

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
031/23	Formannskapet	PS	23.03.2023

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	FE-140	23/304

Mindre vesentleg reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002- Offentleg ettersyn

Vedlegg:

Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002 -Godkjent den 18.08.2004

Plankart

Reguleringsføresegner

Søknad om mindre vesentleg reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune sender ei mindre vesentleg reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002 ut på høyring. Ny føresegn under **§ 3 Område for forretning, kontor og industri FK11 og FK12** vert:

BYA = 50%.

Høgste mønehøgde er satt til kote 59,5 moh.

Byggja kan ikkje vera høgare enn 15 meter og ha maksimum 3 etg.

Byggjegrænse mellom område FK11 og FK12 gjeld ikkje om dette er ein eigedom

Det skal vera gode arkitektoniske kvalitetar på bygga.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova si § 12-14.

Formannskapet - 031/23 - 23.03.2023

FS - behandling:

Avdelingsleiar Asbjørn Toft orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

- Auka utnyttingsgraden frå 40 til 50 prosent, og høgaste kotehøgde vert løfta til 59,5 meter, men maksimalt tre etasjar og femten meters høgde.

- Tek ut byggjegrænse mellom eigedommane sidan det er same eigar her.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

FS vedtak:

Austrheim kommune sender ei mindre vesentleg reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002 ut på høyring. Ny føresegn under **§ 3 Område for forretning, kontor og industri FK11 og FK12** vert:

BYA = 50%.

Høgste mønehøgde er satt til kote 59,5 moh.

Byggja kan ikkje vera høgare enn 15 meter og ha maksimum 3 etg.

Byggjegrænse mellom område FK11 og FK12 gjeld ikkje om dette er ein eigedom

Det skal vera gode arkitektoniske kvalitetar på byggja.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova si § 12-14.

Saksopplysninger:

Det er den 06.03.2023 kome inn søknad om mindre vesentleg reguleringsendring frå Austrheim kommune av prosjektleiar Rolf Henning Myrmel for Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002. Søknad gjeld næringsområda FK11 og FK12 (regulert til forretning/kontor/industri). I søknad står det følgjande:

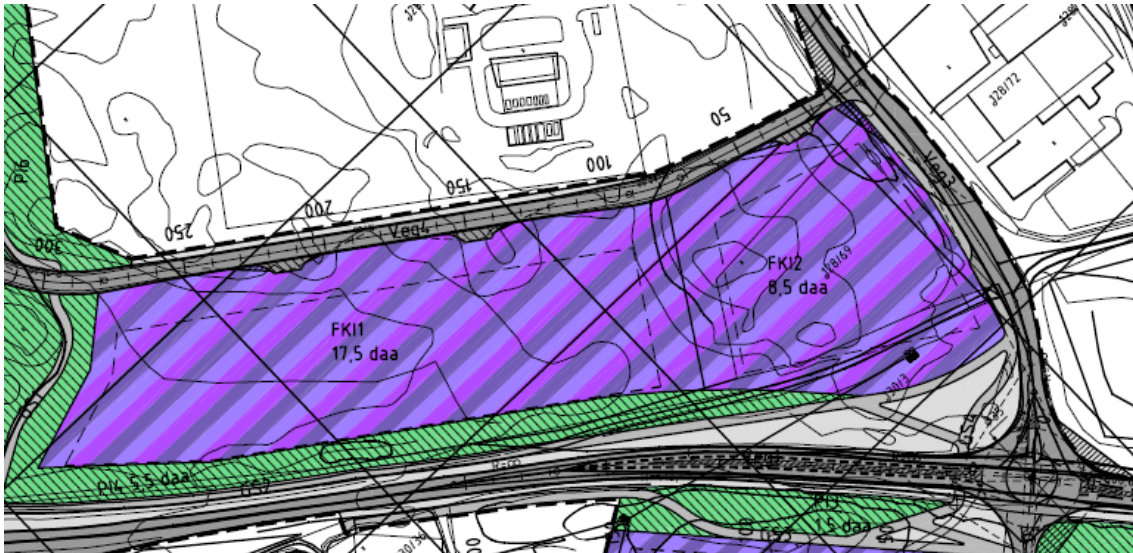
I samband med opparbeiding av industritomt FK11 og FK12 ber ein om ein mindre vesentleg reguleringsendring:

FK11 og FK12 vert no samanslått til ein eigedom og byggegrense mellom desse bør slettast.

