



Saksbehandler: Christoffer Sund

Rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
061/24	Teknisk utvalg	21.11.2024

Plansak for offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) - 202302

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) med planID 202302 legges ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende detaljregulering for gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya fra Kalstø til Kårstø, med planID 20004B vedtatt 17.09.1981, der hvor denne overlappes av ny plan Odland Næringspark med planID 202302.

Teknisk utvalg 21.11.2024:

Behandling:

Rådmannen sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

TEK- 061/24 Vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) med planID 202302 legges ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende detaljregulering for gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya fra Kalstø til Kårstø, med planID 20004B vedtatt 17.09.1981, der hvor denne overlappes av ny plan Odland Næringspark med planID 202302.

Saksutredning

Sammendrag

Planrådgiver Jarle Stunes har på vegne av SO Vetrhus Eiendom AS sendt inn forslag til reguleringsplan for å legge til rette for utvikling av dagens virksomhet innenfor Odland Næringspark. Samtidig vil det legges til rette for lokaler og uteomhusarealer som kan benyttes som øvingsområder for praktisk opplæring tilknyttet undervisning i videregående skole i regi av Rogaland fylkeskommune og Haugaland videregående skole. Det tas sikte på at området fortsatt skal benyttes til aktiviteter i regi av Haugaland Motorklubb. Rogaland fylkeskommune og Haugaland Motorklubb har begge midlertidig dispensasjon til bruk av området frem til 2025.

Det foreligger interesseløst mellom hensynet til trafiksikker tilkomst til planområdet og plasseringen av øvingsområde for opplæring i anleggsmaskiner på den ene siden, og ønske om å tilrettelegge for praktisk undervisning for elevene ved anleggslinjen i Haugesund og videre bruk av området til Haugaland Motorklubb på den andre siden. Odland Næringspark sees ikke på som en gunstig plassering for å drive med undervisning og motorklubb, da kjørevegen ut mangler gang- og sykkelveg og det er dårlig med kollektivtransport ut til området. Rådmannen vil likevel argumentere for at mengden elver som vil busses til og fra planområdet er liten, og at besøkende til Haugaland Motorklubb ikke medfører en vesentlig økning i persontransport langs vegen. Det er derfor vurdert at planforslaget ikke vil medføre at trafikkfaren øker betraktelig.

Rådmannen anbefaler at planforslaget detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) med planID 202302 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Planforslaget

Planrådgiver Jarle Stunes har på vegne av SO Vetrhus Eiendom utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) med planID 202302.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning og vedlegg

Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for utviklingen av det etablerte næringsområdet på Odland, samtidig som en vil legge til rette for at lokaler og utomhus arealer kan nyttes som øvingsområde knyttet til undervisning i videregående opplæring i regi av Rogaland fylkeskommune.

Området skal også kunne nyttes til aktiviteter i regi av Haugaland Motorklubb. Disse er i dag gitt tidsbegrenset dispensasjon til å operere innenfor planområdet frem til 2025.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planen faller inn under forskriftenes oppfangskriterier etter vedlegg II pkt. 10 a (utvikling av industriområder) og 11 j (Bygg for offentlig og privat tjenesteyting), og skal derfor konsekvensutredes.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er:

- Gismarvikvegen Eiendom AS
- Gismarvikvegen 201 AS

- SO Vetrhus AS
- Y Eiendom AS
- Tysvær kommune

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål næring, og kommuneplanens bestemmelser stiller krav om reguleringsplan. Tjenesteyting, her undervisning og motorklubb, er ikke i tråd med overordnet plan.

I henhold til areal og transportplan på Haugalandet (ATP-H) er området satt i næringskategori 5: Tyngre industriområder utenfor by-/ tettstedsstruktur. Det er ikke satt føringer i ATP-en for næringskategori 5.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan Rørledning Kalstø – Kårstø, med planID 20004B, viser industri.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 17.09.1981. Det er gitt dispensasjoner for endring av plassering av rubbhall og bruksendring av nytt forsamlingslokale, bruksendring av lagerbygg til klubblokale, fasadeendring av lagerbygg og ny rubbhall. Det er også gitt midlertidig dispensasjon til at Haugaland Motorklubb kan bruke området til motor aktivitet, og det er gitt midlertidig dispensasjon til praktisk opplæring for anleggsmaskinførere i regi av Rogaland fylke skommune.

