



SANDE KOMMUNE
Rønnebergplassen 17
6084 LARSNES

Saksbehandlar, innvalstelefon

Bente Thornes Kosberg, 71 25 84 78

Sande kommune - vedtak i klagesak - reguleringsplan for Larsnes Mek verkstad

Statsforvaltaren stadfestar kommunen sitt vedtak. Klagen blir ikkje tatt til følge.

Statsforvaltaren (tidlegare Fylkesmannen) viser til kommunen si oversending av 17.12.20.

AG Plan og Arkitektur AS har på vegne av Larsnes Mekaniske Verkstad AS fremja forslag om detaljreguleringsplan for verksemda sitt område på Holmen i Larsnes. Det vart varsla planoppstart den 31.10.17, og planen var lagt ut til første gongs offentleg ettersyn i perioden 09.11.18 – 21.12.18. Føremålet med planen er å avklare og detaljere arealbruken for arealet til Larsnes Mek. Verkstad AS, og leggje til rette for utviding og dels omdisponering av verksemda sitt eksisterande anlegg, herunder m.a. etablering av tørrdokk, forlenging av eksisterande kai og etablering av nye kaier.

Etter at planen hadde vore ute til offentleg ettersyn vart det frå verksemda meldt om behov for at planen opnar for ein større hall over tørrdokka. Revidert planframlegg vart lagt ut til nytt offentleg ettersyn i perioden 21.11.19 – 10.01.20. Det har i samanheng med denne endringa òg vore halde eit folkemøte. Etter høyringsrunden ønskte forslagsstillar å endre plassering av dokk og hall ved å flytte desse 10 meter lenger mot aust. Denne endringa vart sendt til naboar for ei avgrensa høyring.

Kommunestyret har i møte den 28.04.20, under sak nr. 33/20, vedteke detaljreguleringsplan for Larsnes Mek. Verksted AS, med plankart i 3 vertikalnivå, tilhøyrande reguleringsføresegner og planomtale. Det vart samtidig vedteke eit nytt punkt i reguleringsføresegnene § 4.1.1. b).

Det er kome inn tre klager på reguleringsvedtaket som her oppsummerast punktvis:

Thorstein Jenssen:

- Krav om ny konsekvensutgreiing
- Plasseringa av hallen og det visuelle inntrykket av denne
- Det er gitt løyve til å starte arbeidet før planen er offentleggjort og høyringsfristen utgått



Torbjørn Rekdal m.fl.:

- Krav om ny konsekvensutgreiing
- Vurdering av verditap for eigedomar som vert skadelidande pga støy og redusert utsikt

Wenche og Helge Seljeseth:

- Manglande konsekvensanalyse
- Ulemper i form av støy, sol- og utsiktstap, visuelt inntrykk og verditap på eigedom

Kommunestyret behandla klagene den 15.12.20, og under sak nr. 113/20 har dei halde fast på vedtaket i sak nr. 33/20. I medhald av plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 er saka etter dette oversend statsforvaltaren som klageinstans.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles blir det vist til saksdokumenta.

Statsforvaltarens merknader:

Klagene er levert innanfor lovbestemt klagefrist, og vilkåra for å behandle dette som ei klagesak er oppfylt. Statsforvaltaren kan etter dette prøve alle sider av saka, jf. forvaltningsloven § 34. Resultatet av klagebehandlinga kan bli at kommunen sitt vedtak blir stadfesta eller oppheva. Statsforvaltaren kan derimot ikkje gjere endringar i reguleringsplanen utan å leggje saka fram for kommunen, jf. pbl. § 12-12.

Kort om innhaldet planen

Planområdet er på om lag 106 daa inkludert areal i sjø og er lokalisert på Larsnes Mek. Verkstad sitt område på Holmen i Larsnes. Nordsida av holmen er i dag utbygd med bygningar og anlegg for verksemda, og nordvestre del er planert ut og har kaifront mot nord. Sørsida er ikkje utbygd og utgjer eit høgdedrag med vegetasjon. Reguleringsplanen som no er vedteken opnar for næringsareal også på denne ubebygde delen av holmen. Det er utarbeidd plankart for tre vertikalnivå: over grunnen, på sjøbotnen og i sjøsykla. Landarealet er i hovudsak avsett til industriområde BI, kai SK1 – SK3, samt grøntstruktur. Sjøareala er avsett til hamneområde i sjø. Innanfor industriområdet BI er det i plankartet vist plassering av tørrdokk i den sørvestre delen av planområdet, og det er gjennom reguleringsføresegnene § 4.1.1 opna for at det kan førast opp ein hall over denne tørrdokka med inntil 30 m gesimshøgde og 31 m mønehøgde. Storleiken på hallen vil verte på rundt 5 000 m². Det er elles opna for oppføring av andre bygg innanfor BI-området med maks. gesims-/mønehøgde på 10,5/12 m.

