

# **REFERAT |SØG| Plan- og miljøutvalget (2012-2019) d. 27-07-2016**

**MÅ,tedato** Onsdag d. 27. juli 2016 kl. 09:00

**MÅ,tested** SÅ,gne

## **Indholdsfortegnelse**

- Forside Plan- og miljøutvalget 27.07.2016.....	3
- Sakliste Plan- og miljøutvalget 27.07.2016.....	5
PS 12816 Klage på innvilget dispensasjon for utvidelse av utvendig lagerplass på GB 23613 - Birke	7
zForeløpig protokoll fra plan- og miljø 27.07.16.....	23

**Punkt 1: - Forside Plan- og miljøutvalget 27.07.2016**



# SØGNE KOMMUNE

## Møteinnkalling

**Utvalg:** Plan- og miljøutvalget  
**Møtested:** Ekstraordinært telefonmøte  
**Dato:** 27.07.2016  
**Tid:** 13:00

Forfall meldes til kommunens servicetorg (tlf.: 38 05 55 55) som sørger for innkalling av vararepresentanter. Vararepresentanter møter kun ved spesiell innkalling.

### Innkalling er sendt til:

<b>Navn</b>	<b>Funksjon</b>	<b>Reprenterter</b>
Paul Magne Lunde	Leder	AP
Knut Henriksen	Medlem	AP
Tone Pettersen	Medlem	V
Bernt Ludvig Daland	Medlem	FRP
Gry Vibeke Aga Stubstad	Medlem	FRP
Helge Reisvoll	Medlem	H
Bodil Langenes	Medlem	H
Allen Elle	Medlem	KRF
Yngvar Monstad	Nestleder	MDG

Søgne, 22.07.16

Paul Magne Lunde (sign.)  
Leder

Bente Hamre (sign.)  
Rådgiver

## **Punkt 2: - Saksliste Plan- og miljøutvalget 27.07.2016**

**Saksnr****Innhold**

---

PS 128/16

Klage på innvilget dispensasjon for utvidelse av utvendig lagerplass på  
GB 23/613 - Birkedalsveien 65 og 67

**Punkt 3: PS 12816 Klage på innvilget dispensasjon for utvidelse av utvendig lagerplass på GB 23613 - Birkedalsveien 65 og 67**



## *Saksframlegg*

### **Klage på innvilget dispensasjon for utvidelse av utvendig lagerplass på GB 23/613 - Birkedalsveien 65 og 67**

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
128/16	Plan- og miljøutvalget	27.07.2016

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

**Klage tas ikke til følge. Kommunen kan ikke se at det foreligger nye momenter som skulle tilsi at kommunens første vedtak skal omgjøres.**

**Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse, jf. Forvaltningslovens § 33.**

#### **Bakgrunn for saken:**

Det søkes om å sprengte vekk en kolle og planere to steder for å få bedre plass til utvendig lager på GB 23/613. Søknaden er mottatt i kommunen 6.mai 2016.

Dispensasjonen ble innvilget i vedtak datert 22. juni 2016, med utv. saksnr. 116/16.

Vedtaket er påklaget av Ole Hjalmar Birkeland, på vegne av beboerne på Udjus.

Klagene er innkommet i rett tid og skal realitetsbehandles.

#### **Saksutredning:**

Klagernes momenter er satt opp i flere avsnitt, og saksutredningen tar for seg relevante deler av disse i *kursiv* skift med kommunens påfølgende svar.

*Dispensasjonen gjelder flere av planens bestemmelser, bla. Pkt. 2.6, 2.9 og 2.10. Planens areal med reguleringsformål Parkbelte Industri er etablert for å sette en grense samt være en buffersone mellom boliger og næringsvirksomheten og er særdeles viktig for beboerne, på kort og lang sikt. Parkbelte Industri er å regne som ett spesialområde på lik linje med andre typer «myke» formål, for eksempel naturvernområder, klimavernsoner, grav- og urnelunder, friluftsområder m.fl. En dispensasjon i Parkbelte bør derfor ikke innvilges*

Hensikten med parkbeltet er først og fremst at det skal danne et visuelt vern mot industriområdet. Selv om dispensasjonen gjør at størrelsen på parkbeltet reduseres noe ved dispensasjonen, er kommunen av den oppfatning at det visuelle vernet vil bli ivaretatt med de vilkårene som er stilt i dispensasjonen. Etter at tiltaket er ferdigstilt, skal området beplantes, slik at det etter en tid vil fremstå som i dag.

