

Til: Grunneiere, naboer /berørte parter
Overordna planmyndigheter

Dato: 22.11.2024

Varsel om planendring – PlanID R32 – Tøtlandsvik industriområde Hjelmeland kommune

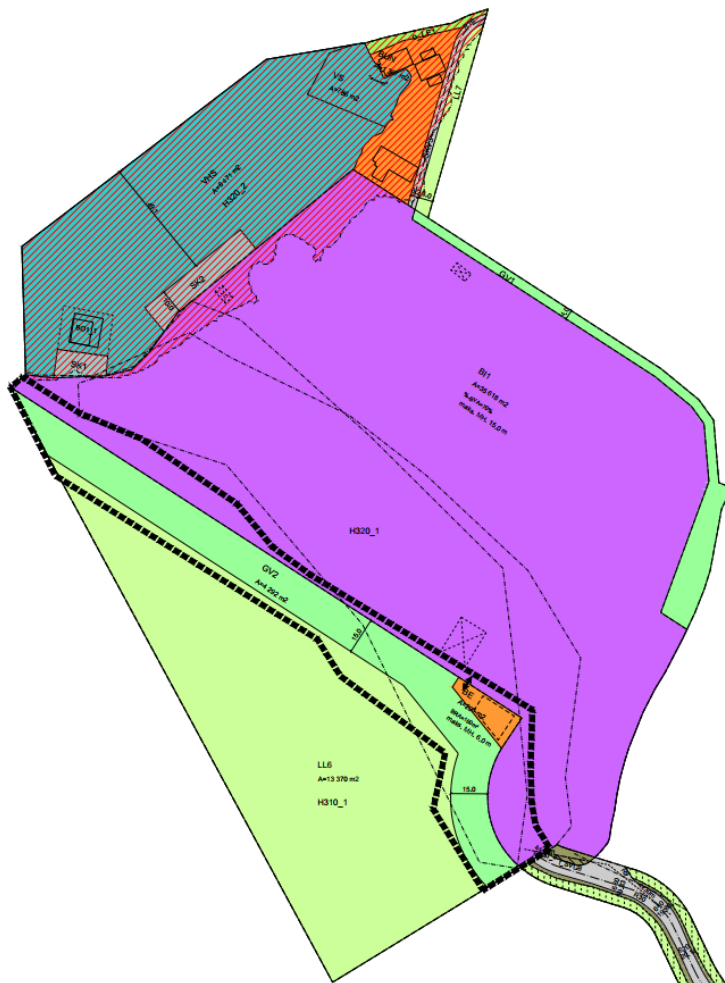
I tråd med plan- og bygningslovens § 12-14, varsler Prosjekttil Areal AS på vegne av Tytlandsvik Aqua oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan R32 Tøtlandsvik industriområdet, som ble vedtatt 25.09.2017. Det er et ønske at planen behandles etter forenklet prosess.

Forslag til planendring går ut på:

Endringen gjelder for reguleringsplan R32 på eiendom gnr.35 bnr.1, Vormedalveien 1890, 4130 Hjelmeland.

Formålet med endringen er å legge til rette for lagerbygg og oksygentanker. Dette medfører m.a. liten utvidelse av industriformålet og innregulering av veg til industriområdet.

Areal for planendringen omfatter kun en mindre del av planområdet, illustrert med stiplet linje på kartet nedenfor. Endringen gjelder i hovedsak endringer i plankartet, men det gjøres også mindre justeringer i bestemmelsene.

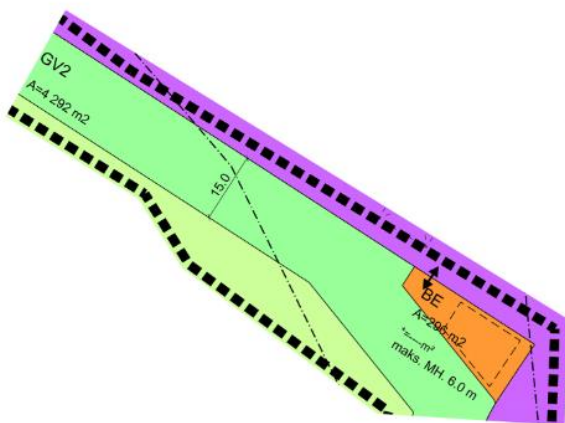


Figur 1: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan, Tøtlandsvik industriområde R 32. Forslag til reguleringsendring er innenfor stiplet linje. Hensynsonene i plankartet er tatt ut for å kunne se plankartet bedre, hensynsonene er fortsatt ivarettatt.

