PLANINITIATIV



Områderegulering N12 delfelt 1

BJERKREIM KOMMUNE

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

Dato 28.06.2022
Vår ref. 3229/KL

Prosjektbeskrivelse

På vegne av forslagsstiller Arild Vinningland, oversendes planinitiativ for områderegulering av N12 delfelt 1.

Fagkyndig	**Firma**	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
	Kontaktperson	Kristin Løland
	E-post	Kristin.loland@arkkso.no
	Telefon	99523748
Forslagsstiller	**Firma/navn**	
	Kontaktperson	Arild Vinningland
	E-post	arildvinningland@gmail.com
	Telefon	90 91 88 66
Hjemmelshaver	Navn	Mary Jane Vinningland
	E-post/telefon	kvinning@online.no

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet. Dokumentet foreslår blant annet arealformål, plangrep og utforming av området osv. I oppstartsmøtet diskuteres disse forholdene. Oppstartsmøtet kan medføre endring i forslagene i dette planinitiativet. Oppdaterte føringer og forslag til løsninger for området fastsettes i referat fra oppstartsmøtet.

Planområdet omfattes av følgende eiendommer og hjemmelshavere, pr. 16.02.2022.

Gnr. /bnr.	Hjemmelshaver
3/9	Statens vegvesen
2/1	Mary Jane Vinningland
2/2, 6, 7, 13	Ada Rosland Elling Rosland
2/30	Ole Anfinn Grønning
3/1, 3	

Formålet med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan for Bjerkreim. Det er p.t. uavklart hvilken type næring det vil komme i området, og av den grunn er det ikke ønske om å utelukke noen typer for næringsvirksomhet.

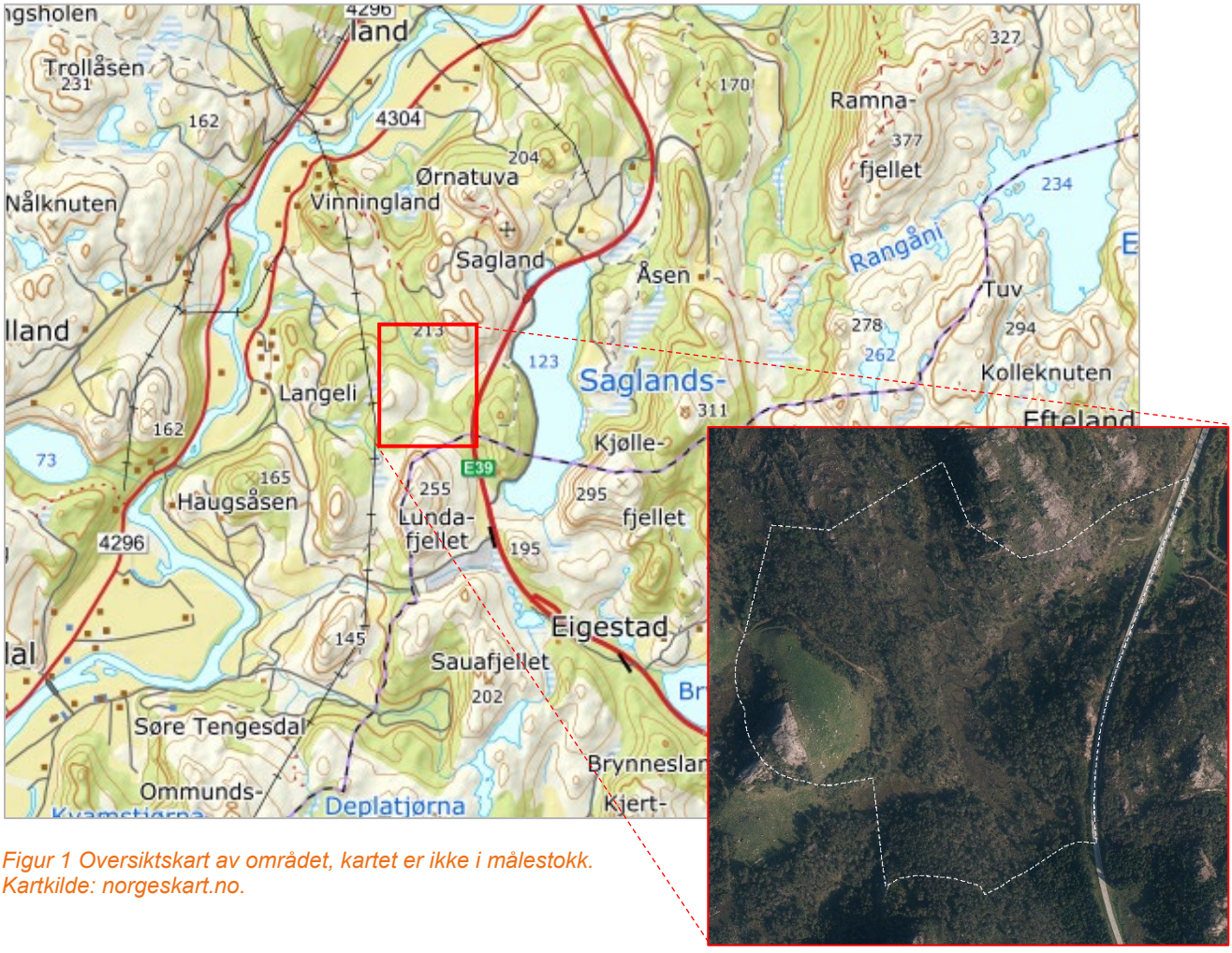
Fremtidige arealformål vil da i hovedsak være næringsformål og kjøreveg.

