

Planbeskrivelse

**Plan 3042 – Detaljreguleringsplan for Ytraland Industriområde – gnr. 74, bnr. 77.
Karmøy kommune**



Figur 01 – Ankomst Ytraland Industriområdet.

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	RH Oppmåling	Innsendt planforslag 24.08.21
2	Karmøy kommune: aaho	- Redigering av lay-out, ordfeil mv. for politisk førstegangsbehandling - Merknader og merknadsvurdering (kap. 2) er flyttet til eget dokument
3	Karmøy kommune: bha02	Justert iht. endring i kart og bestemmelser til sluttbehandling
4	Karmøy kommune	Godkjent i Karmøy kommunestyre 19.9.2022

Innhold

1. BAKGRUNN	3
1.1 Forslagsstiller og fagkyndig	3
1.2 Planarbeidet sitt formål	4
1.3 Eierforhold innenfor planområdet	4
1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler	4
1.5 Konsekvensutredning	4
2. PLANPROSESSEN	5
2.1 Medvirkningsprosess	5
2.2 Varsel om oppstart av planarbeid	5
2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet	5
3. PLANSTATUS	6
3.1 Fylkesdelplaner/regionale sektorplaner	6
3.2 Kommunale planer	6
3.3 Pågående/Tilgrensende planer	7
4. DAGENS SITUASJON	7
4.1 Lokalisering, avgrensning og adkomst	7
4.2 Topografi og grunnforhold	8
4.3 Vegetasjon	8
4.4 Landbruk	9
4.5 Sol/Skyggeforhold	10
4.6 Eksisterende bygg og drift	10
4.7 Naturmangfold	12
4.8 Kulturminne og kulturmiljø	13
4.9 Veier, ledninger og tekniske anlegg	13
4.10 Tilstøtende arealbruk	15
4.11 Overordnende planer sine restriksjoner på arealbruken	15
4.12 Eiendomsforhold	15
4.13 Folkehelse	16
4.14 Barn og unges interesser	16

5. PLANFORSLAGET	17
5.1 Planer og ønsker innenfor planområdet	17
5.2. Reguleringsformål.....	18
5.3 Arealregnskap	19
5.4 Bygninger og anlegg.....	19
5.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	23
5.6 Landbruks-, natur- og friluftts formål og reindrift	28
5.7 Hensynssoner	28
5.8 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan	29
5.10 Fellesbestemmelser	30
5.11 Rekkefølgekrav	30
5.12 Vurdering av konsekvensutredning.....	31
5.13 ROS-konklusjon	33
6. VEDLEGG	33

1. BAKGRUNN

1.1 Forslagsstiller og fagkyndig

RH Oppmåling v/Rune Hemnes har som konsulent utarbeidet planforslaget på vegne av OKK-Invest AS, Ove Kenneth Kvalavåg.

Fakturaadresse /	OKK-Invest AS, Ove Kenneth Kvalavåg Sundvegen 651 4250 Kopervik Org.nr: 912.245.195
Tiltakshaver for plansaken: Merk:	OKK-Invest AS, Ove Kenneth Kvalavåg "Ytraland Industriområdet"
Fagkyndig:	RH Oppmåling v/ Rune Hemnes Slettebøvegen 84 4270 Åkrehamn

1.2 Planarbeidet sitt formål

Tilrettelegge for eksisterende forhold, ved videre bruk av området som industriområdet.

1.3 Eierforhold innenfor planområdet

Eier	Gnr / Bnr
OKK-Invest AS (tiltakshaver)	74/77
Karmøy kommune	74/59, 60 og 75
Privat person	74/ 7
Privat person (Flere)	74 / 8

Tabell 01 - Eierforhold

74/7 er kun direkte berørt gjennom sikringssone (H190_1)

74/8 er kun direkte berørt gjennom siktlinje fra avkjørsel.

1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler

Det er i dag ingen politiske vedtak som ligger til grunn for planforslaget.

1.5 Konsekvensutredning

Det ble klart ut fra oppstartsmøtet at det kom til å bli behov for konsekvensutredning, som må redegjøre for konsekvenser for følgende:

- Naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven: Som følge av forekomster av rødlistet Hubro (ugle) i distriktet, og mulig påvirkning av denne arten.
- Jordressurser: Som følge av mulig påvirkning av eksisterende landbruk i det omkringliggende området.
- Transportbehov: Hovedsakelig som følge av transportbelastningen som tiltaket vil medføre på Sundvegen (Fv. 4826). Det skal da inkludere ansattes tilkomstmuligheter, kjøretøys størrelse/akseltrykk osv.

Utredningen har et noe spesielt 0 alternativ, siden det i flere år vært industriell aktivitet innenfor planområdet og det i tillegg er flere lovlige og ulovlige oppførte bygg.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Medvirkningsprosess

Oppstartsmøtet ble holdt 02.05.2017. I arbeidet med konsekvensutredning ble det klart at vi fikk behov for å ha fagspesialister til å se på jordressurser og naturmangfold, og det var i den sammenheng vi kontaktet ECOFACT.

Medvirkende konsulenter;

Naturmangfold og jordressurser – Åshild Idsø og Bjarne Homnes ved ECOFACT

2.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Igangsetting av planarbeid var varslet gjennom annonse i Karmøynytt og Karmøy kommunes nettside den 21.12.17 (se Varsel om Oppstart) og i brev til grunneiere, naboer, berørte parter, private og offentlige instanser.

2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet

Det kom åtte merknader til oppstartsvarselet; syv offentlige merknader og en privat merknad.

For oppsummering og vurdering av merknadene, se eget dokument «Merknadsvurdering».

3. PLANSTATUS

3.1 Fylkesdelplaner/regionale sektorplaner

ATP - Regional plan for areal og transport på Haugalandet

Selv om planforslaget ser ut til å følge regionale mål for lokalisering av næringsvirksomheter under kategori C under 4.4 Lokalisering av næringsvirksomhet strider planforslaget fra et avgjørende punkt og det er lokalisering langs hovedvegnett.

Det kan argumenteres med at type virksomhet kan være strategisk fordelaktig nettopp fordi den ikke ligger langs hovedvegnettet (Fv.47), ettersom tiltenkt virksomhet er knyttet til lagring og anleggs kjøretøy/utstyr.

Den vestre sideveien (Fv. 4826) strekker seg parallell med hovedvegnettet (Fv. 47), slik kan man avlaste for veislitasje og trafikk mengde på hovedvegnetta.

Fra 4.4 Lokalisering av næringsvirksomhet:

«Mål (jfr. side 5)

1. Haugalandet er en attraktiv, synlig og robust region – der både innbyggere og næringsliv finner seg til rette, trives og utvikler seg.
3. By- og tettstedssentrene er attraktive møteplasser for alle befolknings-grupper, sentrale som arena for næringsetablering, og tyngdepunkt for bolig- og arbeidsplassvekst.
4. Utbyggingsmønsteret er kompakt og med by- og tettstedssentrene som tydelige tyngdepunkter.
5. Transport er effektivt, enkelt, forutsigbart og miljøvennlig, og klimautslippene er redusert i tråd med vedtatte mål.»

(«Rett virksomhet på rett sted»)

Tabell 4.4: «Rett virksomhet på rett sted» - prinsipp for kobling av næringsvirksomhet og næringsområder etter areal- og transportegenskaper.				
Kategori	Type virksomheter	Eksempler på aktuelle næringsgrupper	Lokalisering i type næringsområder	Krav til areal-utnyttelse
A	Høy arbeidsplass- og besøksintensitet. Høy persontransport, lavere varetransport.	Finans og eiendom, handel, privat tjenesteyting, kontorvirksomheter, overnatting, servering, kultur	Sentrumskjernen i by og tettsteder	Høy
B	Middels arbeidsplass- og besøksintensitet. Middels persontransport og varetransport.	Håndverker, arealkrevende handel.	Innenfor by- og tettsteds-strukturen	Middels
C	Lav arbeidsplass- og besøksintensitet. Lav persontransport, høyere varetransport.	Transport, industri, lager, engros	Utenfor/i ytterkant av tettsteder, og langs hovedvegnettet	Lavere

Figur 02. - Rett virksomhet på rett sted.

3.2 Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner:

Planarbeidet er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt:

Planarbeidet er i strid med kommuneplanens arealdel, hvor det plasserer industriformål i LNFR område.