Innkommne merknader til planoppstart

SO Vetrhus Eiendom varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 18.01.2024 og kunngjorde det i avis 18.01.2024. Det kom inn totalt 7 uttalelser hvor 5 er fra offentlige instanser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige instanser

1. Rogaland fylkeskommune, plan, miljø og samfunn 13.02.24
2. Statsforvalteren i Rogaland 13.02.24
3. Fagne 19.02.24
4. HIM 12.02.24
5. NVE 02.02.24

B: Private og organisasjoner

1. Gassco... 06.02.24
2. Svein R. Odland gnr. 1 bnr. 4 15.02.24

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø-, og samfunnsavdelingen, 13.02.2024:

- Rett virksomhet på rett sted
Fylkeskommunen viser til Areal og transportplanen for Haugalandet (ATP-H) og prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det vises til at området ligger langt fra sentrum eller andre områder med en viss boligkonsentrasjon, som tilsier at området bør benyttes av næringer med lav arbeids- og besøkstetthet. Både undervisning og motorklubb er formål som kan være besøksintensive. Fylkeskommunen påpeker at

undervisning vil føre til nærmest daglig busstransport til og fra Haugesund sentrum, og motorklubben vil tiltrekke seg medlemmer fra et stort nedslagsfelt.

Ut ifra overordnede føringer om arealbruk og transport er fylkeskommunen skeptisk til foreslått arealbruk, men viser til at konfliktnivået avhenger av omfang av besøkende og samlet mulig trafikk til og fra området. Fylkeskommunen skriver dermed at det i fremtidig planarbeid vil være viktig å avgrense omfanget av de ulike aktivitetene. Fylkeskommunen viser også til at det bør gjøres en vurdering om det er andre steder i kommunen som kan være bedre egnet til foreslått aktivitet.

- Konsekvensutredning
Fylkeskommunen viser til tema som vil være sentrale i konsekvensutredningen: Støy/ naturmangfold, trafikk og avrenning til vassdrag.
- Fylkesveg
Fylkeskommunen viser til at alle tiltak i tilknytningen til fylkesvegen skal utformes i samsvar med gjeldende håndbøker, N-100. Videre skriver de at det må sikres et punkt i reguleringsbestemmelsene at alle tekniske planer for tiltak som berører fv. 4775 skal oversendes vegmyndighetene for gjennomsyns. Tegningsgrunnlaget skal være i samsvar med håndbok R700. Det påpekes også at det må sikres i bestemmelsene at tiltak som berører veggrunnen langs fylkesvegnettet krever avtale med vegmyndigheten.

Forslagsstillers kommentar:

«Forslagsstiller registrerer at det stilles spørsmål ved omfanget av trafikk til området dersom opplæringen realiseres. Som det er påpekt i kommentaren til uttalelsen fra Statsforvaltaren, vil opplæringen generere en tur med minibuss til og fra Haugaland videregående skole 3 dager i uka.

Deler av tida vil elevene være utplassert i bedrift, og i perioder vil de være på skolen og ha annen form for undervisning. I feriene vil det naturlig nok heller ikke være elever i området. I praksis vil opplæringsvirksomheten samlet foregå i underkant av seks måneder i året.

Den etablerte motorklubben har virksomhet 2-3 kvelder i uka. Motorklubben har hele regionen som nedslagsfelt, og de som kommer fra andre kommuner enn Tysvær organiserer seg med felles transport enten med minibuss eller felles transport med privatbil, gjerne med foreldre som sjåfører. Erfaringsmessig er det rundt 10 kjøretøyer, personbiler og minibuss som kommer til klubben kveldene med aktivitet. Medlemmene fra Tysvær kommer til klubbkveldene på egenhånd, enten på sykkel eller moped.

FV 4775 (Gismarvikvegen) har forbi planområdet en ÅDT på 400 og 10% lange kjøretøy. (Kilde: Statens vegvesen, vegkart). Forslagsstiller vurderer dette til i utgangspunktet å være lave trafikk tall, og der den samlede trafikkbelastningen fra opplæring og undervisning ikke rokker ved dette faktum.

