



Saksframlegg

Sakstype	Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS	09/24	Planutvalget	25.01.2024

Søknad om mindre endring av reguleringsplan Industri og serviceområde PlanID 198504

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til vedlagt søknad datert 06.12.2023, om mindre endring av reguleringsplanen Industri og serviceområde (Sandstrand), planID 198504.
2. Søknad om mindre endring av reguleringsplan vurderes og behandles etter forenklet prosess i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) §12-14, andre ledd.
3. Endringen innebærer tilføyelse av planbestemmelse for høyde innenfor avsatt område, byggegrense langs sjø og hensynssoner for skred- og flomfare. Plankartet endres i henhold til vedlagt forslag.
4. Saken er forelagt berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte med høringsfrist 11. januar 2024
5. Søknad om mindre endring av reguleringsplan innvilges slik endringen framkommer i søknad. Dette på bakgrunn av at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
6. Reguleringsplanen med endringer kunngjøres i henhold til pbl §12-12

Bakgrunn for saken:

Tjeldsund kommune mottok den 06.12.23 søknad om mindre endring av reguleringsplan etter forenklet prosess, i henhold til plan- og bygningsloven §12-14, andre ledd. Endringen gjelder reguleringsplan Industri og serviceområde (Sandstrand), planID 198504. Planendringen omfatter nordre del av reguleringsplanen, gnr./bnr. 5/68 og 5/190. Den øvrige delen av planen videreføres uendret. Endringen innebærer tilføyelse av planbestemmelse knyttet til oppsett av tårnkran, byggegrense langs sjø og hensynssoner for skred- og flomfare.

Saken ble behandlet i planutvalgsmøte den 14.12.23 i sak 88/23, hvor det ble åpnet opp for at endringen kan gjennomføres etter forenklet prosess jf. Pbl §12-14, andre ledd.

Søknaden, med kommunens vurdering ble sendt på høring til berørte myndigheter, eierne og

festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte.

Saken sendes nå planutvalget for endelig vedtak.

Vedlegg:

Fylkeskommunens uttalelse til høring - forenkla prosess - Industri og serviceområde Sandstrand - planID 198504 - Tjeldsund kommune

Statsforvalterens uttalelse - planendring etter forenklet prosess - Industri og Serviceområde Sandstrand - Tjeldsund kommune

Uttalelse til mindre endring av reguleringsplan - PlanID 198504 - Tjeldsund kommune - Nordland fylke

Mindre endring av reguleringsplan Industri og serviceområde Sandstrand PlanID 198504

Plan 198504 - Sandtrand industri- og serviceområde - Endring av plan i henhold til forenklet prosess

198504_Beskrivelse av planendring_Sandtrand industri- og serviceområde

198504_1_Gjeldende plankart_Sandtrand industri- og serviceområde

198504_2_Gjeldende planbestemmelser_Sandtrand industri- og serviceområde

198504_3_Illustrert endring i plankart_Sandtrand industri- og serviceområde

198504_3_SOSI-fil_Sandtrand industri- og serviceområde

198504_3_SOSI-kontroll

198504_4_ROS-analyse_Sandtrand industri- og serviceområde

198504_5_Sammenstilling av merknader og kommentarer_Sandtrand industri- og serviceområde

198504_6_Innkomne høringssvar ifm. varsling_Sandtrand industri- og serviceområde

Referat oppstartsmøte - reguleringsendring etter forenklet prosess ihht pbl §12-14

Planutvalget 25.01.2024:

Behandling:

Saken ble diskutert.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

PLU- 09/24 Vedtak:

1. Det vises til vedlagt søknad datert 06.12.2023, om mindre endring av reguleringsplanen Industri og serviceområde (Sandstrand), planID 198504.
2. Søknad om mindre endring av reguleringsplan vurderes og behandles etter forenklet prosess i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) §12-14, andre ledd.
3. Endringen innebærer tilføyelse av planbestemmelse for høyde innenfor avsatt område, byggegrense langs sjø og hensynssoner for skred- og flomfare. Plankartet endres i henhold til vedlagt forslag.
4. Saken er forelagt berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte med høringsfrist 11. januar 2024
5. Søknad om mindre endring av reguleringsplan innvilges slik endringen framkommer i søknad. Dette på bakgrunn av at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
6. Reguleringsplanen med endringer kunngjøres i henhold til pbl §12-12

Saksopplysninger:

Det er i høringsperioden kommet inn 3 merknader til søknaden. Disse gjennomgås i korthet nedenfor, og kan leses i sin helhet i vedlagt dokument.

