



Dato: 22.12.2021
Arkivref: 2021/5015-35990/2021 / L13

Saksbehandlar: Renate Torkelsen
TLF: 53 42 31 56/908 64 851
Renate.Torkelsen@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
12/22	Utval for areal og samferdsel	26.01.2022

VEDTAK OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE HOLLUNSDALEN, PLANID R-151

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vert det gjeve løyve til mindre endring for industriområde Hollundsdalen, planid R-151 – endring nr. 1.
2. Endringa gjeld:
 - Byggegrenser er lagt inn.
 - Det er sett av areal til framtidig omkøyringsveg rundt Svortland.
 - Det er ny kryssløysing for o_SV2 nord i planen. Her har ein regulert seg noko inn i plan R-86 for å oppdatera planen etter dagens opparbeida vegsystem med fortau på sørsida av o_SV2.
 - Det er regulert inn ny avkøyring til næringsområdet BKB1 og til SIM.
 - Det er teke inn nye føresegnar for tillat byggehøgde, byggegrense samt utnyttingsgrad.
 - Det er teke inn føresegn som sikrar at ein ikkje kan etablere detaljhandel i området.
 - Det er sett krav om teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn, og tilknytting til VA-anlegg.
 - Det er lagt inn krav til parkeringsplassar.
 - Føresegnene er elles justert for å oppdatere de til gjeldande krav.
3. Vilkåret for endringa er at ingen av grunneigarane eller høyringsinstansane har vesentlege merknader til reguleringsendringa.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 26.01.2022

Vedtak:

Utval for areal og samfersel gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med kommunediretøren sitt framlegg.

Dokument i saka:

Brev med plandokument frå ABO v/Merete Refstie Hageberg, dato 17.12.2021 og 04.01.2022

Bakgrunn for saka:

Planendringa

Mindre endring for industriområde Hollundsdalen, planid R-151 – endring nr. 1 er utarbeida av ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS på vegne av Bømlo kommune.

Planendringa består av:

- Plankart i målestokk 1:1000
- Føresegn
- Planomtale

Føremålet med endringa

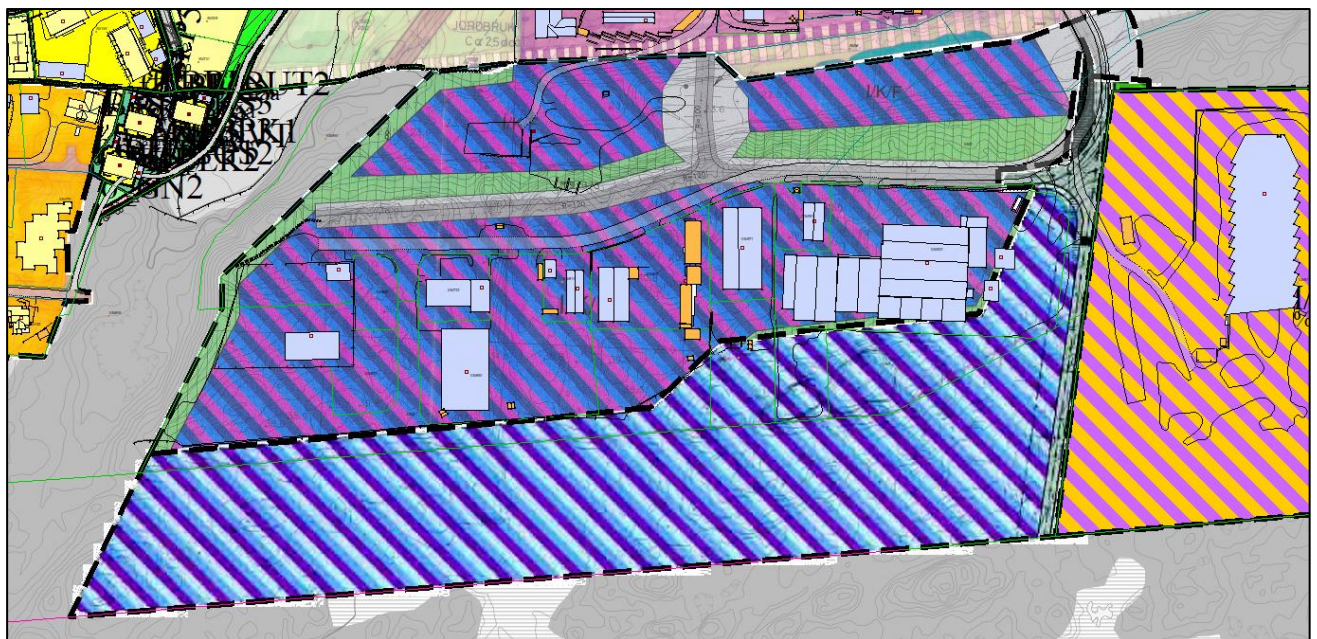
Føremålet med endringa er å oppdatere føresegnene i tråd med dagens krav, og justere vegarealet i tråd med framtidig omkøyringsveg rundt Svortland, jf. kommuneplanens arealdel.

Plansituasjon

Kommuneplanens arealdel vidarefører eksisterande reguleringsplan og regulerer inn ein framtidig hovudveg gjennom området.

Området er regulert i reguleringsplan for Industriområde Hollundsdalen, R-151, vedtatt 01.09.2008. Eksisterande plan er delvis erstatta av reguleringsplan for Ny miljøsentral i Hollundsdalen, planID 201310, dette erstatta arealet er ikkje tatt med i endringa.

Planområdet blir utvida noko i krysset i nord, for å sikre kryssløysinga. Dette fører til ein overlapping med tilgrensande reguleringsplan, Utviding av Hollundsdalen industriområde, planID: R-86.



Figur 1: Gjeldande reguleringsplanar i området. R-151 er det lyse/blå/lilla skraverte feltet, med tilkomstveg, sør i bildet.

Endringsforslaget

Teknisk endring

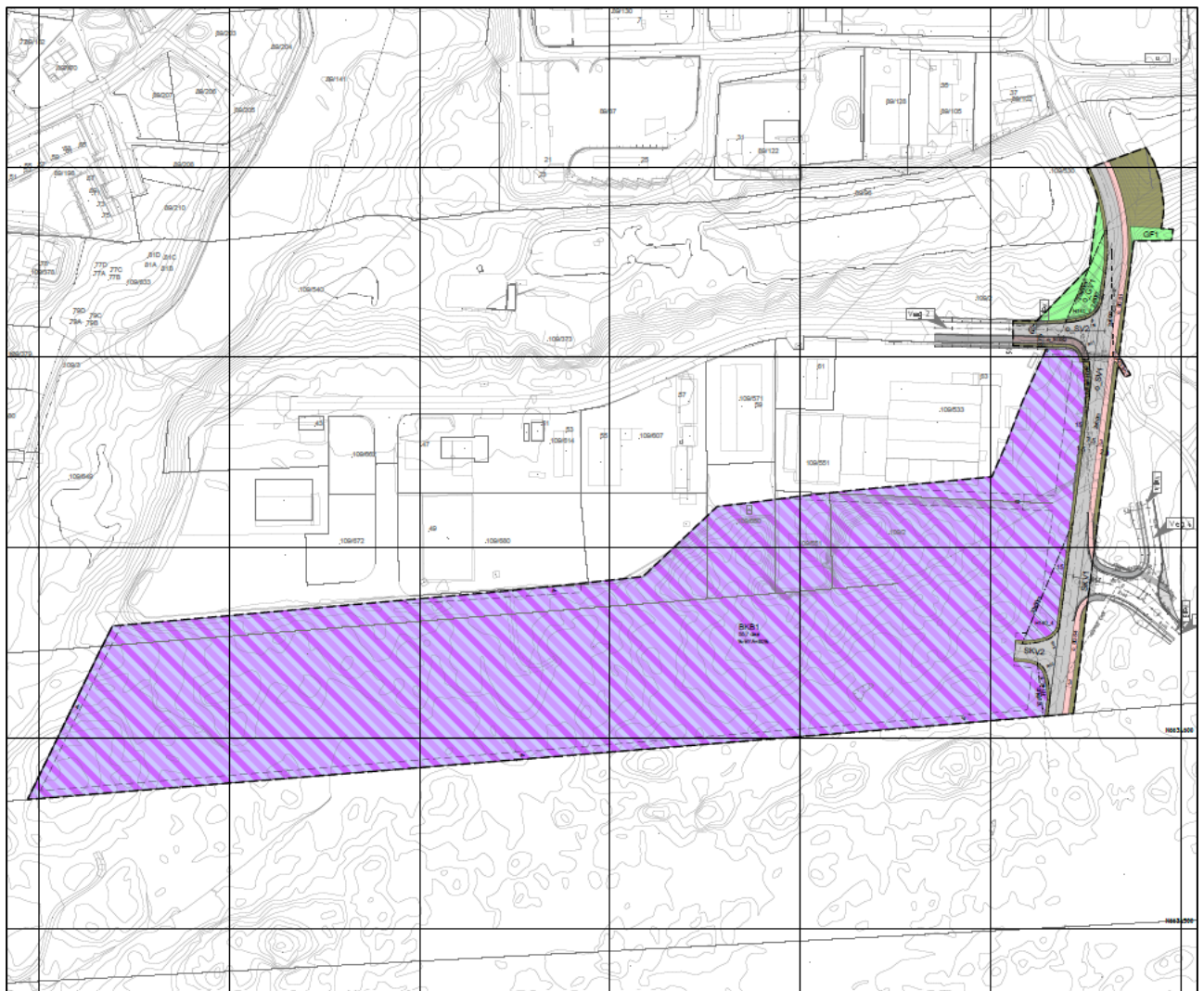
- Plankartet oppdatert med nytt grunnkart og teiknereglar, samt tilhøyrande oppdatering av føresegnene for planområdet.

Veg

- Sette av areal til framtidig omkøyringsveg rundt Svortland.
- Det er 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 regulert inn ny avkøyring til næringsområdet BKB1 og til SIM.

Utbygging

- Byggegrenser er lagt inn.
- Det er teke inn nye føresegner for tillat byggehøg, byggegrense samt utnyttingsgrad.
- Det er teke inn føresegn som sikrar at ein ikkje kan etablere detaljhandel i området.
- Det er sett krav om teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn, og tilknytting til VA-anlegg.
- Det er lagt inn krav til parkeringsplassar.
- Føresegnene er elles justert for å oppdatere de til gjeldande krav.



Figur 2: Endringsforslaget.

Merknadar til endringa

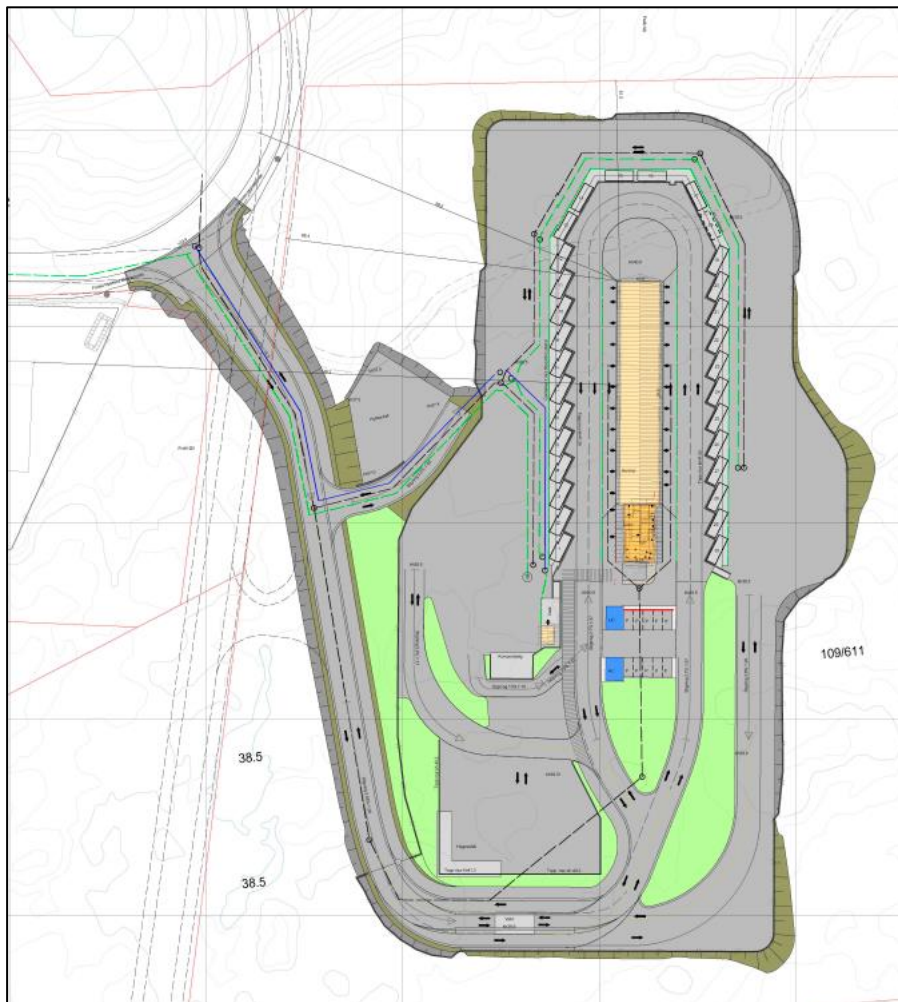
Søknaden har vore på høyring frå 22.06.2021 til 03.09.2021. Det kom inn 3 merknader (vedlagt saken). Me tek med merknadane summert opp og ABO sine kommentarar til desse:

Avsendar, dato	Merknad summert opp	Forslagsstillar sine kommentar
Statsforvaltaren i Vestland, 07.07.2021	Statsforvaltaren har på bakgrunn av opplysningar i saka ikkje vesentlege merknader til saka eller prosessen for endringane.	Teke til orientering
Vestland fylkeskommune, 19.08.2021	Det er ingen kjente registreringar av friluftsinnteresser på regionalt nivå i planområdet. Bømlo kommune har ikkje slutført kartlegging og verdsetting av friluftsområde på lokalt nivå og kommunen må difor vurdere om det er lokale interesser knytt til friluftsliv og fysisk aktivitet. Vurdert ut frå planområdets lokalisering og eksisterande informasjon om turruter ser det ikkje ut til at planendringa får nemneverdige konsekvensar for friluftsliv og fysisk aktivitet. Vestland fylkeskommune har elles ikkje merknader til endringa.	Teke til orientering
SIM, v/Ole Johannes Støle, 25.06.2021	SIM erfarer at det i tida før opning av miljøsentralen kan oppstå bilkø framfor porten. På Bømlo er dette i dag uproblematisk då det er ei lang strekning mellom avkøyrsla og fram til porten inn til SIM. Køen som oppstår påverkar difor ikkje anna trafikk og er ei optimal løysing for trafikkbilete i området. Slik ny avkøyrsl til SIM er teikna inn ser det ut som om me mister denne lange strekka/«kø-feltet». Det kan føre til at køen til tider kjem ut i vegen og hindrar øvrig trafikk. Det er ønskeleg at ein finn ei løysing som ivaretek meir av dagens «kø-felt» vidare i reguleringsendringa, for å sikre at kø inn til SIM ikkje hindrar anna trafikk.	Plassering av kryssområde inn til SIM er vald ut frå kurvatur og stigningstilhøve. Kryssutforminga er dimensjonert for store køyretøy, og krev difor radius og kurvatur samt stigningstilhøve i kryssområdet som gjer det vanskeleg å flytte kryssområdet lengre mot nord. Det vil difor vera vanskeleg å få til ei tilsvarande løysing som i dag. Det vil vera om lag 40 meter frå kryssområde og inn til dagens port (veg 3). Dette vegstrekket vil kunne nyttast i periodar med bilkø. Ein bør elles vurdere om endra organisering internt på SIM sitt areal kan gjera tilhøva med kø enklare å organisera. Realisering av ny omkøyringsveg ligg truleg eit stykke fram i tid, og vil krevje regulering av heile traseen for omkøyringsvegen. Det vil då ev. vera mogleg å sjå på om ein kan gjere andre tilpassingar for å legge tilhøva betre til rette for SIM.

Vurderingar:
Merknader

I etterkant av høyringa ønska kommunen å sjå litt nærare på tilkomstvegen inn til miljøsentralen til SIM og kva moglegheitene var her, før eit eventuelt møte med SIM.

Dagens tilkomstveg blei godkjent som midlertidig løysing, då utbygging av veg vidare sørover (til område BKB1 i denne reguleringsendringa) ville endre heile krysset der tilkomsten er påkopla i dag. SIM skisserte, på bakgrunn av at dette var ein midlertidig løysing, framtidig løysing i situasjonsplanen sendt inn i byggjesøknaden.



Figur 3: Situasjonsplan ved bygging av miljøsentral. Framtidig tilkomst er skissert med stipla linje, ca. midt på eksisterande veg.

ABO blei bedt om å sjå på plassering i henhald til denne skisserte løysinga frå SIM, og om dette var mogleg å få til med tanke på stigning og kurvatur. Om dette var mogleg ville tilkomstvegen til miljøsentralen ha vore ca. 70 meter, mot dei 40 metrane som opprinneleg låg inne.

ABO konkluderte med at dette ikkje kunne gjennomførast i tråd med standard i Statens vegvesen si handbok N100. Hovudvegen har ein stigning på 6% fram til krysset, og så begynner den å krumme i krysset fram mot eit høgbrekk. 6% stigning er greitt for sjølve vegen, men det er for bratt til å ha avkøyning der (for avkøyning er kravet maks 5%), da det kan skape problem for store køyretøy som må stoppe for å ta av på vinterstid. Krumminga for høgbrekket er slakt nok til at krumminga ikkje er eit problem, men stigninga er framleis for stor.

Da den skisserte løysinga frå SIM ikkje kan gjennomførast, så kan avkøyninga ikkje flyttast noko særleg, og det er lite å vinne på å gjere dette. Endringa tas opp til behandling med avkøyning som låg inne på høyringa.

Vurdering av heimel for mindre reguleringsendring

I plan- og bygningslova § 12-14 står det:

«Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder same bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

I rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. - H-6/17 av 30.juni 2017 står det:

«En annen begrensning er at enklere behandling bare er forutsatt å bli benyttet i tilfelle der endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.»

Altså er det følgende vilkår for å kunne handsame endringa som ei mindre endring:

- Kan ikkje påverke gjennomføringa av planen elles.
- Kan ikkje gå ut over hovuddrammene i reguleringsplanen.
- Kan ikkje komme i konflikt med viktige natur- og friluftsområde.
- Kan ikkje være spesielt konfliktfylt.
- Det kan ikkje komme inn vesentlege merknader til endringa.

I oppstillinga over endringane tidlegare i utgreiinga er det ein del punkt, men fleire av disse er mindre punkt som er med på å utfylle gjeldande plan, som har noko mangelfulle føresegner. I tillegg til utfylling av gjeldande plan, blir vegtilkomsten endra i tråd med kommuneplanens arealdel. Endringane vil ikkje å påverka gjennomføringa av planen elles, gå ut over hovuddrammene i planen og rårer ikkje omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Endringa er heller ikkje spesielt konfliktfylt.

Melding om framlegget til reguleringsendring er sendt til alle naboar og høyringsinstansar. Det er kome inn 3 merknader til endringa, men ingen av desse vurderast som vesentlege .

På bakgrunn av dette rår Kommunedirektøren rår til at omsøkt endring av reguleringsplan for industriområde Hollundsdaalen, planid R-151 – endring nr. 1, vert godkjent i høve til plan- og bygningslova § 12-14.

FN sine berekraftsmål:



Sidan området allereie er regulert til industriområde, tas det utgangspunkt i regulert situasjon. Endringa er liten og har liten konsekvens for bærekraftsmålene som ikkje gjeldande plan allereie legg opp til.

I endringa er arealet som er endra til veg, for å ha nok areal til omkøyringsvegen, allereie avsatt til utbygging, noko som gjer at endringa her har liten innverknad på målene, innverknaden er også både positiv og negativ for måla 9 og 11 her. Ved bygging av heile den framtidige omkøyringsveg rundt sentrum vil dette kunne virke inn på fleire mål og ha større konsekvens, men vegen må reguleres før den kan byggast og konsekvensene må vurderast i forbindelse med dette.

Økonomiske konsekvensar:

Kommunen har tatt kostnaden for arbeidet med planendringa.

Utbyggjar skal dekke alle kostnader knytt til opparbeiding av området. Opparbeiding/utbygging skal ikkje få økonomiske konsekvensar for kommunen.

Miljømessige konsekvensar:

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/artar som har særskilt vern etter naturmangfaldlova.

Det er ingen registreringar av artar på det aktuelle arealet og ein vurderer det som mindre sannsynleg at det finnes artar og naturtypar av særskild interesse eller verdi i området. Registrerte artar utanfor planområdet er mobile, og avstand til utbyggingsføre mål gjer at påverknaden blir vurdert som liten for disse.

Gjeldande plansituasjon opnar for total nedbygging av området. Endringa får dermed ingen nye negative konsekvensar for miljø.

Beredskap- og samfunnstryggleik:

Det er ingen spesielle farer som må takast omsyn til i området. Planen sett krav til ei meir detaljert risikovurdering i forkant av anleggsarbeid, dokumentasjon på dette skal leggjast ved byggemelding/søknad om tiltak.

Endringa fører ikkje til endra situasjon frå gjeldande plan med tanke på risiko og sårbarheit.

Folkehelse:

Endringa fører ikkje til endra situasjon med tanke på folkehelse.

Oppsummering og konklusjon:

Mindre endring for industriområde Hollundsdaalen, planid R-151 – endring nr. 1 er utarbeida av ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS på vegne av Bømlø kommune.

Endringa gjeld endring av tilkomstveg (i tråd med framtidig omkøyringsveg), byggegrenser er lagt inn og føresegnene er endra ved at det er lagt inn føresegner angåande utbyggingsvolum, krav til parkering og til veg, vatn, avløp og overvatn og forbod mot detaljvarehandel.

Kommunedirektøren rår til at omsøkt endring av reguleringsplan for industriområde Hollundsdaalen, planid R-151 – endring nr. 1, vert godkjent i høve til plan- og bygningslova § 12-14.

