



Arkivsak-dok. 22/01200-31
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang	Møtedato	
Bystyret	20.06.2024	51/24

Saksframlegg

Klage på bystyrets vedtak gjeldende Detaljregulering for Trøngsla nord N6, gnr. 102, bnr. 192, PlanID 4207202202

Rådmannens innstilling:

Klage fra Lindland Maskin AS datert 18.04.2024 sammen med e-post av 12.06.2024, tas opp til behandling i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel IV.

Klagen fra Lindland Maskin AS gjeldende rekkefølgebestemmelse nr. 6 under § 7 knyttet til høysvingefelt tas til følge. Del av klagen som omhandler bestemmelsessoner og byggehøyder tas til følge slik det er kommer frem i e-post av 11.06.2024.

Følgende endringer gjøres i plandokumentene i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14:

1. Bestemmelsessone #1 reduseres med 4,3 daa i samsvar med figur 2, *Illustrasjon av innstilling til vedtak*.
2. Krav om at 1/5 av bebyggelsen skal være 9 meter eller lavere i bestemmelsenes § 3.04 utgår.
3. Første setning som gjelder arrondering i bestemmelsenes § 3.06 utgår.
4. Eierform til vegetasjonsskjerm endres i plankartet fra *annen* til *felles* i samsvar med reguleringsbestemmelsenes § 5.3.

Vedlegg

4207202202_TrøngslaNordN6_Bestemmelser
4207202202_TrøngslaNordN6_Planbeskrivelse
4207202202_TrøngslaNordN6_Plankart
4207202202_TrøngslaNordN6_Saksframlegg

Klage på bystyrets reguleringsvedtak

Vedr klage på detaljregulering for Trøngsla Nord N6, Gnr 102 Bnr 161, PlanID 4207202202

Saken kort fortalt

Detaljregulering for Trøngsla nord N6, gnr. 102 bnr. 192 ble vedtatt av Flekkefjord bystyre den 21.03.2024. Gjennom behandlingen av detaljreguleringen ble delområdene N6, N7 og N8 i Områderegulering for Trøngsla nord sammenføyd til ett stort areal, N6. I områdereguleringen var de tre delområdene gitt ulike planeringsnivå, hhv. kt. 122,0, kt. 125,0 og kt. 130,0. De nevnte tre delområdene forutsettes i detaljreguleringen planert ut som ett areal på kt. 124,0.

I områdereguleringen var delområdene N6, N7 og N8 omfattet av en hensynssone som skulle sikre god landskapstilpasning på byggeområdene opp mot Vardehei. Hensynssonen ble i detaljreguleringen erstattet med bestemmelsessoner som omfatter eksponert areal hvor det ikke tillates maksimal byggehøyde. Byggegrenser skal sikre at bebyggelsen trekkes tilbake fra skråningskanter og skrenter.

I klagen datert 18.04.2024 påklages det at areal omfattet av bestemmelsessoner, utover det som opprinnelig lå inne i forslag til detaljregulering, er utvidet. Videre klages det på at det er innført byggegrenser i plankartet, krav om vegbredde og snumuligheter på internveier, krav om at arrondering av tomter skal skje gjennom søknad om fradeling og krav om dokumentasjon om at forventet trafikkøkning ikke utløser behov for høyresvingefelt fra E39.

I e-post av 11.06.2024 er klagen begrenset til krav om reduksjon av bestemmelsesområde og at kravet om at 1/5 del av bebyggelsen maksimalt kan være 9 meter bortfaller.

Vurdering

Klager eier eiendom som inngår i planområdet og har status som part i saken. Klagen er rettidig innlevert og formriktig utført i samsvar med forvaltningslovens kapittel VI. Klagen er rettet mot kommunens behandling av saken. Saken er derfor ikke sendt til annen part for motsvar jf. forvaltningslovens § 33 tredje ledd.

Klagen er fremsatt i fem punkter. I det følgende er punktene i klagen vurdert under egne overskrifter. Under overskriftene er momentene innenfor hvert punkt kort referert og vurdert fortløpende. Klagen følger som eget vedlegg. Det vises til klagen i sin helhet.