Gjeldende kommuneplan viser «Landbruk-, natur- og friluftss formål samt reindrift (LNFR)» over mesteparten av Ytraland området. I hele planområdet gjelder «nåværende» som arealbruk status (se kommuneplan).

Vi ønsker gjennom dette detaljplan forslaget å legge grunnlaget for at kommuneplanen senere kan bli justert, slik at planområdet vil bli industriområde i kommuneplanen.

Kommunedelplaner for Kopervik, Åkra og Skudeneshavn:
(Området faller utenfor de tre kommunedelplanene.)

3.3 Pågående/Tilgrensende planer

Det pågår ikke planarbeid i området.

Det er ingen tilgrensende planer i området, nærmeste reguleringsplan er plan 3030 ca. 600 m øst for planområdet.

4. DAGENS SITUASJON

4.1 Lokalisering, avgrensning og adkomst

4.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Ytraland på Karmøy, sør for Haugesund lufthavn, langs Sundvegen Fv. 4826.



Figur 03. - Plassering langs Sundvegen (Fv. 4826).

4.1.1 Adkomst

Ankomst til planområdet er via Sundvegen som består av Fylkesveg 4826 som passerer forbi planområdet.

4.1.3 Avgrensning

Planområdet omfatter et areal på 11,6 daa.

Planområdet omfatter et areal på 11 586 m², der 318 m² utgjør veiareal, 10 692 m² utgjør allerede bebygd område, 576 m² utgjør grønt.



Figur 04. – Avgrensning

4.2 Topografi og grunnforhold

Planområdet består av en god del opparbeidet/planert areal, dette gjelder spesielt Gnr./Bnr. 74/77 og 74/59, 60 og 75.

Her ligger landskapet i to platåer, hvor det nederste platået mot vest ligger ca. på kote 5 og det øverste platået mot øst ligger ca. på kote 15. Plangrensen mot nord og øst har et fjellparti som ligger ca. på kote 23.

Et mindre område sør for innkjørslene til planområdet Gnr./Bnr. 74/77 består av et grøntområde som har bekk som renner under Sundvegen i rør. På eiendommene Gnr/Bnr 74/8 består terrenget av noe grøntareal lengst opp mot Sundvegen. Her er det en liten forhøyning i landskapet.

4.3 Vegetasjon

Ved befaring av området 14.04.19 var eiendommen tatt i bruk og gjort om til næringsområde.

Det er lite vegetasjon innenfor selve planområdet, men et område i sør består av våtmark og har en bekk som renner vestover gjennom Sundvegen ned til sjøen.

Mer beskrivelse i fagrapport som dekker konsekvensutredningen om Naturmangfold jf. naturmangfoldloven.



Figur 05. - Langs Sundvegen, mot sør.



Figur 06. - Langs plangrense, mot nord.



Figur 07. - Langs plangrense, etter ankomst mot sør.



Figur 08. – lagringsområdet.

4.4 Landbruk

NIBIOs registrering av gårdskart viser at det inngår tomter med tidligere registrert produktiv skog og innmarksbeite innenfor planområdet. Tabellen nedenfor viser registrerte markslag innenfor planområdet. Merk at det ikke er registrert fulldyrket jord og overflate dyrket jord.

Basert på gårdskart fra NIBIO database					
Gårds nr. og bruks nr.	74/77	74/59 og 60	74/75	74/8	74/7
Innmarksbeite	0,20 daa	0	Ingen info	0	Ingen info
Produktiv skog	1,20 daa	0	Ingen info	0,09 daa	Ingen info
Annet markslag	1,10 daa	0	Ingen info	0	Ingen info
Bebyg., samf., vann bre	7,60	0,80 daa	Ingen info	0	Ingen info
Totalt innenfor planområdet	10,10 daa	0,80 daa	Ca. 0,08 daa	0,09 daa	0,24 daa
Forandres i fremtiden	Ja	nei	nei	nei	nei

Tabell 02 - Markslag.

I vedlegg «Gårdskart fra NIBIO» hvor plangrensen er merket i gult; merk at arealene som er listet opp under kartet inkluderer areal utenfor planområdet.

Mer beskrivelse i fagrapport som dekker konsekvensutredningen om jordressurser.

4.5 Sol/Skyggeforhold

Hovedsakelig er det gode solforhold over hele tomten.

4.6 Eksisterende bygg og drift

Området fungerer i dag som industriområde med to godkjente bygg og et kommunalt pumpestasjonshus, men det er fire bygg innenfor planområdet som ikke er godkjente. Disse byggene er tatt i bruk som kontor og lager.

Det er to store planerte lagerområder; øvre og nedre. På det øvre området ble det søkt om å etablere lagerbygg og disse ble bygget, men før en evt. ferdigattest ble gitt ble byggene omgjort til kontor og lager. Dette medførte at kommune ikke kunne godkjenne byggene. Det nedre området er planert/gruset og brukes som lagringsplass.

Det er forskjellig type drift innenfor planområdet i dag, men med hovedfokus på at de trenger lagerplass og medfølgende kontor.

Fire sentrale punkt:

- Området anvendes i dag til parkering av mindre og større kjøretøy.
- Området blir brukt til lagring av utstyr til drift.
- Det er satt opp brakke og driftsbygg, men bygning A, B, C, og D er ikke godkjente, merk at A er bare midlertidig brakkerigg som skal fjernes.
- Området er i dag klart avgrenset med port.



Figur 09. – Kommunalt pumpe hus (bygg G)



Figur 10. – Godkjente driftsbygg mot sør øst (bygg E og F)

Volum:

Det er satt opp flere forskjellige bygninger innenfor planområdet, totalt utgjør dette 7 bygg av forskjellig volum og funksjon.

Bygg	Tilhørighet	Type bygning	Areal (BYA)	Bruk	Bygnings nr.	Etasjer	Godkjenning
A	Privat / AS	Brakkerigg	224 m2	Kontor	-	1	Nei
B	Privat / AS	Driftsbygg	126 m2	Kontor	-	1	Nei
C	Privat / AS	Driftsbygg	267 m2	Kontor / lager	-	1	Nei
D (1)	Privat / AS	Driftsbygg	272 m2	Lager	-	1	Nei
E	Privat / AS	Driftsbygg	Ca. 54 m2 (BRA+250mm vegg)	211- Fabrikkbygning	9398635	1	Ja
F	Privat / AS	Driftsbygg	Ca. 671 m2 (BRA+250mm vegg)	211- Fabrikkbygning	13698813	3	Ja
G	Kommunalt	Driftsbygg	51 m2	Pumpehus	9399259	1	Ja

Tabell 03. – Volum og bruk – D er merket med 1 pga. avstandserklæringen.

Bygg D har en avstandserklæring, knyttet opp til en tidligere byggesøknad, avstandserklæringen var nødvendig ettersom bygget lå nærmere enn 4 meter fra tomtegrense, godkjent avstandserklæring er lagt ved (se avstandserklæring).



Figur 11. – plassering bygg – (Orto fra 2019).

Aktivitet utenfor planområdet:

På ortofoto viser det to bygg/lager utenfor planområdet mot sørøst. De er nå fjernet. I tillegg viser det aktivitet mot nordvest som er avsluttet. Industriaktivitet utenfor planområdet har opphørt, arealet inngår dermed ikke i planområdet.

Arkitektonisk form:

Bygg B, C, D, E, F og G har enten saltak eller valmede tak, midlertidige brakker (A) har flatt tak. Eksisterende bygningsmasse har stort sett trekledning eller betong som er ubehandlet.

Parkeringsareal:

Planområdet kan deles opp i tre typer parkeringsarealer; parkeringsareal for besøkende og ansatte, parkeringsareal for driftskjøretøy og parkeringsareal for vogner og annet utstyr for drift.



Figur 12. – Parkeringsareal (Orto foto fra 2017).

Annet:

Det er satt opp et gjerde ved innkjørsel sammen med en automatisk aluminiumsport, for å begrense uønsket adkomst på området.

4.7 Naturmangfold

4.7.1 Innenfor/tilgrensende planområdet

Planområdet er stort sett ryddet og har i flere år vært i bruk som industriområde. Miljødirektoratets naturbase og artsdatabanken, viser ingen fredede forekomster verken innenfor eller tilgrensende planområdet.

