

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 136/15 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 23.09.2015 |

| Saksbehandlar         | ArkivsakID |
|-----------------------|------------|
| Christian H. Reinshol | 14/1773    |

## Klage på vedtak - reguleringsplan for Statoil industriområde, plan-ID 1263-201307

### Vedlegg:

Innspill til reguleringsplan Statoil Industriområde - MongstadReguleringsplan-Mongstad  
2014Føresegner, 2014-07-14

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet gir klagar delvis medhald i i klagen, og innstiller på følgjande endringar i føresegnene til reguleringsplanen:

1. § 1.2.2 vert retta opp med IND 5 i staden for IND 6.
2. Endre § 2.7.1: Felt IND 7 kan nyttast til lagerbygg og andre støtte/servicefunksjonar knytt til industriområda. *Området skal ikkje nyttast til utandørs lagring av utstyr, materiell og modular.* Maksimal byggehøgde er kote +85 meter. Utnyttingsgrad kan vere inntil 80 % BYA.
3. Endre § 2.8.1: Felt IND 8 kan nyttast til lagerbygg og andre støtte/servicefunksjonar knytt til industriområda. *Området skal ikkje nyttast til utandørs lagring av utstyr, materiell og modular.* Maksimal byggehøgde er kote +85 meter. Utnyttingsgrad kan vere inntil 80 % BYA.
4. Ny § 4.1.4: Innanfor felt G4 kan det etablerast midlertidige anleggsvegar for transport av massar frå nærings- og industriområdet på Mongstad. Etter endt transport skal terrenget tilbakeførast eller vegane tilretteleggast som turvegar. Vegane skal ikkje kunne nyttast til køyreveg eller annan transport.

Vedtaket er å rekne som eit enkeltvedtak som kan påklagast.

.....

### Plan- og miljøutvalet - 136/15

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

Plan- og miljøutvalet gir klagar delvis medhald i i klagen, og innstiller på følgjande endringar i føresegnene til reguleringsplanen:

1. § 1.2.2 vert retta opp med IND 5 i staden for IND 6.
2. Endre § 2.7.1: Felt IND 7 kan nyttast til lagerbygg og andre støtte/servicefunksjonar knytt til industriområda. *Området skal ikkje nyttast til utandørs lagring av utstyr, materiell og modular.* Maksimal byggehøgde er kote +85 meter. Utnyttingsgrad kan vere inntil 80 % BYA.
3. Endre § 2.8.1: Felt IND 8 kan nyttast til lagerbygg og andre støtte/servicefunksjonar knytt til industriområda. *Området skal ikkje nyttast til utandørs lagring av utstyr, materiell og modular.* Maksimal byggehøgde er kote +85 meter. Utnyttingsgrad kan vere inntil 80 % BYA.
4. Ny § 4.1.4: Innanfor felt G4 kan det etablerast midlertidige anleggsveggar for transport av massar frå nærings- og industriområdet på Mongstad. Etter endt transport skal terrenget tilbakeførast eller vegane tilretteleggast som turveggar. Vegane skal ikkje kunne nyttast til køyreveg eller annan transport.

Vedtaket er å rekne som eit enkeltvedtak som kan påklagast.

.....

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

### **Bakgrunn**

Reguleringsplan for Statoil industriområde vart vedteken av kommunestyret i møte den 11.12.2014. Vedtaket vart kunngjort 10.01.2015. Heidi og Terje Litlås har framsett klage på vedtaket 26.01.2015 og har soleis framsett klage innan fristen. Saka har vorte liggjande hjå administrasjonen grunna prioritering av andre saker gjennom vårhalvåret.

### Saka gjeld:

Heidi og Terje Litlås (klagar) peiker innleiingsvis i sin klage på at industrien ikkje må få løyve til å regulere seg så høgt opp i åssida på Litlås som det ligg føre i reguleringsplanframlegget.

Dei viser til at det når området vart overteke av industrien, var tenkt ei buffersone mellom industrien og busetnaden i området. Det aktuelle området har lagt ubrukt i 40 år fram til no, og klagar viser til at dette i lag med at det er lagt ut om lag 3000 dekar med nytt industriområde i kommunedelplanen, burde tale for at området ikkje er naudsynt å bygge ut med industri.

Klagar peiker vidare på at det no er opna opp for industriareal opp til kote 100, og høgaste punktet i Austrheim kommune ligg på Litlås fjellet med 109 meter. Det vert vist til at naturleg avgrensing av industriarealet burde gå langs eksisterande kraftliner som følgjer naturleg terreng gjennom området, jf bileter i vedlagte klage. Området som då vert liggjande att vil vere på om lag 150 dekar og det totale området som vert regulert til industri i planen er om lag 1300 dekar. Det vert også vist til at ei tilpassing av området med buffersone vil gjere at ein unngår høge skjeringar som følgje av terrengtilpassing.

