

PLANBESKRIVELSE for Planid: R104

Reguleringsendring for Svadberg industriområde Hjelmeland kommune

Datert: 28.08.2020



INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN.....	4
2.1	Hensikten med planen.....	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	4
3	PLANPROSESSEN.....	5
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
4.1	Overordnede planer	9
4.2	Gjeldende reguleringsplan.....	10
4.3	Tilgrensende planer.....	11
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	12
5.1	Beliggenhet	12
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
5.3	Stedets karakter	12
5.4	Landskap	12
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
5.6	Naturverdier	13
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk	13
5.8	Landbruk	13
5.9	Trafikkforhold	13
5.10	Barns interesser	13
5.11	Universell tilgjengelighet.....	13
5.12	Teknisk infrastruktur	13
5.13	Grunnforhold	14
5.14	Støyforhold.....	14
5.15	Luftforurensing	14
5.16	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	14
5.17	Næring	14
5.18	Analyser/utredninger	14
5.19	Flom.....	15
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
6.1	Planlagt arealbruk	16
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	16
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	16

6.4	Parkering.....	16
6.5	Tilknytting til infrastruktur.....	16
6.6	Trafikkløsning.....	16
6.7	Miljøoppfølging.....	17
6.8	Universell utforming.....	17
6.9	Uteoppholdsareal	17
6.10	Kulturminner	17
6.11	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	17
6.12	Plan for avfallshenting	17
6.13	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	17
6.14	Eksisterende plankart.....	18
6.15	Bestemmelser	19
6.16	Nye reguleringsbestemmelser:.....	22
6.17	Oppsummering.....	22
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	24
7.1	Overordnede planer	24
7.2	Stedets karakter	24
7.3	Estetikk	24
7.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	24
7.5	Forholdet til naturmangfold.....	24
7.6	Rekreasjonsinteresser/ Rekreasjonsbruk	24
7.7	Trafikkforhold	24
7.8	ROS	24
7.9	Teknisk infrastruktur	25
7.10	Avveining av virkninger	25

1 SAMMENDRAG

Årdal Aqua ønsker å bygge ut et nytt anlegg for landbasert fiskeoppdrett på eiendom gnr./bnr. 139/23 i Hjelmeland kommune. Aktuell eiendom ligger i Årdal, like øst for Norstone Årdal. Området har adkomst via Svadbergvegen. Aktuelt utbyggingsområde er regulert til industri i gjeldende reguleringsplan R104.

Prosjektil Areal AS gir med dette i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14 melding om at følgende reguleringsendring etter forenklet prosess blir igangsatt:

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Bakgrunnen for ønsket reguleringsendring er at det ønskes etablert et nytt anlegg for landbasert fiskeoppdrett på eiendom gbnr. 139/23 innenfor gjeldende plan R104. I tillegg ønsker eksisterende drift (fruktlager) på eiendom gbnr. 139/28 en utvidelse av tomt og byggegrense.

Endring av reguleringsplan vil være enn noe mer omfattende prosess enn dispensasjon, men en betydelig enklere prosess enn full regulering. Mindre justeringer av grenser og arealformål, eller endringer i arealformål er eksempler på endringer som kan tas som mindre endring av plan. Skillet mellom hvilke tiltak som krever full reguleringsplan og hva som kan behandles som en mindre endring er en skjønnsmessig vurdering av kommunen.

Naboer/ grunneiere og offentlige instanser skal varsles om endring, og i varslingen skal det tydelig fremgå hvilke planendringer som foreslås. Uttalelsesfrist er minimum 3 uker.

Mindre endringer behandles vanligvis som fullmaktsak. Forutsetningene for vedtak med delegert myndighet er at det ikke foreligger vesentlige protester i saken eller at saken har prinsipielle forhold som tilsier politisk behandling.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Plankonsulent er Prosjektil AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Ønsket utbyggingsområde inngår i plan R104 Svadberg industriområde som tredde i kraft 01.01.86, hvor området er regulert til industri.

Tiltaket er i tråd med gjeldende plans hovedformål om å tilrettelegge for etablering av industri, men det vil være behov for mindre justeringer av plankart og bestemmelser for å sikre en hensiktsmessig arealdisponering for ønsket tiltak. Område for planendring omfatter kun deler av gjeldende plan R104, og er begrenset til størstedelen av område regulert til industri og deler av regulert adkomstveg. Plangrense er lagt i eiendomsgrenser mot regulert vegetasjonsbelte, naboeiendom gbnr. 139/30 og 139/10. Sørvestlige deler av regulert industriområde er allerede utskilt som egne tomter og delvis bebygd.

Ønskede endringer vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, da hovedformålet for planendringen er å få større fleksibilitet innenfor industriformålet. Deler av regulert adkomstveg er inntatt i planområdet, og ønskes omregulert til industri, for å kunne anlegge en mest mulig rasjonell vegløsning som er tilpasset nytt tiltak. I planendringens bestemmelser vil en allikevel sikre videre adkomst til arealer sørøst for planen som er disponert til næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Utover dette vil endringen ikke påvirke andre deler av regulerte områder i gjeldende plan.

Planendring vil ikke gå utover gjeldende plans hovedrammer, da planens hovedhensikt er å tilrettelegge for etablering av industri, som også er formålet med planendringen. Gjeldende reguleringsplan er av eldre dato, og i planen tilrettelegges det for generell industrivirksomhet. Hensikten med planendringen er å gjøre mindre tilpasninger for å kunne tilpasse reguleringsplanen til foreslått industriltak.

Arealet som påvirkes av planendringen er allerede regulert til industri- og vegformål, og det regulerte vegetasjonsbelte langs Storåna vil ikke påvirkes. Iht. Naturbase og Artskart vil planendringen ikke komme i konflikt med verna områder, viktige naturtyper, rødlistearter eller registrerte friluftsområder. Endringen vil dermed ikke påvirke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Det ble varslet om Plan R104 Svadberg industriområde – Reguleringsendring etter forenklet prosess den 12. mars 2020.

Under varsel om reguleringsendring etter forenklet prosess 12.03.2020 – 03.04.2020 har det kommet inn 6 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- NVE, datert 20.03.2020
- Fylkesmannen i Rogaland, datert 26.03.2020
- Lyse, datert 27.03.2020
- Statens Vegvesen, datert 27.03.2020
- Rogaland Fylkeskommune, datert 01.04.2020

Grunneiere og andre rettighetshavere

- D. S. Hatløy (grunneier), datert 31.03.2020

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

NVE, datert 20.03.2020

- NVE gir faglig råd om å gjennomføre reguleringsendring via ordinær planprosess da en plan fra 1985 (jfr. Pbl § 12-14), etter deres syn, ikke oppfyller forutsetninger til å gjennomføre endringer via en forenklet prosess.
- Faresone for flom, iht. kommuneplan, skal vises i plankart (H320), med tilhørende bestemmelser. Det anbefales at konkret krav til sikker byggehøyde angis i bestemmelsene.
- Hensyn til klimaendringer og føre var prinsippet skal vurderes i planarbeidet.
- Dersom NVE skal gjøre en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen skal dette fremgå av oversendelsesbrev.
- Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Forslagsstillers kommentar:

- Det gis en samlet kommentar til valg av planprosess til slutt i dokumentet.
- Faresone for flom inntas i plankart, og det tas inn tilhørende bestemmelser. Bestemmelse sikrer sikker byggehøyde, samtidig som det åpnes for at bygg kan plasseres under sikker høyde dersom det gis flomsikker utforming.
- Det søkes om konsesjon utenom planprosess.