Trafikkbelastning vil for øvrig bli utredet nærmere i konsekvensutredning knyttet til planbeskrivelsen. I denne vil også trafikk fra annen virksomhet innenfor planområdet bli vurdert.

Haugaland videregående skole har hele Nord-Rogaland som grunnlag for sin virksomhet. I utgangspunktet vil derfor alle ledige næringsarealer i regionen være en potensiell lokalitet som øvingsområde for opplæring i anleggsteknikk. Å utrede dette nærmere, har forslagsstiller funnet vil være et unødig omfattende arbeid med liten verdi. Forslagsstiller har konsentrert arbeidet mot å utrede konsekvenser knyttet til den lokaliteten som er aktuell, og som kan realiseres i nær framtid.

Temaene som Rogaland fylkeskommune peker på må vurderes i en konsekvensutredning, blir

ivaretatt i planbeskrivelsen. Konsekvenser for fugleartene vil bli særlig vurdert.

Krav til eventuelle tiltak på FV 4775 vil bli innarbeidet og ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.»

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i fylkeskommunen sin kommentar om at tilkomst til og fra planområdet for elever til undervisning, og ungdommer til motorklubben er problematisk, da det ikke er gang- og sykkelveg og dårlig med busstilbud til området. Rådmannen har likevel vurdert at det er få elever som vil bli busset ut fra skolen i Haugesund til planområdet, og at motorklubbens planlagte aktivitet ikke vil føre til en vesentlig økning i trafikk.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 13.02.2024

Statsforvaltaren støtter i hovedsak tilbakemeldingene kommunen har gitt i oppstartsmøte. Statsforvaltaren viser til planområdets avstand fra sentrum og manglende muligheter for kollektivtransport og gang- og sykkelveg ut til planområdet. Det vises til at området fremstår som lite egnet for publikumsrettede aktiviteter som tjenesteyting i form av undervisning og motorklubb. Alternative plasseringer nærmere Haugesund og Haugland videregående skole bør vurderes for undervisning og som praksisplass.

Statsforvaltaren oppfordrer kommunen til å vurdere området i tråd med dagens føringer for arealbruk. Området satt av til industri er stort og større enn planavgrensningen for reguleringsplanen. Statsforvaltaren skriver at det ikke er et behov for et så stort industriområde i kommuneplanen og viser til Gismarvik og Haugland næringspark. Det argumenteres for at industri heller bør legges i Haugaland næringspark og at varslet planområde bør føres tilbake til LNF.

Statsforvaltaren **fraråder** videre planarbeid med delen av planen som inneholder tjenesteyting, utleie av kontorer og andre besøksintensive og publikumsrettede virksomheter. Videre støtter Statsforvaltaren forslaget om å regulere området langs Labbavannet til naturområde.

Forslagsstillers kommentar:

«Den videregående skolen har vurdert flere alternativer, men har etter en samlet vurdering konstatert at det foreliggende forslaget til lokalisering er det som er mest funksjonelt og praktisk for den opplæringen de av Rogaland fylkeskommune er satt til å realisere.

Statsforvaltaren kan eventuelt akseptere "næringsføremål for verksemder tilsvarende næringskategori 4, jf. Regionalplan for Haugalandet. I næringskategori 4 inngår lågare arbeidsplass- og/eller besøksintensitet og tilhørende krav til arealutnyttning og parkeringsdekning".

Da regionalplanen for Haugalandet ble utarbeidet, måtte man naturlig nok være relativt skjematisk da man utarbeidet planen med tilhørende retningslinjer. Praksisplasser for anleggsmaskinførere er en så begrenset aktivitet at den ikke passer inn i den grovmaskede inndelingen som regionalplanen har i sine retningslinjer.

Slik den planlagte virksomheten er organisert, oppfyller den kriteriene for tilsvarende virksomhet i næringskategori 4. Den har både lav arbeidsplass- og besøksintensitet. Visnaker her om 1-2 veiledere og 15-20 elever som blir transportert til og fra i en minibuss 3 dager i uka. At et og annet sporadisk besøk vil komme i tillegg, vil fremdeles etter vår oppfatning gjøre at den planlagte virksomheten er innenfor de vesentlige kriteriene en har lagt til grunn for det man har kalt næringskategori 4. Det eneste man ikke oppfyller, er begrepet næringsvirksomhet. Den opplæringen som skal foregå, er etter kriteriene i plan- og bygningsloven ikke næringsvirksomhet, men dette blir etter forslagsstillers vurdering spissfindig all den tid konsekvensene av virksomheten er innenfor regionalplanens retningslinjer.