Punkt 1: Byggegrense mot vegetasjonsskjerm

Klagen på dette punktet er trukket i samsvar e-post av 11.06.2024 som følges som vedlegg til saken.

Vurdering: Tatt til etterretning.

Punkt 2: Bestemmelsesområde for bygningshøyde

I henhold til e-post av 11.06.2024 er klagen angående bestemmelsesområde og byggehøyde revidert. Kravet som gjenstår å ta stilling til i klagen er at bestemmelsessone #1 reduseres fra 25 meter til 15 meter og at krav om at 1/5 av bebyggelsen ikke tillates høyere enn 9 meter bortfaller.

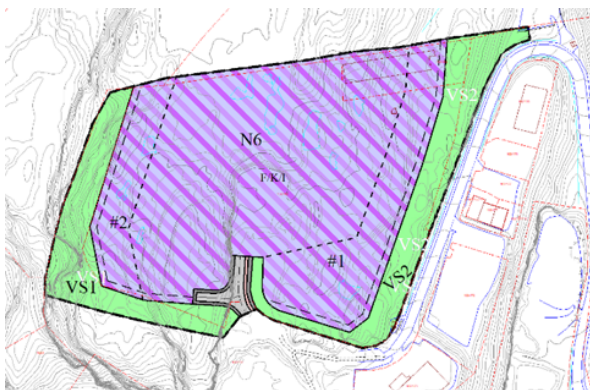
Vurdering:

I planforslaget som ble sendt inn til behandling hadde forslagstiller foreslått en bestemmelsessone mot sydøst hvor maksimal byggehøyde ikke skulle være høyere enn 9 meter. Arealet omfattet av bestemmelsessonen utgjorde 4 daa. I tillegg var det foreslått at 1/5 av bygningsmassen innenfor hver tomt ikke skulle overstige 9 meter. Disse føringene ble innarbeidet i planforslaget for å motvirke uheldig eksponering og sikre variasjon i bygningsmassen.

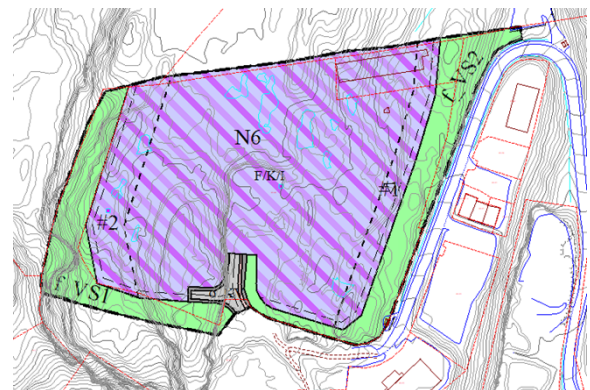
I innstillingen til bystyret ble det vurdert at i tillegg til tomtene mot sydøst vil også tomtene mot øst, som ligger eksponert til mot Egenes Camping og Selandsveien, komme i silhuett. Det ble derfor vedtatt å utvide bestemmelsesområde #1 mot øst. Dette innebar at areal med begrenset byggehøyde ble utvidet fra 4 daa til 7,3 daa.

Klager mener dette vil legge for strenge restriksjoner på næringsområdet som gjøre det vanskelig å få avsetning for arealene. Det vises blant annet til at arealene helt i øst er senket en meter i forhold til regulert høyde i områdereguleringen. I dialog med kommunen viser klager til at det allerede er etablert bebyggelse som er fremtredende i landskapet. Likevel ønskes det ikke å bygge ut uten hensyn til landskapet. Klager har derfor foreslått å redusere bredden på bestemmelsessonen fra 25 meter til 15 meter.