Fylkesmannen i Rogaland, datert 26.03.2020

- Fylkesmannen anbefaler at planendring gjennomføres som ordinær prosess da plan er fra 1985 og det har siden den gang skjedd store endringer i plan- og bygningsloven og andre sektorlover.
- Deres vurdering er at landbaserte anlegg kan gi konsekvenser for eksisterende bedrifter og for generell arealbruk i området, og at oversendt materiell ikke gir nok opplysninger til å gjøre en god nok vurdering av konsekvensene av tiltaket.

Forslagsstillers kommentar:

- Det gis en samlet kommentar til valg av planprosess til slutt i dokumentet.
- Med tanke på foreslått type landbasert anlegg og mulige konsekvenser for omgivelser/arealbruk. Denne typen tiltak vil ikke innebære støyende virksomhet, særskilt lukt eller støv, et større omfang av transport/trafikk eller sjenerende belysning som vil påvirke omkringliggende omgivelser og/eller begrense tilstøtende arealbruk. Gjeldende regulering tilrettelegger for industribebyggelse, og ønsket tiltak vil sett opp mot andre industri typer være mindre sjenerende for omgivelser.
- Det er igangsatt arbeidet med konsesjonssøknader med tanke på anleggets drift og vannbehov. Samtidig er det satt i gang dialog med Lyse ang. kraftbehov. Dette er arbeid som ville blitt utført utenom planprosessen uavhengig av behov for omregulering eller valg av type planprosess.

Lyse, datert 27.03.2020

- Det er i dag begrenset kapasitet i regionalnettet i Hjelmeland, og Lyse Elnett jobber med å forsterke regionalnettet. Frem til ny kraftledning er etablert vil det ikke være mulig å forsyne ny næring som planlagt i reguleringsendringen.
- Etter etablering av ny kraftledning vil det være bedre nettkapasitet, men først etter etablering av ny transformatorstasjon i Årdal vil det være tilstrekkelig kraft til hele utbyggingen. Foreløpig fremdrift tilsier at ny kraftledning settes i drift i 2023, og tidspunkt for ny transformatorstasjon i Årdal avhenger av lastutviklingen.
- Det må settes av areal til flere nye nettstasjoner i planområdet. Dette må ivaretas i reguleringsbestemmelser og plankart. Det antas at effektbehovet vil være så stort at nettstasjoner må integreres i bygningsmassen. Plassering skal avklares med Lyse Elnett i forkant.
- Det er ikke reservert nettkapasitet til kunder i aktuelt planområde, og dette må gjøres etter hvert som kunder inngår avtale om tilknytning med Lyse Elnett.
- Lyse Elnett har eksisterende infrastruktur tilstøtende planområdet og i område BI2 som må ivaretas.
- Det gis generell informasjon for Lyses infrastruktur.

Forslagsstillers kommentar:

- Når det gjelder kapasitet er det planlagt egen løsning for dette i samarbeid med Lyse.
- En ønsker å kun sikre nettstasjoner i bestemmelser, da en på nåværende tidspunkt ikke ønsker å låse plassering av nettstasjon. Ved bruk av nettstasjoner som er integrert bygningsmassen, vil dette også innebære en høyere detaljeringsgrad av plankartet enn det som er ønskelig, da en fortrinnsvis ønsker å benytte byggegrense iht. gjeldende plan.
- Iht. kart over Lyses infrastruktur ligger det høyspentledninger i adkomstveg frem til eiendom gbnr. 139/27, og lavspentledninger videre til de ulike byggene innenfor planområdet. Lavspentledninger frem til Fruktlageret (BI2) ligger i intern adkomstveg til tomten. Foreslått tiltak vil ivareta hensyn til eksisterende infrastruktur.

Statens Vegvesen, datert 27.03.2020

- Planendringen må ikke komme i konflikt med vedtatt kommunedelplan for Rv13 Melkeråna – Årdal. Selv om planområdet «overlapper» med kommunedelplanen antas dette ikke som noe problem mtp. gjennomføringen av veianlegget. Dette omfatter også adkomst til planområdet som er inntatt i kommunedelplanen.

Forslagsstillers kommentar:

- Ingen kommentarer.

Rogaland Fylkeskommune, datert 01.04.2020

- Fylkeskommunen ønsker en vanlig prosess hvor omsøkte endringer redegjøres for på en bedre måte, ettersom gjeldende plan er fra 1985.
- Fylkeskommunen vurderer også at etableringen av et landbasert oppdrettsanlegg kan ha konsekvenser og interessekonflikter som ikke er tilstrekkelig belyst.
- Det bemerkes at planområdet omfattes av hensynssone *krav om felles planlegging*.

Forslagsstillers kommentar:

- Det gis en samlet kommentar til valg av planprosess til slutt i dokumentet.
- Ref. kommentarer til merknad fra Fylkesmannen.
- Når det gjelder omtalt krav om felles planlegging er det stadfestet at gjeldende reguleringsplan er gjeldende i kommuneplan. Etter vår vurdering vil kravet om felles planlegging først utløses ved utarbeiding av ny reguleringsplan, og ikke ved reguleringsendring etter forenklet prosess.

Grunneiere og andre rettighetshavere**D. S. Hatløy, datert 31.03.2020**

- På bakgrunn av jordbruks-, natur- og friluftslivsinteresser er Hatløys oppfatning at reguleringsendringer er vesentlige, og at en må implementere nye og oppdaterte natur- og miljøkrav i samfunnet. Samt legge til grunn reglene og hensyn i naturmangfoldloven i vurdering av saken.
- Det pekes spesielt på skog og vegetasjonssone langs Årdalsvassdraget (Storåna) som er kjent for en nasjonalt verdifull storlaksstamme. Samtidig som vegetasjonsbelte

er et mye brukt tur og friluftslivsområde. Arealene er viktige for laks- og sjørrettsfiske i Storåna.

- Grunneier aksepterer ikke at byggegrense utvides mot Storåna, da det vil redusere avstanden mellom nye bygg og Storåna.
- Det ønskes ikke at byggegrense mot vest og sør utvides.
- Det ønskes ikke at byggehøyde økes fra 10 til 12 meter, spesielt i områder mot elva.
- Det ønskes at krav om vegetasjonssoner i vest og øst opprettholdes.

Forslagsstillers kommentar:

- Foreslått reguleringsendring omfatter kun formål til veg og industri i gjeldende plan, og ikke omfatte vegetasjonsbelte langs Storåna vil ikke berøres. Reguleringsendringen vil medføre at det åpnes for at bebyggelse kan komme nærmere elva enn det som tillates i gjeldende plan.
- Det er ikke registrert viktige naturtyper, rødlistede arter eller viktige friluftslivsområder innenfor planområde for endring. Aktuelt område er også gitt bygge- og anleggsformål i gjeldende plan.
- Når det gjelder jordbruksinteresser er områdets disponering til næring avklart på kommuneplannivå. Området er iht. Kilden ikke vist som jordbruksarealer, men skogsareal hvor det i senere tid har blitt utført hogst.
- Områder øst for planområdet er avsatt til industri og råstoffutvinning i gjeldende kommuneplan, og en tenker at det er naturlig at vegetasjonsbelte mot øst tas inn ved planlegging av disse arealene.

Kommentar til faglig råd om ordinær planprosess:

Iht. plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd er vilkårene for å vedta endring av reguleringsprosess følgende: «Når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hovedrammen i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Etter vår vurdering bryter ikke foreslått endring med disse vilkårene selv om planen er av eldre dato. Resterende utbyggingsområder vil fremdeles kunne benyttes til industriformål, og vegetasjonsbelte langs Storåna opprettholdes. Foreslått tiltak, landbasert anlegg for fiskeoppdrett, er innenfor gjeldende industriformål slik at en ikke vil gå utover hovedrammen i planen. Når det gjelder hensynet til natur- og friluftsområder er området for endringer regulert til industri- og vegformål, og det er disponert til næringsformål i kommuneplanen. Det er ikke registrert viktige natur- og friluftslivsinteresser innenfor omsøkt område.