4.7.2 Nært planområdet

Det er viktig å bemerke at selv om naturbasen ikke viser fredet fauna og flora, er det likevel registrert forekomster av fredet fauna i form av den rødlistede Hubro og Gjøk i distriktet, det samme gjelder at planområdet til grenser fredet naturtype kystlynghei, noe som kom frem i konsekvensutredningen.

Samlet vurdering av konsekvensutredning ligger i KAP 5.12.3 Vurdering av Naturmangfold.

	Kategori	Id	dato	Navn
Kategori Norsk rødliste ☒ RE Regionalt utdødd ☒ CR Kritisk truet ☒ EN Sterkt truet ☒ VU Sårbar ☒ NT Nær truet ☒ DD Datamangel ☒ LC/NA/NE Ikke rødlistet Fremmede arter 2012 ☒ SE Svært høy risiko ☒ HI Høy risiko ☒ PH Potensielt høy risiko ☒ LO Lav risiko ☒ NK Ingen kjent risiko	EN			Kystlynghei (Naturtype)
	VU		08.05.1977	Gjøk Cuculus canorus
	EN			Hubro Bubo bubo

Tabell 04. – Naturmangfold

4.8 Kulturminne og kulturmiljø

I sin helhet er aktivitet i området et direkte resultat av moderne etablering av Fv. 4826 og vekst i et privat anleggsfirma.

Kulturminne:

Det er i kommuneplanen ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

Kulturmiljø:

Det er i kommuneplanen ikke registrert viktige kulturmiljøer innenfor planområdet.

4.9 Veier, ledninger og tekniske anlegg

4.9.1 Veier

Veien innenfor planområdet:

En mindre vei ca. 3m bred fører ca. 100m østover inn i planområdet til et kommunalt eid anlegg (pumpehus). Kommunen eier veiarealet.

Veien utenfor planområdet:

Langs planområdet går ca. 150m av Sundvegen som er Fv. 4826 (Tidligere Fv.851) ca. 5m bred, med 4.5m gjennomsnittlig kjørebredde.

Ifølge Statens Vegvesens veggkart viser Fv. 4826 en ÅDT total på 500 biler registrert i 2018. Med 15 % som ÅDT-T (andel med lange kjøretøy).

Mot sørøst går det et stitråkk ut av planområdet.

4.9.2 Vann og avløp

Det ligger ledningsnett gjennom planområdet, i hovedsak ligger føringen parallelt med veien som fører opp til kommunens pumpeanlegg. Rørene består av større dimensjoner pumpeledninger og en mindre vannledning på 63mm.

Det er også noen eksisterende private ledninger innenfor planområde. Øvre område har private ledninger som er iht. godkjent rørleggermelding fra ikke godkjente bygg, og avløp fra eksisterende godkjente bygg. Eksisterende rør viser i fig. 13 og vedlegg eksisterende teknisk VA-skisse og rørleggermelding.

Det er en bekk sørvest av planområdet som går i rør under Sundvegen dim. 1000mm (BTG) videre går bekken ned til sjøen.



Figur 13. - Stikkrenne under Sundvegen Figur 14. – Eksisterende rørleggemelding gjengitt i teknisk VA skisse. (Fv.4826).

Rørleggermelding:

Godkjenning rørleggermelding sak 13/2970

Vann: stoppekran monteres ved avgrening fra kommunal vannledning.

Det vil bli brukt vann på både bnr 77 og bnr 78. Alt vannforbruk skal måles for begge eiendommene.

- *Spillvann: Det monteres stakekummer i henhold til forskrifter. Spillvannstilkobling til kommunalt anlegg (sigevannsledning fra Borgaredalen) via eksisterende pumpestasjon. Avtale om årlig vedlikehold skal foreligge.*

Søker er ansvarlig for at eksisterende tilbakeslagsventil og manuell sluse til enhver tid fungerer.

Grunnet sigevannsledningen fra Borgaredalens spesielle funksjon og driftsform fraskriver kommunen seg et hvert ansvar ved et evt. tilbakeslag fra ledningen.

- *Oljeutskiller: Søker er ansvarlig for korrekt dimensjonering av utskiller. Tilløp til oljeutskiller skjermes mest mulig for nedbør.*

Det skal monteres prøvetakingskum nedenfor sammenkoblingspkt. av ledning fra oljeutskiller og slamavskiller.

Overvann: Føres fortrinnsvis direkte til terreng.

Tappepunkt for vannforsyning:

Det ble foretatt en befaring med kommunen høsten 2021 for å registrere omfanget av vann- og spillvannspunkter innenfor planområdet. Eksisterende antall vannkraner (vasker) er egentlig 13, men 1 pkt. er da til utvendig spyleplass og de videreføres ikke gjennom denne planen. (tab. 05).

Eksisterende Bygg	Angitt bestemmelses-område i denne planen	Vasker	Toalett	Dusjer	Oppvask- og vaskemaskiner	Annet (brannslange mv.)
E	#1	2	1	1	2	1
F	#2	5	2	1	0	2
D (1)	#3	0	0	0	0	1
G	#4	4	2	1	1	1
B	#5	1	1	0	0	0
Totalt		12 (13)	6	3	3	5

Tabell 05 - Tappepunkt

4.9.3 Elektro

Industriområdet har tilgang til eksisterende strømnnett levert fra Haugaland kraft, vedlagt ligger plantegning med e-nett inntegnet (Se Eksisterende E-nett).

4.10 Tilstøtende arealbruk

Rundt hele planområdet befinner det seg store grønne områder. Mot sør finner vi et større område med sump kalt Løkjen, med utløp under Fv.4826 delvis innenfor planområdet. Dette er et utløp fra Aureibekken som tørker ut i tider med lite nedbør, og et område som delvis går over til jordbruk lengre sør.

Området mot nord og øst er en bakketopp som fører til et større område med fredet naturtype kystlynghei, toppen ligger på ca. kote 26.

Merk at det passerer høyspentlinjetrase mot øst. Selv om den ligger godt unna plangrensa, kommer byggegrense på 7,5m fra trase, nært planområdet.

4.11 Overordnende planer sine restriksjoner på arealbruken

Kommuneplanen viser et areal for LNF-formål i planområdet i dag. LNF-kartleggingen i kommunen fra 2015, viser 2 viktige soner i området «Kartlegging av kommuneplanens landbruks-, natur og friluftsområder (LNF-kartleggingen)».

4.11.1 Jordbruk:

Arealet merket med J3-3 dekker hele planområdet, men beskrivelsen virker ikke å stemme helt lenger.

«Område med jordbruksinteresser og husdyrproduksjon. Mye fulldyrka jord og gode kulturbeiter. Forholdsvis lite avgrenset geografisk område. Kjøttproduksjon på storfe og sau.»

4.11.2 Tilgrensede landbruksdrift:

Landbruksdrift for de tilgrensede naboeiendommene er liten, det er kun en av eiendommene som driver tilnærmelig landbruksdrift;

Gnr/bnr	Eier	Landbruksdrift	
74/3	Privat person	Ingen drift	Ingen drift
74/7 og 18	Privat person	Sauedrift og bolig	Holder et mindre antall sauer, og bor på eiendommen.
74/8	Privat person	Ingen drift	Ingen drift

Tabell 06. – Landbruk

4.11.3 Natur:

I en mindre del, vest i planområdet, går grense for et større naturmerket område, merket N4-3. Områdemerkingen er meget stort og dekker flere typer rødmerket flora og fauna langs Karmøys vestkyst.

4.12 Eiendomsforhold

Innenfor planområdet befinner det seg 4 eiendommer. Den største delen eies av OKK-Invest, mens Karmøy kommune eier eksisterende vei og pumpestasjon. Det er også to adskilte parter/naboer som blir påvirket av planarbeidet.

Det går VA-nett langs og gjennom tomt 74/7,18 mot sør. Her blir det behov for å legge inn sikringssone og derfor er denne tomten inkludert.

Tomt 74/8 faller inn under siktsonen for utkjørsel fra planområdet.

4.13 Folkehelse

Det er satt opp avsperring for å forhindre uønsket aktivitet på området, området fungerer som parkeringsplass og lagring av større kjøretøy og industriredskap.

Gang- /Sykkelveg:

Nærmeste g/s-veg ligger ca. 3.2 km sør for planområdet.

Kollektivtilbud:

Buss 221 mellom Kopervik-Kvalavåg-Avaldsnes går noen ganger om dagen, og er mest tilpasset skoleskyss.

