



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
119/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	26.10.2021
118/21	Kommunestyret	15.11.2021

Plan 5111 - Sluttbehandling - Fagne kraftanlegg Spanne - detaljregulering

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Fagne kraftanlegg Spanne med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 26.10.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 26.10.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 119/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Fagne kraftanlegg Spanne med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 26.10.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 5111 detaljregulering for Fagne kraftanlegg Spanne. Formålet med planen er å tilrettelegge for nytt hovedlager for Haugland Kraft. Haugland Kraft Nett bytter navn til Fagne. Planforslaget omfatter et areal på ca. 37,9 daa.

Det lagres i dag allerede en del tyngre materiell på Spanne. Det kan nevnes høyspent- og lavspentmaster, gatelysmaster, kioskanlegg (fundament og prefabrikkerte kiosker), fiberkabel og en del maskinelt utstyr. På Rossabø lagres øvrig elektrisk materiell, blant annet kabel og linje, kabelskøyter, fordelingstransformatorer, koblingsanlegg og fordelingstransformatorer. Den todelte lagringen har vist seg og ikke å være optimal for effektiv og rasjonell daglig drift og feilsikring.

Det anlegges ny lagerbygning på felt BE1, som skal inneholde en varm og en kald lagerhall. Det planlegges også parkeringsareal for bedriftskjøretøy. Det er ingen konkrete planer for felt BE2.

Innenfor planområdet går en høyspentlinje med hensynssone. Arealet innenfor hensynssonen er båndlagt etter energiloven. Det kan ikke oppføres bygninger innenfor hensynssonen. Planforslaget legger til rette for ny trasé for tursti til Spannavarden, ettersom dagens trasé går via BE1. Etter utbygging vil BE1 gjerdes inn av sikkerhetshensyn.

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Det ble varslet oppstart av kommunalt planarbeid 19.01.21. Frist for merknad var 02.03.21.

16.04.21 var det befaring av planområdet sammen med Haugland Kraft Nett og det lokale turlaget for å fastsette trasé for turstien.

Planforslaget ble fremlagt for Hovedutvalg teknisk og miljø 15.06.21. Det ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Høringsperioden var fra 23.06.21 til 27.08.21.

Planstatus

ATP – Regional plan for areal og transport på Haugalandet

Lager faller innenfor kategori C, næringsvirksomhet med lav arbeidsplass- og besøksintensitet, lavere persontransport og høyere varetransport. Disse skal etableres utenfor/i utkanten av tettstedene, og langs hovedvegnettet, jf. kapittel 4.4.

I kommunal planlegging bør det stilles krav til rekkefølge som sikrer at viktige forbindelser, i grønnstrukturen etableres, opprettholdes eller gis en kvalitetsmessig forbedring før nye og nærliggende utbyggingsområder tas i bruk, jf. kapittel 4.7.

Kommuneplanens arealdel:

I gjeldende kommuneplan er arealet som skal reguleres avsatt til Energiformål og LNF – formål.

Kommunedelplan for kulturminner

Det er ingen nyere kulturminner i området.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet

1. I Karmøy kommune skal alle som ønsker det ha mulighet til å drive idrett og fysisk aktivitet i form av trening og mosjon.
2. Den frivillige, medlemsbaserte idretten skal sikres gode rammevilkår, slik at idretten kan gi gode og inkluderende aktivitetstilbud. Det legges særlig vekt på å utvikle attraktive tilbud til barn og unge.
3. Kommunen skal ha idrettsanlegg og friluftsområder i nærmiljøet hvor folk bor.

Kommunedelplan for klima og energi

Fortette eksisterende by- og tettstedsområder og redusere utbyggingen av landbruks-, natur- og friluftsområder. En skal særlig vektlegge jordvern og arealplanlegging knyttet opp mot landbruket. I dette arbeidet er plan for jordvern særlig viktig.

Arbeide for en nullvekst i personbiltransporten, og i økende grad tilrettelegge for transportformer som gange, sykkel og kollektiv. En målsetning i dette arbeidet er at kollektivdekningen i Karmøy økes. I denne sammenhengen er det viktig at Karmøy kommune fører en aktiv dialog med Rogaland fylkeskommune.

Kap. 5.4: Vann, avløp og renovasjon (side 37 i plandokumentet): Karmøy kommune skal: Arbeide for at avfallsmengden reduseres, graden av materialgjenvinning økes og at miljøpåvirkningen fra avfallsbehandlingen minimeres. I arbeidet med å øke graden av materiell gjenvinning skal en spesielt ha fokus på gjenvinning av bioavfall.