Redegjørelse for planområdet

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger helt i grensen til Egersund kommune, på vestsiden av E39. Planområdet er på ca. 280 daa, hvorav 213 daa er avsatt til industriområde i kommuneplanen.

Planavgrensningen er satt slik at hele N12-delfelt 1 inngår i planavgrensningen i tillegg til det automatisk fredete kulturminnet med en buffersone på 65 meter rundt også inngår. Plangrensen kan justeres.



Figur 1 Oversiktskart av området, kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: norgeskart.no.

Beskrivelse av planområdet

Landskapsformen i planområdet er et dalsøkk med fjell rundt, området er ikke i bruk p.t og er preget av myr- og heielandskap. Området består av eiendommene 2/1, 2/30, 3/1,3 og 3/9 og

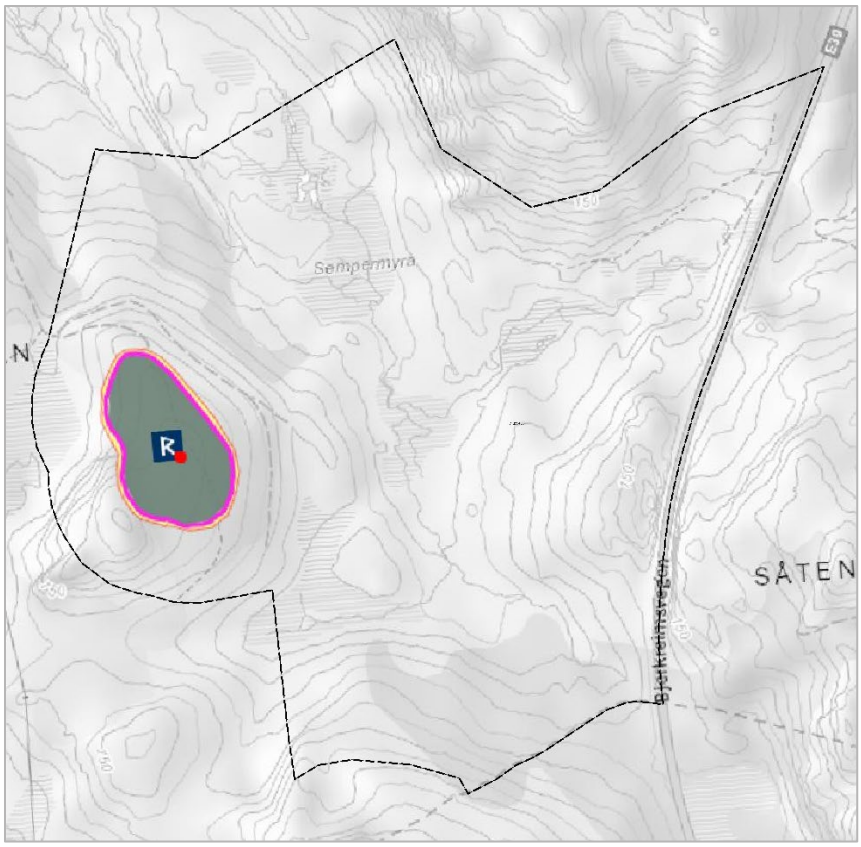
grenser til E39 og Eigersund kommune, ellers er området omgitt av LNFR-områder i kommuneplanen. Nord og sør i planområdet er aktsomhetssoner for ras- og skredfare jf. NVE-Skrednett, disse er vist som faresone H310 – Ras og skredfare i kommuneplanen. Skredfaren avklares gjennom planprosessen.



