



Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1255 - 22/3831

Saksbehandlar:
Anders Gulowsen
anders.gulowsen@osteroy.kommune.no

Dato:
16.02.2022

Vedtak mindre endring detaljregulering Småland næringsområde PlanID 46302014001

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

«Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 2 ledd er detaljregulering Småland næringsområde planID 46302014001 endra i plankart dagsett 11.11.21, i føresegn dagsett 16.02.22 og planskiltring dagsett 15.12.21.»

SAKSOPPLYSNINGAR

Bakgrunn

Detaljregulering Småland næringsområde PlanID 46302014001 vart vedteken 22.02.2017. I vedtatt plan er næringsområdet delt inn i fem delfelt med storleik på mellom 2,6 daa og 2,8 daa.

Tiltakshavar: Småland Næringsutvikling AS v/Arnbjørn Vevle
Plankonsulent: Muliticonsult AS

Endringsforslaget har vore på avgrensa høyring i perioden 07.01.22 til 28.01.22. Det kom inn merknadar av bagatellmessig karakter frå VLFK og Statsforvaltaren i Vestland. Desse merknadane er tatt til følge.

Mynde

Plan- og kommunalteknisk utval har i sak 114/21 gitt rådmannen fullmakt til å gjere denne endringa som eit administrativt vedtak.

Ønska endringar

Ved realisering av næringsområdet har det vist seg at tomtestrukturen ikkje er hensiktsmessig da tiltakshavar har behov for eit større næringsbygg enn det som er tillaten i vedteken plan. For å endre tomtestrukturen i planområdet og legge til rette for eit større næringsbygg, i tillegg til å løysa andre mindre utfordringar som har vist seg i prosjekteringsfasen er det utarbeidd eit føreslag til mindre endring av detaljreguleringa.

I grove trekk omfattar endringa følgande:

- Det endrast frå 5 til 4 næringsfelt i planområdet.
- Næringsfelt BN3 er auka frå 2,6 daa til 6,7 daa.
- Planeringshøgde på felt BN1 endrast frå kote 42 til kote 40.
- Planeringshøgde for 1,2 daa av BN5 i vedteken plan får endra planeringshøgde frå kote 34 til kote 38.
- Endra avkøyrslømønster for næringsstomtane frå internvegen.
- Endra byggegrenser mellom tomtane.
- Endra plassering av veg for bustadane nært næringsområdet.
- Nytt føresegnsområde for mellombels anlegg og rigg i samband med tilkopling til vatn- og avløpssystem.

Komplett oversikt over endringar utarbeidd av konsulent følgjer som vedlegg.

Vurderingar

Endra tomtestruktur vil verke inn på området utforming og uttrykk da det opnast for eit bygg med fasade mot fylkesvegen på 80 meter i staden for to bygg med om lag 30 meter kvar.

Det har i prosessen vore fokusert på avbøtande tiltak og det er mellom anna satt byggegrense på felt BN3 og byggegrensen mot nabo gbnr 2/4 er uendra. I tillegg har det vore utarbeidd ein ny VA-rammeplan i tråd med gjeldande normer og reglar for å hindre uønska konsekvensar med tanke på påverknad på avrenningsmønsteret.

Endra planeringshøgde på felt BN1 gjer at det er mogleg å nytte ein felles avkøyrslø mellom felt BN1 og BN2 og gjer mindre visuell påverknad for naboane på eigedommane gbnr 2/16 og 2/14. Skjering mellom BN1 og vegetasjonsskjerm GV1 vil bli 2 meter høgare og vil bli inntil om lag 3,5 meter, og må avtrappast i tråd med føresegn 2.9.4.

Plan-og bygningslova er bygd på eit prinsipp om at arealbruken skal styrast gjennom dei rammene som vert vedtekne i arealplanar. Som hovudregel skal endring av reguleringsplanar skje etter same reglar som for utarbeiding av ny plan jf pbl §12-14 første ledd. For nokon reguleringsendringar er det lagt opp til forenkla prosess. For desse er det ein føresetnad at endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, endringane skal ikkje gå utover hovudrammene i planen og ikkje berøre omsynet til viktige natur-og friluftsområde jf pbl 12-14 andre ledd. Det er også ein føresetnad for ei enklare saksgang (endring etter forenkla prosess) at endringane ikkje er særskilt konfliktfylte.

Rådmannen vurderer at endringane i planframlegget ikkje er i strid med dei omsyna som det er vist til i pbl 12-14 andre ledd. Det er ikkje kome merknader av negativ karakter frå naboar, berørte eller offentlege myndigheiter til dei føreslegne endringane. Rådmannen har difor vurdert at endringa kan skje etter ein forenkla prosess.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at dei omsøkte endringane er godt gjennomarbeidd og ikkje vil påverke gjennomføring av planen for øvrig, endringane går ikkje utover hovuddrammene i planen og endringane berører heller ikkje omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Rådmannen vurderer også at endringane ikkje er konfliktfylte og at endringane difor kan gjennomførast etter forenkla prosess.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar

Med helsing

Pelle Engesæter
leiar planavdelinga

Anders Gulowsen
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Småland_brev søknad om planendring 04_02_2022

Oversikt over endringer 15. desember 2021

VA-rammeplan Småland Næringsområde 2021-12-22

Plankart-11.11.21

Småland planskildring ved planendring rev4 15_12_2021

Uttale - Statsforvalteren i Vestland

Uttale- mindre endring av gjeldande reguleringsplan - Småland Næringsområde- Hauge gnr 2 bnr 1 - Osterøy kommune

Vedlegg:

Føresegner Småland næringsområde 16_02_22

Føresegner (Fotnote endringar) Småland næringsområde 16_02_22