

Saksprotokoll

Utvalg: Utvalg for miljø og forvaltning
Møtedato: 04.07.2019
Sak: 89/19

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 19/2447
Tittel: **Saksprotokoll - Kommunal detaljregulering BN6- BN8; Klubben næringspark**

Behandling:

Tilstede 5 repr.

Innstillingen var enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg ber rådmannen om å sette i gang utarbeidelse av detaljregulering Klubben næringspark felt BN 6 – BN 8 i tråd med reguleringsbestemmelser fra områderegulering Klubben næringspark PID 1931 2017 02. Reguleringsplanen skal utarbeides i kommunal regi og i tett samarbeid med de direkte berørte grunneierne/næringsdrivende.

Planinitiativet er vurdert opp mot KU-forskrift §6 og §8. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige og i planarbeidet skal det tas hensyn til gjeldende områderegulering, landskapet, friluftsliv og miljømessige aspekter. Endelige plangrenser fastsettes administrativt før planoppstart kunngjøres.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §§ 3-3, 12-3 og 12-8.

SAKSFREMLEGG

Saksbehandler: Marius Janvin
Arkivsaksnr.: 19/2447

Arkiv: PID 19312019

Kommunal detaljregulering BN6- BN8, Klubben næringspark - planinitiativ

Vedlegg:

1. Planinitiativ
2. Ortofoto
3. Oversiktskart – gjeldende reguleringssituasjon inkl. foreløpig planavgrensning
4. Møtereferat Lenvik Kommune og TP Maskin AS, 25.06.2019
5. Foreløpig ROS-analyse

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

- Saksmappe
- Områderegulering Klubben næringspark PID 1931 2017 02 (vedtatt 21.06.2018)

Kort sammendrag:

- Kommunestyret vedtok i kommunens planstrategi for 2016 – 2019 at reguleringsarbeidet med «Klubben næringspark» skulle settes i gang innenfor strategiperioden, og at planen skulle gjennomføres i kommunal regi.
- I områderegulering «Klubben næringspark» (vedtatt i kommunestyre-sak 61/18, 21.06.2018) ble det i reguleringsbestemmelsene kapittel 3 lagt inn krav om detaljregulering for felt B5, B6, B7 og B8.
- I revidert planstrategi for Lenvik kommune er det fastsatt at UMF som planutvalg har anledning til å vedta at det skal settes i gang kommunalt planarbeid, selv om aktuell plan ikke er nevnt spesifikk i planstrategien.
- Foreliggende reguleringsforespørsel omhandler detaljregulering av felt B6, B7 og B8 innenfor næringsparken.
- Bakgrunn for rådmannens forespørsel er at kommunen har inngått opsjonsavtaler med flere næringsaktører om framtidig kjøp/bruk av næringsareal innenfor B6, og aktuell detaljregulering er en premiss for å kunne starte mer detaljerte avtaleforhandlinger rundt bruk av BN6. Videre har hjemmelshaveren TP Maskin AS (grunneier felt BN 7 og BN 8) tatt kontakt med Lenvik kommune for å drøfte en felles detaljregulering av de aktuelle områder før tilgrensend prosesserings- og slakteanlegg for laks tas i drift (trolig 1. juni 2021).

- Planområdet er en del av områderegulering «klubben næringspark» som grenser mot Grasmyrbotn i vest og Skoghus i sør. Planområdet utgjør ca. 120 daa
- Hjemmelshavere er TPI AS, Senja Bio AS, Herleif Lovin hauge, Rolf Ole B Hansen og Lenvik Kommune.
- Næringsparken skal primært forbeholdes arealkrevende og sjørettet næringsvirksomhet med behov for kai og sjøadgang, samt «blågrønn» næringsvirksomhet og dens leverandør- og foredlingsnæring.
- Konsekvensutredning er utført i forbindelse med områdereguleringen. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredning § 6 B og § 8 A utløser aktuell detaljregulering ikke krav til konsekvensutredning eller planprogram.
- Rådmannen innstiller på at det kan settes i gang detaljreguleringsprosess for felt BN 6 – BN 8 samt tilgrensende areal i kommunal regi.
- Med bakgrunn i at det neste ordinære UMF møte skal være om relativ lang tid (12.9.19) fremmer rådmannen det aktuelle planinitiativ som ekstraordinær sak slik at planprosessen kan startes opp rette etter felles ferie.

Saksopplysninger:

Lenvik kommune fremmer i samarbeid med TP Maskin AS planinitiativ for næringsområdene BN6, BN7 og BN8 på klubben næringspark. Rådmannen har gjennomført et forberedende møte med TP Maskin AS den 25.06.2019. Partene ble enige om at kommunen står for utarbeidelsen av planforslaget, og at TP Maskin AS skal bære deler av kommunens ressursbruk knyttet til detaljreguleringen. Den konkrete fordelingsnøkkelen vil bli regulert gjennom en særskilt samarbeidsavtale mellom TP Maskin AS og Lenvik Kommune.