Det vert vidare vist til at områda IND 3, 7 og 8 er sett av til mellom anna lagerområde. Klagar meiner at desse områda heller bør setjast av til andre typar næring, som til dømes kontorbygg og butikkar, for å få ein mjukare overgang til åsen og områda som grensar til. Det vert også peika på at områda ikkje bør kunne nyttast til utandørs lagring av ulikt utstyr over tid, då området fort kan bli sjåande ut som ein søppelplass om utstyr blir ståande over lang tid. Ulike typar utstyr som står til slik lagring er vist som illustrasjonar i klagen.

Klagar set vidare spørsmålsteikn ved om det bør tillatast område for fakling i IND 5 i reguleringsplanen, grunna nærleiken til skog og lyng i åssida. Dette kan vere brannfarleg, og bør vere vurdert i reguleringsarbeidet. Det vert også peika på at føresegn 1.2.2 omtaler feil område i høve kvar det kan etablerast faklar.

Klagar peikar vidare på punktet i føresegnene som omfattar massehandtering, og at massane frå området primært skal nyttast til opparbeiding av nytt jordbruksareal. Det vert vist til at fleire av grunneigarane som grensar opp til planområdet er aktive gardsbrukarar, og fleire ynskjer å ta i mot jord til å opparbeide meir jordbruksareal. Klagar peiker på at det vil vere ei føremon om det vert teke inn eit punkt i føresegnene knytt til at det kan vere moglegheit til å etablere midlertidige vegar frå industriområdet og over åsen til område som er eigna til jorddeponi og som kan bli nytt landbruksareal. Då vil ein få kort transportavstand for massane, ein slepp å køyre ut på offentleg veg og kan nytte større utstyr for å frakte massane.

Klagar oppfordrar avslutningsvis til at ein opprettheld buffersonen som var tenkt når etableringa av industriområdet på Mongstad vart oppretta og set samstundes fram ynskje om at Fylkesmannen i Hordaland og eventuelt administrasjonen eller plan- og miljøutvalet kjem på befaring og ser på området.

## **Vurdering**

Administrasjonen har vurdert klagen til å vere komen inn innanfor klagefristen for det aktuelle vedtaket. Det har gått noko tid for å få handsama klagen, dette grunna at andre saker har hatt prioritet på planavdelinga. Dei ulike sidene ved klagen vert gått gjennom under.

Innleiingsvis viser klagar til at det opphavleg var tenkt ei større buffersone mot tilliggande busetnad enn det som no er sett av i gjeldande kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Dette området er vidareført inn i reguleringsplanen, og områda i Lindås kommune som er avsett til industri følgjer den grensa som er sett av i kommunedelplanen. Sjølv om

klagar viser til avtale om større buffersone og at ei endring kun vil ta om lag 150 dekar av totalt 1300, meiner administrasjonen at reguleringsplanen held seg til det overordna plandokumentet i dette tilfellet, og kan ikkje sjå at ein kan tilrå å endre på føremålet slik som klagar ynskjer.

Når det gjeld byggehøgder i områda nærast Litlåsåsen, er desse satt på ei høgd som skal sikre at ein ikkje får silhuettverknad av bygningane. Byggehøgde er avgrensa til 85 meter i områda i Lindås kommune og administrasjonen kan ikkje sjå at dette er i strid med krava som er satt i kommunedelplanen for byggehøgder på industriområda.

Når det gjeld område for fakling, meiner administrasjonen at sjølv om det kan skje hendingar knytt til faklingsområde, vil området rundt faklane verte rydda på ein slik måte at risiko knytt til eventuell brann vert redusert om desse faklane vert etablert. Det er også eigne krav knytt til faklingsområde som vil medføre at naudsynt sikring vert gjennomført. Faren for brann vil uansett alltid vere tilstades ved større anlegg, og dette vil gjelde for heile industriområdet og ikkje berre for faklingsområdet. Administrasjonen meiner soleis at det ikkje ligg føre spesielle fareelement knytt til faklingsområdet som gjer at ein kan tilrå at området vert endra i reguleringsplanen. I høve § 1.2.2 i føresegnene som det vert vist til, er administrasjonen einig i at dette viser til feil område og bør rettast opp.

