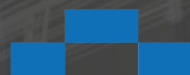




PLANINITIATIV

Detaljregulering landingsbase
Slettvoll gnr. 12 bnr. 1



PLANID

1112_2024001



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

ANSVARLIG

Plannavn	<i>Detaljregulering landingsbase Slettevoll</i>
Erstatter gammel plan	Nei
PlanID	1112_2024001
Oppdragsgiver	Norsk Ørret Rune.j@fjordservice.no
Plankonsulent	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad mj@arkit.no

Dokumentene tilhørende Detaljregulering landingsbase Slettevoll er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

1.1 PROSJEKTBSKRIVELSE

I henhold til *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018*, Sender herved Arkit Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Norsk Ørret, planinitiativ med forespørsel om invitasjon til oppstartsmøte.

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for eiendom gnr/bnr 12/1. I tillegg omfatter planen flere eiendommer, både private og offentlige, mellom Strannen og Slettevoll.

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet og skal avklare rammer for *privat detaljregulering jfr. PBL. §§ 12-3 og 12-8*. I oppstartsmøtet diskuteres forholdene som beskrives i planinitiativet. Det forutsettes at oppstartsmøtet kan føre til endringer i forslagene som det redegjøres for i planinitiativet. Oppdaterte føringer og forslag til løsninger fastsette i referat fra oppstartsmøtet.

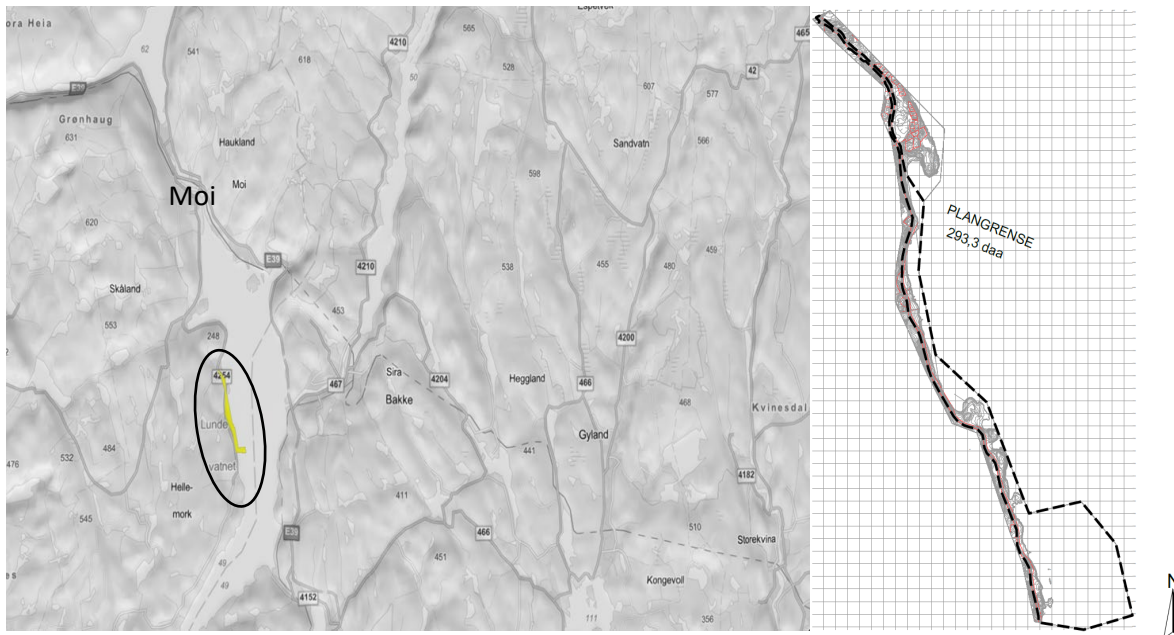
1.2 FORMÅL MED PLANEN

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)

Formålet med planen er å etablere et mottaksbygg med kontor for fiskeoppdrett på Slettevoll. Det er allerede gitt konsesjon til etablering av oppdrettsanlegg i Lundevannet og det er med bakgrunn i dette oppstått et ønske om å få etablere et mottaksbygg og lasteområde med mulighet for tilkomst for foringsbil og slaktebil nede ved Holsonskjeret på Slettevoll. Lokalet som ønskes etablert, vil etableres som lager med kontorplass for 3-4 ansatte. Fisken skal hentes og slaktes i transportvogner, og det vil være viktig med tilstrekkelig snuareal foran mottaksbygget, slik at en semitrailer kan komme seg trygt inn og ut av området. I tillegg vil det etableres en ny avkjørsel fra fylkesvegen inn til området.

