

Områdeanalyse

2302 – Steinhaugvegen industriområde, Karmøy kommune

16.02.23



Figur 1 Flyfoto av område Kilde: IFF Dupont

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	LY areal & landskap v/Hjørdis Hausken	
2		
3		

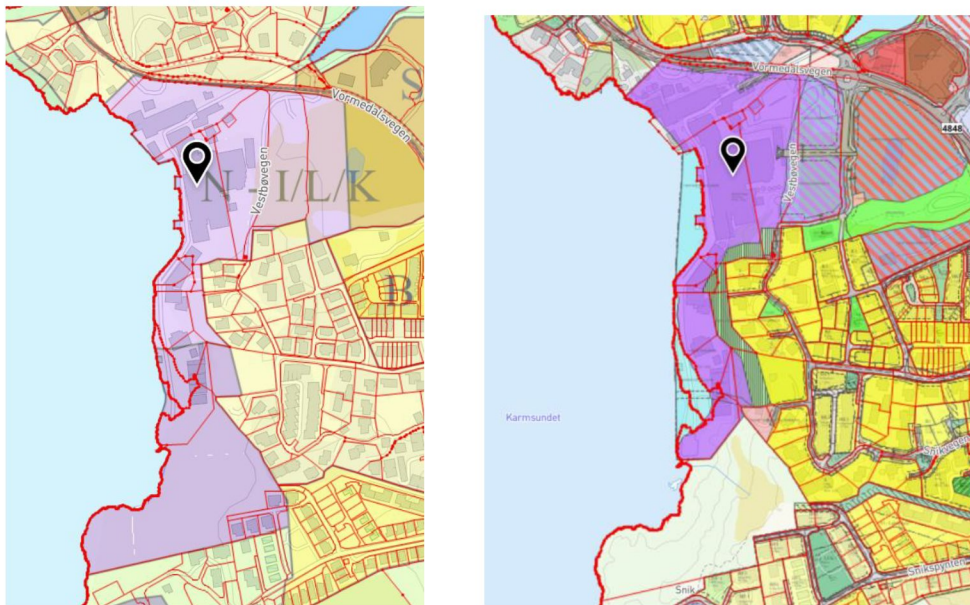
Innholdsfortegnelse

1	Innledning	5
2	Dagens situasjon	6
2.1	Gjeldende reguleringsplaner	7
2.2	Byggevolum	12
2.3	Drift	16
2.4	Tilstøtende arealbruk	18
2.5	Trafikkforhold	19
2.6	Naturverdier	23
2.7	Forurensning	24
2.8	Kulturminner og miljø	26
2.9	Flom	28
2.10	Havnivåstigning	29
2.11	Arealressurser	31
2.12	Barn og unges verdier	32
3	Framtidig behov	34
3.1	Byggehøyder	34
3.2	Kaianlegg	35
4	Planforslag	38

1 Innledning

LY areal & landskap AS har på vegne av IFF DuPont Nutrition AS utarbeidet en områdeanalyse av dagens industriområde og vurdert mulige utvidelse muligheter basert på fremtidige behov. Formålet med notatet er å danne et grunnlag for videre diskusjon med kommunen ift. endring av gjeldende plan som er noe utdatert. Planområdet omfatter eiendom gnr. 119 bnr. 127 m. fl. Eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til industri. Området benyttes i dag av IFF Dupont til utvikling av tang- og tarebaserte produkter.

Notatet er utarbeidet i forbindelse med oppstart av planarbeid



Figur 2 Til venstre gjeldende kommuneplan. Til høyre gjeldende reguleringsplan. Kilde: kommunekart.

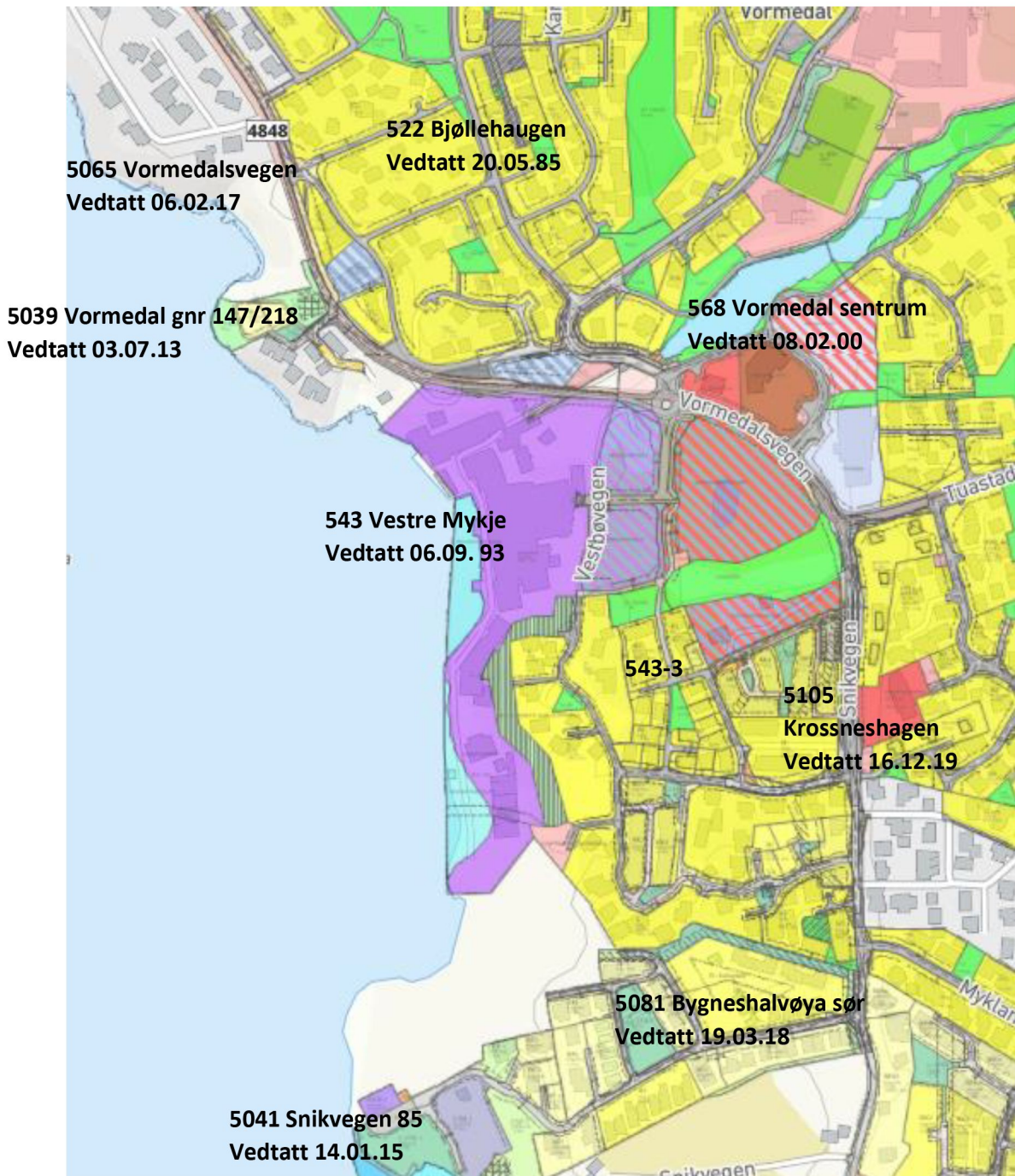
2 Dagens situasjon

Område er regulert til industriområde i dag. Arealet er utbygd og benyttes av IFF Dupont til produksjon av alginat. Det har vært industri på området her lenge før alginatfabrikken ble etablert, bl.a en tekstilfabrikk og en kraftstasjon. Området ble kjøpt i 1959 og alginatproduksjonen startet i 1961.



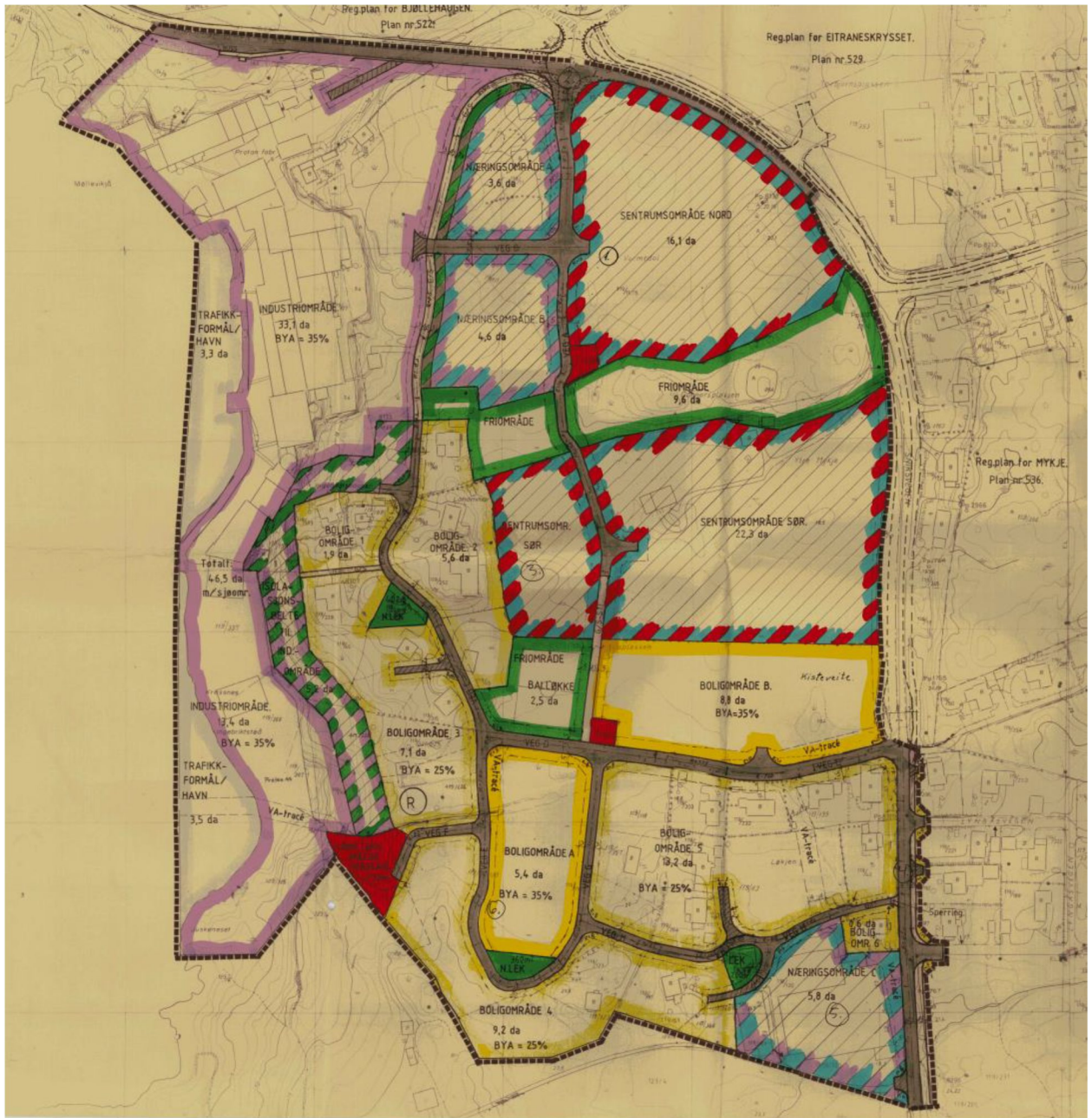
Figur 3 Historiske flyfoto, hhv. fra 1964, 1969, 2002 og 2021. Kilde: Norge i bilder.

