

SØKNAD OM REGULERINGSENDRING Kaupanes Havne- og næringsområde - Nord

Forslagsstiller	Eigersund Næring og Havn KF		
Gjeldene plan	Kaupanes Havne- og næringsområde		
Plan ID	20150003-08	Gnr./bnr.	8/22, 8/53, 8/58, 8/70, 8/136, 8/137, 8/138, 8/139, 8/387, 8/428, 8/505, 8/832
Del av planen som endres	I/L3, I/L4, I/L5		
Faktura sendes til	Eigersund Næring og Havn KF	Org.nr.	875 265 172
Kontaktperson	Rolf Andre Leidland		
Postadresse	Strandgaten 2, 4370 Egersund		
E-post	rolf.andre.leidland@eigersund.kommune.no		
Plankonsulent	egðastrek AS	Org.nr.	968 392 131
Kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen		
E-post	ragnhild.tamburstuen@egdastrek.no		

Hensikten med planendringen

Hensikten med endringen er å redusere regulerte kotehøyder for topp gulv og tilsvarende sikre byggehøyder for nybygg for byggeområdene I/L3, I/L4 og I/L5. Bakgrunnen for endringen er å få et mer helhetlig og sammenhengende område.

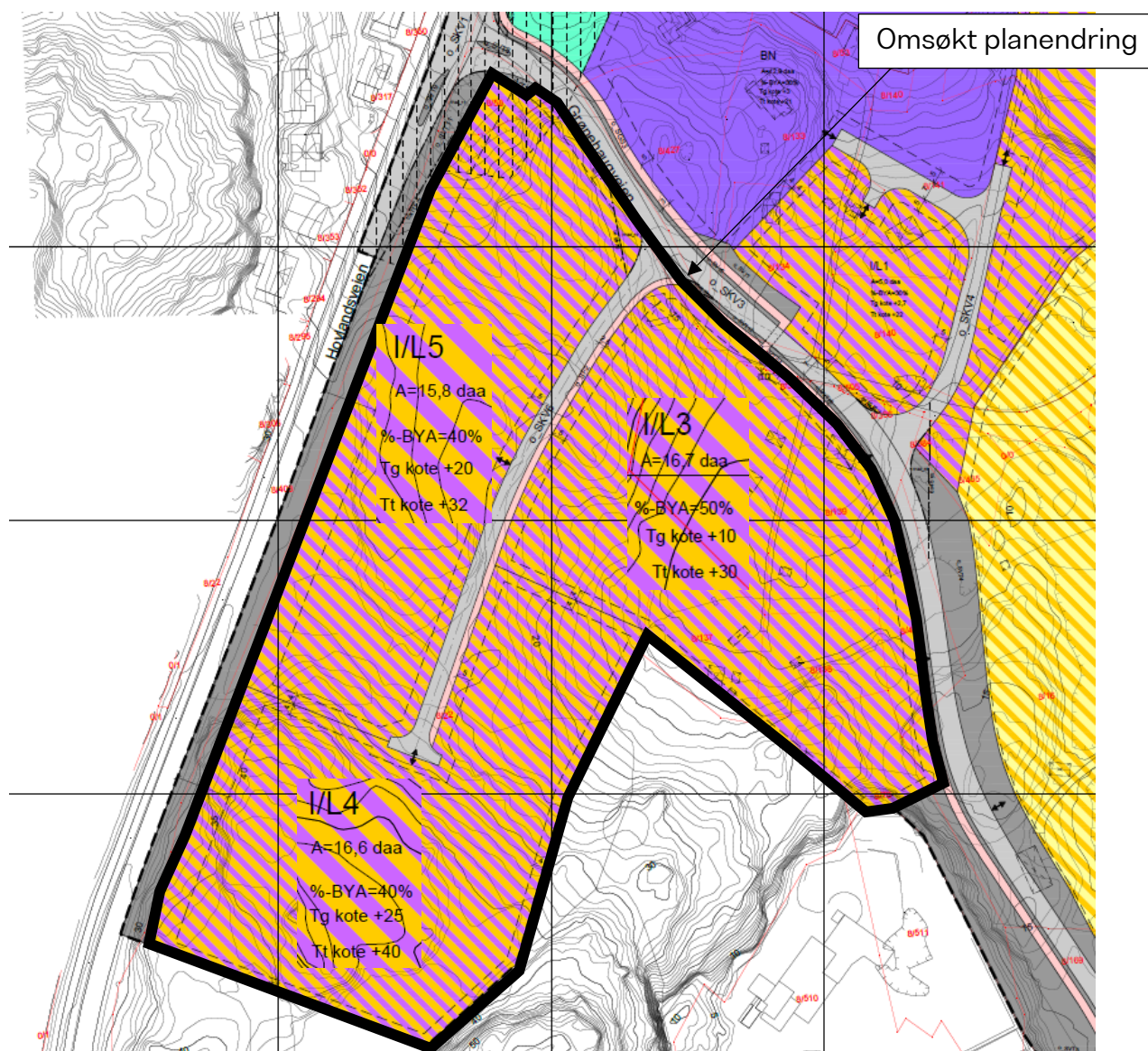
Det er ønskelig med fleksibilitet i planen slik at kotehøydene ikke er absolutte, men at tillatte koter kan ligge mellom gjeldende plans høyder og nye høyder. Den maksimale byggehøyden er fastsatt med kotehøyde, som opprettholdes lik gjeldende plan, med unntak av for område I/L4 hvor makshøyden reduseres. Det legges i tillegg inn krav til maks bygningshøyde som gjenspeiler høyder i gjeldende plan.