Når det gjeld bruken av areala som grensar opp mot Litlåsåsen og grøntsona som er sett av der, viser klagar til at det ikkje bør tillast lagring av ulikt utstyr i området då dette fort vert ståandes over tid og vert øydelagt. Administrasjonen meiner at dette er eit godt innspel til planen. Det er tilfelle, slik som fleire av illustrasjonane i klagen viser, at utstyr kan verte ståande og på sikt ikkje er lønsamt å fjerne for eventuell eigar av utstyret. Administrasjonen meiner at det vil vere føremålstenleg å ta inn ei formulering i reguleringsføresegnene som sikrar at langtids utandørs lagring av utstyr ikkje skal føregå i desse områda og at det er lagerbygg som er tenkt i området. Denne typen lagring bør gå føre seg på eigna område, eksempelvis i område IND 6 eller i lagerhall, og ikkje i utkanten mot grøntstruktur. Lindås kommune kan berre endre føresegnene for dei områda som er innanfor kommunegrensa og kan ikkje gjere endringar for områda i Austrheim.

- Endre § 2.7.1: Felt IND 7 kan nyttast til lagerbygg og andre støtte/servicefunksjonar knytt til industriområda. *Området skal ikkje nyttast til utandørs lagring av utstyr, materiell og modular.* Maksimal byggehøgde er kote +85 meter. Utnyttingsgrad kan vere inntil 80 % BYA.
- Endre § 2.8.1: Felt IND 8 kan nyttast til lagerbygg og andre støtte/servicefunksjonar knytt til industriområda. *Området skal ikkje nyttast til utandørs lagring av utstyr, materiell og modular.* Maksimal byggehøgde er kote +85 meter. Utnyttingsgrad kan vere inntil 80 % BYA.

Klagar peiker vidare på ei problemstilling knytt til massehandtering i området og at det burde vere opna for å etablere midlertidige vegar frå industriområdet og over åsen til områder som er eigna til å ta i mot jordmassar. Som klagar peiker på, er det fleire aktive gardsbruk på sørsida av Litlåsåsen som kan ta i mot massar frå industriområdet for å opparbeide jordbruksland. Administrasjonen meiner at det kan vere mogleg å opne opp for at ein kan anlegge midlertidige vegar dersom det ligg tydelege vilkår for tilbakeføring og/eller tilpassing for turbruk i etterkant av etableringa. Kort veg mellom uttak og plassering av massar er ei føremon, og administrasjonen ser det også som føremålstenleg å unngå bruk av offentlege vegar for plassering av jordmassar. Som klagar peiker på, vil ein også kunne ta i bruk større og meir effektive maskinar for å transportere massane på desse vegane, når ein slepp å køyre på offentlig veg. Ulempa med etablering av slike vegar er at ein får inngrep i grøntstruktur som elles vil vere urørt og ein gjer inngrep i område som er sett av til friluftsliv. Administrasjonen meiner likevel at tiltaka vil vere reversible og at midlertidige anleggsvegar

også kan brukast til tilkomst til friluftsområda på Litlåsåsen i etterkant. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette tilrå at det vert opna opp for etablering av midlertidige anleggsveggar for massehandtering innanfor grøntområdet på Litlåsåsen, på vilkår av at desse skal tilbakeførast eller etablerast som turveggar når eventuelle deponi er fylt opp. Administrasjonen vil presisere at denne føresegna kun vil gjelde innanfor reguleringsplanområdet for Statoil Industriområde.

- Ny § 4.1.4: Innanfor felt G4 kan det etablerast midlertidige anleggsveggar for transport av massar frå nærings- og industriområdet på Mongstad. Etter endt transport skal terrenget tilbakeførast eller vegane tilretteleggast som turveggar. Vegane skal ikkje kunne nyttast til køyreveg eller annan transport.

#### Oppsummering:

Administrasjonen har vurdert klagen frå Heidi og Terje Litlås, og finn å kunne kome klagar i møte når det gjeld kva funksjonar næringsområda nærast Litlåsåsen skal kunne ha. I tillegg finn administrasjonen det som føremålstenleg å opne for at det kan etablerast midlertidige anleggsveggar for transport av jordmassar frå industriområda på Mongstad gjennom G4. Når det gjeld tilhøvet til eldre avtalar om buffersone og avgrensing av næringsområda opp mot Litlåsåsen, meiner administrasjonen at reguleringsplanen held seg innanfor områda og retningslinene som er sett av i gjeldande kommunedelplan, og kan difor ikkje sjå at det ligg føre grunnlag for endringar her. Administrasjonen meiner vidare at endringane som er føreslått fell inn under endringar som i ein vanleg reguleringsprosess ville ha blitt vurdert som mindre endringar og at reguleringsplanen difor ikkje treng å handsamast på ny i kommunestyret, men kan vedtakast av plan- og miljøutvalet.

.....