



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
025/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.02.2022
033/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.03.2022

Plan 3042 - plansak for offentlig ettersyn - Ytraland industriområde - 74/77 mfl. - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3042 Ytraland industriområde – gnr. 74/77 mfl., datert 15.02.22, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.02.2022:

Behandling:

Skorpes utsettelsesforslag vedtatt med 8 stemmer mot (1 Sp).

HTM- 025/22 Vedtak:

Saken utsettes for befarng.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.03.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 033/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3042 Ytraland industriområde – gnr. 74/77 mfl., datert 15.02.22, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

SAKSFREMLEGG:

RH Oppmåling har på vegne av OKK-Invest AS ved Ove Kenneth Kvalavåg utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 3042 Ytraland industriområde.

Formålet med planen er å få eksisterende industriområde, som ligger i et LNFR-område – og som

delvis består av ulovlig oppførte bygg – regulert til industri/lager slik at området fortsatt kan brukes, og at ulovlige bygg kan godkjennes i etterfølgende byggesøknadsprosesser. En av hovedproblemstillingene, i tillegg til at dagens aktivitet ikke er i tråd med overordnet plan/mangler reguleringsplan, er at området er tilknyttet en vann- og spillvannsledning som tilhører kommunen ved Borgaredalen miljøpark. Kapasitet på vannledning og spillvannsledning har vært et gjentakende problem i flere år, som kommunen nå ønsker å få regulert og avklart. Planforslaget omfatter et areal på ca. 11, 6 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til LNFR.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet, er plassering i tråd med føringene gitt i kapittel 4.4.1 Lokalisering av næringsvirksomheter, kategori C, men plasseringen ligger ikke langs hovedveinettet. Industriområdet er fjernt fra annen bebyggelse, og egner seg for ikke-besøksintensiv industri, slik som f.eks. lagerformål med tungt utstyr som kan virke støyende/sjenerende på naboer.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

Kommunen ved sektor VAR/Borgaredalen miljøpark, har en egen vannledning som går til planområdet (til pumpehus driftet av kommunen) og en spillvannsledning fra Borgaredalen miljøpark som går gjennom planområdet ut i sjø. Disse ledningene driftes av miljøparken, og er ikke en del av det offentlige vann- og avløpsnettverket, selv om vannet i ledningen kommer fra det offentlige anlegget via Borgaredalen. Spillvannsledningen er utløp for sigevann fra Borgaredalen miljøpark og det tas jevnlig prøver at sigevannet.

Flere av dagens bygg, både godkjente og ikke-godkjente bygg, er tilknyttet vann- og spillvannsledningene gjennom rørleggermeldinger. Rørleggermeldingene er godkjente, men er delvis basert på uriktig informasjon fra daværende søker, da rørleggermeldingene ble sendt inn.

Fra Borgaredalen miljøpark sin side, har det tidvis vært et problem at vannkapasiteten til miljøparken har vært mangelfull, på grunn av at industriområdet har brukt mye vann. Spillvannsledningen er i utgangspunktet ikke ment som avløpsledning, men fungerer som dette for industriområdet. Kapasitet og kontroll på utslipp via Borgaredalen miljøpark sin spillvannsledning har også vært en utfordring. En målsetning med reguleringsplanarbeidet har derfor vært å avklare videre bruk av vann, og bruk av spillvannsledningen.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Kommunen var positiv til å få regulert området, da området allerede var godkjent planert og med et godkjent bygg, samt at området ble brukt av KHV, som var en større hjørnesteinsbedrift i kommunen med mange ansatte. Underveis i planprosessen ble selskapet slått konkurs. Eiendommen som ligger innenfor planområdet, ble fraskilt KHV før konkursen, og er derfor videreført gjennom Plan-Invest AS. I dag er området derfor mindre viktig med tanke på arbeidsplasser enn det var ved oppstartstidspunktet.

Det er hekkende hubro i nærheten av området. Det er derfor utarbeidet en konsekvensutredning for å avklare om regulert formål kan fungere i nærheten av en hubro-lokalitet. Det er i den sammenheng lagt vekt på at næringsområdet har eksistert i mange år, og at Borgaredalen

miljøpark også ligger i nærheten av hekkeområdet for hubro.