Planområdet vil omfatte hele eller deler av følgende eiendommer: gnr/bnr 62/26, 63/8, 63/1 og 63/24. planen omfatter et areal på omkring 120 daa, og ligger innenfor områderegulering klubben næringspark. Lenvik kommune eier gnr 63 bnr 24.

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet på gbnr 62/26 og 63/24 m. fl. I henholdt til reguleringsbestemmelser tilhørende områderegulering «klubben næringspark».

Arealet som ønskes regulert er i områdereguleringen regulert som næring, infrastruktur og kai/brygge med krav om detaljregulering, og er konsekvensutredet. I den aktuelle saken skal planutvalget ta stilling til om planutvalget åpner for oppstart av en kommunal detaljreguleringsprosess for etablering av næringsvirksomhet i området som beskrevet i planinitiativet. Planen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning, og det må derfor ikke utarbeides et planprogram før selve reguleringsarbeidet kan settes i gang.

Regulanten må gjennomføre en systematisk risiko- og sårbarhetsanalyse som skal redegjøre for naturlige og menneskeskapte faremomenter i det aktuelle området og for tilstøtende areal; bl.a. miljøhensyn og antatt havnivåstigning. For å ta hensyn til fremtidig forventet havnivåstigning, skal laveste bygningspunkt for de planlagte næringslokalene ikke ligge under kote + 3,5.

Rådmannen estimerer at det aktuelle planarbeidet vil strekke seg over en periode på ett år, slik at planen vil kunne godkjennes tidligst sommeren 2020.

Vurdering:

Rådmannen anser arealet som et område med god potensial for den videre utviklingen av klubben næringspark. Terrenget innenfor planområdet er krevende og aktuell detaljreguleringen har bl.a. som mål å utarbeide et 3D modell av det framtidige utbyggingsområdet inkl. veiføring. På denne måten sikrer man god arealarrondering og framtidig terrenginngrep inkl. beregninger knyttet til masseballanse kan bli gjennomført på et mer detaljert nivå.

Arealet har et stort potensial både ift. videre veitilknytning fra den allerede regulerte veien i områdereguleringen. Masseuttaket er gammelt og store deler av eiendommen er planert som en følge av dette.

Etter rådmannens vurdering er planinitiativet i tråd med intensjonen bak den gjeldende reguleringen og dermed vil kravet om konsekvensutredning ikke slå inn. I gjeldende områderegulering er det utført grunnundersøkelser i sjø og på land av Multiconsult. Grunnundersøkelsene i sjø dekker det nødvendige området for detaljreguleringen. Det må gjøres ytterligere vurderinger om det skal utføres nye grunnundersøkelser på land innenfor detaljreguleringsområdet.

Formålet med planarbeidet er et konkret byggeprosjekt, slik at forslaget burde utformes som en detaljregulering. Etter plan- og bygningsloven skal en slik plantype brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealplan eller områderegulering. Den aktuelle forespørselen er i tråd med dette kriteriet.

Rådmannen gjør oppmerksom på at det ikke kan settes i gang arbeid eller tiltak innenfor felt BN 6 – BN 7 før aktuell detaljregulering er vedtatt.

Mens planforslaget utarbeides skal det føres en tett dialog mellom de forskjellige grunneierne, kommunen, næringslivet og andre relevante regionale fagmyndigheter – det gjelder spesielt i oppstartsfasen, der premissene/rammen for planarbeidet drøftes og omfanget av nødvendig utredningsarbeid fastlegges.

Innstilling:

Utvalg for miljø og forvaltning som planutvalg ber rådmannen om å sette i gang utarbeidelse av detaljregulering Klubben næringspark felt BN 6 – BN 8 i tråd med reguleringsbestemmelser fra områderegulering Klubben næringspark PID 1931 2017 02. Reguleringsplanen skal utarbeides i kommunal regi og i tett samarbeid med de direkte berørte grunneierne/næringsdrivende.

Planinitiativet er vurdert opp mot KU-forskrift §6 og §8. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige og i planarbeidet skal det tas hensyn til gjeldende områderegulering, landskapet, friluftsliv og miljømessige aspekter. Endelige plangrenser fastsettes administrativt før planoppstart kunngjøres.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl §§ 3-3, 12-3 og 12-8.

Lenvik Rådhus, den 2.7.2019

Bjørn Fredriksen
Rådmann

Geir Fredriksen
Teknisk Sjef