

Planbeskrivelse

4081 RØDKLEV - VISNES - 79/154

Arkivsak: 18/4216
Arkivkode: PLANR 4081
Sakstittel: PLAN 4081 - DETALJREGULERING FOR RØDKLEV, VISNES - 79/154

Sluttbehandling 24.08.21

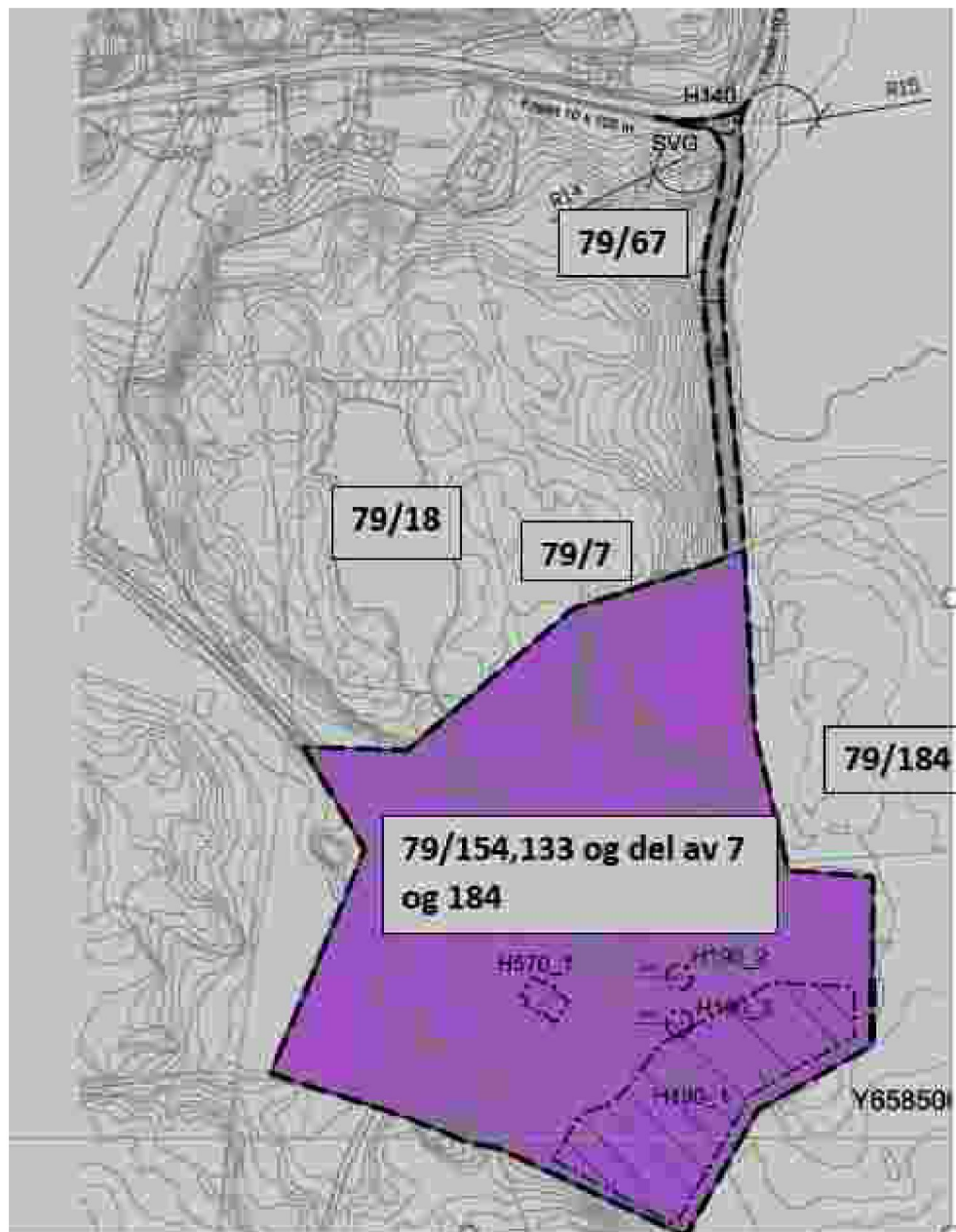
Innhold

0. Oversikt vedlegg :	2
1. Innledning	3
1.1 Oversiktskart m/reguleringsplankart ,forslag	3
1.2 Beskrivelse av planområdet og begrunnelse for planarbeidet	3
1.3 Forholdet til forskrift om konsekvensutredning	5
2. Planprosessen	5
3. Kommentarer til motatte uttalelser/merknader	5
3.1 Avinor (9.1)	5
3.2 Fylkesrådmannen , kulturavdelingen (9.2)	6
3.3 Statens vegvesen (9.3)	6
3.4 Statens mineralforvaltning (9.4)	8
3.5 Fylkeskommunen i Rogaland ,Regionalplanavdelingen	9
3.6 Karmøy kommune, kommuneantikvaren (9.6)	11
4. Viktige tema i planarbeidet , ref. referat fra oppstartmøte	11
4.1 Kategorier og arealbruksformål	11
4.2 Arealutnyttelse/tetthet	11
4.3 Eiendomsforhold	11
4.4 Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)	12
4.5 Rekkefølgekrav	12
4.6 Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)	13
4.7 Universell utforming	13
4.8 Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)	13
4.9 Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)	13
4.11 Parkering (behov/normer)	14
4.12 Vegtrafikkstøy og Industristøy	14
4.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse (Ref.utslippstillatelse, støygrense.farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy og luftforurensing, tomtgrunn, sjøsedimenter, radon)	14
4.14 Naturvern (biologisk mangfold/fauna)	15
4.15 Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial)	17
4.16 Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)	17
4.17 Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)	19
4.18 Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)	19
4.19 Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)	19
4.20 Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)	20
4.21 Landbruk (areal i drift/evt. potensial for drift)	20
4.22 Energiforsyning (høyspent, gassledninger)	21
4.23 Type bebyggelse (utnyttingsgrad, form, volum, byggehøyder)	22
4.24 Vann og avløp (brannvern, vann og avløp, overvannshåndtering)	22
4.25 Infrastruktur	23
4.26 Strandsone (arealbruk land/sjø , evt. konfliktpotensiale)	24
4.27 Planeringsarbeid, masseuttak	24

Revisjon utgave	Utført av	Merknad
1	Petter J. Rasmussen AS	Fremlagt for HTM 18.02.2020
2	Areal og byggesak, Karmøy kommune	Revidert etter innsigelser fra Fylkesrådmann og Fylkesmann. Datert:23.03.21

1. Innledning

1.1 Oversiktskart m/reguleringsplankart



1.2 Beskrivelse av planområdet og begrunnelse for planarbeidet

Gnr. 79/154 er i gjeldende kommuneplan vist med formål Industri .