Trafikksikkerhetsplan 2017 – 2020

Andel barn og unge som har trafikksikker skolevei skal økes
Øke andel gående og syklende uten å øke andel ulykker
Skape trygge og aktive nærmiljø for alle

Reguleringsplan:

Nordligste del av planområdet berører områderegeringsplan 5073, Seniorlandsby Spanne, godkjent 19.12.16. Området som inngår i områderegeringsplanen er vist med formål energianlegg og offentlig parkeringsplass.

Planområdet berører også en liten del av reguleringsplan 587-4, T-forbindelsen Raglamyr – Fosen, godkjent 23.3.10. Området er vist til offentlig tjenesteyting og energianlegg med hensynssone for høyspent.

Forslagsstiller

Det er sektor areal og byggesak som har utarbeidet planforslaget på vegne av

eiendomsavdelingen.

Eiendomsforhold

Eiendom gnr/bnr 149/294 og 149/148 eies av Karmøy kommune. Eiendom 149/286 eies av Fagne AS og eiendom 117/91 er i privat eie.

Planforslaget

På bakgrunn av innkomne merknader og uttaler er det foreslått noen endringer i planbestemmelsene og i plankartet.

Statnett ønsket hensynssonen over høyspentledningen endret fra H370 fareområde til H740 båndlagt etter annet lovverk. I praksis har det liten betydning hvilken hensynssone som markerer høyspentlinjen, ettersom begge innebærer et byggeforbud innenfor sonen. NVE anbefaler å bruke hensynssone H740 over regionale og sentrale overføringslinjer, derfor har Rådmannen valgt å rette seg etter deres veileder.

Fylkesrådmannen ga faglig råd om å flytte turstien slik at den blir sikret ved utbygging av BE2. Slik planforslaget ligger nå, går turstien mellom BE1 og BE2. Traseen ble valgt ut i samråd med det lokale turlaget og Haugaland Kraft Nett. Siden det ikke foreligger konkrete planer om utbygging av BE2 er det også vanskelig å forutse hvordan det vil påvirke en eventuell trasé rundt BE2. Som et kompromiss er det lagt til i rekkefølgekravene at ved utbygging av BE2 skal turstien sikres i ny trasé.

Fylkesrådmannen ønsket også et gitt tall for hvor mye som kan bygges ut etter planen og minnet om at det ved 15 000 kvm BRA skal kreves konsekvensutredning for lagerbygninger. Det er derfor satt en maks grense på 14 000 kvm BRA innenfor planen.

Videre er det gjort endringer i planbestemmelse 2.4 for å sikre at lokal overvannshåndtering ikke forringer myrområdene sør for utbyggingsområdene, og at det skal legges ved en vurdering av tiltak for å redusere utslipp av klimagasser i byggesaken.

Planbestemmelse 2.8 er lagt til og krever at det ved søknad om igangsetting skal foreligge en massedisponeringsplan. Dette kreves i forbindelse med byggesaken, istedenfor plansaken, fordi det enda ikke er klart hvor masser som fraktes inn skal komme fra, eller hva slags masser dette er. Spesielt hvor massene kommer fra vil være knyttet til valg av entreprenør, som fremdeles ikke er avgjort.

Innkomne merknader / Uttalelse fra parter

Det er kommet inn merknad/uttale fra følgende parter:

Offentlige instanser

- Statens vegvesen
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Rogaland fylkeskommune
- Statsforvalteren i Rogaland

Private

- Haugaland Kraft Nett (skifter navn til Fagne AS)
- Statnett

Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg – merknadsvurdering.
Alle merknadene er lagt ved saken i sin helhet.

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget har ikke offentlige arealer som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold.

Kommunen har planer om å selge eiendom gnr/bnr 149/294 og 149/148 til Fagne AS etter at detaljreguleringsplanen er godkjent.

Beredskap

Fagne trenger nytt lager for å få en effektiv lagringsplass for deler og utstyr til vedlikehold og drift av de elektriske ledningene.

Det går en høyspentledning i planområdet. Denne er klart markert i plankartet (H740_1). Det skal ikke oppføres bygninger i hensyssonen til ledningene. Traseen er markert i plankartet med tilhørende bestemmelser i planbestemmelsene.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Planområdet ligger i utkanten av det bebygde området på Spanne, i bunnen av en forsenking i landskapet. Fra planområdet kan man se noen få eneboliger langs Spannavegen på avstand og den nærmeste boligen ligger ca. 80 meter nord for planområdet. Boligen ligger med kortsiden mot planområdet, og er altså ikke orientert mot planområdet.