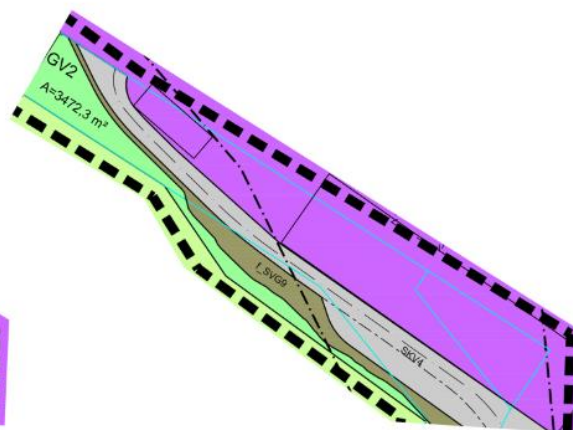
På plankartet ønskes følgende endring:

Illustrasjonene nedenfor viser gjeldende plan og forslag til endring. I alle illustrasjonene er hensynssonene tatt ut for å kunne vise endringen bedre, hensynssonene er fortsatt ivaretatt i selv planen. Det foreslås følgende endringer i plankart:

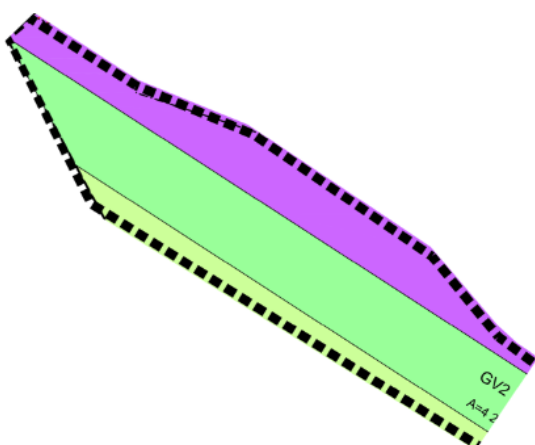
- Midlertidig anleggsveg reguleres til permanent kjøreveg i sørvestlig del av industriområdet. Se figur 2.
- Området regulert til vegetasjonsskjerm, GV2, justeres iht. nevnte kjøreveg. Formålet med vegetasjonsskjermen er å sikre areal til nødvendige ras-tiltak. Det er i dag etablert en skred-voll for å sikre industriområdet mot ras. Nevnte voll innlemmes i delfeltet og sikres ivaretatt i bestemmelsene. Deler av tidligere industriområdet omdisponeres dermed til vegetasjonsskjerm. Se figur 3.
- Felt energianlegg/minikraftverk, felt BE, flyttes til nytt området og tidligere plassering omdisponeres til industri. Se figur 4.
- Deler av areal regulert til LNF-område omdisponeres til annen veggrunn grønt, energianlegg/minikraftverk og en liten del til veg. Se figur 4.