Det er i dag industriell virksomhet på området, tidligere Rødklev gruve som Ola Bil AS overtok fra Staten i 1995 og har siden år 2000 drevet gjenvinningsvirksomhet på Rødklev i samsvar med tillatelse etter Miljøvernloven som godkjent vrakpantmottak av panteberettigete kjøretøyer.

Virksomheten har i dag 12 heltidsansatte og 3 deltidsansatte.

Aktiviteten er knyttet til gjenbruk og gjenvinning av kjøretøyer, hvor det alltid blir vurdert om deler av de skadede/utrangerte kjøretøyene kan brukes om igjen, det resterende går i all hovedsak til gjenvinning.

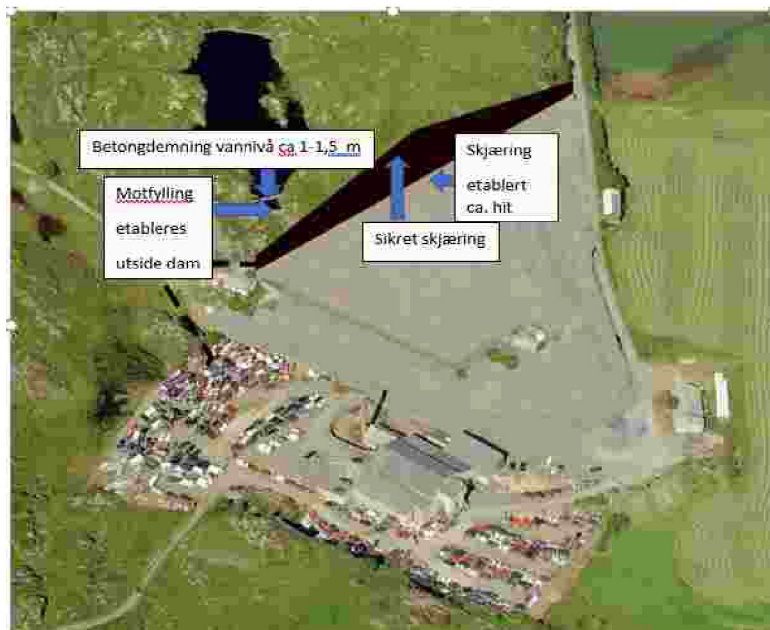
Behov for utvidelse av område skyldes delvis volumøkning ved økt aktivitet, spesielt ved gjenvinning av campingvogner, og dels generelt behov for større arealer for sortering/organisering/oppbevaring av gjenvunnet materiale og lagerbygg for deler til gjenbruk. Det ønskes dessuten å legge til rette for mulig gjenvinning av andre produktgrupper, spesifisert i planbestemmelsen.

Planområdet ekskl. veg er ca. 35 da.

Bakgrunnen for planarbeidet er at 3 da av gnr 79/7 etter avtale mellom hjemmelshaverne ønskes tillagt gnr 79/154 (21) som Industriareal og at det i den forbindelse må lages reguleringsplan for hele Industriområdet med tilstøtende veganlegg.

Samtidig er tatt med ytterligere 2,1 da, del av gnr 79/184 som også er en del av kommuneplanens areal med formål annen særskilt bebyggelse og anlegg - metallgjenvinning. (Dette er ikke tatt med varslet, men er marginalt arealmessig og er nå likevel tatt med i forståelse med hjemmelshaver for gnr 79/184.) Deler av området er allerede opparbeidet/planert.

Nedenstående illustrasjon viser hele arealet fremtidig opparbeidet/planert:



1.3 Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Kommunen har vurdert planarbeidet til ikke å innebære krav om å utarbeide planprogram og konsekvensutredning, jf. plan- og bygningslovens §§ 4-1, 4-2

2. Planprosessen

Oppstartmøte med Karmøy kommune ble avholdt 17.9.2018 og varsel om oppstart reguleringsarbeid til naboer/berørte parter/off. instanser ble sendt ut 4.10.2018 og annonse satt inn i Hgsd. Avis 6.10.2018 også med henvisning til Karmøy kommunes nettsider.

Frist for uttalelse ble satt til 19.11.2018 og det var ved fristens utløp innkommet uttalelser fra:

Avinor (9.1)
Fylkesrådmannen, kulturavdelingen (9.2)
Statens vegvesen (9.3)
Statens mineralforvaltning (9.4)
Fylkeskommunen i Rogaland, Regionalplanavdelingen (9.5)
Karmøy kommune, kommuneantikvaren (9.6)

Uttalelsene finnes i vedlegg (9.1)-(9.6).

Samlet utdrag av uttalelsene finnes i vedlegg (9.0).

3. Kommentar til mottatte uttalelser/merknader.

Nedenfor gjengis hovedinnholdet i uttalelsene og forslagsstillers kommentar/tilpasning til disse.

3.1 Avinor (9.1)

Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg over kote 26,3 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Dersom mobilkran skal operere høyere enn 35 meter over terreng, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Skal det brukes tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur i planområdet der bom overstiger kote 26,3 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av bygg/påbygg/anlegg og kraner.

Kommentar:

Dette er tatt inn i planbestemmelsene § 4.2 .