*Fylling (1) ligger eksponert mot Hølleffjorden og Svolsteinen. Denne fyllingen vil også medføre økt tilsig av overvann ned til eiendommene 23/65 og 23/61. Avrenning av overvann er i dag en utfordring for disse eiendommene i perioder med mye nedbør.*

Kommunen ser at dette kan være et problem, men mener at det kan ivaretas ved at det stilles krav til fordrøyningsløsning når vedtak om opphevelse av utsatt iverksetting skal gjøres. Dette er også i tråd med kommentaren til klagen, fra ansvarlig søker.

*Som naboer vil vi med utvidelsen få mere støy. Det blir et utvidet areal som krever brøyting (snø tippes ned skråning), kjøring med truck/lasterbiler samt håndtering av stålprodukter utendørs. Denne støyen kjenner vi godt og er akseptabel med dagens reguleringsplan. Med planlagt utvidelse vil støyen øke betraktelig og vil i stor grad forringe bomiljøet på Udjus.*

Vi vil her vise til søkers redegjørelse angående dette, hvor det blant annet skrives at det kun vil være økt støy av begrenset art. Vi har ikke grunnlag for å si at søkers redegjørelse angående dette ikke stemmer. Nærheten til et slikt industriområde vil uansett kunne medføre støy i større eller mindre grad.

Vi viser for øvrig til kommunens første vedtak.

#### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

#### **Vedlegg**

- 1 Klage på innvilget dispensasjonssøknad for utvidelse av utvendig lagerplass fra Prosjektgruppe
- 2 Kommentar til klage på dispensasjonsvedtaket - Høllen vest
- 3 Særutskrift Søknad om dispensasjon - utvidelse av utvendig lagerplass - GB 23/613 - Birkedalsveien 65

Ole Hjalmar Birkeland  
Udjusvegen 32  
4640 SØGNE

Søgne Kommune  
Arealenheten  
Postboks 1051  
4682 SØGNE

Søgne 11/7/2016

## Sak 2016/1553

### **Klage på innvilget Dispensasjonssøknad for utvidelse av utvendig lagerplass fra Prosjektgruppen på G/B nr. 23/613 (Norsk Stål / Leif Hubert Stål AS).**

#### Bakgrunn:

Dispensasjonssøknad for ovennevnte tiltak ble godkjent i Plan og Miljøutvalget i Søgne kommune den 22/6/2016, sak nr. PS116-16. Vedtak mottatt 24/6/2016.

Undertegnede har før behandlingen i Plan & Miljø oversendt

1. Klage på nabovarsel datert 26/05/2016
2. Kommentarer til endelig dispensasjonssøknad datert 9/6/2016 fra Prosjektgruppen AS.

#### Drøfting:

Vi mener at innvilget dispensasjon ikke tilfredsstiller kravene i PBL § 19-2, om at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søkers argumentasjon er i all hovedsak; *Innvilget dispensasjon vil være med å sikre driften og planlagt utvidelse, og det vil også være med å sikre og gi flere arbeidsplasser av en type som det er blitt betydelig mange færre av i Søgne de siste årene.* Denne argumentasjonen har ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet og kan ikke særlig vektlegges, i balansen fordeler/ulemper.

Som naboer vil vi med utvidelsen få mere støy. Det blir et utvidet areal som krever brøyting (snø tippes ned skråning), kjøring med truck/lastebiler samt håndtering av stålprodukter utendørs. Denne støyen kjenner vi godt og er akseptabel med dagens reguleringsplan. Med planlagt utvidelse vil støyen øke betraktelig og vil i stor grad forringe bomiljøet på Udjus.

Søgne kommune mener at naboene er ivaretatt med å jordkle ny fylling og beplante på topp av fylling. Det kan vanskelig sees at dette skal dempe støy. I beste fall demper dette innsyn sommerstid når vegetasjonen er i full blomst.

Grensene for reguleringsformål industri/næring i Høllen Vest Industriområde strekkes dessverre med denne søknaden mot boligene på Udjus. Noe som er i strid med gjeldende reguleringsplan. Dispensasjonen gjelder flere av planens bestemmelser, bla. Pkt. 2.6, 2.9 og 2.10. Planens areal med reguleringsformål Parkbelte Industri er etablert for å sette en grense samt være en buffersone mellom boliger og næringsvirksomheten og er særdeles viktig for beboerne, på kort

og lang sikt. Parkbelte Industri er å regne som ett spesialområde på lik linje med andre typer «myke» formål, for eksempel naturvernområder, klimavernsoner, grav- og urnelunder, friluftsområder m.fl. En dispensasjon i Parkbelte bør derfor ikke innvilges.

Begrunnelsen for dispensasjons søknaden fra søker er at Hubert/Norsk Stål trenger utvendig lagerplass. Det finnes alternative utvendige lagerplasser på Høllen Vest som er regulert til Industriformål. Selve grunnlaget for dispensasjonssøknaden er, slik vi ser det, derfor ikke til stede.

