



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 12.08.2020 Avdeling: Eigersund kommune
Arkiv: :PL - 20100012, FA - Enhet: Samfunnsutvikling
L12, GBR - 48/10 Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: Stilling: Kommunalsjef samfunnsutvikling
20/1595 Telefon: 51 46 83 21
Journalpostl penr.: E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no
2020028724

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
021/20	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet behandling for industriområde Tengsareid II - justering av bestemmelse

Sammendrag:

En har mottatt søknad om en mindre reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for gnr. 48, bnr. 10 m.fl. Industriområde Tengsareid II, plan-ID 2010 0012 og medfører justering av tillatt høyde for lagerdelen i et planlagt bygg i den nordlige delen. Rådmannen har tatt opp om en kan finne en mere presis formulering en at endringen skulle gjelde «2/3 av den nordligste bebyggelsen» med tiltakshaver jfr. at dette er påpekt i en av uttlene. En har sammen med tiltakshaver valgt å presisere i bestemmelsene at endringen gjelder kun for «2/3 av det nordligste bygget tillates med maksimal gesimshøyde på 13 m, i den  stre delen av tomten.». Rådmannen vurderer etter en samlet vurdering og gjennomgang av søknaden, uttaler m.m. at dette kan behandles som en forenklet behandling og stiller seg positiv til søknaden.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for gnr. 48, bnr. 10 m.fl. Industriområde Tengsareid II, plan-ID 2010 0012 som medfører følgende endring i bestemmelse:

1. Tilføyelse til bestemmelse: «2/3 av det nordligste bygget tillates med maksimal gesimshøyde på 13 m, i den  stre delen av tomten.»

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra Plante teknisk utvalg og med hjemmel i plan- og bygningsloven    12-12 og 12-14.

Saksgang:

Rådmannen fatter vedtak etter delegert fullmakt.

Eventuell tidligere politisk behandling:

009/10 Kommunestyret 08.03.2010

Reguleringsendring etter forenklet behandling for industriområde Tengsareid II - justering av bestemmelse

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 48, bnr. 10 m.fl. Industriområde Tengsareid II, plan-ID 2010 0012 som medfører justering av høyden på 2/3 av det nordligste bygget fra 10 meter maksimal gesimshøyde til 13 m, i den østre delen av tomten.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. vurdering om det er mindre reguleringsendring
2. kort presentasjon av hva saken gjelder
3. gjennomgang av uttaler
4. rådmannens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring

En vurderer dette til å kunne behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling jfr. §12-14 i pbl. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre reguleringsendring" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer jfr. tidligere lov. Selv om mindre endring av reguleringsplan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter §12-14 jfr. § 28-1 i gammel pbl. gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg. Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre reguleringsendring.

Grensegangen mellom full regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en vurderer at denne justeringen ikke medfører. Videre omfatter det ikke endring av reguleringsformål som ville vært et et moment som trekker i retning av at endringen er vesentlig. Det medfører heller ikke at en tar ut arealformål. Uansett medfører ikke endringen, slik rådmannen vurderer det, at forutsetningene for å gjennomføre planen for øvrig forandres nevneverdig jfr. at arealformålene videreføres som i gjeldende plan.

Dersom det er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 12-14. En endring av høyden for 2/3 deler av bygget fra 10 til 13 m vurderes ikke å være så vesentlig at det etter rådmannens vurdering er tvil om det kan behandles etter forenklet behandling. En begrunner dette bl.a. med at endringen kun gjelder et bygg i planen og da 2/3 deler av den østligste delen av bygget som ligger med et fjell i bakkant. Den laveste delen av bygget vil fremdeles ligge ut mot elven. Med den begrensningen som er tatt inn i bestemmelsene, at det kun er den østligste 2/3 av bygget som tillates bygd høyere, vurder fylkesrådmannen i sin uttale at hensynene til landskap og område brukt til friluftsliv er ivarett på en tilfredsstillende måte. Rådmannen deler denne vurderingen og viser til at viktige landskapshensyn ikke blir vesentlig forringet eller at bruken av nærliggende friluftsområder blir vanskeliggjort.

