

Vår referanse: JFA/5642

Prosjekt: 5642 Dommersnes

Dato: 07.07.23

Søknad om dispensasjon

I forbindelse med søknad om planering av areal på Gbnr 332/74, m.fl. i Vindafjord kommune, søkes det med dette om dispensasjon fra Pbl. § 1-8 om 100-metersbelte langs sjø.

Til dispensasjonssøknaden redegjøres det og for naturmangfold og støy/støv tilknyttet planeringsarbeider og massehåndtering. Se egne avsnitt om dette.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om planering av et område på lag 54daa på Gbnr 332/74, m.fl., som vist i vedlagte tegninger. Tiltaket omfatter og omlegging og fjerning av noen interne veger og omlegging av VA-ledninger innenfor området. Topp skjæring vil sikres mot fall iht. krav.

Planert areal vil benyttes til fremtidig industriformål. Det er konkret planer om areal for produksjon, sammenstilling og testing av enheter tilknyttet havvindnæringen. Arealet kan og benyttes til andre industriformål og næringer. Eksakt bruk av området vil avklares gjennom fremtidig planarbeid og byggesøknader.

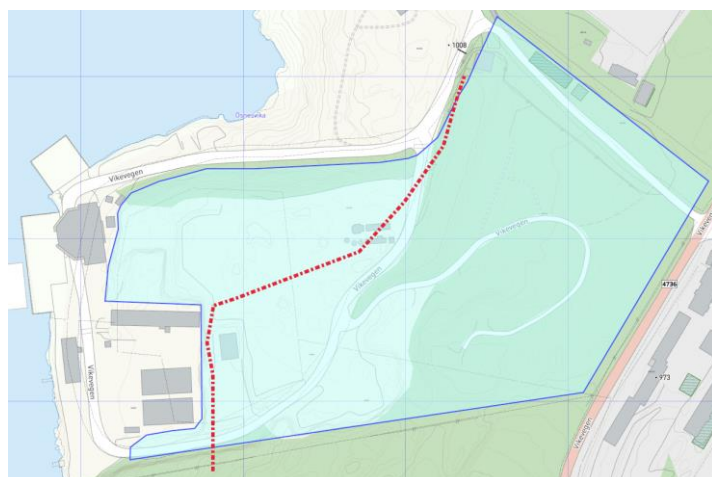
Planstatus

Tiltaket ligger innenfor regulert areal for Industri (i4) i gjeldende reguleringsplan.

Areal i4 er regulert som sammenhengende industriareal fra Vikevegen (Fv4736) og ned til sjø. I tillegg er det regulert et areal ut i sjø for fyllingsfront og kai. Det er gitt spesifikt tillatelse til større bygg og terrenginngrep innenfor område i4. Jfr. reguleringsplanens § 2.

Selv om areal i4 er regulert helt ned til sjø, med regulert areal for fyllingsfot og kai ut i sjø, er det ikke presisert byggegrense mot sjø i plan. Det er heller ikke presisert at byggegrense går i formålsgrense. Jfr. § 1-8 tredje ledd.

Det har siden slutten av 80-tallet vært etablert industriareal og -virksomhet helt ned til sjø her, med kaianlegg ut i sjø. Hoveddelen av omsøkt planering ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjø her og omsøkt planering berører ikke nederste del av industriområdet, nærmest sjø. Se kartutsnitt under.



Figur 1 Kartutsnitt med Ca. angitt areal for planering og 100-metersbelte langs sjø (rød strek)

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Vi viser til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. I denne differensieringen plasseres strandsoneområdet her i sone 3 - områder med mindre press på arealene. Her er det lagt føringer for mindre restriktiv forvaltningspraksis og det fremgår at utbygging kan tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold.

Planprosess

Da gjeldende reguleringsplan er av eldre dato, er det planlagt ny reguleringsplan for en større del av området her, med oppstart høsten 2023. Når planforslaget for ny, overordnet reguleringsplan er klart, vil dette legges ut til høring og offentlig ettersyn, som gir alle berørte naboer og private og offentlige organer anledning til å komme med innspill og merknader.

Omsøkt areal for planering omfatter et allerede bearbeidet og delvis industriområde. Det er avklart med kommunen at det kan søkes planering for dette arealet nå, i forkant av en ny, overordnet planprosess.