Planer som blir berørt av planendringen

Omtalt endring som skal behandles etter forenklet prosess berører følgende planer:

- Kaupanes Havne- og næringsområde – planID 20150003-08.

Reguleringsendringen omfatter kun endring av høyder innenfor arealformålene I/L3, I/L4 og I/L5. Endringen omfatter eiendommene 8/22, 8/53, 8/58, 8/70, 8/136, 8/137, 8/138, 8/139, 8/387, 8/428, 8/505 og 8/832.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Kaupanes Havne- og næringsområde. Planendringen omfatter områdene I/L3, I/L4 og I/L5, vist med svart strek. Det er angitte høyder for de ulike byggeområdene som det søkes endret på.

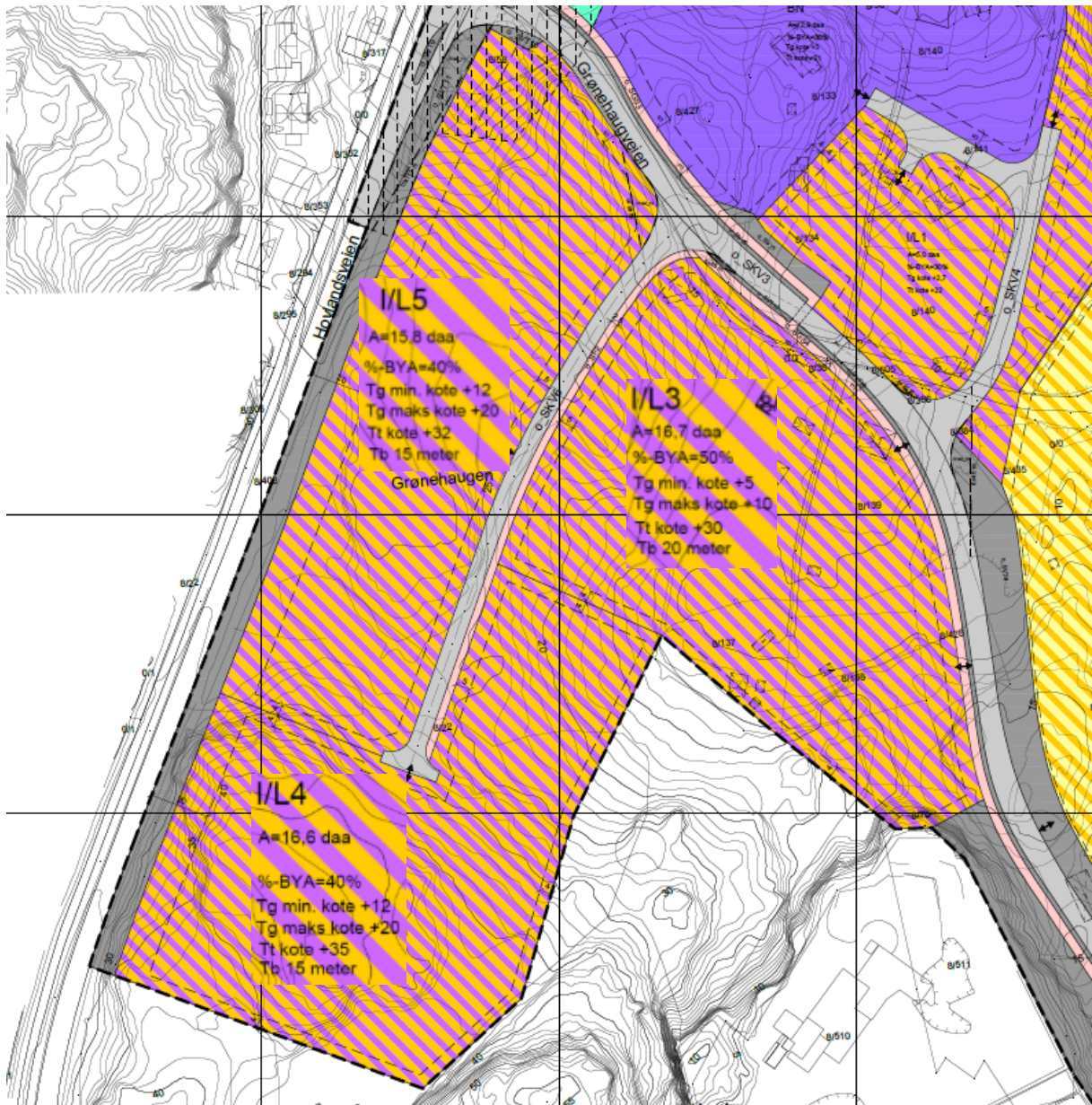
Planprosessen

Omtalte endring er i samråd med Eigersund kommune vurdert til å kunne behandles som «forenklet prosess» (mindre endring) etter plan- og bygningslovens § 12-14.

Før det kan fattes vedtak, forelegges planendringen berørte myndigheter og eier(e)/festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, samt andre berørte parter som påvirkes av endringen, jfr. Plan- og bygningslovens §12-14.

Reguleringsendringen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8, og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften.

Endringer i plankart



Figur 2: Utsnitt av plankart for områdene I/L3, I/L4 og I/L5. Angitte høyder Tg, Tt og Tb endres som følge av omsøkt planendring.

- Kotehøyder, Tg

Det er vurdert behov for å redusere angitte kotehøyder på Topp gulv (Tg) for byggeområdene I/L3, I/L4 og I/L5, slik at disse områdene også kan planeres på lavere nivå enn det som gjeldende plan åpner for. Det er ønskelig med fleksibilitet i planen, slik at gjeldende høyder for topp gulv beholdes som maks høyde, og nye reduserte høyder som min. høyde. Unntaket er for byggeområde I/L4 hvor maks høyde reduseres fra kote +25 til kote +20 slik at dette samsvarer med maks høyde i I/L5.

Tabell 1: Høydeplassering for topp gulv (Tg)

Byggeområde	Gjeldende plan Topp gulv (Tg)	Forslag til endring Topp gulv (Tg)