Gjeldende reguleringsplan er også inntatt i gjeldende kommuneplan, vedtatt i 2019. Området er lagt inn med en hensynssone om at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

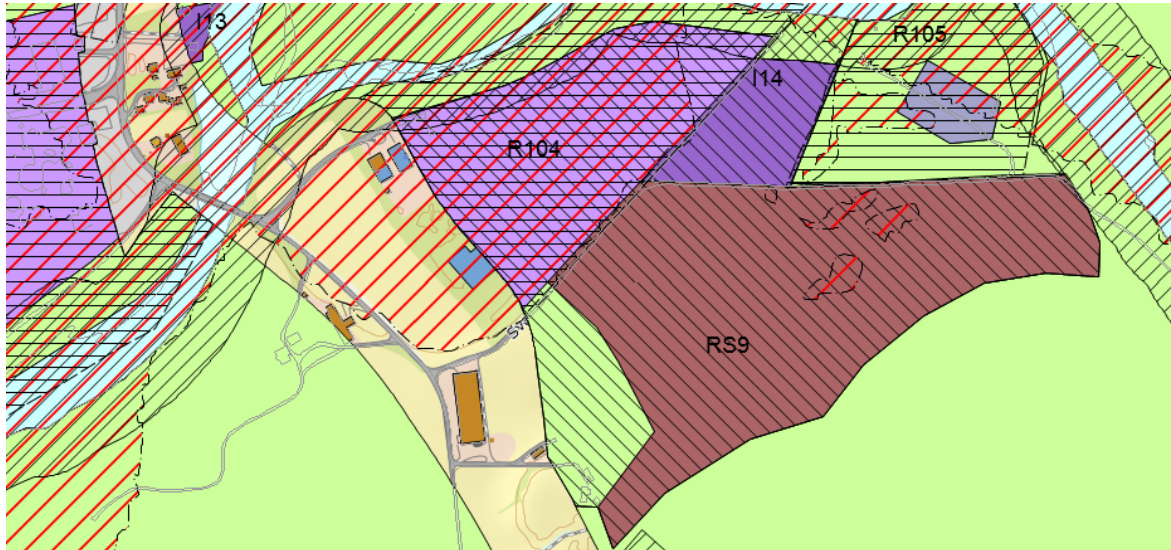
I plan- og bygningsloven, rundskriv H6/17 *Ikraftttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova*, hvor det redegjøres for endringer i planverket, og kommunal- og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder er det ingen restriksjoner på at eldre planer ikke kan endres etter forenklet prosess. Etter vårt syn er dermed planens alder ikke tilstrekkelig grunnlag til å utelukke behandling etter forenklet prosess, da den etter vårt syn oppfyller kravene i § 12-14. I mottatte merknader fra NVE, Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune er det heller ikke vist til at foreslått planendring bryter med vilkårene.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er ønsket utbyggingsområde disponert til næring (R104). Mot sørøst grenser planområdet mot fremtidig næringsområde (I14) og i sør mot fremtidig område for råstoffutvinning (RS9). Områder sørvest for R104 er tatt ut fra kommuneplanen da disse omfatter planområde for kommunedelplan for RV. 13 rassikring Melkeråna-Årdal.



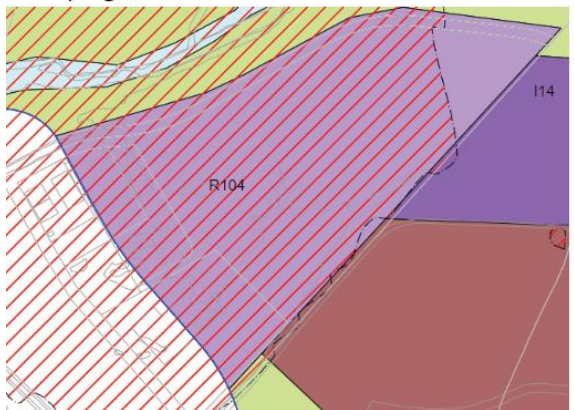
Følgende fire hensyns-/faresoner er gjeldende i området:



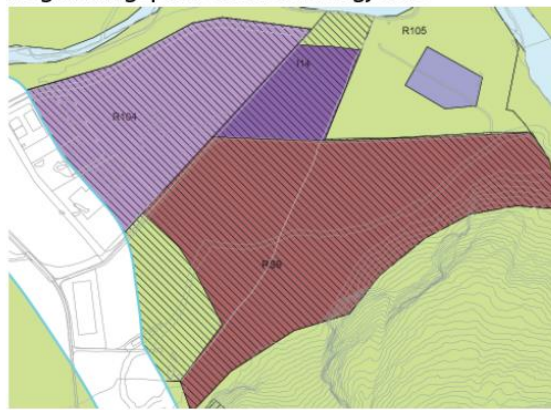
Hensyn grønnstruktur



Reguleringsplan skal fortsatt gjelde



Flomfare



Krav om felles planlegging

Kommunedelplan for RV. 13 rassikring Melkeråna-Årdal

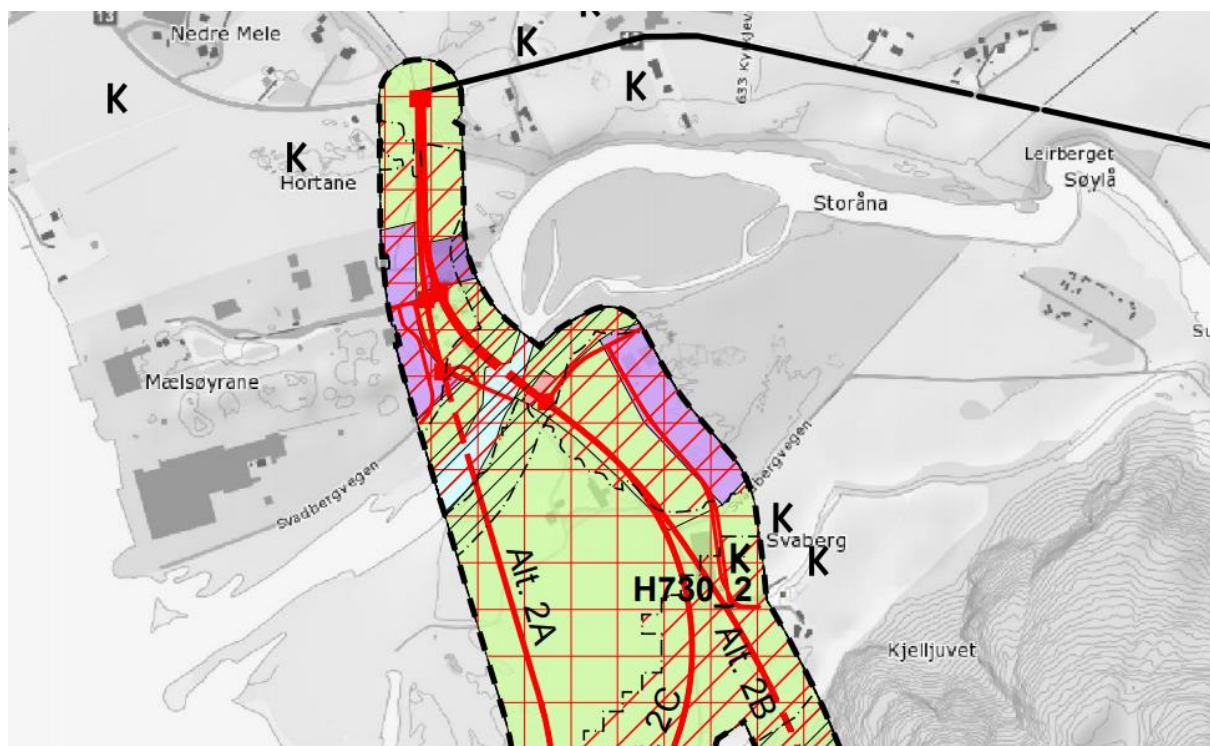
Deler av område R104 (også reguleringsplan R104) inngår i kommunedelplan for RV. 13 rassikring Melkeråna-Årdal (planid K201501), og iht. kommuneplanens arealdel overstyres dette området av kommunedelplanen. Det er og avgrenset av fremtidig område for råstoffutvinning (RS9) i sørøst.