3.2 Fylkesrådmannen, kulturavdelingen (9.2)

Fylkesrådmannen ber om at restene etter dampsentralen, teglsteinspipen, garderobeanlegget og gruveåpningen i Rødkleiv vises som hensynssone bevaring i reguleringsplanen som er under utarbeidelse. I tillegg bør kommuneantikvaren vurdere om det finnes andre viktige spor etter gruvedriften som også bør vises som hensynssone bevaring.

Kommentar

Innarbeidet i planforslaget, også tilsvarende kommentar fra Kommuneantikvaren § 3.2

3.3 Statens vegvesen (9.3)

Planvarselet omfatter krysset mot fylkesvegen. Krysset må utformes i tråd med håndbok NT00 Veg- og gateutforming, og tilfredsstille kravene i vegnormalen til blant annet radier, stigning og sikt. Radier og siktsoner skal være målsatte. Planbestemmelsene må stille krav til teknisk plan for utforming av krysset. Teknisk plan skal være i samsvar med håndbok R700 Tegningsgrunnlag, og inneholde teknisk grunnlag, som f.eks. C-tegninger og plan for håndtering av overvann. Teknisk plan skal godkjennes av Statens vegvesen før byggestart. Før byggestart skal det også være inngått en gjennomføringsavtale. Det må innarbeides rekkefølgekrav til opparbeidelse av krysset i planbestemmelsene.

Kommentar:

Innarbeidet i planforslaget § 2.

Del av fv. 847 Visnesvegen mangler tilbud til myke trafikanter. Det må gjøres rede for om planarbeidet vil føre til vesentlige endringer i trafikken på overordnet vegnett og om det er behov for tiltak i form av tilrettelegging med fortau eller gang- og sykkelveg der dette

mangler. Det må også vurderes rekkefølgekrav til opparbeidelse av anleggene. Statens vegvesen ber om å bli kontaktet nærmere dersom det er uklarheter knyttet til dette.

Kommentar:

Økningen av opparbeidet areal vil først å fremst bli brukt til å effektivisere / bedre logistikken på behandling av bilvrak, campingvogner, og lastebiler som vi allerede tar imot og har mottaksplikt på. Dette vil gi en miljøgevinst i seg selv.

Dagens virksomhet ved anlegget representerer < 80 ÅDT , anslått slik :

	en vei	inkl retur		pr år en vei	pr år t/r	årdøgn / 365
Traffikkmengde til Olas Bil						
ansatte parkering	12	24	240 arb dager		5760	15,78
innlevering av bilvrak en vei		0			2000	5,48
bil som henter kunden som leverte bilvraket tur/retur		0			4000	10,96
lastebil kjører inn bilvrak T/R		0		1000	2000	5,48
Utkjøring av bilvrak /skrap med lastebil 14 t * 2 *20		0			520	1,42
hentning av varer Bring posten ++	4	8			1920	5,26
Kunder på selvplukk	20	40			12000	32,88
Miljøservice vest		0		10	20	0,05
lorents storeund		0		5	10	0,03
campingvogner innlevering		0		150	300	0,82
lastebil t /R		0		50	100	0,27
sum ÅDT						78,44

Det anses av foretaket at økning i mottak av gjenvinnings-/opphoggingsobjekter vil maksimalt kunne føre til en økning på 50 % av dette, dvs. ÅDT < 120 ÅDT.

Dette er marginalt i forhold til den samlede trafikken på Visnesvegen definert i Statens vegvesens Vegreferanse, slik (antas å være nærmere Avaldsnes, hvor trafikken er størst).

Vegreferanse:

- 1100 FV4818 HP1 m1685 - 3619

ÅDT, total

1350

ÅDT, andel lange kjøretøy

6 %

År, gjelder for

2017

Når det gjelder myke trafikanter, så benytter skolebarna i Visnes skolebuss til/fra Avaldsnes.

Evt. generelt behov for oppgradering av Visnesvegen for myke trafikanter vil ikke være en konsekvens av virksomheten i angjeldende planområde og kan følgelig ikke belastes dette området.

3.4 Statens mineralforvaltning (9.4)

DMF mottok nabovarsel datert 7. mars 2018 om at det skulle tas ut masse fra eiendommen gnr/bnr: 79/154 i Karmøy kommune. I merknad til nabovarsel datert 22. mars 2018 skrev DMF følgende:

«Slik DMF ser saken vil all grave- og sprengningsaktivitet i området potensielt medføre en risiko på grunn av gamle gruveganger. Det er på eiendom gnr. 79 bnr. 133, tilgrensende eiendommen hvor tiltak er planlagt, registrert en inngang/stoll til Rødklev gruve. Det er registrert tre luftesjakter fra denne gruva på den aktuelle eiendommen (gnr. 79 bnr. 154). Det er derfor godt mulig at det finnes gruveganger under begge eiendommene.

De vedlagte kart er ikke tilstrekkelig til at DMF kan foreta en konkret vurdering av hvorvidt planlagte tiltak vil berøre gruvegangene. På generelt grunnlag vil vi imidlertid opplyse om at det kan være en viss risiko for at planlagte aktivitet vil kunne berøre eksisterende gruveganger.»

Vurderingen er fortsatt gjeldende. I forbindelse med planarbeidet bør det derfor redegjøres for om og hvordan planen vil berøre gruvegangene og eventuelt hvilke sikringstiltak som må utføres.

Kommentar:

Gruvedgangene er definert på plankartet som hensynsoner og det er tatt inn bestemmelser for disse.

Uttaket skal fortsette eller ei og hva fremtidig arealbruk til området skal være. Dette for å kunne vurdere hvorvidt tiltaket faller inn under § 3 i mineralloven. Ut over dette har DMF ingen merknader til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Rødklev, Visnes i Karmøy kommune.

Masseuttak hvor formålet ikke er å nyttiggjøre seg mineralet økonomisk, men gjennomføres for å realisere et annet formål, vil i utgangspunktet ikke omfattes av mineralloven, jf. § 3 i mineralloven. I det videre planarbeidet ber vi derfor om at det redegjøres for formålet til eksisterende massetak, og vi ber om en beskrivelse av om

Kommentar:

Det er ikke snakk om rent masseuttak, kun ferdigplanering av arealet.

