

MINDRE REGULERINGSENDRING

for

Detaljregulering for Årskog Industriområde

gnr./bnr. 69/15 m.fl.

PlanID: 4615_201701

Dato: 01.10.2021



Gnr./bnr. 69/15 m.fl.

Fitjar kommune

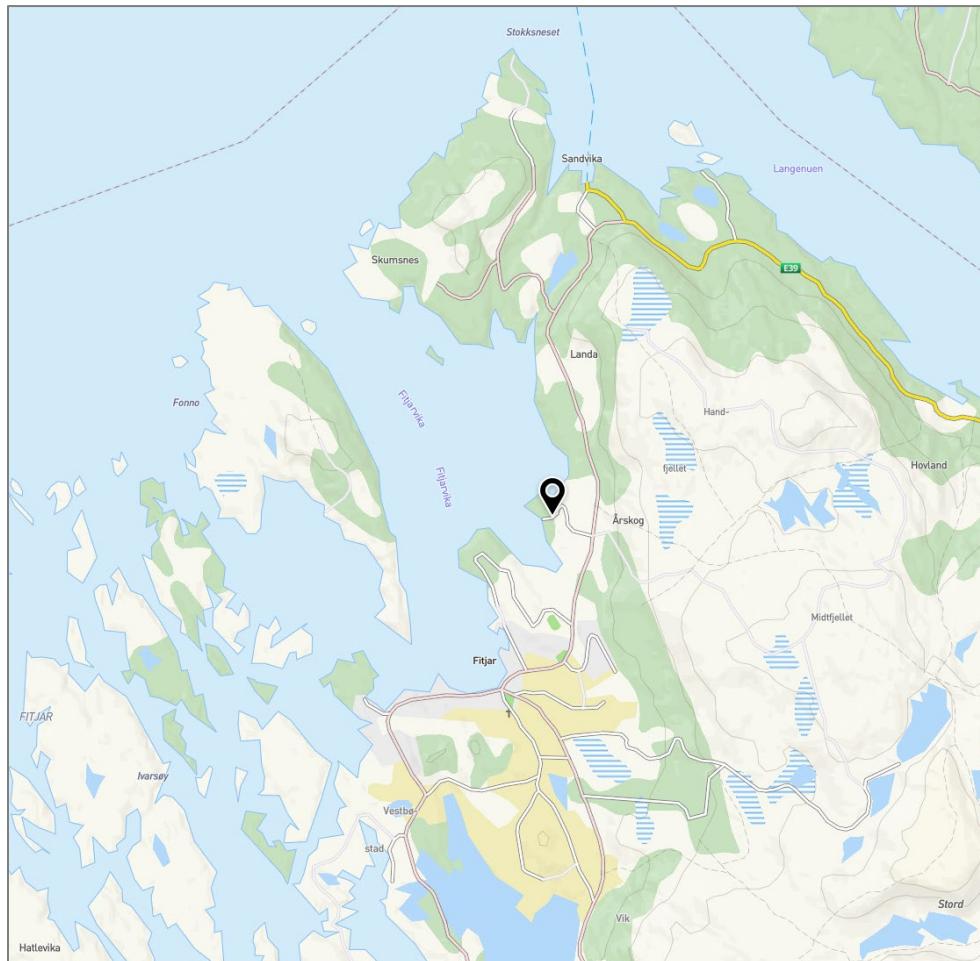
Søknad om mindre reguleringsendring

Det vert her søkt om endring av detaljregulering, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 12-14 for Detaljregulering for Årskog Industriområde, gnr./bnr. 69/15 m.fl. (planID 201701) i Fitjar kommune. Søknaden vert sendt på vegne av Fitjar kommune.

Reguleringsplanen er av relativ ny dato, og trådde i kraft 22.11.2017. Etter at planen vart vedteken har kommunen jobba vidare med situasjonsplan/VA-rammeplan i næringsområdet, i tillegg til at fleire konkrete aktørar held på å etablere seg i området. Det er behov for å oppgradere offentleg vassleidning, samt areal for nedlegging av nye røyr til aktørane i nedre del av næringsområdet. Ein ønskjer no å etablere fortau over den nye infrastrukturen.

Som det går fram av vurderingane under, vurderer vi endringa samla til å få mindre konsekvensar, og ber såleis om at søknaden om reguleringsendring vert handsama etter ein enklare prosess, jf. pbl. § 12-14 andre og tredje ledd.

Lokalisering av planområdet er synt i figur under. Planområdet utgjer 462,6 daa, og består av følgande eigedomar: 65/1, 16, 18, 38, 137, 157, 176, 223 og 69/6, 7, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 68, 69, 70.