Dispensasjon

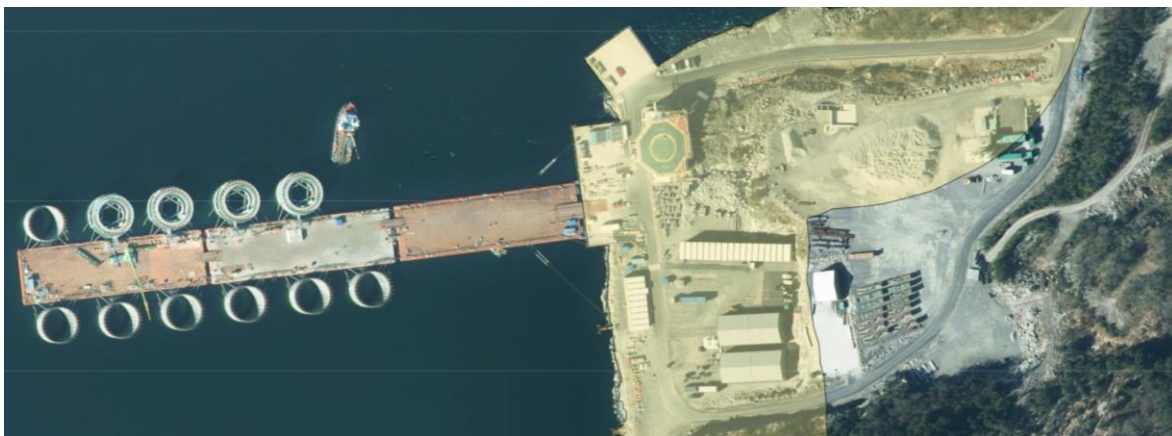
Det søkes dispensasjon fra Pbl. § 1-8, for den delen av tiltaket som ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Se vedlagt situasjon.

Hensyn bak bestemmelsene

Hovedhensynet bak bestemmelsene i Pbl. § 1-8 er å hindre nedbygging og privatisering av strandsonen og å sikre allmenheten fri tilkomst til strandsonen.

Dette hensynet er mest relevant for uberørt og ubebygget naturareal, hvor det er særlig aktuelt å bevare tilkomst for friluftsliv og allmenne interesser. Aktuelt område for planering gjelder et regulert industriområde, hvor hele arealet innenfor 100-metersbeltet allerede er etablert og opparbeidet som industriareal.

I denne sammenheng har tiltaket derfor ingen reell innvirkning mht. nedbygging eller privatisering av strandsonen. Se flyfoto fra 2021 under, med vist strandsonebelte i gult.



Figur 2 Flyfoto (2021) som viser etablert industriareal og angitt strandsonebelte langs sjø (gult areal).

Et annet viktig hensyn er å sikre verdifulle natur- og kulturmiljø og å hindre nedbygging av dette. Arealet her er allerede opparbeidet som industriområde og vi finner ikke at det er foreliggende natur-/kulturmiljø av særlig verdi innenfor området. Se avsnitt *Naturmangfold* for nærmere redegjørelse.

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Arealet her er regulert til næring og industri, helt ned til sjø, i både Kommuneplanen og reguleringsplanen. Selv om det ikke er presisert byggegrense mot sjø i plan, er det tydelig at intensjonen bak planen her har vært et industriareal ned til sjø. I reguleringsplanen er det og spesifisert område for utfylling/kai videre ut i sjø, som underbygger denne intensjonen.

Arealet har og vært etablert og benyttet som industriareal ned til- og ut i sjø i mer enn 30 år. Industriarealet her er tilknyttet offshore-næring og virksomhet og det er avgjørende for arealets funksjon at det ligger direkte tilknyttet sjø.

Fordeler og ulemper

Planering av omsøkt areal vil legge til rette for videre utvikling av eksisterende industriområde og føre til bedre utnyttelse av dette arealet. Områdets plassering og nærhet til sjø gjør det ideelt for virksomheter tilknyttet marin og offshore næring.