Antatt totalt gjenstående volum beregnes/anslås til ca. 50.000 m³.

(Allerede tatt ut ca. 70.000 m³.)

3.5 Fylkeskommunen i Rogaland, Regionalplanavdelingen

I oppstartsvarselet er det innlemmet noe mer areal enn det som er avsatt til næring i kommuneplanen. Overordna arealbruk bør først og fremst fastsettes på kommuneplannivå. Dersom det skal være aktuelt å utvide arealet, må det foreligge gode og grunngitte moment for å avvike fra kommuneplanen.

Kommentar:

Bakgrunnen for planarbeidet er at 2.978 da av g4.5 nr. 79/7 (LNF) etter avtale mellom hjemmelshaverne ønskes tillagt gnr 79/154 som Industriareal

Samtidig som Ola Bils Eiendom AS overfører sin eiendom 79/18 på 8.448 m² til Kjell Netland, hjemmelshaver gnr 79/7, til Jordbruksformål.

Arealet er et bratt, «steinrabbete» lyng/beieteområde som geometrisk går som en kile inn i indistriarealet og som har, om noen, marginal landbruksmessig verdi.

79/18 går også som «en kile inn i kilen» og dette makeskifte gir samlet en bedreutnyttbar situasjon både for landbrukseiendommen og industrieiendommen.

Del av varslet planområdet er i dag borte. Plangrensa ligger også forholdsvis tett opp mot ett fjern. Videre grenser et større lyngneiområde til planområdet i sør. Konsekvenser både for vannmiljø, naturmiljø og naturressurser vil derfor være sentrale utredningstema. Området vil bli liggende som en øy i LNF – området. Det er derfor ekstra viktig at det også blir gjort landskapsmessige tilpasninger slik at tiltaket går mest mulig inn i landskapet.

Kommentar:

Ref. pkt- 5.14 naturvern og bearbeidte utsnitt flyfoto nedenfor .



Ved fremtidig planering vil skjæring bli sikret med gjerde.

Allerede tillatt/utført planering har gitt skjæringshøyde ca. maks. 15 m , ref. illustrasjonsbilde:



Videre planering gir lavere skjæringshøyde enn dette.

Det har ikke tidligere været annet enn landbruksvirksomhet ved tjernet og det er ikke forurensinger fra industrielle virksomhet her.

Tjernet og arealet rundt det/mot industriareale ligger høydere topografisk enn både eksisterende og fremtidig planlagt industriareal.

Avrenningsforholdene blir uendret. Det vil si at overvann som tidligere gikk direkte til terreng vil nå måtte fanges opp i det overvannssystem som etableres i forb. med planering av industriarealet.

Det er uklart om planen både skal legge til rette for utvidelse av både bilopphoggen og masseuttak. Før masseuttaket bør det settes klare krav til tilbakføring og landskapstilpasning. Planen bør også ta stilling til etterbruk av arealet.

Kommentar:

Hele planområdet forutsettes å kunne planeres innenfor formålsgrensene. Det dreier seg ikke om masseuttak utover det som følger av planeringen.

Arealet ligger topografisk skjermet for allmenheten/annen bebyggelse og det anses derfor ikke nødvendig med/rimelig å stille spesielle krav til tiltak som tilbakeføring eller spesiell landskapstilpasning.

Fylkesrådmannen legger ellers til grunn at parkeringsdekning og arealutnyttelse er i tråd med retningslinjene for disse temaene i regional plan for areal og transport på Haugalandet.

Kommentar:

Regional plan for areal og transport omtaler spesielt utvikling i tettstadsområder og berører i mindre grad arealer som de angjeldende.

Det legges i planforslaget inn formuleringer for parkeringsdekning og arealutnyttelse, som for tilsvarende rimelig sammenlignbare arealer.

Når det gjelder kollektivtilbud, er det fast bussforbindelse til Visnes.

Generelt anføres at karakteren av virksomheten tilsier at den har en beliggenhet perifert i forhold til tettsteder/annen bebyggelse.

3.6 Karmøy kommune, kommuneantikvaren (9.6)

*Vi ber om at **teglsteinspipe og murbygning i tilknytning til denne (opprinnelig i bruk som dampsentral/kraftstasjon og garderobeanlegg) reguleres til bevaring med hensynssone i planen.***

Reguleringsbestemmelsene skal sikre videreføring av materialbruk, hindre uønskede tiltak på nevnte anlegg og legge til rette for at bebyggelsen kan settes i stand.

Kommentar:

Restaurering planlegges i samarbeid med Karmøy kommune. Det er tatt inn eget punkt om dette i reguleringsbestemmelsene.

4. Viktige tema i planarbeidet, ref. referat fra oppstartmøte.

4.1 Kategorier og arealbruksformål

Arealbruksformål/kategorier fremgår av forslag til plankart (1) og planbestemmelser (2).

4.2 Arealutnyttelse/tetthet

Det forslås tillatt BYA = 50 % som anses som en moderat bebyggelsestetthet i et område som det angjeldende. Etter høring av planforslaget er det lagt in maks. BRA i planforslaget på 15 000 kvm.

Dette er også en funksjon av virksomhetens karakter, hvor skjerpete miljøbestemmelser innebærer at større deler av virksomhetens må utføres under tak/ i bygningsmasse. Både arbeidsmiljømessig og hvor utslippsrisikoen reduseres.

Når det gjelder parkering forutsettes det at det vises i forbindelse med hvert enkelt tiltak som omsøkes.