Fyllingene er store, hhv. 3515m<sup>3</sup> (1) og 8990m<sup>3</sup> (2) fastmasse og vil ruve i terrenget. De ligger i 100 metersbeltet og blir synlige fra Hølleheia og sjøsiden. Det er arealer i nærheten som er forsøkt regulert til boliger (Amfenesplanen), men er avslått i planarbeidet grunnet 100 meters beltet. Det er derfor med undring det nå er godkjent så store fyllinger i samme belte.

Fylling (2) har 60 meter fra fyllingsfot til nærmeste husvegg. Dette blir for nærme boligene. Fylling (1) ligger eksponert mot Høllefjorden og Svolsteinen. Denne fyllingen vil også medføre økt tilsig av overvann ned til eiendommene 23/65 og 23/61. Avrenning av overvann er i dag en utfordring for disse eiendommene i perioder med mye nedbør.

Hubert/Norsk Stål har tidligere eid tilliggende nabotomter, men solgt de igjen. Det blir da feil at man snur seg mot naboene nå hvis mere areal er påkrevd.

Saken mener vi ikke er tilfredsstillende behandlet og belyst av administrasjonen i Søgne Kommune. Reguleringsplanen er fra 2007 og er godkjent av Kommunestyret, og en eventuell dispensasjon fra denne planen bør derfor «henge høyt», være skikkelig gjennomarbeidet og begrunnet. Det er denne saken ikke. Kommunens administrasjon støtter seg i all hovedsak på at Fylkesmannen og Fylkeskommunen ikke har kommet med negative tilbakemeldinger og ellers generelt ovennevnte Ansvarlig Søkers argumentasjon.

Uten at det angjelder denne saken, nevnes det at det for tiden pågår en sak med Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder vedrørende utslipp av forurensinger fra bedriften Øgrey Industrisand AS. Når man ser angjeldende sak og denne i sammenheng ser man at miljøet mot boligene på Udjus er sårbart og under press, og bør ivaretas med dagens reguleringsplan, uten dispensasjoner.

Det fremkommer flere argumenter i denne klagen enn opprinnelig undertegnedes tidligere innspill i saken (se over). Dette grunnet sakens modning og involvering fra naboer som ikke i PBL's forstand er naboer/gjenboere og som er varslet opprinnelig.

Viser til sakens øvrige dokumenter, kart, bilder og skisser.

Følgende naboeiendommer på Udjus stiller seg bak denne klagen:

G/Br. nr	Navn
23/610	Anne May og Ole Hjalmar Birkeland
23/612	Tove Simonsen
23/265	Hilde Sørensen
23/429	Inger Lill Laukvik og Terje Nuland
23/61	Kristine Stening
23/69	Åse Haraldstad og Sivert Follesø

23/187	Roger Flaglien
23/266	Inger Repstad Johnsen
23/884	Hulda og Harald Askildsen
23/166	Nora og Petter Lid
23/66 og 68	Odd Arne Kogstad
23/739	Margrethe Hægeland og Rune Karlsen Bergjord
23/816-2	Karianne Knutsen Tønne
23/468	Liv Moland og Morten Eikås
23/812	Karin og Sveinung Tofteland
23/225	Agnes Sangvik

Konklusjon:

Ovennevnte naboer på Udjus mener dispensasjonen er gitt på feil grunnlag. Naboer er ikke hørt og ber med dette om at saken vurderes på nytt.

Alternativet for oss naboer kan være at bort sprenging av «knatten/kollen» som ligger i Parkbelte godtas, men delene av fylling (1) og (2) som ligger i Parkbelte ikke godtas. Knatten ligger ikke eksponert mot Udjus.

Med Vennlig hilsen

På vegne av ovennevnte naboer på Udjus

*Ole Hjalmar Birkeland* (sign.)

Ole Hjalmar Birkeland  
Eier 23/65 Søgne

Kopi; Prosjektgruppen AS ved Svein Haugen ([svein@pgas.no](mailto:svein@pgas.no))

Fra: Svein Haugen[svein@pgas.no]

Dato: 21.07.2016 10:49:04

Til: Atle Danielsen

Kopi: Hubert d.y Leif (leif.hubert@hubert.no); Jahn Arild Stray

Tittel: Kommentar til klage på disp -Høllen vest.

---

Hei

Oversender vår kommentar til klagen på dispensasjonsvedtaket.

Det vises til klag på dispensasjonsvedtak i saken 16/1553, sak nr PS 116/-16 i Plan og Miljøutvalget i Søgne kommune.

Det påstås i klagen at hensynene bak bestemmelsen det dispensere fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre påstås det at fordelene ikke er større enn ulempene.