Videre utvikling av dette området vil være et vesentlig bidrag til lokalt næringsliv og verdiskapning. Utvikling av området vil medføre nye virksomheter og arbeidsplasser direkte, men vil og skape økt etterspørsel og muligheter for eksisterende virksomheter. Utvikling av området vil føre til økt etterspørsel etter alt fra dagligvarer, frisør og kontorrekvisita, til overnatting, renholdstjenester, byggtekniske tjenester, mm.

En videre utbygging av området vil og føre med seg en langsiktig utbygging og utbedring av vegger, infrastruktur og servicetilbud, som lokalsamfunnet vil nytte godt av.

Planert område vil ligge nedsenket i terrenget, omsluttet av terreng og vegetasjon mot både nord, sør og øst. Dette vil bidra til å skjerme området og omgivelsene her mtp. inn/utsyn, støy ol. Se vedlagte terrengprofiler.



Figur 3 Prinsipielt snitt (P250) viser området nedsenket ift. omkringliggende terreng. Dette gir skjerming for inn-/utsyn, støy ol.

Planering av området og massehåndtering ifm. dette kan dessverre ikke gjennomføres uten at denne prosessen fører med seg en del støv og støy. Det presiseres at støv og støy i forbindelse med planering og massehåndtering her vil være midlertidig og forbigående. Det vil utføres tiltak for å redusere støv/støy ifm. tiltaket. Se nærmere redegjørelse i eget avsnitt.

Konklusjon

Etter vår vurdering blir ikke hensynene bak bestemmelsene i § 1-8 vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved tiltaket er store, både mht. nye arbeidsplasser, økt næringsvirksomhet og utbedring av eksisterende infrastruktur og servicetilbud. Da ulempene mht. støv og støy er midlertidige og forbigående anses fordelene med tiltaket samlet sett å være klart større enn ulempene. Jfr. Pbl. § 19-2.

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Naturmangfold

Da gjeldende reguleringsplan er eldre enn 10 år, gjøres det en ny overordnet vurdering mht. naturmangfold for området. Tiltaksområdet er ikke urørt naturareal, men har vært opparbeidet som industriområde siden slutten av 80-tallet. Det gjøres derfor en forholdsvis kortfattet vurdering for tiltaket.



Figur 4 Flyfoto over området fra 1970 (venstre oppe), 2004 (høyre oppe) 2010 (venstre nede) og 2021 (høyre nede)

Aktuelt område for planering ble her opparbeidet som industriareal på slutten av 80-tallet. Vestre del har vært i fortsatt drift frem til i dag, mens østre del består av omarbeidete masser, som har blitt delvis revegetert over tid. Kommunen har vært på befaring på tomten og bekrefter at arealet på østsiden består av bearbeidete masser som har blitt naturlig revegetert. Dette arealet ligger utenfor 100-metersbeltet mot sjø, men tas med i redegjørelsen da det inngår i omsøkt planering.

Området er sjekket opp mot Temakart Rogaland og NIBIOs gårdskart, for relevante registrerte data. Det er og hentet supplerende informasjon fra Artsdatabanken.no. Aktuelle funn er beskrevet under.

Overordnet landskap

Tiltaket ligger like sør for Vikebygd, på østsiden av Ålfjorden. Fjordlandskapet i Ålfjorden er oppført som relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse.

Innenfor Ca. 500m radius for tiltaket, ligger det spredt bebyggelse med fritidsboliger mot sør. Direkte nord og øst for tiltaket ligger brakkerigger og enkelte industribygg. Lenger nord ligger spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

