



HJELMELAND
Kommune

Saksframlegg

«Beskrivelse»
«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Svanhild Hjorteland Gbada	PlanID-R104, Gnr/bnr-139/23	20/226

Saksnr	Utvælg	Type	Dato
044/20	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	08.09.2020

139/23 - Endring av reguleringsplan R104 Svadberg Industriområde - Årdal

Vedlegg:

R104_Rådmannens forslag_Føresegner_28aug20

Forslag Plankart R104_28.08.2020

Forslag Føresegner R104_28.08.2020

Forslag Planskildring R104 - 280820

2020.04.01 Rogfk

KOPI - UTTALE - VARSEL OM REGULERINGSENDRING - PLAN R104 SVADBERG INDUSTRIOMRÅDE, ÅRDAL I HJELMELAND KOMMUNE

Kopi - Uttale - endring av plan R104 for Svadberg industriområde139/23, 28 Hjelmeland

Kopi Varsel om reguleringsendring etter forenklet prosess - Plan R104 Svadberg industriområde

KOPI - Høringsuttalelse til reguleringsendringer for Svadberg industriområde - plan R104

Kopi - NVEs innspil - Varsel om reguleringsendring - Svadberg industriområde - PlanID R104 - Hjelmeland kommune

Forslag til vedtak:

Hjelmeland kommune viser til mottatt forslag til **endring av R104 Reguleringsplan Svadberg Industriområde**, datert 28.08.2020. Foreslått endring inngår ikke iif plan-og bygningslova sitt krav til forenkla prosess, jf § 12-14. Endringa blir difor behandla som vesentleg endring/full prosess.

Kommunen legg forslag til endring av **R104 Svadberg industriområde** ut til offentleg ettersyn, med følgjande endringar iif planforslaget:

1. I plankartet:

- Legg inn kjøreveg fram til framtidig industriområde I14 i aust, jf kommuneplanen.
- Byggegrense i nord kan trekkest maks 5 lengre mot nord iif dagens byggegrense. Alternativ: dersom kjøreveg blir sikrast anna stad i planområdet; kan byggegrensa trekkest maks 10 m mot nord.

-Byggegrensa i vest ved Fruktlageret blir liggende som i gjeldande plan; dvs i eigedomsgrensa mellom 139/23 og 139/28.

-Plankartet må også omfatte dei andre industritomtene i vest; der gjeldande regulert veg



HJELMELAND
KOMMUNE

endrast til industriformål, og byggegrensene rundt den tas ut (pga at vegen er flytta austover)

2. **I føreseggnene:** slik framgår av vedlegg:
«Rådmannens forslag til endringar i føresegner, 28.08.2020.
3. Før saken blir sendt på høyring skal det utarbeidast **ROS-analyse** for BI1 som tek høgde for den vesentlege auken i bygningsvolum (høgde og bebygd areal) som planendringa legg opp til. I ROS-analysen skal det gjerast meir nøyaktige høgdemålingar av terreng; og flaumsone og minimum bygghøgdar skal evt korrigeras ut frå . Avrenning og overflatevatn skal òg utgreiaast, samt eventuell vindrisiko. Avbøtande forhold ift ev risiko skal innarbeidast i føreseggnene til høyringsutkastet.

Hjelmeland, den 25.08.2020

Wictor Juul
Rådmann

Areal- og forvaltningsutvalet - 044/20

AFU - behandling:

Behandling:

Schmidt/SP vart samråystes vedteken ugild, erstatta av vara Hagalid/SV.

Rådmannen sitt forslag vart samråystes vedteke.

AFU - vedtak:

Hjelmeland kommune viser til mottatt forslag til **endring av R104 Reguleringsplan Svadberg Industriområde**, datert 28.08.2020. Foreslått endring inngår ikkje ift plan-og bygningslova sitt krav til forenkla prosess, jf § 12-14. Endringa blir difor behandla som vesentleg endring/full prosess.

Kommunen legg forslag til endring av **R104 Svadberg industriområde** ut til offentleg ettersyn, med følgjande endringar ift planforslaget:

1. **I plankartet:**



**HJELMELAND
KOMMUNE**

- Legg inn kjøreveg fram til framtidig industriområde I14 i aust, jf kommuneplanen.
- Byggegrense i nord kan trekkjast maks 5 lengre mot nord ift dagens byggegrense.
Alternativ: dersom kjøreveg blir sikrast anna stad i planområdet; kan byggegrensa trekkjast maks 10 m mot nord.

- Byggegrensa i vest ved Fruktlageret blir liggjande som i gjeldande plan; dvs i eidegomsgrensa mellom 139/23 og 139/28.
- Plankartet må òg omfatte dei andre industritomtene i vest; der gjeldande regulert veg endrast til industriformål, og byggegrensene rundt den tas ut (pga at vegen er flytta austover)

2. I føresegnehene: slik framgår av vedlegg:

«Rådmannens forslag til endringar i føresegner, 28.08.2020.