2.1 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 4 Gjeldende plankart. Kilde: kommunekart.no

Plan 543 Vestre Mykje er gjeldende for område, planen ble godkjent av Karmøy kommunestyret 08.06.1993. Plankartet har blitt justert flere ganger for å tilpasse seg nye tilgrensende planer , planbestemmelsene er endret 2 ganger, i 1994 og i 2013.



Figur 5 Plankartet slik det ble vedtatt i 1993. Kilde: Karmøy kommune

Gjeldende plan for industri og næringsområde er mye lik den som ble vedtatt i 1993, men noen justeringer er gjort. Planbestemmelsene er ikke endret og er dermed ikke helt i samsvar med endringer.

- GS-veg og parkbelte mellom industri og næring er fjernet
- Gjennomkjøring i friområde (vegA) er fjernet og erstattet med GS-veg
- Næringsområde C er gjort om til bolig

I gjeldende plan for område står følgende bestemmelser for industriområde:

- § 20. I området kan etableres kaianlegg, kontor-, industri- og lagervirksomhet og liknende som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til vestlig sjenanse for beboerne i strøket.
- § 21. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Bygningsrådet kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal, når det etter rådets skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre. Kaiarealet skal benyttes som adkomst til bygningene, samt at snuplass (dimensjonert for vogntog) avsettes.
- § 22. I forbindelse med byggemeldingen skal det legges fram en utbyggingsplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise:
- Bebyggelsens plassering og høyde,
 - Atkomst, parkering og øvrig utomhusanlegg.
 - Utbyggingsplanen skal også vise naturlig tilhørende isolasjonsbelte jfr. § 27.
- § 23. Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn 50 % av den enkelte tomts nettoareal og skal ligge innenfor byggegrensen. Bygningsrådet kan etter en konkret vurdering av den påtenkte virksomhet fastsette krav til parkeringsdekning.
- § 24. Maks. høyde for bygninger skal innenfor område ikke overstige 13,5 m og skal ikke ligge høyere enn kote 15. I den nordre delen hvor området grenser til gang- og sykkelveg og næringsområde, kan bygningsrådet etter skjønn tillate en høyere plassering i terrenget. Enkelte mindre bygningselementer kan etter bygningsrådets skjønn ligge over disse grensene.
- § 25. Støybelastningen fra virksomheten skal ligge under 45 dBA ekvivalent nivå på kveldstid (kl. 18.00 - 22.00) og på søn- og helligdager, under 40 dBA ekvivalent nivå på nattid (kl. 22.00 - 06.00). Høyeste lydnivå kan ligge 10 dBA over verdiene for kvelds-, nattid og på søn- og helligdager. Dersom støynivået på dagtid fører til ulempe for boligbebyggelsen, kan bygningsrådet etter nærmere vurdering og skjønn fastsette støygrenser for virksomhet på dagtid. Målingene skal utføres av bedriften(e) etter krav fra bygningsrådet ved de nærmeste boligene. Dersom støygrensen overskrides må bedriften(e) bekoste skjermingstiltak på industriområdet.

For næringsområde gjelder følgende:

- § 26. I næringsområde A, B og C kan etableres kontor-, service-, verksteds-, handelsvirksomhet og liknende, som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til vesentlig sjenanse for beboerne i strøket. Detaljhandelsvirksomhet samt kiosker, gatekjøkkener o.l. tillates ikke.
- § 27. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Bygningsrådet kan forby lagring eller annen bruk av ubebygde areal, når det etter rådets skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- § 28. I forbindelse med byggemeldingen skal det legges fram en utbyggingsplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise:
- Bebyggelsens plassering og høyde,
 - Atkomst, parkering, snuplass for varetransporten og øvrig utomhusanlegg.
- § 29. All trafikk til næringsområde C skal gå via vist avkjørsel til Snikvegen. området skal stenges fysisk mot veg H.
- § 30. Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn 50 % av den enkelte tomts nettoareal og skal ligge innenfor byggegrensen.
- § 31. Maks. høyde for bygninger skal innenfor område ikke overstige 8 m (= mønehøyde ved mønte tak). Enkelte mindre bygningselementer kan etter bygningsrådets skjønn ligge over disse grensene.
- § 32. Det skal anlegges 0,7 parkeringsplasser pr. ansatt og i tillegg 1 parkeringsplass pr. 50 kvm bruttoareal for kunder/besøkende.

For havn gjelder §42:

- § 42. Området skal brukes til havn for tilgrensende industriområde. Arealet kan utfylles og omgjøres til industriområde etter søknad godkjent av bygningsråd og havnemyndighetene.

Det ligger et isolasjonsbelte mellom industriområde og boligfeltet i sør, her gjelder følgende:

- § 47. Spesialområde er beregnet som isolasjons- og eller parkbelte innenfor industriområde. Terreng og vegetasjon i området skal bevares som vern mot boligbebyggelsen. Skjæringer og skråninger som skal anlegges ved opparbeidelse av industriareal skal ligge utenfor isolasjons-/parkbelte. Beplanting kan kreves av bygningsrådet i forbindelse med godkjenning av bygninger og anlegg i område.

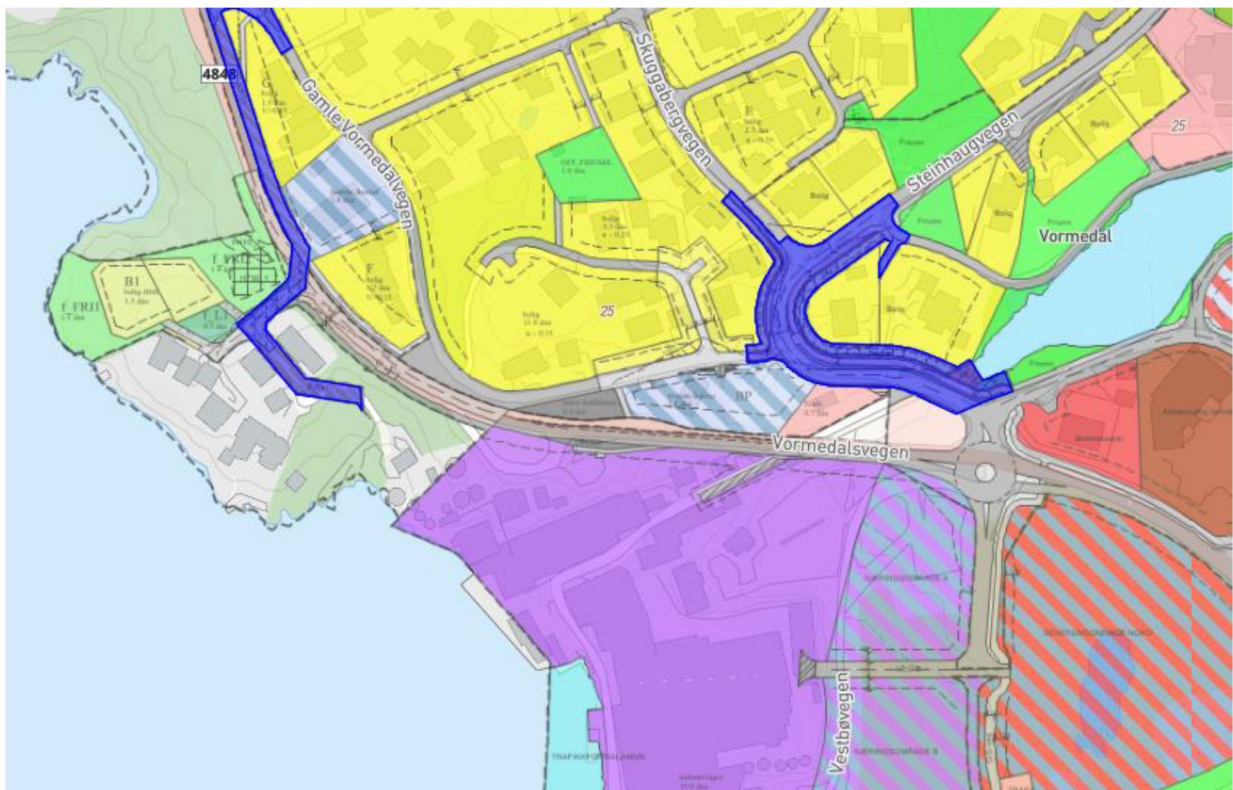
2.1.1 Vormedalsvegen

Sykkelveg med fortau, samt VA-anlegg, ble regulert langs Vormedalsvegen i 2017. Planen ligger nordvest og nord for industriområde. Ved oppstart av planarbeidet (Vormedalsvegen planid 5065) var sykkelvegen med fortau tenkt forbi industriområde, men underveis i prosessen kom det frem at det ikke ville være hensiktsmessig å innlemme dette strekket i planen. Bakgrunnen for dette var blant annet: (hentet fra planbeskrivelsen for vedtatt plan 5065)