Sundvegen – som er adkomstvei til industriområdet – er tidvis smal. Det er derfor utarbeidet en konsekvensutredning for å avklare forventet mertrafikk og utfordringer mtp. veisystemet.

Selv om planområdet ligger i et LNF-område, er hele planområdet for lengst opparbeidet og planert som industriområde, godkjent både gjennom plan- og bygningsloven og jordloven. Landbruksinteressene er derfor fraværende innenfor planområdet.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planen legger opp til at eksisterende 5 av 6 bygg skal kunne bestå, mens et bygg skal rives. Det åpnes ikke for økning i bebyggelse. Hver bygning utgjør et bestemmelsesområde i plankartet. Bygning i bestemmelsesområdene #1, #4 og #5 skal brukes til kontor/lager, bygning i bestemmelsesområdene #2 og #3 skal brukes til lager. Innenfor bestemmelsesområde #6 skal det oppføres en privat vanntank fra et grunnvannsborehull.

Det tillates kun etablering av industri med tilhørende anlegg. Industrien skal bestå av lager/logistikk med parkering, og det tillates ikke servicebedrifter. Dermed sikrer planen lav besøksintensiv drift. Kontor er kun tillatt i tilknytning til industridriften. Det er ikke tillatt med generell kontorvirksomhet.

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

I tillegg har kommunen en pumpestasjon i området, og en eksisterende bod tillates brukt til renovasjonspunkt. Hele området skal gjerdes inn. Privatrettslige avtaler sikrer adkomst for kommunen og ev. andre grunneiere som trenger adkomst gjennom området.

Sakshistorikk:

I 2004 ble det gitt tillatelse etter jordloven for fradeling av to parseller fra en landbrukseiendom, som lå i tilknytning til en eksisterende bedrift på Ytraland. Samme år ble det også gitt dispensasjon fra LNFR-formål for samme areal (samt areal rundt eksisterende industribygg) til industriformål, totalt 5,6 daa. I 2004 ble det dessuten gitt tillatelse til planering av deler av det nordre området.

De to byggene i det sørøstre hjørnet (gnr. 74/77) er godkjente til næringsformål. Det er fire ulovlige oppførte bygg nord på området. Selv om disse byggene fjernes, er mesteparten av arealet likevel godkjent planert og brukt til parkering/lager. Kommunen har også et kommunalteknisk bygg innenfor planområdet.

Det har vært noe bygg/anlegg like utenfor plangrensene, som enten er ryddet opp i eller skal ryddes opp i. Disse skal ikke være en del av reguleringsplanen for industriformål.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

Det er stor avstand til offentlig vann- og avløpsnett, og dermed sannsynlig at en slik tilknytning vil være kostbar å gjennomføre. Det er derfor sett på andre løsninger.

Vannforsyning:

4 av 5 bygg skal fortsatt være tilknyttet Borgaredalen miljøpark sin vannledning. Det femte bygget (#3 i plankartet) skal forsynes med vann fra privat vanntank (fra #6 i plankartet). Dette er først og fremst for å forsyne vann til utvendig spyleplass. All utvendig vannforbruk skal skje gjennom privat vann som ikke kommer via vannledning fra Borgaredalen miljøpark. Disse to vann-

forsyningssystemene skal være helt adskilt.

Kommunen vil inngå privatrettslig avtale som regulerer vannforbruket fra Borgaredalen miljøpark sin vannledning. Ved etablering av privat vanntank fra borehull, antas det at forbruket fra kommunens vannledning reduseres. Det kan uansett ikke forventes at forbruket via denne ledningen kan økes. En eventuell utvidelse av bygningsmassen utover bestemmelsesområde #1-5 vil utløse krav om at vannforsyning skal være sikret iht. PBL § 27-1. Da må vannforsyning etableres gjennom nye private anlegg, eller tilkobling til offentlig vannanlegg. Planen åpner for øvrig ikke opp for utvidelse – kravet er likevel satt for å tydeliggjøre konsekvenser at en ev. fremtidig utvidelse.

På grunn av dagens begrensede vannforsyning, vil dette gi begrensede føringer for hvilken drift og virksomhet som kan etableres innenfor planområdet. Dette er et forhold som kommunen anser formålstjenlig, da det ikke er ønskelig å oppskalere industrivirksomheten ut over dagens forhold.

