



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Sakspapir

Saksnr	Utval	Type	Dato
088/25	Areal- og forvaltningsutvalet	PS	16.09.2025

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Svanhild Hjorteland Gbada	PlanID-202402, Gnr/bnr-139/31, PlanNavn-Utviding av Årdal Aqua - Svadberg, PlanType-35, K2-L13	24/834

202402 - Gnr 139 bnr 1 - Detaljregulering for utviding av Årdal Aqua - Årdal - 1.gongsbehandling

Forslag til vedtak

Hjelmeland kommune viser til reguleringsplanforslag frå Prosjektil AS mottat 04.09.2025: **planID 202402 Utviding av Årdal Aqua industriområde, Årdal.**

Planen blir lagt ut til offentlig ettersyn .

Hjelmeland, den 27.08.2025

Janne Johnsen
Kommunedirektør

Areal- og forvaltningsutvalet 088/25

AFU - behandling:

Behandling:

Tårn Sigve Schmidt (SP) var inhabil i saka, varer Ann Mari Velde (AP).

Røysting

Samrøystes vedtatt.

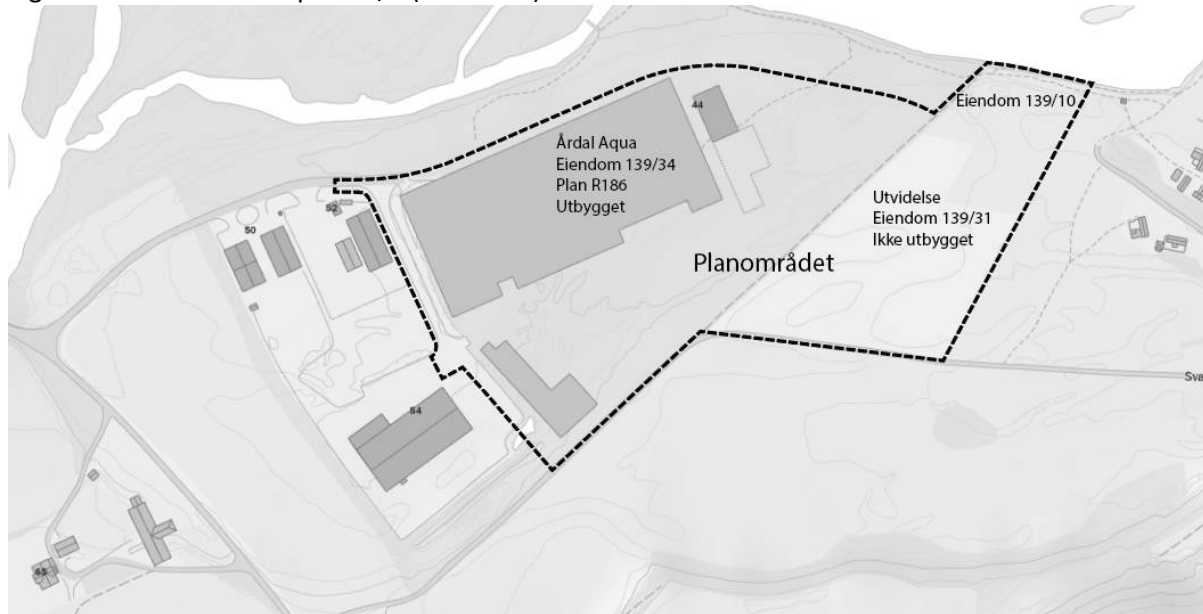
AFU - vedtak:

Hjelmeland kommune viser til reguleringsplanforslag frå Prosjektil AS mottat 04.09.2025: **planID 202402 Utviding av Årdal Aqua industriområde, Årdal.**

Planen blir lagt ut til offentlig ettersyn .

Samandrag

Prosjektil Areal AS har på vegne av forslagsstillar **Årdal Aqua AS** sendt inn forslag til ny reguleringsplan for industriområde på gnr 139 bnr 31, Årdal: **planid 202402 Detaljreguleringsplan for utviding av Årdal Aqua**. Planforslaget legg opp til ei utviding av eksisterande industrianlegg for landbasert fiskeoppdrett på 139/34. Planforslaget inneheld både utvidingsområdet på 139/31, som er i tråd med kommuneplanens arealdel 2019, industriformål I14 på ca 15,5 daa + eksisterande regulert industriområde på 139/4 (ca 40 daa)



Kartskisse som viser planavgrensinga med eksisterande industriområde 139/43 og utvidingsområdet på 139/31.

