

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
055/23	Kommunestyret	PS	22.06.2023

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	FE-140, PlanID-2003002	23/304

Godkjenning av mindre vesentleg reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002- Austrheim kommune

Vedlegg

Vestland Fylkeskommune - fråsegn til mindre endring av detaljreguleringsplan - NO4

Mongstadkrysset - planID 2003002 - Austrheim kommune

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 godkjenner ei mindre vesentleg reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002.

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.

Ny føresegn under **§ 4 Offentleg veg** siste setning vert:

Nytt vegnett skal byggjast som samleveg S2 i næringsområde etter Statens vegvesen si handbok N100 med samla kjørebanebreidde på 5,4 meter.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova sin § 12-14.

Kommunestyret - 055/23 - 22.06.2023

KS - behandling:

Avdelingsleiar plan Asbjørn Toft orienterte om saka, jamfør saksutgreiinga.

Handsaming i kommunestyret:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

KS - vedtak:

Austrheim kommune godkjenner ei mindre vesentleg reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002.

Ny føresegn under **§ 3 Område for forretning, kontor og industri FKI1 og FKI2** 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.

Byggjegrense mellom område FKI1 og FKI2 gjeld ikkje om dette er ein eigedom

Det skal vera gode arkitektoniske kvalitetar på bygga.

Ny føresegn under **§ 4 Offentleg veg** siste setning vert:

Nytt vegnett skal byggjast som samleveg S2 i næringsområde etter Statens vegvesen si handbok N100 med samla kjørebanebreidde på 5,4 meter.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova sin § 12-14.

Saksopplysninger:

Formannskapet gjorde følgjande vedtak den 23.03.2023 i sak 31/23::

*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 FKI1 og FKI2** 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.

Byggjegrense mellom område FKI1 og FKI2 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.

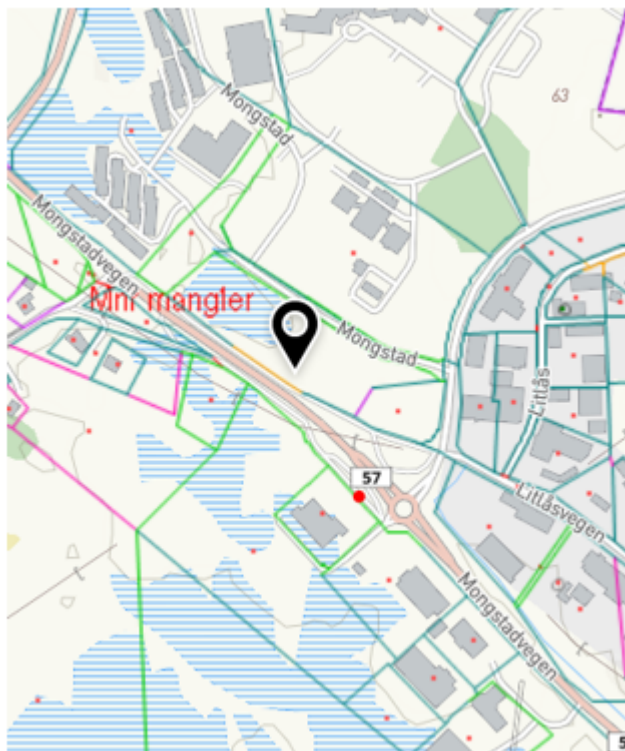
Bakgrunn for saka er at den 06.03.2023 kom det inn søknad om mindre vesentleg reguleringsendring frå Austrheim kommune ved prosjektleiar Rolf Henning Myrmel på **Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002**. Søknad gjeld næringsområda FKI1 og FKI2 (regulert til forretning/kontor/industri). I søknaden stod 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.