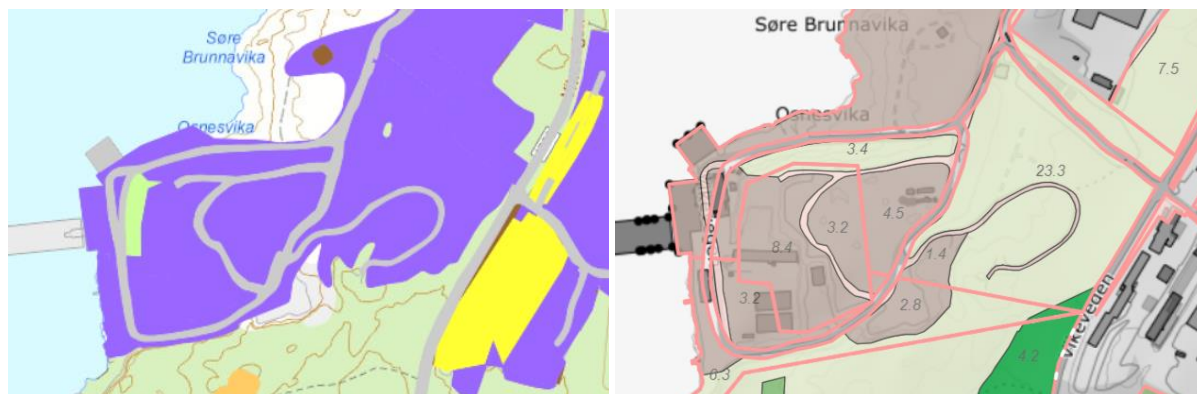
Arealbruk og landbruk

Kartdata for arealbruk fra Temakart Rogaland viser arealet som næringsareal, herunder industri. Et lite areal ved kaien her er vist som fiskebebyggelse (lys grønn). Dette stemmer ikke, da dette arealet

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
----------------------------	--	---	------------------------------	--

siden slutten av 80-tallet har vært del av industriområdet her og bl.a. har vært brukt til sanering / opphugging av en større offshore-modul. Se bilder over. Kartdata fra NIBIOs Gårdskart viser arealet her som skrinnt fastmark og uproduktiv skog/myr.



Figur 5 Temakart Rogaland (tv.) viser arealet som industri og NIBIOs Gårdskart (th.) viser skrinnt fastmark og uproduktiv skog/myr.

SEFRAK og kulturminner

Vi finner ikke at det er registrert SEFRAK-bygninger eller andre kulturminner innenfor området.

Truede arter

Vi finner ikke at det er registrert truede eller rødlistede arter i området.

Fremmede plantearter

Det er registrert seks fremmede plantearter i området. Artene er oppgitt i tabellen under, med risikovurdering mht. økologisk effekt og invasjonspotensial. Data i tabellen er hentet fra Artsdatabanken.no.

Navn	Vitenskapelig navn	Risikokategori
Brokkurt	Herniaria glabra	LO - Lav risiko
Småorskemunn	Chaenorhinum minus	PH - Potensielt høy risiko
Klistersvineblom	Senecio viscosus	SE - Svært høy risiko
Hvitsteinkløver	Melilotus albus	SE - Svært høy risiko
Platanlønn	Acer pseudoplatanus	SE - Svært høy risiko
Gyvel	Cytisus scoparius	SE - Svært høy risiko

Ved avgravning og massehåndtering av jord- og løsmasser, vil det gjøres nødvendige tiltak og avklaringer mht. omfang og risiko for spredning av fremmede arter.

Geitsvingel

Det er oppført observasjon av geitsvingel (*Festuca vivipara*) innenfor området. Geitsvingel er registrert som «ansvarsart» da arten har en vesentlig andel av sin naturlige utbredelse i Norge.

Artsdatabanken.no oppgir at arten er livskraftig og at den ikke er knyttet til særlig utsatte naturtyper. Arten er vanlig i store deler av landet, særlig ved kysten.

Sensitive artsdata

I Temakart Rogaland er det angitt et større areal på 250km², for sensitive artsdata. Data for utvalgte

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
---------------------	---	--	-----------------------	---

sensitive arter er skjermet for innsyn, men det oppgis likevel et større, maskert areal i tilgjengelig kartdata, uten nærmere stedfestet informasjon. Tiltaket ligger innenfor et maskert areal for sensitive artsdata, på om lag 250km². Dette området er registrert i tilknytning til kongeørn, fiskeørn og hubro, uten nærmere stedfestet og presisert informasjon.

Vi har vært i kontakt med Miljødirektoratet, som har henvist oss til Statsforvalteren for nærmere avklaring. Søknaden skal til høring hos Statsforvalteren og det formodes at tiltaket blir avklart mht. registrert areal for sensitive artsdata i denne sammenheng.