I/L3	+ 10	Min. +5 og maks +10
I/L4	+25	Min. +12 og maks +20
I/L5	+20	Min. +12 og maks +20

- Maks tillatt byggehøyde, Tt

Maks tillatt byggehøyde (Tt) for ny bebyggelse opprettholdes for I/L3 og I/L5, mens den reduseres med 5 meter for I/L4 iht. gjeldende plan.

Tabell 2: Maks tillatt byggehøyde, Tt

Byggeområde	Gjeldende plan Maks byggehøyde	Forslag til endring Maks byggehøyde
I/L3	kote +30	kote +30
I/L4	kote +40	kote +35
I/L5	kote +32	kote +32

- Maks bygningshøyde, Tb

For å sikre at høyden på ny bebyggelse samsvarer med høyder tillatt gjennom gjeldende plan, er det lagt inn krav til maks bygningshøyde (Tb) i meter for hvert delfelt. Bygningshøyden er satt med utgangspunkt i differansen mellom Tg og Tt i gjeldende plan. Unntaket er for I/L5 hvor Tb økes fra 12 m til 15 m slik at den samsvarer med I/L4.

Tabell 3: Maks byggehøyde (Tt) og maks bygningshøyde (Tb)

Byggeområde	Gjeldende plan Maks bygningshøyde	Forslag til endring Maks bygningshøyde
I/L3	20 m	20 m
I/L4	15 m	15 m
I/L5	12 m	15 m

Tillatte høydeplasseringer for topp gulv (Tg) kote +, maks tillatt byggehøyde (Tt) kote + og maks tillatt bygningshøyde (Tb) meter er angitt på plankartet.

Endringer i bestemmelsene

Planendringen medfører ikke behov for å endre gjeldende plans bestemmelser da byggehøyde Tt og Tb, samt høydeangivelse for topp gulv Tg kun er angitt på plankartet.

Vurdering av endring iht. PBL§12-14, 2. ledd

For at en reguleringsendring kan bli behandlet etter en enklere prosess må endringen ikke påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsinnteresser.

Foreslåtte endringer har liten påvirkning på planen som helhet. Planendringen medfører at planeringshøyder justeres for byggeområdene I/L3, I/L4 og I/L5.

Tilstøtende formålsflater forblir lik som gjeldende plan. Endringen vurderes ikke å påvirke eksisterende bomiljø vest for Hovlandsveien eller ha noen praktisk betydning for andre industriotomter internt i området.