Partar i saka:

Forslagsstillar: Årdal Aqua AS

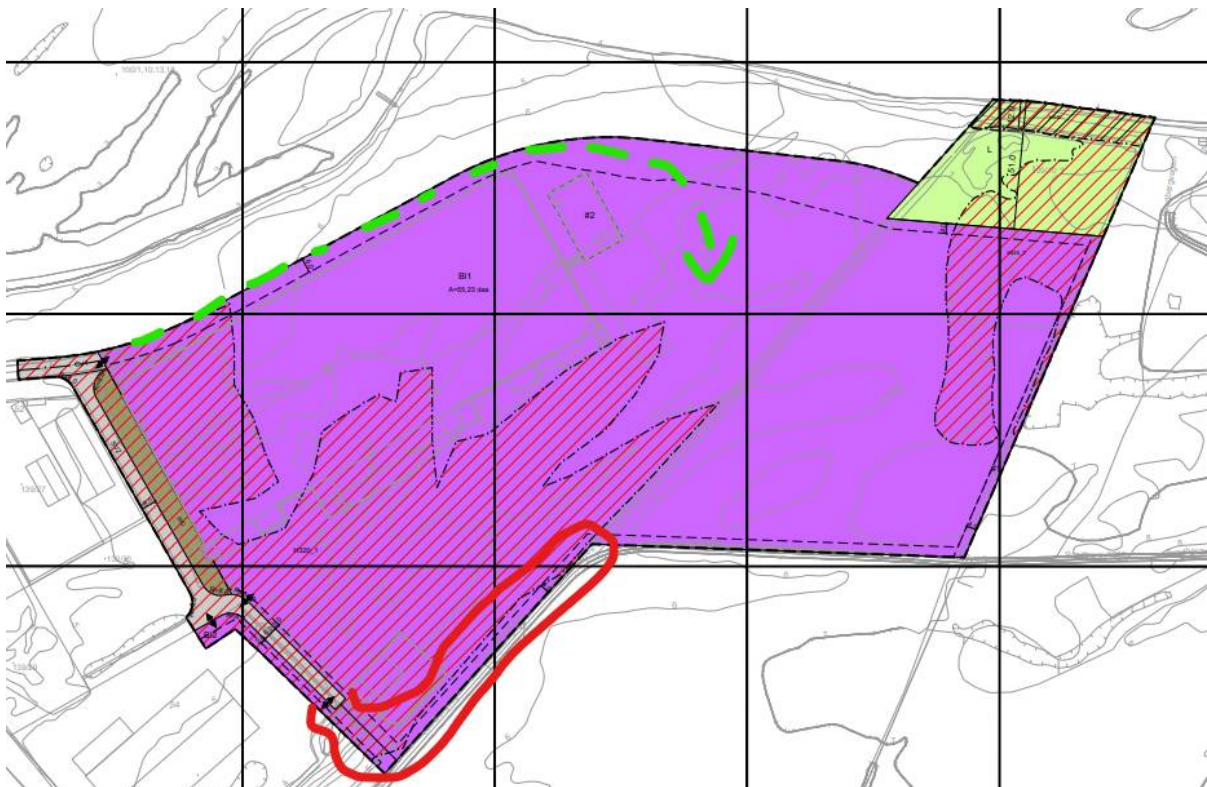
Grunneigar på 139/ 31 og 34: Årdal Aqua As, 139/10: Tårn Sigve Schmidt

Naboar

Fakta

Prosjektil As har sendt inn følgjande dokument i plansaka., sjå vedlegg:

- 0 Planskildring
- 1 Plankart
- 2 Føresegner
- 3 Illustrasjonar
- 4 Trafikkforhold
- 5 ROS-analyse
- 6 Flaum-analyse
- 7 VA-rammeplan
- 8 Massedisponeringsplan
- 9 Geoteknisk grunnanalyse
- 10 Geoteknisk vurdering
- 11 Merknadsoversikt m/planfremjar sine kommentarar



Skissa viser forslag til plankart :

1. **Vestre del på 139/34** er allerede regulert til industri. Endringa i denne delen består i at innregulert **tilkomstveg** sørover/langsmed plangrensa mot utvidingsområdet er tatt ut, - markert rødt i skissa . Det er planlagt at tilkomsten til utvidingsområdet skal skje inne i industriområdet på eksisterende tilkomst til allerede etablert industrianlegg, markert grønt i skissa, som er på nordsida av bygningane. Det blir lagt opp til felles administrasjonsbygg og parkeringsplass, som òg skal betjene utvidingsdelen.