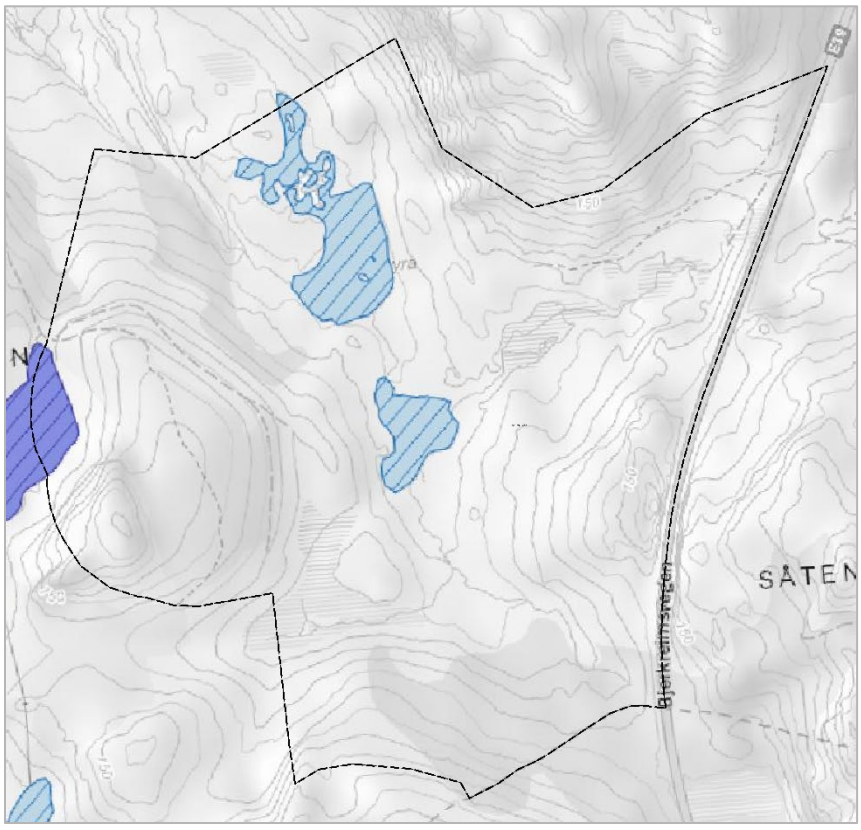
Figur 2 Bilder fra befaring i området, bildekilde: KSO.

I forbindelse med utarbeidelsen av planinitiativet er det gjort søk i de tilgjengelige kartdatabasene for å finne eventuelle registreringer i området.