Figur 1 Lokalisering av planområdet

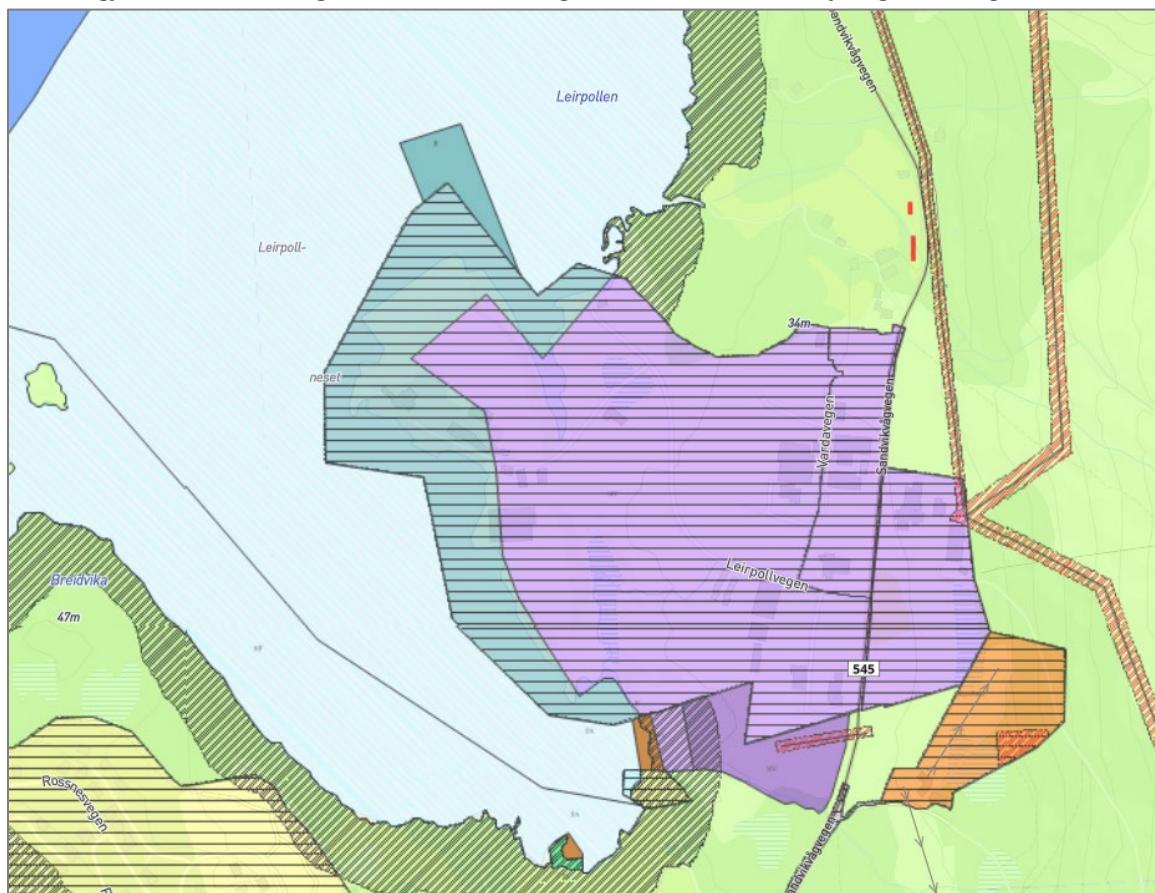
Bakgrunn

Fitjar kommune ynskjer oppgradering av deira VA anlegg i næringsområdet, samt klargjering av tilkomst til BN5, og gir føringar for vidare tilkomst til VAA3 og sørleg del av BAA3. I tillegg planlegg Lerøy Vest ei grøft med ein vassleidning i Leirpollvegen. Tiltaket er allereie godkjent av Fitjar kommune og er tenkt utført ila. neste år. I tillegg er Årskog eit alternativ for lokalisering av landstraumanlegg for dei nye oljefelta Kraftla, Fulla og Nord for Alvheim (NOAKA). Haugaland kraft ynskjer ny høgspentleidning både til NOAKA-prosjektet og til næringsområdet. Eksisterande lyssetting langs vegen er av varierande standard, og er tenkt oppgradert.

Basert på dei nye behova let det seg vanskeleg gjennomføre som eit felles prosjekt i eksisterande veg utan å stenge vegen. Stenging av vegen er ikkje realistisk då det er einaste tilkomst på land til næringsområdet. Skal kommunen få til ei fornuftig samkøyring av dei ulike prosjekta, og unngå fleire rundar med graving og unødig belastning for eksisterande og nye aktørar i næringsområdet, vert det planlagt ei felles grøft på sida av vegen. Dette gjer at ein enkelt kan etablere fortau over grøfta, noko som òg betrar tilhøva for vedlikehald av vegen.