Forslagsstiller registrerer for øvrig at Statsforvaltaren anbefaler at industriområdet blir omdisponert til LNF-område i den kommende revisjonen av kommuneplan for Tysvær. Dette faller utenfor det som kan vurderes i tilknytning til endringen av reguleringsplanen som nå fremmes, men forslagsstiller kan ikke unngå påpeke at området i dag er utbygd, og har virksomheter knyttet til lager- og kontorvirksomhet.»

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i Statsforvaltaren i Rogaland sin kommentar om at tilkomst til og fra planområdet for elever til undervisning, og ungdommer til motorklubben er problematisk, da det ikke er gang- og sykkelveg og dårlig med busstilbud til området. Rådmannen har likevel vurdert at det er få elever som vil bli busset ut fra skolen i Haugesund til planområdet, og at motorklubbens planlagte aktivitet ikke vil føre til en vesentlig økning i trafikk.

Statsforvalteren oppfordrer kommunen til å vurdere å tilbakeføre området for reguleringsplanen til LNF-formål. Rådmann ser det som potensielt mulig at de ubebygde områdene i dagens plan kan tilbakeføres til LNF-område, men ser det ikke som fornuftig at de opparbeidede områdene skal tilbakeføres til LNF-formål. Disse er allerede opparbeidet til industri og virksomheten vil videreføres selv om området tilbakeføres til LNF-formål i kartet. En vurdering om tilbakeføring av dagens planområde til LNF-område må eventuelt gjøres i en egen prosess, og vurderes ikke nærmere i denne saken.

Uttalelse fra Fagne, 19.02.2024:

Fagne har innenfor planområdet nettanlegg i form av jordkabler, disse må det tas hensyn til. Fagne har også en eksisterende trafo innenfor planområdet. For jordkablene må arbeid og tiltak nær kablene avklares med Fagne før igangsetting. Planlagte tiltak vil kunne føre til økt effektuttak på strømforsyningsnettet, og Fagne viser til at det kan være behov for å etablere nye netstasjoner i planområdet. Det må derfor fremgå i planbestemmelsene at det tillates oppført nye netstasjoner. Fagne skriver at det også kan avklares etter avtale med Fagne, å sette av områder i plankartet for fremtidig trafo. Fremtidig trafo må ha sikret adkomst som er dimensjonert for lastebiler med kran. Fagne skriver at det er viktig at adkomst til trafo sikres i bestemmelsene og plankartet.

Forslagsstillers kommentar:

«Merknaden tas til etterretning og vil innarbeides i planforslaget med bestemmelser»

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra HIM, 12.02.2024:

Næringsvirksomheter står fritt til å velge renovasjonsaktør. HIM oppfordrer til å lage en helhetlig plan som beskriver avfallshåndteringen for næringsavfall i planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

«Merknaden tas til etterretning.»

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra NVE, 02.02.2024:

NVE skriver at i detaljreguleringsplanen må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet.

Det er en planoppgave å sørge for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer. Utbygger må ta hensyn og tilpasse nedbørsfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Videre skriver NVE at det er viktig å kartlegge og ha oversikt over overvannet. For å lede overvannet bort bør det benyttes naturbaserte løsninger. NVE påpeker at det ikke bør bygges i flomveier for overvannet, evt bør de legges om som fortsatt åpne flomveier. Om naturbaserte løsninger velges bort må dette begrunnes ifølge statlige planretningslinjer for klimatilpasning. NVE skriver at flomveier bør markeres av i plankartet med arealformål eller hensynsoner med tilhørende bestemmelser.