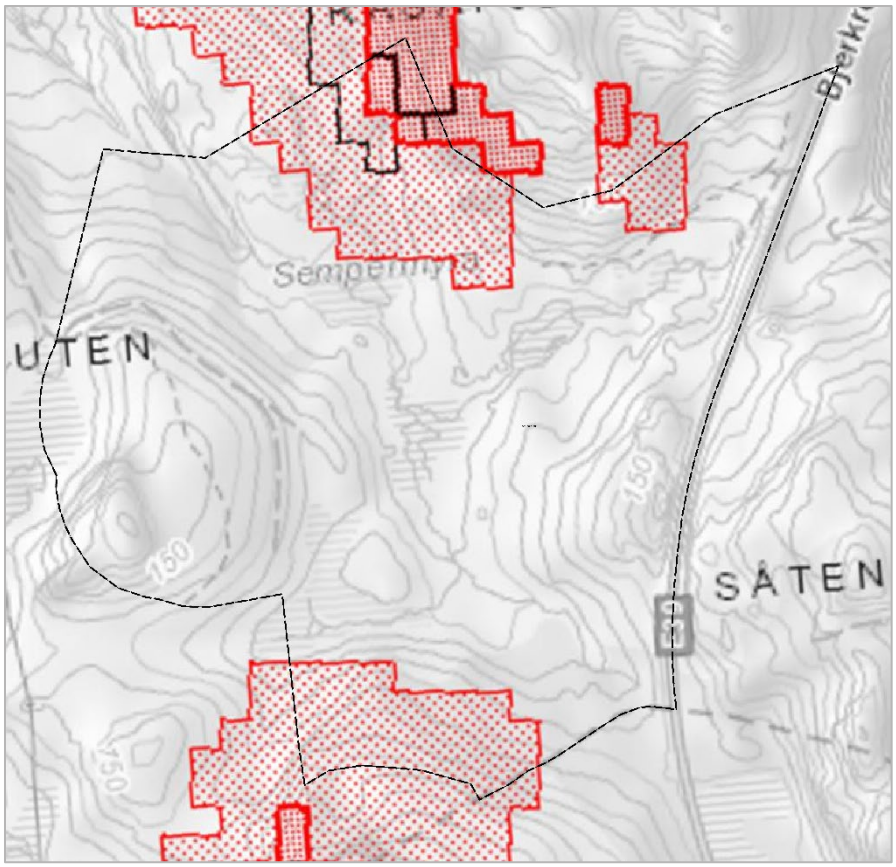
Det er registrert et automatisk fredet kulturminne (ID 4048) som inngår i planområdet i vest, og grenser til industriområde i kommuneplanen (*figur 3*). Det er det registrert to myrer innenfor planområdet på henholdsvis 3,9 og 9,5 daa. Disse er begge kategorisert som grunn myr. Det inngår også del av en djup myr, vest i planområdet, denne er på totalt 14,1 daa, men er bare 2,7 daa som inngår i planområdet (*figur 4*). Området omfattes av aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang (*figur 5*). Ellers fremkommer det ikke av naturbasen rødlistede arter innenfor planområdet. Nevnte temaer vil bli nærmere vurdert i planprosessen.



Figur 3 Viser plassering av kulturminne i forhold til planavgrensningen. Foreslått planavgrensning vises med svart stiplet strek. Kartkilde: askeladden.ra.no



Figur 4 Viser myrer innenfor planområdet. Lys blått område er grunn myr, mens mørk blått område er djup myr. Foreslått planavgrensning vises med svart stiplet strek. Kilde Naturbase.