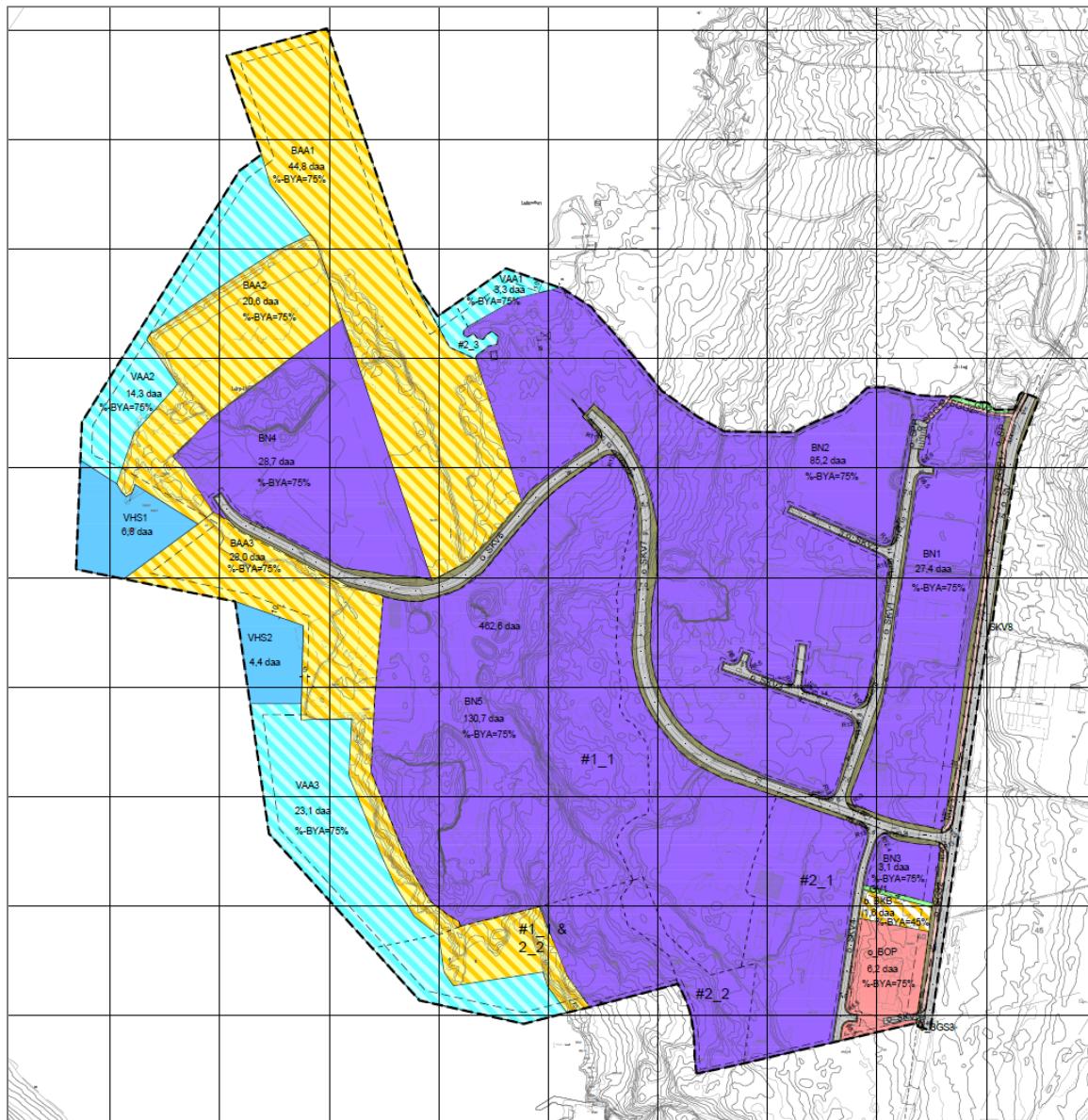
Planstatus

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsett til omsynssone Reguleringsplan skal fortsatt gjelde, samt næringsverksemd, hamn og kombinerte formål i sjø og vassdrag.



Figur 2 Utsnitt kommuneplanens arealdel

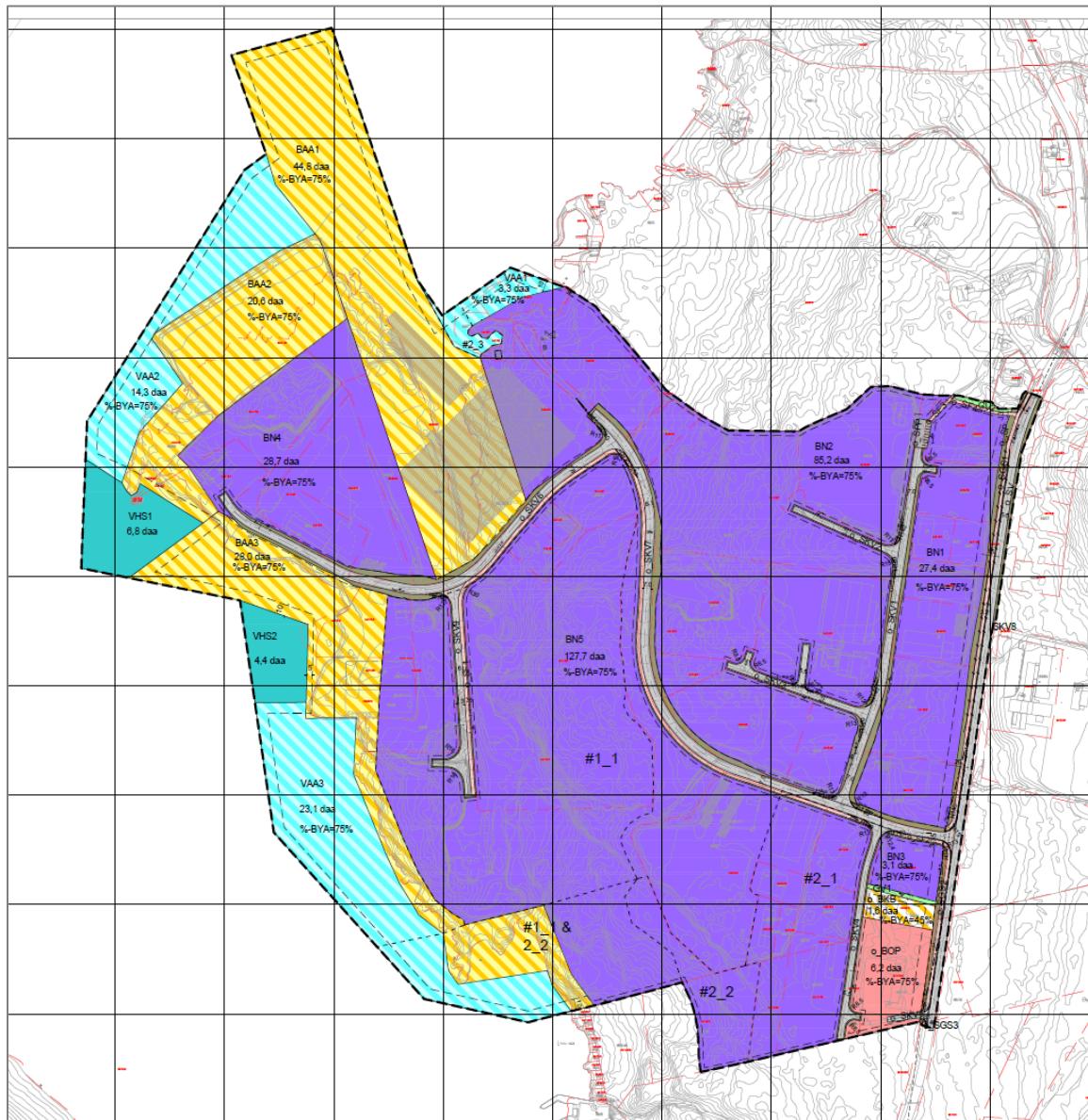
I gjeldande reguleringsplan, Detaljregulering for Årskog Industriområde, gnr./bnr. 69/15 m.fl., er arealet avsett til næringsbygningar, offentleg veg med tilhøyrande offentleg veggrunn - grøntareal.