Krav til BYA bør og aukast frå 40% til 50%.

Høgste mønehøgde bør endrast til 59,5 moh.

Den opphævelege reguleringsplanen for dette området vart vedteken i Austrheim kommunestyre den 18.08.2004. Denne eldre reguleringsplanen har på ein del område gått ut på dato. Det er endringar av grunneigartilhøve i området og tidlegare planar om bruk av området er og vorte endra. Korleis ein byggjer ut slike næringsområde i dag er og endra på 20 år. Forslagstillar og grunneigar Austrheim kommune meiner difor at det er naudsynt å få på plass ei mindre planendring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 her. Dette gjeld område som på plankartet er regulert inn som næringsområde. Friområde og andre arealformål vert ikkje berørt, heller ikkje byggjegrænser mot veg. Endringane vil ikkje koma på plankartet, berre på nokre føresegner til reguleringsplanen.



Næringsområde FK11 OG FK12 er vist på plankartet over

Det er desse føresegna i dag under § 3 som skal ertattast:

Høgste mønehøgde er satt til kote 53
 BYA = 40 %

Plan- og bygningslova styrer endringar av reguleringsplanar på ein klar måte slik:

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegera myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innanfor hovodtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Omsøkte planendring i føresegn vert:

BYA = 50%.

Høgste mønehøgde er satt til kote 59,5 moh.

Byggja kan ikkje vera høgare enn 15 meter og ha maksimum 3 etg.

Byggjegrænse mellom område FK11 og FK12 gjeld ikkje om dette er ein eigedom

Det skal vera gode arkitektoniske kvalitetar på bygga.

I reguleringsplan godkjent i 2004 er dette som står under gjeldane:

1. I dag er det byggjegrænse på plankartet mellom område FK11 og FK12 fordi det var to ulike grunneigarar/eigedomar her då reguleringsplanen vart godkjent.
2. BYA = 40% i føresegn til reguleringsplan
3. Høgste mønehøgde er satt til kote 53 moh i føresegn til reguleringsplan.

Denne mindre vesentleg reguleringsendring skal ut på høyring til dei som vert direkte berørt av

omsøkt tiltak. I dette tilfelle er det tre naboar/grunneigar i området som må høyrast. Det er Equinor ASA, Austrheim kommune (vegeigar kommuneveg) og Vestland fylkeskommune (vegeigar fylkesveg).

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunedirektøren har vurdert det slik at omsøkt mindre planendring ikkje vil å koma konflikt med registrerte lokalitetar for fuglar eller andre dyr oppført på Norsk raudliste eller viktige områder for biologisk mangfald og utvalgte naturtypar i planområdet. Omsøkt tiltak råkar ikkje naturmangfaldet på nokon måte. Området er under planering i samarbeid med Statnett, plantefeltet med sitkagran i området er nett fjerna, om området ikkje vert bygd ut vil det koma opp mange sitkaplantar att her.