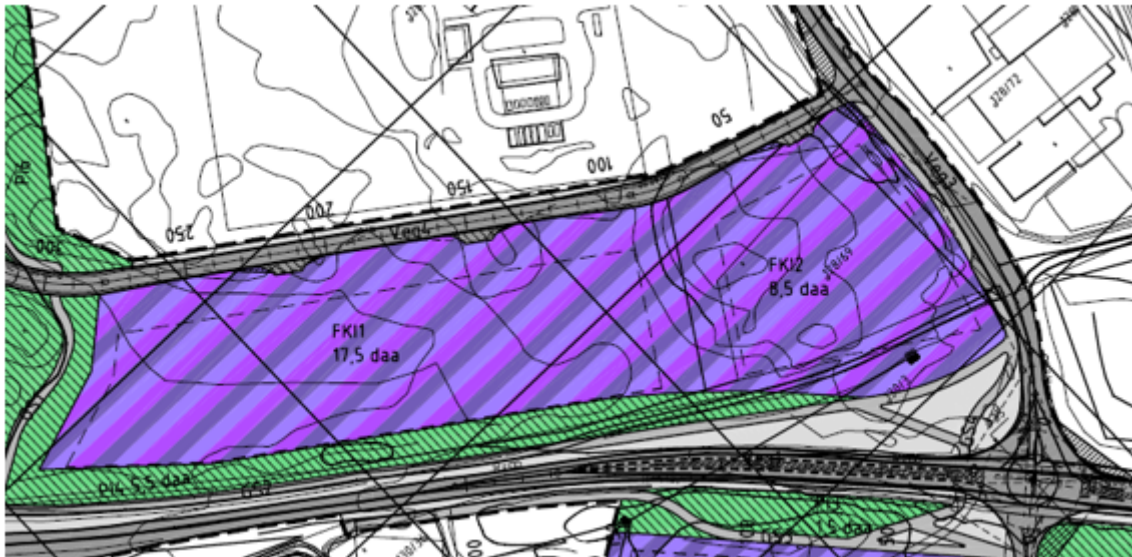
Krav til BYA bør og aukast frå 40% til 50%.

Høgste mønehøgde bør endrast til 59,5 moh.



Oversiktskart over planområdet

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, men 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 berre område som på plankartet er regulert inn som næringsområde. Friområde og andre arealformål vert ikkje berørt, heller ikkje byggegrenser mot veg. Det er bygd gang- og sykkelveg langs Fv. 57 her. Endringane til planen vil ikkje koma på plankartet, berre på nokre føresegner til reguleringsplanen. Me vil understreka at den offentlege køyrevegen, undergang og gang- og sykkelveg i området er bygd i samsvar med plan.



Næringsområde FK11 OG FK12 er vist på plankartet over

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

Høgste mønehøgde er satt til kote 53
BYA = 40 %

I tillegg vert § 4 endra til

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 delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene 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 har vore på høyring til dei som er direkte berørt av omsøkt tiltak. I dette tilfelle er det tre naboar/grunneigar i området som har fått saka på høyring. Det er Equinor ASA, Austrheim kommune (vegeigar kommuneveg) og Vestland fylkeskommune (vegeigar fylkesveg. Saka har elles vorte annonsert i lokalavis og på vår heimeside. Merknad måtte sendast skriftleg innan 13. juni 2023. Det er kom merknad inn frå Vestland fylkeskommune (vedlagt):

1. Vestland fylkeskommune sin merknad er datert den 08.06.2023. Dei skriv m.a. følgjande:

For å sikre at dagens krav vert lagt til grunn for tiltak, jf. pbl § 12-4, må det sikrast meir areal langs fylkesvegen for at det skal vere mogeleg å bygge gang- og sykkelveg, slik det er intensjon om i planen. Derfor må byggegrensa langs fylkesveg endrast, og det må leggjast inn annan veggrunn langs gang- og sykkelvegen slik at det er mogeleg å bygge denne. Det medfører noko redusert areal avsett til forretning/kontor/industri FK12.

Kommentar til føresegnene: Til § 4: Det er vist til Statens vegvesen si handbok 017 i føresegnene. Denne vart for ein del år tilbake erstatta av handbok N100. Det bør derfor endrast i føresegnene slik at dei viser til riktig handbok. Der det skal byggast gang- og sykkelveg langs fylkesveg, skal teikningar godkjennast av fylkeskommunen, og det må ligge føre ein gjennomføringsavtale med fylkeskommunen før arbeidet kan ta til. - Det vil vere nyttig å ha dette inn i føresegnene. Det står om offentlege gang- og sykkelveg at dei skal tilpassast eksisterande terreng og ha samla dekkbreidde på 3 m. Av offentlig vegnett så skal fylkesveg, inkludert fortau eller gang- og sykkelveg, byggast etter handbok N100. Denne føresegna må derfor endrast dersom den skal vere «i nødvendig grad oppdatert».