Figur 3 Utsnitt gjeldende reguleringsplan for Årskog

Forslag til endring av reguleringsplan

Nye føresegner og plankart er datert 28.09.2021.



Figur 4 Utsnitt forslag til reguleringsplanendring

Endringar i plankart

Det er lagt inn ny offentleg køyreveg, o_SKV9, med tilhøyrande vendhemmar, anna veggrunn – grøntareal, samt nytt fortau o_SF1 og o_SF2. Det er lagt inn frisiktlinjer- og soner, samt byggjegrenser 4 meter i frå veg/fortauskant (7/11 meter i frå senterlinje veg). Dette gjer at føresegnområde #1_1 er justert noko.

Elles er sosi-kode 2016 gangveg/gangareal gått ut i nye versjon av sosi, og desse to føremåla er endra til o_SF3 og o_SF4 (tidlegare o_SGG1 og o_SGG2).

I framlegg til reguleringsendring er areal avsett til følgjande planformål, i samsvar med plan- og bygningslova §§ 12-5 og 12-6:

Område for bygningar og anlegg (tbl. § 12-5 nr.1)

- BOP Offentleg eller privat tenesteyting (1160)	6,2 daa
- BN Næringsbygningar (1300)	272,1 daa
- BKB Kombinert byggje- og anleggsformål (1800), som i denne planen kombinerer: Bustader (1110)/Offentleg eller privat tenesteyting (1160)	1,6 daa
- BAA Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900), som i denne planen kombinerer: Næringsbygningar (1300)/Hamn (2040)/Hamneområde i sjø (6220)	93,5 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (tbl. § 12-5 nr.2)

- SV Veg (2010)	4,0 daa
- SKV Køyreveg (2011)	15,5 daa
- SF Fortau (2012)	3,3 daa
- SGS Gang- og sykkelveg (2015)	1,8 daa
- SVG Annan veggrunn - grøntareal (2019)	11,9 daa
- SP Leskur/plattformtak (2026)	0,01 daa
- SPP Parkeringsplassar (2082)	0,3 daa

Grønstruktur (tbl. § 12-5 nr.3)

- GV Vegetasjonsskjerm (3060)	0,5 daa
-------------------------------	---------

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (tbl. § 12-5 nr.6)

- VHS Hamneområde i sjø (6220)	11,2 daa
- VAA Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone kombinert med andre angitte hovedformål (6900), som i denne planen kombinerer: Hamneområde i sjø (6220)/Næringsbygningar (1300)/Hamn (2040)	40,6 daa

Omsynssoner i reguleringsplan jf. tbl. § 12-6

- H 140-Frisiktssone - Frisikt (H140)

Bestemmelsesområde jf. tbl. § 12-7

- Utforming#1_1
- Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg#2_1
- Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg#2_2
- Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg#2_3

Som følge av ny køyreveg o_SKV9 og nye fortau o_SF1-2 er areal for næringsbygningar redusert i fra 275,1 daa til 272,1 daa, rekna ut i frå førre reguleringsendring (teknisk endring 19.03.2020). Areal for køyreveg auka i frå 14 daa til 15,5 daa.

Nye fortau held seg i all hovudsak innanfor areal som i frå før var avsett til annan veggrunn- grønt-areal. Ettersom nye fortau ikkje er ferdig prosjektert, må tilhøyrande anna veggrunn/grøfter tilpassast tilstøytane næringsareal. Dette kan gjerast med mur/skjering og/eller skråning, og vert godkjent av kommunen i byggjesaka.