Avløp/spillvann:

Området knyttes til eksisterende spillvannsledning, eid og driftet av Borgaredalen miljøpark (kommunal virksomhet). Det er begrenset kapasitet på spillvannsledningen. Det tillates kun en utvendig spyleplass, og denne må være under tak for å hindre regnvann inn i spillvannsledningen. 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, noe som ev. betyr tilknytning til det offentlige avløpsnett. Planen åpner for øvrig ikke opp for utvidelse – kravet er likevel satt for å tydeliggjøre konsekvenser at en ev. fremtidig utvidelse.

Eksisterende privat kommunalt eid sigevannsledning skal ikke merbelastes med sanitærvann ut over dagens belastning. Også dette vil gi begrensede føringer for hvilken drift og virksomhet som kan etableres innenfor planområdet, og som kommunen – på lik linje som for vannforsyning - anser formålstjenlig, da det ikke er ønskelig å oppskalere industrivirksomheten ut over dagens forhold.

Overvann/flomvei:

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. En evt. fremtidig økning i avrenning må fordrøyes. Planbestemmelse ivaretar dette.

Alt overvann går til bekk som føres videre via stikkrenne under Sundvegen, derfra et kort strekk ned til sjøen. Stikkrennen er et 1000 mm betongrør. Fagkyndig har utført en kapasitetsberegning med hensyn til nedslagsfelt. Se skisse til teknisk plan for mer beskrivelse.

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 oljeutskiller eller utvidelse av avrenning til eksisterende oljeutskiller vil utløse krav om påkobling til et avløpsanlegg. Alternative løsninger kan være privat utslipp eller utbygging av kommunalt avløpsnett iht. PBL § 18-1. Da planen ikke åpner for utvidelser, må dette ev. skje gjennom en reguleringsendring/dispensasjon.

Brannvann:

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 utendørs bruk. Vann skal hentes fra privat borehullkilde. Det er regulert i bestemmelsesområdet #6 som avsettes til tank. Brannvann må sikres før godkjenning av de per i dag ulovlig oppførte byggene.

Barn og unge og folkehelse:

Området ligger langt fra boligbebyggelse og er allerede etablert som et industri/lagerområde. Det er i konsekvensutredning for trafikk anslått en nedgang i trafikk ift. drift i 2018 gitt dagens situasjon, og en eventuell ubetydelig framtidig vekst i trafikk. Samtidig blir siktforholdene i avkjørsel inn til planområdet utbedret (siktlinjer). Dette forutsetter en faktisk reduksjon av fartsgrensen fra 80 til 60 km/t ved avkjørsel fra planområdet, som fylkeskommunen har gitt positive signaler om å kunne gjennomføre. Det antas derfor at planen ikke medfører negative konsekvenser for barn og unge.

Veibelastning på Sundvegen får ingen vekst iht. konsekvensutredning for trafikk. Det må påregnes at mye av trafikkbelastningen på Sundvegen, også mtp. tungtransport, kommer fra Borgaredalen miljøpark.

Manglende busstilbud og fravær av g/s-vei fram til planområdet, bidrar til at planen fremmer bilbruk foran sykkel/gange, og planforslaget fremmer derfor ikke folkehelsen. Det er imidlertid i dag en bussrute forbi området (som ikke fantes ved planoppstart) som gir en viss mulighet for bruk av buss til/fra industriområdet.

Positive faktor:

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

Konsekvensutredninger:

Konsekvensutredningene er samlet i ett dokument, men er utarbeidet av RH Oppmåling (trafikk, og samlet vurdering) og Ecofact (naturmangfold og naturressurser).

Planarbeidet har pågått over lang tid, og konsekvensutredningene er derfor fra 2019. Det står her nevnt om bygging av ny hall vest i planområdet (på nedre del av det planerte området nærmeste fylkesveien). Dette har forslagsstiller i ettertid gått bort i fra, slik at planen ikke legger opp til nye bygg innenfor planområdet, heller en reduksjon (1 bygg skal fjernes). Til gjengjeld skal det anlegges en vanntank for privat vann med vannforsyning fra et borehull.