- **Flom**
NVE skriver at aktsomhetskrav for flom kan legges til grunn for hensynssone flomfare i plankartet under forutsetningen av at det ikke planlegges tiltak innenfor hensynssonen.
- **Tiltak under marin grense**
Planområdet ligger under marin grense. NVE skriver at dersom terrenget er battere enn 1:20 og med total terreng høyde >5m, kan området regnes som aktsomhetsområde for kvikkleiereskred. Ved påvist berg i dagen eller grunt berg, er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred. NVE viser til at store deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleiereskred. Videre skriver NVE at arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises med hensynssoner og gis tilhørende bestemmelser som gir krav om nødvendig sikring.
- **Tiltak langs vassdrag**
NVE skriver at aktsomhetsplikten i vannressursloven § 5 pålegger at tiltak i eller langs vassdrag skal planlegges og gjennomføres slik at det er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser. Videre skriver NVE at kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11.

Forslagsstillers kommentar:

«NVEs uttalelse er omfattende og generell, og berører flere forhold som ikke er relevant for det foreliggende planforslaget. NVEs veileder er lagt til grunn for de vurderte temaene, og gjenspeiler seg i planbeskrivelse».

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Gassco, 06.02.2024:

Gassco informerer om at gassrørledningene Statpipe og Sleipner går i tunell under planområdet. Avstand fra planområdet til tunnelåpningene er ca. 365 meter. Gassco har dermed ingen innvendinger til reguleringsarbeidet. Gassco skriver at de likevel må varsles ved eventuell sprenging eller boring innenfor planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

«Merknaden tas til etterretning, og krav om at Gassco blir varslet før boring og sprenging blir inntatt i reguleringsbestemmelsene.»

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Svein R. Odland qnr. 1 bnr. 4, 15.02.2024:

- Svein R. Oland er grunneier av gnr. 1 bnr. 4 og ber om at hans eiendom tas ut av planforslaget. Han mener at dersom hans eiendom blir en del av planforslaget vil landbrukseiendom hans bli delt, og han vil ikke ha tilgang til utmarksdelen fra offentlig veg på eiendommen sin.
- Svein R. Oland påpeker at økt aktivitet på planområdet ikke er forenelig med vegstandard fra Mjåsund og inn til planområdet. Veggen er smal, mangler veglys og har ikke gang- og sykkelveg.
- Svein R. Oland skriver at alle påkjørsler til fylkesvegen burde vises på kart. Han skriver at påkjørslene til fylkesvegen bør være felles med veg til rørledningstrase/tunell for Statpie.
- Delen av området som grenser ned mot Labbavatnet må ikke reguleres til industri og offentlighetens tilgang til og rundt vannet må ikke begrenses. Svein R. Oland påpeker at Labbavannet er mye brukt av allmenheten som rekreasjonsområde. Videre påpeker han at det finnes mye dyreliv i vannet og at økt forurensing fra industriområde må begrenses.
- Aktiviteter som medfører støy bør unngås i vannet og Svein R. Oland skriver at aktiviteter som undervisning til båtførerprøven ikke bør legges i Labbavatnet, men heller til sjøen.
- Svein R. Oland viser til at plankartet omfatter store myrområder. Disse mener han må tas ut av planområdet da bruk av disse vil føre til økt utslipp av CO2.
- Svein R. Oland ber om at utmarksgjerde mot hans eiendom blir satt opp igjen da det ble ødelagt i forbindelse med opparbeiding av parkeringsplass på industriområdet.

Forslagsstillers kommentar:

- *«Planområdet er redusert siden det innledende oppstartsmøtet, og gnr.1, bnr. 4 omfattes ikke av planen.*
- *I utgangspunktet mener forslagsstiller at en trafikk på 400 ÅDT er akseptabelt på en veg med den standard som FV 4775 har, og at det er rom for en viss trafikkøkning. Trafikk- og trafikksikkerhet er et tema som vil bli utredet spesielt i planbeskrivelsen.*
- *Forslagsstiller har i utgangspunktet for planforslaget lagt til grunn at eksisterende avkjørsler til fylkesvegen blir opprettholdt. Dette på bakgrunn av dagens trafikkmengde. Siktkrav og andre krav til teknisk utførelse fra vegeier, vil naturligvis etterkommes.*
- *Planforslaget viser området mellom industriområdet og Labbavatnet til naturvernområde. Til planforslaget vil det bli utarbeidet en egen utredning for konsekvenser for fugl i området, herunder vurdering av støykonsekvenser.*
- *Det reviderte planområdet inneholder ikke forslag til omdisponering av myr.*
- *Forslagsstiller er innstilt på å sette opp igjen gjerdet som tidligere stod ved parkeringsplassen. En betrakter dette som et privatrettslig tiltak som faller utenfor rammen av det foreliggende reguleringsarbeidet.»*

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Andre aktuelle saker i området:

Ingen andre pågående saker i området.