Endringar i føresegner

I justerte føresegner for reguleringsendringa er gjeldande føresegner i all hovudsak vidareførte, der det er lagt inn ny føresegn for nytte arealføremål fortau;

§ 4.4 Fortau, o_SF

- § 4.4.1 *Fortau o_SF1-2 skal opparbeidast i breidde 2,5 m, asfalterast og være offentleg. Det er tillate med leidningar og røygater i grunnen under fortau.*
- § 4.4.2 *Fortau o_SF3 og 4 kan opparbeidast i breidd 3,0 m, grusast (ev. asfalterast) og være offentleg. o_SGG1 omfattar eksisterande sti/traktorveg, og veglinja kan tilpassast denne. Slik omlegging skal ikkje føre til ringare kvalitet på veglinja. Gangveg/gangareal skal vera universelt utforma.*

Føresegn § 4.4.2 er vidareføring av gjeldande føresegner knytt til gangveg/gangareal o_SGG1 og o_SGG2 som grunna ny sosi-versjon ikkje kan vidareførast med gamalt føremål.

Konsekvensar av forslag til endring

Overordna rammer og folkehelse

Tiltaka er i all hovudsak i tråd med gjeldande reguleringsplan, men vil betre tilkomst til næringsområdet, då særskilt nedre del ved sjø. Mjuke trafikantar får trygg gangveg, som gjer at tilsette i auka grad kan ta kollektiv transport eller gå/sykle til jobb. Det er eit overordna mål om at mest mogeleg av vekst i persontransport skal takast med gange, sykling og kollektivtransport, for å bidra til ein reduksjon i klimagassutslepp. Eit av verkemidla for å nå dette er å leggje til rette for trygg gange og slik oppmode til alternative transportformer, der det er føremålstenleg. Det er etablert buss-stopp i planområdet, ved fv. 545. Det vil òg vera positivt i eit folkehelseperspektiv.

Norge har som mål å redusere utsleppet av klimagassar med 50- 55% innan 2030. Eit verkemiddel for å nå målet er elektrifisering av norsk sokkel. Kraftbehovet til NOAKA-plattformene vil vera 40 MW i 2026 med ein opptrapping til 140 MW i 2029. Aker BP og Equinor grunnir tiltaket (landstraumanlegg) med at ei elektrifisering av produksjonsplattformene vil vesentleg redusere behovet for å drifta anlegga med gass, og gi en betydeleg reduksjon i CO₂-utslepp frå plattformene, i tråd med nasjonale målsettingar.

Arealføremål og eigarstatus

Eigarstatus for ny veg og fortau med tilhøyrande annan veggrunn er offentleg.

Arealføremål gangveg/gangareal er oppdatert etter ny sosi-standard og vi vurderer at dette ikkje har noko særskilt verknad, då føremåla famnar om same tiltak. Føresegne i gjeldande plan knytt til føremålet er vidareført.

Ny o_SKV9 detaljerer tilkomst til BN5, og gir føringar for vidare tilkomst til VAA3 og sørleg del av BAA3. Gjeldande plan opnar i frå før for tilkomst til areala, men gir ikkje kor denne skal gå, eller kva eigarstatus denne skal ha.

Nye fortau o_SF1 og 2 ligg i all hovudsak på areal som i gjeldande plan er avsett til annan veggrunn. Utvidinga av anlegget fører til at mindre deler av fortaua med tilhøyrande anna veggrunn går inn på eigedomane; gbnr. 69/15, 31, 33, 43, 44, 55, 74. Det er i tillegg sett byggegrenser langs veg- og fortausanlegget, som går lenger inn på desse eigedomane enn det som er synt i gjeldande plan.

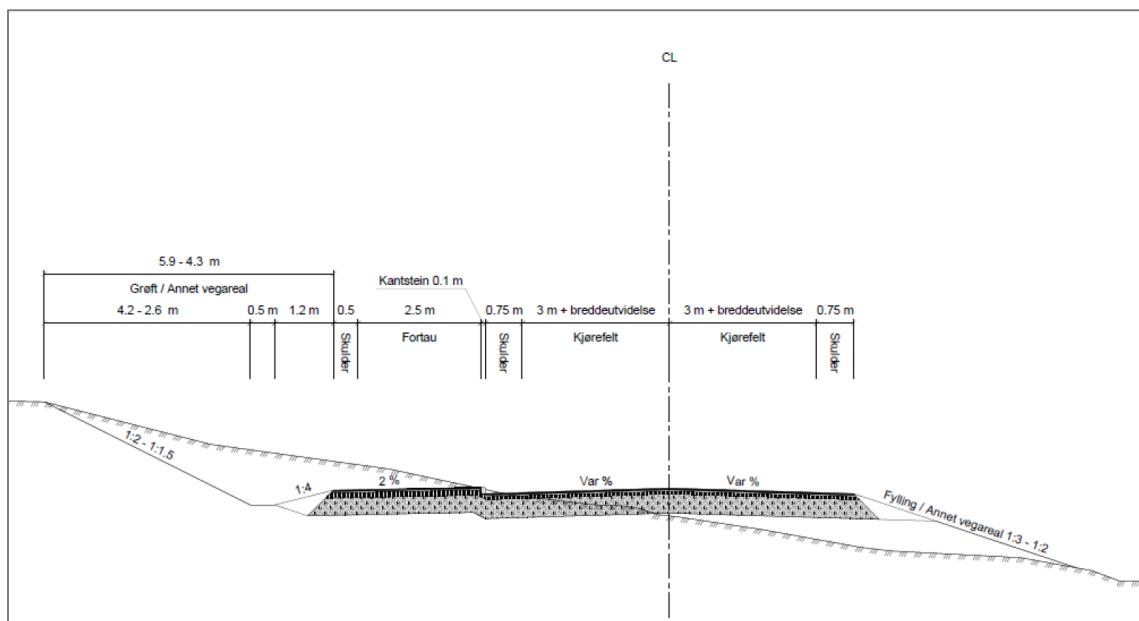
Dette gjeld òg for eigedomen gbnr. 69/19 og 49. Nye byggjegrenser får ikkje konsekvensar for oppførte/godkjente bygg.