4.3 Eiendomsforhold

Hoveddelen av planområdet eies av forslagsstiller Olas Bil Eiendom AS

Øvrige eiere:

Kjell Scheldrup Netland

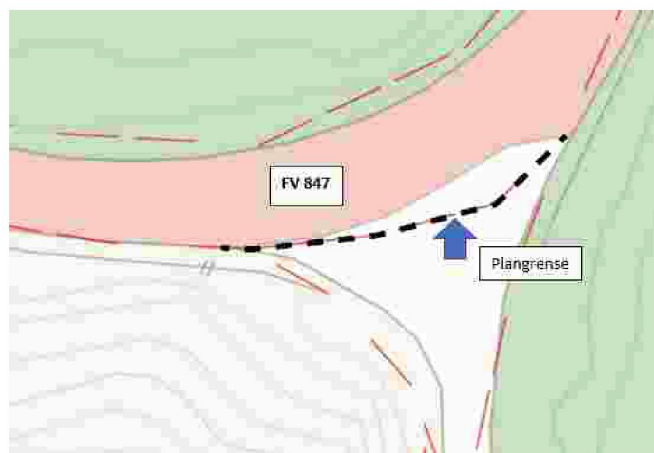
Staten v/Mineralforvaltningen ref. oppstartskommentar.

Det er dialog med Staten vedr. hjemmelsoverføring til Ola Bils Eiendom AS.

Ref. e post i sakens anledning, vedlegg (17),(18), (19).

Det er inngått separat avtale med hjemmelshaver Kjell Netland vedr. overdragelse/makeskifte for av deler av arealet og rettighet til grunn for utvidelse av veg.

Planområdet samsvarer for øvrig med målebrevskart for de enkelte parsellene og er innenfor formålsgrensene i kommuneplanen. I/ved avkjørslene er formålsgrensen lagt i eiendomsgrensen, slik:



Visnesvegen er fra før opparbeidet frem til plangrensen og selve tilknytningen/geometrien i formålsgrensen blir uendret.

4.4 Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)

Det er bare private arealer i planområdet.

Planområdet grenser til Visnesvegen eid av Fylkeskommunen.

4.5 Rekkefølgekrav

Følgende rekkefølgekrav er foreslått tatt inn i planbestemmelsene:

§ 6.1 Tilknytning til Fylkesvegen og vei fra denne og frem til avkjørsel gnr 79/67, må opparbeides i henhold til planen før nye tiltak kan tas i bruk.

Kravet til 4,5 m fast dekke gjøres ikke gjeldende før etter at masseuttak har funnet sted.

§ 6.2 Sikring dam på gnr/bnr 79/18.

Sikring av dam på gnr 79/18 må gjøres før videre masseuttak kan finne sted.
Ref.: Erklæring vedr. tiltak på naboeiendom, sikring av dam.

4.6 Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)

Omsøkte plan, som gjelder allerede i det alt vesentligste etablert industriområde, har i seg selv ingen konsekvens i folkehelseperspektiv.

Evt. mulig konsekvens av fremtidig faktisk utvidelse av tiltak/etablering av virksomhet ligger under Miljømyndighetenes behandling av evt. utslippssøknader.

Temaet anses forøvrig ikke relevant for angjeldende planområde som er avgrenset/blir avlukket for allmenheten.

4.7 Universell utforming

Krav til universell utforming følge Plan- og bygningslovens overordnede bestemmelser, herunder TEK17. Reguleringen medfører ingen spesiell konsekvens i så måte.

Det er for tiltak satt krav til universell utforming, jf. kommuneplanens bestemmelser § 5.1 så langt det er i overensstemmelse /forenlig med virksomhetens karakter.

4.8 Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)

Dette et rent inngjerdet industriområde hvor temaet ikke er aktuelt.

4.9 Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)

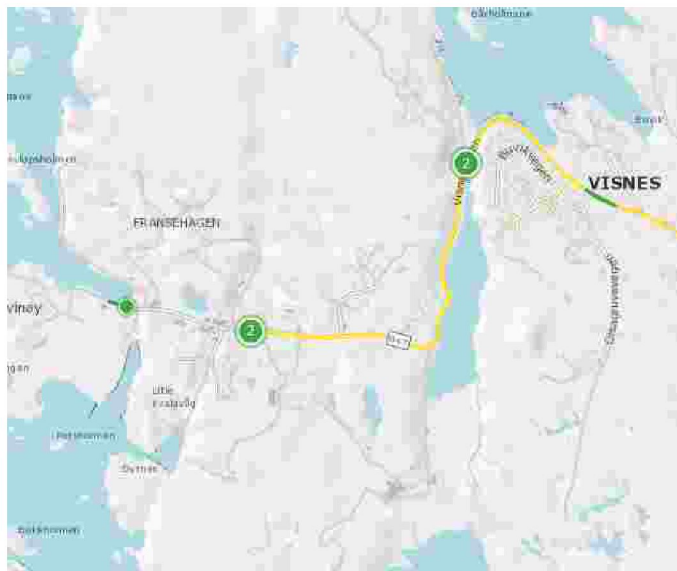
Planen viser privat adkomstvei frem til offentlig vei med siktlinje på tilstøtende side av Visnesvegen.
Ref. Forøvrig pkt. (4.3) ovenfor.

Forøvrig er det ikke registrert noen rettighetshavere til ferdsel gjennom industriområdet, som forutsettes inngjerdet bl.a. av sikkerhetsmessige årsaker.

Ref. også vedlegg (29) vedr. vegrett m.m.

4.10 Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet) avstand til busstopp

Det er regulær bussrute til Visnes med busstopp som vist på nedenstående kartutsnitt.
Fra bussholdeplass vest til formålsgrensen for industri er det ca. 540 m. Fra bussholdeplass nord er det ca. 630 meter.



4.11 Parkering (behov/normer)

Følgende bestemmelse er forslått tatt inn vedr parkering:

§ 6.2 Vedlagt byggesøknaden skal vises en overbygget sykkelparkeringsplass og en biloppstillingsplass pr. ansatt (pr. skift).

Det skal også vises plan for intern trafikkavvikling og oppstillingsplass for relevant antall større kjøretøyer tilpasset virksomhetens karakter og behov.

4.12 Vegtrafikkstøy og Industristøy

Det er tatt inn bestemmelser vedr. dette §§ 5.1 og 5.2.

4.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse (Ref. utslippstillatelse, støygrense, farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)

Se vedlegg (22) ROS analyse.