Vi er uenig i begge påstander. Hensynene i reguleringsplanen blir etter vårt syn ikke vesentlig tilsidesatt. Etter gjeldende reguleringsplan er det rom for å utvide begge fyllingene noe. Noe anleggsarbeider og fjerning av noe skogen som vokser inne på regulert industriområde kan utføres uten dispensasjon.

Fordelene er etter vårt skjønn vesentlig større enn ulempene. En innvilget dispensasjon vil være med å styrke driften av bedriften. Reguleringsplanen ble vedtatt for at man skulle få til etableringer av denne typen, og innvilget dispensasjon vil være med å løse utfordringer med logistikk og lagerplass for bedriften. Så innebærer søknaden at man går ut i parkbeltet i industriområde, men så ønsker vi å jordkle og beplante den nye skråningen. Fordi vi ikke ønsker at hele parkbeltet midlertidig skal fjernes så har vi har også målt inn foten på omsøkt fyllinger. Den er plassert slik at dette ivaretas. Vi ser også for oss at jordkledd fylling beplantes med for eksempel et belte gran. Dette vil både dempe støy bedre enn dagens løvskog, og det vil skjerme naboer mot innsikt også vinterstid.

Klager fremholder at det vil bli mere støy ved utvidelse av lagerplassen. Nødvendigvis må arealet brøytes, men det er snakk om utendørs lager, og det er begrenset hvor mye ekstra støy dette medfører. Det er plass til noe lager allerede i dette området i dag, og den totale mengden stål som skal inn og ut av bedriften bør i utgangspunktet være det samme som hvis dispensasjonen ikke innvilges. Dette så sant man klarer løse de logistikkmessige utfordringene det vill med føre å ikke få innvilget dispensasjonen. Å lagre stål på andre tomter i industriområdet vil ikke være en løsning som kan fungere fordi det er nødvendig å ha det umiddelbart nær industrihallen, og vi antar det heller ikke ville vært ønskelig med utstrakt ståltransport mellom ulike tomter.

Det påpekes at det vil bli økt avrenning ved innvilget dispensasjon. Vi kan se at det er et poeng. Mere asfaltert flate gir mere vann som skal ut på en gang ved kraftig nedbør. Det er ok om det legges inn vilkår i byggetillatelsen om at det skal etableres fordrøyningsløsning som fult ut bøter på den økte avrenningen man får ved innvilget dispensasjon.

Videre nevnes det en annen sak som pågår i området. Vi kan ikke se at det har en relevans for denne saken. Når det gjelder nabovarslingen vi gjennomførte, så er alle naboer som Søgne kommune mente skulle varsles varslet. Vi kan heller ikke se at det er noen flere som etter plan og bygningsloven har krav på å bli varslet.

Mvh Svein Haugen



Epost: [svein@pgas.no](mailto:svein@pgas.no)

Mob 924 40 930





## Saksframlegg

### Søknad om dispensasjon - utvidelse av utvendig lagerplass - GB 23/613 - Birkedalsveien 65

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
116/16	Plan- og miljøutvalget	22.06.2016

#### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygninglovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for utvidelse av utvendig lagerplass, mottatt i kommunen 6.5.2016.

Det foreligger merknad til søknaden fra eier av naboeiendommen GB 23/65.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Vegetasjon tilsvarende dagens må plantes på øvre del av fyllingen, slik at industrihallen snarest mulig kan bli best mulig skjult igjen.
- Et grønt belte utenfor planlagt fylling må bevares, som omsøkt.

### Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 22.06.2016

#### Behandling:

Monstad (MDG) fremmet følgende forslag til vedtak:

*I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for utvidelse av utvendig lagerplass, mottatt i kommunen 6.5.2016 på følgende vilkår:*

- *Del av kolle kan fjernes som omsøkt, men fyllinger som strekker seg ut i område avsatt til parkbelte tillates ikke.*

#### **Begrunnelse:**

*Det foreligger merknad fra eier av naboeiendommen GB 23/65, og naboer peker på formålet med parkbeltet, som er å skape en buffersone mellom tungindustri og boligområde. Ved en utfylling som omsøkt vil buffersonen reduseres, industrivirksomheten vil eksponeres visuelt i lengre tid, samt at naboer vil kunne oppleve økt belastning fra bl.a. støyplager. Det legges også vekt på at deler av tiltaket befinner seg i 100m-sona, og at det må veie tungt at allmennheten også vil oppleve denne eksponeringen fra Søgnes mest brukte del av skjærgården.*

### **Votering:**

Rådmannens forslag til vedtak ble satt opp mot forslaget til MDG.

Rådmannens forslag ble vedtatt med 7(H, FRP, KRF, AP) mot 2 (V, MDG) stemmer.

### **Vedtak:**

I medhold av plan- og bygninglovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for utvidelse av utvendig lagerplass, mottatt i kommunen 6.5.2016.

