



HJELMELAND
KOMMUNE

Sakspapir

Saksnr	Utval	Type	Dato
061/25	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	03.06.2025

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Svanhild Hjorteland Gbada	PlanID-202403, Gnr/bnr-71/1, PlanNavn-Viganeset nord industriområde - Fornyng, PlanType-35, K2-L13	24/1424

71/1 - Detaljregulering Viganeset nord industriområde - Fornyng - planID: 202403

Forslag til vedtak

Hjelmeland kommune legg forslag til **“202403 Detaljreguleringsplan Viganeset nord industriområde”** ut til offentlig ettersyn.

Hjelmeland, den 20.02.2025

Janne Johnsen
Kommunedirektør

Areal- og forvaltningsutvalet 061/25

AFU - behandling:

Behandling:

Røysting
Samrøystes vedtatt.

AFU - vedtak:

Hjelmeland kommune legg forslag til **“202403 Detaljreguleringsplan Viganeset nord industriområde”** ut til offentlig ettersyn.

Samandrag

Saka gjeld fornyng av **Detaljreguleringsplan Viganeset industriområde R142 Viganeset nord på gnr 71 bnr 1.**

Planområdet i R142 er ca 12 daa, derav industriareal ca 11 daa + ca 1 daa til omlegging av vegtilkomst industriområdet på nordsida av fylkesvegen

Arealet har vore regulert til industri med tilhøyrande vegformål sidan 14.05.2014, jfk kommunestyrevedtak 35/14. Reguleringsplanen legg til rette for for utviding av eksisterande industri austover og flytting av eksisterande avkjørsel frå Fylkesveg 4680.

Planen er nå eldre enn 10 år, og **gir ikkje lengre heimel for oreigning** (ekspropriasjon/overtaking av areal). Kommunestyret har vedtatt at ein vil at planen skal realiseras for å imøtekomme næringslivet sine utvidingsbehov. Ettersom grunneigar ikkje frivillig vil avgje areal til dette, og planen er “gått ut på dato” ift oreigningsheimel, må ein fornye reguleringsplanvedtaket. Ettersom bygge- og anleggstiltak ikkje er sett i gong i området, er det òg relevant å sjå til at planen i naudsynt grad er oppdatert ift dagens krav og behov.

Det er nå utarbeidd nye plandokument:

Vedlegg 1 Plankart
Vedlegg 2 Føresegner
Vedlegg 3 Planskildring
Vedlegg 4 ROS-analyse
Vedlegg 5 Støyanalyse

Planen blir i prinsippet vidareført som før + ein har utvida planområdet for å implementere allereie regulert areal for utvida fylkesveg 4680, g/s-veg og kryssløysing (identisk slik allereie regulert i reguleringsplan R164, for fylkesvegen).

Det fornya planområdet er ca 15 daa, derav framleis ca 11 daa til industriformål, ca 1 daa til ny tilkomstveg, og resten til g/s-veg, busshaldeplass og utviding Fylkesveg.

Kommunedirektøren tilrår at det nye forslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn

Partar i saka:

Grunneigar på arealet er Oddbjørg M Randa og Tor Helge Heggland + kommunen + eit lite område til Vartdal Plast (Neset nord). . Sjå detaljoversikt i vedlagd planskildring kap 2.2. Dei + naboar rundt er varsla om oppstart av planarbeidet og er partar i plansaken,

Fakta

Arealet her blei regulert til industriformål i 2014, planID R14 Viganeset nor industriområde. Bakgrunnen for reguleringa då var at eksisterande verksemd i vest, Vartdal plast, hadde behov for utvidingsareal austover. Heile arealet på nordsida av fylkesvegen var (og er framleis) avsett til industriformål i kommuneplanens arealdel. Dengong starta planarbeidet med eit mykje større område, over 50 daa på nordsida av fylkesvegen. Undervegs i prosessen blei planområdet redusert til kun gjelde 11 daa industrområde + vegløyving.

I løpet av desse 10 åra sidan planen blei vedtatt er ingenting blitt realisert/bygd, men behovet for industriareal for Vartdal plast er framleis aktuelt. Kommunen har hatt ein prosess med grunneigar ift overtaking av areal, utan at det har kome til semje. Kommunestyret har nå vedtatt å oreigne areal frå 71/1 til gjennomføring av planen, og er difor avhengig av å ha ein fornya/oppdatert reguleringsplan som gir heimel til dette.

Siste vedtak i kommunestyret 23/24:

"Hjelmeland kommune oreigner nødvendig vegareal frå eigar av gnr. 71 bnr. 1 i Hjelmeland kommune til gjennomføring av Reguleringsplanen R142 og Vegplanen R164 - Kommunedirektøren får fullmakt til å begjære og gjennomføre skjønn for fastsetjing av oreigningserstatning. - Kommunedirektøren får fullmakt til å søkje om samtykke til førehandstiltreding. Vedtaket er gjort i medhald av §16-2 i Plan og Bygningslova, og §25 i Lov om Oreigning" .