4.14 Naturvern (biologisk mangfold/fauna)

Vurderinger i hht. Naturmangfoldlovens §§8-12

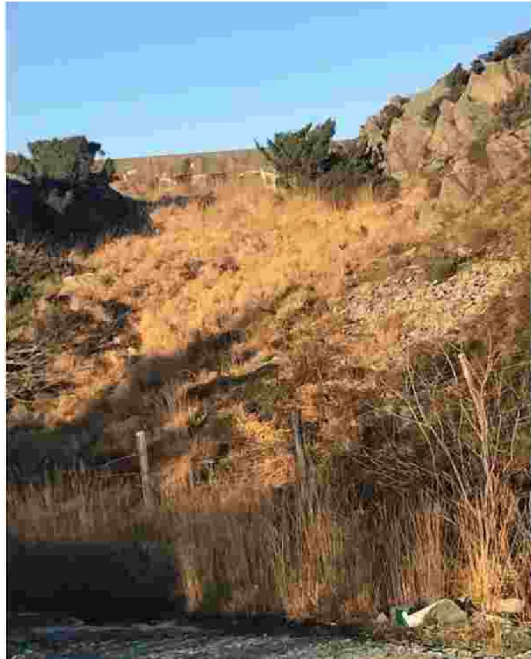
Den delen av planområdet som ennå ikke er planert er ikke kystlynghei, men beiteland i karrig stein/fjellterreng. Disse høytliggende uplanerte arealene er ikke forurensset av tidligere gruvedrift og avrenning herfra kan håndteres som vanlig overvann.

Avgraving kan skje på ordinær måte og massene kan transporteres til lovlig deponi, evt. flyttes til tilliggende LNF areal.

Det er på plankartet avmerket særskilt hensynssone hvor det er utfylte arealer fra gruvetiden hvor det er påvist eller må påregnes forurensning. Det er tatt inn spesiell reguleringsbestemmelse vedr. dette.

Se illustrasjoner nedenfor landskapstype ikke planerte arealer:

Mellom industriareal og demning:



Mellom demning og ned mot industriområdet:



LNF areal ved demning:



Grunnet at dette er et område hvor det finnes hubro og havørn er det tatt inn bestemmelse om sprengningsrestriksjon ml. 1.februar og 1, juni. Mindre sprengningsarbeider så som grøftesprengning o.l. forutsettes likevel tillatt i denne perioden etter samråd med kommunen.

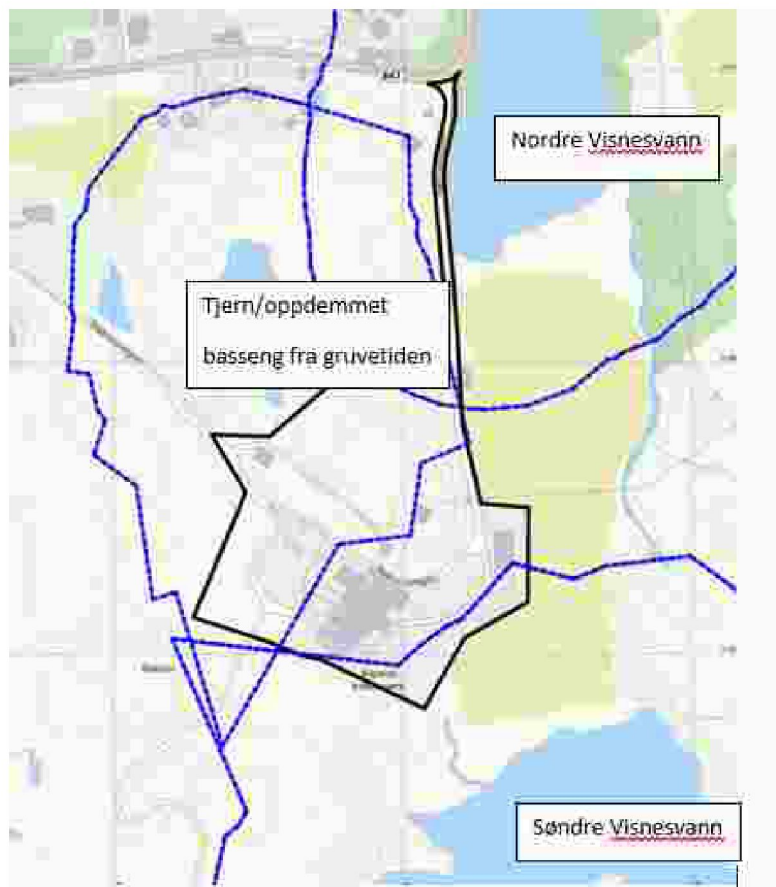
4.15 Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial)

Ref. eget pkt. i reg. bestemmelsene.

Hele formålsområdet renovasjonsanlegg forutsettes å kunne bebygges, for øvrig med de avstandsforutsetninger i forhold til naboer som Plan- og bygningsloven fastsetter.

100 meters grense fra tjernet ovenfor eliminerer så å si hele industriarealet, hvilket det ikke er rimelig å håndheve for et etablert industriareal som det angjeldende.

Se illustrasjon nedenfor som viser 100 m grense fra respektive tjern/ferskvann.



4.16 Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)

På naboeiendommen gnr 79/18 er det et oppdemmet tjern/basseng, hvor demningen ligger på delvis på gnr 79/7.

Den oppdemmete dammen vil forbli intakt og avrenning vil bli fanget opp i overvannssystemet som til dels eksisterer og til dels vil bli etablert ved fremtidig planering.

I det aktuelle høyereliggende arealet har det aldri vært forurensende gruvedrift.

Alt overvann fra nyplanerte områder forutsettes ledet via overvannssystem til Visnesvatnet, ref, skisse til teknisk plan vedlegg (13).



Der vises for øvrig til virksomhetens tillatelse etter Forurensningsloven vedlegg (10), hvor bl. vilkårene for drift av oljeutskiller fremgår.