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Området er i dag opparbeidet og brukt som industriområde. Selve næringsområde skal ikke utvides i areal. Rundt forslått planområdet er det kulturlandskap med spredt boligbebyggelse. Rett nord for planområdet er det myr og rett vest er Labbavatnet. Myren var opprinnelig tatt med i planforslaget, men er nå tatt ut. Langs Labbavatnet er det satt formålet grøntstruktur og i vannet er formålet naturområde i sjø og vassdrag. Nærmeste bolighus er ca. 190 meter fra planområdet.

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Det er planlagt maks byggehøyde 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng innenfor område #1. Innenfor resterende område for næring/tjenesteyting og lager skal byggehøyden ikke overskride 8 meter. Innenfor næring/tjenesteyting kan tekniske rom overskride byggehøyden med 2 meter på 15% av taket. Utnyttelsen for lager og nærings/tjenesteyting vil være BYA 50% av tomtens areal inkludert parkering.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

I dag benyttes området av Haugaland motorklubb på midlertidig dispensasjon frem til 2025. Motorklubben bruker området 2-3 dager i uken. Området er et opparbeidet industriområde og blir ikke brukt av barn og unge til lek og rekreasjon utenom i tilknytning til Haugaland motorklubb.

Folkehelse og universell utforming

Ungdom vil få mulighet til å delta i aktiviteter som gir mestring og muligheten til å bli en del av et miljø. Dette kan være positivt for de ungdommer som ikke finner tilhørighet eller ikke har et ønske om å ta del i mer tradisjonelle ungdomsmiljøer som sport og idrett.

I bestemmelsene stilles det krav om at prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utbygging innenfor planområdet. På grunn av nivåforskjell i planområdet skriver forslagstiller at det kan være aktuelt å etablere en heis for å sikre universell tilgjengelighet mellom de ulike nivåene.

Naturmangfold

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en tema-rapport for naturmangfold, som inneholder en vurdering etter de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12, jf. § 7. Denne er det også vist til i planomtalen. Området er i stor grad allerede bebyggt, og planforslaget vil i større grad ivareta naturen i og rundt Labbavannet enn hva dagens reguleringsplan gjør. Myr er også tatt ut av planområdet. Samtidig vil rådmannen påpeke at det er mulig det er hubro i utmarka utenfor planområdet, og at dette ikke er omtalt i temarapporten. Hubro er rødlistet (sterkt truet, EN, på norsk rødliste) og sensitiv for støy i hekketiden. Om støy står det i temarapporten om naturmangfold; «*Realisering av tiltaket vil i noen grad kunne påvirke naturmangfoldet. Selve tiltaket innebærer ikke noen økning av utbyggingsarealet. I hovedsak er det bare endringer av bruken internt i næringsområdet. Noen av disse endringene kan føre til perioder med mer støy, og det er antatt at dette vil få liten innvirkning på naturmangfoldet rundt*». Det er også tatt inn bestemmelser om støy i planen.

En vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok, jf. § 8. Det er regulert naturområder med tilhørende bestemmelser som vil ivareta naturkvaliteter i tilknytning til vassdraget. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i naturmangfoldlovens § 9 mindre vekt i denne saken. En skal også vurderer den samlede belastning på økosystemet. Det fremgår av vedlagte rapport at; «*Planområdet utgjør en grå lomme i et ellers grønt område. Næringsområdet ligger midt i et kulturlandskap med litt spredt boligbebyggelse. Selve næringsområdet skal ikke utvides i denne*

detaljreguleringsplanen, og totalt sett blir areal avsatt til næringsformål innskrenket sammenlignet med reguleringsplanen fra 1981 som i dag gjelder for området. Slik sett vil ikke tiltaket føre til en større påvirkning, da det ikke åpner for videre utbygging av området».