2. **Austre del av planområdet** er utvidingsområdet: dette er ca 15,5 daa, og er ei direkte utviding av eksisterende industri, sjå illustrerende skisse under - dvs felles administrasjon, tilkomst og parkering. Føresegnene legg opp til bygg på 12 m, med siloar/konstruksjonar opp til 22 m. Sjå vedlagd illustrasjon, og kap 6.2.1-2 i planskildringa. Innanfor utvidingsområdet BI1 tillates det maks 0,9 BYA, som tilsvarer eit fotavtrykk på ca. 50 000 m² Ved maks utnyttelse innenfor heile felt BI1 (ekst og nytt) tilsvarer dette ca 200 000 m² BRA , derav er 80 000 m² allerede bygd ut. Dette tilsvarer ei utnytting på ca. 360 %-BRA. I følge planskildringa er det i dag 25 tilsette i eksisterende næringsområde i felt BI1. Ved maksimal utbygging forventas det ca. 60-65 tilsette på anlegget samtidig.



Figur 12: Illustrasjonen viser eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse (markert med blå).

Det er planlagt 6 nye hallar - markert blått i skissa over - derav fem i utvidingsområdet i aust og ein i eksisterande regulert område.

3. Austre del av planområdet inneheld òg ei grøntsone mot Storåna på 50 m: Det som pr i dag er fulldyrka mark blir regulert til landbruk, medan ein 12 m brei sone mot elva blir regulert med omsynssone grøntstruktur for ivareta eksisterande vegetasjonsbeltet. Denne landbruksteigen er sikra tilkomst vha bestemmelsesområde #1 i ei 4 m brei sone langsmed plangrensa med tilhøyrande føresegn: *"Innanfor #1 tillatast det opparbeiding av traktorveg for å komme fram til bakanforliggende"* landbruksområde.

Føresegnene legg elles opp til krav om følgjande rekkefølgekrav i § 6.3:

"Før det kan gis løyve til grave- og byggjearbeid innanfor industriområdet BI1 skal det:

- *dokumenterast tilstrekkeleg bæreevne for prosjektert bygg*
- *være etablert sedimenteringsbasseng for reinsing av overflatevatn i grøntområdet SVG for anleggsfasen.*
- *godkjennast teknisk plan for området med løysingar for vann/internveg/avløp/straum (herunder plassering trafostasjon), samt overflatevatn/avrenning i driftsfase.*
- *Saman med søknad om byggjeløyve skal det føreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for aktuell tomt. Planen skal vise plassering av bygg, disponering av ubygd areal som naturleg høyrer til, tilkomstløysingar, interne areal for køyring og parkering, utelager, terrengbehandling med eksisterande og planlagt terreng, førstningsmurar og gjerde over 0,7 meter høgd m.m.*
- *Matjord innanfor planområdet skal flyttast til uproduktive areal på gnr. 100 bnr. 3".*

Lovar, føresegner, rundskriv

Plan- og bygningslova

Økonomiske konsekvensar

For kommunen ingen kjende.

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak

Planforslaget er i tråd med **Kommuneplanens arealdel vedtatt 2019**: arealet er lagt ut som industriformål I14 med krav om felles detaljregulering med ekst industri, masseuttak + sikre 50-m-beltet mot Storåna. Sidan er det **gått vekk frå kravet om felles plan**; jf vedak i Areal-og forvaltningsutvalet sak 53/23: det blei gitt aksept for at felt I14 og RS09 råstoff kunne utarbeidast som to detaljplaner.

Det nye planområdet går òg delvis inn i gjeldande reguleringsplan **R 186 Svadberg industriområde**, og denne delen vil då bli erstatta av ny plan. På tilgrensande areal i søraust er det ein eldre reguleringsplan **R105 Svadberg camping**.

Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

Planen medfører at ytterlegare ca 15 da fulldyrka jord blir nedbygd med industribygg, med tilhøyrande konsekvens for klima og miljø. Prioriteringar ift dyrka mark er avklart på kommuneplannivå, og blir ikkje nærare omtalt nå. Det er utarbeidd ei massedisponeringsplan, der det er opplyst at ca 7 700 m³ matjord blir fjerna frå området før utbygging. Kravet frå kommuneplanen om at matjord skal flyttast til uproduktive areal på gnr 100 bnr 3 er fulgt opp i reguleringsføresegn rekkefølgekrav § 6.3

Naturmangfald: Heile vestre del er allereie utbygd med industribygg (heile vestre del) . Utvidingsdelen i aust 15 daa var opphavleg fulldyrka mark. Nå er matjordlaget fjerna på omtrent heile areale, og det er lagt opp matjord-deponi , og arealet er tatt i bruk til anleggsarbeid/brakkar. Det er kun den smale stripa langs elva som er naturbasert, og denne blir sikra som grøntsone i plankart/føresegner.

