

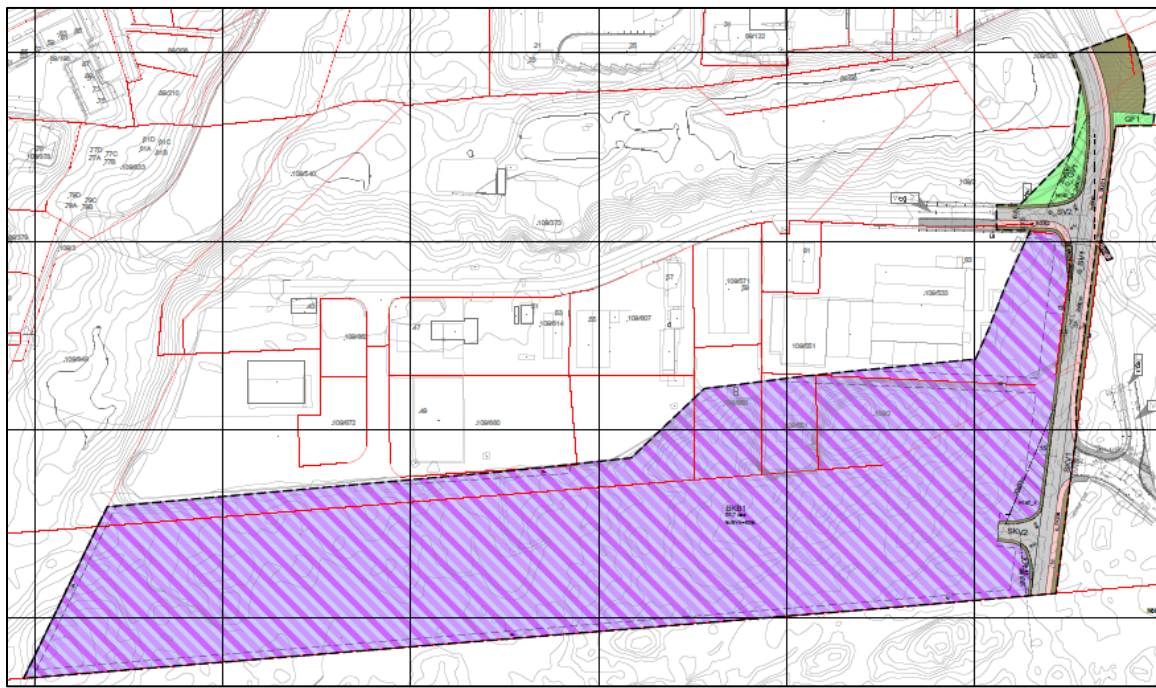
MINDRE REGULERINGSENDRING

for

Industriområde Hollundsdalen, R-151

PlanID: 4613_R-151-endering nr. 1

Dato: 04.01.2022



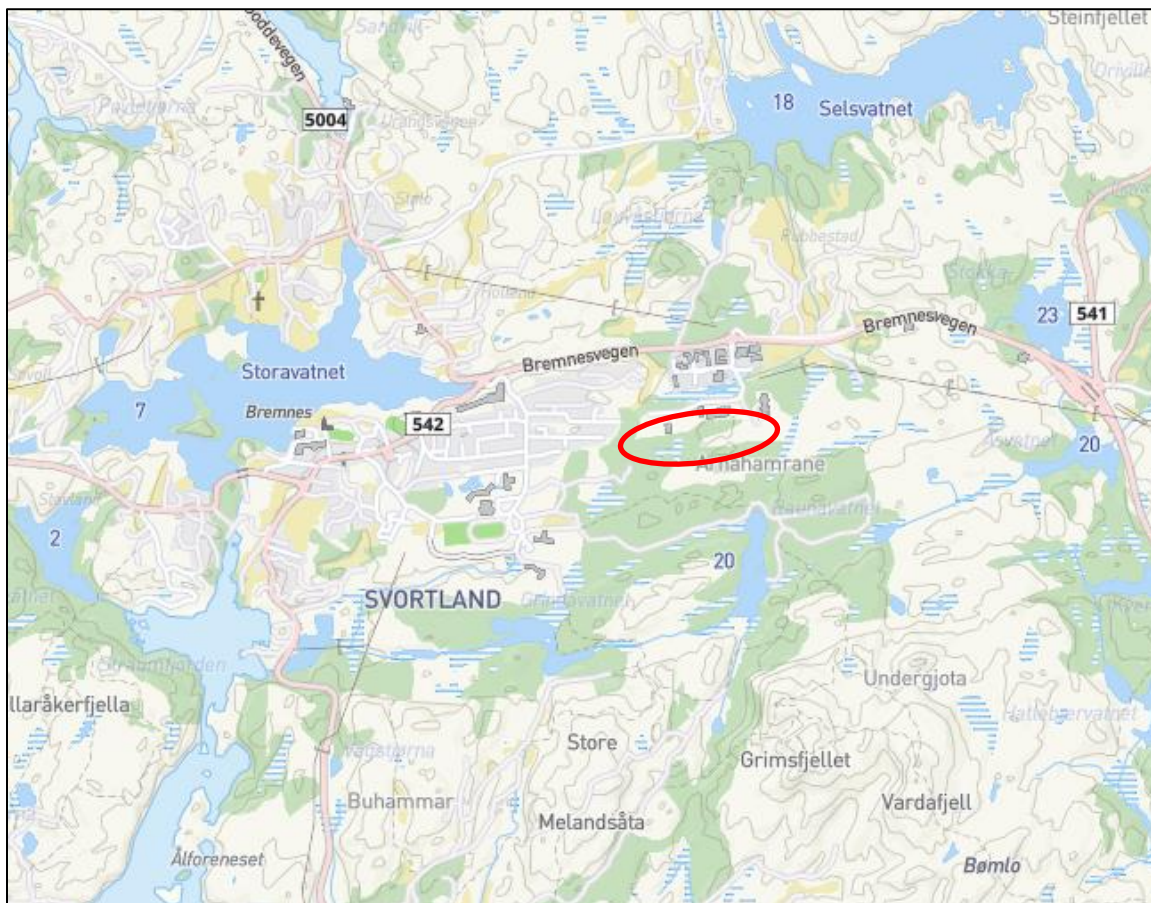
Gnr./bnr. 109/5 m.fl.
Bømlo kommune

Søknad om mindre reguleringsendring

Det vert søkt om endring av detaljregulering, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 12-14 for reguleringsplan for industriområde Hollundsdalen, R-151, i Bømlo kommune. Reguleringsplanen vart vedteken 01.09.2008 og er såleis ein eldre reguleringsplan etter pbl. 1985. Etter at planen vart vedteken er det kome ny plan- og bygningslov av 2009, og endringa vil oppdatere planen til ny plan- og bygningslov. Arealet er i planen avsett til kombinerte føremål, Forretning/Kontor/Industri, samt vegareal. Relevante føresegner er vidareførte i framlegg til nye føresegner.

Som det går fram av vurderingane under, vurderer vi endringa samla til å få mindre konsekvensar, og ber såleis om at søknaden om reguleringsendring vert handsama etter ein enklare prosess, jf. pbl. § 12-14 andre og tredje ledd.

Planområdet ligg i Hollundsdalen, sør for eksisterande industriområde. Lokalisering av planområdet er synt i figur under. Planområdet utgjør om lag 61,5 daa, og består av følgande eigedomar: gbnr. 109/5, samt delar av 109/2, 551, 533 og 650. Eigedomane er i privat og kommunalt eige.



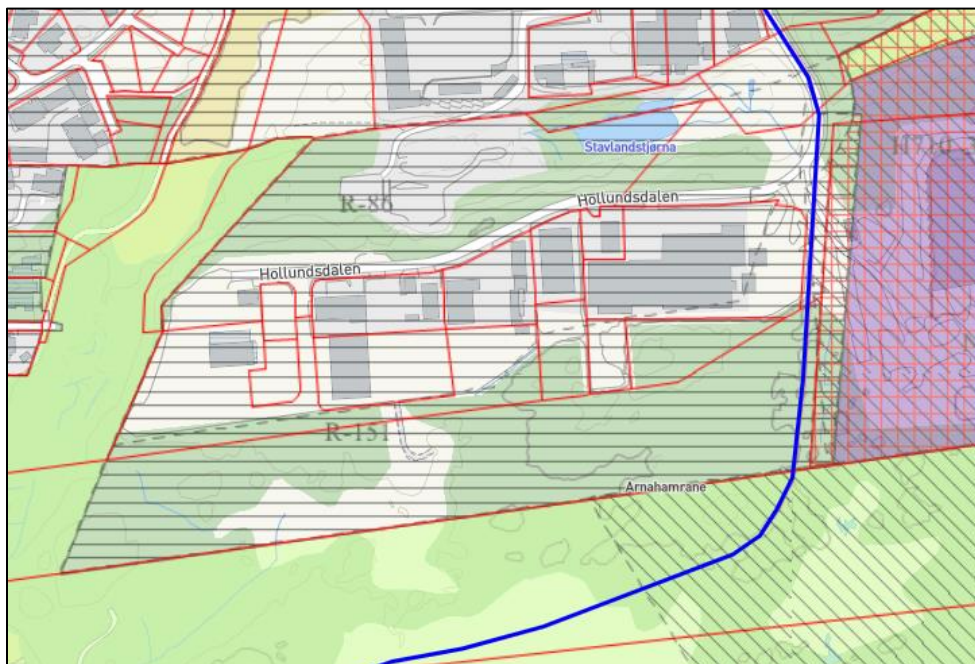
Figur 1 Lokalisering av planområdet

Bakgrunn og status

Bakgrunn for den mindre endringa av reguleringsplanen er at reguleringsplan R-151 har mangelfulle reguleringsføresegner. Det er og eit ønske om å få digitalisera planen og sikra areal til framtidig omkøyringsveg rundt Svortland, som synt i kommuneplanen.

Planstatus

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsett til omsynssone «Reguleringsplan skal fortsett gjelde (R-151)», samt regulert samferdsel - framtidig hovudveg.



Figur 2 Utsnitt kommuneplanens arealdel, blå strek syner regulert samferdsel

I gjeldande reguleringsplan, Industriområde Hollundsdalen – R-151 er arealet regulert til kombinerte formål – forretning/kontor/industri samt køyreveg, gangveg og friområde.



Figur 3 Eksisterande reguleringsplan R-151

Delar av R-151 er erstatta av reguleringsplan 201310, ny miljøsentral i Hollundsdaalen 109/611. Arealet regulert til friområde i R-151, er i miljøsentral-planen synt til industri/ lager.



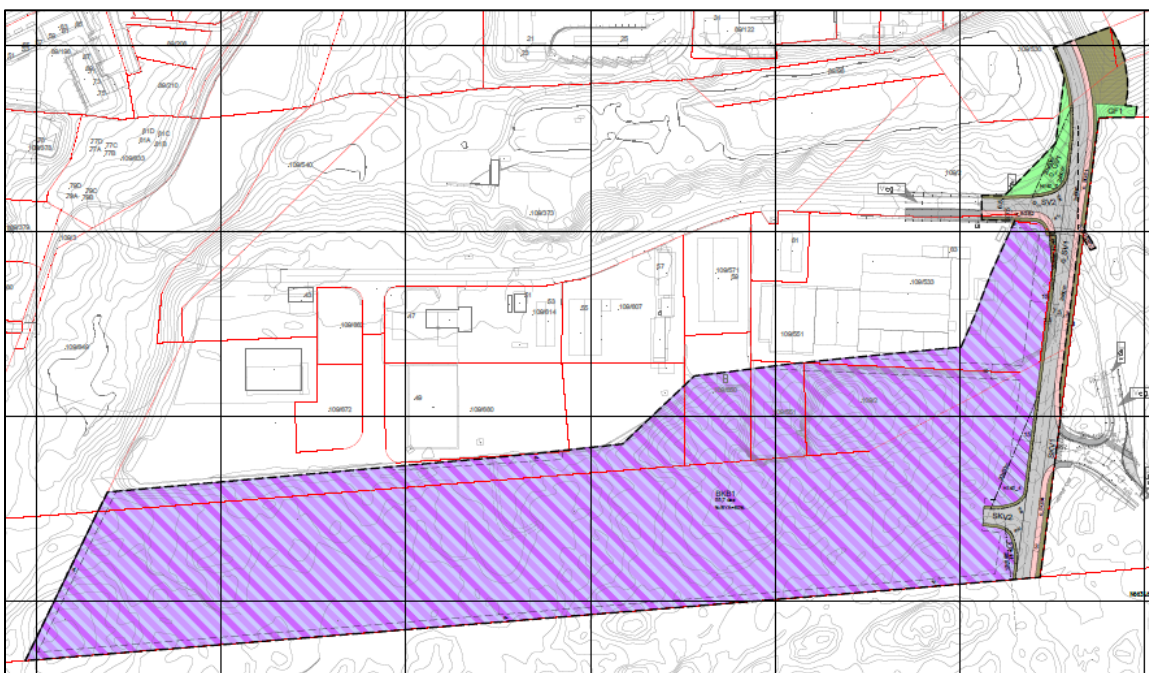
Figur 4 Tilgrensande reguleringsplan 201310 – miljøsentral

Vegarealet nord i planen overlappar med tilgrensande reguleringsplan R-86, Utviding av Hollundsdaalen industriområde, dette for å få ei god veglinje på hovudvegen gjennom kryssområdet.

Forslag til endring av reguleringsplan

Endringane er gjort i samsvar med gjeldande plan- og bygningslov, og nytt plankart og føresegner er datert 16.12.2021. I samband med reguleringsendringa er plankartet oppdatert med nytt grunnkart og teiknereglar, samt tilhøyrande oppdatering av føresegnene for planområdet.

Framtidig omkøyringsveg rundt Svortland er vidareført og regulert etter føringar frå Bømlø kommune, noko som legg grunnlag for ein veg opparbeida etter standard Hø2 i høve handbok N100.



Figur 5 Forslag til reguleringsendring

Endringar i plankart

Det er lagt inn byggegrenser i plankartet, desse er endra noko i høve dagens eigedomsstruktur. Det er sett av areal til framtidig omkøyringsveg rundt Svortland. Det er sett av areal til omkøyringsvegen med 7 meter køyrebreidde, 3 meter gang- og sykkelveg samt 1,5 meter anna veggrunn på kvar side – total breidde på 13 meter. Det er i tillegg vist ny kryssløysing for o_SV2 nord i planen. Her har ein regulert seg noko inn i plan R-86 for å oppdatere planen etter dagens opparbeida vegsystem med fortau på sørsida av o_SV2. Det er og regulert inn ny avkøyring til næringsområdet BKB1, denne er synt som SKV2. Det er illustrert der det er mest hensiktsmessig å kopla seg til den nye omkøyringsvegen for SIM – miljøsentralen. Plangrensa mot SIM er lagt i yttergrense anna veggrunn, og sjølv kryssløysinga er synt som illustrasjon i bakgrunnskartet. Føresegnene for plan 201310 – Miljøsentral Hollundsdalen opnar for at ein kan opparbeide køyreveg og andre tiltak for naudsynt infrastruktur innanfor føremålet her.

Endringar i føresegner

Det er utarbeidd nye føresegner for reguleringsendringa, der relevante føresegner er vidareførte i frå gjeldande reguleringsplan. Det er teke inn nye føresegner for tillat byggehøg, byggegrense samt utnyttingsgrad. Nokre føresegner er justerte for å oppdatere dei til gjeldande krav. Det er teke inn føresegn som sikrar at ein ikkje kan etablere detaljhandel i området, og det er sett krav om teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn som skal vera godkjent av Bømlo Vatn og Avløps-selskap (BVA) og Bømlo kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet.

Byggehøg og utnyttingsgrad

Eksisterande reguleringsplan hadde lite konkrete føringar for tiltak innanfor området. Dette var tidlegare vist til å verta avgjort i samband med byggemeldinga for kvart einskild tiltak. Det er no lagt inn møne-/gesimshøg på maks 12 meter. Dette med bakgrunn i føringar for tilgrensande planar og området sin karakter. Utnyttingsgrad er sett samla innanfor BKB1 til 60 % BYA.

Det er lagt inn krav om teknisk plan, føringar for parkeringskrav og at området må vera tilknytt godkjent vass- og avløpsanlegg før det kan gjevast bruksløyve for bygningar innanfor området.

Konsekvensar av forslag til endring

Overordna rammer

Kommuneplanen for Bømlo 2013 – 2025 viser at reguleringsplan R-151 fortsett skal gjelde for området. Den syner og ein framtidig trase for omkøyringsveg rundt Svortland innanfor dette arealet. I kommuneplanens samfunnsdel er det eit ønske om å leggja til rette for eit differensiert næringsliv, der kommunen si rolle primært skal vere ein samarbeidspartnar, tilretteleggjar og vere utviklings-retta. Det skal leggjast til rette for at små og mellomstore bedrifter kan vokse mellom anna ved å sikre funksjonelle næringsareal.

Reguleringsendringa legg til rette for ei vidare utbygging av næringsområdet i Hollundsdalen, og sikrar samstundes areal til framtidig omkøyringsveg rundt Svortland. Planendringa gir ein større forutsigbarhet for aktuelle næringsaktørar innanfor og tilgrensande planområdet ved at det mellom anna er sett tydelegare krav til byggehøgde, byggegrense og utnyttingsgrad. Samstundes er planen framleis relativt open i høve til intern opparbeiding og plassering av tiltak, slik at næringsareala vil vera attraktive for nye etableringar.

Arealføremål og eigarstatus

Arealføremål er oppdatert etter ny plan- og bygningslov.

Vi vurderer denne justeringa av arealføremåla til å ha minimal verknad, og den vil ikkje hindre ei utbygging av planområdet.

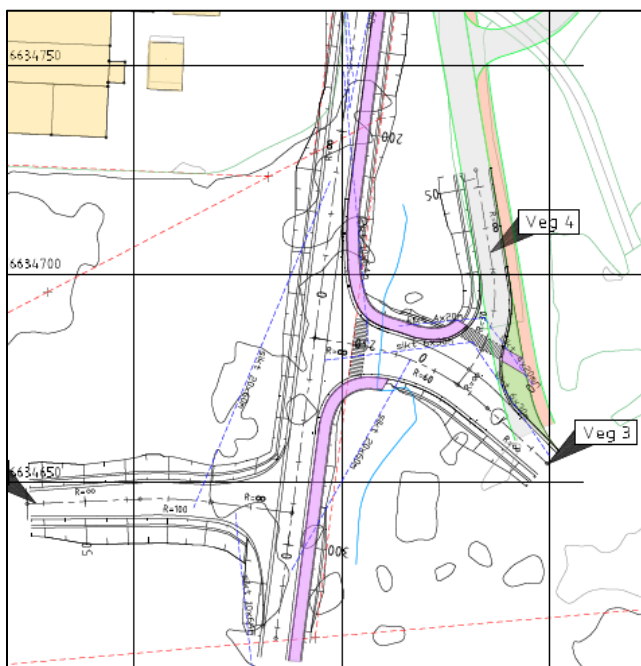
Størsteparten av arealet innanfor reguleringsplanen er i privat eige, gnr./bnr. 109/5 og 551. Tilkomstveg og nokre mindre areal er eigd av Bømlo kommune og Bømlo kommunale eigedomsselskap AS. Då reguleringsføremål og tilkomst er tilnærma lik som eksisterande plan, vil dette ikkje påverke framtidig bruk av areala.

Trafikale vurderingar

Føremålet med endringa er mellom anna å sikre framtidig trase for omkøyringsveg rundt Svortland. Dette er gjort ved å regulere ein 13 meter brei trase til bruk for 7 meter køyrebane, 3 meter gang- og sykkelveg og 1,5 meter anna vegareal på kvar side. Planområdet omfattar berre eit lite stykke av omkøyringsvegen og resterande del er ikkje regulert enda. Før gjennomføring av den framtidige omkøyringsvegen er det naturleg at det vert utarbeida reguleringsplan for heile denne traseen. Det må då leggjast til rette for tilkopling frå traseen til industriområdet, samt ny avkøyring til miljøsentralen (SIM). Figur 7 illustrerer mogleg løysing. Inntil omkøyringsvegen vert realisert kan dagens opparbeida tilkomst til SIM fungere som tilkomst til heile eller delar av området. Reguleringsplan for tilgrensande område, Ny miljøsentral i Hollundsdalen 109/611, opnar for å kunna etablere vegar innafor området. Vegstandard på tilkomstveg til SIM er god med 6,5 meter breidde med fortau. Standarden stettar tilkomst til næringsområde i handbok N100. Denne vegen syner ikkje i kommunekart – grunnkart eller flyfoto, men sjå bilete i figur 6 for dagens situasjon. Ei full utbygging av næringsområdet vil føre til ei moderat auke i trafikken i området. Dette er sjølv sagt avhengig av kva type næringsverksemd som ønsker å etablere seg i området. Dagens vegstandard har kapasitet til å ta unna ei auke i trafikkgrunnlaget.



Figur 6 Eksisterande tilkomstveg til SIM



Figur 7 Prosjektert løysing for vegar og kryssområde ved utbygging av omkøyringsveg

Før arealet innanfor planen vert utbygd skal det utarbeidast ein overordna teknisk plan for området, denne skal syne området med interne tilkomstvegar slik at alle delområda innanfor planområdet får tilfredsstillande vegtilkomst. Hovudtilkomst til BKB1 vil vera på regulert omkøyringsveg, evt. mellombels løysing til SIM sin tilkomstveg.

Landskap og estetikk

Området ligg innanfor landskapstypen «Beskytta indre småkupert kystslette med tettstad». Typen omfattar landskap på den indre delen av kystsletta som i større grad er skjerma for bølge- og vindeksponering frå opent hav. Landområda har «innlandseigeskapar» i form av førekomst av vassdrag og auka arealbruksintensitet. Områda høyrer til den meir kupert delen av kystsletta med vekslende terreng. Landskapet i området ligg mellom 30 – 50 meter over havet. Det er småkupert med noko myrareal mellom knausane. Det meste av området består av barskog, med meir opne areal inni mellom.



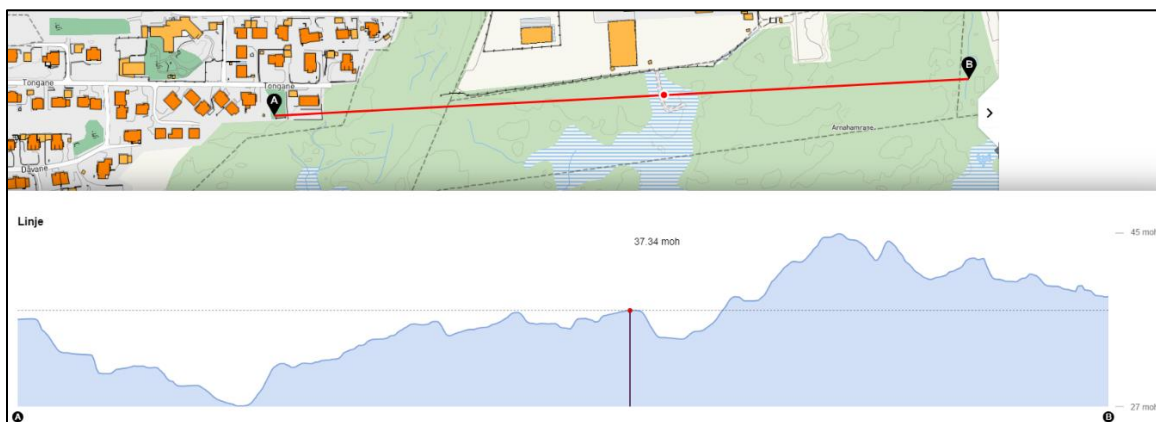
Figur 8 Bilete frå området

Det er lagt inn konkrete føringar for byggehøgde og utnytting, dette låg ikkje inne i den eksisterande planen. I eksisterande plan var byggehøgder og utnyttingsgrad ikkje spesifisert, men opp til kommunen å avgjerda i kvar einskild byggesak. Byggehøgda ville då vore i høve plan- og bygningslova § 29-4 på maks 9 meter. Byggehøgder er sett på bakgrunn av føringar i tilgrensande plan R-86. Her er det opning for mønehøgde på 12 meter. Ein finn det då naturleg at denne planen gir opning for ei byggehøgde på 12 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Det er god avstand til bustadområde i vest, om lag 90 meter. I sør ligg naturområde Arnamrane med noko kupert terreng. Friluftsområdet ligg om lag 150 meter lengre sør, og vil såleis ikkje verta rørt av utbygginga.

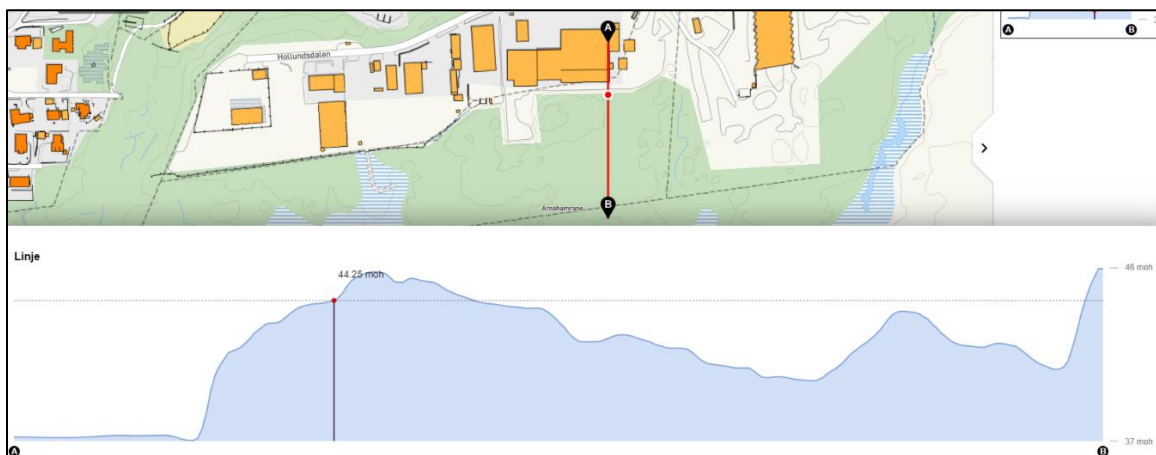
Tilgrensande område er prega av næringsutbygging med bygningar av ulik høgde og utforming i nord og naturskog i sør. Planområdet ligg i vestleg del noko lågare enn eksisterande utbygd næringsområde, medan det i aust ligg noko høgare enn eksisterande næringsområdet i nord – som her er sprengt inn i landskapet.



Figur 9 Skille mellom eksisterende utbygd næringsområde og tilgrensande område som ikkje er bebyggt.

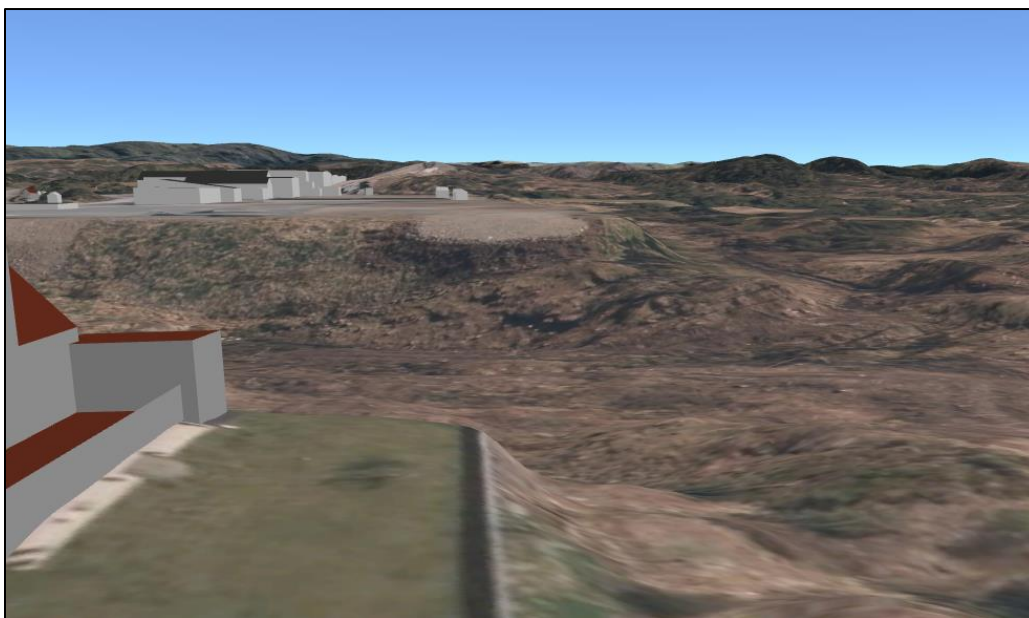


Figur 10 Terrengprofil aust-vest



Figur 11 Terrengprofil nord - sør

Utnyttingsgraden er sett på bakgrunn av behovet for fleksibilitet i utbygginga, samt at området ikkje vert for tett utnytta. Dette er ein utnyttingsgrad som gir rom for tilpassingar for utbygginga samstundes som det vil medverka til å sette kvalitetskrav til ubebygd areal (§ 3.5). Krav til overordna teknisk plan for området vil legge føringar for utvikling av området og her vil forholdet til nærliggjande næringsområde i nord og naturområde i sør verta skissert. Eksisterande skogsområde i sør og vest vil skjerme næringsområdet frå utbyggingsområdet i vest og friluftsområdet i sør. Vi vurderer at endringa ikkje vil få negative verknader for landskap og estetikk sett i lys av eksisterande og gjeldande reguleringsplan.



Figur 12 Området sett frå busetnad i vest (3D kommune kart manglar vegetasjon)

Friluftsliv

Arealet er i frå før regulert til utbyggingsføremål, men ikkje utbygd. Om lag 150 meter sør for plangrensa ligg eit kartlagt friluftslivsområde – Grimsfjellet – Baståsen. Dette er registrert som eit viktig friluftslivsområde av områdetype Marka. Det er ingen markerte turstiar inn i friluftslivsområdet frå planområdet.

Vi vurderer at endringa ikkje vil få negative verknader for det kartlagde friluftslivsområdet, då det ikkje er turstiar som kryssar planområdet. Endringa vil ikkje føre til utbygging nærare friluftslivsområdet.



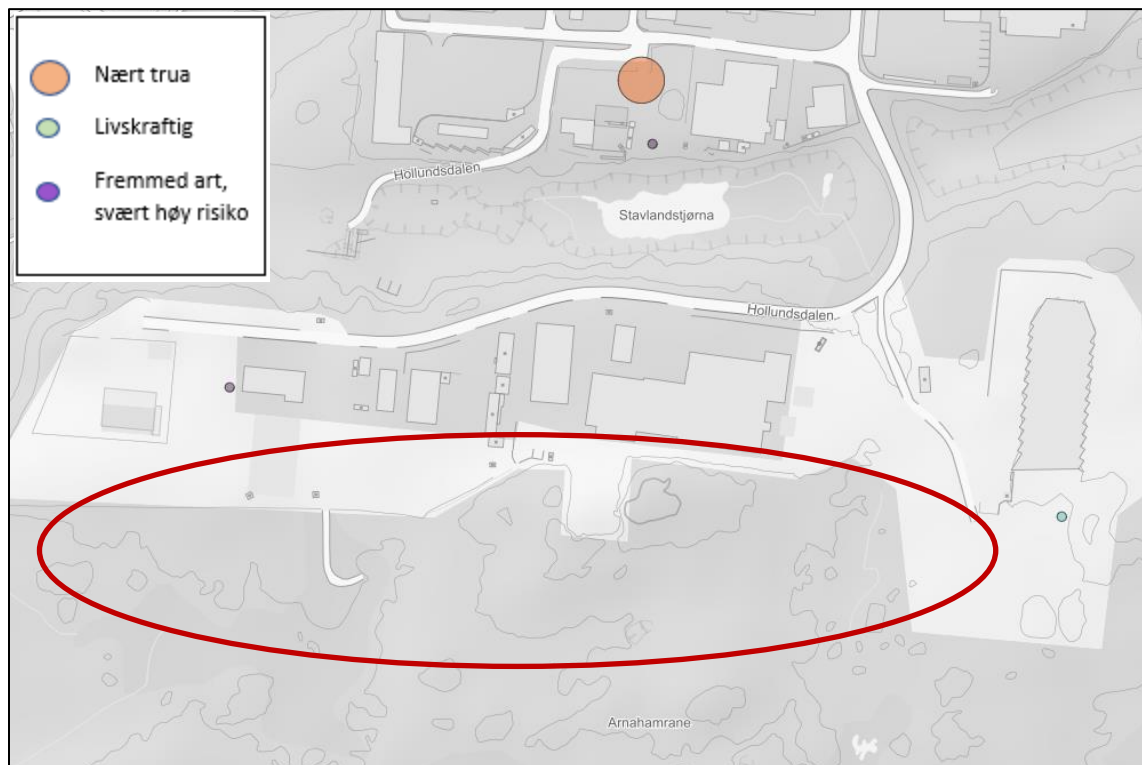
Figur 13 Registrert friluftslivsområde sør for planområdet, kjelde: Naturbase

Kulturminne

I Riksantikvarens Askeladden er det ingen registreringar av kulturmiljø, automatisk freda kulturminne eller SEFRAX-registrerte bygg i, eller i nærleiken av, det aktuelle arealet. Vi vurderer at forslag til planendring ikkje får verknadar for kulturminne. For ukjente kulturminne gjeld kulturminnelova.

Naturmangfald

Det vart gjort søk i dei nasjonale databasane Artskart og Naturbase mai 2021. Det er ingen verneområde i, eller i nærleiken av planområdet. Det er ingen registreringar av naturtypar etter DN's Handbok 13 eller NiN i området, eller naturtypar/arter som har særskilt vern etter naturmangfaldlova. Det er ingen registreringar av artar på det aktuelle arealet, men om lag 200 m nord for planområdet er det registrert stær, taksvale, tyrkerdue og fiskemåke, vurdert som nært trua (NT) i Norsk rødliste for artar 2015. Aust for området er det registrert stillits og havørn, desse er livskraftige. Det er i tillegg registrert ein framand art nord for planområdet, boersvineblom, denne har svært høg risiko. Registreringar i Naturbase stemmer overeins med registreringar i Artsdatabankens Artskart, og vert ikkje gjeve opp att her.



Figur 14 Utsnitt Artsdatabankens Artskart, planområdet synt med raud ring

Området er i frå før regulert til utbyggingsføremål, og ligg tett opp til eksisterande næringsområde i nord og aust. Området består av vanleg førekomande treslag som furu og gran. Botndekke er mykje vanlege gras- og lyngartar samt brake. Ein vurderer det som mindre sannsynleg at det finnes artar og naturtypar av særskild interesse eller verdi her. Dei registrerte artane utanfor planområdet er mobile, og avstand til utbyggingsføremål gjer at vi vurderer påverknaden som liten. Gjennomføring av planen vil medføre nedbygging av naturområde beståande av skog og grunnlendt mark/fjell i dagen. Dette vil ha direkte betydning for lokalt mangfald som vert fjerna.

Vurdering av miljøprinsippa i naturmangfaldslova:

Naturmangfaldlova set krav til at prinsippa i §§ 8-12 skal leggjast til grunn ved planlegging av tiltak (miljørettslege prinsipp). Dei miljørettslege prinsippa er knytt til kunnskapsgrunnlaget (§ 8), "føre-var-prinsippet" (§ 9), økosystemtilnærming og samla belastning (§ 10). Det er fokus på at kostnader ved forringing av miljø skal berast av tiltakshavar (§ 11) og at det skal gjerast bruk av miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar (§ 12). Vurdering av konsekvensar for naturmangfald tek utgangspunkt i dei miljørettslege prinsippa:

Det er ikkje registrert førekomstar i nasjonale databasar, og det er ikkje gjort nokon spesielle funn i samband med synfaring i området. Området er kupert med knausar med fjell i dagen og meir blautare område i søkka, vegetasjonen er for det meste barskog, lyng- og einerkratt.

Ein vurderer at potensialet for å finne spesielt omsynskrevjande artar eller artar av nasjonal forvaltningsinteresse er avgrensa, og at artssamansetnaden elles innanfor planområdet er generelt vanleg for regionen. På bakgrunn av eksisterande kjent kunnskap, synfaring og risiko for skade som følgje av planframlegget, ser me det slik at det ikkje er naudsynt med nye undersøkingar av

naturmangfaldet innanfor planområdet, jf. nml. § 8. Følgeleg får ikkje føre-var-prinsippet anvending, jf. nml. § 9. Ein er ikkje kjent med at det går føre reguleringsplan- eller utbyggingsarbeid i nærleiken av planområdet, jf. samla belastning §10.

Naturfare

I NVEs Atlas er det ikkje registrert flaumfaresoner eller faresone for skred i bratt terreng. Det er heller ikkje registrert skredhendingar. Det er ingen aktsemdsområde for flaum, snøskred, steinsprang eller jord- og flaumskred i området. Det går ingen bekke- eller vassdrag gjennom området.

Naturressursar

Nibio syner at det meste av planområdet er barskog med lav bonitet med grunnlendte grunnforhold. Innanfor området er det og registrert noko myrareal. Desse registreringane er gjort i 1969, og delar av området for myrarealet er i dag planert og fylt i.

I Naturbase er området registrert med lausmasstype «bart fjell». Dette vert brukt om område som stort sett manglar lausmassar, meir enn 50% av arealet er fjell i dagen. Området ligg over marin grense.



Figur 15 Arealressursar i området

Reguleringsendring etter pbl. § 12-14

«Ved utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder same bestemmelser som for utarbeiding av ny plan». Andre ledd opnar for at kommunestyret kan delegere myndigheita til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan, dersom endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen elles, ikkje går utover hovudrammene i planen, og heller ikkje rører omsynet til viktige natur- og friluftsområde. KMD sin lovkommentar til plandelen av plan- og bygningslova, revidert utgåve 2019, gir at justering av grenser og arealformål vil som tidlegare kunne vera aktuelt. Det må likevel i den konkrete vurderinga takast omsyn til kva slags tiltak det gjeld og kva interesser som blir rørte.

Arealføremål er i all hovudsak vidareført og justerte i samsvar med nye arealføremål i ny plan- og bygningslov. Endringar/konkretisering av føresegnene er vurdert å vera innanfor hovudrammene i reguleringsplanen for industriområde Hollundsdalen. Vi vurderer vidare at endringa ikkje vil påverke gjennomføringa av reguleringsplanen elles, då endringa ikkje vil påverke viktig infrastruktur

eller ha samanheng med andre tiltak planen inneheld. Endringa sikrar og areal til framtidig omkøyringsveg rundt Svortland – i tråd med kommuneplan for Bømlo.

Innanfor arealet er det ingen registrerte natur- og friluftsområde som vert råka av endringa, og vi vurderer at reguleringsendringa følgeleg ikkje får konsekvensar for desse verdiane. Det er heller ingen registrerte kulturminneverdiar, viktig biologisk mangfald eller verneområde innanfor planområdet. Trafikksituasjonen vil ikkje verta betydeleg endra før opparbeiding av omkøyringsveg rundt Svortland vert realisert. Før den tid vil eksisterande vegsystem ha god kapasitet til å ta unna eventuelle nye etableringar innanfor næringsområdet.

Med vennleg helsing

ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Merete Refstie Hageberg
Prosjektleiar

Vedlegg

Føresegner, sist rev. 16.12.2021
Plankart, dagsett 16.12.2021