



TYSFJORD KOMMUNE

MØTEINNKALLING

Utvalg: FORMANNSKAPET
Møtested: Rådhuset, Kjøpsvik
Møtedato: 15.03.2018 **Tid:** 12:00

Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes snarest til tlf.: 75 77 55 00
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
25/18	14/715	REGULERING AV DRAG NÆRING- OG INDUSTRIPARK
26/18	18/35	FORPLIKTENDE PLAN 2018, PROSJEKTER

Kjøpsvik, 09.03.2018

Tor Asgeir Johansen
ordfører

REGULERING AV DRAG NÆRING- OG INDUSTRIPARK

Saksbehandler: Legesse Ghebremeskel
 Arkivsaksnr.: 14/715

Arkiv: L12

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
25/18	Formannskapet	15.03.2018
/	Kommunestyret	
88/17	Kommunestyret	13.12.2017
/	Formannskapet	
5/18	Formannskapet	25.01.2018
52/17	Formannskapet	13.12.2017
15/17	Formannskapet	22.05.2017
22/15	Driftsutvalget	03.12.2015

Innstilling:

- 1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, godkjennes forslag til reguleringsplan for Drag næring- og industripark i Tysfjord kommune med de endringer som framgår av merknadsbehandlingen.**
- 2. Endringene som er forslått i merknadsbehandlingen innarbeides i planen umiddelbart etter at planen er kunngjort etter plan- og bygningsloven § 12-12, 5. ledd.**

Utvalg: Driftsutvalget
Møtedato: 03.12.2015
Sak: PS 22/15

Resultat: Innstilling vedtatt

Behandling i utvalget:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 22.05.2017
Sak: PS 15/17

Resultat:**Behandling i utvalget:**

Votering:

Innstilling tatt opp til votering. Innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 25.01.2018
Sak: PS 5/18

Resultat:

Behandling i utvalget:

Vedtak:

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 13.12.2017
Sak: PS 88/17

Resultat:

Behandling i utvalget:

Vedtak:

- 3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, godkjennes forslag til reguleringsplan for Drag næring- og industripark i Tysfjord kommune med de endringer som framgår av merknadsbehandlingen.**
- 4. Endringene som er forslått i merknadsbehandlingen innarbeides i planen umiddelbart etter at planen er kunngjort etter plan- og bygningsloven § 12-12, 5. ledd.**

Forslag til regulering av Drag næring- og industripark sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til Plan- og bygningsloven, § 12-10, jfr § 12-11. Formannskapet ber Havnestyret bevilge kr.250.000,- til reguleringsarbeidet rundt Drag kommunale kai inklusiv sjøområder.

Saksutredning:

1. Innledning

Beslutning om å utarbeide reguleringsplan for området ble tatt i formannskapet 03.04.2014 (saksnr. 26/14).

COWI AS har utarbeidet reguleringsplanforslag på vegne av Tysfjord kommune.

Formålet med planen er å tilrettelegge for gode næringsområder og maritime virksomheter. Planområdet er avgrenset av kommunal veg (Hamnveien) i sør og sør-vest, fv.827 i øst, samt av havet i nord og nord-vest. Planområdet har størrelse på ca. 110 daa. og reguleres til industri i vest, forretning i øst, samt havneområde rundt småbåthavna.

2. Planforslaget sett i forhold til plan- og bygningslovens (pbl) bestemmelser

Krav til forslagsstiller: Lovens § 12-3 setter krav til at reguleringsplan utføres av fagkyndig. Dette kravet er oppfylt ved at COWI AS har utarbeidet forslag til reguleringsplanen.

Oppstartsmøte: Oppstartsmøte ble avholdt den 27.08.14 i medhold av lovens § 12-8. I henhold til møtereferatet anses reguleringsplanen som detaljreguleringsplan uten krav om konsekvensutredning (KU).

Planbeskrivelse og konsekvensutredning: Planforslaget beskriver planens formål, planområdets avgrensning, dagens planstatus, planprosess og medvirkning, ROS-analyse og vurdering av krav til konsekvensutredning, samt plankart og planbestemmelser. Planforslaget anses dermed å tilfredsstillere kravene i lovens § 4-2.