Trafikk: Det er utarbeidd ei trafikkanalyse. Den viser berekna trafikkauke frå dagens ca 70 ÅDT til ca 150 ÅDt, mesteparten pga auka andel tilsette og manglande kollektiv/sykkeltilbod. Tungtrafikk vil ha ei dobling frå 8 til 17 ÅDT pr dag. Det konkluderes likevel med i analysen at det ikkje er behov for oppgradeing av det offentlege vegnettet som følge av utvidinga. Usikkerhetsmoment i dette er eventuell framtidig omlegging av RV 13, jf godkjent kommunedelplan som legg opp til at RV13 skal gå i omtrent same trasè som dagens Svadbergveg (kommunal) vidare sørover i tunnel.

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

Planområdet er eit reint industriområde som ligg skjerma til i god avstand frå eksisterande bebyggelse. Det er sikra grøntsone langsmed elva for rekreasjon/turgåing. Ein kan elles ikkje sjå at omsyn til desse gruppene blir særleg berørt.

Vurdering av universell utforming

I følge planskildring blir areal regulert til industri utforma slik at det oppfyller krav til universell utforming. Reknar då med at det er meint utforming av bygg ift tilrettelegging som arbeidsplass.

Innkomne uttalar

Det blei varsla oppstart i august 2024. Innan frist oktober 24 kom det 8 uttalar. Prosjektil har lagt eige vedlegg 11 Merknadsoversikt med forslagsstillar sin kommentar.

Uttalane er òg lista opp under her, og kommentert av kommunedirektøren.

Uttale frå	Uttalen gjeld	Kommunedirektøren sin kommentar.
------------	---------------	----------------------------------

Fiskeridirektoratet	Generelle råd. Men planområdet grensar ikkje til sjø, og FD har difor ikkje merknader	Tas til etterretning
Rogaland Fylkeskommune, Seksjon kulturarv	Kom først med krav om synfaring for å sjå på potensialet for kulturminne. Frafalt sidan dette kravet	Tas til etterretning
NVE		
	Flaumutgreiing må innehalde klimapåslag. Krav i TEK 17 § 7-2 må ivaretas ift nybygging	Flaumutgreiinga byggjer på same analyse som i 2021 for eksisterande del, der det må bli gjort lasermåling av terren, og berekna flaum + klimapåslag. Det er lagt inn omsynssone faresone flaum i plankartet med tilhøyrande avbøtande tiltak ift bygghøgdar på min 7,5 på utvidingsdelen Såvidt ein kan sjå er omsynet til flaumt tilstrekkeleg ivareteke.
	Aktsemdsone for kvikkleire - temaet må utgreiast	Det er lagt ved både tildlegare og ny geoteknisk utgreiing. Konklusjonen er at arealet ikkje er fareutsett ift områdeskred. Dette tas til etterretning.
	Omsynet til almenne interesser i vassdrag og grunnvatn må vurderast - vegetasjonsbelte skal oppretthaldast	Det som er landbruk/fulldyrka mark i 50 m sona i dag, blir regulert til landbruk; som betyr at alle landbrukstiltak er tillate. Sjølvvegetasjonssona mot elva er her kun 12 m brei (medan den på begge sider av planområdet er breiare). Denne sona har i planen òg fått formål landbruk, med <u>omsynssone</u> grøntstruktur H 540, med føresegn som sikrar eksisterande terreng, vegetasjon og fri ferdsel. I kommuneplanen er det føring for å <u>sikre heile 50-m sona</u> , som vegetasjonssone. Det er mogleg dette kunne vore gjort meir restriktivt både ift formål i 12-m sona og i forhold til landbruksformålet. Men ein avventar høyringsrunden på evt endringar på dette.
	Viss planen legg opp til fleire/meir vannuttak skal dette avklarast med NVE	Planfremjar opplyser at planlagd vannforbruk i utvidingsområdet er i innanfor allereie gitt konsesjon får NVE. Dette tas til etterretning.
	Ev tiltak ved målestasjon i elva må avklarast med NVE	Ligg utenfor planområdet - Tas til etterretning