Hensikten med kommunedelplanen er å tilrettelegge for en rassikker trasé for RV. 13 mellom Melkeråna og Årdal. Det har blitt utredet flere ulike traseér, og i 2017 ble alternativ 2B valgt. Alternativ 2B er det traséforslaget som ligger tettest opp mot ønsket utbyggingsområde.

Hele planområdet er båndlagt i påvente av videre detaljregulering. Planbestemmelsene for båndlagt område sier følgende:

- Innenfor hensynssone er det ikke tillatt tiltak som kan gjøre planlegging vanskeligere, fordyre videre planlegging, eller utbygging av RV. 13.
- Søknader om tiltak innenfor båndleggingssone skal forelegges SVV for uttale før vedtak kan vedtas.
- Det er lov å gjøre tiltak på terrengnivå over tunnelen i en avstand på min. 50 m fra tunnelmunningen.
- Tiltak under terrengnivå som kan gjøre etablering eller drift av tunnelene vanskeligere eller dyrere, er ikke tillatt.

Under vises utsnitt fra plankart ved planlagt utbyggingsområde.



4.2 Gjeldende reguleringsplan

Ønsket utbyggingsområde inngår i plan R104 Svadberg industriområde som tredde i kraft den 01.01.86, og hvor området er regulert til industri. Reguleringsplanen er av eldre dato, men iht. kommuneplan for Hjelmeland skal reguleringsplanen fortsatt gjelde. Dette utenom sørvestlige deler av planen som inngår i arealet for kommunedelplan for RV. 13, hvor formål fra reguleringsplanen videreføres, men er båndlagt i påvente av detaljregulering. Adkomst til

planområdet ligger innenfor det båndlagte området, men adkomstveien er allerede anlagt, og den vil videreføres ved utbygging.



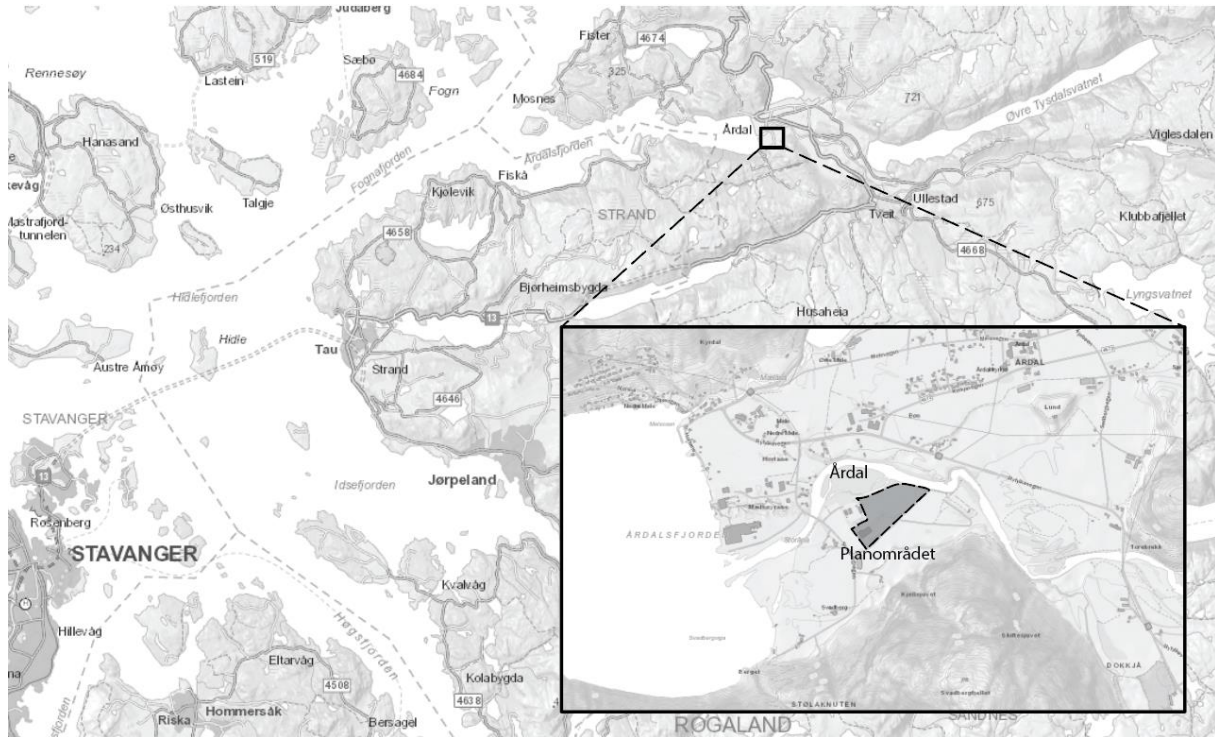
4.3 Tilgrensende planer

Deler av område R104 (også reguleringsplan R104) inngår i kommunedelplan for RV. 13
rassikring Melkeråna-Årdal (planid K201501),

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

- Området, BI1, er en del av et større industriområde Svadberg industriområde i Årdal, Hjelmeland kommune.
- Det skal foretas en mindre reguleringsendring innenfor det aktuelle området. Området er avgrenset av Storåna i nord, I14 i sørøst, fremtidig område for råstoffutvinning (RS9) i sør-sørøst, og BI2 i sørvest. Størrelsen på planområdet er på ca. 53 daa.



Figur 1: Planområdets plassering.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

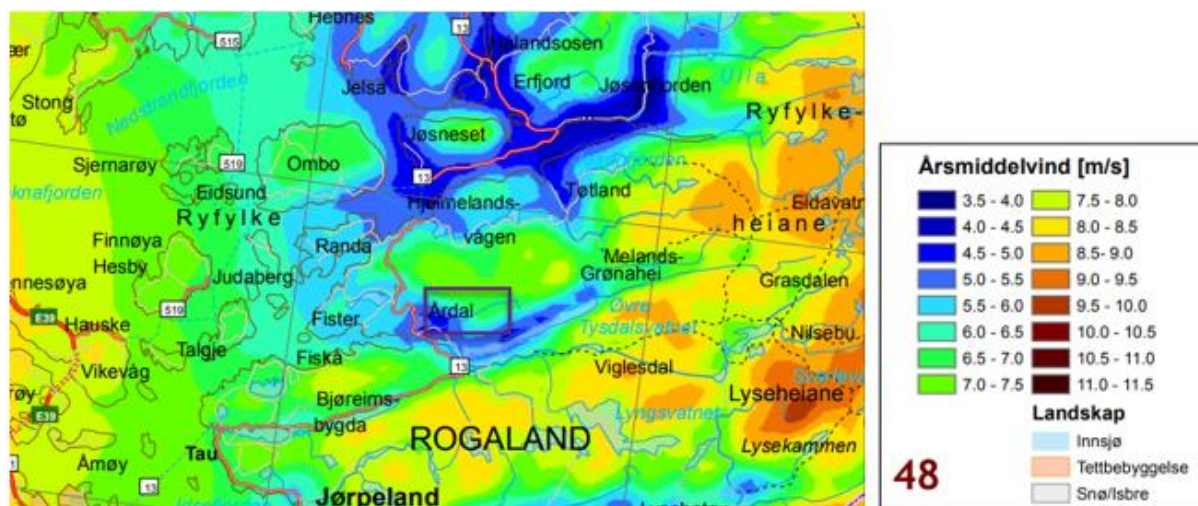
Arealet var tidligere et skogsområde, men denne skogen har blitt felt. Området ligger nå ubrukt som et tidligere skogsterreng/ grasslette. Tilstøtende områder benyttes til industriformål, masseuttak, landbruk og friluftsliv/ rekreasjon.