4.17 Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)

Det er begrenset rom for bedre utnyttelse av dagens arealer i forhold til behovet ved utvidet gjenvinningsaktivitet. Landskapet ved dammen vil ikke påvirkes ved at det nye arealet tas inn i industriområdet.

Øst og sør for planområdet er det forholdsvis flatt etter utfyllinger fra gruvedriften. Arealene kan også sees på flyfoto fra 1960-tallet som grå sand/grusbanker. Det vil derfor ikke virke helt unaturlig å utvide det flate området mellom Visnesvatnet og Nordre Visnesvatnet. Långmyr er det lille vannet rett nord for planområdet.

Kotehøydene viser at SKV ligger på kotehøyde 8, og arealet som allerede er planert på ca. 9 – 10 moh. Vegen i øst, hvor det meste av bygningsmassen er lokalisert, ligger på kotehøyde 10 – 11. Ut ifra dette er det gått ut i fra en grunnhøyde på ca. 10 moh. som planeringshøyden. Det høyeste punktet på arealet som skal planeres, hvor man får en overgang til originalt terreng i nord, er 25 moh. Dersom man sømborer rett ned, innebærer dette en kant på 15 meter.

Terrenget i området består av et forholdsvis flatt landskap delt opp av bratte knauser og skår med flater mellom dem (ofte myr). Disse knausene er sjelden så høye som 15 meter over tilliggende terreng, selv om de kan ha brå høydesprang. Høydesprangene i området er også orientert nærmest nord – sør. Skjæringen som planlegges her vil gå i en øst – vest retning, altså på tvers av de linjene de naturlige høydesprangene i området skaper.

Den nye bebyggelsen skal legges tett inntil skjæringen, slik at de vil vise minst mulig på avstand, sett fra Visnes. For å få «gjemme» bygningene, er skjæringen lagt med en skråning på 1:1. Skjæringen ligger innenfor bestemmelsesområde # 4 -1. Utenfor skjæringen ligger et bestemmelsesområde « 4 – 2, som er beregnet på de høyeste bygningene som skal opp (gesimshøyde inntil 16 meter). Utenfor dette bestemmelsesområdet, skal eventuelle bygninger ha en byggehøyde på inntil 8 meter. Ved å redusere byggehøyden sørover på eiendommen, vil tiltakene bli mindre synlige fra Visnes.

En høyde (bestemmelsesområde # 4 – 2) skal bevares for å skjerme området fra bebyggelsen på Visnes. Den ligger på tvers av siktlinjene fra bebyggelsen i den retning. Fra sør er det flyplassen og eventuelt motorsportanlegget som vil se anlegget.

Under er et bilde av den type bygning som er tenkt satt opp innenfor bestemmelsesområde # 1 – 1. Bygninger er 24X48 meter og 15 meter høyt. Bildet er forsynt av tiltakshaver.



På det resterende arealet er det meningen at det er mindre strukturer som skal opp, av denne typen:



4.18 Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)

Området er et rent industriareal som blir inngjerdet /stengt for allmenheten utover vanlig trafikk ut/inn av området tilknyttet virksomheten. Utvidelsen av industriområdet (ca. 3 da LNF) representerer ikke et areal som kan karakteriseres som friluftsområde.

4.19 Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)

Garderobebygg og gruvenedganger vises med hensynssone H570_1 for bevaring. Gruvenedgangene har H570_2, med bestemmelser om at tiltak ikke skal ødelegge eller skade kulturminnene. Tiltak skal godkjennes av kommuneantikvaren.

4.20 Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)

Olas Bil sysselsetter 12 personer i 100% stilling og ca. 3 personer på deltid .

Det gjøres en viktig jobb i forhold til gjenbruk og gjenvinning der det alltid blir vurdert om deler av de skadede/utrangerte kjøretøyene kan brukes om igjen, det resterende går i all hovedsak til gjenvinning.

Mottak i 2018	Ant	
Bilvrak		2 442
Lastebiler		22
Campingvogner		117
Mopeder		136
sum ant		2 717
Fra Olas Bil	Kg	
Avfall for videre sortering		69 220
Avfall for deponi		2 101
Avfall for Energigjennvinning		10 020
Avfall for Materialgjennvinning		280 082
Miljøsanerte bilvrak til Materialgjennvinning		3 100 750
Ombruk salg av brukte deler		121 396
sum ant kg		3 583 569

Behov for utvidelse av område skyldes delvis volumøkning ved økt aktivitet ved gjenvinning av Campingvogner og dels generelt behov for større arealer for sortering/organisering/oppbevaring av gjenvunnet materiale og lagerbygg for deler til gjenbruk.

Det ønskes dessuten å legge til rette for mulig gjenvinning av andre produktgrupper.

4.21 Landbruk (areal i drift/evt. potensial for drift)

Det arealet som omdisponeres er fjell/steinlandskap med partier med ut markbeite innimellom. Det foregår ikke konkret jordbruksaktivitet i dette området.

I og med avtalt makeskifte, det aktuelle arealet som omdisponeres i bytte mot tjernet med omkringliggende utmarksbeiteland inntil, anses det å være en fordel for landbruket.



4.22 Energiforsyning (høyspent, gassledninger)

Det er så langt man kan vurdere det ikke behov for større energiforsyning enn man har tilgjengelig i dag, ref. tilbakemelding fra Haugaland Kraft nedenfor:

I forbindelse med omregulering av område ved Olas Bil, er det kapasitet til å ta ut mer effekt i eksisterende nettstasjon 14082 Rødkleiv Gruve. I dag har Olas Bil et Overbelastningsvern på 63A, 230V. Overbelastningsvern kan økes til f.eks 250A, 230V om det er ønskelig.

Om en trenger større effekter må dette vurderes når dette er aktuelt.

4.23 Type bebyggelse (utnyttingsgrad, form, volum, byggehøyder)

Ref. spesifikke punkter i planbestemmelsene vedr. utnyttingsgrad og byggehøyder.