Kommunen har sjekket Naturbase og finner ikke ny informasjon som tilsier at konsekvensutredningene fra 2019 ikke fremdeles kan legges til grunn. Vest for våtmarka, sør for planområdet, er det høsten 2021 observert ei vannrikse (fugl). Vannriksa oppholder seg i våtmarksområdet, og ikke på selve industriområdet som ligger høyere opp i terrenget nord for våtmarka. Kommunen vurderer at nærhet til industriområdet har lite betydning for vannriksa, også fordi industriområdet har eksistert i mange år, forut for registrering av arten høsten 2021.

Kommunen viser til vurderingene gjort av fagkyndig vedrørende naturmangfoldlovens §§ 8-12 under, og slutter seg til de vurderingene som er gjort.

Deler av samlet konsekvensutredning og del-konsekvensutredning for naturmangfold er unntatt offentligheten, jf. § 24, tredje ledd 2. punktum. Dette gjelder opplysninger som letter gjennomføring av handlinger som kan skade deler av miljøet som er særlig utsatt, eller truet av utrydding (hubro). Utvalgt informasjon om nærmere stedsangivelse er derfor sladdet i konsekvensutredningen.

Naturmangfold:

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).

Det er også hekkende hubro i nærheten av området, som er rødlista som sterkt truet (EN) på den Norske rødlista for arter (Henriksen og Hilmo, 2015). Den har samme status på den Norske rødlista for arter i 2021.

I konsekvensutredningen er 0-alternativet tatt utgangspunkt i drift i 2018, selv om området ikke er regulert til industriformål, og flere bygg var ulovlig oppført. Området var imidlertid lovlig planert og fradelte til nærings-/industriformål, også med lovlig oppført bygg i sør. Hva som da kan regnes som et korrekt 0-alternativ, kan være vanskelig å avgjøre. Virksomheten har pågått over lang tid, og eventuelle negative faktorer for naturmangfoldet (særlig mtp. hubro), er vanskelig å avgjøre om skyldes lovlig bruk av arealet til industrivirksomhet, eller drift basert på delvis ulovlig oppførte bygg. Administrasjonen har derfor lagt vekt på at planen bidrar til reduksjon i bygningsmasse, inngjerding, og regulering av både støyningrensere og type virksomhet. Det tillates ikke annet enn industri i form av lagerfunksjoner med tilhørende kontorer, som har lav besøksintensivitet.

Avbøtende tiltak:

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

Vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8-12:

Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12 inneholder retningslinjer for å forhindre tap av biologisk mangfold ved inngrep i naturområder. De miljøretslige prinsippene i naturmangfoldloven (§§ 8-12) skal legges til grunn både ved saksforberedelse og når en treffer beslutninger, jmfør naturmangfoldlovens § 7. Under følger en gjennomgang av de aktuelle paragrafene, sett opp mot det planlagte tiltaket.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

Eksisterende kunnskap på hubro er hentet fra både Viltbasen og fra personlig kommunikasjon med lokalkjent som har kartlagt hubro i området (Bjørn Arne Hveding, pers. medd., 16. desember 2019), og kunnskapsgrunnlaget for hubro vurderes derfor som godt. Siden det ikke er utført ny kartlegging i området er det likevel vanskelig å ha en total oversikt over arts- og naturmangfoldet i området.

Kunnskapsgrunnlaget må imidlertid ses i sammenheng med sakens karakter og risiko for å skade på naturmangfoldet. I lys av tiltakets påvirkningsgrad, samt nærområdets (kystlyngheias) karakter (mange potensielle hekke- og næringsområder for både hubro og gjøk) og utbredelse, vurderes denne mangelen ikke å være avgjørende for å belyse tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

§ 9 sees i sammenheng med § 8 (kunnskapsgrunnlaget) og at det før inngrep i naturen skal foreligge tilstrekkelig kunnskap om naturverdier som vil influeres av tiltaket, også i arealer som går utover selve plangrensen. Med grunnlag i kunnskapsgrunnlag og tiltakets karakter, vurderes det ikke å foreligge en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