Videre fremgår det at naturmangfoldloven §§ 11 og 12 at «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» og «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». Dette skal være sikret gjennom bestemmelser i planen.

Næring og landbruk

Planforslaget medfører ikke en omdisponering av dyrket eller dyrkbart areal. Planområdet vil ikke gå utenfor allerede opparbeidet industriområde.

Områder rundt planområdet benyttes i dag til landbruk. Fylkesveg 4775 ut til planområdet er smal og benyttes i dag av store traktorer og landbruksmaskiner. Ved å åpne for undervisning i området hvor elevene må busse ut til planområdet via fylkesveg 4775, ser rådmannen at å øke trafikkmengden ut til planområdet kan være en ulempe for landbruket uten at en utbedring av vegen og/eller møteplasser gjennomføres.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet eller i nærheten.

Teknisk infrastruktur

Overvann:

Labbavatnet ligger tett på eksisterende næringsområde. Overvannet på de harde flatene samles i en sluk med sandfang før det føres videre ut i Labbavatnet. Det er ifølge forslagstiller ikke kjent at dagens aktivitet har forårsaket forurensing av Labbavatnet.

Avløp:

I planprosessen har det kommet frem at det er utfordringer med avløpsanlegget som byggene som står i planområdet er koblet til. Rådmannen ser der derfor som nødvendig å legge inn et rekkefølgekrav om at det ikke kan tillates at nye bygg kobles til dette anlegget før det er dokumentert at det fungerer som det skal, har tilstrekkelig kapasitet og innfrir rensekraft.

Brannvann:

Det finnes en brannkum inne på planområdet. Forslagstiller skriver at kommunalt vann har kapasitet nok for dagens og fremtidig drift av området.

Avfallshåndtering:

Næringsvirksomhet står fritt til å velge renovasjonsaktør.

Samordnet areal og transport

Planområdet ligger ikke sentralt og mangler godt kollektivtilbud til og fra planområdet. Elevene som skal til og fra planområdet er tiltenkt å busse fra skolen i Haugesund og ut til planområdet og tilbake. Besøkende til Haugland motorklubb kommer for det meste kjørende, enten med egen bil eller med foreldre som kjørende. Haugland motorklubb bruker området 2-3 ganger i uka, og under disse dagene vil trafikkb belastningen til området økes.

Trafikk og samferdsel

Det finnes ikke gang- og sykkelveg ut til planområdet og det er dårlig kollektivdekning til planområdet. Dette gjør at det ikke er noen god mulighet å komme seg til og fra planområdet uten

bil. Elevene som skal til og fra området skal busses ut i regi av skolen fra Haugesund. Det er estimert at undervisningen vil føre til to turer med felles buss de tre dagene elevene har praktisk opplæring.

Besøkende til Haugland motorklubb kommer for det meste kjørende, enten med egen bil eller med foreldre som kjørende da det ikke er noen alternative tilkomstmuligheter til planområdet. Det er vanskelig å anslå hvor mye trafikk dette vil generere, men det er lagt til grunn en aktivitet som foregår 2-3 kvelder i uka og at det da er ca. 10 kjøretøy som ankommer klubben.

Fylkesveg 4775 er tilkomstveg til planområdet. Dagens trafikk på vegen er beregnet til 400 ÅDT med 10% lange kjøretøy. Fra fylkesvegen er det to eksisterende avkjørsler til næringsområdet. I ROS-analysen er det gjort rede for sikkerhetstiltak for gående og syklende som bruker vegen, hvor det er vurdert at planforslaget ikke vil legge opp til en stor økning i antall gående og syklende til planområdet.

Summerer en effekten av økning i aktivitet, inkludert arbeidsplasser, er det estimert en samlet trafikkøkning på 140-150 ÅDT etter utbygging i planområdet. Det utgjør en økning på vel 30 % i forhold til dagens trafikk. Forslagsstiller mener det er uproblematisk med en slik økning på dagens fylkesveg, og forslagsstiller har derfor vurdert dagens trafikkløsning som tilstrekkelig trafikksikker.

Innenfor område næring/tjenesteyting kan det etableres 1,2 parkeringsplasser per 100m² bruksareal. Det skal sikres at det er tilstrekkelig parkering for besøkende i undervisningstiden.