- på grunn av eksisterende støttemur mellom gamle Vormedalsvegen og Fv835 så måtte Fv835 sideforskyves / flyttes for å få plass til sykkelvegen og fortauet
- det ville ikke være plass til løsningen over dagens kjørebri og man måtte derfor regulere inn ny bro for sykkelveg og fortau. Kostnaden ved en ny bro for GS-vegen vil bli et stort kostnadselement som man ikke anser at prosjektet kan dekke/forsvare i forhold til kost/nytteverdi
- Gamle Vormedalsveg har i dag begrenset biltrafikk og sambruk av vegen anses å være en akseptabel løsning.
- Gamle Vormedalsveg vil være korteste veg for de som skal i retning fra/til Vormedal ungdomsskole

Konsekvensene av at det ikke reguleres/bygges fullverdig sykkelveg med fortau langs denne delen av fylkesvegen er

- det er fare for at "transportsyklistene" velger å følge Fv835 på denne delstrekningen
- løsningen for de myke trafikantene omfatter gang- og sykkelløsningen langs deler av Steinhaugvegen.



Figur 6 Utsnitt av plan 5065 Vormedalsvegen-sykkelveg med fortau samt VA-anlegg. Kilde: kommunekart

Stigningen på GS-vegen langs Steinhaugvegen ble i planarbeidet påpekt var mer enn 5%, men dette ble ikke bedret grunnet det ville trolig komme i konflikt med teknisk infrastruktur i grunnen.

I samme planarbeid ble holdeplasser for kollektiv vurdert:

Statens vegvesen har etter samråd med sin trafikksikkerhetsgruppe og busselskapet Kolumbus foretatt en vurdering av hvor det er ønskelig / mulig å ha holdeplasser for buss på østsiden av Fv835. Basert på deres vurdering har man i planfasen kommet frem til følgende:

FMC	Utgår, men omfattes ikke av planforslaget	Kort avstand til Vormedal snuplass
-----	---	------------------------------------

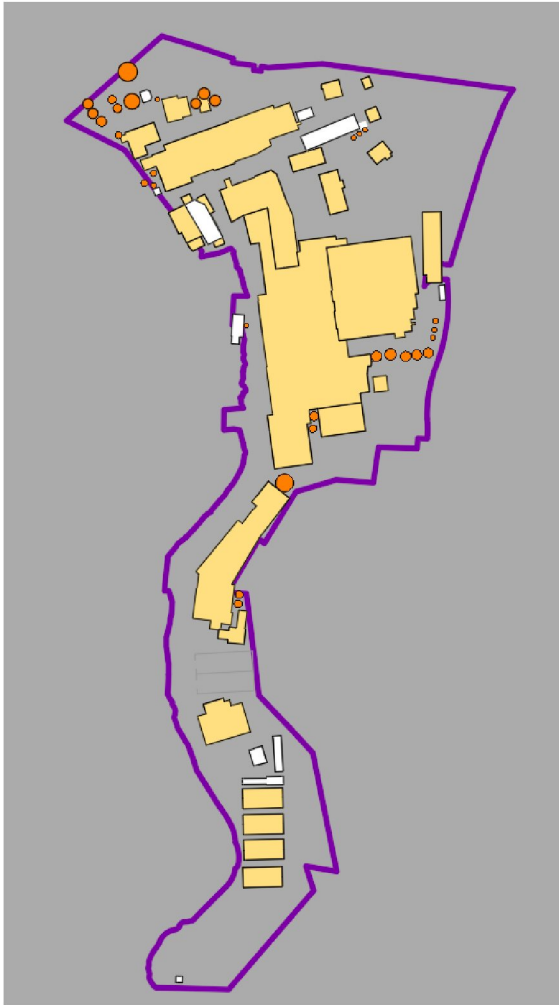
Basert på dette vil en foreslå å fjerne regulert busslomme nord for industriområdet.

2.2 Byggeevolum

Når en legger til grunn plankartet slik det ble vedtatt i 1993 så kan en tillate en høyere bebyggelse i nord ved grensen til næringsområde A og B etter kommunens skjønn. Store deler av dette område er utbygd og deler av bebyggelsen ligger høyere enn kote 15, som er tillatt iht. §24.

Plankartet oppgir en BYA på 35%, planbestemmelser henviser til at 50% av den enkeltets tomts nettoareal kan bebygges. Her samsvarer ikke plankart og planbestemmelser. I slike tilfeller er det planbestemmelsene som gjøres gjeldende.

Regulert industriområde består av flere eiendommer, bl.a. gnr/bnr 124/9, som strekker seg opp til Vormedalsvatnet. En velger derfor å se på regulert industriområde i denne analysen, uten å legge til grunn eiendommer sitt nettoareal, for å lettere vurdere hvor mye av område som er bebygd i dag, sammenlignet med hva som trolig vil bli det fremtidige behovet.

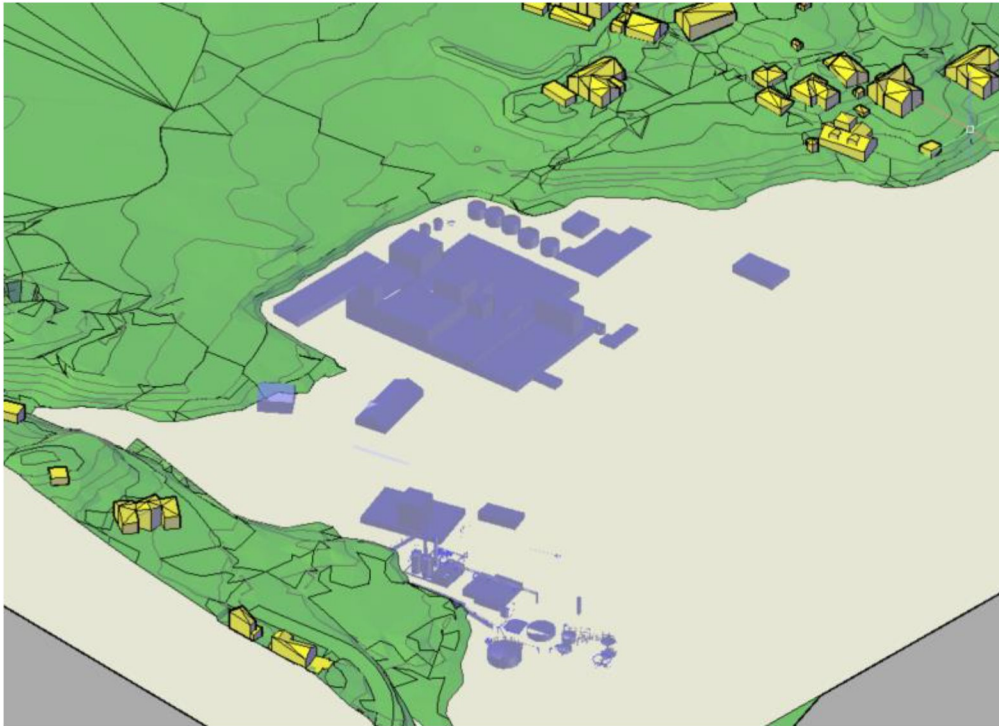


Område som er regulert til industri i dag er 39,8 daa. Bebygd areal (innenfor regulert industriområde) er ca. 14 500 m². Parkering regnes ikke med da dette ikke var en del av beregningsgrunnlaget når planen ble vedtatt.

I dag er ca. 36 % av industriarealet bebygget når en kun legger til grunn bygningsmasser, som er godt innenfor kravet i planbestemmelsene på 50%

Figur 7 Bebygd areal innenfor regulert industriområde. Kilde: LY areal & landskap