Rådmannen konstaterer at bygg på tomtene som ligger mot øst vil bli liggende i silhuett sett fra Selandsveien, selv om de begrenses til 9 meters høyde. Med en bestemmelsessonen med bredde 15 meter som foreslått, vil bakenforliggende bebyggelse bli marginalt synlig over et bygg på 9 meter. Det vurderes at det er en stor fordel å unngå at bygg med 12 meters høyde plasseres mot ytterkanten av området. At bygg på 12 meter bakenfor bestemmelsessonen kan bli marginalt synlig over bebyggelsen i framkant vurderes ikke som entydig negativt ettersom det vil gi en opplevelse av dybde. Rådmannen vil derfor innstille på at forslaget om å redusere bredden på bestemmelsesområde #1 reduseres til bredde 15 meter.



Figur 1: Gjeldende detaljregulering for Trøngsla nord N6



Figur 2: Innstilling til vedtak illustrert

Som kompensasjon for at tre byggeområder på forskjellig nivå er slått sammen til en flate ble det tatt inn et krav om at 1/5 del av bebyggelsen skulle begrenses til 9 meters høyde, hvor resterende bygningsmasse kunne bygges med inntil 12 meters høyde.

Vurdering av landskapsvirkningen i områdereguleringen hadde som utgangspunkt utsiktspunktet i Nulandsbakken. Midten av utsiktspunktet ligger på kote 102. Det vil si at det ligger cirka 20 meter lavere enn nivået til næringsområde N6. Bortsett fra arealene i randsonen omfattet av bestemmelsessoner vil effekten av en høydebegrensning av bebyggelsen inne på selve området ha liten virkning. Det anbefales derfor at klagen tas til følge på dette punkt. Kravet om at 1/5 av bebyggelsen innenfor hver tomt ikke skal overskride 9 meter i bestemmelsen § 3.04 anbefales derfor å utgå.

Punkt 3: Internveger på næringsområdet

Klagen på dette punktet er trukket i samsvar e-post av 11.06.2024 som følges som vedlegg til saken.

Vurdering: Tatt til etterretning.

Punkt 4: Arrondering av tomter

Klagen på dette punktet er trukket i samsvar e-post av 11.06.2024 som følges som vedlegg til saken. Det tas forbehold om at det klart går frem av bestemmelsene at planering av næringsområdet ikke blir hindret av gjeldende bestemmelse.

Vurdering: Tatt til etterretning.

Intensjonen bak bestemmelsenes § 3.06 er å sikre en funksjonell utnytting av næringsarealene. Fradeling av tomter er søknadspliktig. Kravet om at arrondering av tomter skal skje gjennom søknad om fradeling er derfor overflødig og anbefales å utgå.

Punkt 5: Høyresvingefelt i kryss

Det klages på at nytt punkt nr. 6 i rekkefølgebestemmelse § 7 ikke er nevnt i vedtaket.

Vurdering:

Etter flere vurderinger gjort underveis i saksforberedelsen knyttet til eventuelt krav om rekkefølgebestemmelse for etablering av høyresvingefelt ble det til slutt konkludert i saksframstillingen at det ikke skulle legges inn slikt krav. Dessverre ble et forslag til punkt i bestemmelsen ikke slettet. Klagen anbefales derfor tatt til følge på punkt som omhandler rekkefølge krav for høyresvingefelt i kryss med E39.

Rettelse:

- I vedtatt detaljregulering forutsettes det i samsvar med § 5.3 at vegetasjonsskjermer skal være fellesområder for samtlige eiendommer innen planområdet. Dette samsvarer ikke med eierform angitt i plankartet. Her har vegetasjonsskjermer eierformen annen, som innebærer at eierformen er udefinert. Plandokumentene skal være entydige. For å sikre entydighet rundt eierform innstilles det derfor på at eierform til vegetasjonsskjerm rettes fra eierform *annen* til eierform *felles* i samsvar med reguleringsbestemmelsenes § 5.3.

Saksopplysninger

Innstillingen til vedtak er i samsvar med konsensus mellom klager og rådmann. Vedtas innstillingen avgjøres saken endelig gjennom bystyrets vedtak. Saken skal i det tilfellet ikke ekspederes til Statsforvalteren. Ved et annet utfall må fatte endelig vedtak fattes av Statsforvalter.

Endringene som foreslås vedtatt i klagebehandlingen må kunngjøres som reguleringsendringer. Det påløper tre ukers klagefrist på endringene etter kunngjøringsdato.