3. Før saken blir sendt på høyring skal det utarbeidast **ROS-analyse** for BI1 som tek høgde for den vesentlege auken i bygningsvolum (høgde og bebygd areal) som planendringa legg opp til. I ROS-analysen skal det gjerast meir nøyaktige høgdemålingar av terreng; og flaumsone og minimum bygghøgdar skal evt korrigeras ut frå . Avrenning og overflatevatn skal òg utgreiaast, samt eventuell vindrisiko. Avbøtande forhold ift ev risiko skal innarbeidast i føresegnehene til høyringsutkastet.

Saksopplysninger:

Samandrag

Prosjektil AS søker på vegne av Årdal Aqua AS om ei **endring av R105 Reguleringsplan Svadberg industriområde**, vedtatt 1985. Endringa gjeld primært den austre del av industriområdet. Arealet er regulert til industriformål og kjøreveg. Formålet industri blir uendra, men noko utvida; då de foreslår å omregulere kjørevegen til industriformål. Vidare foreslår søker å auke utnyttingsgraden, auke regulert høgd på bygg og utvide byggegrensen + endring i føresegnehene. Oversikt over endringar framgår i faktadelen under.

Prosjektil AS ønsker at saken blir behandla som **forenkla planendring** jf plan-og bygningsova § 12-14; dvs med kun ei politisk behandling og ingen høyring/offentleg ettersyn. Søker meiner at denne søknaden er innafor dei lovmessige krav ift forenkla prosess; mht til omfang og konsekvensar av endringane.

Rådmannen meiner at saken må behandles som ei vesentleg endring, med full planendringsprosess og at lovens krav ikkje er oppfylt: det er fleire overornda myndigheter som har merknader og ber om å få saken på høyring; det er òg uavklarte forslag/merknader frå nabo. Rådmannen er for så vidt positiv til det meste i endringsforsлага, men meiner viktige ting framleis er uavklart. Det er såleis viktig å få saken på høyring med skikkeleg medverknadsprosess slik plan-og bygningslova krev.

Rådmannen tilrar difor at saken blir lagt ut til offentleg ettersyn, med visse endringar ift søker sitt forslag.

Fakta



HJELMELAND
Kommune

Skildring av området i dag:

Svadberg Industriområde er bygd ut med 4 industribygg i vest: GS Drift AS, Aluhak Systems AS og Ryfylkefrukt SA. Det resterande arealet er eigd av Hjelmeland kommune. For arealet i aust (mesteparten av planendrings-arealet) har kommunen inngått opsjonsavtale med Årdal Aqua AS. Det gjeldande arealet var tidlegare skog; men er nå hogd ut. Arealet er relativt flatt, 5-6 moh. Elva Storåna renn fobi i nord/nordøst, medan areala i sør/søraust er fulldyrka jord pr i dag. Det er opparbeidd kommunal tilkomstveg inn til dei eksisterande industribygga.

Arealet som skal endrast er litt over ca 53 daa, derav ca 37 daa til Årdal Aqua og resten tilhøyrande RyfylkefruktSA og kommunen (vegen). Endringa omfattar altså mesteparten av industriarealet på Svadberg : den vestre og nordre del av planen forblir uendra.

Årdal Aqua AS ønskjer å bygge ut landbasert fiskeoppdrett på eigedommen, og fekk i sommar konsesjon til produksjon av 5000 tonn postsmolt laks pr år, jf akvakulturlova. Årdal Aqua søkte om 15 000 tonn, og fekk altså ikkje så mykje som omsøkt. Bakgrunnen for at de ikkje fekk så mykje som omsøkt er at utsleppsløyvet frå Fylkesmannen kun er på 5000 tonn, grunna usikkerheit ift dei rensekrav som er oppgitt. Konsesjonssaka ligg som referaratsak til dette AFU-møtet, så meir info om konsesjonsbehandlinga er å finne der. I Hjelmeland kommune si uttale til konsesjonssaka stilde ein seg positiv til etableringar, men tok ein førehald om planavklaring, byggeavstand til elva, lovpålagde risikovurderingar ROS, herunder flaumvurdering/avbøtande tiltak, samt tilkomst.

Søkjar har ikkje i plansaken oppgitt korleis tomta skal byggjast ut. Ein viser her til skisser frå konsesjonssøknaden datert 2018:



HJELMELAND
KOMMUNE



Figur 1. Preliminær skisse av Årdal Aqua (Prosjektil AS).