Planområdet ligger i forbindelse med eksisterende transformatorstasjon og anlegg tilknyttet denne. Det meste av bygningene er grå og er oppført i betong.

I forhold til tilpasning, er dette et spørsmål om hvilke tilpasninger en ønsker å legge mest vekt på. Hvis det er ønskelig at bygningen skal ha tilhørighet til resten av bebyggelsen tilknyttet kraftanlegget, bør bygninger være lys/grå som de resterende strukturene.

Dersom bygningen skal tilpasses for forbipasserende turgåere, vil de passere bygningen på omtrentlig samme høyde som grunnplanet til bygningen. De vil være om lag 7 meter fra bygningen på det nærmeste. Det er vurdert bruk av voll eller beplantning for å «skjule» eller myke opp bygningens fasade mot turstien. Dette er det imidlertid ikke plass til da en skal ha anledning til å kjøre rundt bygningen, samt anlegge et infiltrasjonssystem for overvann på overflaten.

Til gjengjeld vil det være mulig å bryte opp fasaden slik at den fremstår mindre ruvende for passerende. Dette vil i hovedsak gjelde fasadene mot nordøst og sørøst, da disse vender mot turstiens laveste punkter og er nærmest turstien fysisk. Dette kan gjøres ved bruk av utspring, variasjon i material- og fargebruk eller andre metoder. Rådmannen vil anbefale en kombinasjon av fargebruk i øyehøyde og lavere, med mosepanel som festes på fasaden i øyehøyde for å bryte fasaden opp. Det er dermed ikke sagt at dette er eneste løsningen, det kan være like effektivt og tilsnende om fasaden dekkes med for eksempel gatekunst. Det er derfor ikke gitt noen konkret

bestemmelse om hvordan fasaden skal brytes opp, bare at den skal det.

Fasaden mot sørvest ligger lavere enn turstien. Turgåere som kommer tilbake fra Spannavarden vil se ned på taket til bygningen når de går nordover mot parkeringsplassen. Taket skal tilpasses for solcellepanel, og så langt har det ikke lyktes å komme opp med en måte å gjøre disse visuelt tiltrekkende.

Strandsone

Ikke aktuelt i denne plansaken.

Utnyttelsesgrad og høyder

Innenfor hvert av feltene BE1 og BE2 kan det bygges inntil 7000 kvm BRA, totalt 14000 kvm BRA. Tenkte plan (etasjer) skal ikke inngå i utregning av BRA.

Byggehøyden skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlige planert terreng.

Bosetting

Planområdet ligger i utkanten av det bebygde området på Spanne. Det er cirka 80 meter til nærmeste bolig. Boligen ligger på omtrentlig samme høyde som planområdet, med en forskjell på omtrent 2 meter. Boligene innenfor synsvidde av planområdet er ikke orientert mot planområdet, og vil ikke bli påvirket av større endringer i utsikt eller av sol/skyggeforhold.

Det påregnes ikke noen stor økning i trafikk knyttet til lagerbygningen sammenlignet med dagens trafikk til trafostasjonen på Spanne.

Basert på dette er det ingen grunner til at lagerhallen skal ha nevneverdige konsekvenser for eksisterende bosetning.

Folkehelse

Planforslaget legger opp til at eksisterende tursti flyttes, og sikres for kontinuerlig bruk under anleggsperioden.

Det er ellers ikke noe som indikerer at utbygging etter plan vil ha direkte påvirkning på folkehelsen.

Barn og unge

Barn og unges bruk og interesser i området er knyttet til turstien. Den legges om, og planlegges opprettholdt også under anleggsperioden for å sikre kontinuitet.

Universell utforming

Ikke spesiell tilrettelegging utover det som fremgår av teknisk forskrift.

Nærmiljø og friluftsliv

Turveien er del av det lokale turveinettet. Det er også et populært turmål for folk i en større omkrets enn bare de lokale fastboende. Den legges om med tanke på utbyggingen som skal skje i del 1.

Dersom del 2 bygges ut i løpet av de neste 30 årene, vil turveien måtte flyttes til å fortsette rundt anlegget. Trolig vil den da følge bunnen av fyllingen som T – forbindelsen er bygget på, rundt anlegget og frem til eksisterende sti.