Uttalelse fra Statsforvalteren, mottatt 11.01.24.

I denne saken ser ikke Statsforvalteren at foreslåtte endringer er av slik karakter at de må underlegges ordinær planprosess. Det understrekes at dette er gjort etter en vurdering av endringenes virkning opp mot Statsforvalterens ansvarsområder i plansaker, og at andre sektormyndigheter vil kunne ha en annen oppfatning etter en vurdering av deres saksfelt. Statsforvalteren gjør oppmerksom på at selv om endringene tas etter forenklet prosess vil likevel de ordinære reglene om kunngjøring av reguleringsplaner gjelde.

Behandling: Tas til orientering

Uttalelse fra Troms fylkeskommune, mottatt 11.01.24

Vi er basert på våre fagområder enige i kommunens vurdering og har ingen merknader til endringene. Vi minner likevel igjen om at det kan være hensiktsmessig med rullering av gamle reguleringsplaner og at vurderingen av området med fordel kan tas på overordnet nivå i den pågående utarbeidingen av kommuneplanens arealdel.

Behandling: Tas til orientering

Uttalelse fra Kystverket, mottatt 28.12.23

Kystverket har ingen innspill eller merknader til saken.

Behandling: Tas til orientering

Det er gjennomført en høringsrunde av Multiconsult før søknaden ble oversendt kommunen. Høringsdokumentene inneholdt da ikke ROS-analysen, og heller ikke konkrete planbestemmelser og oppdatert kart. Høringsrunden ble av kommunen ikke godkjent, og det har derfor i perioden 18.12.23-11.01.2024 vært gjennomført en ny høringsrunde med konkrete bestemmelser, oppdaterte kart og resultatet av ROS-analysen.

Innkomne merknader fra Multiconsults høring gjennomgås nedenfor. Dette fordi det i den første høringsrunden er kommet inn merknader fra naboer, noe det ikke har gjort i siste høringsrunde. Multiconsult har sammenfattet og gitt egne kommentarer til merknadene. Disse ligger vedlagt. Merknadene behandles av saksbehandler nedenunder.

Edd Magne Torbergsen, datert 01.10.2023

Edd Magne har ingen innvendinger endring av reguleringsplan og til planlagt tiltak, slik som skissert. Men mener at reguleringsendringen også bør omfatte industriformål på sørsiden av Rv.825, da virksomheten, Egersund Net AS, kan gi ringvirkninger for at nye virksomheter vil kunne etablere seg i nærheten. Edd Magne foreslår i tillegg at reguleringsendringen bør omfatte kaiområde som eksisterer i dag, da sjø nær og maritim virksomhet bør ha tilgjengelig kailøsning, selv om det kanskje ikke er aktuelt i dag.

Behandling: Slik kommunen er kjent med er det ikke planlagt for tiltak i sjø, og Egersund Net har ikke avdekket behov for å utvide areal for industrivirksomhet til sørsiden av RV. 825.

Svein Erling og Unni Berg, datert 05.10.2023

Svein og Unni Berg henviser til reguleringsformålet med bestemmelser om «lett industri og/eller

håndverksbedrifter» med en maksimal høyde på 9 m har ivaretatt naboens interesser og gitt et godt bomiljø. De mener å øke byggehøyden og regulere byggegrense langs sjø vil være vesentlig endringer som vil gi negative konsekvenser.

Svein og Unni Berg viser til brev fra Statsforvalteren den 1.11.2021 fra tidligere byggesak i området om at en vil kunne ta stilling til planlagt tiltak og høyde i en framtidig planprosess.