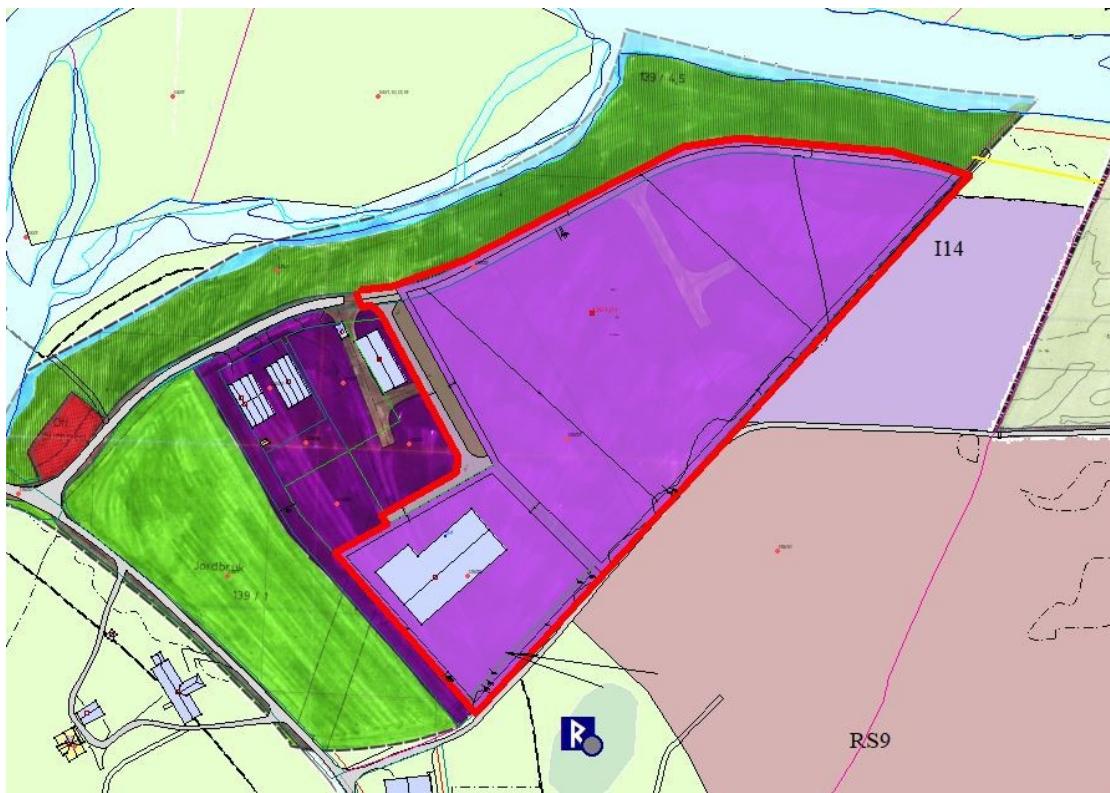


Illustrasjonane frå konsesjonssøknaden 2018 viser ei svært høg utnytting av arealet; og samanlikna med dei andre næringsbygga er anlegget av stor dimensjon. Så og sei heile tomta er planlagd lagt under tak. Det er ikkje i søknaden oppgitt om dette skal byggast ut i fleire byggetrinn/etappar. Raud strek= avgrensing av området omfatta av planendringa.

Søkjar sitt forslag til endringar i plankart:



HJELMELAND
KOMMUNE



1. Regulert kjøreveg langs nordsida blir tatt ut: endra til industriformål
2. Regulert kjøreveg i vest (inn mot fruktlagret) blir flyttet lengre aust og det blir supplert med anna vegggrunn/grøntareal
3. Regulert kjøreveg inne i industriområdet blir tatt ut: endra til industriformål, og intern feltinndeling og byggegrenser blir tatt ut.
3. Den nordlege byggegrense blir flyttet ca 10-12 m ut (mot grøntbeltet/elva)
4. Den søraustlige byggegrense blir flyttet ca 4 m ut (mot dyrka mark)
5. Det er lagt inn omsynssone flaum på mesteparten av arealet
6. Byggegrenser rundt 139/28 er endra (4 m utanfor grensa i søraust, og 4 m innanfor grensa i vest).

Søkjar sitt forslag til endringar i føresegner: framgår av vedlagd pdf.

I hovudtrekk:

1. Auke utnyttingsgrad frå 0,7 til 0,9 i delfelt BI1
2. Auke bygningshøgd frå 10 til 12 m i delfelt BI1
3. Ta ut krav om vegetasjonsbelte i industriområdet
4. Legge inn tinglyst rett til veg over industriområdet BI1 for andre eigedommar
5. Krav om flaumsikring innanfor omsynssone flaum, min bygninghøgd 5,8 m
6. Krav om etablering av nettstasjon i industriområdet

Lovar, føresegner, rundskriv

Endringar i reguleringsplanar er heimla i plan-og bygningslova § 12-14:

«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket,



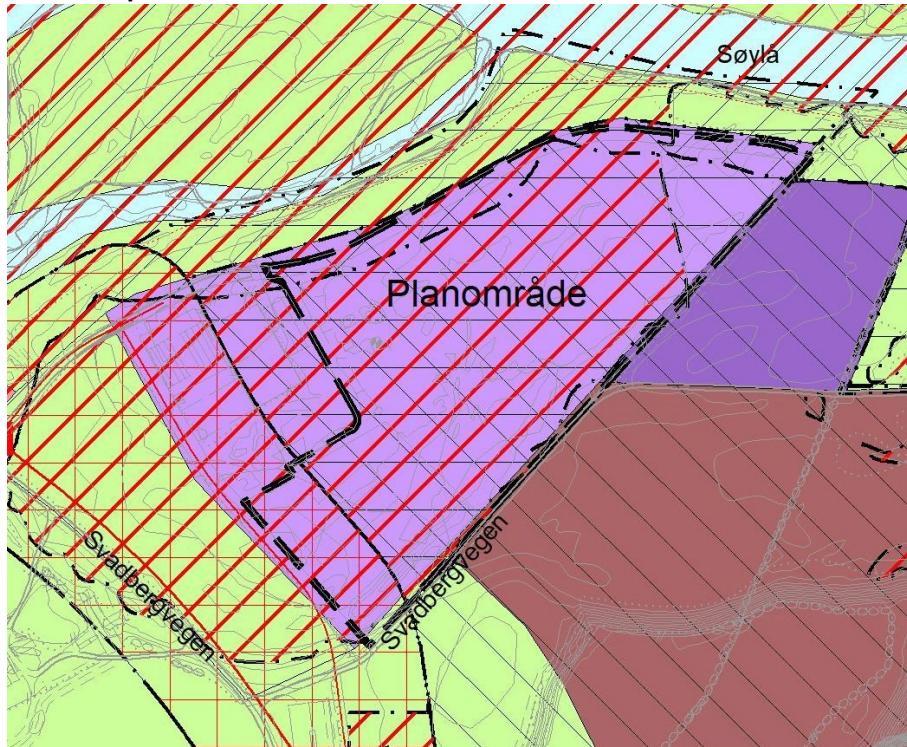
HJELMELAND
KOMMUNE

og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Økonomiske konsekvensar: planendringa i seg sjølv gir ingen økonomiske konsekvensar for kommunen. At det kommunalt eigde industriområdet som har vore regulert til industri i 25 år nå blir utvikla, er likevel av økonomisk interesse for kommunen.

Gjeldande planar, retningsliner og vedtak

Kommuneplanens arealdel:



Utsnitt frå kommuneplanen vedtatt i 2019: viser det omsøkte området som «planområde», dvs størsteparten av det allereie regulerte industriområdet på Svadberg. Skissa viser òg framtidig/uregulert utvidingsareal for industri i aust (mørk lilla), og masseuttaksområde i søraust (brunleg). I følgje kommuneplanen er det krav om **felles plan** for dei tre områda (markert med skråskravur) – om eit slikt krav skal gjelde for ei planendring innanfor det alt regulerte området er eit skjønnsspørsmål. I kommuneplanen er det òg lagt inn nokre omsynssoner som er aktuelle for planområdet: Rød skravur= omsynssone flaum frå Storåna, Svart skråskravur: Omsynssone grøntstruktur 50 m frå Storåna. Sjå forøvrig skisse av omsynssonene i Prosjektil si planskildring

Gjeldande reguleringsplan **R105 Svadberg industriområde** blei vedtatt i 1985, og er ein «gammel rasterplan» (fargelagd på papirkart). Reint planteknisk tilfredsstiller ikkje planen dagens krav; og plan-og bygningslova har blitt endra sidan den tid. Lovens krav til utarbeidning av reguleringsplan er eit heilt anna i dag enn i 1985.



HJELMELAND
KOMMUNE



Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

Omsøkte endringar skjer innafor det som alt er regulert til industri/veg, og området er skoga ut. Den regulerte grøntsona langs elva blir ytterlegare pressa då utbygginga kjem nærmare, men sona blir ikkje direkte berørt.

Konsekvensar for barn, unge og folkehelse

området er alt regulert til industriformål, og ein kan ikkje sjå at desse omsyna blir vesentleg endra.

Innkomne uttalar

Søkjær har hatt oppstartsmøte med kommunen, og varsla oppstart 12.mars 2020.

Oversikt over innkomne merknader og søkjær sine kommentarar til merknadane framgår av vedlagd Planskildring.

Her er ein kort oversikt over innkomne merknader:

1. Fylkesmannen i Rogaland

- Saken bør behandlast som ordinær planprosess, då gjeldande plan er gammal og utarbeidd etter eldre lovverk + at det er fleire kryssande brukarinteresser og verdier i området. Konsekvensane av endringane må belysast og gjerast greie for.

Rådmannen sin kommentar: Sjå vurderingsdel under samt tilråding om full prosess.

2. NVE

- søknaden tilfredsstiller ikkje krava om å behandle saken som forenkla prosess
- omsynssone flau mā inngå i planen, og føresegne må supplerast med konkret sikker bygghøgde
- omsynet til klimaendringer og føre-var-prinsippet skal vurderast i planarbeidet
- ev konsesjonsplikt iif vassdragstiltak mā vurderast – NVE kan avgjere at reguleringsplan kan erstatte



**HJELMELAND
Kommune**

konsesjon dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretake.

-dersom planen kjem i berøring med energiinteresser bør berørte energiselskap involverast.

Rådmannen sin kommentar:

-**Prosess:** sjå vurderingdel under, samt tilråding om full planprosess.

-**Flaumsoner:** sjå vurderingsdel under.

-**Konsesjonsplikt:** søker opplyser det blir omsøkt i eiga sak.