En viser her til at statlige og regionale myndigheter ikke motsetter seg endringen etter forenklet behandling.

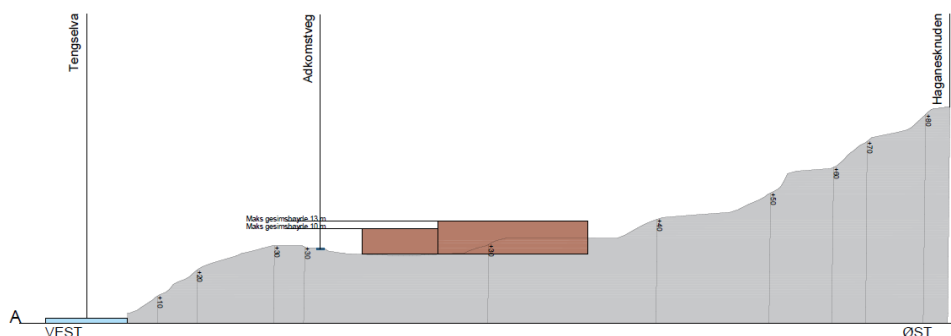
Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endringer, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering av bestemmelser og er av mindre omfang ved at det kun gjelder deler av et bygg. Rådmannen vurderer at endringen sett i forhold til planen i dens helhet og til de formål den skal fremme ikke er av et slikt omfang at endringen ikke kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling. Den foreslåtte endringen vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Det søkes om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter tilføyelse til bestemmelsene.

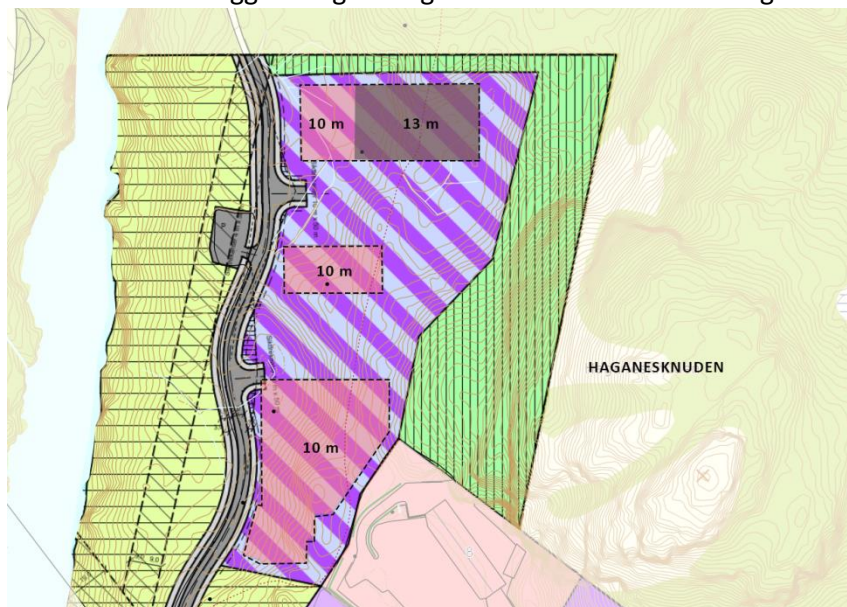
Det er ønskelig at 2/3 av bygget i den nordlige delen av planområdet kan ha høyere takoppbygg, mens resterende del skal fortsatt ha en maksimal gesimshøyde på 10 m, slik illustrasjonen under viser.