4.14 Barn og unges interesser

Selve industriområdet er avsperrert for barn og unges egen sikkerhet.

5. PLANFORSLAGET

Planområdet omfatter et areal på 11,6 daa.

5.1 Planer og ønsker innenfor planområdet

Det fremgår tydelig ut fra oppstartsvarsling hva søker/grunneier ønsker å gjøre med tomten. Som opprinnelig ønsket, vil vi legge til rette for eksisterende forhold, ved videre bruk av området som industriområde. Slik situasjonsplanen illustrerer, er det med mindre justeringer muligheter for å fortsette bruken av området som industriområde.

Planområdets drift/virksomhet skal styres av reguleringsformål og begrenses til lager/logistikk, og ikke åpner for ytterligere underformål slik som servicebedrifter, og dette er innenfor hva området brukes til i dag.

Næringskategori 4, Virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet. Tilsvarende lokaliserings C i ATP;

Virksomheter med stort arealbehov og færre besøkende/ansatte i forhold til arealet, høy bilavhengighet og liten betydning for sentrumsutvikling, lokalisering utenfor tettsteder og med god tilgjengelighet til hovedvegnettet.

Eksisterende LNF-område:

Eksisterende formål er ikke beskrivende for karakteristikkene som ligger i grunn for LNF-område på Ytraland (J3-3 og N4-3), og vi mener kommunen bør kunne legge til rette for industriområde i kommuneplanen, selv om det er uheldig at dette detaljplanforslaget kommer kommuneplanen i forkjøpet.

Veibelastning for Sundvegen:

Veibelastning på Sundvegen får ingen vekst iht. konsekvensutredning. ÅDT fra mulighetsvurdering viser at områdets dekning av ÅDT allerede inngår i dagens registrerte ÅDT.

Vi foreslår at hele området innenfor den eksisterende porten omgjøres til industriområde med tilhørende renovasjonsområde, og at Karmøy kommune får veirett frem til kommunalt pumpehus, med eget parkeringsareal.

Fremtidig vekst i industri:

Det tilrettelegges ikke for videre vekst ut over planområdet.

Natur- og friluftskvaliteter:

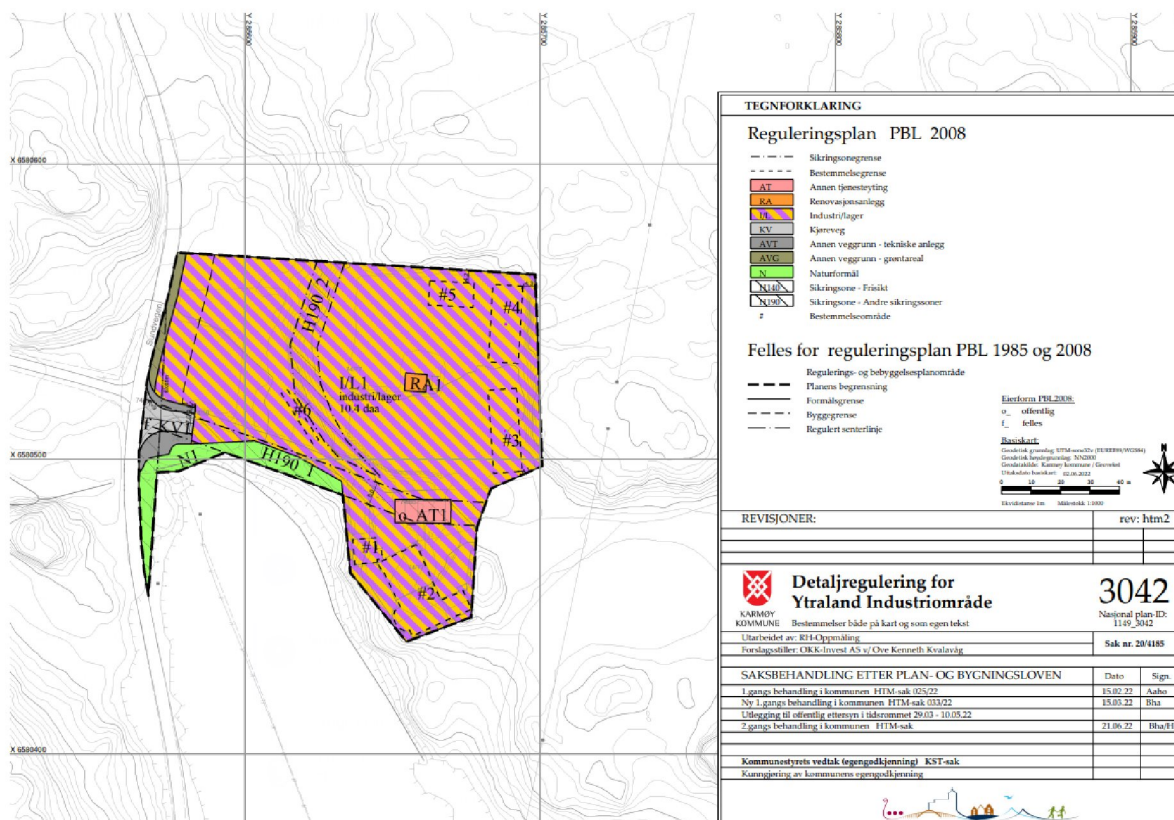
(Aspekter som pårører §§ 8- 12, og natur- og friluftskvaliteter)

Konsekvensutredning redegjør for naturforhold i planområdet og vurderer mulig påvirkning av Hubro som kan hekke i nærheten av området. Konsekvensen er vurdert til ubetydelig i fagrapport. (se rapport 738 - utformet av ECOFACT, se KAP. 5.12 vurdering av konsekvensutredning).

Hensyn jordbruk og naturressurser:

Vi mener at tiltaket som detaljplanen tilrettelegger for (som eksisterer i dag) verken direkte eller indirekte vil komme i konflikt med landbruksdrift i området. Konsekvensen er vurdert til ubetydelig i fagrapport. I tillegg til at planen tilrettelegger for mulig gjennomgang, finnes det alternative adkomster til beiteområde/friluftsområdet mot øst. Mer i vedlagt fagrapport.

(se notat om naturressurser - utformet av ECOFACT, se KAP. 5.12 vurdering av konsekvensutredning).



Figur 15 – Detaljplan – PLANID 3042.

5.2. Reguleringsformål

Området blir regulert til følgende reguleringsformål (med SOSI-kode):

III Bygninger og anlegg

- Industri/Lager – (I/L1) (1826)
- Renovasjonsanlegg -(R1) (1550)
- Kommunal tekniske anlegg - (o_TY1) (1169)

IV Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg - (f_KV1) (2011)
- Annen veggrunn – teknisk (AVT1-2) (2018)

V Grønnstruktur

- Naturområde – (NAT1) (5120)

VI Hensynssoner

- Sikringssone- (frisikt) (H140)
- Sikringssone- (H190_1 og H190_2) (190)

VII Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

- Bestemmelsesområder – (#1-6)

5.3 Arealregnskap

Planområdet omfatter et areal på totalt 11,6 daa (11 586 m²) Tabellen under viser arealfordelingen .

Arealformål (totale 11586 m2)	Avsatt i Kommuneplan	Eksisterende på tomt (Uregulert areal)	Mål (Ønsket regulert)
Felles adkomst (f_KV1)	0 m2	Ca. 772 m2	157 m2
Annen veggrunn- (f_AVT1og2 og AVG)	0 m2	0 m2	Ca. 303 m2
Industri/Lager (I/L1)	0 m2	Ca. 10 230 m2	Ca.10 360 m2
Kommunal tekniske anlegg (o_AT1)	0 m2	Ca. 51 m2	147 m2
Renovasjonsanlegg (RA1)	0 m2	0 m2	43 m2
LNFR - naturområde (N1)	11 586 m2	Ca. 576 m2	576 m2

Tabell 07 - Arealregnskap.

Antall bygningsenheter, tomtestørrelse og eierforhold:

Det blir kun lagt til rette for videre drift av 5 eksisterende bygg.

Fremtidige eiendomsforhold kan bli noe annerledes enn tidligere, dette kommer av at planforslaget omfatter kommunalt eid vei innenfor planforslaget som kan erstattes ved å gi tilgangsstrett og bruksrett til eier av 74/59 og 60.