Trafikkale vurderingar og tilhøve for myke trafikantar

Norconsult utarbeidde i 2019 ein situasjonsplan/VA-rammeplan for delområde 2 (BN5, BAA3 og VAA3). Dette for å kunne sikre og ivareta overordna føringer ved ny utbygging i området. Denne syner plassering av tilkomstveg til delområdet, som skal sikre tilkomst og kommunen sine interesser ved kaianlegget.

Nytt veganlegg tek utgangspunkt i Statens Vegvesen sine handbøker dimensjoneringsklasse tilkomstveg til industriområde. Kurvatur og vegkryss er dimensjonert for modulvogntog. Det er lagt til grunn alternative køyremåtar for å redusere storleiken på kryss og kurver grunna antatt låg trafikkmengde (ÅDT).

Denne er synt i framlegg til reguleringssendring, i tråd med lengde- og normalprofil. Normalprofilen syner to kjerrefelt med tre meters breidde, og fortau på 2,5 meter med skulder på 75 cm samt 10 cm kantstein. På kvar ytterside er det synt 75 cm skulder, som er synt som 1 meter annan veggrunn i reguleringssendringa. Fortausføremålet er 3,35 meter, som inkluderer kantstein og skulder mellom veg og fortau. Sjå normalprofil under.



Figur 5 Normalprofil. Norconsult

Heile tilkomstvegen er ikke synt i reguleringssendringa, der ein heller har lagt inn ein vendehammar, dimensjonert for modulvogntog (min. lengde 25,25 meter, min. svingradius 13,5 meter). Dette er gjort då ein p.t. ikkje har konkrette planar for ytterlegare utvikling av delområdet.

Det er lagt inn frisikt og frisiktsoner i nytt kryss mellom o_SKV6 og o_SKV9 i tråd med Norconsult sin rapport. Her er det antatt fartsgrense for ny tilkomstveg på 40 km/t, som gir stoppsikt 30 meter. Fartsgrense på eksisterende veg antatt 60 km/t, som gir stoppsikt 60 meter. Frisikt i kryss ved eksisterande veg er basert på at nytt kryss blir forkørsregulert. I krysset er det lagt opp til frisikt 6x72 meter: L2 = 6m, primærveg har fartsgrense 60 km/t, L1 = 1,2 * 60m = 72m

Det vart køyrd sporingsanalyse for modulvogntog med køyremåte C, jf. N100 i krysset, som er lagt til grunn for hjørneavrundinga mot aust i det nye krysset ved eksisterande veg. Mot vest er det lagt til grunn køyremåte C for lastebil.



Figur 6 Sporingsanalyse og køyremåte. Norconsult/SVV HB N100

I tråd med rapporten er det synt nytt fortau på austsida av ny tilkomstveg. Nye fortau er synt gjennomgående i frå nytt kryss til fylkesveg 545, langs Leirpollvegen. Nytt veglysanlegg er tenkt etablert langs ny tilkomstveg og Leirpollvegen. Master for veglys vert etablert langs fortau i annan veggrunn. Dette må detaljprosje克terast, der lysutrekning gir mastehøgde og avstand.



Figur 7 Eksisterande tilhøve langs Leirpollvegen

Vi vurderer at ny tilkomstveg og fortau vil betre dei trafikkale løysingane i området, og betre trafikktryggleiken for mjuke trafikantar. Det var tidlegare vurdert at det ikkje var behov for eigne løysingar for mjuke trafikantar internt i næringsområdet, då det er svært få gåande her. Ein la då inn gang- og sykkelveg langs fv. 545. Ettersom ein no skal til med eit arbeid med infrastruktur i bakken, kan ein samstundes etablere fortau over dette arealet. Det vert ikkje mogeleg å få deler av nytt fortau langs o_SKV7 ned mot o_SKV6 universelt utforma, då vegen her har ei stigning på 9%.