Beredskap

Det er gjennomført ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. ROS-analysen har konkludert med at det er middels stor risiko knyttet til radongass og vind. For nedbør, overvann, sårbar fauna, vassdragsområder, veg, støy, større branner i bebyggelse, ulykker i av-påkjørsler og ulykker med gående/syklende er det knyttet lav risiko. Lav risiko er risiko man aksepterer, mens middels stor risiko bør vurderes med tiltak som reduserer risikoen.

Det foreslått avbøtende tiltak for radongass og vind:

- For radongass: følge bestemmelsene i TEK og sørge for at de blir gjennomført i byggeprosessen.
- For vind: følge bestemmelsene i TEK og sørge for at de blir gjennomført i byggeprosessen

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Annet

Statsforvaltaren oppfordret i sin merknad til at foreslått planområde burde tilbakeføres til LNF-formål. Rådmann ser det som mulig at de ubebygde områdene i dagens plan kan tilbakeføres til LNF-område, men ser det ikke som gunstig at de opparbeidede områdene tilbakeføres til LNF-formål. Området er allerede opparbeidet og brukes i dag til næringsformål. Å tilbakeføre det foreslåtte planområdet til LNF-område vil ikke endre bruken eller fjerne det opparbeidede området. Om resterende deler av dagens plan ønskes tilbakeført til LNF-område må dette gjennomføres i en egen prosess.

Bestemmelsene legger opp til at det kun kan foregå undervisning i anleggsarbeid i regi av Rogaland fylkeskommune. Rådmannen har vurdert at ved å kun godta undervisning i anleggsarbeid i regi av Rogaland fylkeskommune vil man ikke legge opp til at det skal kunne etableres storskala skolevirksomhet i planområdet. Det legges heller opp til å bruke området som et supplement til elevene ved anleggslinjen i Haugesund i form av et øvingsområde for praktisk opplæring i anleggsmaskiner. Ved å ikke åpne opp for flere ulike typer undervisning fra ulike skoler, vil man ikke etablere en ny «skole» i et område som ikke har gang- og sykkelveg eller kollektivdekning. Det

vil kun åpnes for å bruke området som et supplement til anleggslinjen i Haugesund til praktisk opplæring i anleggsmaskiner.

Samlet vurdering

Kommunen står overfor flere utfordringer i planområdet. Det foreligger interessenmotsetning mellom hensynet til trafikksikker tilkomst til planområdet og plasseringen av øvingsområde for opplæring i anleggsmaskiner på den ene siden, og ønske om å tilrettelegge for praktisk undervisning for elevene ved anleggslinjen i Haugesund og videre bruk av området til Haugland Motorklubb på den andre siden. Vekt på etablering av øvingsområde for praktisk opplæring i anleggsmaskiner er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saken.

Konsekvensen av dette er at elevene som skal til og fra planområdet er nødt til å busse fra skolen i Haugesund, og besøkende til Haugaland motorklubb er nødt til å kjøre privat bil ut til planområdet, grunnet manglende kollektivtilbud og gang- og sykkelveg. Rådmannen vil likevel argumentere for at da det kun åpnes opp for undervisning i anleggsarbeid i regi av Rogaland fylkeskommune, og ikke andre former for undervisning, vil mengden elever som kommer til planområdet være så lav at den ikke øker trafikkfaren betraktelig.

Basert på vurderingene over, vil rådmannen anbefale at detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) med planID 202302 legges ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter pbl. §§ 5-2 og 12-10.

Rådmannen sin konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) med planID 202302 legges ut på høring og til offentlig ettersyn.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

I henhold til plan- og bygningsloven

Vedlegg:

Odland Næringspark 202302 - Reviderte bestemmelser

Odland Næringspark 202302 - Plankart

Odland Næringspark 202302 - Planbeskrivelse

Odland Næringspark 202302 - ROS-analyse

Odland Næringspark 202302 - Merknadsvurdering

Merknad Fagne

Merknad Gassco

Merknad HIM

Merknad NVE

Merknad Rogaland fylkeskommune

Merknad Statsforvaltaren i Rogaland

Merknad Svein R. Odland

202302 Odland Notat naturmangfold

202302 Odland Områdeanalyse