

Til
Fitjar kommune

Dato: 08.06.2022

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no
poststord@abo-ark.no

Avdeling Os
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord
PB. 32, 5401 Stord
Tlf: 906 61 631

Planinitiativ - Detaljregulering for Landa næringsområde, Fitjar kommune

K. Volden Transport AS ønskjer å utarbeide detaljregulering for Landa næringsområde. Målsetnaden med detaljreguleringa er å leggje til rette for næringsareal, inkludert sjøtilknytt næringsareal.

I samband med tinging av oppstartsmøte for planarbeid er dette notatet utarbeidd i samsvar med forskrift om handsaming av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1. I tillegg er krav sett i *Startpakke for reguleringsplanar* innlemma. Planarbeidet vil bli utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar K. Volden Transport AS.

Bokstav A) Føremål med planen

Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å legge til rette for næringsverksemd i området avsett til næring i gjeldande kommuneplan, samt ei utviding av næringsområdet ned til sjøen. Føremålet er såleis å leggja til rette for næringsverksemd frå fylkesvegen ned til sjøen, inkludert utfylling i sjø.

Det er eit stort behov for sjøtilknytte næringsareal, både generelt i Sunnhordland, og i Fitjar kommune. Dette næringsområdet ligg inne i gjeldande kommuneplan, og har eit stort potensiale dersom det kan utvidast ned til sjø.

Vestland fylke har satt seg eit mål om å bli nullutsleppsfylke innan 2030. For å nå dette målet er det naudsynt å byggja opp nye næringar. Det er mellom anna eit stort potensiale innan havbruk, hydrogen, CCS (karbonfangst, -utnytting og -lagring), havvind, batteriproduksjon, mineralutvinning, undervasssteknologi og sirkulære forretningsmodellar.

Rapporten *Grøn region Sunnhordland* frå 2021 omhandlar korleis ein kan kvalifisere og prioritere dei viktigaste forretningsområde for å sikre grøn og berekraftig verdiskaping i heile fylket. Rapporten peikar på at Sunnhordland allereie har betydelege utbygde næringsareal, men at det er ei utfordring å leggje til rette for ytterlegare næringsareal. Dette gjeld spesielt areal med direkte tilkomst til sjø. Samstundes er tilgang på nye, sjøtilknytte areal ein viktig indikator for grøn næringsutvikling.



Flyfoto som viser forslag til planområde og dagens situasjon i planområdet.