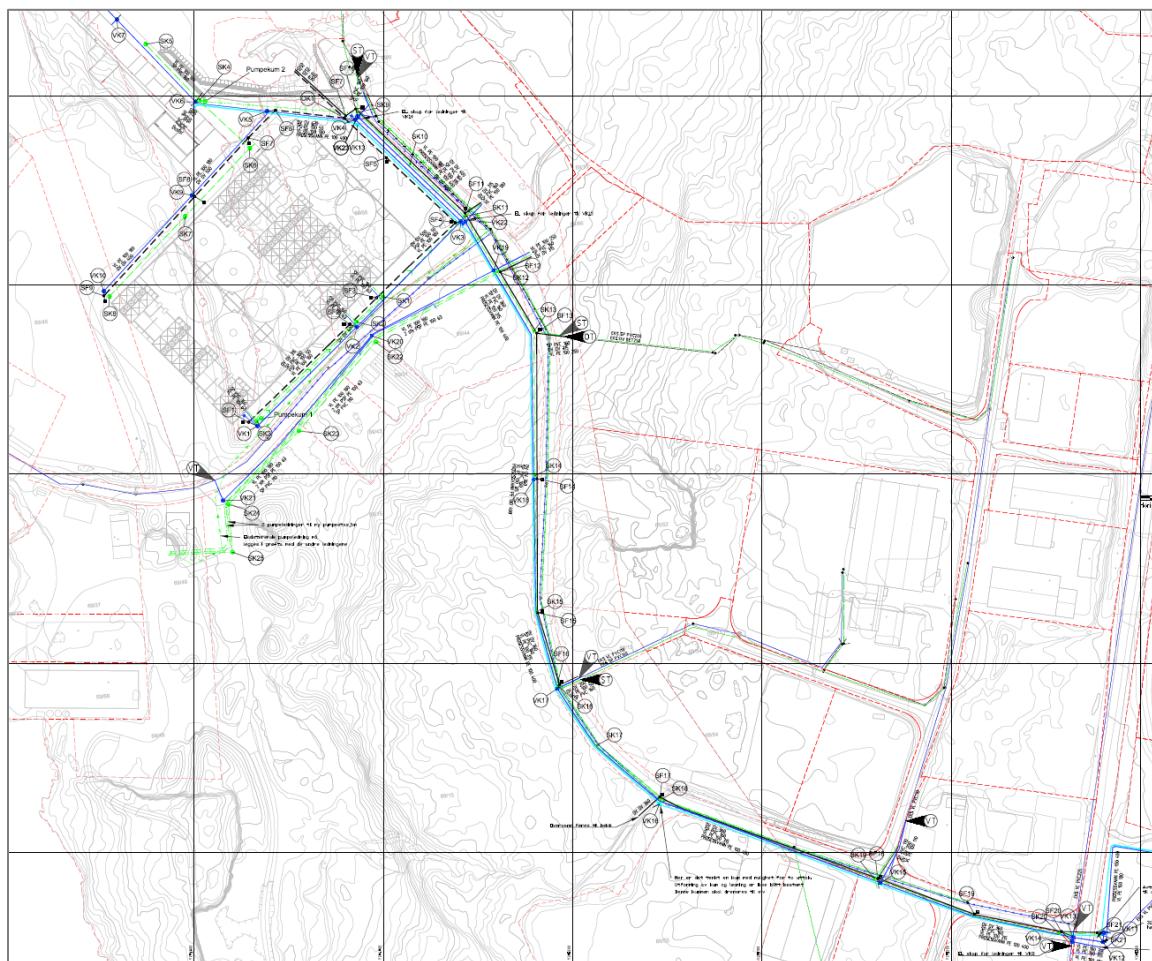
Kostnadar knytt til etablering av fortaua, som har offentleg eigarstatus, skal takast av Fitjar kommune. Kommunen må òg ta kostnad knytt til ev. kjøp av naudsynt areal for etableringa av fortau med tilhøyrande offentleg annan veggrunn.

Teknisk infrastruktur, OVA og kablar

Målsettinga for utarbeidninga av rammeplan VA var å lage ein hovudplan for VA-anlegg/kablar i samanheng med nytt vegareal og tomteareal. Her vart det sett på vassforsyning (behov, tilkoplingspunkt til eksisterande vassverk, trykksone, behov/plassering av høgdebasseng/ utjamningsbasseng, sikkerheit (2-sidig forsyning), avløpsanlegg, sløkkevatn/brannvatn og overvassløysingar for eksisterande bekk og tomteareal. Rammeplanen tek omsyn til heilskapen i heile næringsområdet.

Planen legg opp til at det vert etablert rørsystem for overvatn som følger ny tilkomstveg og felles VA-grøft. Røyranlegg betjener slukar i vegsystemet, og stikkledningar til tomter for overvatn. Overvatn frå dette systemet vert ført i røyrleidning til sjø. Kva gjeld flaumvegar, vil vatnet ved ein flaumsituasjon følgje veggrøfter langs vegarealet og overflatene på tomtene og ut til sjø.

For å stette krav til vassforsyning og brannvatn sett i byggeteknisk forskrift (TEK17) må det etablerast ny vassleidning langs o_SKV9 og oppgradere eksisterande vassleidning i Leirpollvegen. Ny vassleidning vert tilkopla eksisterande vassleidning. Vasskummar;brannkummar vert etablert med ca. 100 meters avstand, tilpassa stikkleidningar til tomter og høgbrekks. Vassleidningar vert etablert med overdekning på minimum 1,3 meter. Ny leidning vil òg betre sikkerheita for vassforsyninga.



Figur 8 Utsnitt VA-plan. Multiconsult

Nye spillvassleidningar (avløp) vert etablert i nytt veganlegg, der spillvatn frå tomter vert ført via stikkleidningar til hovudleidning i vegen og til felles pumpestasjon inn på næringsområdet. Frå pumpestasjon vert spillvatnet pumpa til eksisterande sjølvfallsleidning i Leirpollvegen og vert ført til eksisterande slamavskiljar ved VAA1. Denne har tilstrekkeleg kapasitet. Ny kommunal pumpestasjon med overbygg er tenkt etablert i fellesområde for teknisk anlegg i område ved vegkryss til ny tilkomstveg. Felles innløpskum er tenkt etablert i hovudvegen, o_SKV6.