Tilhøvet til tidlegare vedtekne planer

I kommunedelplan for Larsnes, vedteken 22.09.15, er det aktuelle planområdet vist som noverande og framtidig næringsareal. For framtidig næringsareal N7 er det stilt krav om reguleringsplan. Området er i kommuneplanen elles vist som område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde. Holmen er frå før omfatta av reguleringsplan for Larsnes Sentrum vedteken i 2006. Også i denne planen er området i det vesentlege sett av til næringsføresmål, med unntak av den søraustlege delen av området som er avsett til friområde. Kommunedelplanen legg såleis opp til at det kan skje ei utviding av næringsarealet for dette området. Den no vedtekne reguleringsplanen er i hovudsak i samsvar med kommunedelplanen for Larsnes.



Saksbehandling

Forvaltningsloven § 17 inneheld eit generelt krav til offentleg saksbehandling om at ei sak skal vere så godt opplyst som mogleg før vedtak blir gjort. Det er i tillegg for reguleringsplanar lovfesta konkrete saksbehandlingsreglar i plan- og bygningsloven. Kor grundige saksførebuingar som krevst vil avhenge sakens art. Saksutgreiinga må klarlegge dei faktiske forhold og relevante interesser og omsyn i vurderinga.

Det blir i klagen tatt opp spørsmålet om behov for ny konsekvensutgreiing for denne reguleringsplanen.

Det følgjer av plan- og bygningsloven § 4-2 at for reguleringsplanar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, skal det gjerast ei konsekvensutgreiing (KU). Nærare føresegner om kva planar som skal konsekvensutgreiast er gitt i forskrift om konsekvensutredningar. Forskrifta § 6 viser til planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast, og dette gjeld mellom anna for reguleringsplanar for tiltak nemnt i forskrifta sitt vedlegg I. Etter KU-forskrifta § 8 skal planar og tiltak som er omfatta av vedlegg II i forskrifta konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknader etter § 10. Det må i desse tilfella gjerast ei nærare vurdering av om planen utløyser krav til konsekvensutgreiing.

Det kan ikkje sjåast at planen opnar for vedlegg I-tiltak, og denne er såleis ikkje omfatta av KU-plikt etter § 6. Når det gjeld vedlegg II-tiltak som må vurderast etter § 10, jf. § 8, er det nr. 4 g) skipsverft som synast å vere aktuell for denne planen, jf. nr. 13 som gjeld utviding/ending av tiltak i vedlegg I/vedlegg II som kan få vesentlege verknader. Sjølv om ein plan opnar for tiltak omfatta av vedlegg II inneber ikkje dette automatisk at det skal gjennomførast ein KU. Det må i desse tilfella gjerast ei vurdering etter forskrifta § 10, som oppstiller kriteria for vurderinga av om ein plan eller eit tiltak kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Om ein plan utløyser krav til konsekvensutgreiing etter § 8 må difor avgjerast etter ei nærare konkret vurdering. Det er i utgangspunktet kommunen som er ansvarleg myndigheit til å avgjere om eit planarbeid omfattar tiltak nemnt i KU-forskrifta.

Både § 6 og § 8 oppstiller eit unntak frå krav til konsekvensutgreiing for reguleringsplanar. Dette gjeld «*reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*». Dersom det er gjort ei konsekvensutgreiing av tiltaket i samband med kommuneplanen, kan dette difor vere tilstrekkeleg til å oppfylle KU-kravet.

I planomtalen pkt. 7 er det gjort ei vurdering av spørsmålet om konsekvensutgreiing. Det blir her vist til at planområdet vart utgreidd i arbeidet med kommunedelplanen for Larsnes, og at ein meiner at arealbruken er tilfredsstillande konsekvensutgreidd gjennom dette arbeidet. Det blir vidare vist til at det i samband med reguleringsplanarbeidet er utarbeidd ei støyvurdering. Dette er i konsekvensutgreiinga til kommuneplanen nemnt som eit punkt som må avklarast i reguleringssaka. Vidare blir det i planomtalen til reguleringsplanen vist til at verknaden av planframlegget med hall over tørrdokka blir omtala i eige vedlegg i saka, jf. vedlegg C7. Det blir i denne samanheng vist til KU-forskrifta § 21 og momenta «*landskap*» og «*arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet*».