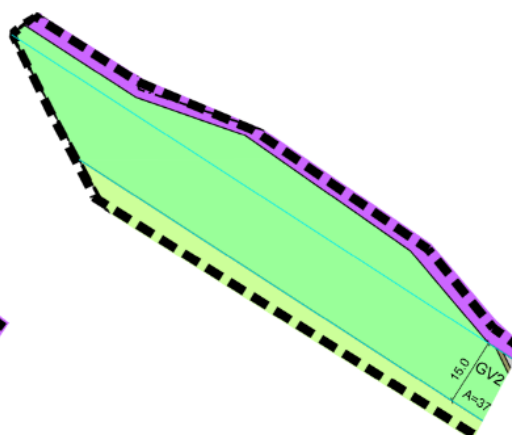
Figur 2: Gjeldende reguleringsplan



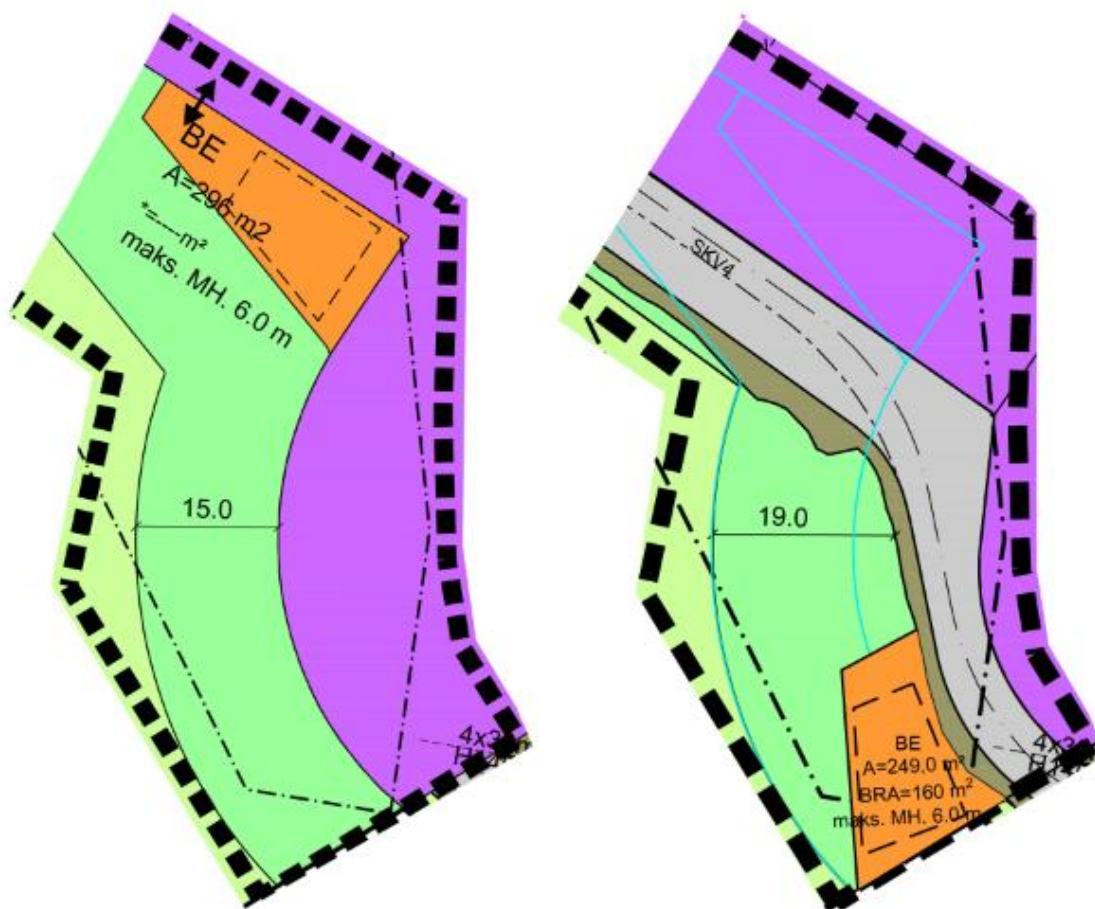
Forslag til planendring. Linjer fra gjeldende plan er illustrert med blå linjer.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan



Forslag til planendring med etablert skredvoll. Linjer fra gjeldende plan er illustrert med blå linjer.



Figur 4: Gjeldende reguleringsplan

Forslag til planendring med å endre plassering for energianlegg/minikraftverk, felt BE. Linjer fra gjeldende plan er illustrert med blå linjer.

For å se forskjellen/endringen på gjeldene plankart og nytt forslag til plankart. Se vedlagt forslag til plankart, datert 22.11.2024.

I bestemmelsene ønskes følgende endringer:

Bestemmelser:

- Følgende bestemmelse er tilført som følge av ny adkomstveg: «5.1.3 SKV4 skal vere privat. Vegen er tilkomstveg til industriområdet».
- Under punkt 5.2.2 er det bestemmelsen oppdatert slik at den stemmer med ny annen veggrunn SVG9. Bestemmelsen 5.2.2 f_SVG4-9 skal vere felles.
- I punkt 6.1.1. oppdateres bestemmelsen med å sikre at allerede etablert skredvoll blir ivarettatt. GV2 skal nyttast til sikring mot skred i forhold til nye bygg innanfor omsynssone H310. **Allerede etablert skred voll innenfor GV2 skal opprettholdes.** Sikringstiltaket kan utførast etappevis avgrensa til dei enkelte bygg som vert omsøkt oppført. Utforming av skredtiltak (GV2) mot veg skal dokumenterast i samband med søknad om veg.