Det foreligger merknad til søknaden fra eier av naboeiendommen GB 23/65.

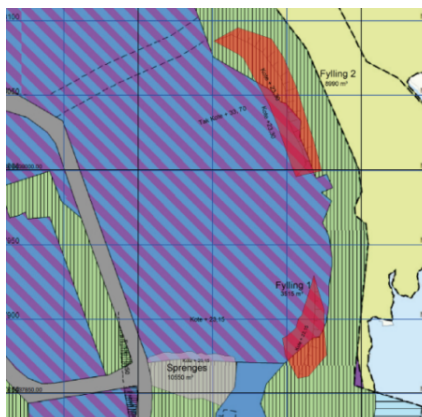
Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Vegetasjon tilsvarende dagens må plantes på øvre del av fyllingen, slik at industrihallen snarest mulig kan bli best mulig skjult igjen.
- Et grønt belte utenfor planlagt fylling må bevares, som omsøkt.

### **Bakgrunn for saken:**

Norsk Stål AS har økt ordreinngang. Dette har ført til behov for mer utvendig lagerplass. Dette søkes løst ved å sprengte vekk en fjellknaus. Massen brukes til planering to forskjellige steder. Deler av det berørte arealet ligger i område som i reguleringsplanen er regulert til parkbelte i industristrøk. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for å kunne tillates.

### **Saksutredning:**



### **Søknaden:**

Det søkes om å sprengte vekk en kolle og planere to steder for å få bedre plass til utvendig lager på GB 23/613. Søknaden er mottatt i kommunen 6.5.2016. Det vises til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert formål som er parkbelte i industristrøk. Eier av naboeiendommen GB 23/65 har merknader til søknaden.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Området som berøres av søknaden ligger innenfor område regulert til Industri/næring/kontor og parkbelte i industristrøk i reguleringsplan for Høllen Vest Industriområde. Reguleringsplanen trådte i kraft 24.5.2007.

Relevante bestemmelser i saken:

## 2.0 FELLESBESTEMMELSER

- 2.4 Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomta, herunder adkomst, parkering, utelager og plass for lasting og lossing. Situasjonsplanen skal også vise hvordan største forventede kjøretøy skal manøvrere og eventuelt snu på tomta.
- 2.5 Skråninger mellom ulike terrengnivåer, mot vei og mot annet areal skal jordkles, tilsås og beplantes og fjellskjæringer i størst mulig grad dekkes med egnet vegetasjon. Fjellskjæringer skal utføres med helning som i gjennomsnitt ikke er brattere enn 1:1. Fjellskjæringer skal avtrappes og tilføres vekstmasse slik at de kan tilplantes for å dempe inntrykket av skjæringene. For jord- og fjellskråninger skal det utarbeides beplantningsplan som skal godkjennes av kommunen. Beplantningsplanen skal omfatte planerte arealer inntil 10 m fra toppen av fyllinger.
- 2.6 Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål. Slike skjæringer og stup skal sikres med gjerde.
- 2.9 Den ubebygde delen av tomta skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Dersom lagring i friluft finner sted, skal lagerplass gjerdes inne. Inngjerding av tomter og lagerplasser skal godkjennes av kommunen.
- 2.10 Innen område regulert til parkbelte skal eksisterende vegetasjon som hovedregel bevares.

### **Naturmangfoldloven:**

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforingelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

### **Klage fra nabo med ansvarlig søkers påfølgende kommentarer i *kursiv skrift*:**

Parkbelte Industri er ment å være bufferen mot boligene på Udjus og det bør det fortsatt være.

Vi har som naboer levd og kan leve videre med dagens reguleringsplan. Naboforholdet har vært bra. Med en utvidelse det nå søkes om føler vi strekt at dette forringes.

Undertegnede har også vært i kontakt med flere av de nærmeste naboer som ikke er definert som gjenboere og derfor ikke mottatt nabovarsel. Det er blant disse en unison oppfatning om at omsøkte tiltak ikke er forenlig med gjeldende reguleringsplan og at tiltaket hvis de blir gjennomført vil forringe Udjus som boområde.

Undertegnede ønsker all næringsvirksomhet og utvidelser velkommen, forutsatt at gjeldende reguleringsplan følges og hensyn til naboer vektlegges. Synes også det er bemerkelsesverdig at det ikke finnes lagerareal innenfor Høllen Vest sine arealer som er regulert til Industriformål som tilfredsstillende Norsk Stål / Leif Hubert Stål AS sine behov til utvendig lager. Kan nevne at bedriften Leif Hubert tidligere har eid og solgt tilliggende nabotomter (regulert som industri).

