

Fra: Bård Magnus Fauske <baard@jobarkitekter.no>
Sendt: fredag 17. mars 2023 14:51
Til: Strand kommune
Kopi: Hilde Lise Hammonds
Emne: Innspel til kommuneplanens arealdel - Comrod communication AS
Vedlegg: 20230317 Comrod innspel kpa endelig.pdf

Vedlagt følger innspel til kommuneplanens arealdel i Strand kommune frå Comrod communication AS.

Strand kommune kan kontakte Hile Lise Hammonds på mobil 99105769 eller undertekna for tilbakemelding eller oppfølging.

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

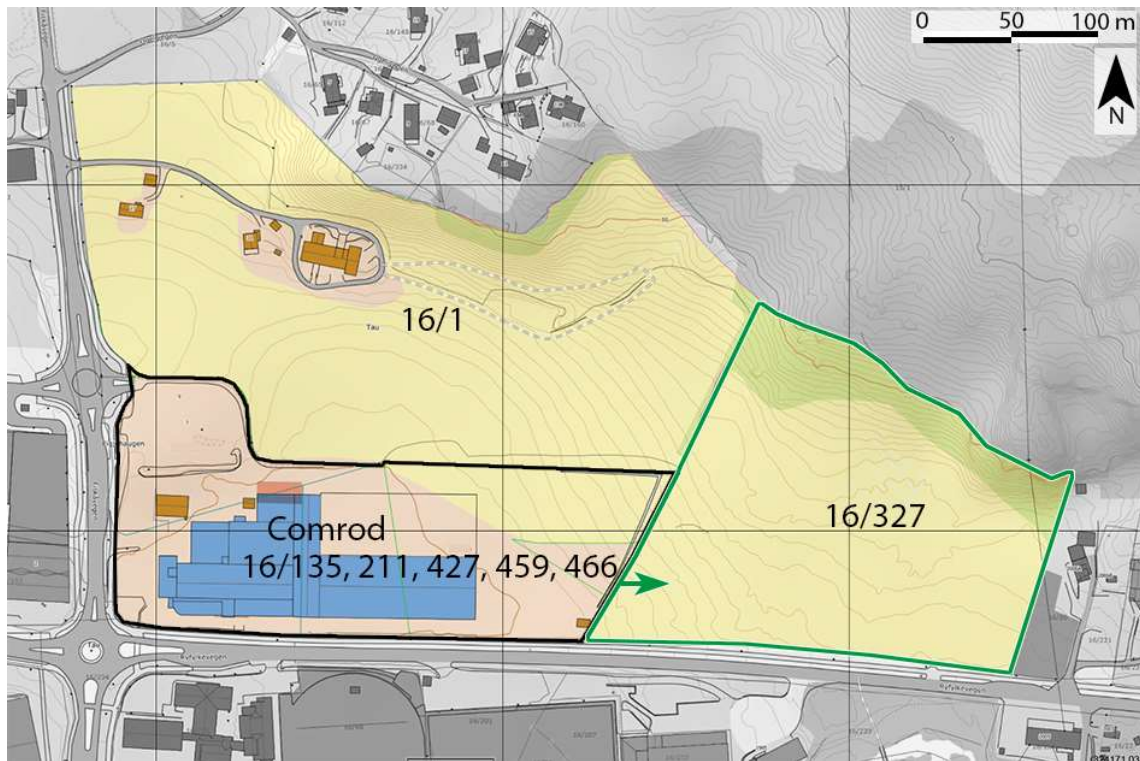
Innspill kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Innspill fra Comrod Communication AS om fremtidig utnyttning på gnr. 16 bnr. 327 til kommuneplanens arealdel i Strand kommune.