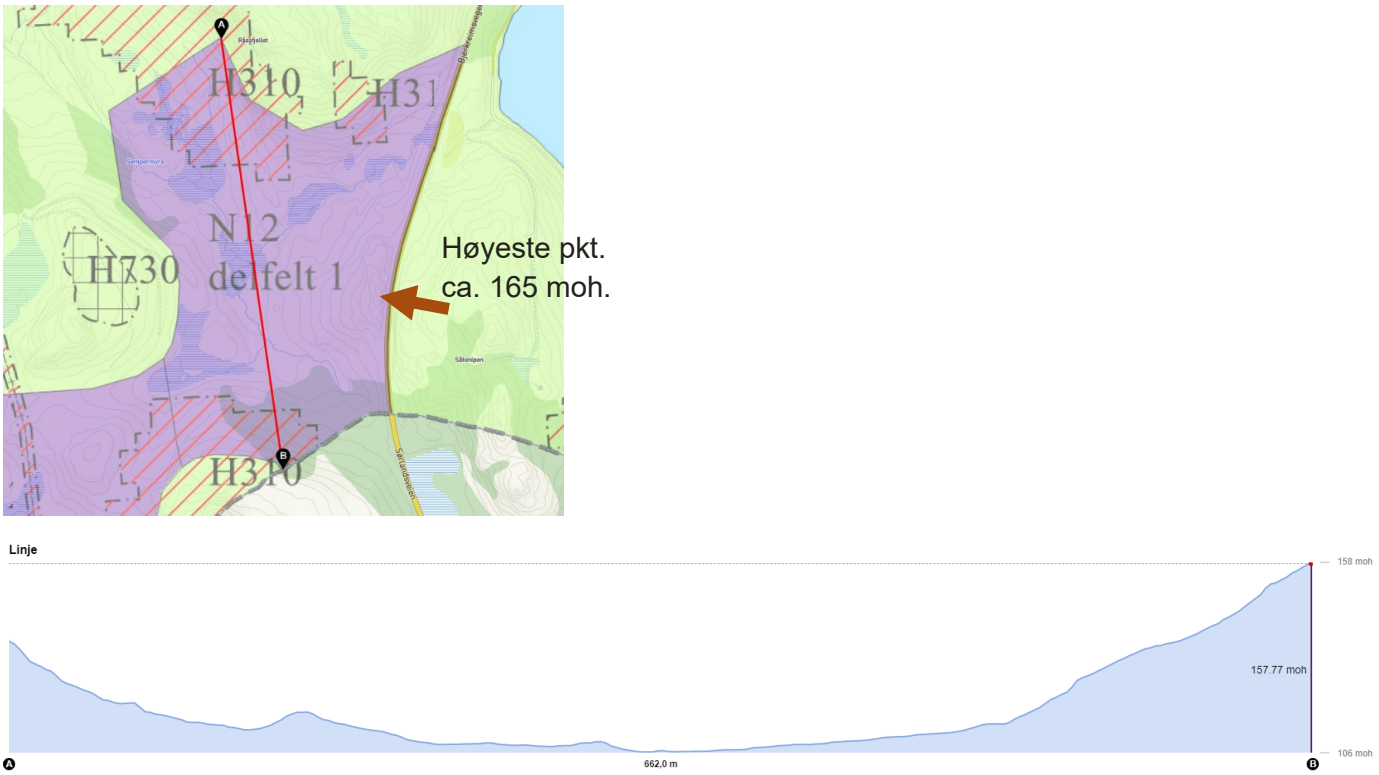


Figur 5 Viser aktsomhetsområde for skred. Foreslått planavgrensning vises med svart stiplet strek. Kartkilde NVE atlas.

Analyse av nærområdet og omgivelsene

Området ligger i et kupert landskap, hvor det aktuelle området for utbygging ligger i et lavere parti. Området er skogkledd med noen myrdanninger i de laveste partiene. Sør for planområdet i Eigersund kommune er det avsatt et industriområde, hvor det ble startet opparbeidelse for noen år tilbake, men dette arbeidet stoppet opp. Området har også nærhet til Saglandsvatnet i øst, på andre siden av E39. Det er også flere gårdsbruk i området; Sagland, Langeli og Vinningland.

Høydedifferansen innenfor planområdet er omtrent 60 høydemeter og går fra 103 moh. til 165 moh. Området har et flatere og lavere parti i senter med bratte fjell rundt. Høydedifferannsen er vist i illustrasjon under.



Figur 6 Viser høydedifferansen i området. Området har et lavt midtparti med høyere fjell rundt.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt at området skal utnyttes til næring med tilhørende arealer og adkomstvei. Det er ønske om høyest mulig utnyttelse i området, og ikke utelukke noen typer næringsvirksomhet da det ikke er avklart hva type næring som vil komme i området. Det er på nåværende tidspunkt ikke utarbeidet et skisseprosjekt.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er planlagt næringsbebyggelse i området. Det er på nåværende tidspunkt ikke avklart volum og høyder da det ikke er bestemt hvilken type næring som skal etableres innenfor planområdet. Da området er i et dalsøkk vil det kreve en del tilkjørte masser for å få en funksjonalitet i området. Nærmere beskrivelse vil komme i planforslaget.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Som følge av tiltaket vil det bli tilført ny bebyggelse i et område som i dag er ubebygd. Det bør videre i planprosessen vurderes om det skal stilles krav til fargevalg og materialbruk, for å gi bebyggelsen et utrykk som er tilpasset omkringliggende naturområder. Det bør også vurderes om det skal legges inn vegetasjonsbelte mot naturområdene. Det er ønskelig å bruke fortrinnsvis lokale arter i vegetasjonsbeltene for å bedre tilpasse til eksisterende vegetasjon i området.

Overordnede planer, normer og retningslinjer vil legges til grunn i utarbeidelsen av planforslaget. Løsning for renovasjon og terrengbehandling vurderes og avklares nærmere i planprosessen.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Forhold til analyse av området/nærområder og generelle virkninger utenfor planområdet
Tiltaket vil være i tråd med overordnet plan, og en utvikling av dette området vil skape nye arbeidsplasser i området.

Omgivelser og landskap
Grunnet utfordringer i topografien vil det trolig være nødvendig å fylle opp store deler av området med masser. Planen vil da endre landskapsbildet i området. Virkningen på landskapsbildet og omgivelsene vil bli synliggjort og illustrert i det videre planarbeidet.

