



NOTAT

02.07.2020

Merknadsbehandling – Innkomne merknader til varsel om mindre reguleringsendring

For Industriområde Tengsareid II, gnr. 48 bnr.10 m.fl. Eigersund kommune, plan 2010 0012

Det kom inn totalt 3 merknader i forbindelse med varsel om mindre reguleringsendring (høringsperiode 11.06.20-29.06.20). Nedenfor er merknadene oppsummert med våre kommentarer.

INNKOMNE UTTALELSER	KOMMENTARER
22.06.2020 Statens vegvesen Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsendringen.	
24.06.2020 Fylkesmannen i Rogaland Fylkesmannen har ingen merknader til saken.	
29.06.2020 Haver advokatfirma AS, på vegne av Fiskeeierlaget og Tengselven AS Tengselven AS er sameier i gnr 50 bnr 11 og innehar av fiskerettigheter i Tengselven og Fotlandsvatnet. Forslaget om å tillate å øke gesimshøyden fra 10 til 13 meter tilsvarer en økning på hele 30%. Omsøkt planendring vil endre hovedrammene med Reguleringsplanen og dessuten berøre viktige natur- og friluftstinteresser, og kan derfor ikke vedtas med hjemmel i pbl. § 12-14 andre ledd. Fiskeeierlaget og Tengselven AS forventer derfor at planforslaget avvises. 1. En økning i gesimshøyden på 30% vil få store konsekvenser for både landskapsbildet og	Hensikten med mindre reguleringsendring er å justere maksimal gesimshøyde for kun en del av bygget som planlegges lengst nord i planområdet. Det er viktig å påpeke at byggets bebygd areal (BYA) ikke vil endres, og vil forbli det samme. Dessuten vil bebyggelsen holde seg innenfor arealet avsatt til næringsformål, og vil ikke berøre områder som er avsatt til andre type formål i planen. Det vil derfor ikke gå ut over natur- eller friluftsområder. I følge Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for Grad av utnytting, skal bygg med store romhøyde regne BRA som om det var lagt plan for hver 3. meter. Dette tilsvarer 4 plan i beregning av BRA med en fri høyde på 11 m.

friluftslivet i og utenfor planområdet. Omsøkt endring vil blant annet bidra til at planlagt industribebyggelse får et svært dominerende uttrykk, spesielt sett fra Tengselven og omkringliggende friluftsområde. Dette vil påvirke landskapsbildet og forringe de verdier/interesser som vernevedtaket for Bjerkreimsvassdraget er ment å ivareta. Planforslaget er derfor i strid med nasjonale og regionale interesser.

Ved vedtakelse av Reguleringsplanen ble det foretatt en avveining mellom fremtidige næringsinteresser og eksisterende friluftsområde, herunder Tengselven, og et av hovedmålene med Reguleringsplanen var å sikre en tilstrekkelig buffer mot Tengselven/friluftsområdet. På bakgrunn av dette ble maksimal gesimshøyde satt til 10 meter, hvilket samsvarer med reguleringsplanen for Haganeset-Tengsareid som ligger like sør for Reguleringsplanens planområde. Når forslagsstiller nå ber om at byggehøyden økes med 30% innebærer dette en vesentlig endring i premissene som i sin tid ble lagt til grunn for interesseavveiningen. Det er derfor ikke tvil om at omsøkt planendring går ut over «hoveddrammene i planen».

2. Planforslaget berører åpenbart «viktige natur- og friluftinteresser». Det vises til det som er nevnt ovenfor om de negative konsekvensene planforslaget vil få for landskapsbildet og øvrige natur- og friluftinteresser. Forslagsstillers planforslag kan etter dette ikke vedtas med hjemmel i pbl. § 12-14 andre ledd.

3. Planforslaget er i tillegg uklart. Det henvises blant annet til den «østre delen av tomten», uten at tomtegrenser er inntegnet på plankartet. Planforslaget sier heller ikke noe om størrelse og plassering av «den nordligste bebyggelsen»; dette er kun skissert på en illustrasjon og ikke på plankartet som etter det opplyste ikke skal endres.

Et vedtak i samsvar med foreliggende planforslag vil også kunne gi svært uheldige presedensvirkninger. Sannsynligheten for at også etterfølgende utbyggingsprosjekt vil anføre å ha «behov» for høyere gesimshøyde enn 10 meter er betydelig. Dersom man først

Med en maksimal gesimshøyde på 10 m, vil beregningen av BRA fortsatt ta utgangspunkt i 4 plan. Dermed vil ikke BRA utgjøre en forskjell i økningen av gesimshøyden, og byggets BRA vil ikke endre seg.

Som beskrevet i planbeskrivelsen, ønsker forslagsstiller å øke den maksimale gesimshøyden for 2/3 av den nordligste bebyggelsen, i den østre delen av tomten fra 10 til 13 m. Dette er på grunn av at den øverste etasjen i bygget ikke kan utnyttes maksimalt hvor lageret er tiltenkt.

En økning av gesimshøyden på 2/3 av bebyggelsen, vil gi 20 % gjennomsnittlig økning av byggets volum. For at endringen skal bli minst mulig er det derfor valgt å ha høyere takoppbygg kun på den østlige delen av bygget. Den delen med høyere takoppbygg vil bli plassert mot fjellskråningen i øst. Dette gjør at bygget blir mest mulig tilpasset terrenget og skaper en fin overgang i forhold til landskapsbildet.

Den grønne buffersonen vil ikke bli berørt av endringen, og nærmeste delen av bebyggelsen mot Tengselva vil fortsatt ha en maksimal gesimshøyde på 10 m.

Den mindre reguleringsendringen har tatt utgangspunkt i den vedtatte reguleringsplanen for planområdet, og har ikke justert på plankartet da dette ikke har vært vesentlig for endringen. Illustrasjonen som er lagt ved i mindre reguleringsendringen, viser endringen i gesimshøyden i terrenget, som har betydning for denne justeringen.

På bakgrunn av dette, vurderer vi endringen som akseptabel. Det vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og vil ikke gå utover hoveddrammene i planen. Vi ser derfor ikke noe grunn til at planen skal avvises.

<p>åpner opp for en endring i dette tilfellet, vil presset bli betydelig for å akseptere det samme for senere utbygninger.</p>	
--	--