Det er tenkt å plassere lageret på den østre delen av tomten, som grenser til fjellskråningen Haganeknuden. Tiltakshaver vurderer at vet vil virke mer skånsomt for det visuelle uttrykket, samtidig som høyden på bebyggelsen blir innpasset terrenget:



Følgende bestemmelse ønskes å tilføye i reguleringsbestemmelsene:

«2/3 av den nordligste bygget tillates med maksimal gesimshøyde på 13 m, i den østre delen av tomten.» Se vedlegg 1 – Reguleringsbestemmelser med endring.



Bygget i nord tillates med maksimal gesimshøyde på 13 m, som ligger i den østre delen av tomten. Det vil ikke være noen endringer i plankartet.

3. Gjennomgang av uttaler

Endringene er sendt til uttale til grunneiere og berørte statlige og regionale myndigheter samt berørte parter og naboer. Det kom inn totalt 4 merknader i forbindelse med varsel om mindre reguleringsendring (høringsperiode 11.06.20-29.06.20).

INNKOMNE UTTALELSER	KOMMENTARER
Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none">Tas til orientering.

<ul style="list-style-type: none"> • Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsendringen. 	
<p>Fylkesmannen i Rogaland</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fylkesmannen har ingen merknader til saken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til orientering.
<p>Rogaland fylkeskommune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det ønskes å heve gesimshøyden til 13 meter da dette er et behov for den virksomheten som skal etableres i området. De begrensninger som tidligere har vært viktige for avgrensning av industriområdet og byggehøyder er i hovedsak hensynet til landskap og område brukt til friluftsliv. Med den begrensningen som er tatt inn i bestemmelsene, at det kun er den østligste 2/3 av tomten som tillates bygd høyere, vurder fylkesrådmannen at disse hensynene er ivaretatt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rådmannen viser til at det er de samme vurderingen som er lagt til grunn i saken.
<p>29.06.2020 Haver advokatfirma AS, på vegne av Fiskeeierlaget og Tengselven AS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forslaget om å tillate å øke gesimshøyden fra 10 til 13 meter tilsvarer en økning på hele 30%. Omsøkt planendring vil endre hoveddrammene med Reguleringsplanen og dessuten berøre viktige natur- og friluftsjnteresser, og kan derfor ikke vedtas med hjemmel i pbl. § 12-14 andre ledd. Fiskeeierlaget og Tengselven AS forventer derfor at planforslaget avvises. En økning i gesimshøyden på 30% vil få store konsekvenser for både landskapsbildet og 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 hovedformålene med Reguleringsplanen 	<ul style="list-style-type: none"> • Hensikten med mindre reguleringsendring er å justere maksimal gesimshøyde for 2/3 del av det nordligste bygget i planområdet. Rådmannen vurderer ikke at dette medfører en endring av hoveddrammene i planen jfr. at det kun gjelder 2/3 deler av den østligste delen av det nordligste bygget. En endring fra 10 til 13 meter for 2/3 deler av bygget vurderes derfor å kunne behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling. Det vises til at bygget blir terrengtilpasset ved at delen med høyere takoppbygg blir plassert mot fjellskråningen i øst. Det vurderes derfor ikke å skape store eller massive endringer jfr. utarbeidet snitt, da byggehøyden trappes opp mot Haganeskuden. Den laveste delen av bygget vil fremdeles være mot Tengselven slik som i gjeldende plan. Rådmannen viser til at de begrensninger som har vært viktige for avgrensning av industriområdet og byggehøyder er i hovedsak hensynet til landskap og område brukt til friluftsliv. Med den begrensningen som er tatt inn i bestemmelsene, at det kun er den østligste 2/3 av tomten som tillates bygd høyere, vurder rådmannen at disse hensynene fremdeles er ivaretatt.

