

Fra: Bård Magnus Fauske <baard@jobarkitekter.no>
Sendt: mandag 16. oktober 2023 10:03
Til: Strand kommune
Kopi: Hilde Lise Hammonds
Emne: Innspel frå Comrod til kommuneplanens arealdel - ref. 17/722 / 23/32509 /
ELLANI
Vedlegg: 20231016 Innspill kommuneplanens arealdel 2023.pdf

Vedlagt følger nytt innspel frå Comrod om utviding nordover på deler av gnr. 16 bnr 1. Vurderingane i sjekklista er oppdatert. Kommunestyret skal dermed ta stilling til utviding av næring på LNF.

Bård Magnus Fauske | m. 90550817
byplanleggar, landskapsarkitekt MNLA

Fra: Bård Magnus Fauske <baard@jobarkitekter.no>
Sendt: mandag 23. oktober 2023 13:58
Til: Strand kommune
Kopi: Hilde Lise Hammonds
Emne: Innspel frå Comrod til kommuneplanens arealdel - ref. 17/722 / 23/32509 / ELLANI - presisering

Viser til telefonsamtale med Anita Ellefsen Hus nett no og sist veke. Vi ber om at kommunen **behandlar begge innspillene i prosessen** og at Comrod over tid ønsker **utviding i begge retningar**, slik at innspela blir vurdert som "både/ og" og ikkje som alternative innspel.

Bård M. | m. 90550817

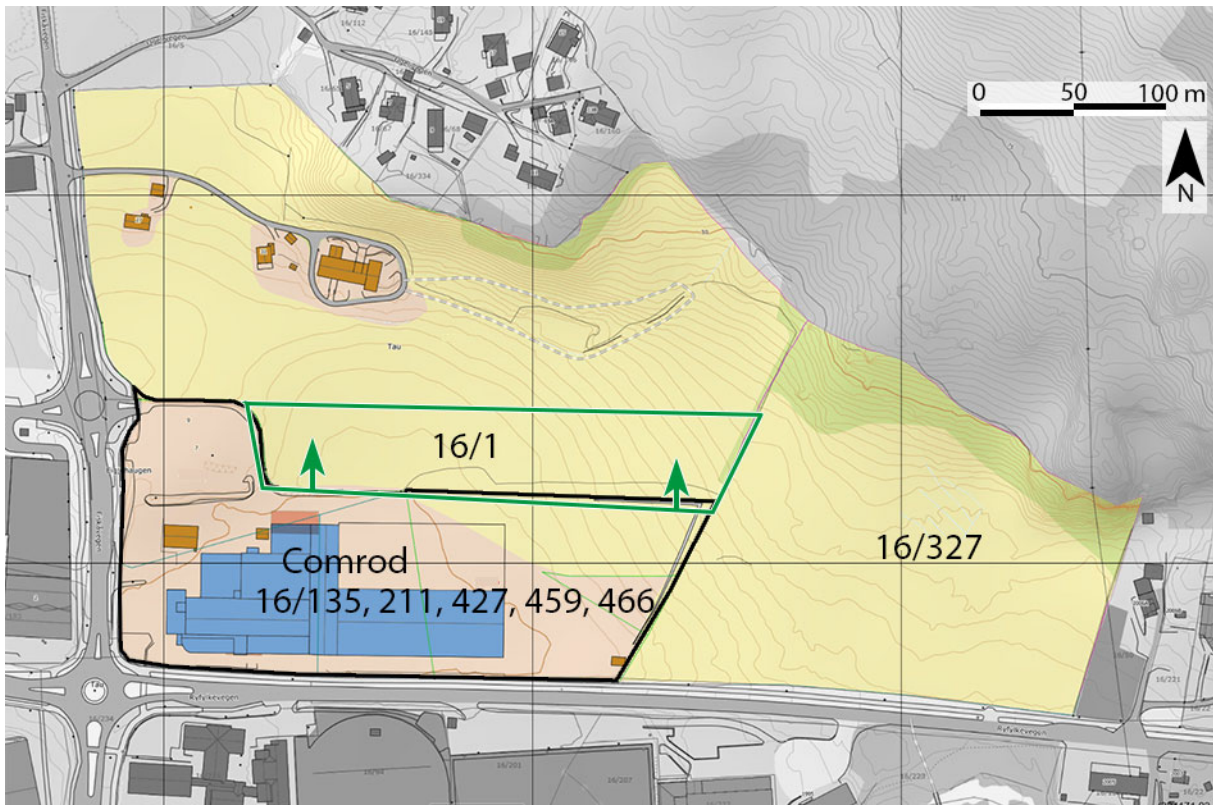
Innspill kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Innspill fra Comrod Communication AS om fremtidig utnytting på gnr. 16 bnr. 1 til kommuneplanens arealdel i Strand kommune.