Landskap og estetikk

Forslag til reguleringsendring vil få avgrensa verknader knytt til landskap og estetikk, då nye fortau vil ligge langs etablert veg. Ny veg o_SKV9 ligg innanfor bestemmelsesområde #1_1, som er tillate planert ned til kote +2,5 og legg såleis ikkje ny føring for inngrep i terregn eller landskap. Ein har gjort ei mindre justering i avgrensing av #1_1 i BN5, ved krysset mellom o_SKV6 og o_SKV7, i samband med justering av byggjegrensa langs nytt fortau, men denne er av meir teknisk karakter utan særlege verknader for landskapet.

Friluftsliv, kulturminne- og miljø, naturmangfald og naturfare

Arealet er i frå før regulert til utbyggingsføremål, og dei nye tiltaka vil såleis ikkje vanskeleggjer utøving av friluftsliv for ålmenta, eller privatisere området ytterlegare enn situasjonen slik den er i dag. Nye fortau vil gjere området meir tilgjengeleg, men det er lite truleg at ålmenta vil ta i bruk dette næringsområdet til friluftslivaktivitetar.

Kva gjeld kulturminne- og miljø, naturmangfald og naturfare er dette tema som er vurdert i gjeldande plan, som er relativt ny. Ein går ikkje inn i desse temaa ettersom nye tiltak ein her opnar for ligg på areal som i gjeldande plan er synt som utbyggingsføremål. Ein skal likevel gjere vurderingar etter naturmangfaldlova §§ 8-12, jf. § 7;

Området er i frå før regulert til utbyggingsføremål, og arealet er i frå før bygd ned/modifisert av inngrep. Det er ikkje registrert nye førekomstar av artar eller naturtypar i Miljødirektoratet sin naturbase eller i Artsdatabanken sitt Artskart. Vi ser kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkeleg, og vurderer at det ikkje vil røre naturmangfald i nemneverdig grad, jf. nml. § 8. Planendringa omfattar hovudsakleg nytt fortau. På bakgrunn av eksisterande kjent kunnskap, og risiko for skade av tiltaket, er det ikkje gjennomført nye undersøkingar av naturmangfaldet, jf. nml. § 8. Følgeleg får ikkje førevar-prinsippet anvending, jf. nml. § 9. Vi kjenner ikkje til kommande planar eller tiltak på aktuelt areal, og det vert lagt mindre vekt på prinsippet om samla belastning i nml. § 10. Av same grunn vert det lagt mindre vekt på nml. §§ 11 og 12. Tiltaket vil slik ikkje vere i konflikt med føresegnene i naturmangfaldlova §§ 8-12.

Reguleringsendring etter pbl. § 12-14

Ved endring av reguleringsplan gjeld i utgangspunktet same føresegner som for utarbeiding av ny plan. Lovkommentar til pbl. av 2020 gir at mindre endringar (no forenkla prosess), kan gjennomførast dersom endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen elles, ikkje går ut over hovudrammene i planen, og heller ikkje rører ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Det vil vera opp til kommunen i kvart enkelt tilfelle å vurdere dette. Denne reguleringsendringa innehar mindre endringar, som vil seie endringar som ikkje har nemneverdig betydning for nokon rørte partar eller interesser.

Arealføremål er justerte i samsvar med ny sosi-standard, og fortau vert slik ikkje eit nytt føremål i planen. Tiltaka er vurdert å vera innanfor hovudrammene i reguleringsplanen. Vi vurderer vidare at

endringa ikkje vil påverke gjennomføringa av reguleringsplanen elles, då nye fortau og ny tilkoms-tveg gir betre og meir føreseieleg tilkomst for både køyrande og mjuke trafikantar. Nye fortau o_SF1 og 2 ligg i all hovudsak på areal som i gjeldande plan er avsett til annan veggrunn. Justerte byggjegrenser vil i mindre grad påverke tilstøytane næringsareal, men vil gå lenger inn på nokre eigedomar som er i privat eige. Kommunen må sørge for at det ligg føre avtalar med råka grunneigarar.

Kostnadar knytt til etablering av fortaua, som har offentleg eigarstatus, skal takast av Fitjar kommune. Kommunen må òg ta kostnad knytt til ev. kjøp av naudsynt areal for etableringa av fortau med tilhøyrande offentleg annan veggrunn.

Innanfor arealet er det ingen registrerte natur- og friluftsområde som vert råka av endringa, og vi vurderer at reguleringsendringa følgeleg ikkje får konsekvensar for desse verdiane. Det er heller ingen registrerte kulturminneverdiar, biologisk mangfald eller verneområde.

Oppstart av arbeidet med reguleringsendringa har ikkje vore varsle, då kommunen sjølv ønskjer å gjennomføre dette i samband med si handsaming av reguleringsendringa. Om medverknad gir lova at: *Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

Vi set føre at kommunen sender søknaden til relevante mynde, grunneigarar, naboar og andre som kan bli rørte av endringa for uttale.

Tidlegare kunne ikkje endringa handsamast som mindre endring dersom det kom innvendingar i frå naboar. Dette er ikke nødvendigvis tilfelle lenger, men dersom merknader i frå rørte mynde har karakter av motsegn, vil dette føre til at endringa må handsamast etter ein ordinær planprosess.

Med vennleg helsing

ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Berit Haga Vikanes

Prosjektleiar

Vedlegg

Føresegner, dagsett 28.09.2021

Plankart, dagsett 28.09.2021