3. Rogaland Fylkeskommune.

Saken bør behandlast som ordinær planprosess, då gjeldande plan er gammal og utarbeidd etter eldre lovverk + at det er fleire kryssande brukarinteresser og verdier i området. Konsekvensane av endringane må belysast og gjerast greie for.

Rådmannen sin kommentar: sjå vurderingdel under, samt tilråding om full prosess.

4. Lyse

-Avgrensa kapasitet på nettet, ikkje nok til å forsyne planlagd næring

-Tilstrekkelig el-forsyning er avhengig av gitt konsesjon til ny kraftledning/ny transformatorstasjon i Årdal, tidlegast 2023

-eksisterande el-infrastruktur inntil området må ivaretas

-det må òg sikrast areal til nettstasjonar inne i planområdet i plankart og føresegner, med visse utformings-og plasseringkrav

Rådmannens kommentar:

I søknaden er nettstasjonen kun innarbeidd i føreseggnene, medan Lyse ønskjer det avklart i plankart.

Rådmannen tilrår som eit alternativ at det blir innarbeidd eit rekkefølgjekrav om teknisk plan før byggeløyve til nybygg kan gis; og at teknisk plan òg skal inkludere straumforsyning. Utbygginga må uansett samordnast ift el-forsyning.

5. Statens Vegvesen

sjølv om planområdet overlapper litt med kommunedelplan for framtidig RV13, ser de ikkje problem iif gjennomføring av veganleggjet.

6. Dagfinn Hatløy, nabo, grunnieigar 139/1 og 3

Meiner endringane totalt sett er vesentlige både pga omfang, storlek og at det berører natur, miljø, landbruk og vassdragsinteresser.

-påpeiker verdien av Årdalsvassdraget, og å ivarta sikringssona mellom elv og industri.

-aksepterer ikkje at byggegrensa blir flytta nærmare Årdalsvassdraget

-ønskjer ikkje at byggegrense i vest og sør blir utvida

-ønskjer ikkje at bygningshøgdane blir auka frå 10-12 m, særleg langs elva.

-krav om vegetasjonssonar i vest og øst bør oppretthaldast:

Rådmannen sin kommentar:



HJELMELAND
Kommune

- sjå vurderingsdelen under, samt tilråding om full prosess.

Vurdering og konklusjon

I utgangspunktet er rådmannen positiv til ei slik lokalisering som Årdal Aqua nå ønskjer på tomta; og viser også til positiv uttale til deira søknad om konsesjon. Det er ønskeleg at næringstomtene blir utvikla til ein offensiv og nytenkande fiskeindustri, og gjerne at utnyttingsgraden blir auka ift planen frå 1985. Det er likvel nyanser i dette som må vurderast nærmare.

Planforslaget legg opp til ein relativt stor auke i utbyggingsvolumet i området, og varslingsrunden viser at det vil vere heilt på sin plass med høyringsrunde i saken:

Forenkla prosess eller ordinær prosess:

Reguleringsendringar følgjer i utgangspunktet same reglar som ved utarbeiding av detaljregulering. For nokre reguleringsendringar er det lagt opp til ein enklare prosess, etter plan- og bygningsloven § 12-14. Dette gjelder endringer som:

- i liten grad elles vil påvirke gjennomføringa av planen
- ikkje går utover hovudrammene i planen
- og heller ikkje vedkjem omsynet til viktige natur- og friluftsområde

Det er også eit krav at saken skal leggjast fram for berørte parter og overordna planmyndigheter. Ei forenkla endring kan vedtas anten administrativt eller med ei politisk behandling i AFU – altså ingen påfølgjande høyringrunde etter vedtak.

Denne konkrete endringa vil for så vidt ikkje hindre gjennomføring og planen og ikkje gå utanfor hovudrammene i planen; arealet forblir framleis regulert til industri, og næringsutbygging kan realiserast – om enn i vesentleg auka volum. Korleis endringane påvirkar planen er skjønnsspørsmål, men ift lovkommentaren til PBL (plan-og bygningsloven) vil td omlegging/vesentleg endring av viktig infrastruktur falle utanfor forenkla behandling. I dette tilfellet vil søker ta ut hovudvegen i feltet; ein veg som også fører til framtidige næringsområdet. Å ta ut veggen, utan å erstatte den med ny, vil då påvirke gjennomføring av planlagd næringsareal i området. Såleis kan endringane få betydning for framtidige saker som gjør at det er naudsynt å sjå endringa i en større samanheng.

I dette tilfellet er det også tre overordna planmyndigheter som stiller spørsmål ved konsekvensane av endringane, og meiner saken er for lite opplyst. Ein berørt nabo protesterar på endringane. Totalt sett: fordi endringane er fleire og samansette og berørte parter/overordna myndigheter har merknader, ser ikke rådmannen at saken tilfredsstiller krava i loven til å kunne behandle den forenkla. Loven legg opp til at alle konsekvensar og interesseomsetnader skal belysast best mogleg: det vil ein få gjennom ein ordinær høyringsrunde/offentleg ettersyn. Rådmannen tilrår difor prosess



HJELMELAND
KOMMUNE

som ved utarbeiding av ny plan.