Statsforvaltaren	Vegetasjonssona frå elva skal sikrast jf kommuneplanen	Viser til same kommentar frå NVE ovanfor
	Ta høyde for flaum	Viser til same komentar frå NVE ovanfor.
	Sikre høg utnytting av arealet	Det er lagt inn både minimum og maks BYA som sikrar høg utnytting, og planen er knytt til eit konkret prosjekt som er under utvikling.
	Må utarbeide plan for matjordhandtering	Massedisponeringsplan er vedlagd, og den + føresegn § 6.3 sikrar at matjorda skal disponerast på uproduktive areal på gnr 100 bnr 3.
Rogaland fylkeskommune	Planen legg opp til nedbygging av dyrka mark av god kvalitet - derfor viktig med høg utnittinggrad	Det er lagt inn både minimum og maks BYA som sikrar høg utnytting, og planen er knytt til eit konkret prosjekt som er under utvikling.
	Trafikkanalyse må utarbeidast	Denne er vedlagd, og seier litt om trafikkauken denne industriutvidinga vil medføre, sjå eige punkt under faktadel. Tas til etterretning
Statens Vegvesen	Trafikkanalyse må utarbeidast + ei vurdering om trafikkauke ift eksisterande vegnett	Trafikkanalysa er vedlagd. Konklusjonen er at trafikkauken ikkje medfører behov for oppgradering av eksisterande vegnett, noko ein førebels tar til etterretning. Kommunedirektøren merkjer seg at utvidinga kan medføre auke i tal tilsette frå 25-20 til opp mot 65, dvs ein betydeleg auke i arbeidskjøring; samtidig som det i analysen blir anbefalt å vurdere tiltak for redusert bilbruk som td sykling. Pr idag er kommunal veg frå RV13 ikkje tilrettelagd med g/s -veg, og eit "usikkerhetsmoment" ift trafikkavvikling er den framtidig planlagde RV13-traseen omtrent parallellt med Svadbergvegen. Dette er uansett utanfor planområdet nå, men er forhold som kan bli aktuelle. Ein har elles forståing for at det er vanskeleg å ta høgde for eit eventuelt masseuttak på Svadberg, då dette planarbeidet ikkje har kome langt.
Lnett	Det må setjast av areal til nettstasjon	Er ivareteke i føresegnene. Kan etablerast i industriområdet
	Må avklarast at det er nok straum	Ifølge planfremjar er det etablert tilstrekkeleg straum. Tas til etterretning

Vurdering og konklusjon

Planen legg opp til eit utvidingsområde frå Årdal Aqua, med same formål/tiltak. Planen er altså ein direkte vidareføring av detaljreguleringsplan **R186 Årdal Aqua**, og deler av R186-planen blir erstatta av denne nye planen (ved endeleg vedtak må ein sørge for at planane blir “sydd saman” og at resten av R186-planen blir korrigert i føresegnene for restarealet)

Administrasjonen har hatt møter og dialog med planfremjar Prosjekttil undervegs i prossessen hittil, og det er gjort nokre korrigeringar og suppleringar av plandokumenta. Forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel + AFU-vedtak 53/23, både kva gjeld planavgrensing og planformål, og såvidt ein kan sjå er vedtekne overordna føringar ivareteke.

Planen legg opp til vidareutvikling av ei allereie etablert næringsverksemd, med tilsvarande hallar og produksjonslokaler som alt er bygd i området frå før. Ein god del av planarbeidet byggjer på utgreiingar som allereie blei gjort ved regulering av R186 Årdal Aqua, men korrigert med supplerande opplysningar; som td ROS-analyse, geoteknisk analyse, flaumvurdering oa. Såvidt ein kan sjå er aktuelle risikomoment vurdert og aktuelle avbøtande tiltak innarbeidd i utvidingsområdet, slik at ein sikrar samanheng med det eksisterande.

Avklaring ift nedbygging av dyrka mark er tatt politisk på kommuneplannivå, og detaljplanen sikrar høg utnytting av området. Såvidt ein kan sjå er òg landbruksinteressene elles i området ivareteke, men moglegheit for traktorveg til det vesle landbruksarealet mot Storåna og ivaretaking/gjenbruk av matjord. Det har vore litt diskusjon om at den innregulerte internvegen i sør mot utvidingsområdet blir tatt ut. Men ettersom utvidingsområdet gjeld utviding av eksisterande næring med same eigar, vil tilkomsten vere sikra frå nordsida på eksisterande opparbeidd veg i industriområdet, og det er hensiktsmessig å samle parkering/administrasjon på ein plass i planområdet.

Kommunedirektøren har førebels ikkje merknader til planforslaget, og tilrår at dette blir lagt ut til offentleg ettersyn, så vil høyringsrunden avdekke om det er utfordringar i området som ein hittil ikkje har tatt høgde for.