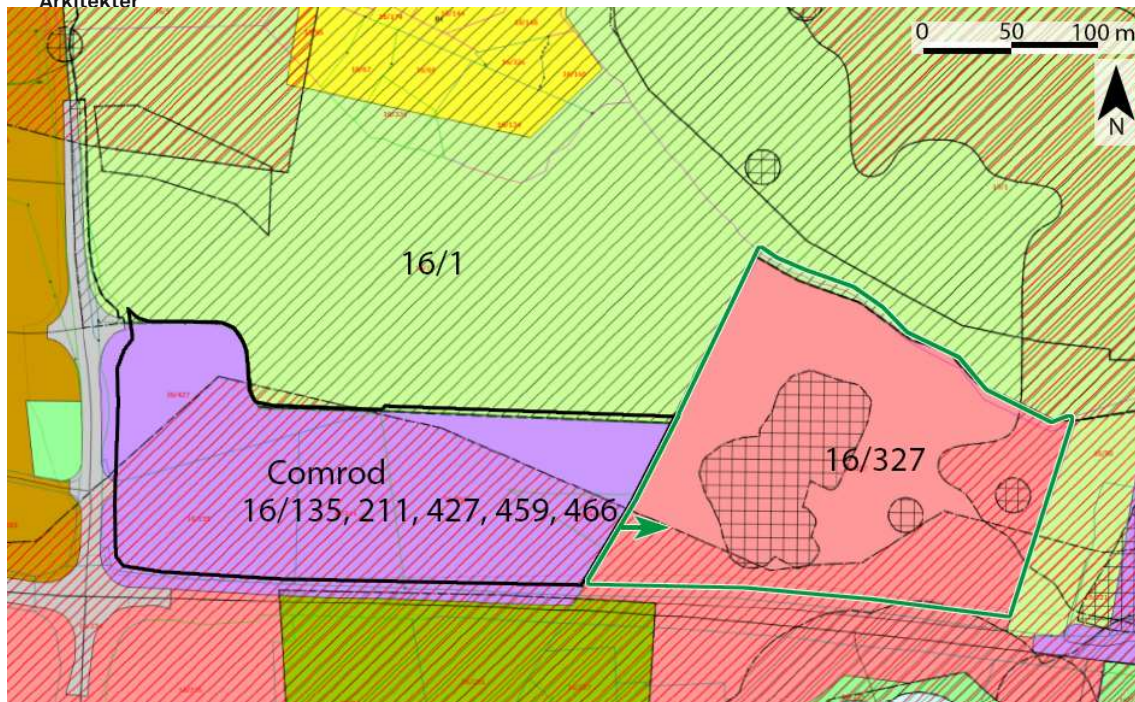
Innhold

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 eiendommen gnr. 16 bnr. 327 øst 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 tilgrensede eiendommen hvor utvidelsen ønskes.



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

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 gnr. 16 bnr. 327, er avsatt til offentlig tjenesteyting med tanke på barnehage.

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, kommunen kjenner forslaget.
Dagens arealformål	Offentlig tjenesteyting
Foreslått arealformål	Næringsvirksomhet
Eiendom (Gnr./Bnr.)	gnr. 16 bnr. 327
Arealstørrelse	36 262,4 m ²

**Arkitekter**

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.

Vurdering av natur, miljø og samfunnsinteresser:

Blir følgende interesser berørt av ditt innspill?

Tema	Svar	Hvis Ja, beskriv nærmere:
Naturverdier/ biologisk mangfold	JA	Først og fremst fugler (ærfugl, fiskemåke, gråmåke, grønnefink, gulspurv, hettemåke, sandssvale, gråspurv, stær, tårnseiler, tjeld og noen enkelttrær som har blitt registrert under arter av særlig stor og stor forvaltningsinteresse.



Arkitekter

Tema	Svar	Hvis Ja, beskriv nærmere:
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	Om lag ¼ av gnr. 16 bnr. 327 er fulldyrka jord, størstedelen er innmarksbeite. Området er sett av til byggeformål, se planstatus over. Utbygging på gnr. 16/427 har forholdsvis nylig blitt foretatt på tidligere dyrket areal.
Kulturminner (F.eks. Sefrak-registrerte bygg)	Ja	Kulturminner på gnr. 16 bnr. 327. Rundrøys id 65749, sterkt utgravd og lite synlig. Gravminne id 72253 fjernet. Dyrkingsspor id 115525, mulig hustuft. Bosetting / steinsetting id 115526.
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	
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

**Arkitekter**

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)	Ja	Eksisterende adkomst og infrastruktur forutsettes benyttet eller oppgradert.
Er det behov for utbedring for trafikksikkerhet? – (F.eks. trygg skolevei)	Ja	Det antas at gang- og sykkelvei vil måtte oppgraderes til gjeldende standard, men behovet utløses ikke direkte av utbyggingen, men kanskje som følge av økt bruk og trafikk i området.
Hvordan er kollektivtransporttilbudet i området?	-	Busstopp i krysset Fv. 4656/Rv13 betjenes av busslinjene 101 Solbakk-Tau med 15 frekvens på dagtid, 130 Solbakk-Døvik skoledager noen avganger pr. dag, 140 Solbakk-Hjelmeland skoledager noen avganger pr. dag samt noen skolebusser. 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 området består av løsmasser/tykk morene, men ligger under marin grense. Det har ikke blitt gjort nærmere søk etter kvikkleire da kart «mulighet for marin leire, mml» ikke er utarbeidet. Sannsynlighet for funn av kvikkleire under morener vurderes som lav. Det finnes et lite utløpsområde for snøskred helt øst på gnr. 16 bnr. 327.
Ligger innspillet innenfor aktsomhetszone flom? Eller er området utsatt for flom i elv eller bekk? Er det usikker is i nærheten f.eks. pga. regulert vann?	Ja	En mindre del av hjørnet sørøst i gnr. 16 bnr. 327, nord for veien, ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.
Strålingsfare – høyspent. Går det høyspent-linje i nærheten?	JA	Regional høyspentlinje krysser gnr. 16 bnr. 327 helt øst på en liten del av eiendommen nær bnr. 50.



Arkitekter

Tema	Svar	Hvis Ja, beskriv nærmere
Er det forurenset grunn på arealet?	NEI	Søkt miljøstatus 21.12.22
Er området utsatt for støy?	Ja	Trafikkstøy langs hovedvegen Rv 13 og fylkesvei ti Tau sentrum. Mindre støy langs Fiskåvegen. Har liten relevans for utbygging av næringsformål.
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