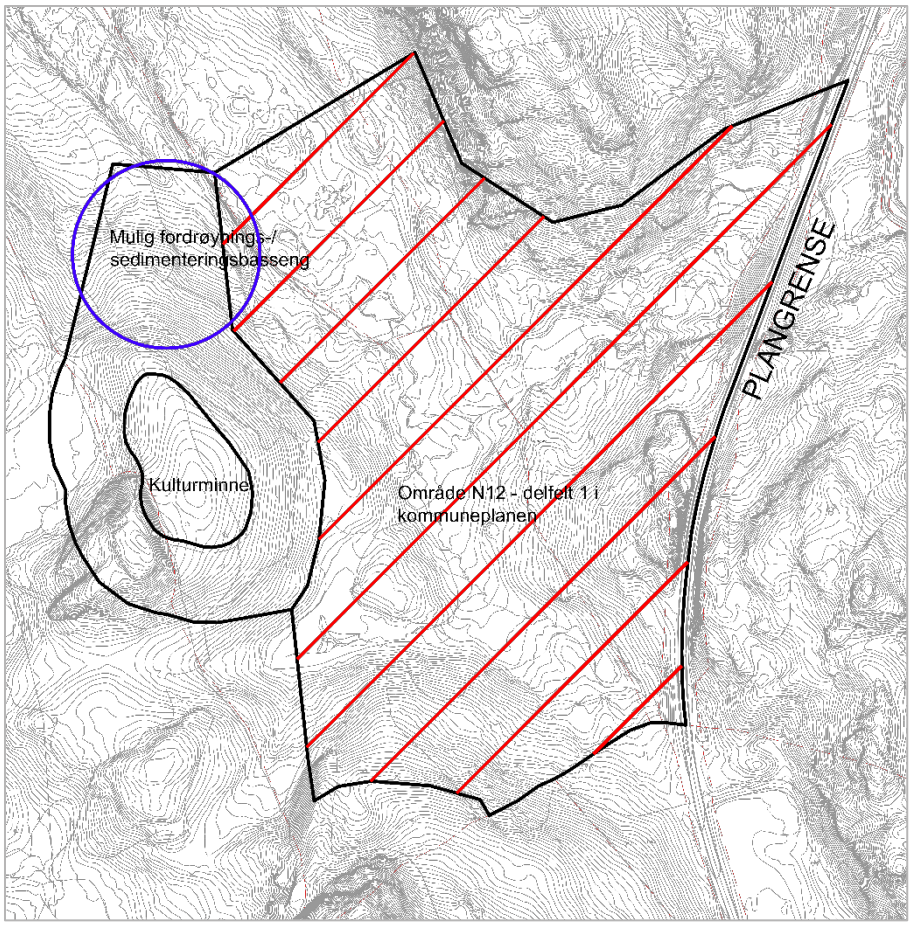
Trafikk og støy
Det er ikke veiadkomst til området, men det ønskes en avkjøring fra E39. Plassering av atkomst fra E39 avklares med veieier Statens vegvesen. Ny utbygging vil medføre økt trafikk og støy. Siden det nå ikke er avklart type og størrelse på næringsbebyggelsen, vil hensyn til trafikk og støy bli utfyllende beskrevet og vurdert i planforslaget.

Barn og unges interesser
Det er ikke registret noen turstier innenfor området, og ingen kjent bruk av barn og unge i området. Utenfor planområdet er det registret en tursti på UT.no denne går fra rasteplassen nord for planområdet og opp til toppen «Ørnatuva» videre også til «Storeknuten». Hensyn til barn og unges interesser beskrives og vurderes i planforslaget.

Naturmangfold
Det er i naturbase registrert forekomster av grunn- og djup myr innenfor planområdet. Områdene med grunn myr vil bli nedbygd eller fylt opp med masse, området for djup myr vil være som en buffersone mot kulturminnet. Konsekvensene av bygging på myr beskrives og vurderes i planforslaget.

Kulturverdier
Vest i planområdet er det et automatisk fredet kulturminne. Plangrensen er utvidet til også å omfatte kulturminnet jf. §3.7 i kommuneplanen som stiller krav til at planforslaget skal sikre tilstrekkelig vernesone rundt forminnet. Det er ønske om en redusert sikringssone rundt forminnet. Det innarbeides krav til tilrettelegging og opparbeidelse slik at kulturminnet blir en attraksjon i seg selv. Forholdet avklares med kulturseksjonen i planprosessen.