Endringene har ingen påvirkning på hoveddrammene i planen. Gjeldende reguleringsplan tilrettelegger for industri og lager, noe som fortsatt vil være gjeldende etter denne planendringen. I gjeldende plan kan områdene I/L3, I/L4 og I/L5 planeres i ulike høyder, mens de etter planendringen kan planeres i samme høyder som gir et mer helhetlig og sammenhengende område. Endring i høyder vurderes å være en marginal endring av planen som helhet, og bygger fortsatt opp under planens hoveddrammer for tilrettelegging av industri og lager. Endringen påvirker ikke tilstøtende formål som forblir lik gjeldende plan. Det vurderes at endringen ikke vil påvirke eksisterende bomiljø og oppvekstvilkår for barn og unge vil forbli uforandret i forhold til gjeldende plan.

Planendringen vil ikke berøre viktige natur- og friluftsområder. Endringen omfatter kun justering av planeringshøyder og byggehøyder og vil ikke endre arealer utenfor. Plangrensen forblir uforandret.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Iht. naturmangfoldlovens (nml) §7 skal prinsippene i nml §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det foreligger ingen registreringer på omsøkt areal i naturbasen og artsdatabanken. Kunnskapsgrunnlaget i saken vurderes å være godt og nml § 8 anses å være oppfylt. Førre-var-prinsippet og prinsippet om samlet belastning i nml §§ 9-10 er også vurdert, men da kunnskapsgrunnlaget er godt og den omsøkte endringen ikke vesentlig endrer planen, anses naturmangfoldet ikke å være nevneverdig berørt som følge av reguleringsendringen. En videre vurdering etter nml §§ 11-12 anses derfor ikke relevant i denne saken.

Varsling av reguleringsendring

Naboer og gjenboere på andre siden av riksveien er varslet via altinn den 07.03.2024. Søknad om reguleringsendring med plankart og forslag til endringsbeskrivelse (denne søknad slik den forelå før varsling) var vedlagt nabovarselet.

Frist for merknader var satt til **29.03.2024**.

Merknader til reguleringsendringen

Alle mottatte innspill er kommentert og vurdert i søknadsbrevet etter høringsfristen. Innenfor fristen er det kommet 3 merknader til planendringen:

Nr.	Dato/merknadsgiver	Kommentar/vurdering
1	<p>Kristian Ålgård Skadberg 14.03.2024</p> <p>Industriområdet ligger rett over veien for deres eiendom (Kutterveien 25). Dersom byggene vil bli høyere enn de sitter, vil det blokkere utsikten deres og dermed nedsette verdien på eiendommen. Ønsker da å søke kompensasjon for dette verditapet.</p>	<p>Innspillet tas til orientering. Eksisterende vegetasjon på omsøkte område reduserer utsikten noe fra aktuelle eiendom. Maksimal byggehøyde vil ikke overstige kotehøyder på bebyggelsen som angitt i gjeldende plan. Aktuelle eiendom vil med dette ikke få forringet utsikt som følge av planendringen utover hva gjeldende plan allerede åpner for.</p>
2	<p>Terje Hetland 29.03.2024</p> <p>Maksimal byggehøyder må beholdes iht. gjeldende plan. Ønsker ikke at bygget skal bli høyere enn det som fremgår av opprinnelig plan, kan gjerne bli lavere. Endringen må ikke føre til forringelse av eiendommene.</p>	<p>Innspillet tas til orientering. Maksimal byggehøyde vil ikke overstige angitte kotehøyder på bebyggelsen som angitt i gjeldende plan.</p>
3	<p>Statens vegvesen 21.03.2024</p> <p>Ingen merknader.</p>	<p>Innspillet tas til etterretning.</p>
4	<p>Statsforvalteren i Rogaland 21.03.2024</p> <p>Endringen som foreslås vil potensielt generere store mengder masser som skal transporteres ut av området. Arbeid for å oppnå massebalanse og generert masseoverskudd er beskrevet i den opprinnelige områdeplanen for Kaupanes. Planendringen har ikke omtalt økning i overskuddsmasse eller vurdert konsekvensene av dette. Dersom endringen medfører vesentlig økning i transport ut av området, bør f.eks. dette komme frem i beskrivelsen og konsekvensen vurderes. Det er ikke utarbeidet ny ROS-analyse for</p>	

planendringen hvor dette tema burde vært omtalt.

Viser til at et av formålene med planendringen er å åpne for uttak av masser, dette er etter statsforvalterens vurdering utover det som var hovedformålet med gjeldende plan som var å legge til rette for et industri- og næringsområde der intern massebalanse var et ønske/mål. Endringen er med dette ikke i tråd med forutsetningene i pbl. § 12-14. Statsforvalteren fraråder med dette at endringen vedtas som foreslått.

5 Rogaland fylkeskommune
23.03.2024

Fylkesdirektøren vurderer det som fornuftig å ta ut masser som finnes på stedet dersom disse kan ha en samfunnsmessig fornuftig utnyttelse. Dette vil også åpne for at bebyggelse i området vil dominere mindre i landskapet.

Det vurderes ikke behov for å gjøre endringer i forslaget til reguleringsendring som følge av mottatte merknader til nabovarslingen.