Krav om felles plan

Kommuneplanen gir føringar for krav om felles plan for dei to framtidige næringsområda i aust; industriområdet I14 og masseuttaksområdet RS9 + for dette gjeldande industriområdet R104.

Optimalt sett hadde det vore svært hensiktsmessig å hatt ein ny plan for alle tre delområda nå med ein gong; då får ein sjå tiltaka i ein større samanheng og det er lettare å sikre naudsynt infrastruktur. Krav om felles plan slår forøvrig heilt klart ut ved realisering av dei to framtidige områda. I dette tilfellet er det «kun» endringar av delar av gjeldande plan; og det er nok marginalt om ein kan stå på kravet om felles plan då, når ein vil realisere tiltak innanfor allereie regulert areal. Rådmannen meiner såleis det er grunnar for å avvike frå kravet om felles plan.

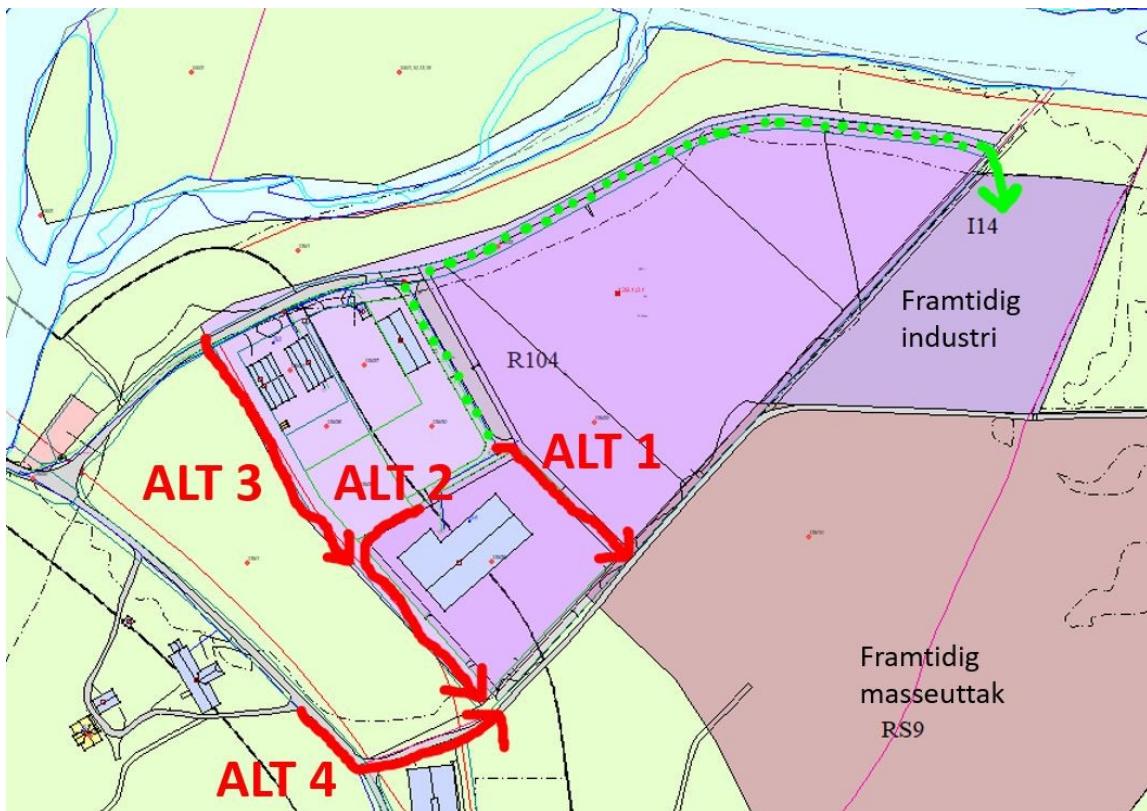
Regulert kjøreveg i nord

Søkjær vil ta regulert kjøreveg ut, og legge opp til utbygging lengre ut mot yttergrensene; altså auke bebygd areal for tomta. Næringsbygget er ikkje prosjektert i detalj, men utbyggjar ønskjer å stå friare til utforming, storleik og plassering av bygget enn det dagens plan gir rom for. Den innregulerte vegen i gjeldande plan går langsmed heile industriområdet, til nabogrensa i søraust. Der er det i kommuneplanen lagt inn eit framtidig næringsområde. Dette framtidige næringsområdet er allereie sikra tilkomstveg via denne regulerte vegen.

Det er mogleg at vegløysinga kan skje i anna trasè, men dersom ein kun tar vegen bort har ein ingen sikra tilkomst. Forslaget om leggje inn ei føresegn om at eigedommane skal sikrast tingslyst vegrett gjennom industriområdet BI1 er ikkje mogleg: ein kan ikkje gi vegrett til ein veg som ikkje lar seg realisere (då området i sin heilskap er regulert til industri). Altså: anten må vegen behaldast der den alt er regulert (grøn stipla linje i skissa under), eller så må ein leggje inn anna trasè anten innanfor planområdet som nå er under revisjon, eller i eit utvida planområde.