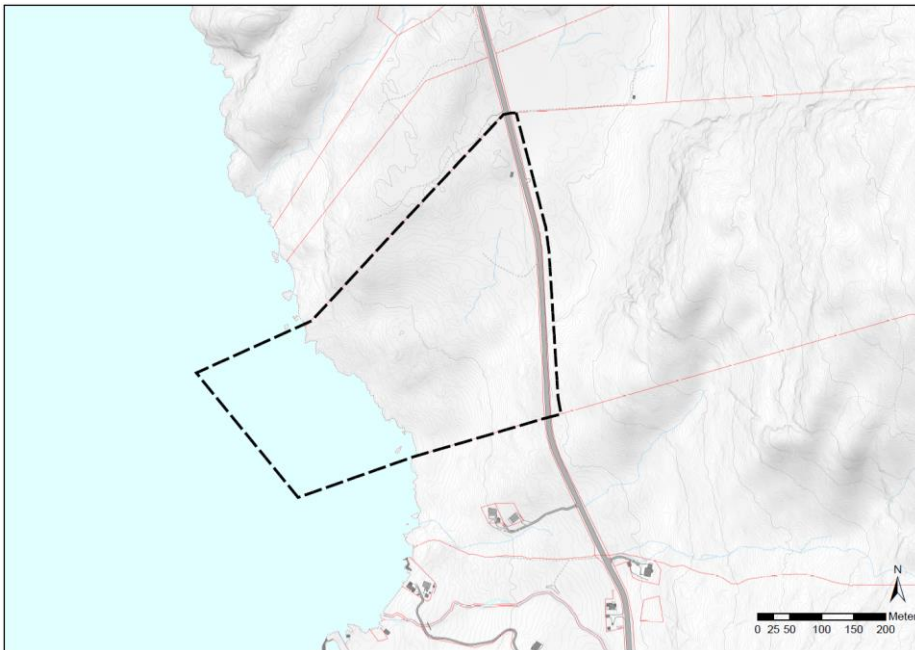
Bokstav B) Planområdet

Planområdet omfattar eigedomen gnr./bnr. 70/1, frå og med fylkesveg 545 - Sandvikvågvegen og nedsida av vegen ned til sjø. Det er i tillegg tatt med eit areal ut i sjø for å kunne leggje til rette for utfylling i sjø og kaiareal, òg hamneområde i sjø/ferdsle. Planområdet utgjer om lag 270 meter strandlinje i luftlinje, og det vil dermed vera høve til å etablera ein relativt stor kai i området.

Forslag til planområde omfattar areal som er regulert til næring i gjeldande kommuneplan, og areal regulert til LNF. Deler av planområdet er omfatta av faresone for ras- og skredfare i gjeldande kommuneplan.

Området består i dag av skog og innmarksbeite. Det er ikkje etablert bygningar eller tiltak i planområdet, med unntak av eit uthus som står like ved Sandvikvågvegen. Skogen er i NIBIO Kilden (AR5-kart) registrert som barskog med høg bonitet.

Planavgrensing er vist i skisse under. Ønska planområde utgjer om lag 171 daa. Tiltakshavar har etablert ein intensjonsavtale med grunneigar om regulering av området. Plangrensa må setjast meir nøyktig etter mottak av digitale grunnkart og kommuneplanen sine avgrensingar, og etter dialog med kommunen i oppstartsmøtet.

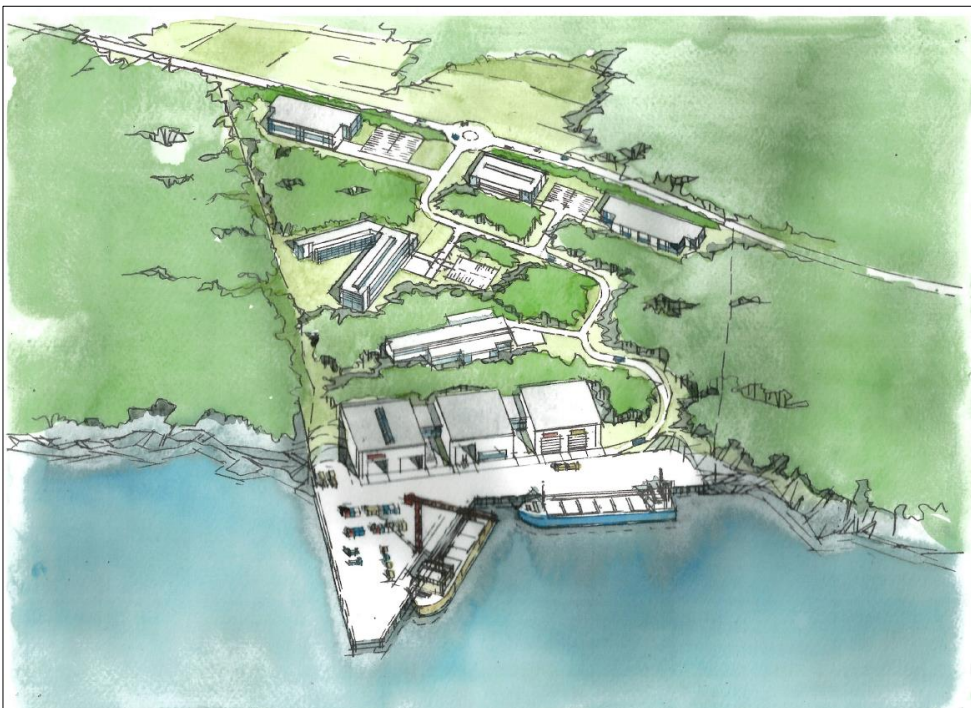


Forslag til plangrense er vist med stipla linje.

Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planframlegget vil legge til rette for å etablere næringsverksemdar innanfor planområdet. Området er planlagt utforma på fleire nivå. På nivået ved sjøen er det tenkt etablert utfylling i sjø med kaiareal, og dermed høve til etablering av verksemdar som har behov for sjøtilknytt lokalisering og kaiområde. På dei høgare nivåa kan det vera høve til etablering av ulike former for næring, inkludert lagerbygg, administrasjonsbygg, kontor etc. Eitt alternativ til utforming av området er vist i skisse under.

Det må etablerast ny tilkomst, med kryssløysing til fylkesvegen.



Førebels skisse som viser eit alternativ for utforming av næringsområdet.

Bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøgder

Planframlegget vil legge til rette for næringsareal på ulike nivå innanfor planområdet, inkludert område ved sjø, som kan leggast til rette med kaiareal og såleis nyttast til sjøtilknytte næringar.

Byggehøgder, utbyggingsvolum, planeringshøgder og arealutnytting er på dette stadiet av prosjektet ikkje konkretisert og vidare planarbeid skal definere og avgrense arealføremål. Det som er definert på dette stadiet i prosessen er følgjande:

- ✓ Det er ønskjeleg å utvide næringsføremålet ned til sjø
- ✓ Det er ønskjeleg å leggje til rette for fleire nivå, frå fylkesvegen ned til sjøen
- ✓ Det er ønskjeleg å leggje til rette området slik at det kan vera attraktivt til bruk for dei nye grønne næringane
- ✓ Det skal leggast vekt på god terrengtilpassing

Bokstav E) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området ligg like nord for Årskog industriområde. Dette er eit større industriområde, der det er lagt til rette for ei vidare utvikling av området, i reguleringsplan frå 2017. Nord for planområdet ligg Landa, med spreidd busetnad på begge sider av fylkesvegen. Gardstunet på Landa er registrert eit kommunalt listeført område, skildra som ulike bygningar og andre kulturminne i kystgardsmiljø.

Sandvikvågvegen, fylkesveg 545 går i øvre kant av planområdet. Fartsgrensa i området er 80 km/t, og trafikkmengd er 1200 ÅDT Det er registrert to trafikkulykker på vegstrekningen innanfor planområdet, og fire like sør for planområdet. Det er ikkje etablert fortau eller veglys i området.

Bokstav F) Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap

Planområdet strekk seg frå sjønivå opp til og med fylkesvegen. Fylkesvegen ligg på mellom om lag 44 og 50 m.o.h. innanfor planområdet. Planområdet er i stor grad skogkledd i dag, og det er ikkje etablert tiltak eller infrastruktur innanfor området.