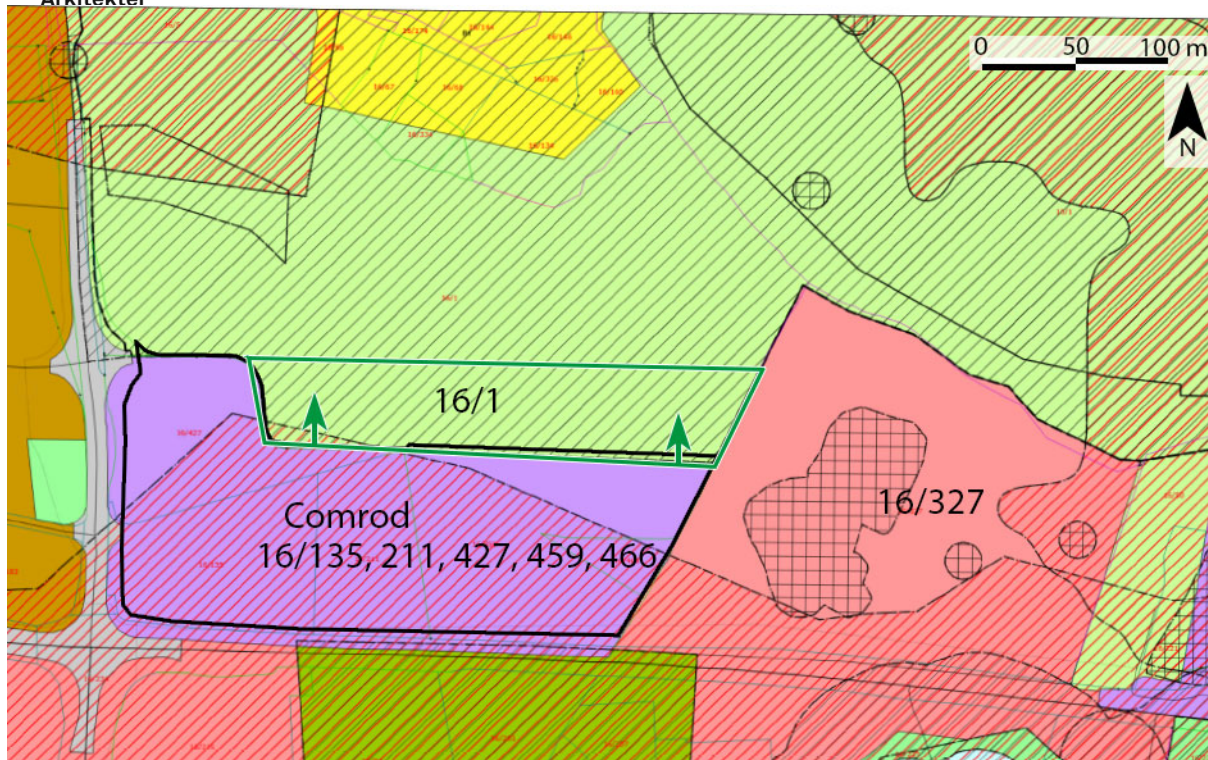
Innhold

Svar på sjekkliste	2
Vedlegg.....	6

Vi viser til møte med ordfører Bjørn Arild Veland og fagleder arealplan Åge Eivind Aslaksen den 9. desember 2022. I møtet presenterte Comrod Communication AS et ønske om å kunne kjøpe og ta i bruk deler av eiendommen gnr. 16 bnr. 1 nord for eksisterende produksjonsbygg på eiendommene gnr. 16 bnr. 135, 211, 42, 459 og 466, til utviding av næringsvirksomhet til samme formål som fastsatt for nåværende eiendommer, i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan.



Figur 1. Kartet viser Comrods eiendommer samt den tilgrensende eiendommen hvor utvidelsen ønskes.



Figur 2. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel fastsatt til LNF.

Comrods areal er regulert til næringsvirksomhet både i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan plan-id 08-8 i kraft den 28. mars 2012. Innspillsområdet omfatter deler av gnr. 16 bnr. 1 som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF.

Strand kommune fastsatte planprogram for ny rullering av kommuneplanens arealdel 2023-2035 den 16. juni 2022.

Comrod har ikke undersøkt nærmere hvor stor en utviding vil bli enda, men de ønsker muligheten for å øke produksjonen lokalt på Tau i Strand kommune. De ber derfor kommunen melde tilbake på hvilken planprosess eller utredninger som må gjennomføres for at kommunen skal kunne ta stilling til innspillet.