HJELMELAND
KOMMUNE



Skisser for alternative vegløysingar :

Grøn stipla linje = ferdig regulert veg er sikra fram til 139/10 som uansett må regulerast når framtidig industri skal realiserast. Enklaste løysing, men ikkje i tråd med sokjar sitt ønske om utnyttingsgrad

Alternativ 1: forlenge regulert internveg i grenselinja mellom 139/28 Fruktlager og Årdal Aqua 139/23; tomtene blir tilsvarende redusert. Må utvide planområdet ut på 139/10 for å sikre veg heilt fram til I14.

Alternativ 2: Forlenge regulert veg i grenselinje mellom 139/29 (GS Drift) og 139/28 (Fruktlageret), og vidare over kommunal grunn sørover til 139/10. Må utvide planområdet for å sikre veg over 139/10 heilt fram til I14. Gir ein kronglete/upraktisk tilkomst.

Alternativ 3: regulere inn veg over kommunal grunn frå nord til sør (139/10) mellom dyrka mark i vest og industri i aust. Arealet er i dag regulert til industri. Må utvide planområdet for å sikre denne vegen + vegen over 139/10 heilt fram til I14

Alternativ 4: Regulere ny veg inn frå Svdbergvegen på 139/10 i sin heilskap. Her er det for så vidt ein eksisterande landbruksveg. Men den er ikkje sikra planmessig til formålet I14. Medfører regulering innanfor kommунdelplanområdet for RV13 (og blir sannsynlegvis vurdert som mogleg avkjørsel frå framtidig RV13) Medfører ny reguleringsplan, eller vesentleg utviding av planområdet.

Rådmannen si tilråding: Optimalt sett burde ein hatt ein samla reguleringsplan for dei to framtidige næringsområda I14 og RS9 +dette eksisterande industriområdet (R104). Slik kunne ein sett dette i



HJELMELAND
Kommune

heilskap, og sikra viktig infrastruktur. Dersom ein kun skal halde seg innanfor varsla planendringsområde, vil det redusere tal alternative løysingar. Den aller enklaste løysinga er å oppretthalde dagens regulerte veg; med dei begrensningane det får for utbyggjar. Rådmannen tilrår at kjørevegen skal vere innarbeidd i plankartet; men gir utbyggjar moglegheit til å finne traseen, anten som dagens eller andre alternativ

Flytting av regulert internveg inn mot fruktlagret

Vegen blir flytta lengre aust og det blir supplert med anna veggrunn/grøntareal: dette er i tråd me slik som vegen allereie er opparbeidd, og rådmannen har ingen merknader til at dette blir korrigert i planen.

Interne kjørevegar og byggegrenser

I gjeldande plankart var industriområdet delt opp i ulike delfelt; med tilhøyrande internvegar og byggegrenser. Denne strukturen er for så vidt allereie brutt opp idet som er bygd til nå i vest, og planane for 139/23 er eitt anlegg. Rådmannen har såleis ikkje merknader til at internvegar og interne byggegrenser utgår av planen: På den måte vil ein frigje mykje areal til byggetablering (i staden for veg). Altså ein auke utnyttingsgrader òg ved dette grepet.

Nordleg byggegrense

blir flytta ca 12 m ut (mot grøntbeltet/elva).

Dette heng saman med fjerning av veg. Dersom veg utgår og byggegrenser blir flytta ut, vil sjølv sagt dei store industribygga kome nærmere grøntområde og elva. Planen vil på den måten «vinne» svært mykje nytt bygningsareal. Som nemnd ovanfor er rådmannen skeptisk til å ta ut innregulert veg; då det uansett ein eller annan stad i området må sikrast veg over til industriområdet I14. Det er òg uheldig ift grøntmiljø/friluftsverdiane at den innregulerte/sikra sona langs elva blir pressa såpass mykje som den nå blir. Rådmannen vel likevel å gå inn for at byggegrensa blir utvida nordover; men ikkje så mykje som omsøkt.

Den sørøstlege byggegrense mot 139/10 blir flytta ca 4 m ut

Dagens byggegrense ligg ca 8 m frå eigedomsgrense/landbruksveg på 139/10. Planforslaget legg opp til at det blir 4 m frå eigedomsgrense. Arealet på 139/10 er lagt ut som framtidig industriområde og råstoffutvinningsområde. Rådmannen har såleis ikkje merknader til denne flyttinga. Nabo i sørøst har ikkje kome med merknader på det. Når det gjeld Ryfylkesfrukt si tomt; så lig

Byggegrenser rundt Ryfylkefrukt SA 139/28

Pr i dag ligg regulerte byggegrenser mot sørøst ca 2 m frå eigedomsgrensa til 139/23 (Hjelmeland kommune) 139/23 ligg her som ein liten «kile» mellom Ryfylkesfrukt-tomta og 139/10 Tårn Sigve Schmidt. Planforslaget legg opp til å flytte byggegrensa ca 6 m ut, slik at òg utnyttinga av Fruktlagertomta kan aukast, føresett avtale/kjøp av areal frå 139/23 (kommunen). Ettersom arealet sørvest frå her òg er framtidig næringsområde/råstoffutvinning, går ein òg her inn for det.