De omsøkte fyllingene er store hhv. 3515 m<sup>3</sup> (1) og 8990 m<sup>3</sup> (2) og vil ruve i terrenget. Den største vil ha en avstand fra fot fylling til nærmeste husvegg på ca. 60m.

Klagers eiendom:



Det trekkes fram som et moment i argumentasjonen for utnyttelsen av området at den underliggende kommuneplanen på gjeldende tidspunkt for utarbeidelse av reguleringsplanen viste «industri på alt», mens det i den etterfølgende reguleringsplanen ble lagt inn parkbelte langs kanten av industriområdet som buffer mot tilstøtende arealer. Men i en kommuneplan skal alle arealangivelser og utbyggingsområder vises meget grovmasket, som f. eks at boligområder vises i sin helhet gult, senterområder brunt, offentlig bebyggelsesområder rødt osv. Dette er derfor ikke et argument for å gjøre en inngripen i reguleringsplanens område for parkbelte.

Undertegnede mener at omsøkt tiltak ikke tilfredsstillende PBL krav for innvilgelse av dispensasjon. Det kan vanskelig sees at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene. Forutsatt at alle aspekter, også miljøet mot boligområdet Udjus vektlegges. Undertegnede samtykker ikke i omsøkt tiltak.

*Dispensasjonen søkes fordi det er vesentlig å ha tilstrekkelig lagerplass hvis man skal utvide driften. Vi har befart området og mener dette er den beste plasseringen av ytterligere lagerplass når det ikke er noen industritomter inntil denne som er ledig. Vi er innstilt på å jordkle ny fylling og tilså og beplante denne. Vi har også begrenset forslag til fylling slik at det utenfor fyllingsfoten er plass til å beholde eksisterende vegetasjon (skog). Denne vil også*

*fungere som en buffer mot bebyggelsen på Udjus. Ny fylling vil dermed aldri bli fullt ut eksponert mot omgivelsene. Allmenhetens interesser, både nabobeboere og de som ferdes på sjøen i dette området ivaretas på denne måten. Ut fra denne vurderingen mener vi det har lite for seg å kreve en visualisering for å illustrere fjernvirkningene.*

*Ut fra de vurderingene vi har gjort mener vi fordelene er betydelig større enn ulempene ved innvilgelse av omsøkt dispensasjon. Innvilget dispensasjon vil være med å sikre driften og planlagt utvidelse, og det vil også være med å sikre og gi flere arbeidsplasser av en type som det er blitt betydelig mange færre av i Søgne de siste årene.*

### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder uttaler følgende: Parkbeltet nærmest eksisterende industrihall utgjør delvis tidligere fylling for det etablerte industriarealet. Da industrihallen ble oppført, ble hallen svært godt synlig i omgivelsene, ikke bare fra sør/sjøen, men også fra øst Solta/Høllenområdet. Vegetasjonen som ble plantet er i dag relativt høy og gir bygningen et rimelig godt skjul. Velger kommunen å gi dispensasjon, bør det være på vilkår av at vegetasjon tilsvarende dagens blir plantet på øvre del av fyllingen, slik at industrihallen snarest mulig kan bli best mulig skjult igjen.



Vest-Agder fylkeskommune uttaler følgende: Området ligger eksponert ved Høllen. Vi anbefaler at det innarbeides vilkår om vegetasjonsskjerm mv som reduserer fjernvirkningene av et eventuelt tiltak. Kommunen bør vurdere om det er behov for å få utarbeidet visualiseringer for å få belyst fjernvirkninger.

### **Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:**

*Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for å få på plass nødvendig utendørs lagerareal. Norsk stål AS har økt ordreinngang, og dette har medført behov for mer lagerplass.*

*Det er gjort vurderinger for hvor lagerplass kan anlegges, og man har kommet frem til at muligheten ligger i å ta ned en høyde inne på eiendommen og så bruke massene til å fylle ut to andre steder.*

*En liten del av planlagt utsprengning og ca halve utfyllingen er regulert til industriformål, og er ikke gjenstand for dispensasjonsbehandling. Søknaden gjelder arealet utenfor regulert*

*industriformål. Dette er regulert til parkbelte i industriområde. Den underliggende kommuneplanen viste industri på alt. Ved regulering ble det lagt inn et parkbelte langs kanten av industriområdet, sannsynligvis som en buffer mot tilstøtende arealer.*

Det at kommuneplanen viste industriområde på alt er ikke noe argument for å fravike planen. Formen og størrelsen på parkbeltet kan være avgjort av hvordan fyllingene i forbindelse med byggingen ble utformet. I Parkbeltet er det i følge uttalelse fra fylkesmannen ikke opprinnelig uberørt terreng/natur. Dette taler for at noe endring av formen på fyllingen ikke gir negative konsekvenser.