Forandring i markslag :

NIBIOs registrering av markslag viser at det inngår tomter med tidligere registrerte *innmarksbeite* i planområdet, i tillegg til at deler av området er registrert som *annet markslag*. Følgene forandring i markslag ser vi for oss innenfor planområdet.

	Før tiltak	Etter tiltak
Innmarksbeite	0,20 daa	0,20 daa
Produktiv skog	1,20 daa	0,19 daa
Annet markslag	1,10 daa	0,00 daa
Bebyg., samf., vann bre	8,40 daa	10,51 daa

Tabell 08 - Ønsket markslagsforandring.

Det blir bare forandringer i markslagene ved tomtene 74/59, 60 og 77. Og til og med her blir det bare mindre forandringer. I hovedsak gjelder forandringen nordre del av tomten 74/77 hvor det er registrert *Produktiv skog* i et landskap hvor det i dag ikke befinner seg skog.

I tillegg er det ønskelig å gjøre området som er registrert *Annet markslag* om til markslaget registrert som «*Bebyg., samf vann bre.*» (Bebygd). Dagens situasjon viser godt i Ortofoto se fig. 04. i KAP 4.1 – Avgrensning.

5.4 Bygninger og anlegg

5.4.1 Industri/Lager (I/L)

Området fungerer som industriområde i dag, det dekker det administrative for drift, og det er ønsket at dagens bruk av området føres videre, derfor viser situasjonsplan i stor grad dagens situasjon.

Innenfor området kan det oppføres næringsbygg kategori C (se KAP. 3.1). I I/L kan det etableres industri med tilhørende anlegg, industrien skal bestå av lager/logistikk og det tillates ikke servicebedrifter.

Det tillates kun å bygge innenfor bestemmelseområdet #1-5. Bygg som er lilla i skissen til situasjonsplan er ikke-godkjente, og må byggesøkes etter en evt. godkjent regulering.

Ved grunnlag for byggemelding, skal forutsatt bruk av de enkelte lokaler spesifiseres. Enhver senere bruksendring skal søkes om til kommunen, hvor kommunen skal påse at bruksendring er i tråd med de gitte reguleringsbestemmelser.



Figur 16. – mot øst, kontor til venstre (bygning B), verksted rett fram (bygning C).



Figur 17. – mot sør, verksted / lager (Bygning D(1)).



Figur 18. – mot øst, vest fasade til Verksted/Lager (bygning E) og verksted (bygning F) lovlig oppført.



Figur 19. – Østfasade av pumpehus midt i planområdet, lovlig oppført (bygning G).



Figur 20. – Situasjonsplan skisse, lilla viser mulige fremtidige bygg.

Arealutnyttelse/tetthet:

Ved arealformålet til I/L tillates det kun bygg innenfor bestemmelsesområdene #1-5 og areal rundt bebyggelse skal brukes som lagring og parkering.

Avstandserklæring:

Tomtene 74/77 som industriområdet hovedsakelig ligger på, har flere uregistrerte bygg og et av byggene ligger nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Dette bygget har avstandserklæring knyttet til seg. Avstandserklæringen er vedlagt (bygning D).

Bestemmelser om bygningshøyde:

Byggehøyden for Bestemmelseområdet #1-2 skal ikke overstige 8m fra gjennomsnittlig planert terreng og for #3-5 skal byggehøyden ikke overstige 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Total byggehøyde for #1-2 skal ikke overskride kote +22 og for #3-5 skal totale byggehøyde ikke overskride kote +21.

Arkitektur og tilpasning:

I I/L kan det etableres industri med tilhørende anlegg. Industrien skal bestå av lagring og parkering, oppførte bygg skal tilpasse seg eksisterende arkitektur.

Bygning i bestemmelsesformålet #1, 2, 4 og 5 skal brukes til lager og kontor, bygning i #3 skal brukes til lager.

Før bygging igangsettes skal det foreligge en situasjonsplan godkjent av kommunen. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, gangsoner, innganger; p-plasser, snu- og manøvreringssoner for varetransport, gjerder, porter, beplantning; bruk og behandling av øvrig areal. Veiareal skal være belyste, dette gjelder både arealformålet for vei (f_KV1) og veiareal som fører inn mot offentlig pumpehus.

Støy:

Det er ikke tillatt å etablere virksomhet i området som medfører støy som overstiger 50 dBA på dagtid (06-18), 45dBA på kveldstid (18-22) og helligdager samt 40 dBA om natten.

Støynivå fra virksomheter innenfor planområdet skal tilfredsstille de krav som er satt i "T – 1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging"

Universell utforming:

Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.

5.4.2 Renovasjonsanlegg (RA1)

Område merket R1 skal være renovasjonsområde for I/L1. Her skal man sette opp containere for midlertidig lagring av næringsavfall, som senere forvaltes forsvarlig iht. § 28 i Forurensningsloven. Henviser til kommunens forskrift for renovasjon § 13:

"Avfall som ikke kommer innunder den ordinære renovasjonsordning – industriavfall, forretningsavfall, bygningsavfall, hageavfall, større mengder spesialavfall o. l. må den enkelte selv bringe til godkjent mottak.

Avfallet skal til enhver tid leveres slik det enkelte mottak måtte kreve ut fra mengde, avfallstype, og regulerende lovverk. For dette avfall betales den avgift som mottaket måtte kreve ut fra mengde og avfallstype. Karmøy kommunestyre fastsetter betalingsbetingelsene for tømming ved den kommunale avfalls plass."

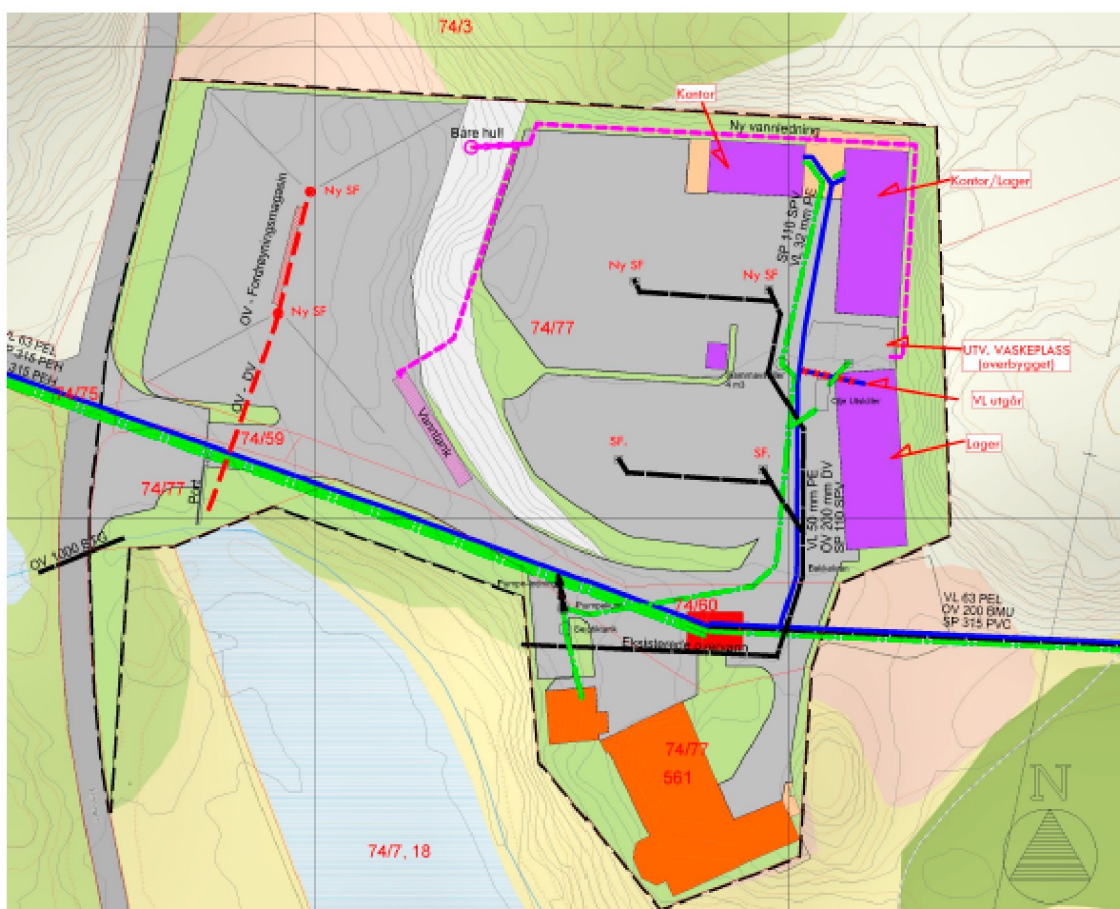
Lagring:

Industriområdet skal sikres mot forurensning til omgivelsen og det skal være estetisk skjerming av utendørs lagring mot Sundvegen.