5.3 Stedets karakter

Det er lite nærliggende bygningsmasse som det må tas hensyn til når det gjelder oppbygning av struktur og estetikk innenfor planområdet. Den eksisterende nærliggende bebyggelse består av industribygninger/ lagerhaller.

5.4 Landskap

- Landskapet i nærområdet er relativt flatt.
- Solforholdene er relativt gode størstedelen av året.
- Det er ingen spesielle forhold som må tas hensyn til når det gjelder lokalklima.
- Det er ingen spesielle forhold når det gjelder estetikk og kulturell verdi som det må tas spesielt hensyn til.



Figur 2: Vindforhold på planområdet. Klide: Vindkart for Norge:
https://www.nve.no/media/2460/vind_120m_kartbok1b_4141.pdf

- Iht. Vindkart for Norge utarbeidet av NVE vises det at planområdet ikke er særlig vindutsatt.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen nærliggende kulturminner, eller kulturmiljø, som det må tas hensyn til.

5.6 Naturverdier

Det er naturverdier langs Storåna. Det er vist som hensynssone grøntstruktur i kommuneplanen.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Det er områder av rekreasjonsverdi langs Storåna.

5.8 Landbruk

Det drives landbruk i nærheten av planområdet.

5.9 Trafikkforhold

- Adkomsten inn til eiendommen vil være via Svadbergveien.
- Svadbergeveien er en kommunal vei. Denne vil kobles på den framtidige nye traseén for RV. 13.
- Økningen av trafikkmengde vil være begrenset
- Eksisterende adkomst situasjon er oversiktlig, og tiltaket vil ikke føre til noen økt ulykkessituasjon.
- Det er ikke etablert noen gs-vei langs Svadbergeveien.
- Det er ikke noe nærliggende kollektivtilbud.

5.10 Barns interesser

Reguleringsendringen medfører ingen endringer for barns interesser.

5.11 Universell tilgjengelighet

Krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter skal ivaretas.

5.12 Teknisk infrastruktur

- Det er etablert kommunalt vann og avløp fram til tomtegrensen.
- Det er behov for å øke strømforsyningen og å etablere en trafo på eiendommen.

5.13 Grunnforhold

- Grunnforholdene anses som stabile.
- Det er ingen rasfare i området. Ved større flom kan grunnvannsstanden og metningsforholdet i grunnen øke midlertidig.
- Det er ingen kjente ledninger eller rør som går over eller under det aktuelle området.

5.14 Støyforhold

Det er ingen støyende virksomheter i området og det aktuelle utbyggingsformålet er heller ikke av støyende karakter.

5.15 Luftforurensing

Det er ingen kjente luftforurensninger i området. Det aktuelle utbyggingsformålet vil ikke bidra til luftforurensning.

5.16 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Det er ikke registrert at det er rasfare i området.
- Utbyggingsområdet ligger i faresone for 200-års flom.
- Området er ikke spesielt vindutsatt, og det vil ikke kreve noen ekstraordinære tiltak.
- Det er ikke registrert virksomheter i området med høyt støyutslipp.
- Det er ikke registrert forurensning i grunn.
- Det er ikke spesielt krevende grunnforhold.
- Det er ingen kjente forhold som vil kreve ekstraordinær beredskap og tilpasning av ulykkesrisiko.

5.17 Næring

Det drives næringsvirksomhet på tilgrensende næringstomter.

5.18 Analyser/utredninger

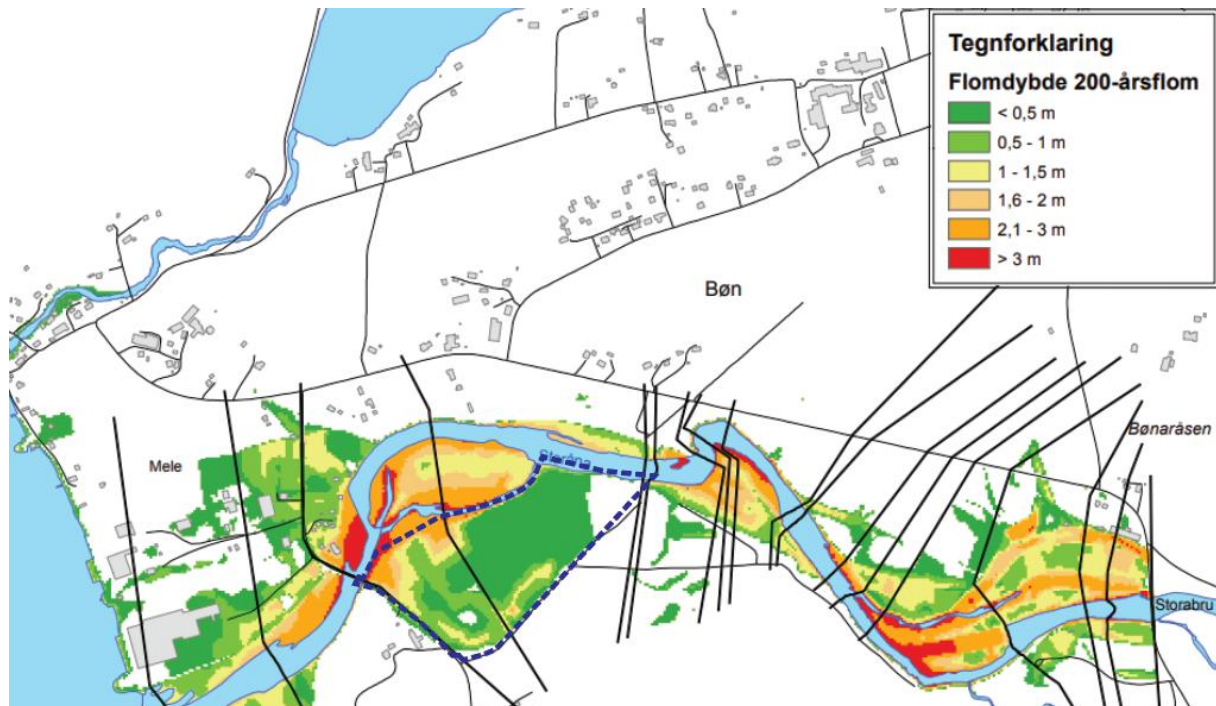
Iht. gjeldende kommuneplan ligger utbyggingsområdet i faresone for flom. NVE gjennomførte i 2004 flomberegning for Storåna og en flomsonekartlegging av området i 2007. Iht. utarbeidet flomdybdekart ved 200-årsflom vil planområde for endring i all hovedsak ha en flomdybde på mindre enn 0,5 meter. Det er også laget flomlinjeberegninger på hver side av planlagt utbyggingsområde hvor vannstand ved 200 års-flom ligger på kote 5,0 sørvest for området (profil nr. 4) og på kote 5,5 øst for området (profil nr. 5).