<p>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 Haganaset-Tengsareid som ligger likesør 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». Planforslaget berører åpenbart «viktige natur- og friluftsimteresser». Det vises til det som er nevnt ovenfor om de negative konsekvensene planforslaget vil få for landskapsbildet og øvrige natur- og friluftsimteresser. Forslagsstillers planforslag kan etter dette ikke vedtas med hjemmel i pbl. § 12-14 andre ledd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planforslaget er i tillegg uklart. Det henvises blant annet til den «østre delen av 	<p>Tiltakshaver påpeker i sine kommentarer til uttalen at 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 vurderes derfor ikke gå ut over natur- eller friluftsimteresser. Videre påpeker tiltakshaver at i følge Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for Grad av utnytting vil ikke BRA utgjøre en forskjell i økningen av gesimshøyden, og byggets BRA vil ikke endre seg. Tiltakshaver opplyser at en økning av gesimshøyden på 2/3 av bebyggelsen, vil gi 20 % gjennomsnittlig økning av byggets volum. For at endringen skal bli minst mulig, har tiltakshaver 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. Rådmannen vurderer at dette gjør at bygget blir best mulig tilpasset terrenget og skaper en fin overgang i forhold til landskapsbildet jfr. snitt. 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. Avstanden til elven fra planlagt bebyggelse vil ikke reduseres. Rådmannen viser til at de begrensninger som tidligere har vært viktige for avgrensning av industriområdet og byggehøyder er i hovedsak hensynet til landskap og område brukt til friluftsliv. Rådmannen viser her til uttalen fra Rogaland fylkeskommunen som påpeker at med den begrensningen som er tatt inn i bestemmelsene, at det kun er den østligste 2/3 av tomten som tillates bygd høyere, vurderer en at disse hensynene er ivaretatt. Rådmannen vurderer derfor etter en samlet vurdering at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, endringen berører ikke viktige natur- og friluftsimteresser ved at endringen kun omfatter 2/3 deler av et bygg og vurderes derfor heller ikke gå utover hoveddrammene i gjeldende arealbruk.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den mindre reguleringsendringen har tatt utgangspunkt i den vedtatte
--	--

<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 åpner opp for en endring i dette tilfellet, vil presset bli betydelig for å akseptere det samme for senere utbygninger. 	<p>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. Rådmannen har tatt dette opp med tiltakshaver som er enig i at er fornuftig å presisere endringen til «2/3 av det nordligste bygget tillates med maksimal gesimshøyde på 13 m, i den østre delen av tomten.». Dette vil slik rådmannen vurdere det bidra til å fjerne ev. uklarhet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rådmannen viser til at denne endringen kun gjelder 2/3 deler av et bygg. Eventuelle fremtidige endringer må vurderes individuelt og opp i mot de hensynene som har vært viktige for planen. Det er ikke uvanlig at høyde og volum er differensiert og tilpasset fra bygg til bygg i en plan. Det vurderes derfor ikke at denne saken vil danne presedens for ev. fremtidige reguleringsendringer i planområdet.
---	--

Saken kan etter dette slik rådmannen vurderer det fremmes som en mindre reguleringsendring.

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

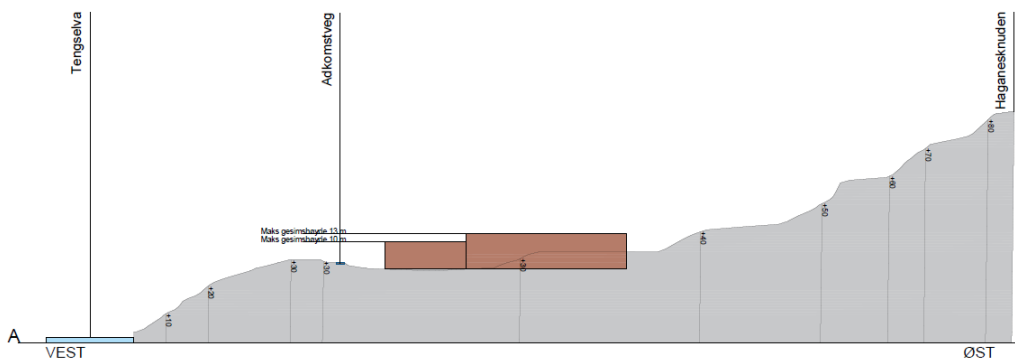
4. Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen vurderer at endringen kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling og viser her til at statlige og regionale myndigheter ikke motsetter seg dette. En viser her til at Rogaland fylkeskommune uttaler at når det kun er den østligste 2/3 av det nordligste bygget som tillates bygd høyere, vurderes hensynene til landskap og område brukt til friluftsliv som ivaretatt.