§ 10 sikrer at flere inngrep vurderes samlet i forhold til eventuelle negative konsekvenser for naturområder og økosystem. Med grunnlag i tiltakets karakter og det faktum at tiltaket er vurdert å ha ubetydelig konsekvens, er gjeldende paragraf lite aktuell i vurdering av tiltaket.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Tiltaket vil i tilknytning til planområdets avgrensning ikke ha noen konsekvens for verdifulle naturforekomster. Aktuell paragraf vil allikevel være gjeldende med alt arbeid i tilknytning til den aktuelle anleggsprosessen, og vil omfatte skader på naturmiljøet utenfor planområdet hvis tiltakshaver bærer skyld. Dette gjelder i særlig grad den tilgrensende kystlyngheia, og de arter (hubro og gjøk) som er knyttet til denne.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Under byggearbeidet bør det etter beste evne unngås unødig skade på naturmiljøet. Siden det aktuelle tiltaket ikke vil føre til endret bruk eller ekstra belastning, er kravet i paragrafen oppfylt. Dette gitt at tiltaket ikke overskrider plangrensene gitt i detaljplanen.

Kravene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 blir oppfylt.

Økonomiske konsekvenser:

Borgaredalen miljøpark (som kommunal virksomhet) må inngå privatrettslige avtaler med eiere av industriområdet om fremtidig bruk av vann- og spillvannsledningen, samt tinglyste avtaler om veiretter til og gjennom planområdet.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Frisikt i avkjørsel til industriområdet er lavere enn dagens fartsgrense på 80 km/t har krav om. Overgang av fartsgrense fra 60 km/t til 80 km/t skjer rett før avkjørselen, hvis man kommer fra sør og kjører nordover. Fagkyndig har bekreftet at Statens vegvesen og fylkeskommunen kan tillate at fartsgrensen (skilt) kan flyttes til nord for avkjørselen, for å kunne ha lavere krav til frisikt i avkjørselen. Flytting av fartsgrenseskilt kan ikke reguleres, men forutsettes gjennomført etter planfasen. Siktlinjene er i henhold til regionale normer for 60 km/t fartsgrense.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 24.01.18.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 15.01.18
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 04.09.18
3. Statsforvalteren i Rogaland (tidl. Fylkesmannen) 22.01.18
4. Statens vegvesen, region Vest 12.04.28
5. Haugaland Kraft 30.08.18
6. Fiskeridirektoratet 12.01.18
7. Karmsund Havn IKS 18.01.18

Noen av uttalelsene er kommet inn i ettertid, som følge av dialog i etterkant av oppstartsvarselet.

B: Private og organisasjoner

1. Bjørnar Bårdsen – gnr. 77/8 11.01.18

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp dagens forhold innenfor planområdet, selv om dette er i strid med kommuneplanens arealdel. Det har vært kommunens ønske om å få virksomheten til å bli regulert, og dermed ha bedre styring på utvikling av området. I planarbeidet har det vært lagt vekt på at planforslaget ikke skal medføre økt aktivitet enn det som allerede er der, og at vann, avløp, brannvannsikring og overvann skal sikres gjennom etterfølgende teknisk plan og byggegodkjenning.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planforslaget oppfyller målsetningene over, selv om det er et reelt problem at området ikke er tilknyttet offentlig eller privat vann- og avløpsnett. Dette setter store begrensninger på videre utvikling av industriområdet og bruken, et forhold som er vanskelig å regulere gjennom en reguleringsplan. Det er derfor betimelig å vurdere om området heller bør tilbakeføres til LNFR-areal, i tråd med kommuneplanens arealdel. Men med sakens historikk, allerede godkjente bygg (i sør), godkjente rørleggermeldinger og godkjente planering av arealet (etter plan- og bygningsloven og jordloven), er det vanskelig å se at området kan tilbakeføres til LNFR-formål. Administrasjonen har derfor lagt vekt på at området blir regulert og der type industrivirksomhet er begrenset med lav besøksintensivitet, og at det gjennom planarbeidet sikres bedre vann- og avløpsstyring, overvannshåndtering, frisikt og brannvannløsning enn ved dagens forhold.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 15.02.22, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Plan 3042 - Planbestemmelser

Oversiktskart
Plan 3042 - Plankart
Kommuneplan - utsnitt
Plan 3042 - Planbeskrivelse
Plan 3042 - ROS-analyse
Situasjonsplan skisse feb 2022
VA skisse til teknisk plan - feb 2022
Brann løsning ved teknisk plan - feb 2022
KU samlet - sladdet versjon
Diverse vedlegg - kart og avklaringer
Plan 3042 - Merknadsvurdering
Merknader til oppstart samlet