I samband med den førebuande klagebehandlinga har kommunen vurdert dette klagepunktet slik: «*I handsaminga av reguleringsplanen vart det gjort grundige vurderingar av dei samfunnsmessige endringane Larsnes vert utsett for når det skal byggast ein så stor hall i sentrum av tettstaden. Hallen vil ha fleire både negative og positive verknader for Larsnes. Vurderingane er mellom anna oppsummert i Vedlegg C7-1 – Vurdering av verknadar – hall.*



Sande kommune meiner at dei samfunnsmessige sidene ved hallen er svært godt opplyst og vurdert i grunnlaget for reguleringa. Regulering av Larsnes Mek Verkstad sitt område på Holmen er i tråd med gjeldande kommuneplan. Konsekvensanalyse i kommuneplan og dei vurderingane som ligg til grunn i reguleringsplanen gir eit svært godt grunnlag for det vedtak som kommunestyret gjorde i 33/20.

Utviding av kaianlegget var også framme i førre runde (2018) av regulering for Larsnes Mek. Verksted. Utviding av kaianlegget har altså vore ute på høyring i 2 omgongar. I begge høyringane har kaianlegget vore diskutert og handsama og konklusjonen har vore lik det som no er vedteke. Innseglinga til Larsnes vert trongare, men ikkje av ein slik grad at det vert vanskeleg å handtere båttrafikken på ein trygg og sikker måte.

Planen har vore til høyring hos statlege og fylkeskommunale organ. Det er ikkje reist motsegn mot planen frå nokon som har motsegnsmynde.»

På bakgrunn av dei samla utgreiingane av planforslaget generelt og hallen spesielt, finn Statsforvaltaren ikkje haldepunkt for at saka ikkje har vore forsvarleg opplyst før kommunen gjorde sitt planvedtak. Statsforvaltaren har ingen særskilte merknader til kommunen si saksbehandling.

Arealbruksvurdering

Dei rettslege rammene for lovleg arealbruk i reguleringsplanar er fastsett i pbl. §§ 12-5, 12-6 og 12-7. Kva som er hensiktsmessig arealbruk innanfor desse rammene er ei vurdering som er underlagt det frie skjønnet, og statsforvaltaren skal i klagebehandlinga leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyre, jf. forvaltningsloven § 34, 2. ledd, 3. pkt. Under føresetnad av at dei omsyna kommunestyret har lagt vekt på er saklege ut frå reguleringsmessige og alminnelege forvaltningsrettslege krav, er det i utgangspunktet opp til kommunestyret å avgjere korleis dei ulike omsyna skal avvegast. Ingen har såleis krav på at ein eigedom skal nyttast på ein bestemt måte i plansamanheng.

I høve til arealbruken rettar klagene seg i det vesentlege mot den planlagde hallen over tørrdokka. Klagarane viser til at denne vil føre til ulemper for deira eigedomar i form av sol- og utsiktstap. Vidare at ein så stor hall vil ha ein negativ visuell verknad. Vidare blir det vist til støyulempesom ei følge av utviding av verksemda sitt areal.

Når det gjeld soltap er det utarbeidd ei sol-/skuggeanalyse som viser skuggeverknader av hallen ved ulike tidspunkt ved vårjamndøgn, midtsommar og haustjamndøgn. Analysen har på bakgrunn av innspel i planprosessen òg vorte supplert med illustrasjon av verknader for vintersolkverv. Denne analysen viser at det ikkje er skuggeverknad av hallen på naboeigedomar på dei nemnte tidspunkta.

I høve til utsiktstap er det relativt stor avstand mellom den planlagde hallen og klagarane sine eigedomar, der den næraste av desse ligg om lag 120 m frå kaikanten. Avstanden frå sjølve hallen vert i overkant av 200 m. Som nemnt ovanfor er det i samband med planprosessen utarbeidd eit eige vedlegg (vedlegg C7-1) som viser dei visuelle verknadene av hallen frå ulike stader og perspektiv. Desse viser hallen med maksimal byggehøgde og synleggjer at denne vil utgjere eit framtrødande element i landskapsrommet. Det er på det reine at hallen vil medføre at ein del eigedomar får endra/blokkert delar av dagens utsikt. På bakgrunn av avstanden til hallen vil ein likevel behalde utsyn i andre retningar. Det er såleis vurdert at hallen ikkje medfører noko vesentleg utsiktstap.