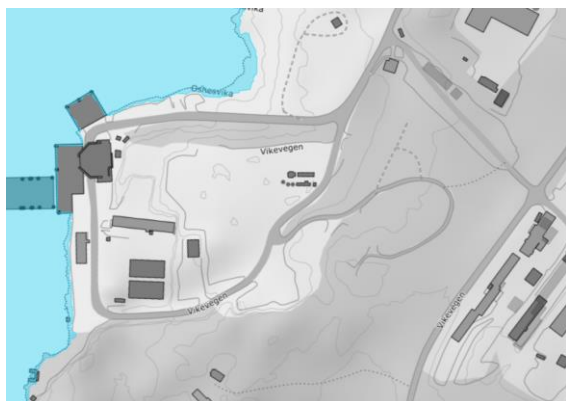
Figur 6 Kartutsnitt med anvist generelt areal med sensitive artsdata på 250km².

Havnivå

Tiltaket søkes planert til kote +3.

I Kartverkets oversikt for havnivåstigning er det for Dommersnes oppgitt estimert havnivåstigning på 191cm, ved 1000-års stormflo, inkl. klimapåslag. Dette gir god margin mht. omsøkt planeringshøyde og fremtidig bebyggelse her. Jfr. Tek17 § 7-2. Se kartutsnitt under, med anvist estimert havnivå ved 1000-årsflom.

Vi finner ikke at det er registrert risikosoner for flom i området i NVEs kartdata.



Figur 7 Estimert havnivå ved 1000-årsflom, fra Kartverkets havnivåkart.

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Støv og støy ifm. planering

Planering av området, med massehåndtering og steinknusing ifm. dette, kan dessverre ikke gjennomføres uten at denne prosessen fører med seg en del støv og støy. Det presiseres at støv/støy i forbindelse med planering og massehåndtering vil være midlertidig og forbigående. Det vil aktivt utføres tiltak for å redusere støv/støy ifm. tiltaket. Se nærmere redegjørelse under.

Planering

Avgraving og håndtering av løsmasser vil ikke medføre særlige støymengder, men transport av disse vil medføre trafikk inn og ut av området.

Ved planering vil skyting/sprenging av stein gjøres til bestemte tidsrom på dagtid. Selve skytingen vil forgå én dag i uken, med for-/etterarbeid og massehåndtering før og etter dette. Det vil sendes ut varsel i forkant av sprengningsarbeidene og det vil varsles med sirene ved sprengning.

Massehåndtering

Massehåndtering, steinknusing og -transport av masser er i seg selv ikke en del av det søknadsplichtige tiltaket etter Plan- og bygningsloven. Dette henger likevel sammen med planeringen her og det redegjøres derfor nærmere for dette.

Hoveddelen av massene her er steinmasser. Etter sprengning vil det benyttes et mobilt knuseverk til å knuse steinmassene, for videre transport med båt.

Hoveddelen av steinmassene vil grovknuses lokalt og benyttes som tilslag i offshore-næringen. Ferdigknuste masser kan da leveres direkte til offshore-bruk, via båt, uten videre omkjøring og bearbeiding. Noen steinmasser kan og knuses til grus/shingel og leveres med bil eller båt, etter behov.

Direkte transport av masser med båt reduserer transportbehovet her betydelig. Dette vil igjen redusere vegtrafikk og trafikkstøy ifm. transport til/fra området og vil redusere miljøutslipp ifm. transport.

Gjennomføringen av tiltaket er planlagt med oppstart tidlig høst 2023. Arbeidet vil ta 6-12 mnd., med sprengningsarbeider hovedsakelig mellom kl. 8-16 på hverdager og flytting av masser hovedsakelig mellom kl. 7-21 på hverdager. Lasting av båter og utskipping av masser skjer fortrinnsvis i samme tidsrom, men dette avhenger av når båtene ankommer området. Ved arbeider etter kl. 19 eller i helg, vil det overholdes særlige støykrav for disse tidsrommene, iht. forskrift.

Avbøtende tiltak

Massehåndtering og steinknusing er ikke direkte omfattet av Plan- og bygningsloven, men er regulert av bl.a. Forurensingsforskriften. Massehåndtering og steinknusing vil utføres i samsvar med aktuelle lover og forskrifter for dette.