Når det gjeld **byggegrensa mot vest** derimot; så ligg den pr i dag omtrent i eigedomsgrensa mellom



HJELMELAND
Kommune

139/28 og 139/23 (òg her eig kommunen ein «kile» mellom Fruktlagertomta og privat nabo 139/1 (Hatløy). Men i innsendt planforslag har Prosjektil foreslått å legge byggegrensa ca 4 m inn på Fruktlagertomta. Utnyttingsgraden og fleksibiliteten til Fruktlagertomta vil i såfall bli svekka. Rådmannen tilrår at ein opprettheld byggegrensa slik som i gjeldande plan; dvs omrent i eigedomsgrensa.

Auke bygningshøgd frå 10 til 12 m og auke i utnyttingsgrad frå 0,7 til 0,9

Denne auken, kombinert med fjerning av internveg og fjerning/forskyving av byggegrenser, medfører ein stor auke i utbyggingsvolumet - ettersom arealet det skal byggjast på er så stort, vil det totale bygningsvolum aukast vesentleg. Rådmannen meiner likevel at området toler slik auke; det er lite innsyn til industriområdet som ligg lite eksponert til ift Årdalsbygdar og hovudvegane. At det likevel bør gjerast ei risikovurdering ift den totale utbyggingsvolum framgår av tilrådinga. Ein legg til grunn at auken blir kun på Bl1.

ROS-analyse:

Til alle reguléringsplanar er det eit generelt krav om utarbeiding av ROS-analyse. Dette for å ta høgde for risiko ift naturbaserte hendingar oa, og sikre eventuelle avbøtande tiltak i plan. I dette tilfellet har ikkje søker levert inn eiga ROS-analyse, men har for så vidt svart på diverse spørsmål ift risiko i planskildringa. Denne tilfredsstiller likevel ikkje kravet til ordinær ROS:.

Planforslaget legg opp til relativt stor auke i totalt utbyggingsvolum ; og ein må her forvente relativt store høge bygg ; med store takflater. Pga generelle krav og såpass stor auke i utbyggingsvolum bør ein ha ei heisksapleg vurdering av farenivå.

Dersom det kun var forsiktig flytting av byggegrenser eller mindre tilpassingar av bygningslokalisering/volum, ville ein ikkje kravd slik ROS-analyse. Men utbyggingsvolumet aukar så mykje, og endrar karakteren på utbyggingområdet så vesentleg at ei slik analyse er påkravd. Mykje areal blir lagt under tak; og grunnforhold, avrenningsforhold/overvatn, flaum, vind mm er relevante vurderingsfaktorar. Ein tilrår difor utarbeiding av ROS-analyse før planen blir sendt på høyring; og ev avbøtande tiltak som følgje av eventuell risiko skal innarbeidast som rekkefølgjekrav i føresegndene

Flaumfare er eige tema ift planendringa: arealet er flaumutsett jf Flomsonekart Årdal 7/2007, NVE. Det må såleis innarbeidast avbøtande tiltak i planen for 200-års-flaumen. Søkjar har sett opp ei minimums bygningshøgd på 5,8 moh; og dette er basert dels på ei grov vurdering kommunen gjorde i området i 2009, og dels på NVE si flaumanalyse. NVE skriv òg i sin [Flaumsonerapport for Årdal 7-2007](#) i kap 7: at «ved reguléringsplanlegging i området må ein ta omsyn til begrensa nøyaktighet i rapporten, og kontrollere terrenghøgdane i felt ...» Søkjar har ikkje lagt ved anna høgdedokumentasjon, og rådmannen tek difor førehald om nøyaktigheitsgraden av dette.

Likevel meiner ein at søker har «tatt godt nok i» ift minimumshøgda: bygningshøgda vil i såfall kome ein $\frac{1}{2}$ m høgare i terrenget enn dei andre nyleg bygde industribygga i vest. Ved grundingare kartlegging av terrenghøgdar i området; vil ein kanskje anta at ein mindre del av arealet er flaumutsett enn det som går fram av det retningsgjevande kartet i flaumsoneanalysa frå NVE . Såleis kan det vere ei føremon uansett for den framtidig prosjektering av bygget at høgdeberekningane av arealet blir gjort meir nøyaktig.



HJELMELAND
KOMMUNE

Teknisk plan:

Rådmannen tilrår at det blir lagt inn eit rekkefølgjekrav om teknisk plan for utbygging på industriområdet BI1; dette for å sikre at viktig infrastruktur blir løyst på ein fagleg god måte på eit areal som blir svært intensivt utnytta. Mykje av arealet på 139/23 blir lagt under tak; og dette med avrenning og overflatevatn er eit relevant tema å ha kontroll på allereie ved prosjektering.