Naturmangfold

Artsdatabanken og temakart Rogaland har vært sjekket for registreringer i planområdet. Området er registrert som del av et større, generelt område hvor det finnes hubro, vandrefalk og havørn. Det er ingen registreringer eller observasjoner som tyder på at planområdet har en spesiell funksjon for noen av disse artene eller at utbygging av området vil ha merkbare konsekvenser for dem. Det er registrert to fremmede arter i planområdet, gyvel og bleikspirea. Begge artene har høy risiko for spredning.

Planområdets nordre del, BE1, er vist i markslagskartet som myr. Det er åpne vannspeil i området, og skifter mellom et dekke av siv og starr-arter, og steder med vegetasjon forbundet med myr; torvmoser, og tuer med lyng og gress.

Grunnboringer som er foretatt har ikke oppgitt prosentandel organisk material i jorden. Myr skal ha minimum 40 % organisk materiale i minimum dybde av 30 cm.

Myr er en truet landskapstype. De har stor betydning i karbon- og vannsyklus. De binder karbon og holder tilbake vann. Planforslaget medfører derfor tap av myrareal og utbygging av forelagte planforslag vil medføre tap av ca. 10 dekar myr. I utgangspunktet er det ikke ønskelig å bygge ut myrområder. I seg selv er ikke myr en truet landskapstype i Karmøy, eller i nærheten til planområdet. Det vil imidlertid medføre frigjøring av om lag 55 tonn karbon per dekar myr.

Åpne vannspeil med tilnærmet stillestående vann har betydning for insekter og amfibier som frosker og paddler. Både insekt og amfibier bruker stillestående, permanente vann til å formere seg og legge egg i.

Se ellers planbeskrivelsen.

Landbruk

Hoveddelen av planområdet er ikke i aktivt bruk til landbruk. Det er en flik av landbruksareal til øst for Spannavegen som er med i plankartet, samt en liten del helt sør i plankartet. Disse er regulert til landbruksareal.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ingen kulturminner i planområdet.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

Det går privat spillvannsledning inn til eksisterende anlegg. En privat pumpeledning kan kobles på den eksisterende ledningen. Det er ikke behov for slamavskiller.

Privat vannledning inn til eksisterende anlegg kan kobles til for vannforsyning.

Vannforsyning

Eksisterende ledning har 20 l/s kapasitet, som er nok til brannvannsdekning for anlegget som eksisterer i dag. Lager er definert som næringsbebyggelse og skal i utgangspunktet ha 50 l/s brannvannsforsyning.

Dette kan løses ved å oppgradere eksisterende ledning, legge ringledning eller få en fagkyndig konsulent til å prosjektere en løsning basert på dagens kapasitet.

Haugaland Brann og Redning IKS har bedt om at følgende blir tatt inn i planbestemmelsene:

«Krav til slokkevann og oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr må være på plass før en

midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.»

Overvann

Fremtidig situasjon for området er at det planlegges lagerbygg og flater med rask avrenning. Det skal ikke slippes ut mer overvann etter at planområdet er opparbeidet og det må derfor gjøres tiltak for å motvirke dette.

Dette kan løses ved å lage en fordrøynings- og infiltrasjonsgrøft i randsonene i øst, nord og nordøst for området. Ved øst og nord kan denne plasseres ved regulert gangsti. I tillegg kan det vurderes om hele/deler av området utformes med infiltrerende dekker. Vannet kan renne enten direkte til grøftene eller/og via infiltrasjonssandfang.

Utforming av grøft er tenkt ved at det lages en grøft med 2 meter bredde i topp og høyde på 0,5 meter fra bunn. Grøften utformes med sprengstein i bunn, sandlag over denne og et gresslag i toppen. Grøften utformes med stedvis terskler slik at vi får et fordrøyningsvolum i tillegg til infiltrering. I bunn av tersklene blir det et rør som fører en minstevannføring mot dagens utløp under Spannavegen.

Ved dagens utløp må det lages en struping slik at det ikke slippes ut mer vann enn dagens situasjon.

Sikkerhet

Omlegging av turveien må skje slik at turruten ikke stenges av anleggsarbeider eller utsetter turgåere for fare under anleggsarbeidene.