De viser videre til temaer som de mener bør være en del av en framtidig reguleringsplan for industriområde, og siden endringene er så omfattende, forventer de at endringen prosesseres som en ordinær reguleringsendring, med konsekvensutredning:

- Støykrav o I dagens drift er vasketrommelen og utlufting fra avfuktingsanlegget plassert mot bebyggelsen og avgir støy som er svært plagsom for oss. Avfuktingsanlegget går stort sett hele døgnet unntatt lørdag og søndag.
- Krav til uteområde o Dette er et punkt som er tatt med i gjeldende reguleringsplan.
- Allmenhetens bruk av kaia og strandsonen
- Krav til forhold til lukt
- Krav i forhold til ulik forurensning, samt utslipp

Behandling: Det er forståelse for at virksomheten til Egersund Net kan virke forstyrrende på naboers bomiljø. Området er i dag regulert til industriformål, og må da kunne forvente industrirelatert virksomhet i planområdet. I denne søknaden er det vurdert om reguleringsendringen kan gjennomføres etter forenklet prosess jf. Plan- og bygningsloven §12-14, andre ledd. Det er ikke gjort vurderinger av om det skal tillates industri på området eller ikke. På bakgrunn av vurderingene gjort i behandlingen av søknaden anses det som at omsøkte planendring ikke vil gå utover hoveddrammene i planen, eller påvirke gjennomføringen av planen. Det vurderes til at endringen bidrar til at planen kan gjennomføres. Det er i ROS-analysen avdekket forhold knyttet til blant annet støy, og derfor lagt inn en rekkefølgebestemmelse som sier at det skal gjennomføres støykartlegging før det tillates nye tiltak innenfor planområdet. På bakgrunn av støykartleggingen må også avbøtende tiltak vurderes.

Thomas Moen Johannessen, datert 06.10.2023

Johannessen har følgende merknader til forslag om endring av reguleringsplanen:

- Mener det er gitt feilaktige opplysninger om naturtyper i planområdet.
- Støy-, lukt- og lysforurensning og vibrasjoner gir negative konsekvenser for miljø og samfunn. Johannessen opplever ubehagelig risting, støy og lukt fra virksomheten, og mener tiltaket (tårnkran) vil foreverre lysforurensningen i området. Mener støydempende tiltak må utføres.
- Johannessen mener bedriften har et ønske om å oppfylling i sjø, og at vil endre havstrøm-forholdene på Sandstrand. Han viser videre til undersøkelser gjort i området, og at en slik utfylling i sjø vil skade friluftsliv og sårbar natur. Johannessen mener i tillegg at illustrert endring i kart viser et merket området som avviker fra overordnet plan.
- Johannessen er videre bekymret for sikkerheten til omgivelsene ved en evt. kranvelt, og visert til hendelsen som skjedde på Melhus i januar 2023. Han viser videre til at det har blitt utført grunnundersøkelser våren 2021, hvor han påpeker at det var synlig leire og vann i grunnen. Han påpeker at det på tomta er fyllmasse over en morenerygg med løsmasser som strekker seg opp mot Buskslettkollene. Det renner i tillegg et elveløp ned gjennom området. Løsmassene består av gammel havbunn, ifølge Johannessen.
- Johannesen mener underretningslisten er mangelfull, og mener at Forsvaret og Avinor er naturlig å underrette på bakgrunn av at oppføring av tårnkran kan komme i konflikt med deres aktivitet.
- Viser til at reguleringsplan fra 1985 er fortsatt gjeldende og har frem til 2021 ikke kommet i konflikt med virksomheter eller bebyggelse, og mener virksomheten har etablert seg i et område som er i konflikt med deres ønskede formål.

Behandling:

I forhold til naturtyper er søknaden sjekket ut mot kartløsningen naturdatabase fra Miljødirektoratet.

Det er i ROS-analysen avdekket forhold knyttet til blant annet støy, og derfor lagt inn en rekkefølgebestemmelse som sier at det skal gjennomføres støykartlegging før det tillates nye tiltak innenfor planområdet. På bakgrunn av støykartleggingen må også avbøtende tiltak vurderes.

Temaer knyttet til forurensning (luft/lukt) for virksomheten blir regulert av forurensningsforskriften.

Slik kommunen er kjent med er det ikke planlagt for tiltak i sjø. Dette vil kreve andre planprosesser enn den som foreligger i dag.

Før nye tiltak etableres skal planen tilfredsstillende krav til sikker byggegrunn. Dette er også lagt inn som egen planbestemmelse i endringsforslaget. Det er også foreslått bestemmelser knyttet til fare for skred og flom. Oppstilling og bruk av kraner er iht. luftfartstilsynet regulert av forskrift 2014-07-15 nr.980 om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder (FOR-2014-07-15-980).