Overvannshåndtering
Arealer nord i planområdet, jf. figur nedenfor, er innlemmet i plangrensen da de kan være aktuelle for etablering av sedimenteringsbasseng og fordøyingsbasseng. Plassering og utforming avklares i planprosessen.



Figur 4 Viser arealfordelingen innenfor planlagt område. område avsatt til næring i kommuneplanen er markert med rød skravur, forminnet er avgrenset iht. kommuneplan. Det er også markert et mulig område for fordøyings-/sedimenteringsbasseng innenfor planområdet.

Aktuelle utredningstema

Det fremkommer ingen aktuelle utredningstema utover det som er vanlig i en reguleringsplan. Utredningstema avklares i planprogrammet.

Plansituasjon og overordna føringer

Området omfattes av regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019-2030. Regionalplanen ønsker å oppnå en utvikling av næringslivet gjennom styrking av eksisterende virksomheter og ved å skape nye arbeidsplasser i regionen.

Viktige overordnede planer og føringer i planarbeidet:

- Naturmangfoldsloven
- Forurensningsforskriften
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- RPR for barn og unge
- RPR for vernede vassdrag
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

Området er i kommuneplanens arealdel 2014-2026 avsatt til næring. Planområdet begrenser seg til formålet N12 delfelt 1 i kommuneplanen. Området inneholder også noe område for ras- og skredfare.

Gjeldene bestemmelser for området:

§ 2.4 Hensyn til kulturminner

Tiltak unntatt det generelle plankravet innenfor LNFR-områder må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjemmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Søknader som gjelder tiltak i landbruket, som veger, bygg, nydyrking, utplanering etc., eller turveger, skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

Det må vurderes om tiltak som er unntatt det generelle plankravet kan komme i konflikt med prioriterte nyere tids kulturminner (ikke automatisk fredete kulturminner). Om nødvendig må tiltakene sendes til kulturminnemyndighetene for vurdering, jf. Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

§ 2.5 Bestemmelse om håndtering av overvann

Ny utbygging og tiltak skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Et aktuelt virkemiddel for å unngå økte flomproblemer er lokal infiltrasjon og fordrøyning av overvann.

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensing til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng og renseparker anlegges for å hindre forurensning. Tiltakene skal planlegges og anlegges før søknadspliktige tiltak blir igangsatt.

§ 3.7 Områder for næringsvirksomhet

Område N2 er forbeholdt til bensinstasjon og/eller andre servicetilbud tilknyttet E-39.

Innenfor områdene N1, N2, N3 og N10 gjelder bestemmelsene for sentrum, kulepunktene 1 - 7.

Reguleringsplan for N12 skal også omfatte det freda gardsanlegget i området for å sikre tilstrekkelig vernesone omkring fornminnet, jf § 8.4. N12 delfelt 1 skal bygges ut før N12 delfelt 2.

§ 8.1 Skredfare (H310)

Innenfor hensynssone for skredfare kan nye bygninger ikke oppføres uten at det foretas en utredning/vurdering av skredfaren og disse utredningene/vurderingene tilsier at sikkerheten ved tiltaket er ivaretatt i henhold til kravene i teknisk forskrift.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at det kan gis tillatelse til ombygging og mindre utvidelse av eksisterende bebyggelse, herunder oppføring av garasje/uthus for eksisterende bolig, dersom tiltaket ikke legger til rette for økt bosetning. Etablering av ny boenhet er ikke tillatt uten at det kan dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.

Ved regulering av område som omfattes av hensynssone H310 skal faresonekart utarbeides og eventuelt avbøtende tiltak vises i reguleringsplan.

§ 8.9 Kulturminner (H730)

Områdene som er merket med hensynssonen H730 er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978.