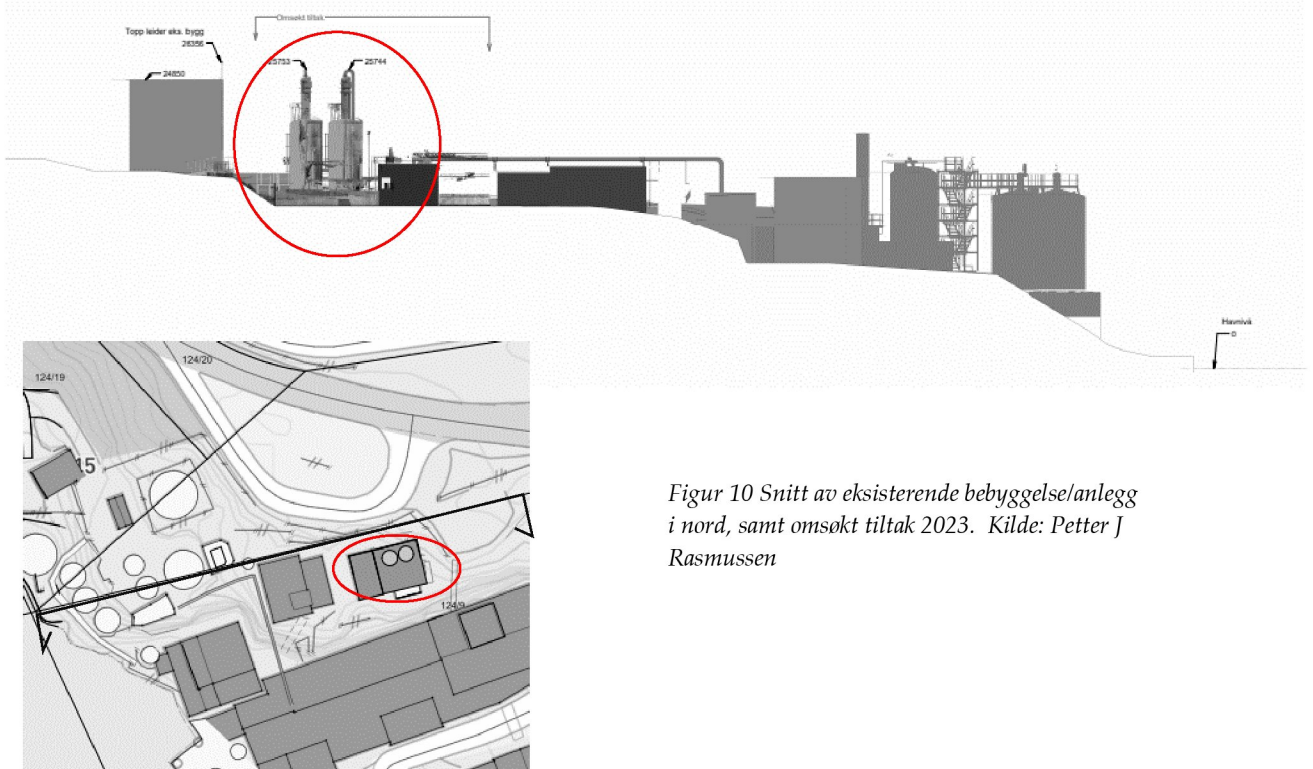
I dag ligger 29 % av bebyggelsen høyere enn kote 15, dette er tillatt basert på kommunens skjønn, §24. Maks høyde på bygningsmassen er i dag kote 27. Illustrasjonene nedenfor viser at bebyggelsen i nord som er maks kote 18 ligger lavere enn terrenget for omkringliggende bolig. Enkelte bygningselementer ligger høyere, slik som tanker, pumper/viftehus, absorpsjonskolloner og lignende, da høyden styres av funksjon.



Figur 8 Eksisterende bebyggelse som ligger høyere en kote 15. Kilde: LY areal & landskap



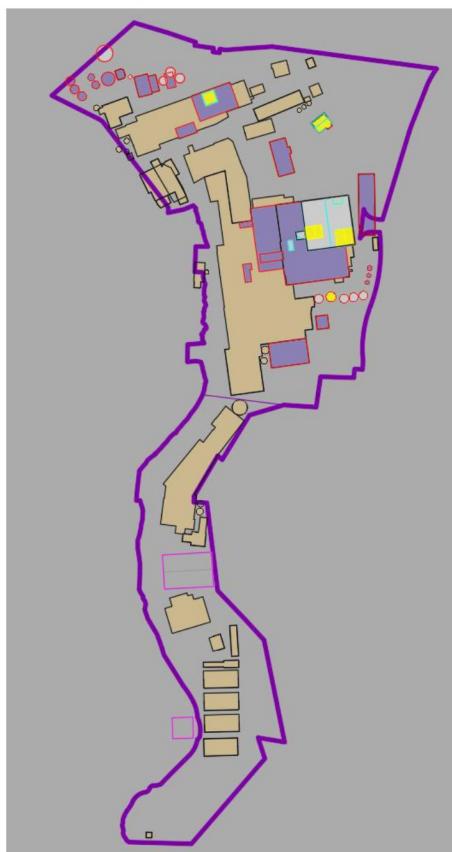
Figur 9 Eksisterende bebyggelse som ligger høyere en kote 18. Kilde: LY areal & landskap



Figur 10 Snitt av eksisterende bebyggelse/anlegg i nord, samt omsøkt tiltak 2023. Kilde: Petter J Rasmussen



Figur 11 Bilde av eksisterende bebyggelse/anlegg i nord, sett fra Vormedalsvegen Kilde: Googlemaps



Figur 12 Bebyggd areal innenfor regulert industriområde. Lilla skravur er bygningsmasse over kote 15. Grå skravur er bygningsmasse over 18. Gul skravur er de høyeste bygningselementene (ca. kote 26-27).

Kilde: LY areal & landskap

Illustrasjonen viser at i dagens situasjon er 40% av bebyggelsen i nord over kote 15 (lilla skravur), 10% er over kote 18 (gult og grå skravur). Dagens industriområde er delvis skjermet av fjellskjæring, da terrenget i nord og vest for industriområde ligger over kote 15.



Figur 13 Bilde av eksisterende bebyggelse/anlegg i nordøst ved Vestbøvegen, sett fra Vormedalsvegen. Kilde: Googlemaps

2.3 Drift

IFF Dupont Nutrition er et internasjonalt selskap. I Norge har Nutrition & Biosciences, tidligere kjent som «BioPolymer AS», og BioPolymers forgjengere «Protan» og «Pronova BioPolymer», forsket på og utviklet tang- og tarebaserte produkter for det internasjonale markedet helt siden etterkrigstiden. Fabrikken på Vormedal høster stortare og fremstiller alginat. De leverer produkter både til næringsmiddel- og medisin industrien.

2.3.1 Ansatte

IFF Dupont Vormedal har **110-120 ansatte** (antall lærlinger varierer noe), ca. halvparten er på anlegget samtidig, da flere går skift. I tillegg er det innleid personell til vedlikehold i perioder.

Det er 44 kontoret på anlegget i dag. Hoveddelen av kontorene ligger i administrasjonsbygget, resterende ligger spredt rundt på anlegget. I fremtiden er det ønskelig å samle alle kontorplasser i et eget bygg. Styringsrom i tilknytning til drift kommer utenom.

2.3.2 Leveranser

Bedriften mottar tang og tare via sjø 3 ganger per uke, fartøyene legger til ved midtkaien. Kjemikalier leveres via sjø 1 gang i uken til nordre kai. Resterende leveranser kommer via veg. En antar det kjører 2-3 trailere inn og ut av anlegget per dag. I tillegg er det mindre varebiler og andre leverandører som kjører gjennom porten i nord ved Steinhaugvegen. Ansatte parkerer utenfor anlegget på parkeringsplassen i nordøst ved Vestbøvegen. Det er gjort en manuell telling av trafikkmengde i porten ved Steinhaugvegen 16-20 januar 2023. Det ble registrert i gjennomsnitt 65 turer per dag, IFF Dupont bekreftet at dette er representativt for et normalt driftsdøgn.



Figur 14 Bilde av avkjørsel ved Vormedalsvegen der kjemikalier blir levert. Vegen ligger på ca. kote 16. Bygningsmassen som ses i bakkant av tanker er ca. kote 25. Kilde: LY areal & landskap



Figur 15 Bilde av Vestbøvegen der kjemikalier blir levert. Vegen ligger på ca. kote 16. Kilde: LY areal & landskap

2.3.3 Utslippstillatelse

IFF Dupont Vormedal har utslippstillatelse for årlig produksjon av 6000 tonn alginat, 15 tonn fucoidan, 300 tonn mannitol og 300 tonn laminaran. Ved vesentlige endringer skal bedriften søke om endring av tillatelsen, selv om utslippene ligger innenfor de fastsatte grensene. (Tillatelse nr. 2003.080.T). Tillatelsen ble gitt 09.02.07 og sist endret 08.05.17.

Bedriften er pliktig til enhver tid å ha oversikt over alle forhold som kan medføre forurensning og kunne redegjøre for risikoforhold. Bedriften rapporterer årlig utslippsdata fra foregående år via altinn.no.

2.4 Tilstøtende arealbruk

2.4.1 Boligbebyggelse

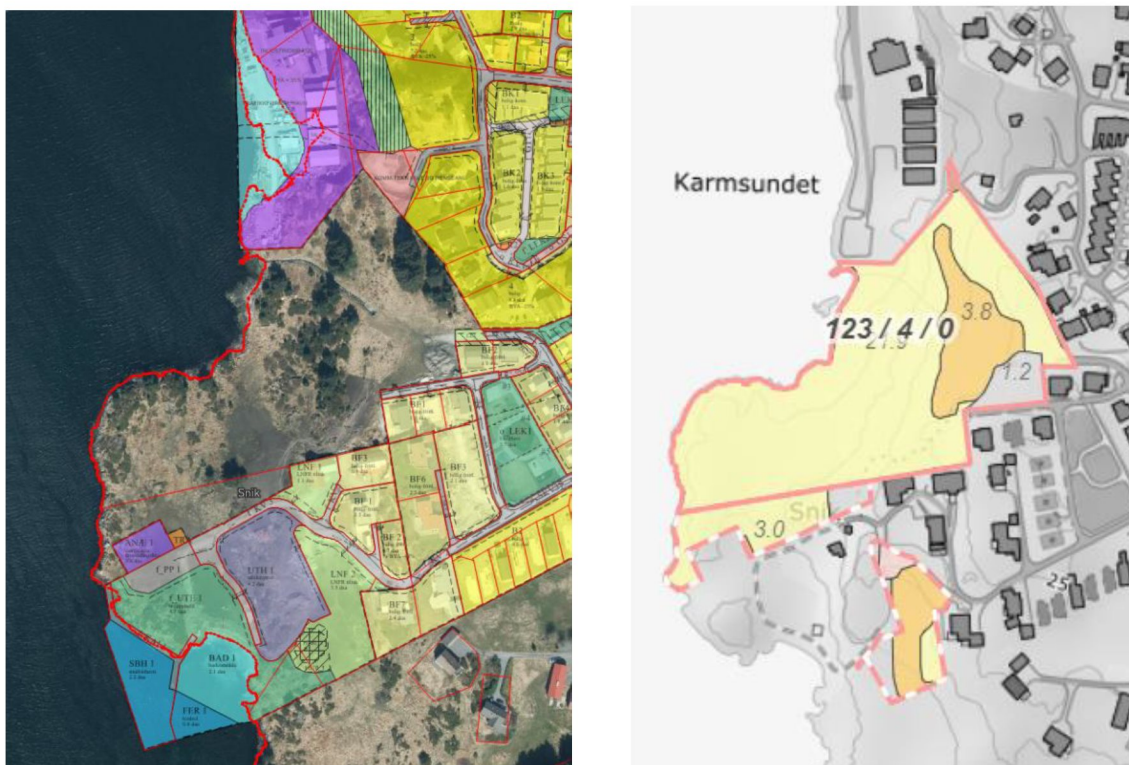
Det ligger et eldre boligfelt nord for område, hvor det i senere tid er bygget et par nye hus. Boligfeltet sørøst og sør for område er bygget ut de seneste årene.