5.4.3 Andre typer bebyggelse (o_AT1)

I området skal det etableres pumpestasjon. Areal rundt kommunalt bygg skal ikke brukes som lagringsplass.

Eier av gnr. 74 bnr. 59 og gnr. 74 bnr. 60 skal ha veirett i eiendom gnr. 74 bnr. 77. Det gjelder veirett fra fylkesveg/Sundvegen til kommunalt bygg. Veirett skal tinglyses.



Spillvann:

Skisse til teknisk plan inneholder ikke endringer på spillvann, da løsning for spillvann eksisterer allerede via godkjent rørleggermelding.

Kommunalt eid sigevannsledning skal ikke merbelastes i forhold til dagens situasjon. En eventuell utvidelse av bygningsmassen utover bestemmelsesområde #1-5 vil utløse krav om at bortledning av avløpsvann skal være sikret iht. PBL § 27-2.

PBL § 27-2. Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

Bestemmelse om spillvann begrenses til kun 1 spyleplass som skal være under tak.

Kommunen har gjort klart gjennom planprosessen at fremtidig bruk av renovasjon sin private sigevannsledning er begrenset. Bruken avtales mellom kommunen (som privat eier av ledningen) og brukere av industriområdet. Dersom industriområdet trenger større avløpsdimensjoner enn det som avtales for bruk av kommunens spillvannsledning, må avløp tilknyttes kommunalt nett eller egen godkjent avløpsledning på brukers bekostning.

Overvann:

Overvann er vist i skisse til teknisk plan. Det eksisterer overvann godkjent i rørleggermelding på det øvre området, og skissen viser fremtidig løsning hvis nedre område asfalteres. Rent overvann fra planområdet går direkte til bekk. Ved etablering av tiltak som kan medføre forurensning av overvann, må det komme frem av søknad om godkjenning av tiltak.

Planområdet er i dag planert og delvis opparbeidet, og overvann finner veien frem til eksisterende bekk og belaster denne med sin vannmengde. En evt. fremtidig økning i avrenning må fordrøyes og planbestemmelse etableres for å ivareta dette.

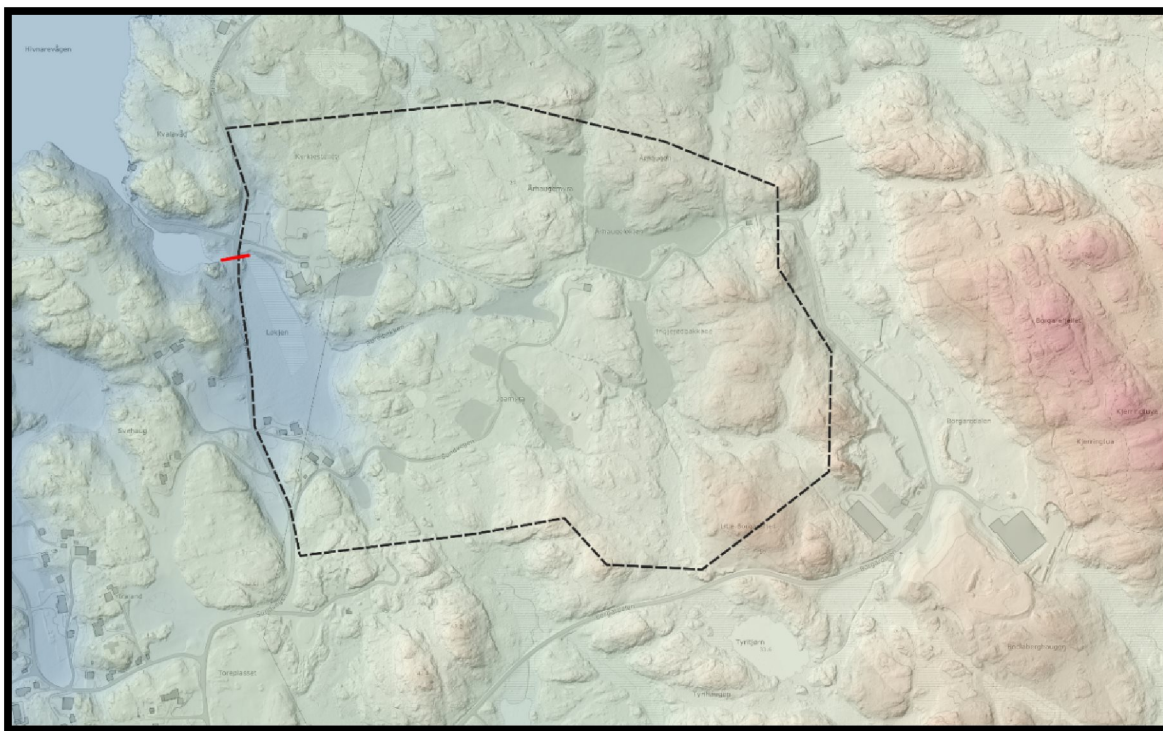
Alt overvann går til bekk som føres videre via stikkrenne under Sundvegen, derfra et kort strekk ned til sjøen. Stikkrennen er et 1000mm betongrør som vi har utført en kapasitetsberegning med hensyn til nedslagsfelt.

Fig. 23 viser nedslagsfeltet som renner til stikkrenne. Totalt areal er på 490.000 m² (49ha). Tette flater (0.8ha) med avrenningskoeffisient 0.9. Skogsområde (48.2ha) med avrenningskoeffisient 0,3. Beregnet gjennomsnitt avrenningsfaktor for område 0.31. Klimafaktor - 1.2. Returperiode - 200år.

Det er valgt å beregne vannmengdene etter rasjonell metode.

Høydeforskjell i terreng er 25m. Maksimal avstand fra stikkrenne til nedslagsfeltet grense er 1000m. Beregnet tilrenningstid 120min. Nedbørsintensitet - 57.5 l/s*ha. Beregnet vannmengde Q=1047l/s.

Eks. Stikkrenne har ca.1250l/s kapasitet.



Figur 23 - Nedslagsfelt

Oljeutskiller:

Det eksisterer allerede i dag en godkjent vaskeplass som har oljeutskiller på øvre område som er tilkoblet spillvann.

Oljeutskiller og nedslagsfelt til oljeutskiller skal skjermes for nedbør. Eventuelle nye oljeutskillere eller utvidelse av avrenning til eksisterende oljeutskiller vil utløse krav om påkobling til avløpsanlegg.

Alternative løsninger kan være privat utslipp eller utbygging av kommunalt avløpsnett iht. PBL § 18-1.

Vannforsyning:

Skisse til teknisk plan inneholder endringer på vannforsyning som er fra kommunalt eid ledning. Eksisterende vannforsyning er godkjent via rørleggermelding, men vi foreslår en å fjerne vannforbruket til spyleplassen og forsyne dette via privat brønnpumpe for å redusere forbruket. Da må det sikres at det private vannledningsnett (til brannslukking) holdes fysisk adskilt fra det kommunale ledningsnett for å unngå forurensing på kommunalt nett.

Kommunalt eid vannledning skal ikke mer belastes i forhold til dagens situasjon. En eventuell utvidelse av bygningsmassen utover bestemmelsesområde #1-5 vil utløse krav om at vannforsyning skal være sikret iht. PBL § 27-1.

PBL § 27-1. Vannforsyning

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Kommunen har gjort klart gjennom planprosessen at fremtidig bruk av renovasjon sin private vannledning er begrenset. Bruken avtales mellom kommunen (som privat eier av ledningen) og brukere av industriområdet. Dersom industriområdet trenger større vannforsyningsdimensjoner enn det som avtales for bruk av kommunens vannledning, må vanntilførsel tilknyttes fra kommunalt nett eller egen godkjent vannforsyning på brukers bekostning.

Vannforbruk skal begrenses innenfor planområdet, derfor skal alt utvendig vannforbruk og vann til spyleplass forsynes fra egen brønn. Dette gjelder også brannvann.