*Det er gjort innmåling av arealet som ønskes benyttet til utvidet utendørslager fordi man ønsker å tilpasse det til eksisterende terreng og benytte eksisterende vegetasjon som buffer mot tilstøtende arealer. Det ville vært mulig å flytte fyllingsfoten lenger ut enn søkt, men det ville da bli mindre vegetasjon til å skjule den nye fyllingen frem til den blir grønn. Planlagt fylling skal jordkles og vil bli grønn.*



*Tiltaket ligger i 100-metersbeltet, og det er ut fra det viktig at det utføres på en estetisk god måte. For å ivareta inntrykket fra sjøen best mulig vurderes det som viktig å bevare et grønt belte utenfor planlagt fylling. Da vil dagens vegetasjon skjule inngrepet frem til ny jordkledd fylling er blitt grønn.*

Dette anses som en viktig faktor for å kunne tillate dispensasjon og er derfor tatt inn som et vilkår i vedtaket.

*Utsprengt område vil være skjult fra sjøsiden fordi det blir liggende en liten kolle igjen på utsiden av utsprengt område. Sprengningen medfører ikke at industriområdet blir seende annerledes ut fra sjøsiden.*

Det er viktig at tiltakene så fort som mulig blir minst mulig synlige fra sjøen.

*Hvis sørlige utfylling avsluttes der fyllingsfoten er satt på vedlagt kart og vegetasjonen utenfor beholdes, så vil heller ikke utfyllingen være mye synlig fra sjøsiden, om synlig i det hele tatt.*

*Det skal beholdes en vegetasjonsbuffer utenfor fyllingsfoten på de to fyllingene. Det bør også tas med i vurderingen at det er et godt synlig industriområde her allerede. Tiltaket vil være i tråd med intensjonen i reguleringsplanen, nemlig å legge til rette for industri og næringsutvikling og det vil etter vårt syn ikke være i strid med de hensyn reguleringsplanen skal ta overfor omkringliggende områder. Fordelene vurderes til betydelig større enn ulempene ved innvilgelse av dispensasjon.*

*Vi mener for øvrig at det gjennom en befaring best kan vurderes hvorvidt avsatt vegetasjonsbelte ivaretar tilstøtende områders interesser, og anmoder om at det gjennomføres befaring i forbindelse med behandling av saken.*

### **Administrasjonens samlede vurdering:**

Det søkes om å sprengte bort en liten kolle og fylle ut masse på to steder, for å få større utvendig lagringsplass til Norsk Stål AS. Deler av tiltaket er i strid med regulert formål, som er parkbelte i industristrøk.

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 2007 og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Reguleringsplanen fastsetter arealbruken for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

#### **§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket**

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Hensynet bak reguleringsplanen er at området skal benyttes slik som i dag, til industriformål. Noe areal er også avsatt til parkbelte i industristrøk, for å skape en grønn buffer mot sjøen og omgivelsene. En plan skal ivareta konsekvenser for barn og unge, helse, miljø og sikkerhet, samt tilgjengelighet, for å nevne noe. Vi kan ikke se at tiltaket har konsekvenser for noe av dette.

Som fylkesmannen skriver i sin uttalelse ligger eksisterende parkbelte på fyllinger som ble laget i forbindelse med at bygningen ble bygget. Intensjonen i planen er at det skal være en vegetasjonsskjerm mot sjøen og omgivelsene. Avgrensningen av vegetasjonsskjermen er sannsynligvis tilpasset den fyllingen som ble laget i forbindelse med byggingen.

Selv om vegetasjonsskjermen endres noe som følge av de omsøkte tiltakene vil den likevel gi tilfredsstillende avskjerming. Både fyllingene og sprengingen søkes skjermet sett fra sjøen. Dette gjøres ved at et belte av vegetasjon bevares langs fyllingene, slik at disse blir skjult i påvente av at de skal vokse til og bli grønne. Utsprengt område vil bli skjult av en liten kolle.

De omsøkte tiltakene vil bidra til at området kan benyttes i henhold til intensjonen i planen som er industriformål, ved å legge til rette for at Norsk Stål AS kan fortsette og utvide sin virksomhet.

Nabo ønsker ikke at dispensasjon skal innvilges som omsøkt og mener reguleringsplanen må følges. Administrasjonen mener naboenes interesser fortsatt vil bli ivaretatt selv om parkbeltet endres noe. Tillatelse til dispensasjon gis på vilkår av at fyllingen må tilsås, og at et belte langs fyllingene må bevares. Administrasjonen mener dette i ivaretar naboenes interesser.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for sprengning og utfylling som søkt, og arealet benyttes til utvidelse av utvendig lager, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenserer fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Kommunen skal behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det må derfor, i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket innebærer spesielle ulemper for allmenheten. Vi mener naboenes interesser er tilstrekkelig ivaretatt. Fordelen for allmenheten vil være at arbeidsplasser opprettholdes/skapes. Administrasjonen konkluderer derfor med at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene slik Pbl § 19-2 krever. Dispensasjon kan derfor gis forutsatt at vilkårene følges.

### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

### **Vedlegg**

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Kart
- 3 RegPlan
- 4 Oversikt\_Profiler
- 5 Fylling nord-tverrprofiler
- 6 Fylling sør-tverrprofiler
- 7 Spreng-tverrprofiler
- 8 Klage / Merknad til mottatt nabovarsel datert 12/05/2016 angående tiltak/dispensasjonssøknad på GB 23/613 (Norsk Stål / Leif Hubert Stål AS) - kopi av brev til Prosjektgruppen
- 9 Uttalelse til søknad om utvidelse av lagerplass utendørs - Høllen Vest - GB 23/613 - Kopi av brev til Prosjektgruppen AS
- 10 Tilbakemelding vedr. dispensasjon - GB 23/613 - Høllen vest industriområde

## **Punkt 4: zForeløpig protokoll fra plan- og miljø 27.07.16**



# SØGNE KOMMUNE

## Møteprotokoll

**Utvalg:** Plan- og miljøutvalget  
**Møtested:** Ekstraordinært telefonmøte  
**Dato:** 27.07.2016  
**Tid:** 13:00

### Faste medlemmer som møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Bodil Langenes	MEDL	H
Allen Elle	MEDL	KRF
Paul Magne Lunde	LEDER	AP
Bernt Ludvig Daland	MEDL	FRP
Knut Henriksen	MEDL	AP
Tone Pettersen	MEDL	V
Yngvar Monstad	NESTL	MDG

### Forfall faste medlemmer:

Navn	Funksjon	Representerer
Gry Vibeke Aga Stubstad	MEDL	FRP
Helge Reisvoll	MEDL	H

### Varamedlemmer som møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Magne Charles Nilsen	Gry Vibeke Aga Stubstad	FRP
Tom Erik Løchen	Helge Reisvoll	H

### Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
------	----------

Jon Wergeland	Kommunalsjef oppvekst
Atle Danielsen	Byggesaksbehandler

Utvalget behandlet følgende politiske saker: PS 128/16

Leder informerte om at det er innkalt til ekstraordinært møte med bakgrunn i forespørsel fra mer enn en tredjedel av utvalgets medlemmer. Innkalling og saksliste, med en sak på kartet, ble godkjent.

Tone Pettersen ville innledningsvis få sin habilitet vurdert. Utvalget fant henne habil.

## Underskrift:

Vi bekrefter med våre underskrifter at protokollen er ført i samsvar med det som ble bestemt i møtet.

Paul Magne Lunde  
Leder

Jon Wergeland  
Fung. utvalgssekretær

### Saksnr

### Innhold

---

PS 128/16	Klage på innvilget dispensasjon for utvidelse av utvendig lagerplass på GB 23/613 - Birkedalsveien 65 og 67
-----------	---

## **PS 128/16 Klage på innvilget dispensasjon for utvidelse av utvendig lagerplass på GB 23/613 - Birkedalsveien 65 og 67**

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

**Klage tas ikke til følge. Kommunen kan ikke se at det foreligger nye momenter som skulle tilsi at kommunens første vedtak skal omgjøres.**

**Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse, jf. Forvaltningslovens § 33.**

## **Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 27.07.2016**

### **Behandling:**

Nestleder Yngvar Monstad (MDG) fremmet nytt forslag til vedtak:

*«Klagen tas til følge. Del av kolle kan fjernes som omsøkt og er ikke påklagd, men fyllingen som strekker seg ut i område avsatt til parkbelte tillates ikke.»*

### *Begrunnelse:*

*Parkbelte har som formål å skape en buffersoner mellom tungindustri og boligområde. Ved en utfylling som omsøkt vil buffersonen reduseres, industrivirkosomheten vil eksponeres visuelt i lengre tid, samt at naboer vil kunne oppleve økt belastning fra bl.a. støyplager. Det legges også vekt på at deler av tiltaket befinner seg innenfor 100m-sona, og at det må veie tungt at allmennheten også vil oppleve denne eksponeringen fra Søgnes mest brukte del av skjærgården».*

### **Votering**

Rådmannens forslag til vedtak ble satt opp mot forslaget til MDG.

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 7 (H, FRP, KRF, AP) mot 2 (V, MDG) stemmer.

**Vedtak:**

Klage tas ikke til følge. Kommunen kan ikke se at det foreligger nye momenter som skulle tilsi at kommunens første vedtak skal omgjøres.

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse, jf. Forvaltningslovens § 33.