Medvirkning: I medhold av plan- og bygningslovens §12-8 ble oppstart av reguleringsplanarbeidet annonsert i avisa «Fremover» den 31.10.2014, og ble lagt på kommunens nettside med frist for innsending av merknader 21.11.2014. Forslagsstiller har avholdt direkte dialog med berørte statlige myndigheter i utarbeidelse av planforslaget. Forslagsstiller har skrevet i planforslaget at det er kommet inn 8 merknader fra berørte parter. Merknadsbehandlingen er lagt ved planforslaget.

Statens vegvesen hadde noen vesentlige merknader innenfor forhold som angår vegmyndighetens fagområde. Dette er hovedsakelig forhold som er knyttet til riksveg 827 som er innlemmet i planområdet. Innspill fra Statens vegvesen er innarbeidet i planforslaget, og planavgrensningen er justert iht. vegvesenets anbefalinger.

I tillegg har forslagsstiller gjennomført folkemøte i ASVO lokaler på Drag i forbindelse med oppstart av reguleringsplanen. Forslagsstiller har gjengitt innspillene fra folkemøtet i et eget referat.

Krav til samfunnssikkerhet, og risiko- og sårbarhetsanalyse: Plan- og bygningslovens § 4-3 setter krav til at planleggingsmyndigheten skal påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Forslagsstiller har foretatt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), og dermed oppfyller lovens krav.

ROS- analysen har identifisert noen risikomomenter, nemlig innen geoteknikk/skredfare, grunnforurensning, havnivåstigning og trafiksikkerhet. Det er foreslått avbøtende tiltak som bidrar til bedre sikkerhet. Det er tidligere foretatt en geoteknisk vurdering av molo- og kaianlegget, samt tilgrensende områder. I tillegg er det foretatt en ny geoteknisk undersøkelse i forbindelse med denne reguleringsplanen. Forslagsstiller har utarbeidet egne hensynsoner og planbestemmelser som vil ivareta risiko i forbindelse med grunnforholdet.

3. Forholdet til overordnet plan

Planområdet er ikke dekt av den nye kommuneplanen for Tysfjord kommune. I kommuneplanen er Drag området båndlagt for utarbeidelse av detaljert kommunedelplan.

Kommunedelplanen for Drag-Helland område datert 01.07.1987 er gjeldende overordnet plan for området. Kommunedelplanen avsetter planområdet til industri, havn, småbåthavn, bolig,

forretning og veg/samferdsel. I tillegg omfatter planen delvis reguleringsplan for Drag sentrum fra 1978 og hele reguleringsplanen for Drag ferge-område fra 1992.

Stort sett synes planforslaget å ivareta formålene i kommunedelplanen, og gjeldende reguleringsplanene på området. Deler av industriområdet (I3) i kommunedelplanen er regulert til kai-formål. Dette er området som allerede er bygd med kaianlegg. Det samme gjelder kai-området ved fergekaia som i henhold til kommuneplanen er et forretningsområde.

4. Kunngjøring og offentlig ettersyn

Forslaget til reguleringsplan ble lagt frem for Formannskapet/planutvalget for å avgjøre om forslaget skal fremmes ved at det sendes på høring, legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i lovens § 12-10, jfr. § 12-11. Formannskapet vedtok i møte 22.05.2017 sak 16/17 at planforslaget sendes på høring, legges ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget med planbeskrivelse og planbestemmelser var lagt ut til ettersyn i serviceavdelingen på rådhuset i Kjøpsvik, Drag snarkjøp og Joker på Storjord, samt på nettside til Tysfjord kommune. I tillegg ble behandling av planforslaget annonsert i Avisa Nordland.

Registrerte grunneiere, festere, naboer, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt statlige og regionale uttalellesmyndigheter var underrettet særskilt ved brev. Merknadsfristen ble i utgangspunktet satt til 01. august 2017. På grunn av ferieavvikling fikk berørte grunneiere, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Nordland forlenget merknadsfrist.

1. Merknadsbehandling

Innen fristens utløp har kommunen mottatt innspill fra følgende uttalellesmyndigheter.

1. Statens vegvesen
2. Fylkesmannen i Nordland

I tillegg har kommunen mottatt innspill fra Mads Fenes og Inger Åmo eierne av 60/209.

5.1 Uttalelse fra Statens vegvesen

Statens vegvesen er berørt både som grunneier og uttalellesmyndighet i denne saken, og har vært hovedmedvirker fra oppstartsfasen. Innspill fra Statens vegvesen ved forhåndshøring er innarbeidet i planforslaget.

I denne fasen har vegvesenet følgende planfaglige innspill til planforslaget.