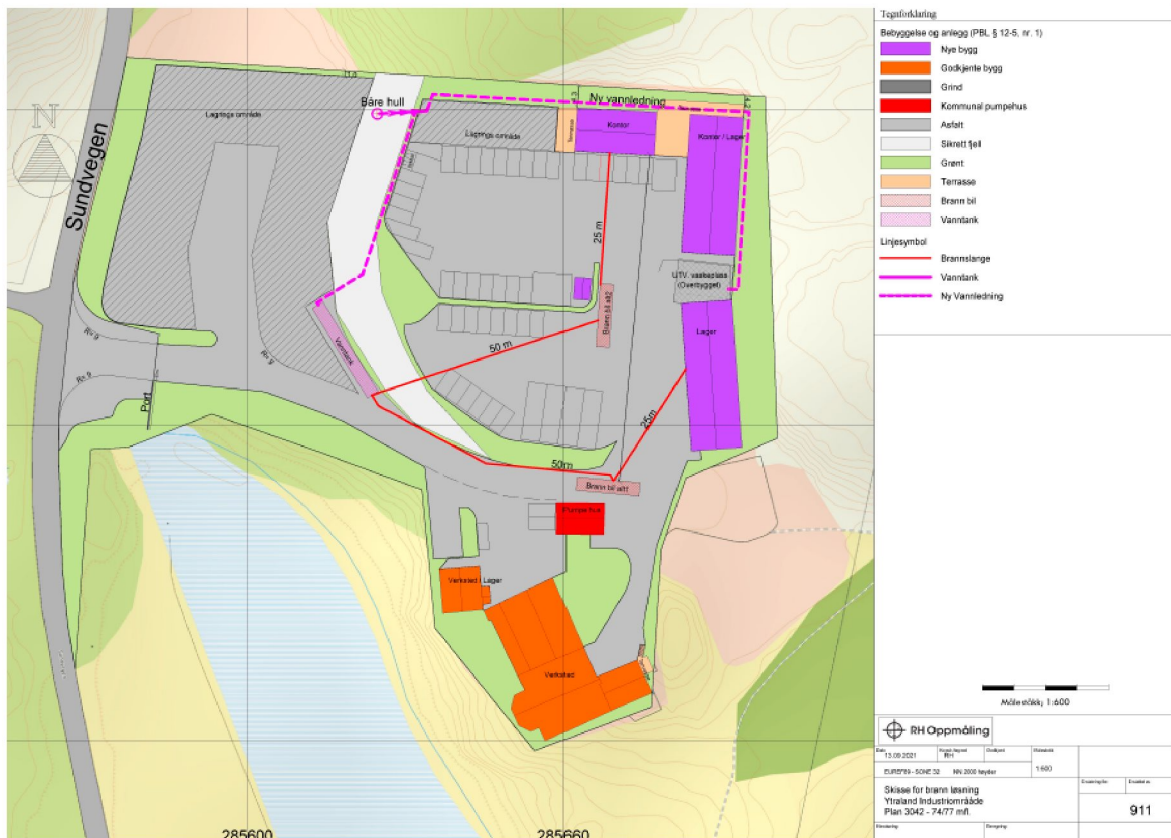
Kommunen har godtatt bruk av dagens privateide vannledning og sivevannledning (som renovasjon bruker til renovasjonsanlegget). Dette fordi bruken har foregått over flere år, og det er betalt avgift for bruken av ledningene. Tilkoblingen ble imidlertid i sin tid gjort på grunnlag av rørleggermeldinger, der det for enkelte bygninger uriktig fremkom at bygningene var godkjente, noe de ikke var.

Det presiseres at bruk av vann- og sivevannsledningen gjelder etter avtale mellom bruker og eier av ledningen, som er renovasjon i Karmøy kommune. Anlegget er ikke en del av det kommunale vann- og avløpsnettet i kommunen. Bruk krever privat avtale mellom lednings-eier og bruker innenfor industriområdet. Ved behov for større kapasitet, vil det kunne bli nødvendig at fremtidige eiere selv bekoster ny tilknytning til det kommunale vann- og avløpsnettet, som dagens ledninger i området ikke er en del av, eller lager alternative, private løsninger for vann- og kloakkløsninger.

Sikkerhet ved brann:

Planområdet har ikke brannvanndekning, og ved godkjenning av nye byggetiltak må brannvannskapasitet vurderes i tråd med teknisk forskrift, valgt løsning må komme frem i en evt. teknisk plan.

Skisse til teknisk plan viser at en skal etablere vanntank for brannslukking og vann til /tank skal hentes fra privat borehullskilde. Det er regulert i bestemmelsesområdet #6 som avsettes til tank.



Figur 24. – Vanntank og vann til spilleplass

5.5.3 Elektro

For E-nett viser vi til Haugaland krafts kartutsnitt, som viser eksisterende E-nett i området. I tillegg er det nevnt at eventuell utvidede aktivitet i fremtiden kan komme til å trenge ny nettstasjon/trafokiosk, og det er åpnet for dette i reguleringsbestemmelsene.

Innenfor arealformålet I/L tillates etablering av trafokiosk.

5.6 Landbruks-, natur- og frilufters formål og reindrift

Naturområde (LNF-område):

Eksisterende grøntareal langs opparbeidet vei/avkjørsel er regulert inn med eget formål. Dette er gjort for å bevare så mye som mulig av det som kan forstås som naturområde relatert til LNF-området, og det er tiltenkt at dette området forsetter som LNF-registrert område i fremtidig kommuneplan.

5.7 Hensynssoner

5.7.1 Sikringssone- friskt

Det er lagt inn en frisksone på 6x65m, basert på nedsatt fartsgrense på 60 km/t på fylkesvei iht. til Statens vegvesen håndbok N100

5.7.2 Andre Sikringssoner

Det er lagt ned kommunalt ledningsnett i bakken. Reguleringsplanen har en sikringssone for å sikre dette ledningsnettet (H190_1).

5.8 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

5.8.1 Bestemmelsesområdet (#1-6)

Bestemmelsesområde for bygg #1-5:

Bestemmelsesområder merket #1-5 viser hvor eksisterende bebyggelse tillates videreført i denne planen.

Byggehøyden for Bestemmelse området #1-2 skal ikke overstige 8m fra gjennomsnittlig planert terreng og for #3-5 skal Byggehøyden ikke overstige 5m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Total byggehøyde for #1-2 skal ikke overskride kote +22 og for #3-5 skal totale byggehøyde ikke overskride kote +21.

Bestemmelsesområde for vanntank #6:

For å sikre brannvannkapasitet ved byggene innenfor bestemmelsesområdene #3-5, tilrettelegges det for vanntank. Se KAP 5.5.2 Vann og avløp.

Bestemmelsesområdet merket #6 viser hvor det skal føres opp vanntank for forsterket brannvannkapasitet.

5.8.2 Byggegrense

Byggegrense mot fylkesvei:

Her er det søkt om dispensasjon fra Statens vegvesens krav til byggegrense på 30 m senterlinje fylkesvei. Dispensasjonen gjaldt opprinnelig 10m men det ble avslått. I avslaget ble det allikevel åpnet for 15m byggegrense, slik det er tegnet inn på planforslaget. Vedlagt ligger svar på dispensasjonssøknad. (se avslag på dispensasjonssøknad).

Byggegrense mot tilgrensende nabotomter:

Planforslaget har 4m byggegrense for arealformålet industri/lager.

5.9 Folkehelse

Planen fremmer bilbruk foran sykkel/gange, og planforslaget fremmer derfor ikke folkehelsen.

Positive faktor:

Planen etablerer siktlinjer ved avkjørsel, dette fører til økt sikkerhet langs Sundvegen. I tillegg sperres industriområdet av for å unngå uønskede hendelser.

Negativ faktor:

Planen fremmer bilbruk foran sykkel/gange.

5.10 Fellesbestemmelser

- Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
- Utbygging av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.

Ved utvidelse av bygningsmassen ut over det planen gir grunnlag for, vil det være krav om at vannforsyningen skal være sikret iht. PBL § 27-1. Det tillates ikke i bestemmelsesområde #3 tilknytning til vannledning tilhørende Borgardalen avfallsanlegg. Denne er ikke en del av det kommunale vannforsyningsanlegget.

Ved utvidelse av bygningsmassen ut over det planen gir grunnlag for, vil det være krav om at bortledning av avløpsvann skal være sikret iht. PBL § 27-2.