Vi foreslår at arealbruken tas inn i kommuneplanens arealdel, siden den rulleres nå. Det vil ha betydning for utredningskrav og om forholdet til forskriften for konsekvensutredninger ved utarbeidelse av en reguleringsplan. Vi ber om at innspillet om nødvendig legges frem for kommunestyret i egen sak.

Svar på sjekkliste

Svar: Ja | Nei | ? = vet ikke

Noen kategorier er også kommentert selv om de er svart med NEI.

Forslagsstiller	Comrod Communication AS
Er grunneier kjent med forslaget?	Ja, forslagsstiller har presentert forslaget for grunneier Njål Inge Meltveit ¹ på gnr. 16 bnr. 1.
Dagens arealformål	Landbruk-, natur- og friluftformål

¹ pers. med. Hilde Lise Hammonds den 18. august 2023 til Bård Magnus F.



Arkitekter

Foreslått arealformål	Næringsvirksomhet
Eiendom (Gnr./Bnr.)	gnr. 16 bnr. 1
Arealstørrelse	Bnr. 1: Om lag 12.000 m ² , som utgjør 20 % av hovedteigen på 60 075 m ² . Den utgjør en teig av fem teiger på samlet 608 677 m ² .
Bebyggelsestype	Næringsbygg tilpasset produksjon for Comrod.
Utnyttelsesgrad	Ikke undersøkt
Byggehøyde	Tilsvarende som eksisterende bebyggelse
Beskrivelse av forslaget	Det er ikke gjennomført mulighetsstudie ennå, men det foreslås en utbygging som tilsvarer den på Comrod sine nåværende eiendommer.

Vurdering av måloppnåelse

Tema	Svar	Hvis Ja, beskriv nærmere:
Bidrar forslaget til å nå mål i kommuneplanens samfunnsdel?	JA	Strategisk mål 4: Bosteds- og næringsattraktivitet Innspillet sikrer areal for bygg til nye arbeidsplasser som følge av vekst i en eksisterende bedrift i sentrum av Tau. Utvikling av lokale arbeidsplasser gjør Strand mer attraktiv som bostedskommune.
Bidrar forslaget til å nå mål i arealdelens planprogram?	JA	Under «andre tema» har kommunestyret fastsatt et mål om å utarbeide en strategi for ulike typer næring fra den plasskrevende industrien til mer finmasket næring som kontorarbeidsplasser. Innspillet fanges derfor ikke opp med konkrete forslag til areal, men et mål om å få oversikt og valg av strategi for hvordan foreslåtte arealbehov kan møtes og avklares. Planprogrammet viser ellers til regional plan for næringsutvikling og medvirkning fra næringsliv omtales.
Er forslaget i samsvar med vedtatt arealstrategi?	NEI	Hvis NEI, beskriv avvik fra arealstrategien: Kommunestyret har fastsatt generelle prinsipper for hvordan innspill skal behandles. Under næring og tjenesteyting, fastslås det at «Nordmarka næringsområde skal være kommunens primære område for arealkrevende næringsvirksomhet». I det ligger at ønsket utvidelse av Comrod vurdert som «arealkrevende næringsvirksomhet» skal søkes lokalisert til Nordmarka. Under jordvern står det at kommunen «skal være restriktiv med omdisponering av jordbruksareal så lenge det finnes alternative lokaliseringer av (...) næring som ikke legger beslag på jordbruksareal». Kommunen har



Arkitekter

Tema	Svar	Hvis Ja, beskriv nærmere:
		Hvis Ja, beskriv nærmere: med andre ord lagt bånd på seg til ikke å godkjenne innspillet dersom slike alternativer finnes. Under generelle krav for næringsområder for arealkrevende næringsvirksomhet, har kommunen slått fast at innspill inkludert evt. ny adkomstvei <u>ikke</u> skal omfatte bl.a. «fulldyrka eller overflatedyrka mark». Disse temaene må avklares av kommunestyret før eller når kommuneplanens arealdel legges ut til offentlig ettersyn.

Vurdering av natur, miljø og samfunnsinteresser:

Blir følgende interesser berørt av ditt innspill?