Etter at det ble utført flomsonekartlegging har det blitt innhentet nye høydedata for området. De viser at østlige deler av utbyggingsområde ligger på kote 6,0 og høyere, dvs. ikke være flomutsatt ved en 200-års flom iht. vannlinjeberegninger. Kommunen arbeidet med en planendring av den aktuelle planen i 2009, og de hadde da dialog med NVE angående dette forholdet. Iht. tilbakemelding fra NVE ble det da presisert at en skal ta utgangspunkt i beregnede vannstander og kontrollere terrenghøyde i forholdet til disse. Flomsikkerhøyde (med 0,3 m sikkerhetsmargin) iht. 200-års flom er da 5,3 moh. i profil 4 (sørvest) og 5,8 moh. i profil 5 (øst) med en lineær profil mellom profilene. Iht. til vannlinjeberegninger, og de nyeste terrengdata, er da østlige deler av planområdet ikke flomutsatt. Det vil være behov for avbøtende tiltak på de lavtliggende områdene i sørvest. Ved utbygging er det ulike måter å hensynta flomfaren. Enten plasseres bebyggelsen med flomsikker høyde, eller den gis en utforming hvor det er akseptabelt at deler av bebyggelse står under vann ved en 200-års flom. Ved planendringen vil det sikres i planens bestemmelser at det skal gjennomføres avbøtende tiltak mht. flom ved utbygging.

5.19 Flom

Iht. kommuneplanen ligger utbyggingsområdet i faresone for flom. NVE gjennomførte i 2004 Flomberegning for Storåna og hadde flomsonekartlegging av området i 2007. Ved flomsonekartleggingen ble det laget flomsonekart for 10-, 50- og 200-års flom.

Terrenget på område for utbygging ligger på ca. kote 6 og høyere i nordøst og heller mot sørvest ned til ca. kote 4. I hovedsak ligger tomten på mellom kote 5 og 6. Ut ifra flomdybdekart fra NVE vil flomdybde på hoveddelen av utbyggingsområde være mindre enn eller opp til 0,5 meter over eksisterende terreng ved 200-års flom. Det er også utført flomlinjeberegninger på hver side av planlagt utbyggingsområde hvor vannstand ved 200-års flom ligger på kote 5,0 sørvest for området og på kote 5,5 øst for området.



Flomutfordringene for området kan løses på relativt enkle måter ved utbygging. Man kan for eksempel legge bebyggelse på flomsikkerhøyde ($5,5 + 0,3$ m sikkerhetsmargin), eller ved at planlagt bebyggelse gis en utforming hvor det er akseptabelt at deler av bygget står under vann ved en 200-års flom.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er til industriformål. Den foreslått planavgrensning omfatter den nye tomten til Årdal Aqua Det er ikke ønskelig å ta inn sørlige deler av regulert industriområde, da dette arealet er båndlagt i kommunedelplan for RV. 13.

6.1.1 Reguleringsformål

AREALOVERSIKT - FORMÅL		
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Industri	50,84 daa
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Veg	1,26 daa
	Annen veggrunn - grøntareal	2,12 daa
TOTALT PLANOMRÅDE		52,97 daa

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

- Bebyggelse og anlegg: Industriformål.
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Veier.
- Hensynssone flomfare H320.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyder og takform

Det planlegges en bebyggelse med høyde på inntil 12,0 meter og med flatt tak.

6.3.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

0,9 BYA.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Den totale bygningsmassen innenfor det regulerede området blir på ca. 25.000 m² BRA.

6.4 Parkering

Det er ikke krav til minimum eller maksimum antall parkeringsplasser i kommuneplanen, eller i gjeldende reguleringsplan. Antall parkeringsplasser som vil bli etablert på eiendommen vil tilpasses etter antall ansatte, og etter behovet til virksomheten.

6.5 Tilknytting til infrastruktur

Eiendommen skal knyttes til det eksisterende etablerte veinettet.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreadkomst

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.

6.6.2 Utforming av veier

- Bredden på opparbeidet vei inn til området er ca. 5,0 meter. Adkomstveien SV2 er regulert med 6 meters bredde.
- Terrenget er relativt flatt og det blir derav ubetydelige stigningsforhold på veier.
- Vegnormal skal følges ved etablering av veier.

6.6.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Veier opparbeides samtidig med bebyggelsen og ferdigstilles før bygninger/ anlegget kan tas i bruk.

6.6.4 Varelevering

Varelevering vil foregå inne på egen eiendom.

6.6.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er ikke etablert noen egen gs-vei inn til planområdet, og det vil heller ikke etableres innenfor selve planområdet.

6.6.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Det vil tinglyses en felles privat adkomstvei inn til aktuelle eiendommer innenfor det området som reguleres.

6.7 Miljøoppfølging

Det er ingen spesielle miljøtiltak som skal gjennomføres ved utbyggingen annet at det skal sørges for at det ikke kommer uønskede utslipp fra maskiner og utstyr til omgivelsene og til Storåna. Noen mindre deler av utbyggingen vil komme i konflikt med regulert hensynssone grøntstruktur i kommuneplanen.

6.8 Universell utforming

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter vil ivareta dette kravet.

6.9 Uteoppholdsareal

Det er ingen bestemte krav til uteoppholdsareal for den planlagte bruken av området til industriformål.

6.10 Kulturminner

Det er ingen aktuelle kulturminner eller verneverdige bygg som det er nødvendig å ta hensyn til.

6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

- Det må etableres ny energiforsyning til området og ny trafo.
- Bygningene skal kobles til offentlig vann- og avløp.

6.12 Plan for avfallshenting

Det etableres område for sortering, lagring og henting av næringsavfall inne på eget område.

6.13 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

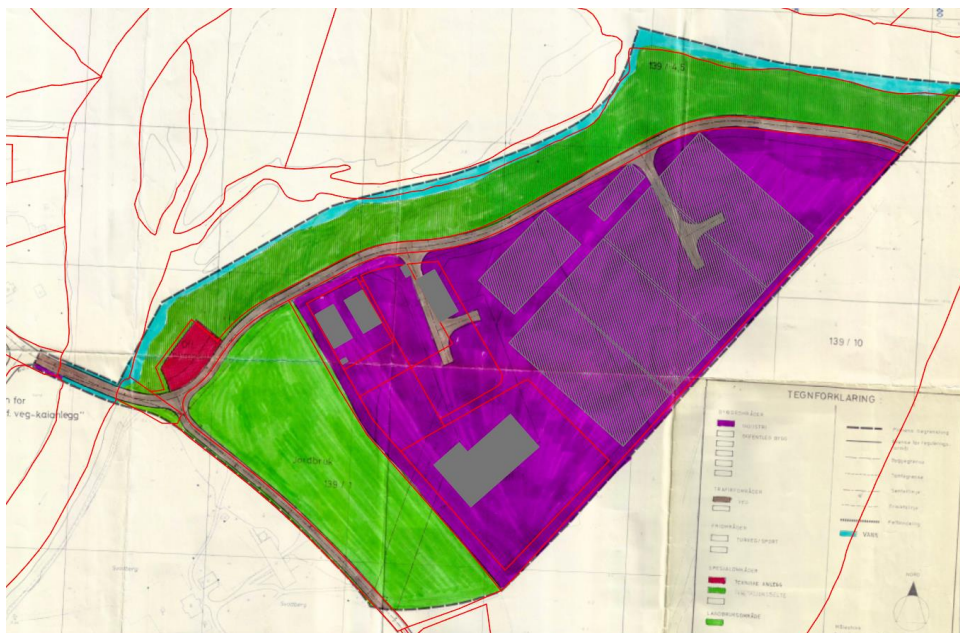
Det er nødvendig å gjøre avbøtende tiltak når det gjelder sikring mot 200-års flom.

6.14 Eksisterende plankart



6.14.1 Oversikt over eiendomsgrenser og bygninger

De sørvestlige delene av industriområdet er allerede bygd ut. Illustrasjon under viser gjeldende plan med eiendomsgrenser. Grå bebyggelse er allerede etablert, og skraverte områder viser planlagt ny bebyggelse.



6.15 Bestemmelser

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne skal områda nyttast til industri.