2.4.2 Handel og tjenesteyting

Det ligger en Kiwi-butikk langs Vormedalsvegen, ca. 350m øst for planområdet. Område er i kommuneplanen definert som Vormedal sentrum

2.4.3 Gårdsdrift

Gårdsbruket som ligger sør for industriområde til IFF Dupont ble i 2014 delvis regulert til frittliggende boligbebyggelse, utleiehytter og annen næring knyttet til reiseliv/fritid. Den ene gårdsbygningen ble beholdt som LNF, gnr./bnr. 123/139. Det er dermed kun eiendom 123/8 og 123/4 som ligger uregulert mellom industriområde og boligområde i sørøst. I kommuneplanen er eiendom 123/4 vist som framtidig industriområde, og det er dette arealet IFF Dupont vurderer å regulere for en framtidig utvidelse. Eiendom 123/4 består av 3,8 fulldyrka jord og 21,9 daa innmarksbeite ifølge Gårdskart (NIBIO).



Figur 16 Høyre: Gjeldende regulering sør for industriområde. Venstre: Arealressurser sør for industriområde. Kilde: Temakart-Rogaland

2.5 Trafikkforhold

Planområde har adkomst via Vormedalsvegen nord for planområde. Personbiler kjører av i sør via Vestbøvegen, større kjøretøy og vareleveranse kjører av i nord via Steinhaugvegen. Vormedalsvegen er registrert med en ÅDT på 4800 med 7% andel lange kjøretøy. Grunnlaget baserer seg på telling og skjønn 2021 (SVV vegkart). Vormedalsvegen øst for kryss til

Vestbøvegen er registrert med en ÅDT på 4000, dvs. at en kan forvente en ÅDT på 800 som fordeler seg ved kryss Vormedalsvegen x Vestbøvegen og Vormedalsvegen x Steinhaugvegen. Vestbøvegen benyttes kun av et fåtall boliger i dag, de har også adkomst via Krossnesvegen, en antar derfor at det er i hovedsak besøkende og ansatte som utgjør trafikkmengden langs Vestbøvegen. Basert på antall ansatte som er på anlegget samtidig kan en anta en ÅDT på ca. 120 (60 ansatte x 2 turer daglig) ved Vestbøvegen. Det er plass til 60 personbiler og 4 motorsykler på parkeringen til IFF Dupont, noe som gir en god antydning på at trafikken til anlegget ligger på rundt 120 ÅDT som antatt.



Figur 17 Flyfoto av parkeringsplass for ansatte og gjester. Kilde: kommunekart.no

Gjeldende regulering åpner ikke opp for boligtrafikk langs industriområde, da Vestbøvegen er regulert som en endeveg i boligområde. GS-veg som er regulert videre opp til Vormedalsvegen er ikke opparbeidet. Noen beboere benytter Vestbøvegen som snarvei i dag.

Vormedalsvegen har en fartsgrense på 50km/t, Vestbøvegen og Steinhaugvegen har en fartsgrense på 30km/t.

2.5.1 Kollektivholdeplasser

Det er bussholdeplasser for kollektivtrafikk i hver retning i Vormedalsvegen nord for planområdet. Her går skolebussen til og fra Haugesund og Spanne (SK4925 og SK4923), samt

rutebuss 202, som går ca. 2 ganger per time i hver retning. Det er også holdeplasser øst for planområde, ved KIWI Vormedal.



Figur 18 Registrerte holdeplasser. Kilde: googlemaps.no



Figur 19 Bilde av holdeplass nord for industriområdet. Kilde: googlemaps.no

2.5.2 Myke trafikanter

Det er sykkel og gangsti nord for Vormedalsvegen. Ansatte som kommer gående eller syklende til anlegget kan benytte fortau langs adkomsten i nord via Steinhaugvegen, som går under Vormedalsvegen.



Figur 20 Bilde av nordre adkomst til anlegget via Steinhaugvegen. Kilde: googlemaps.no



Figur 21 Vegnett. Område som er vurdert i denne analysen er markert med grønn strek. Kilde: Kartverket

2.5.3 Trafikkulykker

Det er registrert 2 ulykker i krysset Vestbøvegen x Vormedalsvegen, i hhv. 1988 og 2019.

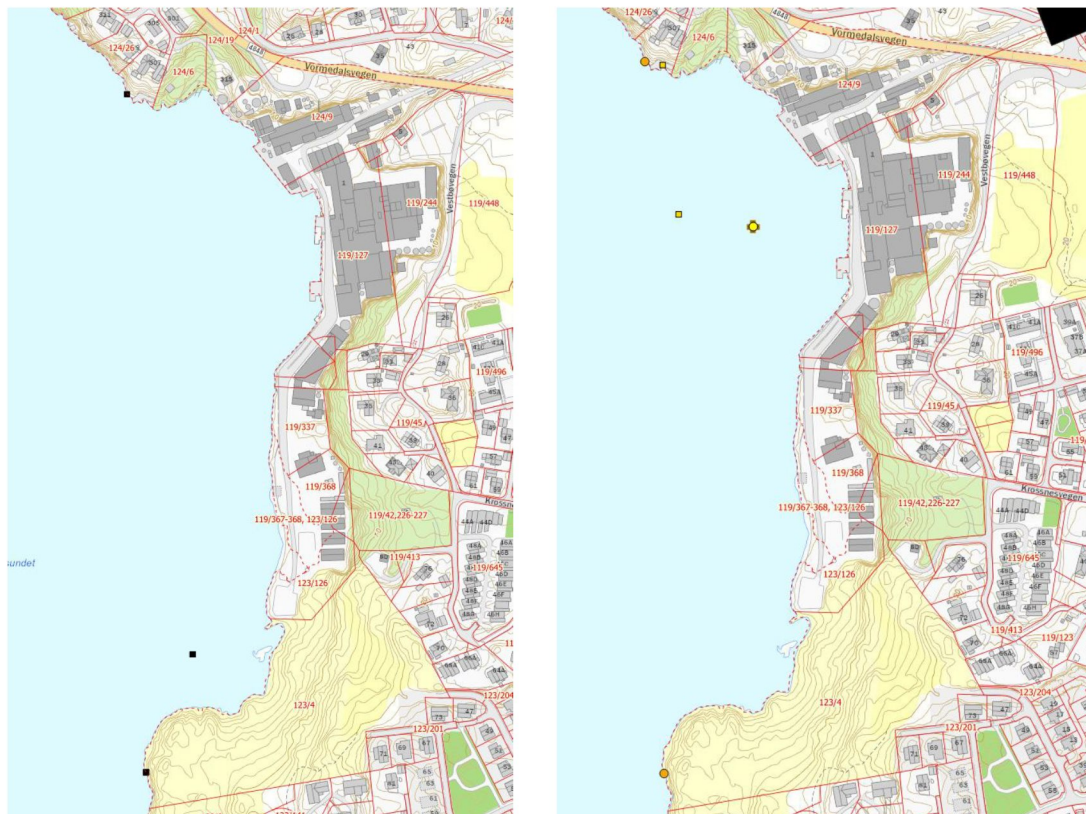
Ulykken i 2019 skyldtes venstresving foran kjørende i samme retning. Det er også registrert en trafikkulykke i krysset Steinhaugvegen x Trevardvegen i 2001 grunnende kryssende kjøreretning (Vegkart SVV).



Figur 22 Registrerte trafikkulykker. Kilde: Vegkart Statens vegvesen

2.6 Naturverdier

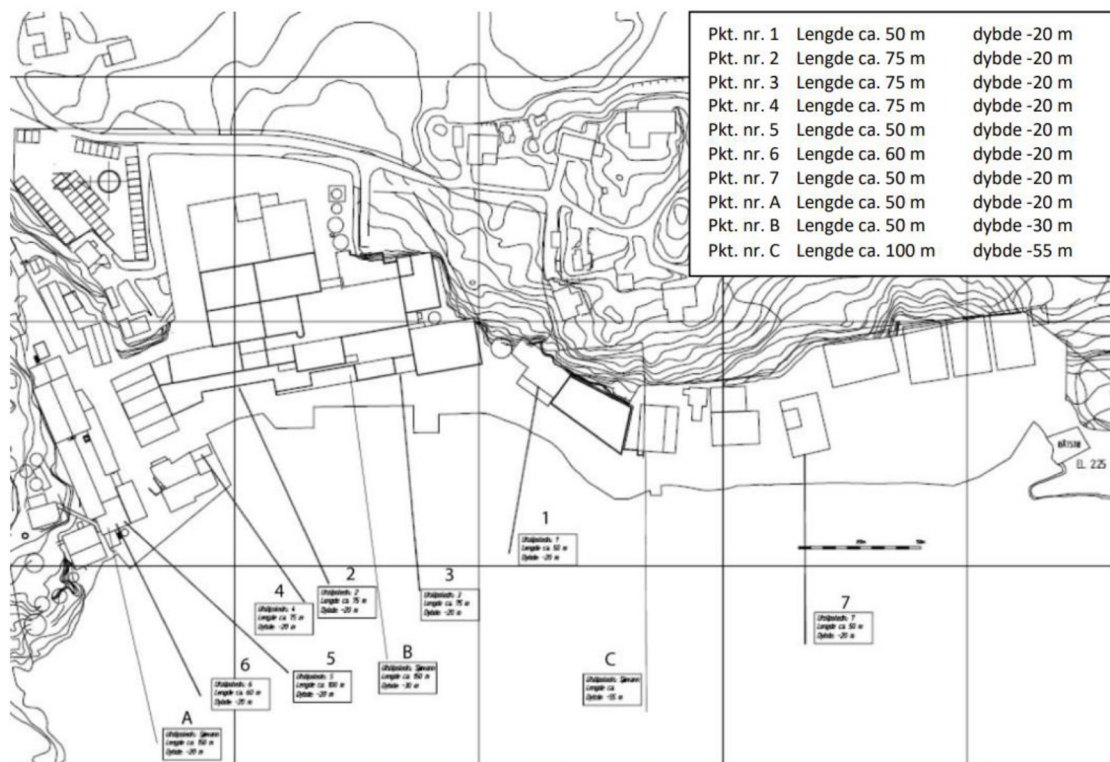
Det er registrert fremmedarten japansk drivtang nord og sør for område, samt algen pollpryd og krokberer sør for område. Det er registrert stortare nord og sør for område i 2016, som er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er også registrert trua fuglearter i nærheten av område, nærmere bestemt ærfugl og havelle, registreringen er gjort i 2019. Nordøst for område ligger Vormedalselva, her ble det sjekket for elvemusling i 2017, men det ble ikke gjort funn.