Virkingen av endringsforslaget

Det søkes om at endringen behandles etter forenklet prosess jf. pbl § 12-14. Søker vurderer det slik at:

- Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen for øvrig fordi:

Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, men heller utvide muligheten for området å utvikle seg næringsmessig. Formålet med endringen er å legge til rette for lagerbygg og oksygentanker i tilknytning til eksisterende industriområde. Oksygentankene skal forsyne fisken med oksygen. Lagerbygget skal brukes til å oppbevare fôr til fisken. Endringen medfører en liten utvidelse av industriformålet, etablering av veg inn til industriområdet og flytting av minikraftanlegget BE. Det planlagte tiltaket er tilpasset opparbeidet infrastruktur i området, og vil ikke få innvirkning på mulig utnyttelse på eiendommen.

- Endring vil ikke gå ut over hoveddrammene i planen fordi:

Det legges opp til at enn skal kunne utnytte taket på nytt lagerbygg til lagring av utstyr. Ny veg legges på høyde med taket slik at en kan få adkomst dit. Det er dermed mulig å kjøre på taket med lastebil. Det er lagt inn en breddeutvidelse langs vegen for å få nok bredde til å kunne snu med lastebil på taket uten å måtte kjøre helt ned på industriområdet for å snu. Se skisser figur 6.

Oksygentankene er ikke synlig fra andre steder enn inne på industritomten, og lageret ligger i flukt med vegen. Se bilde fra 3D modellen, figur 6 og 7.

Det vurderes at endringen ikke er i strid med hoveddrammene i planen.

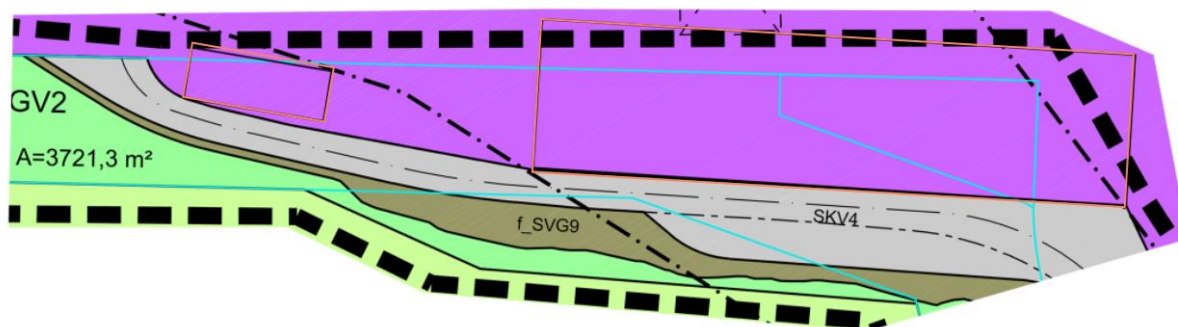
- Endringen vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder fordi:

Siden vegen er blitt hevet, er det blitt mer rom inn mot steinura, noe som gir plass for både breddeutvidelse på veien og fylling ned mot fjellet som også vil fungere som vannvei (eks. bekk ledes her, vist med blå strek se figur 6).

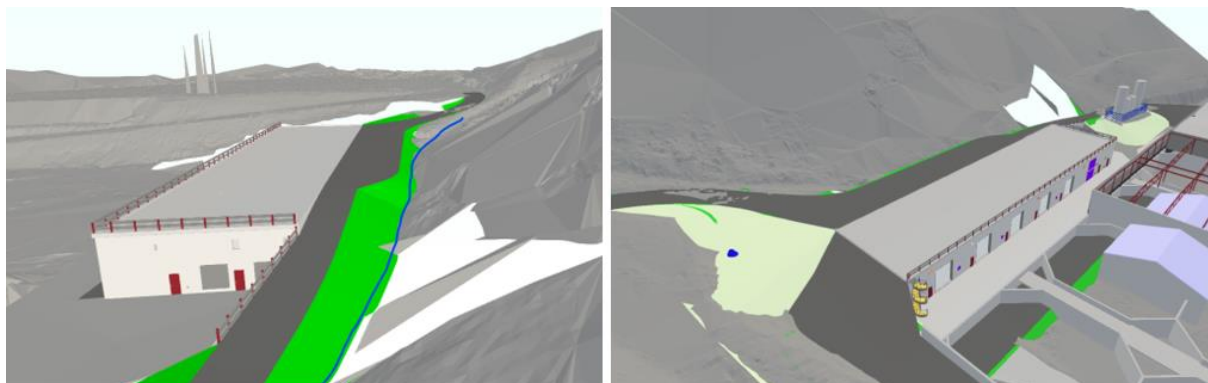
Bygget er plassert utenfor skråningsfoten av gammel ur. Ura er i tidligere rapporter definert som stabil og ferdig rast ut. Prosjektet legger til rette for dreneringstiltak for hindre vannansamling og erosjon som er med på å sikre stabilitet.