Avdeling for infrastruktur og veg rår til at plankart og føresegner blir oppdatert i samsvar med våre merknader, når planen likevel skal reviderast.

Austrheim kommune sin kommentar er: Austrheim kommune vil minna om at dette er ein mindre vesentleg planendring. Den omsøkt mindre planendring er i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 og vil løysa utfordringar knytt til bruken av dette næringsområdet. Det er alt bygd ein tre meter brei gang- og sykkelveg langs dette næringsområdet på nordaustsida av fylkesveg 57. Det er gang- og sykkelveg på andre sida av Fv. 57 og.

Austrheim kommune vil og understreka at eigartilhøve er på plass langs denne gang- og sykkelvegen, her er det Vestland fylkeskommune som er grunneigar (sjå gul eigedomsgrense i kart). Den bygde gang- og sykkelvegen er tre meter brei, dette vert vist under slik:



Gang- og sykkelvegen kom her på 1980-talet. Undergangen kom i 2007

Fotokart under viser den bygde gang- og sykkelvegen





Kart over viser den tre meter breie gang- og sykkelvegen langs fylkesveg 57

Austrheim kommune tek merknaden til Vestland fylkeskommune til orientering, og føresegner vert oppdatert i samsvar med deira merknad, når det gjeld handbok N100. Dette vert endra i føresegnene slik at dei viser til riktig handbok. I dag står det slik.

§ 4 Offentlege trafikkområde (PBL §25, 1.ledd nr.6)

Offentleg veg

Langs veg4 skal utbyggjar av KI2 og FK11 etablere gang- og sykkelveg eller fortau. inne på utbyggingsområda. Utforminga skal visast på planteikning som vert lagd ved byggesøknaden. Nytt vegnett skal byggjast som samleveg S2 i næringsområde etter statens vegvesen si handbok 017 med samla kjørebanebredde på 5,5 meter.

Siste setning under **§ 4 Offentleg veg** vert då: *Nytt vegnett skal byggjast som samleveg S2 i næringsområde etter Statens vegvesen si handbok N100 med samla kjørebanebreidde på 5,4 meter.*

Vurdering

Vurdering etter naturmangfaldslova:

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

høyringsperioden på dette temaet.

Vurdering etter Plan- og bygningslova:

Kommunedirektøren meiner at den mindre planendringa er i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 og at den kan løysa utfordringar knytt til bruken av dette næringsområdet på ein god måte. 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 ha med i føreseigna at nye bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar, det betyr bruk av naturstein, glas, trefasadar o.l. Parkeringsdekning 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.

Kommunedirektøren vil opplyse om at berørte grunneigarar/partar i området har vorte varsla på vanleg måte. Merknadar er kommentert av Austrheim kommune, og naudsynnte endringar i føresegn er teke inn i den endelege planendringa. Det er ingen statlege eller offentlege instansar sine interesser som vart 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). Miljø- og landskapsinteresser på denne tomte vert ikkje råka med denne planendringa.

Kommunedirektøren meiner at kommunen gjennom denne mindre planendringa løyser ulike arealutfordringar i næringsområdet på ein formålstensleg måte. Den mindre planendringa vil styra utviklinga og bruken av dette næringsområdet framover på ein god måte. Justering av føresegnene i planen her kan difor handsamast som ein mindre vesentleg planendring. Det er ikkje naudsynt å endra plankartet her, gang- og sykkelveg og undergang er alt bygd ut og er velfungerande. Køyrevegen har gul stripe her.

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). Handbok N100 er og teke inn no i føreseigna. Det at byggja kan vera 15 meter høge gjer at til dømes ventilasjon/solcelle-innstalasjonar 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. Kommunedirektøren vil opplysa om at kommunehuset er nesten på 15 meter på det høgaste, det er 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 godkjenner ein mindre planendring til Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002 med desse endringane:

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.

Ny føresegn under **§ 4 Offentleg veg** som erstattar det som står her i dag vert følgjande:

Offentleg veg: *Nytt vegnett skal byggjast som samleveg S2 i næringsområde etter Statens vegvesen si handbok N100 med samla kjørebanebreidde på 5,4 meter.*

Konklusjon

Austrheim kommune godkjenner ei mindre vesentleg reguleringsendring av ***Detaljreguleringsplan for næringsområde NO4 Mongstadkrysset, planid. 2003002.***