Figur 23 Fremmede arter til venstre, trua arter til høyre. Kilde: temkart-Rogaland

2.7 Forurensning

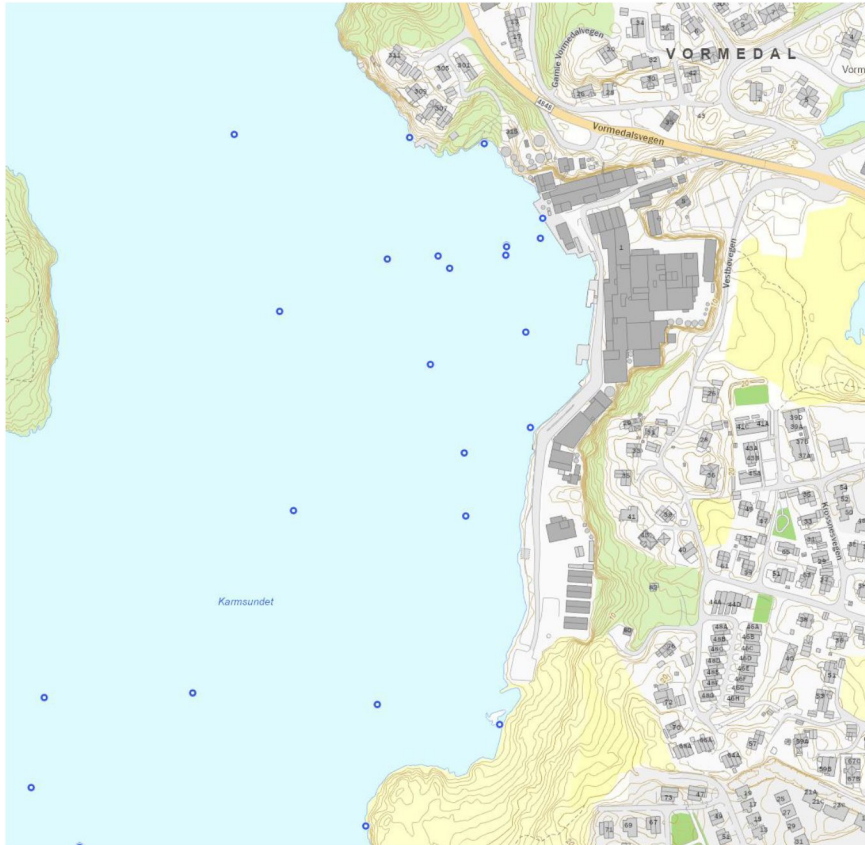
DuPont Nutrition Norge AS tilfører sjøresipienten utenfor bedriftsområdet tarerester og prosessvann etter produksjon av alginat. Avløpsvann føres ut Vormedalsbukta i Karmsundet på 20-55 m dyp. Utslippet skal foregå på en slik måte at innblandingen i vannmassene blir best mulig, for eksempel gjennom bruk av diffusor, rørutforming og/eller utslippshastighet. Det er trolig ikke store temperaturforskjeller mellom avløpsvann og vannforekomst. Bedriften har utslipp av forurenset avløpsvann til sjøen fra 10 utslippssteder (Figur 3). Stasjonsnettet i overvåkingen ble utformet for å fange opp spredning fra utslippspunktene



Figur 3. Utslippspunktene for DuPont Nutrition Norge AS (hentet fra Håvardstun m fl. 2016).
 Utslppsledningene er plassert på ca. 20 m vandndyp, med unntak av punktene B (30 m) og C (55 m).
 Kilde: DuPont Nutrition Norge AS.

Karmsundet som grenser til industriområdet er registrert med moderat økologisk tilstand, kjemisk tilstand er registrert som dårlig (vann-nett). IFF Dupont overvåker hvordan utslipp fra virksomheten påvirker økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomsten. Bedriften har overvåkning av utslipp og registrerer dette inn til miljødirektoratet årlig. Siste rapport ble sendt inn 21.02.2022.

<https://www.norskeutslipp.no/no/Diverse/Virksomhet/?CompanyID=5835>



Figur 24 Vannmiljø. Registreringer. Kilde: Miljødirektoratet

2.8 Kulturminner og miljø

Industriområde ligger øst for det kulturhistoriske miljøet på Avaldsnes. Det er registrert enkeltminner på arealet som ikke er utbygget i sør, eiendom 123/4. Dateringen er satt til steinalder, vernestatusen er uavklart.



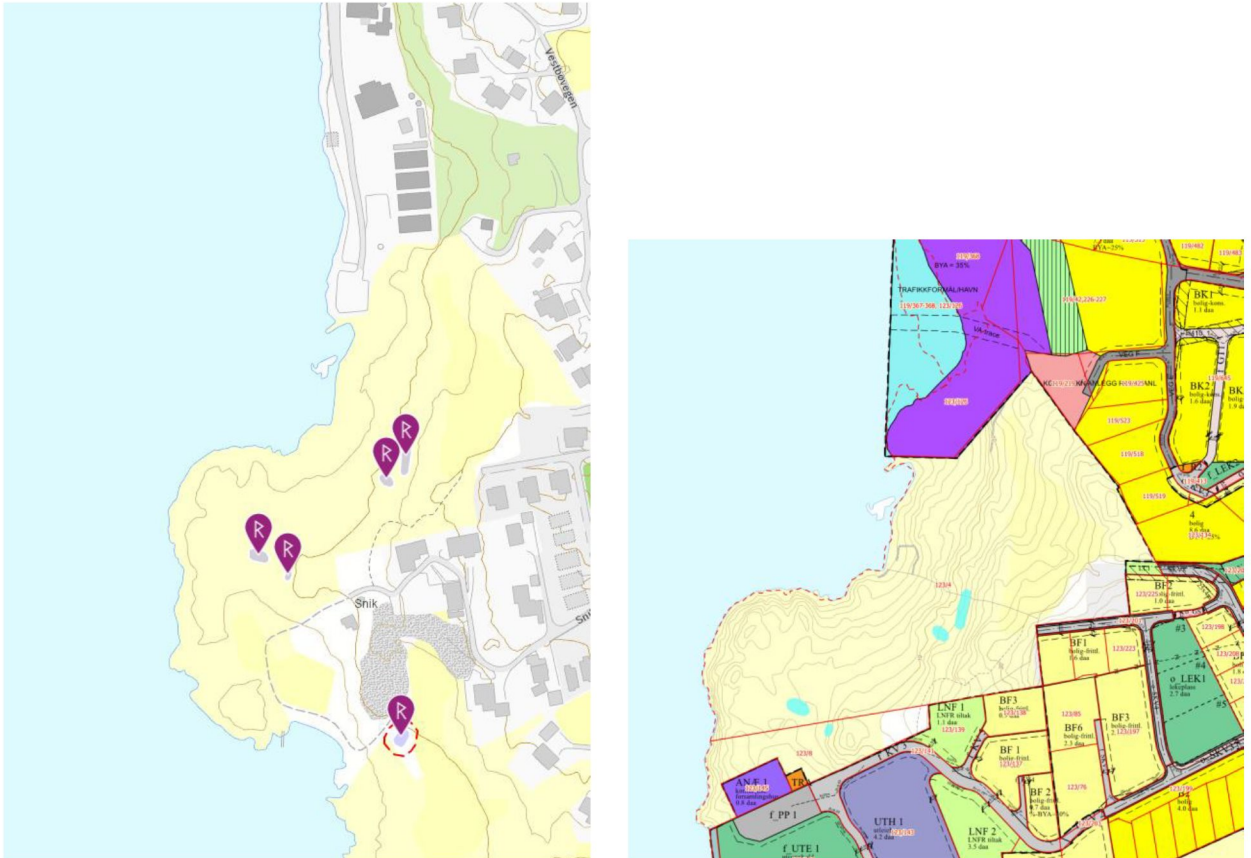
Figur 25 Bilde av industriområde, sett fra Bukkøy, ved lanterne. Kilde: LY areal & landskap



Figur 26 Bilde av Bukkøy, lanterne og Avaldsnes kirke, sett fra fyllingstasjon for kjemikalier langs Vestbøvegen . Kilde: LY areal & landskap



Figur 27 Bilde av industriområde og Bukkøy, sett fra Avaldsnes kirke. Kilde: Dupont



Figur 28 Registrerte enkeltminner. Kilde: Riksantikvaren. kulturminnesøk

2.9 Flom

Vormedalselva er registrert med en aktsomhetszone for flom i NVE sitt kartgrunnlag. Vannet som slippes ut til sjø reguleres nord for Vormedalsvegen. Tidligere ble dette styrt manuelt, men er nå automatisert. Det er også registrert aktsomhetszone for flom ned Krossnesvegen og videre over industriområde ned til sjø.

Det ligger en bekk lengre sør for industriområde som må legges i rør om en skal utvide industriarealet på eiendom 123/4.