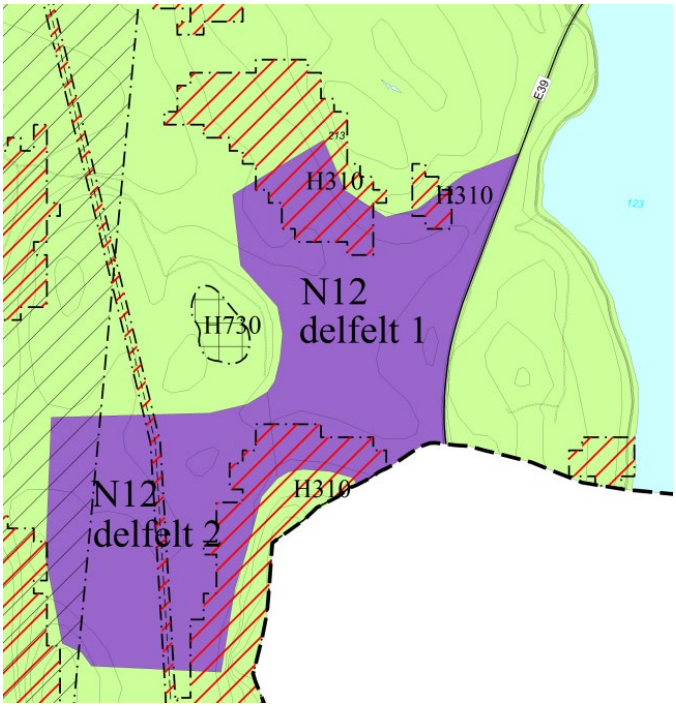
Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone jf. Kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller lignende i fremtidig område-/detaljplan.

Middelalderkirkegården er et automatisk freda kulturminne. I de delene av kirkegården som ligger innenfor middelalderkirkegården tillates kun gravlegging i gravfelt som har vært kontinuerlig i bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.

Retningslinjer nye avkjørsler

Nye avkjørsler fra offentlig veg skal etableres i tråd med Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler og byggegrenser.

Forslagsstiller har til hensikt å utvikle området i tråd med overordnet plan.



Figur 5 Utsnitt av gjeldene kommuneplan. Kartkilde Bjerkreim kommune.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planen i utgangspunktet anses å ikke komme i berøring av vesentlige interesser utover de forhold som er nevnt under «beskrivelse av planområdet». Forholdet vil bli nærmere avklart gjennom planprogrammet.

Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet

Etter gjennomgang av de ulike databaser finner man enkelte utfordringer og tema med konfliktpotensial som må vurderes nærmere i Risiko- og sårbarhetsanalysen. ROS-analyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av plandokumenter og nødvendige risikoreduserende tiltak innarbeides i planforslaget. Foreløpige tema som vil bli sett nærmere på i ROS-analysen er blant annet:

- Overvann og flom
- Forurensing (støy, grunnforhold og luft)
- Tilkomst for utrykningskjøretøy
- Trafikksikkerhet
- Ras- og skredfare

Listen er ikke uttømmende.

Medvirkning og samarbeid

Medvirkning i plansaker følger av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Forslagstiller påregner videre at prosessen med kommunen samt utfallet av eventuelle forhåndsmerknader fra særlig offentlige sektormyndigheter vil fastsette en tilfredsstillende og fornuftig endelig plangrense, senest til offentlig ettersyn.

Berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles ved oppstart:

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Bjerkreim kommune
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Nye veier
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunes varslingsliste)
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingsliste)

  Listen er ikke uttømmende.

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres også planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Etter oppstart av planarbeid legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere/naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige ved behov.

Forskrift om konsekvensutredninger

Jf. § 6a) i forskrift om konsekvensutredninger skal områdereguleringer alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg 1 og 2. Planforslaget er en områderegulering som går ut over rammer for vedlegg 1

pkt. 24 «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål medet bruksareal på mer enn 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).*

Planen vurderes til å omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Krav om konsekvensutredning følges opp ved at det utarbeides forslag til planprogram. Planprogrammet utarbeides og sendes ut samtidig som varsel om oppstart og har 6 uker høringsfrist. Etter offentlig høring fastsettes planprogrammet av kommunen. Fastsatt planprogram gir rammer for utredningene og områdereguleringsplanen.

Vi forutsetter at alle aktuelle utredningstema for planprogram blir avklart i oppstartsmøte. Aktuelle utredningstema vurderes å være:

- Naturmangfold jf. naturmangfoldsloven
- Friluftsliv
- Landskap
- Vannmiljø jf. vannforskriften (nedbygging av myrer)
- Massehåndtering
- Brannvann
- Utslipp til vann og luft
- Miljøutslipp (over 200 daa)

Listen er ikke uttømmende.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

- Planavgrensning (SOSI og PDF)