Deretter vedtok formannskapet i sak 88/24:

"Hjelmeland kommune set i gong med fornying av detaljreguleringsplan R142 Viganeset nord industriområde, gnr 71 bnr1 slik forklart i saksframlegg. Den fornya planen får ny planident, 202403 - Viganeset nord industriområde. Hovudformåla i planen blir i prinsippet vidareført som industri og vegareal, kopla mot tilgrensande plan R162, og planen skal få ny rettsverknad jf plan-og bygningslova § 12.4 og kap 16"

Saka er såleis ei direkte oppfølging av dette vedtaket.

Skildring av planforslaget

Ein viser til vedlegg: **Vedlegg 3 Planskildring planid 202403 - Fornyng av Viganeset nord industriområde**

Der vil ein finne relevant informasjon om området, om planforslaget og om konsekvensane av planforslaget.

I korte trekk her:

Plankartet er tilnærma likt slik gjeldande plan R142 er. Største endringa/tillegget er at **deler av fylkesveg-planen R164** som gjeld kryss, gang-sykkelveg og busshaldeplass er med i planforslaget. R164 er òg ein plan som snarleg går ut på dato ift oreigningsheimel, og ein finn det relevant å sikre dette arealet òg då det heng saman med denne nye planen, og er naudsynt for å få til ei vegomlegging.



Planen inneheld industriformål ca 11 daa, med tilhøyrande vegomlegging / flytting av kryss. Dagens veg blir stengd, og avkjørsla frå fylkesveg opparbeidd lengre aust. Dette er sikra gjennom rekkefølgekrav.

For nærare forklaring av planens innhald viser ein til følgjande vedlegg: Planskildring, Plankart og Føresegner.

Lovar, føresegner, rundskriv

Utarbeiding av reguleringsplanar skjer med heimel i plan-og bygningslova kap 12.

Økonomiske konsekvensar

Kostnad med planarbeidet: Viser til formannskapssak 88/24, der det blei skissert ein kostnad på kring 50 000 for utarbeiding av ny plan. Kommuneadministrasjonen har utarbeidd planforslaget utan innleigd konsulenthjelp. Såleis pr nå ingen utgifter forutanom lønnskostnader.

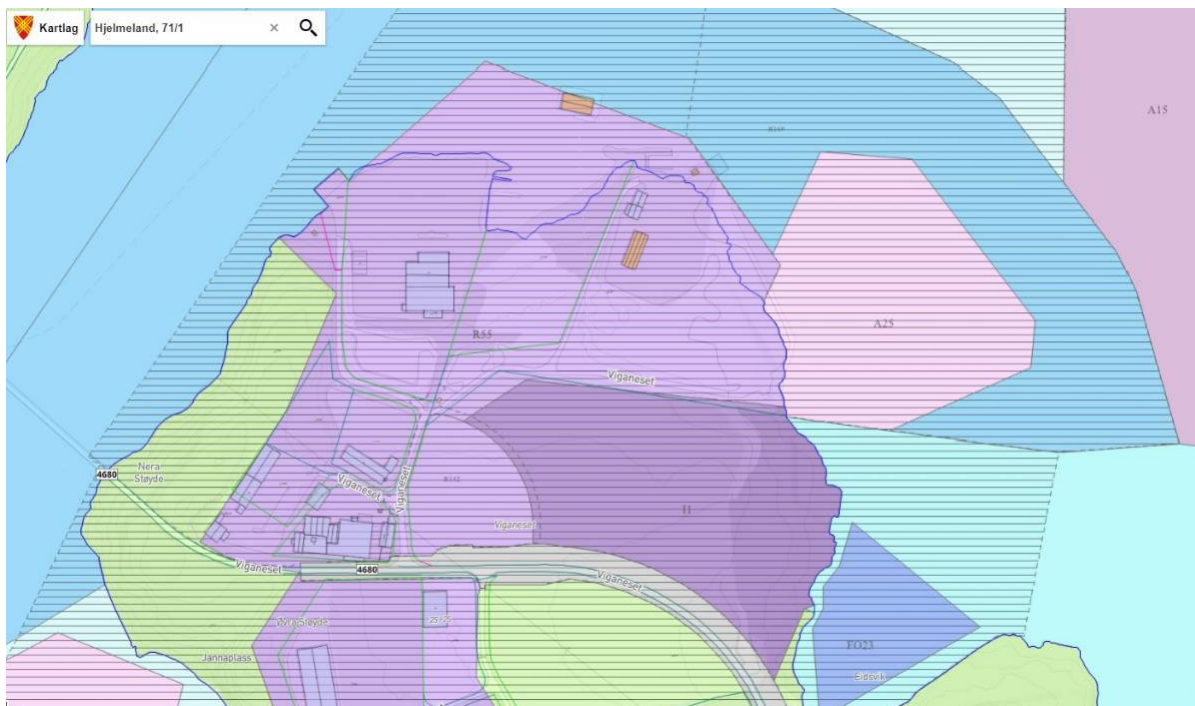
Kostnader til realisering av planen: er ikkje teke med, dvs verken oreigning, konsulentonorar til utarbeiding av tekniske planar o.a eller opparbeiding av infrastruktur. Dette må avklarast i eigne formannskapssaker, eventuelt utbyggingsavtalar med tomtekjøparar.