Plankart:

- a. Alt areal som eies av Statens vegvesen skal reguleres til vegformål. Det vil si at eiendomsgrensen mellom veg og privat grunn må være sammenfallende med formålsgrensen mellom offentlig veg og annet formål. Det må gå klart fram av plankartet hva som er offentlig veg/parkering og hva som er privat veg/parkering.
- b. I alle avkjørslene mot rv. 827 skal det reguleres frisisone (4m x 45m) på plankartet.
- c. Sonen langs fortauet på fv. 827 som er foreslått regulert til Annen veggrunn – grøntareal, skal reguleres som Annen veggrunn – teknisk anlegg.
- d. Langs fortauet ved areal BKB4 må det reguleres en sone: Annen veggrunn – teknisk anlegg.

Planbestemmelser:

- a. § 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER mangler Sikringsssone. Det må inngå en bestemmelse for Sikringsssone/frisikt med følgende tekst:

«Innenfor frisiktsonene i avkjørsler og kryss skal det være fri sikt i en høyde på minimum 0,5 meter over toppdekke på tilstøtende veg. Arealet innenfor frisiktsonen må ikke nyttes slik at fri sikt blir hindret.»

- b. § 5.3 Forretning/kontor/industri
Bygning kan plasseres inntil formålsgrensen ut mot offentlig gate. Statens vegvesen gjør oppmerksom på at det er regulert byggegrense på plankartet, som regulerer hvor det kan plasseres bygninger inne på dette området. Plankartet gjelder foran bestemmelsene. Vi anbefaler at punktet fjernes fra bestemmelsene.
- c. § 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg og § 6.5 Annen veggrunn - grøntareal
«Støyskjerming» må fjernes fra reguleringsbestemmelsene for disse 2 formålene. Vi tillater ikke at det settes opp støyskjermer i disse arealene, på grunn av krav til frisikt. Det er regulert mange avkjørsler mot rv. 827 og opprettholdelse av frisikt (4x45) langs fortau/ riksveg vil vanskelig kunne kombineres med støyskerm her.
- d. § 6.8 Parkering: Her bør det vises til hvilket areal det gjelder (SPA1). Det går ikke fram på plankartet eller i bestemmelsene om det skal være offentlig eller privat parkering? Det må tas stilling til det og planen rettes i henhold til hva intensjonen er.
- e. Statens vegvesen vil ha kontroll på at vegfylling/kaiområde blir sikret på en god måte ved nye tiltak og vi ber derfor om endring i siste punkt til:

«Før utfylling kan skje i BKB1 skal det gjennomføres supplerende boringer og Side 3 av 4 geoteknisk undersøkelse, hvor sjøbunnens helning skal kartlegges. Geoteknisk rapport skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen før tiltak kan igangsettes her.»

Administrasjonens vurdering:- Innspill tas til følge

Administrasjonen tar Statens vegvesens uttalelse til følge i sin helhet. Innspillet er videreformidlet til COWI AS og er innarbeidet i planforslaget.

5.2 Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland

Fylkesmannen i Nordland har ansvar for å samordne uttalelser og innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Derfor henviser fylkesmannens til uttalelsene fra SVV. I tillegg har fylkesmannen egne innspill til planforslaget.

Fylkesmannens innspill fokuserer på risiko for grunnforurensning i tilknytning med mudring/flytting av masser samt utfylling i fjæreområdene. Dette var forsøkt ivaretatt gjennom § 3.5 Forurensning og § 3.6 Mudring i planforslaget. For å sikre at kravene i Forurensningsforskriften Kapittel 2 følges opp, foreslår fylkesmannen at følgende planbestemmelser tas inn.

Alt. 1)

«Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven eller ikke søknadspliktige anleggsarbeider, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.»

Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten».

Alt.2)

«Før graving i områder hvor det kan være forurensning i grunnen skal det foretas en risikovurdering og eventuelle prøvetakinger. Dersom forurensning foreligger, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av kommunen før igangsetting.»

Når det gjelder mudring foreslår fylkesmannen følgende planbestemmelse:

«Utfylling fra land, mudring eller andre tiltak som medfører risiko for spredning av forurenset sediment krever egen tillatelse etter forurensningsloven. I forbindelse med søknad om utfylling og/eller mudring må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og utarbeides plan for håndtering av forurensete masser og gjennomføring av arbeidet. Søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes Fylkesmannen. Tillatelse må foreligge før tiltaket kan igangsettes. Ved utfylling skal det benyttes rene masser»

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen tar fylkesmannens anmodning til følge og foreslår at bestemmelsene om grunnforurensning og mudring tas inn i planbestemmelsene. Når det gjelder grunnforurensning og foreslår vi at alternativ 1 tas inn som planbestemmelse.