Bygget blir terrengetilpasset ved at delen med høyere takoppbygg blir plassert mot fjellskråningen i øst, og vil gå i ett med terrenget. Det vil derfor ikke skape store eller massive endringer, da byggehøyden trappes opp mot Haganeskuden. Rådmannen viser til at de begrensninger som har vært viktige for avgrensning av industriområdet og byggehøyder er i hovedsak hensynet til landskap og område brukt til friluftsliv. Med den begrensningen som er tatt inn i bestemmelsene, at det kun er den østligste 2/3 av det nordligste bygget som tillates bygd høyere, vurderer rådmannen at disse hensynene fremdeles er ivaretatt.

Endringen vil ikke medføre endringer i arealbruken i planen. Det vil gi virksomheten mulighet til å utnytte lagerplassen maksimalt i dette bygget, da dette ikke er tilfredsstillende i gjeldende reguleringsbestemmelser. Istedenfor å søke om dispensasjon, har en valgt å søke om en reguleringsendring etter forenklet behandling, noe som rådmannen vurderer som positivt.

Høyere takoppbygg for deler av bebyggelsen vurderes ikke å gi noen konsekvenser for landbruks-, natur- og friluftsområde, eller påvirke landbruksinteresser eller biologisk mangfold. Som en konsekvens av endringen vil det visuelle bildet bli noe endret, ved at det tillates høyere takoppbygg for de bakre deler bygget. Likevel vil endringen ikke gi noen store konsekvenser for det visuelle bildet jfr. vedlagte snitt:



Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende:

Tilføyelse til bestemmelsene:

«2/3 av det nordligste bygget tillates med maksimal gesimshøyde på 13 m, i den østre delen av tomten.»

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
771453	Vedlegg 2 -Planbeskrivelse for mindre reguleringsendring
771448	Merknadsbehandling, uttaler, planbeskrivelse, illustrasjon og reguleringsbestemmelser med endringer for Industriområde Tengsareid II, gnr. 48 bnr. 10 m.fl.
771450	Merknadsbehandling
771449	561_Merknader
771452	Vedlegg 1 - Reguleringsbestemmelser med endringer

Dok.nr	Tittel på vedlegg
771454	Vedlegg 3 - Illustrasjon
771817	Uttalelse varsel om mindre reguleringsendring gnr 48 bnr 10 m. fl. - Tengsareid II

Parter i saken:				
	Vial AS	Auglendsmyrå 17B	4016	
N	TENGSAEID TOM MAGNE	TENGSAEIDVEIEN 30	4373	EGERSUND
N	SKOG AS	Pedersgata 32C	4013	STAVANGER
N	DALANE MILJØVERK AS	Sokndalsveien 1165	4372	EGERSUND
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
N	REINERTSEN H TRANSPORT	Sletteidveien 94		
N	HELLAND TORBJØRN AS	Kråkefjellveien 7	4370	EGERSUND
N	BJUNES ALF STEINAR	ØYGREISVEIEN 26	4373	EGERSUND
N	REISÆNEN SIGURD JONVALD	SKRAFJELLVEIEN 1 A	4373	EGERSUND
N	Fjetland Eiendom AS	Postboks 400	4068	STAVANGER
N	VY BUSS AS	Postboks 1800 Sentrum	0048	OSLO
N	ROGALAND FYLKESKOM MUNE	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
N	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER