



MØTEBOK

PlanID 201701 - 2. gongs behandling - Detaljregulering for Årskog industriområde gnr/bnr 69/15 m.fl.

Utval sak	Utval	Møtedato
93/17	Utval for plan og miljø	24.10.2017
47/17	Kommunestyret	22.11.2017

Vedlegg:

- 1 Plankart121017
- 2 Føresegner121017
- 3 Planomtale_121017
- 4 LA-SNITT-A1
- 5 LA-SNITT-A1-delt
- 6 Spørsmål til Detaljregulering Årskog industriområde
- 7 Fråsegn til offentleg ettersyn, NVE
- 8 Uttale off. ettersyn
- 9 Uttale til detaljregulering, Statens vegvesen
- 10 Merknad til detaljregulering for Årskog Industriområde
- 11 Uttale offentleg ettersyn
- 12 Kommenterar til utkast reguleringsplan Årskog
- 13 Uttale til detaljregulering
- 14 Fråsegn til offentleg ettersyn

Innleiing:

Denne detaljreguleringa for Årskog er ei endring av tidlegare stadfesta plan for området. Føremålet med planen er å leggje eit grunnlag for vidare utvikling av næringsverksemdar i området, og styrkja Fitjar kommune som næringskommune.

Forslaget er i samsvar med overordna plan, og vil etter kommunen sitt syn gje ein betre plan.

Rådmannen meiner at det føreliggjande alternativet er godt gjennomarbeidd, og vert tilrådd stadfesta.

Bakgrunn:

Målsetjinga med reguleringsplanen er å leggje eit grunnlag for vidare utvikling av næringsverksemda i området, og styrkja Fitjar kommune som lokalisering av næringsverksemd. Då gjeldande reguleringsplan er i frå 1982, er det behov for ein reguleringsplan i tråd med ny plan- og bygningslov. Kommunen hadde eit ønske om å utarbeide ein fleksibel plan kva gjeld arealføremål. Dette er òg eit ønske som er gjenteke i fleire av innspela motteke etter ope folkemøte 31.01.2017. Vidare er det spelt inn eit behov for nye kaiareal, og moglegheit for overnatting på området.

Ny plan skal erstatte/oppheve fylgjande planar:

- Industriområde Årskog, med PlanID 1222_198201
- Industriområde Årskog del II, med PlanID 1222_198401

Saksopplysningar:

Høyringsdokumentet sak PS 54/17 frå juni 2017 inneheld eit oversyn over prosessen og innkomne merknader fram til planutkastet vart lagt til 1. gongs høyring. Opplistinga med kommentarar er teke med på sidene i vedlagte planomtale, men ein viser og til høyringsdokumentet i planarkivet i kommunen. Innkomne merknader til 2. gongs høyring fylgjer vedlagt, og er kommentert nedanfor.

Arealbruk (pbl § 12-5), arealoppgåve

Planområdet er på om lag 462,5 daa. Området er utvida noko i høve til frå førre plan, litt i sjø og litt på land i sør. Dette er i samsvar med kommuneplanen. Nytt område i sjø er føreslege som eit kombinert område for byggje- og anleggsformål, og nytt område i sør er føreslege som område for næringsbygningar.

For ei meir detaljert oppstilling over arealføremåla, sjå sidene 31 til 43 i planomtalen.

Grunneigarar

Oversikt over grunneigarar i området finn ein i planomtalen sidene 15.

Plansituasjonen

Reguleringsplanen ligg i hovudsak på same område som dei to planane som no skal erstattast, pluss små utvidingar i sjø og på land.

Planen erstattar dei to gjeldande reguleringsplanane med PlanID 1222_198201 og PlanID 1222_198401, fullt ut.

I forhold til gjeldande reguleringsplan er det gjort mindre justeringar av grensa, slik at den no samsvarer med eigedomsgrensene. Vidare er planen justert i aust, der den no er tilpassa reguleringsplanen Industriområde Årskog del III (PlanID 200902) i frå 2009, i tillegg til å innlemme fv. 545. Vidare er det regulert areal til busstopp etter dagens standard nord i området, slik at plangrensa vart utvida her i forhold til gjeldande plan. Område synt i kommuneplanen som Hamn – framtidig er teke med i planområdet i si heilskap. Vidare er delar av området synt som Næringsverksemd – framtidig teke med, gbnr 65/16. Her er plangrensa sett slik at planen ikkje kjem inn i omsynssone landskap/-funksjonell strandsone.

ROS-analyse

Det er gjennomført ein grundig ROS-analyse som er med i planomtalen på sidene 70-76. Analysen inneheld ikkje risiko som tilseier omfattande tiltak, men det er konstatert nokre forhold som tilseier at tiltak er nødvendige.

Her er ingen forhold som kom i raud sone. Ein lyt likevel ha fokus på undersøking av sjøbotn, samt fokus på støv, støy, forureining og overvatn med m.a. bekk.

Kommunen vurderer ROS-analysen og tilknytte tiltak som tilfredsstillande.

Hovuddraga i planen

Kommunen har eit ønske om å utarbeide ein fleksibel plan kva gjeld arealføremål. Ein ynskjer også å leggje til rette for høve til overnatting på området.

Planarbeidet vert gjennomført som detaljregulering etter plan- og bygningslova.

Arealføremåla er grundig utgreidd i planomtalen. Her er hovudessensar referert for dei ulike føremåla innanfor plangrensa:

Offentleg eller privat tenesteyting o BOP:

Eigedomer der eksisterande kommunalt bygg for tekniske tenester og brannstasjon er etablert, er i planen regulert til offentleg eller privat tenesteyting for å reflektere faktisk bruk av arealet.

Innanfor føremålet skal bygningar ha ei maks byggjehøgde på 10 meter, der maksimal byggjehøgde er kote +50. Utnyttingsgraden BYA er sett til 75 % der tilkomst og parkering inngår i BYA.

Kombinert byggje- og anleggsgøremål o BKB:

I 2014 vart det vedteke å byggje 3 enkle modulbustader på kommunen sin eigedom på Aarskog industriområde, gbnr 69/36, like nord for det kommunale bygget for tekniske tenester/brannstasjonen. I utgangspunktet skulle desse vera mellombelse, og for dei som har størst vanskar med å koma inn på den private marknaden, gruppa med dårlegast buevne.

Kommunen kan ikkje funne andre eigna tomter til dette føremålet, og eigedomen er her føreslege regulert til kombinert byggje- og anleggsformål, som kombinerer Bustader og Offentleg eller privat tenesteyting.

For å ivareta god kvalitet på utearealet til bebuarane så skal det setjast av eit areal til vegetasjonsskjerm på 4 meter på delar av BN3. Vidare skal arealet som grensar til i sør, på BOP, til ei kvar tid haldast ryddig.

Bygningar skal her ha ei maks byggjehøgde på 10 meter, der maksimal byggjehøgde er kote +50. Utnyttingsgraden BYA er sett til 45 % inkludert tilkomst og parkering.

Næringsbygningar BN:

Storparten av planområdet er avsett til næringsbygningar, i tråd med Kommuneplanen. Dette føremålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd, i tillegg til kontor, hotell og bevertning. Det omfattar ikkje forretning og tenesteyting. Det er sett av fem areal til næringsbygningar, totalt 275,8 daa, der ein skil mellom øvre og nedre del av planområdet. Utnyttingsgrad BYA er i planframlegget sett til 75%, inklusiv areal til tilkomst og parkering.

Då planen er planlagt fleksibel, utan tomtedeling eller infrastruktur, må det før tiltak, liggja føre detaljert og godkjent situasjons-/byggeplan for naturleg del av det aktuelle delarealet. Slik plan skal syne tomtedeling med byggegrensar, planeringshøgder for næringsareal og kombinerte areal, samt heilskapleg teknisk infrastruktur.

Planen opnar for at det i areal avsett til næringsbygningar BN, kan leggjast til rette for mellombels overnatting for tilreisande arbeidarar samt kvilerom for sovande vakt.

Det er avsett areal til ein ny gangveg/gangareal, o_SGG2, som er tenkt nytta som ein snarveg frå busshaldeplassen ved fylkesvegen og inn i næringsområdet.

Øvre del av planområdet, som ligg på rundt kote 35 ved o_BKB, er omfatta av bestemmelsesområdet *Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg#2_1* (øvre delar av BN5). Det er innanfor bestemmelsesområdet med lettare næringsverksemd, som til dømes båthotell og bilverkstad, som er etablert her i dag. Det er her ikkje tillate å etablere støyande, illeluktande eller støvande verksemd. Dette av omsyn til dei kommunale bustadane etablerte på o_BKB.

Ny vurdering av byggjehøgder der ein har fokus på tilpassing av bygningane til terrenget, har ført til litt differensierte maksimale mønehøgder. Her er det laga terrengsnitt som grunnlag.

- Innanfor BN3, og areal innanfor BN5 som vert planert til kote +25 eller meir, skal bygningar ha ei maks byggjehøgde på 10 meter, der maksimal byggjehøgde er kote +50.
- Innanfor BN1, og areal innanfor BN2 som vert planert til kote +25 eller meir, skal bygningar ha ei maks byggjehøgde på 15 meter, der maksimal byggjehøgde er kote +56.
- Innanfor BN4, og areal innanfor BN2 og BN5 som vert planert til kote +24 eller mindre, skal ha maksimalt 20 meter høge bygg målt i frå gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal byggjehøgde i BN4 er kote +22,5.

Det er gitt opning for at tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera høgare enn maksimal byggehøgde.

Arealet langs fylkesveg 545 som ligg utanfor byggegrensa, skal til ei kvar tid haldast ryddig og fritt for all type lagerverksemd og etablissement. Dette då arealet langs vegen her representerer del av innfarten til Fitjar sentrum, og må framtre ryddig og ordentleg.

På nedre del av planområdet er det eit bestemmelsesområde som gjev at arealet innanfor *Utforming#1_1* kan planerast på kote +2,5 i samsvar med storparten av arealet som ligg i nedre del av planområdet. Skjering mot plangrensa i sør skal avtrappast, skjeringar over fem meter skal tilplantast med klatreplanter.

I nedre del av planområdet er det òg eit bestemmelsesområde, *Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg#2_2*. Innanfor bestemmelsesområdet er det ikkje er tillate å etablere støyande, illeluktande eller støvande verksemder, av omsyn til busetnad i Breivika sør for planområdet.

Her skal byggjehøgde maksimalt vera maksimalt 20 meter. Det er gitt opning for at tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera høgare enn maksimal byggehøgde.

Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål BAA:

Det er sett av 93,4 daa areal til dette føremålet i reguleringsplanen, delt på tre område. Arealføremåla Næringsbygningar, Hamn og Hamneområde i sjø er her kombinerte. Ein har valt denne løysinga for å gjere området fleksibelt for nye næringar som kan komme til å etablere seg i området. Dette er ei justering i forhold til kommuneplanen sin arealdel, men famnar like vel intensjonen med området sett under eitt.

Utnyttingsgrad BYA er også her 75 %.

Arealet i sjø kan fyllast ut, men fyllingsfot og/eller kaifront skal ikkje gå ut over arealgrensa.

Planen opnar for at det i areal avsett til dei kombinerte føremåla BAA, kan leggjast til rette for mellombels overnatting for tilreisande arbeidarar samt kvilerom for sovande vakt.

Innanfor BAA1 skal byggjehøgde maksimalt vera maksimalt 20 meter, medan byggjehøgde maksimalt kan vera 15 meter innanfor BAA2 og BAA3. Det er gitt opning for at kranar o.l., samt tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera høgare enn maksimal byggehøgde.

Kaiar skal etablerast på minimum kote 1,5.

Bestemmelsesområdet, *Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg#2_2* omfattar sørlege delar av BAA3. Innanfor bestemmelsesområdet er det ikkje er tillate å etablere støyande, illeluktande eller støvande verksemder.

Vegetasjonsskjerm:

Dette arealet skal ivareta skjerming mellom næringsareal BN3 og område BKB.

Samferdselsareal og teknisk infrastruktur:

Ny teknisk infrastruktur innanfor planområdet skal ivaretakast gjennom rekkefølgjekrav og situasjons-/byggeplan for naturleg del av dei aktuelle delareala. Slik plan skal syne tomtedeling med byggegrenser, planeringshøgder for næringsareal og kombinerte areal, samt heilskapleg teknisk infrastruktur. Dei 3 delareala vert gruppert slik:

Areal 1:	BN2, VAA1
Areal 2:	BN5, BAA3, VAA3
Areal 3:	BN4, BAA1, BAA2, VAA2

Hamneområde i sjø VHS

Det er sett av to område til hamneområde i sjø, VHS1 og 2, på til saman 10,7 daa. Området skal haldast ope og fritt for ferdsle i hamna og i kringliggande sjøområde. Årsaka til at ein opnar for dette i areal for hamneområde i sjø er at det er uvisst om tilstøytande areal VAA2 og 3 vil bli fylt ut i sjø, og slik bygd.

Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone kombinert med andre angitte hovudformål VAA

I reguleringsplanen er det tre område sett av til Angitt formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone kombinert med andre angitte hovudformål. Ein har valt denne kombinerte løysinga for å gjere området fleksibelt for nye næringar som kan komme til å etablere seg i området.

Planen opnar for at det i areal avsett til dei kombinerte føremåla VAA, kan leggjast til rette for mellombels overnatting for tilreisande arbeidarar samt kvilerom for sovande vakt.

Bygningar ha ei maksimal byggjehøgde på 15 meter, og BYA er også her sett til 75%. Det er gitt opning for at kranar o.l., samt tekniske komponentar som t.d. takhatt og ventilasjon kan vera høgare enn maksimal byggehøgde.

Kaiar skal etablerast på minimum kote 1,5.

Arealet i sjø kan fyllast ut, men fyllingsfot og/eller kaifront skal ikkje gå ut over arealgrensa.

Bestemmelsesområdet, *Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg#2_2* omfattar sørlege delar av VAA3. Innanfor bestemmelsesområdet er det ikkje er tillate å etablere støyande, illeluktande eller støvande verksemder, av omsyn til busetnad sør for planområdet.

Bestemmelsesområdet, *Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg#2_3*, ligg i delar av VAA1, og det er sett av eitt areal til ferdsel i sjø for å sikre tilkomst sjøvegen til eksisterande naust på gbnr 69/7.

Omsynssoner – Frisikt H140

Det er lagt inn frisiktsonar i alle kryss, etter Statens vegvesen si handbok N100. I frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegar sitt plan.

Bestemmelsesområda er omtala ovanfor, og meir utfyllande i planomtalen.

HANDSAMING AV PLANEN – ENDRINGAR ETTER OFFENTLEG ETTERSYN

Etter 1. gongs handsaming i Utval for plan og miljø 13.06.2017 (sak 54/17) vart planen lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 23.06.17 til 17.08.17. Uklare grenser i sør er klarlagt jf. vilkår etter 1. gongs behandling.

I høyringsperioden kom det 8 merknader til planframlegget, som går fram av oppsett nedanfor.

	Merknad i frå	Innhald	Utfall i planforslag
1	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (06.07.17)	<p><i>NVE meiner Fitjar kommune må gjere eit noko grundigare arbeid knytt til fare for vasskade på bygningskonstruksjonar på grunn av bekken. Det bør først gjerast ei kapasitetsvurdering av dei røyra som bekken er lagt i austre (øvre) del av planområdet. For så små nedbørfelt som i dette tilfelle ser NVE ei utvikling som tilseier eit klimapåslag på 40%. Dersom kapasiteten i desse kritiske punkta er ikkje er tilstrekkeleg, bør det vidare gjerast ei vurdering av kvar (kartfesting) vatnet renn dersom røyret går fullt eller på andre måtar vert stoppa til. Vidare bør areal som vert utsett for flaumfare frå den naturlege delen av bekken kartfestast.</i></p> <p><i>Areal som ikkje har tilstrekkeleg tryggleik mot flaum skal markerast i plankartet med omsynssone. Til omsynssona må det knytast føresegnar som sikrar tilstrekkeleg tryggleik før utbygging kan finne stad. For areal som er utsett for flaumfare på grunn av for liten kapasitet i røyr, kan ei slik føresegn typisk vere krav om utskifting av røyr/opning av bekk før (rekkefølgjeføresegn) utbygging i det fareutsette arealet vert tillate. Eventuelt at det vert sett av/etablert flaumvegar som fører vatnet attende i bekken. Lenger ned, langs den naturlege delen av bekken, vil ei slik føresegn typisk vere forbod mot utbygging på fareutsett areal, eller krav om sikring før utbygging.</i></p> <p><i>NVE oppmodar Fitjar kommune om å halde bekken open, og ikkje tillate at den vert lagt i røyr. På grunn av fare for tilstopping av ein lukka bekk gir ei opa løysing større tryggleik, samstundes som</i></p>	<p>Bekken er oppstraums regulert av Fitjar kraftlag. Sjå delkapittel 8.9.</p> <p>Ettersom bekken er regulert, følger den ikkje vanleg flaummønster. Ved flaumsituasjon slepp ikkje kraftlaget vatn ned her. Løysing for bekk skal synast i samband med teknisk plan ved søknad om tiltak i nye byggeområde.</p> <p>Bekken er i frå før lagt delvis i røyr, og følger ikkje det naturlege løpet. Då bekken i</p>

		<p><i>at bekken kan utgjere eit positivt miljøelement i planområdet. Det bør vere mogeleg å arrondere industriområdet slik at ein kan oppretthalde bekken i størst mogeleg grad. Arealbrukskategorien Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. PBL §12-5 nr. 6 kan nyttast til å merke bekk og kantsoner, t.d. regulerast til «Natur og friluftsliv». Vi syner til vassressurslova §11 om kantvegetasjon. Reguleringsplanen kan fastsette breidda på vegetasjonsbeltet.</i></p>	<p>t tillegg er regulert oppstraums, er det ikkje naudsynt av sikkerheits- eller miljøgrunnar å halde bekken open i nærings- og industriområdet. Bekken er av NVE òg kartlagt som potensiale for små kraftverk. Vidare er det interessentar i området som kan nytte vatnet i oppdrettsnæring. Sjå delkap. 8.9.</p>
2	Fiskeridirektoratet (11.08.17)	<p><i>Det er positivt at det leggst opp til å halde fylling og/eller kaifront innanfor planområdet og at det skal brukast tiltak som reduserer påverknaden av slike tiltak på vasskvaliteten i området.</i></p> <p><i>Det kan også leggst ut leidningar i sjø. Om desse går utanfor planområdet må dei leggjast/festast på ein slik måte at dei ikkje heftar fiskeutstyr. Vi tar det for gitt at vi blir høyrte om slike tiltak.</i></p>	<p>Ok.</p> <p>Ein kan ikkje gi føringar for leidningar utanfor planområdet, men i føresegnene er det sett krav til at leidningar i sjø i planområdet skal leggst/festast slik at dei ikkje heftar fiskeutstyr.</p>
3	Fylkesmannen i Hordaland (14.08.17)	<p><i>Fylkesmannen tykkjer det er positivt at ein no ønskjer å erstatta dei to eldre reguleringsplanane med ein heilskapleg plan. Vi saknar likevel ei buffersone i planen mot Breidvika. Sjølv om området er vist om industriføremål i overordna plan, betyr ikkje det at heile arealet skal byggjast ut med næring. Ut i frå våre kartkjelder ligg det fleire eigedomar sør i Breivika som kan verte utsett for støy, støv og anna type forureining i frå industriområdet.</i></p> <p><i>Vi legg ellers til grunn at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) vert følgd.</i></p>	<p>Areal mot Breivika er omfatta av bestemmelsesområde Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (Støv, lukt, støv) #2_2, der det ikkje er tillate å etablere støyande, illeluktande eller støyvande verksemdar. Bygningar skal gjevast eit tiltalende arkitektonisk uttrykk, og uteområde tilplantast og gjevast eit grønt uttrykk. Denne sona er å rekne som ei buffersone mot sør. Vidare er eit område mot sør, innanfor funksjonell strandsone, ikkje teke med i planområdet, for slik å fungere som ein buffer mot sør. Sjå omtale i delkap. 8.16.</p> <p>Føresegnene gjer retningslinja juridisk bindande i planområdet.</p>
4	Statens vegvesen (14.08.17)	<p><i>Det er lagt inn ca. 600 meter gang-/sykkelveg på vestsida av fv 545 langs heile planområdet, og det er positivt. Dette er i tråd med kommuneplanen. Bygging av denne er ikkje lagt inn som rekkefølgjekrav, men ein burde vurdere å gjere dette som eit byggetrinn i vidare utvikling av industriområdet.</i></p> <p><i>Det er lagt inn ei busslomme heilt nord i planområdet, der det ligg eit lite brukt kantstopp i dag. Ein må vurdere om et busslommeapar heller skulle vore lagt ved innkjøringa til industriområdet, dette vil gjere det lettare å bruke buss for dei som nyttar industriområdet.</i></p> <p><i>Vi har elles ingen merknader til planen slik den føreligg.</i></p>	<p>Rekkjefølgjekrav knytt til gang-/sykkelveg er vurdert som lite hensiktsmessig berre for dette arealet, då strekninga inn mot sentrum må sjåast på i ein heilskap.</p> <p>Ny plassering av busslomme er vurdert i planarbeidet, og ein er komen fram til at valte plassering er den beste løysinga for området i sin heilskap, med tanke på terreng, næringsområde, og barnehage og museum i nord.</p>

5	Hordaland Fylkeskommune (16.08.17)	<p><i>Hordaland fylkeskommune viser til vårt fråsegn til oppstart av 10.03.2017, der vi etterlyste at vidare arbeid skildra kva slags næringsverksemd det skal leggjast til rette for og korleis utbygginga av næringsområde spelar på lag med god senterutvikling av Fitjar sentrum. ... Dette området ligg eit stykke utanfor senterområdet og er i så måte eigna til industri. Det er positivt at det er regulert ny buss-lomme og busskur busshaldeplass på Årskog, slik at folk kan reise til og frå arbeidsplassane sine på ein effektiv og miljøvenleg måte.</i></p> <p><i>Lokaliseringa av planområdet gjer at dette vert viktig at det ikkje byggast for eksponert og at ein må vere varsam på materialvalg og terreng. ... Det er positivt at det er krav i føresegnene til at bygningar skal gjevast eit tiltalende arkitektonisk uttrykk, og at uteområde og skjering skal beplantast og gjevast eit grønt uttrykk. Likevel er Fylkeskommunen kritiske til at planen legg opp til kraftige skjeringar på opptil 20 meter. Dette vil gi sår i landskapet og fjernverknadar frå sjø. Hordaland fylkeskommune rår til lågare byggjehøgder og skjeringar.</i></p> <p><i>Vi minner om at «Rammeplan for avkøyrslar og byggegrenser på riks- og fylkesveggar i Region vest» legg føringar for handsaming av søknader om avkøyrslar, og – byggegrenser ved fylkesveg. Det er positivt at det er regulert inn areal for gang-/sykkelveg vest for fv. 545 og nytt areal for bussstopp i planen.</i></p> <p><i>Fylkeskonservatoren er nøgd med at det under § 2.10 i fellesføresegnene blir vist til meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd, både når det gjeld automatisk freda kulturminne på land og i sjø. Det er positivt at ein i planen tek sikte på å ivareta steingarden som grensar inn mot kulturlandskapet nord for planområdet. Vi har difor ingen avgjerande merknadar i saka, ut over at ein under opparbeiding av arealet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som eldre steingardar, elder vegar/stiar, bakkemurar, ruinar/tufter m.m.</i></p> <p><i>Hordaland fylkeskommune har merknadar til planforslaget når det gjeld areal og transport, landskap og arkitektur. Vi ber om at desse merknadane verte teke omsyn til i prosessen vidare.</i></p>	<p>Kommunen ønsker ein fleksibel plan for å kunne følge opp deira Strategiske næringsplan for kommunen og legge til rette for ny næring. Ein set avgrensingar med tanke på støyande, støvande og illeluktande bedrifter på delar av arealet. Sjå ytterlegare omtale i delkap. 8.2.</p> <p>Sjå delkap. 8.6, der snitt syner verknadane av byggjehøgden sett i planen. Denne viser at landskap og topografi i området gir rom for høgden sett i planen. Dette gjeld òg skjeringar, som skal tilplantast med klatreplanter for å minske landskapsverknadane. I tillegg vil bygningane dempe verknadane av skjeringane, då denne vil komme i bakkant. Verknadane av skjeringa i #1_1 vil òg bli mindre ettersom skjeringa følger den naturlege landskapsforma i området.</p> <p>Planen opnar ikkje for fleire avkøyrslar til fylkesveg. Byggegrenser mot veg er ivaretekte, sjå delkap. 8.1.</p> <p>Ok, teke til vitande.</p> <p>Ok, teke til vitande.</p>
6	Fiskarlaget Vest (21.08.17)	<p><i>Ein går i mot at det skal tillatast noko form for industriverksemd i sjø, som kan føre til utslepp. Slikt må føregå på tett dekke, med reine-/oppsamlingsanlegg der ein nyttar best moglege teknikkar (BAT) for reinsing/oppsamling.</i></p> <p><i>På bakgrunn av ovannemnte må det stillast strenge krav til utslepp i sjø inkludert via luft... Minner òg om vassrammedirektivet.</i></p> <p><i>Det blir òg gjeve løyve til utlegging av leidningar i sjø innanfor reguleringsområdet. Ein føreset at ein</i></p>	<p>Dette blir ivareteke i anna sektorregelverk.</p>

		<p><i>kan fiske innanfor reguleringsområdet, så lenge det ikkje er til hinder for ferdsel/verksemda der. Minner om at det må nyttast fester for leidningar som ikkje fiskereiskap heftar i.</i></p> <p><i>Ein må òg unngå mest mogleg lys ut på sjøområdet både frå kai, båtar osb.</i></p> <p><i>Ein ser positivt på at «For tiltak i sjø, lyt ein i tillegg dokumentere grundig tilhøva på sjøbotn.» I den samanhengen forutset ein at eventuelle foureina massar på botn blir handtert forskriftsmessig for å hindre spreining av forureininga.</i></p>	<p>I føresegnene er det sett krav til at leidningar i sjø i planområdet skal leggst/-festast slik at dei ikkje heftar fiskeutstyr.</p> <p>Sjå omtale i delkap. 8.8.</p> <p>Dette blir ivareteke i anna sektorregelverk.</p>
7	Engevik & Tislevoll AS (16.08.17)	<p><i>Vi registrerer at detaljregulering av Årskog industriområde...begrenser vår mulighet for etablering av visse virksomheter og utføring av visse arbeidsoppgaver...Engevik & Tislevoll as ønsker heller ikke i framtiden begrensning på industrieiendommen som i sin tid ble kjøpt av Fitjar kommune. Verken i form av hvilken virksomhet som kan etableres, arbeid som kan utføres eller maks byggehøyde. Slike begrensninger vil gjøre tomten mindre bruksvennlig og forringe verdien, både for oss selv og ved et ev salg.</i></p> <p><i>...Dersom det skal åpnes for overnatting i industriområde, må det gå på bekostning av de bygningene med/for overnatting, i form av støyskjermende tiltak i eksisterende byggverk. Men vi er uenig i både at området for de kommunale boligene gjøres permanent, samt at det åpnes for overnatting i andre eks bygg i Årskog industriområde så lenge det gir begrensninger for vår utnyttelse av vår eiendom.</i></p> <p><i>I vurdering av detaljreguleringen står det følgende om positive konsekvenser for samfunnet: «Planen legg til rette for næringsutvikling, og det kan innanfor et bestemmelsesområde, etablerast overnattingstilbod for tilreisande arbeidarar. Overnattingstilbodet på øya har i dag ikkje tilstrekkeleg kapasitet. Dette har stor positive konsekvens.»...Dersom det etableres overnatting i Årskog, kan dette derimot få negativ konsekvens for de etablerte overnattingsstedene.</i></p>	<p>Bestemmelsesområdet #2_1, som tidlegare la slike restriksjonar på eigedomen er no justert, og eigedomen er ikkje lenger omfatta av restriksjonane gjeve der.</p> <p>Planen er endra kva gjeld mellombels overnattingsareal/bustadbrakker for tilreisande arbeidarar. No legg planen til rette for at dette kan etablerast innanfor areal avsett til BN, VAA og BAA. Gjeldande Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følgast.</p> <p>Vi vurderer ikkje dette som eit konkurrerende tilbod.</p>
8	Gunn og Ragnar Breivik (13.08.17)	<p><i>Me viser til brev av 7.4.2017 der me presenterte våre innspel til oppstarten av reguleringa og finn ikkje at kommunen har respondert eller på andre måtar har belyst korleis innspela våre er vurdert av kommunen. ... At det no er behov for å oppdatera reguleringsplanen er nok realistisk, men som nabo er me oppteken av at den nye planen ikkje endrar opplevelinga av eit naturskjønt område i indre del av Breivika.</i></p> <p><i>Etter ha å gått gjennom utkast til reguleringsplan, er det fleire punkter me ikkje finn redgjort godt nok for. Vårt innspel er at dei innspela me sendte in i forbindelse med oppstart vert belyst nærare:</i></p> <p><i>1. I den opphavlege reguleringsplanen var Bygningsrådet pålagt å tilsjå at minst 20 % av det totale planarealet skulle innpassast i bebyggelse- og tomtetildeligplanen som skjermsoner. I § 6 i den opphavlege planen er dette beskrive nærare. Grunna lita utbygging</i></p>	<p>Viser til våre merknadar til brev av 07.04.2017 ovanfor.</p> <p>Arealet er avsett til hamn og næringsvirksomhet i kommuneplanen, og allereie er regulert til industri, lager, verkstad o.l. Det er sett av</p>

		<p><i>er det naturleg å tenka at det ikkje har vore fokus på dette, men me både ber og oppmodar Kommunen om at dette vert ivaretatt i den nye planen – det å legge vekt på ”grøne lunger” har auka vesentlig sidan 1982 og det er ei naturleg forventning frå vår side at dei opphavlege krava vert utvikla og løyst i tråd med dagens forståing av å dekkja eit slikt skjermingsbehov. I den foreslåtte reguleringsplanen er det ikkje lenger kvantifisering av grøntområdet og det opplever me som ei svekking av den grønne profilen og ber om at dette vert oppretthaldt. Me ser at det er medteke ein setning om at ein skal skjerma naboane for støy støv og lukt og et er positivt, men me ber om at dette vert konkretisert med skisser og nærare beskrivelse av korleis dette er tenkt ivaretatt.</i></p> <p>2. <i>Fugleliv: Sørepodlen...har eit rikt og mangfaldig fugleliv. Me kan ikkje sjå at dette er hensyntatt i foreløpig forslag.</i></p> <p>3. <i>Fauna: Gulenakken...har eit karakteristisk gulsjker over seg og er med å gi staden eit tiltalende særpreg. ... me oppmodar om at dette vert ivareteke slik det er i dag. Det er eit særtrekk ved den indre delen av Breivika som me ber om blir behalde for all framtid.</i></p> <p>4. <i>Støy og støvskjerming: etablering av fysisk barriere for å motverke auka støy og støv må vurderast av omsyn til eksisterande naboar.</i></p> <p>5. <i>Vei, vatn og kloakk: tomta 65/146 vart kjøpt frå Kommunen for nokre år sidan.... Tomta har vegrett over kommunen sitt område og me ber om at det vert teikna inn ein veg frå denne tomta for eventuell bruk i framtida. Vidare at det vert lagt fram vatn over kommunen si tomt og at det er høve til å kople seg på kommunen sitt kloakknnett i framtida.</i></p> <p>6. <i>Fylling i sjø: Den indre del av Breivik er lukka og ei vidare utfylling vil redusera utskiftinga ytterlegare. Det er grunt i store deler av vika og endra fyllingsgrad vil endra straumane og graden av utskiting vil bli redusert. I opphavleg plan er det lagt opp til hamneføremål og med dagens behov for store og djuptgåande fartøy ser me ikkje at hamneformål lenger er påkrevd eller hensiktsmessig i den indre delen av Breivik og ber om at fylling vert kutta ut og at opphavleg topografi vert beholden i denne delen av vika.</i></p> <p><i>Sidan reguleringsplanen er tenkt utvida i forhold til opphavleg plan er me av den oppfatning at det må utarbeidast ny konsekvensutreiing som gjer greie for kva dette vil medføre for dyre- og planteliv i området, samt støy og støvkonsekvensar, inkludert andre potensielle</i></p>	<p>areal med omsynssone støy, lukt og støv langs planen si sørlege grense for å skjerme bygningar i Breivika, samt delar av øvre del av planområdet. Det er òg sett av to mindre areal som vegetasjonsskjerm. I tillegg er ein større del av arealet utanfor byggjegransa. Slike «skjermsoner» utgjer i framlegg til reguleringsplan 23,1 %, jf. delkap. 7.11.2.</p> <p>Sjå kap. 3.9 og 8.8.</p> <p>Sjå kap. 3.9 og 8.8.</p> <p>Sjå delkap. 8.16. Etablering av ein jordvoll vil ikkje være hensiktsmessig grunna koteforskjellar i best.omr. #1_1.</p> <p>Gbnr. 65/146 ligg ikkje innanfor planområdet, og planen er ikkje til hinder for framføring av veg og høve til å kople seg til avlaup. Høgdeskilnadar kan likevel gjere dette vanskeleg. Dette vert løyst i samband med byggesak og utvikling av areal der tinglyste privatrettslege avtalar er gjeldande. I tillegg har heimels-havar vegrett frå søraust.</p> <p>Reguleringsplanen følger kommuneplanen, og har sett av areal til hamn då ein ser behov for å kunne tilby dette til næringsverksemdar som kan etablere seg i området.</p> <p>Planen følger gjeldande reguleringsplangrense, i tillegg til å innlemme delar av gbnr. 65/16, i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommunen har dermed fastsett at det ikkje er naudsynt med konsekvensutgreiing av planen, jf. kap. 5.</p>
--	--	--	---

		<i>konsekvensar for naboar som følgje av auka industrialisering og fjerning av beskyttande tresone og bergsone.</i>	
--	--	---	--

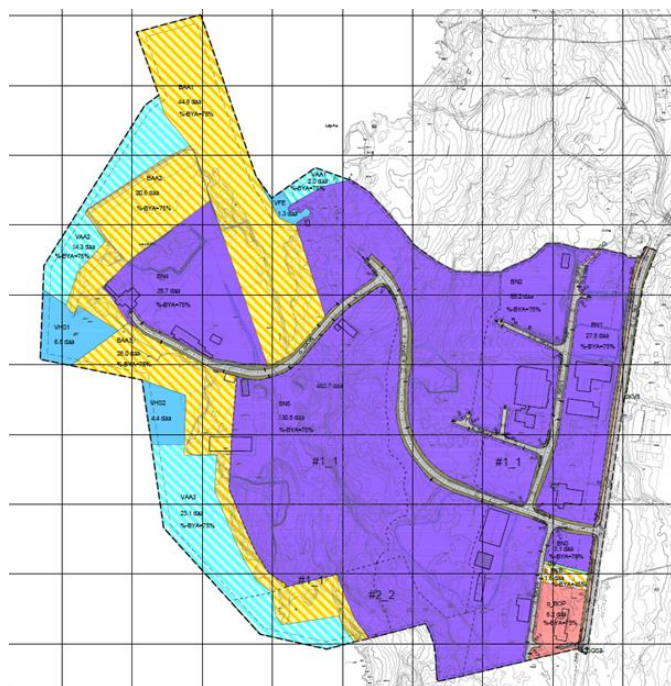
Administrasjonen sine kommentarar:

Administrasjonen har berre mindre kommentarar til merknadane då desse har vore grundig vurdert i samband med arbeidet med detaljreguleringa.

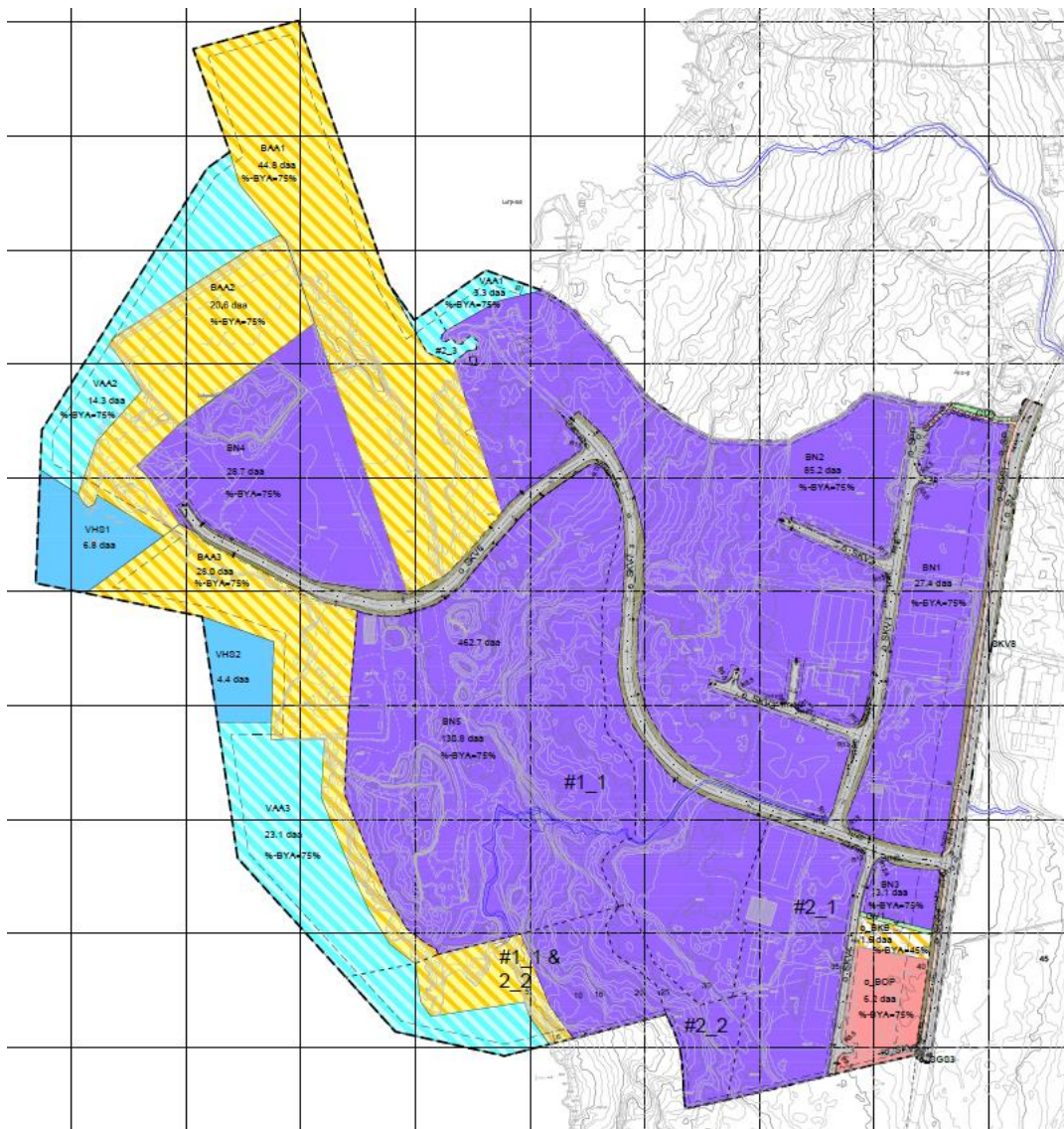
Me vil likevel påpeike at når det gjeld Årskog som konkurrerande tilbod til allereie etablerte overnattingstilbod i Fitjar, så vurderer administrasjonen at etablerte tilbod vil vere av ein heilt anna karakter enn eventuelle overnattingstilbod i regi av næringsutviklinga i Årskog. Det vil ikkje verte hotellstandard på mellombels overnatting i Årskog, og lokaliteten Industriområdet Årskog i seg sjølv, vil medføre at det i stor grad er arbeidarar knytt til industri og næringsutvikling som vil nytte overnattingstilboda i Årskog, og dette truleg i korte periodar om gangen.

Når det gjeld teknisk infrastruktur til eigedom 65/146, så har me vurdert høve til å leggje dette til rette over planområdet. Administrasjonen finn at høgdeskilnadar truleg vil gjere dette vanskeleg. Skulle det gjennom detaljprosjektering av teknisk infrastruktur, likevel vise seg at ein kan finne gode løysingar, så er planen ikkje til hinder for framføring av veg og høve til å kople seg til avlaup for eigdommen. Heimelshavar har vegrett frå søraust som er vurdert som naturleg tilkomst, men dette lyt vurderast i samband med byggjesak og utvikling av areal der tinglyste privatrettslege avtalar er gjeldande.

Figurane under syner planframlegg som var på høyring, og nytt planframlegg.



Utsnitt av planframlegg som var på offentlig ettersyn



Utsnitt av reguleringsplanen, justert etter offentlig ettersyn

Vurdering av detaljreguleringa:

Det er ikkje kome inn vesentlege merknader til planen. Og den kan såleis eigengodkjennast.

Planen legg til rette for næringsutvikling, og det kan innanfor storparten av planområdet leggjast til rette for mellombels overnatting for tilreisande arbeidrar. Dette har stor positive konsekvens for næringsutviklinga i kommunen.

Ein har valt kombinerte løysingar for å gjere området fleksibelt for nye næringer som vil etablere seg i området, og det skal kunne fyllast i sjø og byggjast kai.

Ei utvikling av hamna på Årskog er i tråd med det nasjonale målet om å auke transport på sjø, i tillegg til å kunne gi kommunen auka inntekter.

Det er elles gjort nokre endringar i detaljreguleringa etter at den var ute på offentlig ettersyn. Dette er i stor grad tekniske korreksjonar. Me vil likevel kommentere eit par av endringane:

- Ein har lagt til rette for ein snarveg/gangveg frå busshaldeplassen ved fylkesvegen og inn i næringsområdet. Dette for at arbeidstakarar og andre, som reiser kollektivt, skal sleppe å gå heile vegen rundt for å komme inn i næringsområdet.
- Administrasjonen ynskjer å leggje til rette for mellombels overnattingsareal i næringsområde generelt. Fitjar kommune ynskjer å vere ein kommune som legg til rette for gode næringsareal, og då ser me at me også lyt ta høgde for at det i periodar vert større trong for periodisk overnattingstilbod. Dette direkte knytt til

byggeverksemd, men også knytt til næringane generelt. Kommunen ynskjer å vere ein kommune i vekst, og lyt leggje til rette for næringsutvikling.

- Omsynet mot Breivik er ivareteke særskilt ved bruk av bestemmelsesområde #1_1. Ein har lagt opp til å tilpassa skjering mot landskapet i nordaust. Skjering mot plangrensa i sør skal avtrappast og tilpassast eksisterande terreng. Ein vil ivareta det estetiske aspektet ved å plante klatreplanter.

Administrasjonen rår til at planen for Årskog Industriområde vert stadfest.

Framlegg til vedtak/tilråding:

Utval for plan og miljø rår kommunestyret til å gjera fylgjande vedtak:
Fitjar kommunestyre stadfestar detaljregulering for Årskog Industriområde gnr/bnr 69/15 m.fl, planID 1222_201701. Plankart, føresegner og planomtale med ROS-analyse vert, godkjent slik dei er revidert 12.10.2017.

Denne detaljreguleringa erstattar/opphevar fylgjande planar:

- Industriområde Årskog, med PlanID 1222_198201
- Industriområde Årskog del II, med PlanID 1222_198401

Vedtaket er fatta med heimel i plan og bygningslova si § 12-12

Behandling i Utval for plan og miljø - 24.10.2017:

Leiar Torstein Grimen (H) gjekk frå som ugild i saka då han har eigarinteressar i området og har vore ugild ved tidlegare handsaming i saka.

Representanten Annar Westerheim (AP) tok over som setteformann.

Jo Kjetil Strand (H) møtte for Torstein Grimen.

Utvalet drøfta saka og foreslår følgjande tillegg:

Utvalet ber om at det vert arbeida med løysingar for gatelys, gang- og sykkelsti frå Breivik til Årskog.

Tilråding til kommunestyret: (Samrøystes)

Fitjar kommunestyre stadfestar detaljregulering for Årskog Industriområde gnr/bnr 69/15 m.fl, planID 1222_201701. Plankart, føresegner og planomtale med ROS-analyse vert, godkjent slik dei er revidert 12.10.2017.

Denne detaljreguleringa erstattar/opphevar fylgjande planar:

- Industriområde Årskog, med PlanID 1222_198201
- Industriområde Årskog del II, med PlanID 1222_198401

Vedtaket er fatta med heimel i plan og bygningslova si § 12-12

Utvalet ber om at det vert arbeida med løysingar for gatelys, gang- og sykkelveg frå Breivik til Årskog.

Behandling i Kommunestyret - 22.11.2017:

Ordførar Wenche Tislevoll (H) ba kommunestyret vurdere hennar gildskap. Ho er gift med ein av eigarane i firma Engevik & Tislevoll AS som har eigedom i Årskog.

Representanten Torstein Grimen (H) har tidlegare vore erklært ugild under handsaming av saka i Utval for plan og miljø då han meir medeigar i firma som har næringseigedom i Årskog .

Representantane gjekk frå møtet og **representanten Agnar Aarskog (AP)** tok over som setteformann.

Begge representantene ble erklært ugild av kommunestyret og gjekk frå møtet. Det var ikkje kalla inn varamedlemar.

Representanten Svein Malvin Maraas (FrP) ba kommunestyre vurdere hans gildskap. Han er tilsett i firma som har tilhold i Årskog. Kommunestyret vedtok samrøystes at representanten ikkje er ugild.

Vedtak: (Samrøystes – 15 røyster)

Som framlegg.

Atle Tornes
Rådmann

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.