Når det gjeld utforminga av hallen er det i reguleringsføresegnene § 5.7 fastsett at «hall over tørrdokk må utformast heilskapleg og med omsyn til omgjevnadene slik at den i minst mogleg grad vert visuelt forstyrrende». Vidare vart det ved planvedtaket gjort ei endring i reguleringsføresegnene § 4.1.1 b) slik at det for hallen vert stilt krav om at det innanfor fagområde arkitektur skal dokumenterast sentral godkjenning i tiltaksklasse 3. Gjennom føresegnene har ein såleis søkt å sikre at dei negative visuelle verknadene av tiltaket vert redusert.

Det er i klagen vidare peika på ulemper som følgje av støy frå verksemda. Det er i samband med planarbeidet gjort ei støyvurdering i samband med utviding av kaianlegget. Det er her vurdert at ein vil kunne halde seg innanfor aktuelle støygrenser både for dagens situasjon og framtidig situasjon. Vidare at ei utviding av kaianlegget vil gi redusert støynivå for dei fleste omkringliggande bustadene, sjølv med noko auka aktivitet. Utvidinga er såleis vurdert å verte støymessig positiv. Rapporten var utarbeidd før overbygg på tørrdokka vart teke inn i planen. Hallen er likevel vurdert å dempe støyspreiinga ytterlegare. Vidare er det i reguleringsføresegnene § 5.4 sett krav til støy som vil gjelde for verksemda. Statsforvaltaren kan på denne bakgrunn ikkje sjå at omsyn til støy ikkje er tilstrekkeleg ivareteke i planen.

Det må på bakgrunn av det ovanståande leggest til grunn at kommunen har vore kjent med dei visuelle verknadene av hallen og dei verknadene planen vil få for andre eigedomar i området. Kommunen har ikkje lagt avgjerande vekt på desse ulempene, men ønska å legge til rette for ei slik utviding av verksemda. Det er i denne samanheng ikkje krav om at det må gjerast ei konkret sakkyndig verdivurdering slik klagarane har etterspurt. Det er her tale om ei avveging av ulike interesser, som det i utgangspunktet ligg til kommunen som planmynde å avgjere. Statsforvaltaren har ingen avgjerande merknader til kommunen si arealbruksvurdering.

Oppstart av arbeid

Det blir i ein av klagen stilt spørsmål ved at det er gitt løyve til å starte opp arbeidet før reguleringsplanen er offentleggjort og før høyringsfristen er gått ut. Statsforvaltaren forstår dette slik at det er gitt byggeløyve før klagefristen for reguleringsvedtaket er gått ut.

Kommunen viser til at det er søkt om og gitt løyve til masseuttak for delar av tørrdokk, anleggsveg, utfylling i sjø samt nytt kaianlegg, og at vedtaka er gjort i høve til ny og godkjent reguleringsplan. Statsforvaltaren vil i denne samanheng vise til at ein reguleringsplan har rettsverknad frå tidspunktet for kommunestyret sitt vedtak, og at denne da skal leggest til grunn ved behandlinga av søknader om byggeløyve. Det at klagefristen ikkje har gått ut eller at det er framsett klager på planvedtaket, vil ikkje i seg sjølv vere til hinder for at planen leggest til grunn ved søknadsbehandlinga. Da må i tilfelle planvedtaket bli gitt utsett iverksetting, noko som ikkje er gjort i denne saka. Det er difor ikkje i strid med plan- og bygningsloven å gi byggeløyve sjølv om det ikkje er gjort endeleg vedtak i klagesaka på reguleringsplanen.

Oppsummering

Dei momenta som er teke opp i klagen har i stor grad vore vurdert i samband med planprosessen. Ut i frå dei opplysingar som ligg føre og etter ei vurdering av dei synspunkt som er lagt fram, har Statsforvaltaren ikkje vesentlege merknader til sakshandsaminga eller kommunen si arealbruksvurdering i denne saka. Klagen har såleis ikkje ført fram.



Statsforvaltarens vedtak:

I medhald av plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34 og rundskriv T-2/09 frå Miljøverndepartementet, stadfestar Statsforvaltaren Sande kommune sitt vedtak i sak nr. 33/20.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. forvaltningsloven § 28.

Klagar er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med helsing

Frida Farstad Brevik (e.f.)
fagleiar

Bente Thornes Kosberg
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Larsnes Mek Verksted AS	Larsnesvegen 119	6084	LARSNES
Wenche Margaretha Seljeseth	Berg Prestegårdsveg 15	7051	TRONDHEIM
Helge Seljeseth	Berg Prestegårdsveg 15	7051	TRONDHEIM
Thorstein Jenssen	Ekebergveien 250	1166	OSLO
Torbjørn Eldar Rekdal	Larsnesvegen 100	6084	LARSNES