Tema	Svar	Hvis Ja, beskriv nærmere:
Naturverdier/ biologisk mangfold	NEI	Det er registrert verdifull arter i området, men ikke på denne delen av gnr. 16 bnr. 1. Arealet er fulldyrka, se nedenfor.
Områder med spesielle landskapskvaliteter	NEI	Området ligger innenfor kyst- og slettelandskap beskrevet som «småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse», se også landskapsregionen «Midtre bygder på Vestlandet» jf. NIJOS 10/05. Naturtype rik edellauvskog id BN00049288 på deler av gnr. 16 bnr. 327. Sårbar hagemark i Ugelia id NINFP1910023530 gis lav kvalitet. Området har representative landskapskvaliteter, men ikke spesielle landskapskvaliteter.
Jord- og skogressurser (F.eks. dyrka mark eller beite)	JA	Den aktuelle delen av gnr. 16 bnr. 1 er fulldyrka jord. Arealet er sett av til LNF, se planstatus over.
Kulturminner (F.eks. Sefrak-registrerte bygg)	Nei	Det er sefrak-registrerte bygg på gården, og andre kulturminner på naboeiendom, men ikke på denne delen av gnr. 16 bnr. 1.
Barn og unge (områder som barn benytter til lek, «100-metersskog» snarvei, skolevei)	Nei	
Blir områder som benyttes til friluftsliv berørt? (F.eks. friområder, turstier, grillplasser, badeplasser, offentlige brygger og kaier)	NEI	



Arkitekter

Tema	Svar	Hvis Ja, beskriv nærmere:
Allmenhetens tilgang til strandsonen	NEI	
Bidrar innspillet til økt verdiskaping i næringslivet og økt sysselsetting?	JA	Utviding av virksomheten medfører økning i produksjon og sysselsetting.
Er forslaget i konflikt med andre interesser i sjø? (F.eks. fiskeri, ferdsel og friluftsliv)	NEI	
Folkehelse/ universell utforming/	NEI	Radon moderat til lav.

Infrastruktur

Infrastruktur	Svar	Hvis Ja, beskriv nærmere
Er det behov for oppgradering/etablering av overordnet infrastruktur frem til byggeområdet? (Bilvei, gang/sykkelvei, vann/slokkevann og avløp)	NEI	Hovedvei kan benyttes slik som i dag. Hele kryss- og adkomstløsningen er nylig oppgradert.
Er det behov for utbedring for trafiksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)	NEI	Eksisterende adkomst har nylig blitt oppgradert.
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?	NEI	Busstopp i krysset Fv. 4656/Rv13 betjenes av busslinjene 101 Solbakk-Tau med 15 minutt frekvens på dagtid, 130 Solbakk-Døvik skoledager noen avganger pr. dag, 140 Solbakk-Hjelmeland skoledager noen avganger pr. dag samt noen skolebuss. Buss 100 kjører mellom Jørpeland/Solbakk og Stavanger (via Ryfast) med 15 min frekvens på dagtid.

Vurdering av risiko og sårbarhet

Før områder kan avsettes til nytt utbyggingsformål skal tiltakets konsekvenser for miljø og samfunn vurderes. Iht. plan- og bygningslovens § 28-1 kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Tema	Svar	Hvis Ja, beskriv nærmere
Ligger innspillet innenfor aktsomhetszone steinsprang og skred?	NEI	Hele områder består av løsmasser/tykk morene, men ligger under marin grense. Det har ikke blitt gjort nærmere søk etter kvikkleire da kart «mulighet for

Tema	Svar	Hvis Ja, beskriv nærmere
		marin leire, mml» ikke er utarbeidet. Sannsynlighet for funn av kvikkleire under morener vurderes som lav.
Ligger innspillet innenfor aktsomhetssone flom? Eller er området utsatt for flom i elv eller bekk? Er det usikker is i nærheten f.eks. pga. regulert vann?	NEI	
Strålingsfare – høyspent. Går det høyspent-linje i nærheten?	NEI	
Er det forurenset grunn på arealet?	NEI	Søkt miljøstatus 21.12.22
Er området utsatt for støy?	NEI	Gul støysone 55 dB: Trafikkstøy langs hovedvegen Rv 13 og fylkesvei 4656 i Tau sentrum. Mindre støy langs Fiskåvegen. Eksisterende produksjon har lite støy.
Er det kjente ulykkespunkt eller farlige/oversiktlige punkt i veinettet i området?	NEI	7600 ÅDT langs Rv. 13 som fordeler seg i de fire vegene i krysset med fylkesveien/Fiskåvegen med hhv. 4400/3500/3100 ÅDT. Det er registrert rundt 20 ulykker i tilknytning til krysset (13 iflg. områdeanalysen). I selve krysset er bare to av disse ulykkene skjedd for mindre enn ti år siden.
Foregår det transport av farlig gods gjennom området?	-	Ukjent
Kan innspillet gi økt risiko for forurensning til luft, grunn eller vann/vannforsyning?	NEI	Comrad har ingen utslippstillatelser knyttet til dagens virksomhet og utvidingen forutsetter heller ikke slike tillatelser.

Vedlegg

Områdeanalyse – maskinelt uttrekk fra offentlige kartdatabaser den 20. desember 2022