Gange, sykkel

Det planlegges at dagens turvei langs gjerdet til eksisterende anlegg flyttes. Den skal gå fra parkeringsplassen i nord, følge Spannavegen omtrentlig frem til undergangen under T – forbindelsen og deretter følge terrenget på et høydedrag sørvestover til den møter dagens sti.

Parkering

I områdereguleringsplan 5073 er det regulert en offentlig parkeringsplass. Denne skal ikke endres, og det anses ikke som nødvendig å anlegge mer parkering i området enn det som denne tilrettelegger for.

Lagerområdet får eget garasjeanlegg for bilene som hører til virksomheten Fagne driver. Siden dette ikke er et anlegg som skal besøkes er det ikke lagt opp til gjesteparkeringsplasser inne på området.

Støyhåndtering

Retningslinjene for støyhåndtering i T – 1442 gjøres gjeldende i planforslaget.

Grunnforhold

BE1 er registrert som myrområde. Det har åpne vannspeil og en bekk renner i østre kant av området. Ved utbygging må hele området masseutskiftes. All myrmasse fjernes fra området, og erstattes med rene fyllmasser.

I forbindelse med at området må masseutskiftes, er det krav om en massedisponeringsplan i planbestemmelsene. Massedisponeringsplanen er ikke utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen fordi det skal fremgå av den hva slags masser som blir brakt inn (gabbro, gneis,

granitt etc.), og hvor den er kommet fra. Siden det ikke er gjort valg av entreprenør, er det ikke kjent hvor disse massene skal hentes fra, og dermed heller ikke hva slags type de er.

Samlet vurdering

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den vedlagte gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at det er tatt høyde for de behovene kraft- og nettleverandøren har i best mulig grad, samtidig som det forsøkes lagt til rette for de eksisterende forholdene. Det er uheldig at myrområder går tapt, men det er rådmannens anbefaling at lager for deler til drift og vedlikehold av energi- og nettanlegg ligger samlet i forbindelse med det eksisterende anlegget. Området er avsatt til energianlegg i kommuneplanen, og det finnes ingen argumenter for hvorfor det skulle være feil å plassere lageret her med tanke på geografisk lokasjon, transport og bebyggelse.

Ved utbygging må det tas hensyn til at myrområdet får forsyning av vann fra sør. Disse arealene ligger utenfor utbyggingsområdene og overvannshåndtering må skje slik at myrområder som ikke berøres av utbyggingen ikke drenerer raskere eller mer, og dermed ødelegges.

Rådmannen har ikke satt andre krav til estetikk enn at fasaden skal brytes opp på de fasadene som vender mot turstien. Det anbefales bruk av en forholdsvis mørk grunnfarge til litt over øyehøyde, brutt opp av levende vegetasjon (paneler med mose, klatreplanter eller andre løsninger). Selv om dette er anbefalingen, kan det finnes andre løsninger som er like gode. Rådmannen ønsker ikke å legge for strenge føringer til den estetiske utformingen, og ønsker heller å utfordre Fagne AS og eventuelle arkitekter de bruker til å finne en spennende løsning.

Rådmannens konklusjon

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 26.10.21, godkjennes.

- 1.
- 2.
3. Rådmannen i Karmøy, 26.10.2021
- 4.
5. Vibeke Vikse Johnsen
6. Sign.
- 7.
- 8.
- 9.

Vedlegg:

Planbestemmelser

R5111- plankart
Planbeskrivelse
ROS
Skisse til teknisk plan - notat
Skisse til teknisk plan - kart
Tverrprofiler_09092020
Masserapport_09092020
Situasjonsplan_09092020
Grunnboringsprøver. KS 002
3D-02 PERSPEKTIV FRA SØR-VEST
3D-01 PERSPEKTIV FRA NORD-ØST
A20-31 SNITT A-A OG B-B
A01-21 SITUASJONSPLAN
A10-31 PLAN 1 ETG
Uttale fra Statsforvalteren i Rogaland
Uttalelse fra direktoratet for mineralforvaltning
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune
Uttalelse fra Statens vegvesen
Merknad fra Haugaland Kraft Nett
Merknader fra Haugaland Kraft Nett AS
Uttalelse fra Haugaland Kraft Nett
Uttalelse fra Statnett
Merknadsvurdering
Spørsmål ang. vannmengde i plan 5101 - Haugaland Krafts nye lagerbygg
Skjerm bilde 2021-09-23 130311
Skjerm bilde 2021-09-23 130348
Skjerm bilde 2021-09-23 130425
Skjerm bilde 2021-09-23 132306