Dette er og blir et industriområde preget av den aktiviteten som finner sted der. Eksisterende bygningsmasse er en blanding av opprinnelige bygninger fra gruvediden og noe nybygg, f.eks. ekspedisjonsbygg for nåværende virksomhet. Effektivisering og utvidelse av gjenvinningsvirksomheten antas primært å kunne medføre behov for mer lagerbyggkapasitet og evt. spesialbygg for virksomheten.

Det er ikke foreslått satt spesielle krav til utforming og estetikk utover det som generelt følger av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven.

Når det gjelder søppelhåndtering er virksomhetens karakter kildesortering, så det er ikke tatt inn spesielle bestemmelser vedr. ordinær søppelhåndtering.

Det er tatt inn bestemmelse om sykkelparkering.

4.24 Vann og avløp (brannvern, vann og avløp, overvannshåndtering)

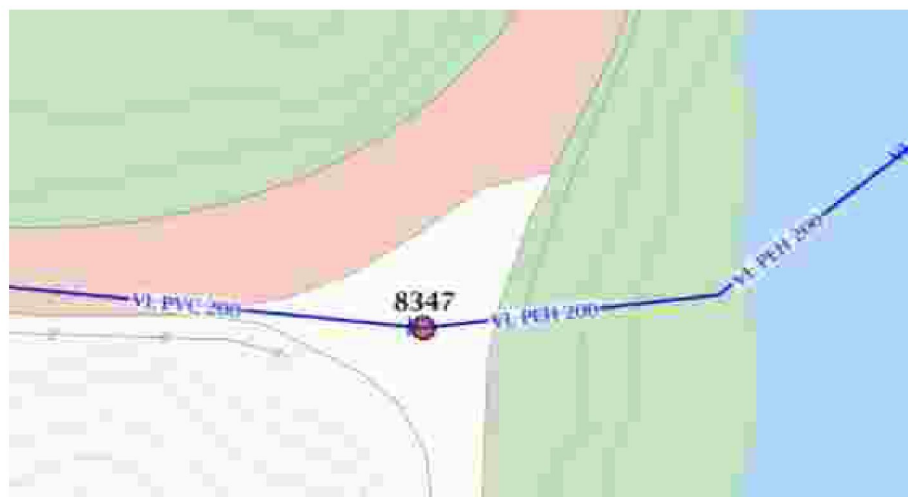
Planområdet er i dag tilkoblet VA – anlegg i Visnesvegen. Ved evt. videre utbygging kan samme ledningsanlegg brukes.

Det forutsettes at forurenset overflatevann er (vil bli- fra utvidet område) føres inn til bensin/oljeutskiller.

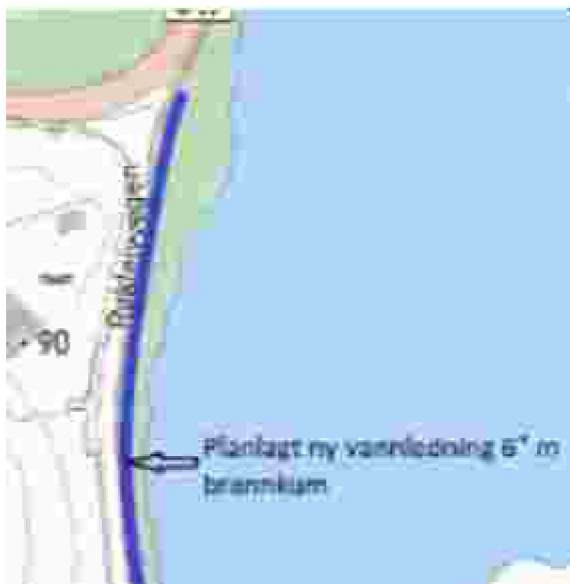
Området har ikke branndekning utover mulighet for pumping fra Visnesvatnet og tjernet ovenfor området. Nærmeste kum er ca. 350 meter fra bygningene på Olas Bil.

Rev vedlagt skisse til VA-plan (13) som viser planlagt etablering av brannvannledning fra Visnesvegen og overvannsledning til nordre Visnesvatn.

I Visnesvegen er det kommunal 200 mm vannledning.



Det forutsettes / vil bli omsøkt tilknytning ny 150 mm vannledning inn til industriområdet.



Brannvannkrav er 50 l/s i hht TEK i aktuell bygnings-/anleggskategori, fordelt på to uttak. Ø150 mm ledn. har kap. ca. 160 l/s med middels trykk/vannhastighet.

4.25 Infrastruktur

Reguleringsplanen legger til rette for forbedring av infrastrukturen i form av

- Overvannshåndtering
- Økt vannledningskapasitet
- Større vegbredde frem til industriarealet.

Infrastrukturkapasitet er gjenstand for behandling i forb. med konkret søknad om tiltak.

4.26 Strandsone (arealbruk land/sjø , evt. konfliktpotensiale).

Industriarealet omfatter ikke strandsone og det vurderes ikke å foreligge konfliktpotensialer i den forbindelse.

Vegen frem til industriarealet går langs Visnesvatnet, men det er avtalt rettighet til vegutvidelse og etablering av ledningsnett i/langs vegen med hjemmelshaver til Visnesvatnet (20).

4.27 Planeringsarbeid, masseuttak.

Det er nødvendig med masseuttak for opparbeidelse/byggemodning av den regulerte industritomten.

Totalt gjenstående volum beregnes/anslås til ca. 50.000 m³.
(Allerede tatt ut ca. 70.000 m³, omsøkt/godkjent tiltak.)

Masseuttaket skal skje raskest mulig/over et kort tidsrom, men med noe deponering på planeringsområdet for uttransport etter hvert fro bruk på andre bygge-/anleggsplasser.

Ref. utdrag fra regjeringens Temaveileder: Uttak av mineralske forekomster:

Sitat:

Også i de tilfeller overskuddsmasser blir deponert for seinere bearbeiding og sal , kreves kun reguleringsplan – både for uttaket og deponiet (ref. mineralloven § 3)

Sitat slutt

I henhold til dette kreves ikke konsesjon og krav til det er ikke særskilt tatt med i reguleringsbestemmelsene.