Hugo Terje Pedersen

Hugo mener aktiviteten til Egersund Net skaper alt for mye støy på boligens uteområde.

Trommelen som brukes for å rengjøre notposene støyer mye under vaskingen, i tillegg må denne rengjøres etter vaskingen. Det er også økt trafikk på området i forbindelse med av- og pålossing av notposer. Denne trafikken ser vi for oss vil påvirke vår eiendom mer ved flytting av kranområde på sjøsiden av bygget. Varsellyden for rygging på truck høres også vanvittig godt. Støy fra ventilasjonsvifter montert på siden av bygg mot RV 825 er forsøkt dempet, men hjalp lite da lyden bærer lengre enn vår eiendom. Vi opplever også lukt fra anlegget da skitten sone er mot vår eiendom. Anlegget er i tillegg ikke noe vakkert skue og forringer vår eiendoms utsikt. Derfor mener vi at det må tas med i reguleringsplanen at det bør settes opp en 3x60 m skjermvegg mot oss som et tiltak for å redusere de ulempene vi opplever med å ha virksomheten så nær vår eiendom. Med hilsen Hugo T. Pedersen og Kirsti Johannessen Sandstrand 64

Behandling: Det er forståelse for at virksomheten til Egersund Net kan virke forstyrrende på naboers bomiljø. Området er i dag regulert til industriformål, og må da kunne forvente industrirelatert virksomhet i planområdet.

Det er i ROS-analysen avdekket forhold knyttet til blant annet støy, og derfor lagt inn en rekkefølgebestemmelse som sier at det skal gjennomføres støykartlegging før det tillates nye tiltak innenfor planområdet. På bakgrunn av støykartleggingen må også avbøtende tiltak vurderes.

Temaer knyttet til forurensning (luft/lukt) for virksomheten blir regulert av forurensningsforskriften.

Odd Olav Pedersen

Odd Olav mener at det visuelle er den største ulempen, og en enorm ulempe å få en slik kran på naboeiendommen. Odd Olav har tidligere uttalt seg om plassering av ulike innretninger i forhold til nabolaget og har påpekt at det vil være minst ulempe å plassere kranen på nord og vestsiden av hovedbygget. Det samme gjelder vasketrommelen og tørketrommelen som burde vært plassert på nordsiden av bygget. Han mener at slik de er plassert i dag, gir dårlig eller ingen skjerming mot støy, og mener hensynet til naboene er fraværende.

Når det gjelder eventuell tillatelse til permanent tårnkran, går Odd Olav ut fra det bare blir gitt tillatelse til høyden kun for kranen, og ikke for en generell byggehøyde på industriområdet. Odd Olav savner også tiltak for å forebygge og redusere eventuell lukt fra nøtene. Av erfaring fra andre tilsvarende etableringer vet vi at det vil oppstå.

Behandling: Det er forståelse for at virksomheten til Egersund Net kan virke forstyrrende på naboers bomiljø. Området er i dag regulert til industriformål, og må da kunne forvente industrirelatert virksomhet i planområdet.

Endret høydetillatelse vil kun gjelde for arealet nødvendig for oppføring av tiltaket (tårnkranen). Temaer knyttet til forurensning (luft/lukt) for virksomheten blir regulert av forurensningsforskriften.

Stig Roar Olsen, datert 16.10.2023

Stig Roar mener utvikling av området ikke må tillates uten at alle berørte parter har mulighet til å påvirke dette. Dette gir at det bør ikke gis anledning til forenklete prosesser vedrørende utvikling av området. Det er svært viktig at de berørte naboer blir hørt før evt. tiltak iverksettes.

Stig Roar viser videre til støy og lukt problematikk fra den operasjonelle driften til virksomheten, og kommer med forslag til endret plassering av utstyr som kan bedre dette.

Stig Roar er opptatt av at nye tiltak må være omfattet av byggesøknadsprosess, og at naboer skal gis rett til å uttale seg om fremtidig tiltak.