Endringen medfører at areal regulert til vegetasjonsskjerm, GV2, justeres. I gjeldende plan var nevnte delfelt 4 292 m². Endringen medfører at dette arealet reduseres til 3 472,3 m². Formålet til vegetasjonsskjermen er å sikre areal til ras-tiltak. Endringsforslaget er oppdatert slik at etablerte ras-tiltak er sikret innenfor delfeltet. Hensynet bak delfeltet vurderes dermed ivarettatt.

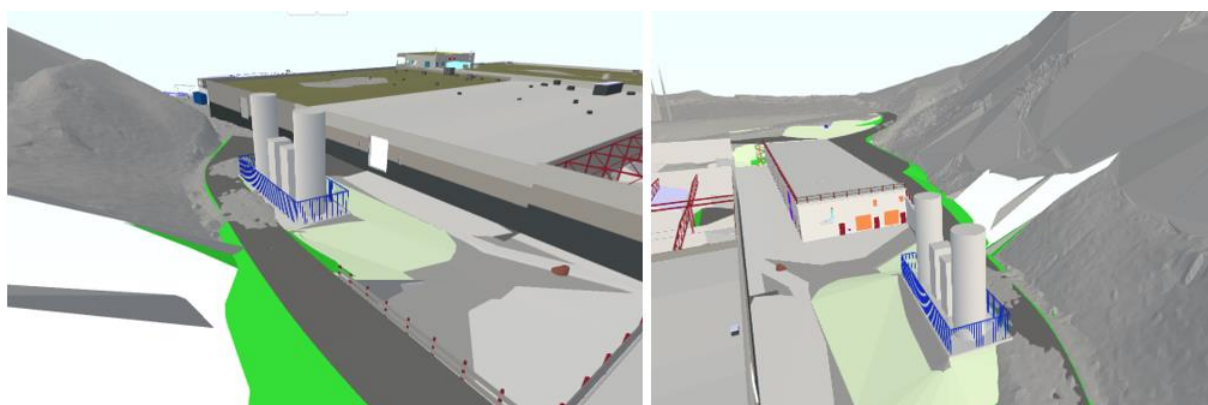
Areal regulert til landbruksformål, LL6, reduseres med 430 m² som følge av tiltaket. Arealet som omdisponeres er i stor grad regulert til annen veggrunn grønt, med det kan en ta opp skråningsutslag tilhørende ny regulert adkomstveg inn til industriområdet.



Figur 5: Forslag til planendring. Her vises plassering av nye tiltak med rød linje og gjeldende reguleringsplan med blå linje.



Figur 6: Her vises vannveg med blå linje i annen veggrunn – grønt. Samt at en kan bruke lagerbygget til å snu på.



Figur 7: Her vises oksygentankene.

Info om saksgang

Forslaget til planendring blir nå varslet jf plan- og bygningsloven § 12-14.

Innkommne merknader blir vurdert og forslag til endring kan eventuelt bli justert før søknaden blir sendt til kommunen for behandling som en reguleringsendring. Etter vedtak i kommunen vil berørte parter få tilsendt informasjon om vedtaket.

Forenklet planendring har enklere prosess enn vesentlig reguleringsendring. Dersom det mottas innsigelse eller merknader av vesentlig karakter for saken, kan endringsforslaget i stedet måtte behandles som en vanlig reguleringsendring med ny høring. I så fall er dette brevet å se på som en varslingsplan etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Merknader til planforslaget

Frist: **20.12.2024**

Sendes skriftlig til Prosjekttil Areal AS, Gamle Forusveien 1, 4031 Stavanger, eller e-post:

silje.rostoen@prosjekttil.no

Eventuelt kopi av innspill sendes til postmottak@hjemmeland.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Prosjekttil Areal AS

Silje V. Røstøen

Silje Nesbø Røstøen
905 89 220

Silje.rostoen@prosjekttil.no

Vedlegg:

- Varslingskart, datert 22.11.2024
- Forslag til nytt plankart, datert 22.11.2024
- Forslag til nye bestemmelser, datert 22.11.2024