Ettersom området planeres, vil aktuelt område for massehåndtering og steinknusing befinne seg nedsenket i terrenget, omgitt av skjæringer og terreng mot nord, sør og øst. Dette vil gi en god, naturlig skjerming for omgivelsene mht. støv og støy i anleggsperioden. Se vedlagte terrengsnitt.

I anleggsperioden kan det og opparbeides midlertidige voller/hauger med pukk og masser, for å skjerme for støv, støv og inn-/utsyn.

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Det vil benyttes støvavsug og/eller påsprøyting av vann, for å binde støv fra knusingen og redusere spredning av dette. Det er avklart god tilgang til produksjonsvann via vannmagasin i øst.

Arbeidene vil foregå i en begrenset periode, med estimert oppstart høst 2023 og videre fremover i en 6-12 mnd. periode. Det bestrebes at arbeidene her skal foregå på dagtid.

Det skal utføres støyvurdering før oppstart av tiltaket og det vil utføres regelmessig støy- og støvmålinger gjennom anleggsperioden, i samsvar med forskrift. Støv- og støymengder ifm. tiltaket skal ikke overstige oppgitte grenser i forskrift.

Før oppstart av massehåndtering som omfatter steinknusing, vil det sendes melding til Statsforvalteren, med bl.a. melding om planlagt driftstid og støyvurdering for tiltaket.

Skjæringer

Området planeres med rette skjæringer, med svak helning, men uten avtrapping. Se vedlagte terrengprofiler. Dette er i samsvar med eksisterende skjæringer og etablert praksis innenfor området.

Det er satt generelt krav om skjæringshøyder inntil 4 meter i reguleringsplanen, men det er åpnet spesifikt i planen for større terrenginngrep innenfor dette området. Jfr. § 2. Da skjæringene her kan bli inntil 24 meter på det høyeste, redegjøres det likevel for tiltaket mtp. hensynet bak bestemmelsene om skjæringshøyder.

Hensynet bak bestemmelsene

Hensynene bak bestemmelser om skjæringshøyde forstås å være sikring mot ras og steinsprang og avtrapping mtp. fjernvirkning ved terrenginngrep.

Skjæringene vil sikres mot ras og steinsprang iht. krav. Sikring vil utføres med bolter, steinsprangnett, el., etter en konkret vurdering av skjæringene. Topp skjæring vil sikres mot fall, med gjerde, el.

Hensyn mtp. fjernvirkning ved skjæringer vurderes å være mest aktuelt med skjæringer direkte mot naboer eller skjæringer som er særlig synlige i omgivelsene. Aktuelle skjæringer her vender inn mot området og vil i forholdsvis liten grad være synlig mot omkringliggende terreng. Skjæringene vil være mer synlig mot sjø, men her er det allerede store skjæringer og terrenginngrep og forskjellen mtp. synlighet og fjernvirkning mot sjø vil derfor være forholdsvis liten.

Planeringen som helhet vil være nødvendigvis være et mer synlig for omgivelsene, men avtrapping av skjæringer inn mot området vurderes ikke å ville ha stor effekt mht. fjernvirkning og synlighet for tiltaket.

Fordeler og ulemper

Vi viser til fordeler og ulemper ved tiltaket, beskrevet under avsnitt om dispensasjon for Pbl. § 1-8.

Konklusjon

På bakgrunn av dette ser vi ikke at hensynene bak bestemmelser om skjæringshøyde blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med tiltaket vurderes samlet sett å være klart større enn ulempene.

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
----------------------------	--	---	------------------------------	--

Vindafjord kommune
v/Byggesak
Rådhusplassen 1
5580 Ølen



Vedlegg F1

Side 9 av 9

Søknad om dispensasjon, med redegjørelse for naturmangfold og støv/støy tilknyttet arbeidet, legges ved søknad om tiltaket.

MED VENNLIG HILSEN

Helgesen Tekniske Bygg

Jakob Aglen

Telefon: +47 986 53 144

Epost: jakob.aglen@htb.no

Helgesen Tekniske bygg AS

Telefon 56193400	Adresse Reigstadvegen 1 5281 Valestrandfossen	Elektroniske adresser http://www.htb.no kontakt@htb.no	Org.nr 920 298 486	Bank forbindelse Sparebanken Vest 3626.07.23787
----------------------------	--	---	------------------------------	--