Behandling: Det er i behandlingen vurdert om det kan gjennomføres en mindre endring av reguleringsplan jf. Plan- og bygningsloven §12-14, andre ledd, og naboer og andre berørte er gitt mulighet til å sende merknader til forslaget i to høringsrunder. Endringen av planen vil ikke si det samme som at nye tiltak ikke skal søkes om. Det vil fortsatt være vanlig prosess i forhold til byggesak (nabovarsling mm.), der naboer skal ha rett til å uttale seg om fremtidige tiltak. Det er i ROS-analysen avdekket forhold knyttet til blant annet støy, og derfor lagt inn en rekkefølgebestemmelse som sier at det skal gjennomføres støykartlegging før det tillates nye tiltak innenfor planområdet. På bakgrunn av støykartleggingen må også avbøtende tiltak vurderes. Temaer knyttet til forurensning (luft/lukt) for virksomheten blir regulert av forurensningsforskriften.

Kirsten Klausen Molander, datert 17.10.2023

Molander mener det er flere grunner til at saken bør gjennom en ordinær reguleringsprosess. En endring av byggehøyde i strandsonen anses som formidabel og kan umulig være en «mindre endring».

En kran med denne høyden regnes som et luftfartshinder, og skal utstyres med hinderlys. Mener dette lyset vil være til forstyrrelser for de som bor i nærheten om natten.

Støy rundt anlegget er en stor utfordring allerede, og forventer at virksomheten reduserer støyen de påfører nabolaget, i form av lydreduserende tiltak.

Mener det må utarbeides konsekvensutredning før man påfører naboer enda flere negative konsekvenser.

Behandling: Området er i dag regulert til industriformål, og må da kunne forvente industrirelatert virksomhet i planområdet. Det er ikke gjort vurderinger av om det skal tillates industri på området eller ikke. På bakgrunn av vurderingene gjort i behandlingen av søknaden anses det som at omsøkte planendring ikke vil gå utover hoveddrammene i planen, eller påvirke gjennomføringen av planen. Det vurderes til at endringen bidrar til at planen kan gjennomføres. På bakgrunn av ROS-analyse er det flere forhold som er foreslått tatt med som endringer i planbestemmelser. Dette for å sikre mot flom, skred og støy. Det er også foreslått lagt inn som bestemmelse at dersom tårnkran overstiger kote C+34,5 skal den rapporteres inn til luftfartstilsynet iht. Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder (FOR-2014-07-15-980).

Knut Einar Sørensen, datert 25.09.2023

Å sendes ut en skjerm til noen som ikke kan lese å sikre er jo li hyd.

Behandling: Tas til etterretning. Tjeldsund kommune etterstreber å sende ut informasjon som er universelt utformet.

Stein Roar Nilssen, datert 26.09.2023

Ingen innvendinger til reguleringsforslaget.

Behandling: tas til orientering

Kommunedirektørens vurdering

Det er ikke kommet inn merknader i høringsperioden som tilsier at endringen ikke kan gjennomføres etter forenklet prosess i henhold til PBL. §12-14 andre ledd. Merknadene fra sektormyndigheter er enige i kommunens vurdering i at søknaden kan innvilges slik den foreligger.

Merknader fra naboer og andre berørte går i hovedsak ut på at bomiljøet forringes av støy-, lukt- og luftproblematikk og at det bør gjennomføres en større planprosess (reguleringsplan). Saksbehandler har forståelse for at endringen av reguleringsplan, samt oppføring av tårnkran vil virke forstyrrende på naboers bomiljø. Området er regulert til industriformål, og en må da kunne forvente at det drives industrirelatert virksomhet innenfor planområdet. Før nye tiltak kan etableres innenfor planområdet skal det gjennomføres støykartlegginger. Denne kartleggingen vil videre fortelle noe om hvilke avbøtende tiltak som skal gjennomføres. Hensynet til lukt/luft er regulert gjennom forurensningsforskriften, og skal følges av Egersund Net. Det er i ROS-analysen avdekket forhold knyttet til grunnforhold, samt fare for flom og skred, og foreslått nye planbestemmelser som handler om vurdering av byggegrunn og hensynssoner for skred og flom. Dette for å bidra til å sikre området før nye tiltak etableres.

Videre vises til saksfremlegg fra behandlingen i planutvalgets møte 14.12.2023 i sak 88/23, hvor søknaden vurderes gjennomgående (ligger vedlagt saken).

På bakgrunn av tidligere saksutredning og innkomne merknader vurderes det til at planendringen kan gjennomføres etter forenklet prosess jf. PBL 12-14, andre ledd. Dette på bakgrunn av at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planen med endringer kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven §12-12.