5.3 Merknader fra Mads Fenes og Inger Åmo

Kommunen har mottatt e-post fra Mads Fenes og Inger Åmo, eierne av 60/209. E-posten henviser til grunneiernes innspill ved forhåndshøring dat. 21.11.14, og informerer om at samtlige av innspill til reguleringsplanarbeidet i dette brevet står fortsatt ved lag.

I brevet argumenteres det blant annet at eiendommen 60/209 er innlemmet i industriparken og den nye reguleringsplanen vil sørge for at eiendommen faller drastisk i verdi, og den vil heller ikke kunne brukes på regningssvarende måte til boligformål på grunn av dens beliggenhet i strandsonen. Grunneierne mener deres økonomiske tap vil således bli stort, da de blir sittende med lån på en eiendom og tilhørende enebolig som blir ubeboelig og usalgbar, og dertil økonomisk og markedsmessig verdiløs. Derfor har grunneierne framlagt følgende krav:

- a) Grunneier ved Gnr./Bnr. 60/209 skal kunne kreve innløsning av eiendommen den tid utarbeidelsen av industri- og næringsparken når grunneiers eiendomsgrense.
- b) Innløsning av eiendom skal skje ut fra eiendommens verdi, basert på takst og faktisk standard, upåvirket av industriplaner.
- c) Dersom innspillene blir vedtatt, skal de innlemmes i den nye reguleringsplanen slik at de følger eiendommen.

Administrasjonens vurdering:- Kravene tas ikke til følge

I henhold til gjeldende arealplan på området er strandområdet hvor eiendommen 60/209 ligger et industriområde. Reguleringsplanen foreslår ikke vesentlige endringer i forhold til gjeldende arealplan.

Grunneiere har rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan dersom reguleringsplanen medfører at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter § 16-2 har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom eller ubebygd del av en eiendom som i planen er angitt til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder Jf. pbl. § 15-2 1. ledd.

Reguleringsplanforslaget foreslår ikke noen av formålene under pbl. § 15-2 1. ledd på området. Derfor mener vi at planforslaget ikke medfører at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter § 16-2 har rett til å ekspropriere eiendommen.

Erstatningskrav etter pbl. § 15-3 gjelder der en reguleringsplan medfører ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Jf. pbl § 15-3 3. ledd.

Vi mener at reguleringsplanen ikke har satt byggegrense som medfører at eiendommen 60/209 blir ødelagt som byggetomt, eller at bygget på eiendommen må fjernes. Derfor mener vi at eierne av 60/209 ikke har erstatningskrav.

Vedlegg: Saksdokumenter

Arne Kvensjø
Rådmann

Legesse Ghebremeskel
ingeniør

FORPLIKTENDE PLAN 2018, PROSJEKTER

Saksbehandler: Pål Strøm Jensen
Arkivsaksnr.: 18/35

Arkiv: 124

Saksnr.: Utvalg
26/18 Formannskapet

Møtedato
15.03.2018

Innstilling:

- 1 - Prosjektplan godkjennes.
- 2 - Rådmannen søker finansiering som beskrevet i prosjektplan.
- 3 – Prosjektarbeidene kan ikke starte før finansieringsplanen er godkjent av formannskapet eller administrasjonen

Saksutredning:

Vedlagt prosjektplan beskriver tiltak som er vedtatt i forpliktende plan samt budsjett 2018. Prosjektplanen har en kostnadsbeskrivelse på 4 millioner kr. Finansieringen er forslått som følger:

- Skjønnsmidler fra Fylkesmannen
- Midler fra fellesnemd Narvik-Ballangen-Tysfjord
- Midler fra fellesnemd Hamarøy-Tysfjord
- Annet

Felles for foreslått finansiering er at det kreves søknad og positiv behandling. I dette saksfremlegget vil vi ikke forskuttere hvor mye som kan innvilges i de forskjellige søknadene. Derfor blir innstillingen, at ingen prosjekter iverksettes før finansieringen er klar.

For ytterligere opplysninger henvises det til vedlagt plan.

Vedlegg:

Prosjektplan

Arne Kvensjø
Rådmann

Pål Strøm Jensen
Teknisk sjef