Vurdering etter Plan- og bygningslova:

Kommunedirektøren ser at omsøkt mindre planendring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 kan løysa utfordringar knytt til bruken av dette næringsområdet på ein god måte. Han vil peike på at det er viktig å få på plass fornuftige byggjehøgde og utnyttingsgrad som samsvarar med andre næringbygg omkring. Denne endringa vil avvika i mindre grad frå vedteken reguleringsplan som er om lag 20 år no. Kommunedirektøren er positiv at ein får ei utvikling her med bygg med gode arkitektoniske kvalitetar, men som og er funksjonelle og praktiske. Sidan dette er eit godt synleg næringsområde frå Fv 57 må utbygginga av næringsområdet byggja opp under kvalitetar som gjer folk stolte av både næringslivet, kommunen og regionen sin. Det er difor naturleg å ta inn i føresegna at nye bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar, det betyr bruk av naturstein, glas, trefasadar o.l. Parkeringdekning vert regulert i kommuneplanen sin arealdel sine føresegner på ein klar måte, det gjeld og krav til vassboren varme for alle bygg over 500 m2 BYA. Fosilt brensel skal ikkje nyttast til oppvarming. I energi og klimaplanen vår er dette og teke med.

Kommunedirektøren vil opplyse om at forslag til den mindre planendringa skjer i samsvar med plan- og bygningslova og forvaltingslova. Berørte grunneigarar/partar i området vert varsla på vanleg måte. Merknadar vil verta kommentert av Austrheim kommune, og naudsynte endringar vert om det er grunnlag for det teke inn i den endelege planendringa. Det vert vanleg høyringsfrist her. Det er ingen statlege eller offentlege instansar sine interesser som vert råka av denne mindre planendringa. Kommunedirektøren sin klare vurdering er at denne planendringa heller ikkje kjem i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser. Når ein skal endre ein plan med enkel prosess skal endringane i liten grad påverka gjennomføringa av planen elles, dei kan ikkje gå utover hovudrammene i planen og skal heller ikkje påverke omsyn til viktige natur og friluftsområde jf. pbl. § 12-14 andre ledd. Kommunedirektøren meiner at etter ei samla vurdering at desse krava er oppfylt her. I denne vurderinga er det teke omsyn til kva tiltak det gjeld og kva interesser som kunne vorte råka jf. Prop. 149 L (2015-2016). Etter det kommunedirektøren kan sjå vert miljø- og landskapsinteressene på denne tomte ikkje råka i denne saka.

Han meiner at kommunen gjennom denne mindre planendringa vil løysa ulike arealutfordringar i næringsområdet på ein formålstenleg måte. Den mindre planendringa vil og styra utviklinga og bruken av dette næringsområdet framover på ein god måte. Ei justering av føresegnene som planforslaget legg opp til kan difor handsamast som ein mindre vesentleg planendring.

Føresegn til reguleringsplan som vert endra går på byggjehøgder, utnyttingsgrad (BYA=50%) og

arkitektoniske kvalitetar. Det skal vera gode arkitektoniske kvalitetar på bygga her, det la ein og vekt på i saksutgreiinga i 2004 (vedlagt). Det at byggja kan vera 15 meter høge gjer at til dømes ventilasjon/solcelle-innstallasjonar på taket kan monterast utan at det skapar problem med høgdeavgrensinga her. Byggja kan ikkje vera høgare enn 15 meter og ha maksimum 3 etg. (Kommunehuset er nesten på 15 meter på det høgaste der ventilasjonshuset står). Endringane som nemd over er teke med og inn i føresegn under **§ 3 (Område for forretning, kontor og industri)**. Det som står i føresegn § 3 heilt nede i teksten i gjeldane plan frå 2004 går såleis ut. Det er:

Høgste mønehøgde er satt til kote 53
BYA = 40 %

Kommunedirektøren rår til at Austrheim kommune sender ut forslag til ei mindre planendring til Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002 ut på offentlig ettersyn. Ny føresegn under **§ 3 Område for forretning, kontor og industri** som erstattar det som står her i dag vert følgjande:

BYA = 50%.

Høgste mønehøgde er satt til kote 59,5 moh.

Byggja kan ikkje vera høgare enn 15 meter og ha maksimum 3 etg.

Byggjegrænse mellom område FK11 og FK12 gjeld ikkje om dette er ein eigedom

Det skal vera gode arkitektoniske kvalitetar på bygga.

Konklusjon:

Austrheim kommune sender ei mindre vesentleg reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002 ut på høyring.