Planlagt utbygging vil omfatte et landbasert fiskeoppdrettsanlegg, og etter vårt syn vil dette inngå i et industriformål. Det er ingen av planens bestemmelser som spesifiserer type industri, og det åpnes for generell industriproduksjon. Ettersom planen er fra 1986 er den utarbeidet etter eldre lovverk, men man anser at foreslått tiltak ikke vil bryte med planens intensjoner om å tilrettelegge for generell industriproduksjon.

Det kan ellers nevnes at eldre veileder for reguleringsplan (fra 2011, nå utgått) er det for industriformålet bl.a. spesifisert at: «I sjø vil akvakulturanlegg med landtilknytning kunne gå inn her». Tiltaket vil ikke innebære utbygging i sjø, men ettersom akvakulturanlegg i sjø med landtilknytning kan inngå i industriformål, ser man ingen grunn til at et landbasert fiskeoppdrettsanlegg ikke kan komme innunder det samme formålet.

Tiltaket vil være i tråd med bestemmelsen.

§ 2. Området mellom vegkant og byggegrense må tilplantast slik at industriområdet best mogleg vert skjerma og slik at ulempene med støy vert minst mogleg.

Iht. pkt. 3.1 plankart ønskes det å dispensere fra regulerte byggegrenser og interne adkomstveier på industriområdet, og dette vil medfølge en endring eller fjerning av § 2, da det ikke ønskes å etablere vegetasjon i dette området.

Området vil uansett være skjermet mot Storåna, da vegetasjonsbeltet mellom industriområdet og elva vil opprettholdes. Når det gjelder området mellom industriområdet og Svadbergveien mot sørøst er det ikke planlagt med et vegetasjonsbelte. De sørvestligste delene av industriområdet er bebyggt, og det er etablert vegetasjonsbelte langs formåls grensen.

Reguleringsplan R104 grenser mot fremtidig industriområde I14 og fremtidig område for råstoffutvinning RS9, og det vil dermed være naturlig at vegetasjonsbelte mot sørøst etableres i forbindelse med utbygging av disse områdene.

Når det kommer støy vil virksomheten innebære et relativt lavt støynivå, og det vil ikke være nødvendig å skjerme området mtp. støyhensyn.

Reguleringsendringer vil innebære at § 2 fjernes.

§ 3 Eksisterande buskar og tre innafor industriområdet må i størst mogleg utstrekning bevarast, særleg av omsyn til demping av støy- og støvplager.

Det vil ikke være mulig å bevare eksisterende vegetasjon i utbyggingsområdet mht. planlagt bebyggelse og videre drift av anlegget. Samtidig vil tiltaket ikke medføre støy- og støvplager som må dempes ved hjelp av vegetasjon. Ettersom bestemmelsen sier «i størst mulig utstrekning» mener man at det allikevel ikke vil være behov for å søke dispensasjon fra denne bestemmelsen. Hovedhensikten med planen er å legge til rette for etablering av industri, og en rasjonell løsning for planlagt industriformål er dermed viktigere enn å ta vare på eks. vegetasjon innenfor formålet.

Tiltaket vil ikke innebære endring av bestemmelsen.

- § 4. *Medelstøynivå målt ved næraste bustader må ikkje overstiga 50 dbA mellom kl. 22.00 og 06.00, og heller ikkje i tida frå kl. 19.00 før søn-hellig-høgtidsdag, til kl. 06.00 på fylgjande kvardag. Utanom desse tider må medelstøynivå tilsvarande ikkje overstiga 60 dbA. Lyskastar som gjer sjenerande verknad for miljøet kring reguleringsplanområdet, må avdempast/slukkast nattestid mellom kl. 22.00 og 06.00.*

Foreslått utbygging vil ikke medføre aktivitet/drift som vil være i strid med bestemmelsen, både med tanke på støy og lys.

Tiltaket vil være i tråd med bestemmelsen.

- § 5. *Utnyttingsgraden for området skal ikkje overstiga 0,7.*

Totalt areal regulert til industriformål i gjeldende plan er ca. 63 000 m² hvor bebygde eiendommer i sørvest utgjør ca. 21 000 m², dvs. at det er ca. 42 000 m² gjenstående. En utnyttelsesgrad på 0,7 vil utgjøre ca. 29 400 m² for ønsket utbyggingsområde.

Utbygger ønsker å øke utnyttelsesgraden til 0.9 BYA.

Tiltaket vil innebærer en endring av utnyttelsesgraden innenfor delfelt BI1.

- § 6. *Bygningar kan tillatast oppført i to etasjar, eller maks. høgde 10 meter, men Bygningsrådet kan tillate at det vert ført opp siloar med maks. høgde på 22 m.*

Den planlagt bebyggelsen vil overstige gjeldende høydebestemmelse, og en ønsker å øke denne til maks. 12 meter.

Tiltaket vil innebære en endring av med økning av tillatt høyde i § 6.

- § 7. *Bygningsrådet skal i kvart einskild høve godkjenna art, utforming og plassering av anlegga, og byggearbeidet kan ikkje påstartast før museumsmyndigheita har hatt høve til å undersøke arealet.*

Bygningsrådet kan nekta oppført verksemder som vil kunna sjenera omgivnaden som vil kunna sjenera omgivnaden med røyk, støv og lukt eller anna årsak.

Det bør avklares om kulturminnemyndighet ønsker å befare området, eller om er avklart/utført ved tidligere utbygging. Det kan ellers nevnes at det er eget lovverk som setter føring ved evt. funn ved bygging.

Planlagt tiltak vil ikke innebære røyk, støv og lukt i et omfang som vil kunne sjenerere omgivelsene.

Tiltaket vil være i tråd med bestemmelsen.

- § 8. *Fasadar mot vegar og anna trafikkområde skal gjevast ei tiltalande form. Anlegga bør få ei mest mogleg harmonisk utforming i høve til den omkringliggande busetnaden. Lagerplasser i det fri kan Bygningsrådet krevja*

avskjerma på ein slik måte som Bygningsrådet til ei kvar tid finn høveleg.

Planlagt bebyggelse vil bestå av flere større haller og et administrasjonsbygg. Hallene vil ha en relativt enkel utforming, og ikke ha elementer som vil fremstå som spesielt prangende. Planområdet ligger også i område med svært lite bebyggelse, og nærmeste bolighus ligger ca. 270 meter sørvest fra utbyggingsområde.

Tiltaket vil være i tråd med bestemmelsen.

§ 9. Etter at desse reglane er gjort gjeldande er det ikke høve til, ved private servitutter, å oppretta forhold som er i strid med reguleringsplanen eller desse føresegnar.

Denne bestemmelsen vil ikke være relevant for ønsket tiltak, og er heller ikke nødvendig da det uansett ikke er adgang til å inngå privatrettslige avtaler i strid med offentligrettslige formål.

Bestemmelsen kan fjernes.

§ 10. Anlegg av vegetasjonsbelte:

- a) Det skal anleggast vegetasjonsbelte som vist på planen.*
- b) Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogleg grad.*
- c) Grannelova sine bestemmelsar om felling av tre går framom desse.*

Vegetasjonsbeltet omfatter området fra industriområdets adkomstvei og bort til Storåna hvor det i dag er vegetasjon, og tiltaket vil ikke medføre endringer av dette arealet.

Tiltaket vil være i tråd med bestemmelsen.

§ 11. Innafor ramma av bygningslova m/ vedtekter og byggeforskriftene kan Bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene, hvis det er særleg grunnar for det.

Etter vår vurdering åpner denne bestemmelsen for å kunne tilpasse reguleringsplanen til en spesifikk utbygging, da planen i seg selv åpner opp for generell industri og ved et spesifikt tiltak kan det være behov for mindre justeringer. Samtidig er dette en eldre reguleringsplan og denne typen bestemmelse brukes i utgangspunktet ikke lengre.

Det må gjøres en mindre justering av bestemmelsen med henvisning til lovverk.