Figur 30 Stormflo 2050 ved 200 års intervall. Kilde: Temakart-Rogaland

2.11 Arealressurser

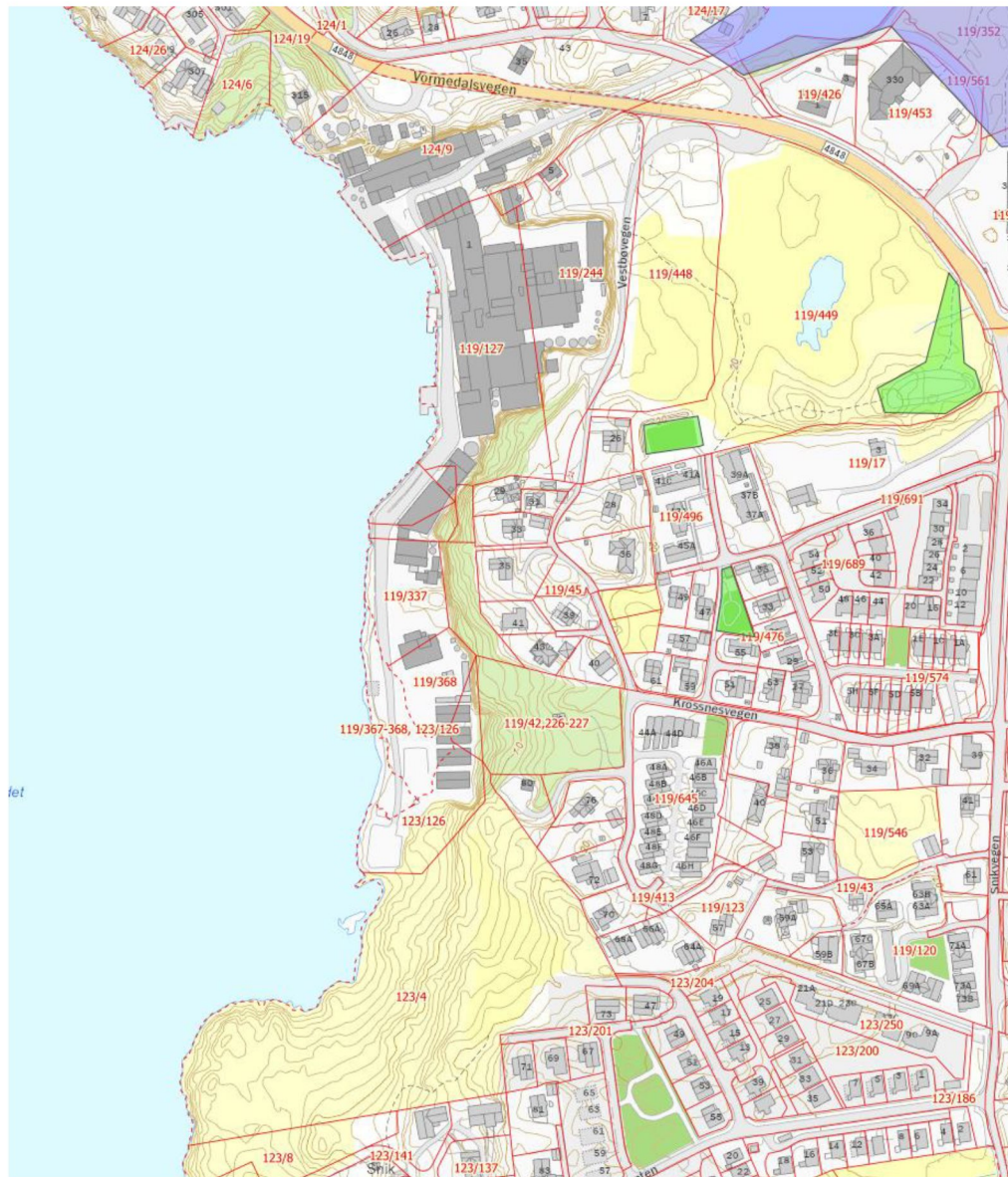
Område en ønsker å utvide med i sør, på eiendom 123/4, er registrert som utmarksbeite og dyrka mark. I kommuneplanen er område satt av til industri.



Figur 31 Arealressurser. Kilde: Temakart-Rogaland

2.12 Barn og unges verdier

Industriområde grenser til boligområde i øst og sørøst. Fjellskjæring ned til industriområde og isolasjonsbelte mellom industriområde og boliger gjør at det ikke er naturlig for barn å ferdes her. Unntaket er Vestbøvegen som beboere bruker som snarvei i dag. Gjeldende reguleringsplan legger til grunn at veien skal stenges for gjennomkjøring, i tillegg skal en etablere gang- og sykkelveg øst for næringsområde. Regulert GS-veg går nord for eksisterende lekeplass/ ballbane som ligger skjermet bak en voll i dag. Plassering av GS-veg bør vurderes nærmere i planarbeidet.



Figur 32 Kartlagte og verdsette friluftsområder. Lekeområder. Kilde: Temakart-Rogaland



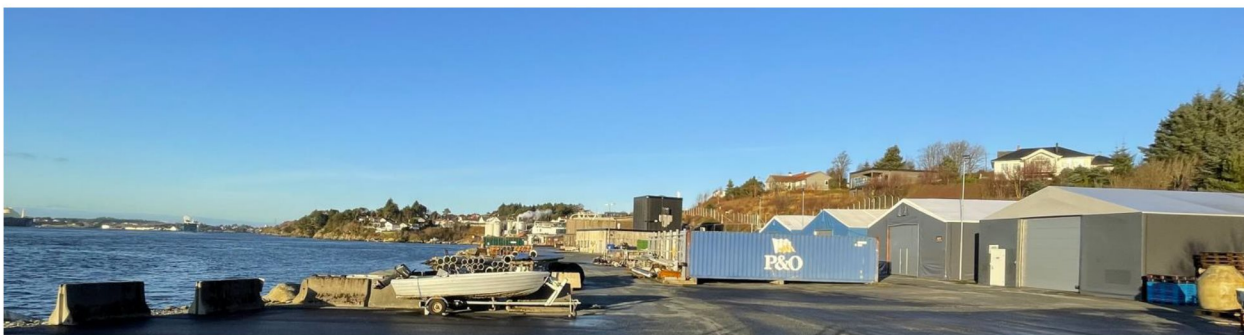
Figur 33 Flyfoto av ballbane, industriområde og Vestbøvegen som skal stenges for gjennomkjøring. Kilde: Dupont

3 Framtidig behov

Bedriften har behov for en ny produksjonslinje, med tilsvarende bygningsvolum som er etablert nord på område i dag (H1). På sikt vil det også være behov for et større kaiareal langs sjøen, samt en dypere kai langs deler av området, slik at større fartøy kan legge til kai. Bedriften ønsker også å samle administrasjonen i et nytt felles bygg i nordøst ved næringsområde i gjeldende regulering. I tillegg er det et økende behov for innvendig lagring.

3.1 Byggehøyder

En antar at en ny produksjonslinje vil kreve samme høyde som dagens bygningsmasse, der hoveddelen ligger med en høyde på 12m. Med utgangspunkt i en planert terrenghøyde på +2,5 kan en legge til grunn dagens høydebegrensning på kote 15 i sør. Men en må i tillegg åpne opp for at tekniske installasjoner, tanker, pumper/viftehus, absorpsjonskolloner og lignende utstyr kan tillates høyere. Boligbebyggelsen vest for industriområde ligger på ca. kote 18, slik at en høydebegrensning i sør for tekniske installasjoner m.m. på maks kote 20 kan være fornuftig.



Figur 34 Bilde av den søndre delen av dagens industriområde . Kilde: LY areal & landskap



Figur 35 Flyfoto av industriområde, sett fra sørvest. Kilde: Dupont

3.2 Kaianlegg

Kjemikaliekai i nord bør utvides og kaikant foreslås 3m ut fra eksisterende situasjon for å få bedre manøvrering, samt større dybde.

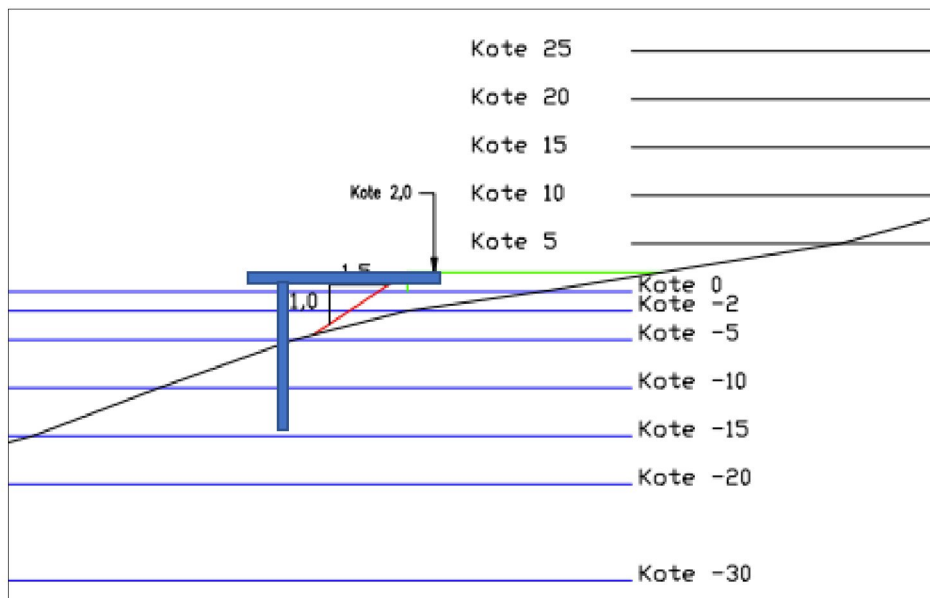
Kaianlegget for øvrig foreslås å rettes opp med en gjennomgående kaikant, slik at en kan utnytte kaianlegget bedre. I dagens situasjon er det smalt og en mulig utvidelse i fremtiden vil åpne opp for mer effektiv bruk av arealene. Område som er utfylt i dag foreslås regulert til industri.