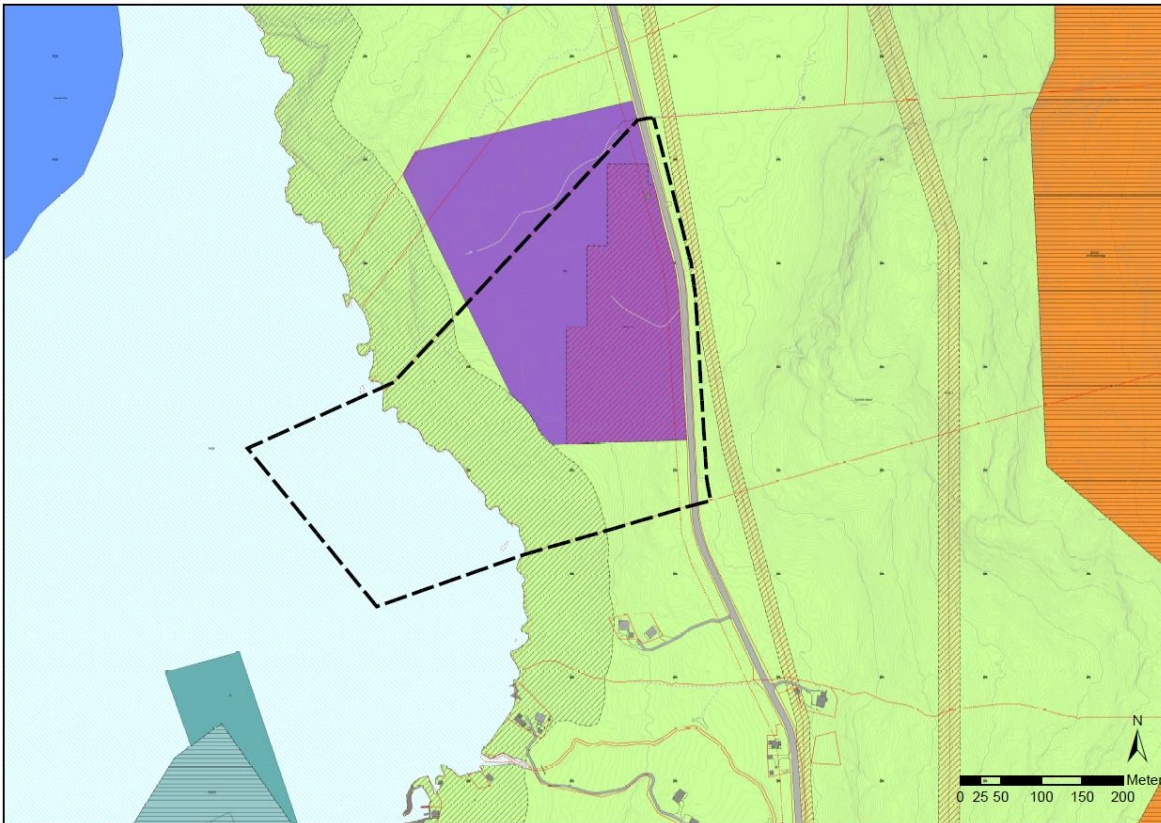
Planområdet ligg innanfor landskapet *kystbygdene på Vestlandet*, av typen *brede fjordløp og opne fjordmunninger*, og er plassert i verdiklasse 3 – middels verdi.

Planframlegget vil medføre vesentlege terrenginngrep, men området er planlagt i fleire nivå, frå fylkesvegen ned til sjønivå, der det er planlagt etablert kaiareal. Vidare planarbeid skal avklare planlegging av området med omsyn til planering og nivå, inngrep, korleis dei skal løysast og naudsynte avbøtande tiltak.

Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til næring og LNF, samt bruk og vern av sjø og vassdrag i sjøområda. Det ligg ei faresone for ras- og skredfare langs Sandvikvågvegen. Arealet langs sjøen (100-metersbeltet) er omfatta av omsynssone for landskap; funksjonell strandsone.

Området er ikkje tidlegare regulert. Det er heller ingen reguleringsplanar som grensar til området, og ein er ikkje kjent med nye planar eller andre prosjekt som grensar til planområdet.



Forslag til planområde og utsnitt frå gjeldande kommuneplan til Fitjar kommune.

Bokstav H) Vesentlege interesser

Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at det er eit urørt område i dag.

Forslag til utgreiingstema og vurdering av moglege verknadar:

Tema	Moglege verknader
Naturmangfald	<p>Det er ikkje registrert naturmangfald i det aktuelle området på land, og det føreligg ingen registreringar i offentlege databasar. Framandarten parkslirekne er registrert ved fylkesvegen. Denne er plassert i kategorien <i>Svært høy risiko</i>. Området består av eit felt med innmarksbeite, og elles er arealet skogdekt.</p> <p>Ei utvikling av området til næringsareal, inkludert utfylling i sjø vil medføre større verknader på naturmiljøet i området. Det er registrert gytefelt for torsk (Fitjarvika) i sjøområda innanfor planområdet. Feltet er registrert som lokalt viktig. Sentrale tema vil vera arealbeslag og verknad på naturmangfald både på land og i sjø.</p>
Landskap	<p>Temaet omhandlar estetiske verdiar i landskapet, den visuelle opplevinga av omgjevnadane, og endringar som følgje av tiltaket. Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget.</p>
Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv	<p>Det er ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv, nærmiljø, barn og unge innanfor planområdet. Det er eit kartlagd eit friluftsområde i sjøområda langs land; Skjervika - Nesseklubben, som er av områdetype Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag. Området strekk seg nord til Skumsneset, og er skildra som eit område med fleire gamle naustområde, med teineplassar, og godt eigna fiskeplassar.</p>

	Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsone, sjø og vassdrag, samt tilgjenge til attraktive friluftsområde og fritidsfiskeområde skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområde på land skal vurderast i planen.
Kulturminne Kulturmiljø	Det er ikkje registrert kulturminne, kulturmiljø, eller SEFRAK-registrerte bygg i det aktuelle området. Det er heller ikkje registrert automatisk freda kulturminne i sjø. Potensiale for nye funn skal avklarast som del av planarbeidet. Landa, som ligg nord for planområdet, er eit kommunalt listeført gardstun. Området er skildra som ulike bygningar og andre kulturminne i kystgardsmiljø. I kulturminneplanen for Fitjar kommune står det at Landa-garden truleg er ein av dei eldste på denne kanten av bygda; og at her ligg det to gravrøyser. Ev. verknader på kulturmiljøet kring Landa av etablering av industriområde skal skildrast.
Naturressursar	Det er registrert innmarksbeite innanfor området. I tillegg er det registrert produktiv barskog innanfor planområdet. Utbygging av området vil medføre tap av innmarksbeite og barskog, og verknader for naturressursar skal skildrast.
Fiskeri og ferdsel på sjø	Det er registrert fiskeriinteresser i sjøområda innanfor planområdet. Dette gjeld både fiskeplass for aktive reiskap og fiskeplass for passive reiskap. Området heiter Fitjarvika, og vert nytta til notfiske etter sei og makrell, samt garnfiske etter torsk. Det er ikkje registrert låsettingsplassar i nærleiken av planområdet. Planområdet ligg ikkje i nærleiken av farlei eller farleisareal, registrerte ankrings- eller riggområde. Planframlegget vil skildra verknader for fiskeriinteresser.
Samfunnsverknad Sosial infrastruktur	Planframlegget vil leggje til rette for nytt næringsareal i kommunen, inkludert nytt sjøtilknytt areal. Samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.

Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS

Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkerisiko.

Deler av planområdet ligg dels innanfor faresone for skred/ras i gjeldande kommuneplan. I følgje NVE sine kart ligg området dels innanfor aktsemdsområde for snøskred, men ikkje innanfor aktsemdområde for steinsprang eller jord- og flaumskred. Det skal vurderast om det er naudsynt med kartleggingar knytt til skredfare i området.

Planområdet inkluderer sjøområde. Stormflo, bølgepåverknad og havnivåstigning er såleis relevante tema i ROS-analysen.

Planområdet ligg under marin grense, og det er såleis eit potensiale for kvikkleire i området. Lausmassetypen i området er registrert som bart fjell; dvs. område som stort sett manglar lausmassar, og der meir enn 50 % av arealet er fjell i dagen.

Bokstav J) Kva offentlege organ og andre interesserte som skal varslast ved oppstart

Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:

- Statsforvaltar, Fylkeskommune, NVE, Kystverket, Fiskeridirektoratet mfl.
- Grunneigarar på tilgrensande eigedommar
- Velforeiningar, etc. – ønskjer innspel frå kommunen om aktuelle lokale lag eller organisasjonar

Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad

I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar.

Det kan verte aktuelt med folkemøte og møte med regional mynde i løpet av planprosessen.

Bokstav L) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at ein i planinitiativet skal vurdere om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Føremålet med forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert tatt stilling til om, og på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstillaren skal vurdere om planen vert omfatta av § 6, § 7 eller § 8.

- §6. *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.*

§ 6b) gir at reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak i vedlegg I alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding.

Planframlegget kan koma inn under punkt 8 b) og punkt 24 i vedlegg I:

Punkt 8b): *Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe.*

Punkt 24: *Næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på meir enn 15 000 m².*

Næringsføremålet i gjeldande kommuneplan innanfor eigedom gnr./bnr. 70/1 er om lag 67 daa, mens landarealet som ligg som LNF i kommuneplanen utgjer om lag 46 daa. Det vert såleis truleg meir enn 15 daa regulert areal til næringsbygg som ikkje tidlegare er omfatta av konsekvensutgreiing.

Vår vurdering er at planen kan koma inn under § 6, punkt 8b) og punkt 24 i vedlegg I. Planen skal i såfall ha planprogram og konsekvensutgreiing.