6.16 Nye reguleringsbestemmelser:

Utnyttingsgraden for BI1 skal ikkje overstiga 0,9 BYA. Utnyttingsgraden for resterende del av planområdet skal ikkje overstiga 0,7.

Utnyttelsesgraden økes fra 0,7 til 0,9 for delfelt BI1 og ny og oppdatert betegnelse for utnyttelsesgrad for delfeltet påføres bestemmelsen.

§ 6. *Bygningar kan tillatast oppført i to etasjar, eller maks. høgde 10 meter, men Bygningsrådet kan tillate at det vert ført opp siloar med maks. høgde på 22 m. Bygningar innanfor delfelt BI1 tillates maks. høgde på 12 meter og siloar med maks. høgde på 22 m.*

Høyden for delfelt BI1 økes til maks. 12 meter.

§ 9. Adkomst

Det skal tinglysast veirett over felt BI1 for dei eigedommar som ligg innanfor eigendommen.

Eiendommene som ligger innenfor det aktuelle planområdet må sikres adkomst. Istedenfor å regulere inn en vei over eiendommen i felt BI1 ønsker utbygger en økt fleksibilitet med den planlagte utbyggingen ved at de aktuelle eiendommene sikres adkomst med en tinglyst veirett.

§ 11. Innafor ramma av plan- bygningslova med forskriftene og vedtekter kan Bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene, hvis det er særleg grunnar for det.

Det er behov for en mindre justering av reguleringsbestemmelsen pga. endrede betegnelser i gjeldende lovverk m/ bestemmelser.

§ 12. Hensynsone H320 - Flomsikring

Nye tiltak skal sikres mot 200 års flom. Flomsikring skal skje i henhold til NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Nybygg i flomutsatte områder skal sikres mot flom i tråd med krav i gjeldende teknisk forskrift.

Innenfor hensynssonen H320 skal konstruksjoner, bygningsdeler og utstyr som ikke tåler vann plasseres på en min. kotehøyde 5,8m.

Sikringen kan skje gjennom en heving/oppfylling av terrenget, og/eller gjennom byggetekniske løsninger, og/eller at bygningsdelene ikke tar skade av flom.

Denne bestemmelsen vil ivareta sikring av framtidig bygningsmasse ved at deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone for 200 års flom.

§ 13. Nettstasjon

Det må etableres ny nettstasjon innenfor det aktuelle planområdet for å sikre kraftforsyningen til ny utbygging. Enten må nettstasjonen være frittliggende eller integreres i planlagt bygningsmasse. Det må utarbeides en teknisk plan før det kan gis igangsettingstillatelse.

Denne bestemmelsen sikrer nødvendig kraftforsyning til ny industrivirksomhet innenfor planområdet.

6.17 Oppsummering

Foreslått tiltak vil innebære følgende endringer i gjeldende reguleringsplan:

- Formål – endring med at det ikke reguleres inn en adkomstvei gjennom planområdet, men at det tinglyses en veirett over eiendommen til næringsareal øst og sørøst for planområdet.
- Byggegrenser – endring av byggegrenser både i forbindelse med veier og med at høyspentlinjen utgår fra planen.
- § 2 Det vil ikke være mulig å etablere vegetasjon mellom vei og byggegrense, bestemmelsen fjernes.
- § 5 Utnyttelsesgraden økes fra 0,7 til 0,9 BYA.
- § 6 Maks. høyde for bebyggelse endres med å økes fra 10 m til 12,0 m.
- §12 Bestemmelsen sikrer bygningsmassen mot 200-års flom.
- §13 Bestemmelsen sikrer ny bygningsmasse og virksomhet tilstrekkelig med | energiforsyning.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

De planlagte endringene med planen vil ikke ha noen vesentlige innvirkninger innenfor planområdet og for omgivelsene. Utnyttelsesgraden planlegges å økes fra 0,7 til 0,9 og maksimal tillatt høyde fra 10,0 til 12,0 meter. Dette betyr at det blir tillatt med noe større bygningsmasse på eiendommen i forhold til eksisterende reguleringsplan. Virkningen for nærområdene er vurdert å være minimal ved disse endringene.

I kommuneplanen er det vist hensynssone grøntstruktur langs Storåna. Denne ivaretar kravene etter Naturmangfoldslovens kap. 2. Denne hensynssonen implementeres i reguleringsplanen.

Den planlagte bygningsmassen på eiendommen vil sikres mot 200-års flom enten ved at terrenget på eiendommen heves, eller at de deler av bygninger som kommer lavere enten sikres mot flom, eller det bygges slik at den tåler vanninntrengning uten å ta skade av dette.

7.1 Overordnede planer

Kommuneplanen for Hjelmeland 2019-2031.

7.2 Stedets karakter

Området har noe spredt bebyggelse med boliger, driftsbygninger og næringsbygg. Det grenser til område for råstoffutvinning. Det er også omkringliggende område for natur- og friluftsmål samt jordbruk.

7.3 Estetikk

Det er her snakk om et nytt produksjonsanlegg for fisk noe som legger vesentlige føringer for utformingen av bygningen som skal inneholde store tanker, produksjonsfasiliteter etc. Bebyggelsen vil få en tilfredsstillende estetisk utforming med kvalitetsmessig materialbruk og nøytrale farger.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke noen kjente kulturminner eller kulturmiljø i nærområdet.

7.5 Forholdet til naturmangfold

Det er ingen større naturverdier med vegetasjon eller biologisk mangfold innenfor det aktuelle området og hvor det søkes om en reguleringsendring. All skogen er allerede fjernet på tomten, og den består nå kun av trestubber og gras/ lyng.

7.6 Rekreasjonsinteresser/ Rekreasjonsbruk

Arealene langs elven fungerer som et mulig friluft- og rekreasjonsområde.

7.7 Trafikkforhold

- Det er tilfredsstillende adkomstforhold inn til området/ eiendommen. Den planlagte økningen av utnyttelsesgraden vil ikke føre en vesentlig trafikkøkning sett i forhold til hva en utbygging ihht. gjeldende plan vil medføre.
- Det er ikke noe kollektivtilbud i umiddelbar nærhet slik at ansatte og besøkende vil måtte benytte egne transportmidler.

7.8 ROS

- Det er ikke registrert at det er noen rasfare innenfor planområdet.
- Utbyggingsområdet ligger i faresone for 200-års flom.

- Området er ikke spesielt vindutsatt, og det vil derav ikke kreve noen ekstraordinære tiltak.
- Det er ikke registrert virksomheter i området med høyt støyutslipp.
- Det er ikke registrert forurensning i grunn.
- Det er ikke spesielt krevende grunnforhold.
- Det er ingen kjente forhold som vil kreve ekstraordinær beredskap og tilpasning av ulykkesrisiko.
- Endringene i planen med økt utnyttelsesgrad og maksimalt tillatt høyde vil ikke ha noen innvirkning på risiko og sårbarhet til området.

7.9 Teknisk infrastruktur

- Lyse Elnett jobber med å forsterke regionalnettet med ny kraftledning. Først etter etablering av ny transformatorstasjon i Årdal vil det være tilstrekkelig kraft til hele utbyggingen. Ny kraftledning planlegges å settes i drift i 2023. Tidspunkt for ny transformatorstasjon i Årdal avhenger av lastutviklingen. Det må settes av areal til nye nettstasjoner innenfor planområdet og det må ivaretas i reguleringsbestemmelser og plankart.
- Eiendommen skal knyttes til offentlig vann og avløpssystem som er lagt fram til tomtegrensen.

7.10 Avveining av virkninger

Den planlagte reguleringsendringen, med økt utnyttelsesgrad og høyde, vil ikke føre til en vesentlig endring av den påvirkningen som planen vil ha for omgivelsene. Området er allerede regulert til industriformål noe som uansett vil kunne påvirke omgivelsene.