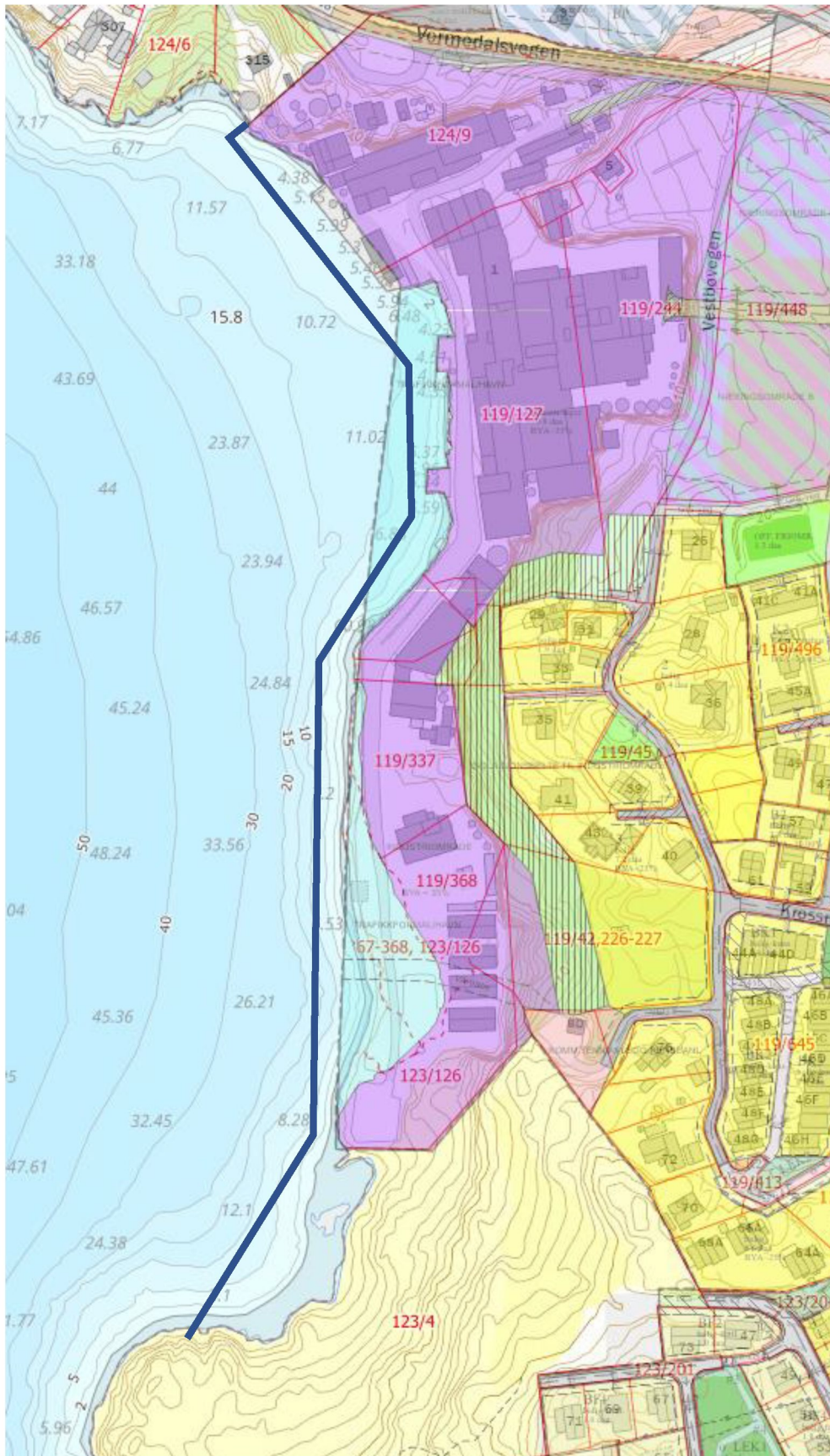
Figur 36 Bilde av den nordre kaien, som benyttes ved leveranse av kjemikalier . Kilde: LY areal & landskap



Figur 37 Forslag til fylling og ny kaifront i sør. Kilde: Petter J Rasmussen



Figur 38 Prinsippsnitt av fylling og peling ved etablering av ny kaifront. Kilde: Petter J Rasmussen



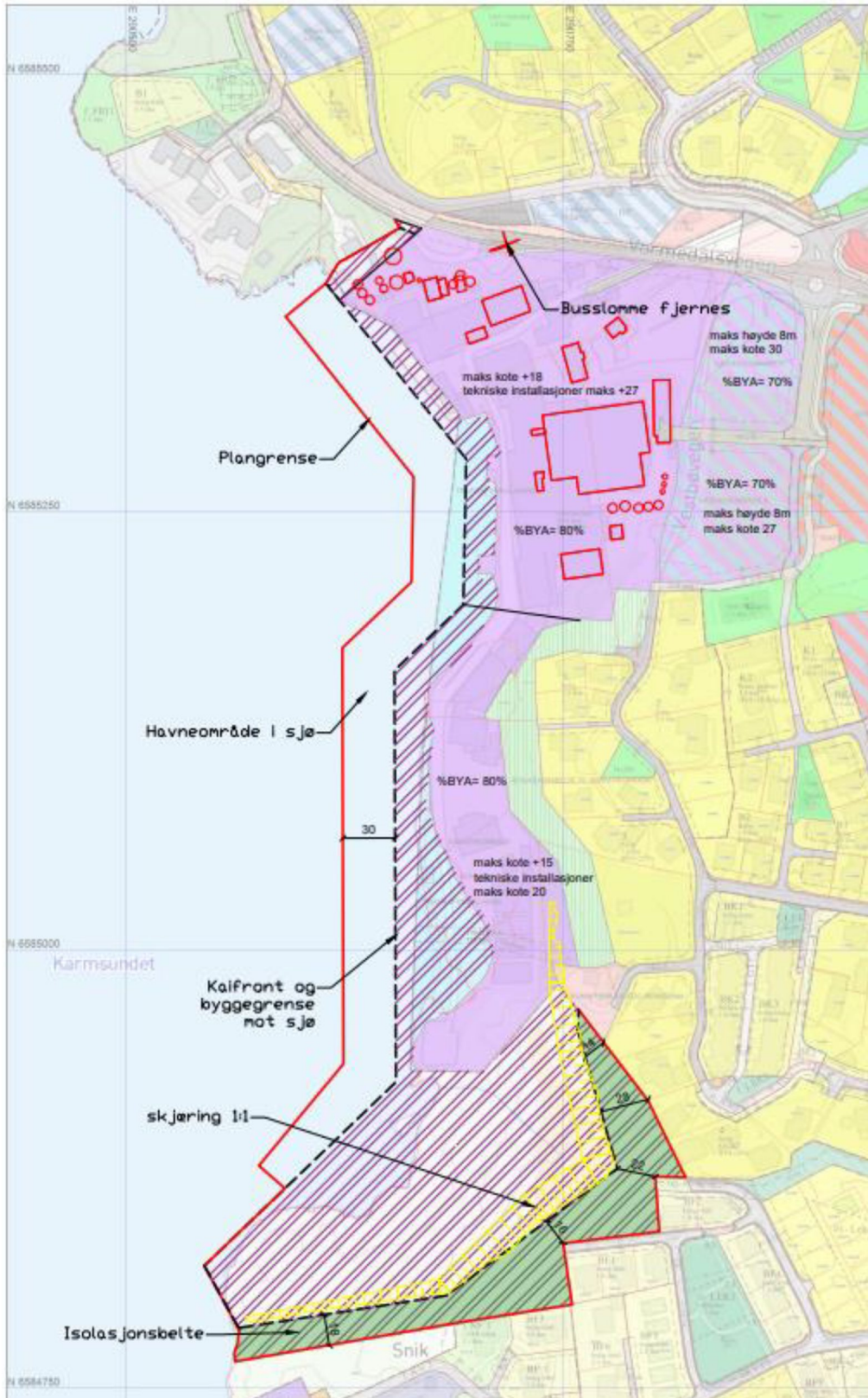
Figur 39 Gjeldende reguleringsplan med ny kaikant, formålsgrense i sjø. Kilde: kommunekart

4 Planforslag

Basert på analyser som er gjort ovenfor er det utarbeidet et forslag til planområde. I sør har en lagt inn et isolasjonsbelte med varierende bredde, det er tenkt en fjellskjæring på 1:1 innenfor industriareal. Fyllingsfot i sjø skal ligge innenfor industriareal. Utenfor kaianlegg er det lagt opp til å regulere havneområde i sjø med en bredde på 30m.

En legger opp til 80%BYA på hele industriområdet, tilsvarende det som er lagt til grunn på Husøy. En har delt inn industriarealet i 2 områder for å differensiere byggehøyder. I nord kan byggehøyden være noe høyere, da omkringliggende bebyggelse og terreng ligger en god del høyere her enn i sør. En øker maks generell byggehøyde i nord til kote 18, i tillegg spesifiserer en at tekniske installasjoner, tanker, pumper/viftehus, absorpsjonskolloner og lignende utstyr kan tillates høyere. I dag er det høyeste punktet innenfor industriområde kote 27, en ønsker å benytte dette videre. På planforslaget er dagens bebyggelse som ligger over kote 15 markert på kartet med rød strek.

Høydebestemmelser for næringsområde beholdes, en legger inn maks høyde basert på dagens terreng. Dette gir en maks kote på +30 på næringsområde A og maks kote på + 27 for næringsområde B. Bebygd areal er økt fra 50% til 70%, som er tilsvarende andre steder i kommunen. En legger da til grunn at parkering på bakkeplan skal inkluderes i beregningen.



Figur 40 Forslag planområde. Kilde: kommune kart



Figur 41 Flyfoto av industriområde, sett fra nordøst. Husøy ses i bakkant. Kilde: Dupont