Eksisterende sigevannsledning fra Borgardalen avfallsanlegg skal ikke merbelastes med sanitærvann ut over dagens belastning.

Vassdrag skal ikke merbelastes som følge av økt avrenning fra tette flater. Plan for overvannshåndtering og utforming/dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal vedlegges byggesak eller teknisk plan.

- Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).
- Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- Støynivå fra virksomheter innenfor planområdet skal tilfredsstille de krav som er satt i "T – 1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging"
- Eier av gnr. 74 bnr. 59 og gnr. 74 bnr. 60 skal ha veirett i eiendom gnr. 74 bnr. 77. Det gjelder veirett fra fylkesveg/Sundvegen til kommunalt bygg. Veirett skal tinglyses.
- 74/77 skal ha veirett gjennom 74/59 og 74/60. Veirett skal tinglyses.
- Veiareal skal være belyste, dette gjelder både arealformålen for vei (f_KV1) og veiareal som fører inn mot kommunalt pumpehus.
- Ved godkjenning av nye byggetiltak må brannvannskapasitet vurderes i tråd med teknisk forskrift, valgt løsning må komme frem i en evt. teknisk plan.
- Der det blir behov skal industriområdet ha inngjerding for å hindre beitedyr i å komme inn og dette må vedlikeholdes av eierne av industriområdet, Samtidig må det være åpning/åpningsløsning i øst for vedlikeholdsarbeid på kommunens ledningsnett.

5.11 Rekkefølgekrav

- Før det blir gitt igangsettingstillatelse for nye tiltak, skal det foreligge godkjent teknisk plan for utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannskapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannskapasitet, skal valgt løsning komme frem i teknisk plan.
- For tiltaket avkjørsel som berører fylkesveier, skal det foreligge teknisk plan godkjent av Statens vegvesen før igangsetting.

- Vanntank i bestemmelsesområdet #6 (som kreves for forsterket brannvannkapasitet), skal være ferdig opparbeidet før bygningene innenfor bestemmelsesområdet #3-5 tas i bruk.

5.12 Vurdering av konsekvensutredning

Naturmangfold og jordressurs i konsekvensutredningen er vurdert av ECOFACT, men samlet redegjørelsen og transportbehov er gjort av RH Oppmåling.

Tidlig i prosessen ble det vurdert et lagerbygg på nedre område i vest, derfor er dette en del av Ecofact 1-Alternativ (1-Alt.). Dette tiltaket ble redusert på et senere tidspunkt grunnet dårlig branndekning. Det er valgt ikke å skrive om disse rapportene, da dette ikke har noen konsekvens for deres vurdering.

På grunn av den begrensede aktiviteten, gikk ikke Jordressursvurderingen ytterligere i dybden av landbruksdriften for tilstøtende områder.

Gnr/bnr	Eier	Landbruksdrift	
74/3	Privat person	Ingen drift	Ingen drift
74/7 og 18	Privat person	Sauedrift og bolig	Holder et mindre antall sauer, og bor på eiendommen.
74/8	Privat person	Ingen drift	Ingen drift

Tabell 10 - Landbruksdrift

Utredningsalternativer:

Vurdering av påvirkning gjøres i forhold til situasjonen i referansesituasjonen (0-alternativet), som er hvordan situasjonen er i dag. Det foreligger to alternativer som skal vurderes: 0-alternativet og 1-Alternativ (Fremskrevet vekst).

0-alternativet:

All aktivitet i forbindelse med industriområdet slik det foreligger i dag vil regnes som 0-alternativet. Dette inkluderer da den innvirkningen aktiviteten knyttet til industriområdet har på områder tilgrensende planområdet.

Avkjørsel har ikke tilfredsstillende frisisiktsone.

I dag har utbygging av industriområdet en BYA på ca. 1559 m² bygningsmasse og 792 m² parkeringsareal, (Totalt BYA = ca. 2351 m²).

1-Alternativ (Fremskrevet vekst):

1-Alt. skal ta høyde for fremtidig reduksjon av arealet det skal være industriell aktivitet i og medfører etablering av området som regulert industriområde, i tillegg blir midlertidig brakker mot nord fjernet (dette arealet blir i fremtiden benyttet til lagring). Mot vest ved Sundvegen blir arealet asfaltert og benyttet til lagerplass (som Situasjonsskisse ved fig. 20 viser).

Etter en totalutbygging av industriområdet vil det bli en BYA på ca. 1335 m² bygningsmasse og 792 m² parkeringsareal, (Totalt BYA = ca. 2127 m²). Dette blir en reduksjon på 224 m² bygningsmasse BYA.

5.12.1 Samlet vurdering ved Konsekvensutredning

Den samlede vurderingen av tiltaket det tilrettelegges for, er at tiltaket får ubetydelig konsekvens for alle tre punktene som ble tatt opp til vurdering.

Dette fordi det er et tiltak innenfor planområde allerede, og en kan ikke se bort fra at dette ikke er der når en vurderer hvilke konsekvenser dette vil ha om område blir regulert. Reguleringen er mere positiv pga. det vil bli mere retningslinjer for hvordan område skal drives.

Sammenstillingen er vurdert slik:

Konsekvens for tiltaket	
Trafikk	Liten positiv +
Naturmangfold	Ingen (Ubetydelig)
Jordressurs (Landbruk)	Ingen (Ubetydelig)
Sammenstilt	Liten positiv

Tabell 11 – Konsekvensvurdering - Sammenstilling av verdiene.

5.12.2 Vurdering av Trafikk

Den samlede konsekvensen i forhold til transportbehov (Trafikkbelastning) tilsier at det forslåtte tiltaket har ubetydelig påvirkning på ÅDT både ved avkjørsel fra planområdet og Sundvegen.

5.12.3 Vurdering av Naturmangfold

Det aktuelle tiltaket utgjør etablering av planområdet som regulert industriområde, både i kommunalplan og med detaljplan slik den er foreslått (plan ID 3042).

Selve planområdet har liten verdi for flora, men planområdet grenser til en større, sammenhengende kystlynghei, som er en naturtype som er rødlista som sterkt truet (EN) i Norsk rødliste for naturtyper (Artsdatabanken, 2018). Nærliggende områder har også svært stor verdi for hubro, som er rødlista som sterkt truet (EN) på den Norske rødlista for arter (Henriksen og Hilmo, 2015). Siden det aktuelle tiltaket vil være en videreføring av dagens virksomhet, vil ikke tiltaket føre til en endring, verken i aktivitet eller arealbruk. Samtidig er oppføringen av lagerbygningen i vest antatt å ha en ubetydelig påvirkning på naturmangfoldet.

Avbøtende tiltak:

Det er ingen aktuelle, avbøtende tiltak siden konsekvensen på naturmangfoldet er vurdert som ubetydelig.

5.12.4 Vurdering av Jordressurs (naturressurs)

Det aktuelle tiltaket vil ikke ha noen konsekvens for naturressursene i plan- og influensområdet. Både påvirkning og konsekvens for hvert delområde vurdert er ubetydelig, og samlet konsekvens vil derfor være ubetydelig.

Avbøtende tiltak:

Dersom adkomstveien fra industriområdet holdes åpen vil dette sikre god tilgjengelighet til delområdene, og industriområdet vil dermed ikke ha noen konsekvens (selv om konsekvensen er vurdert som ubetydelig). Traktorveien fra sør går over et jorde som på topografisk kart og ortofoto

viser har høy vannmetning. Utbedring av traktorvei fra sør kan også forbedre tilgjengeligheten, dersom denne er av dårligere kvalitet eller er mindre tilgjengelig når jorden får for høy vannmetning.

5.13 ROS-konklusjon

Bortsett fra pkt. 14. sårbar fauna, pkt. 21. viktige landbruksområder pkt. 25 om vei og pkt. 31 om vannforsyning er ingen elementer i vurderingen over faktor 6. Dette er i risikomatriksen gul sone og indikerer «risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen».

Etter denne vurderingen vil det ikke være knyttet uakseptabel risiko til utbygging av området i tråd med foreliggende reguleringsplanforslag, så lenge plan- og bygningsloven blir fulgt sammen med planbestemmelsene for dette detaljplan forslaget.

6. VEDLEGG

- ROS-analyse
- Situasjonsplan
- VA-skisse
- Skisse til brannvannløsning
- Konsekvensutredning