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak

To nylege kommunestyrevedtak; 51/23 og 23/24 som begge stadfestar at kommunen vil oreigne areal til industriformål her.

Oppstartsvedtak formannskap 88/24, 15.10.24: referert ovanfor.

Gjeldande kommuneplanens arealdel - vedtatt 2019 :



Kartutsnittet over viser **gjeldande kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2019**. Alt areal på nordre del av Viganeset lagt ut til eksisterande og framtidig næringsområde. Mesteparten av det er regulert. Det framgår av kommuneplanen at Reguleringsplan R142 framleis skal gjelde, og at I1 (aust for R142) er framtidig industriområde med krav om reguleringsplan før realisering.

Kommuneplanens samfunnsdel - vedtatt 22 mai 2025: satsing på næring blei vidareført, og i kap 5 Arealstrategi blei Svadberg og Viganeset trekt fram som viktige industriområde for kommunen.

Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

Mesteparten av arealet i planområdet består av fulldyrka jord,/grasproduksjon, som blei dyrka i 2013. Resten er asfaltert vegareal. Ein kan ikkje sjå at naturmanfangfald blir berørt i planområdet. Sjå elles litt nærare vurdering i vedlagd **Planskildring kap 7.6**

Konsekvensar for barn, unge, eldre, folkehelse og menneske med nedsett funksjonsevne

Ein kan ikkje sjå at planforslaget frå konsekvens for desse gruppene. Arealet er eit reint industriområde

Vurdering av universell utforming

Krav om universell utforming g/s-veg og kollektiv/busshaldeplass. Elles generelle krav ift byggutforming.

Innkome uttalar

Det blei varsla oppstart av planarbeidet i november 2024, med frist 16. desember 2024. Det kom uttalar frå desse: Lnett, Statsforvaltaren, Rogaland Fylkeskommune, Statens vegvesen og advokatfirma Haver på vegne av grunneigar Oddbjørg og Tor Helge Heggland.

Originaluttalane ligg vedlagd. Komplette oversikt over uttalane med tilhøyrande kommentarar frå administrasjonen er å finne i vedlegg **Planskidrling kap 8. Innkomne merknader til 1.gongsbehandling.**

Både **Statsforvaltaren, Fylkeskommunen og Statens Vegvesen** tilrår å avvente planarbeidet til revisjon av kommuneplanens arealdel, der ein får gjort ei meir heilskapleg vurdering på trongen for næringsareal; og sjå dette i lys av den forventa “planvasken” som er ei nasjonal forventning. Kommundirektøren viser her til både vedtekne overordna kommuneplanar (arealdel 2019 og samfunnsdel vedtatt mai 2025 + dei ovanfor nemnde konkrete sakene om dette området. Kommundirektøren forhold seg til desse vedtaka, og tilrår ikkje å følgje opp råda om å avvente planarbeidet.

Grunneigar Heggland uttaler via advokatfirma Haver at dei er sterkt imot at området blir regulert til industri, at det er ein viktig del av deira aktive gardsdrift og at dei ikkje vil avgje areal frivillig. Kommunedirektøren viser òg her til overordna planvedtak frå kommunestyret + konkret vedtak om å følgje opp ift oreigning av areal og fornying av planen. Kommunedirektøren forhold seg til desse vedtaka, og tilrår såleis ikkje å imøtekome grunneigar sin merknad.

Detaljar i desse innkomne merknadane med tilhøyrande vurderingar framgår av vedlagd **Planskildring kap 8.**

Vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren viser til ovanfor nemnde overordna planvedtak og konkrete vedtak knytt til oreigning/realisering av dette næringsområdet. Ein er sjølv sagt klar over den interessemotsetnaden denne planen representerer mellom landbruksnæring og industriutvikling, som igjen er påpeika frå grunneigar av landbruksarealet. Kommunedirektøren tek tidlegare vedtak til etterretning, og legg til grunn at samfunnet sitt behov for næringsområde i dette tilfellet er vektlagt tyngst. Ein tilrår difor å vidareføre/førnye planen slik formannskapet sitt oppstartsvedtak 88/24 legg opp til.

Planen er i grove trekk vidareført som den var. Den største “endringa” er å leggje til tilgjengsande fylkesveg/g/s-veg arealet slik at ein sikrar areal til heile kryssutforminga. Dette er heller ikkje noko nytt; det er vidareført slik det er i gjeldande plan R164 for fylkesvegen.

Det er elles gjort mindre tilpassingar og korrigeringar av planen. Desse er lista opp i vedlagd Planskildring kap 6.1. Planlagd arealbruk.