1.3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)



FIGUR 1: LOKASJON

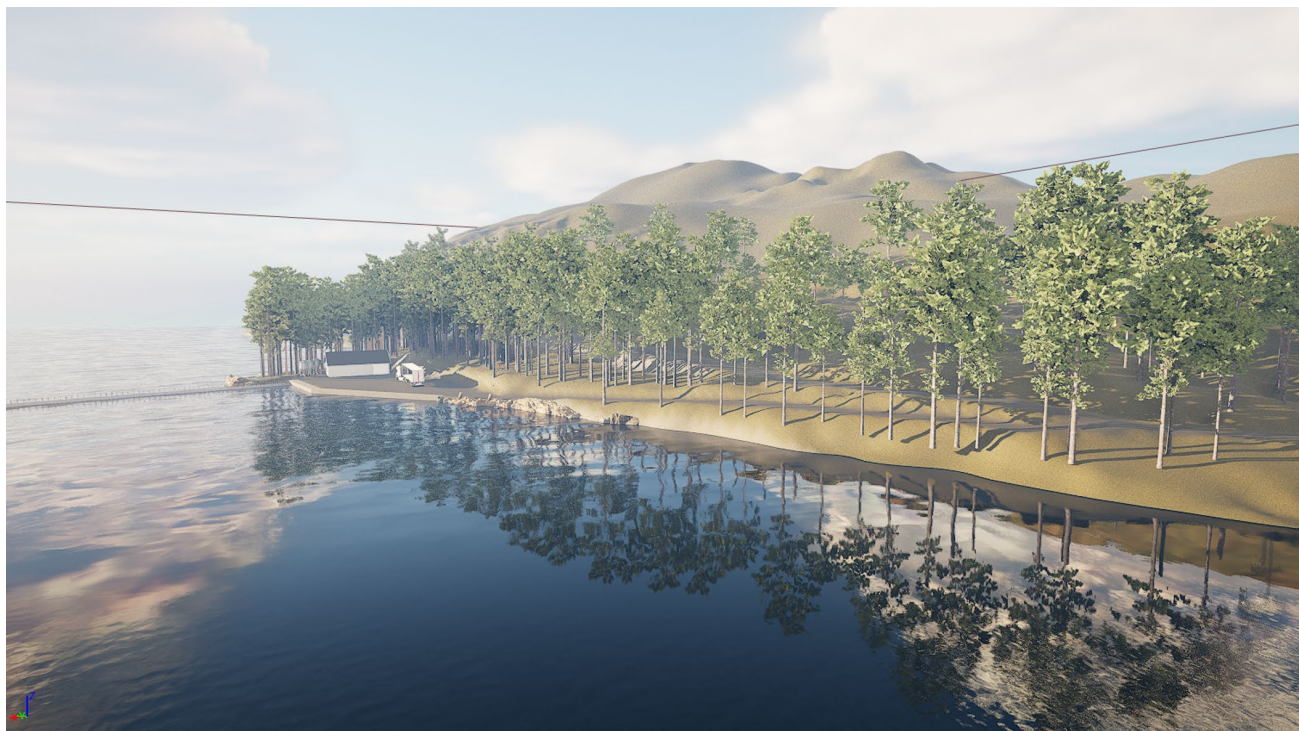
Planområdet er ca. 293,3 daa stort og ligger ca. 7.5 km fra Moi sentrum ved Slettevoll langs Lunde vannet. Planens tiltaksområde er i hovedsak ca. 5 daa. Da det i forbindelse med planinitiativet ble vurdert behov for utbedring av fylkesveien fra Kjellesvik, og etter nærmere korrespondanse med Rogaland fylkeskommune, ble det satt en plangrense som også omfatter hele dette veggstrekket. Området består for det meste av skog og fjell.

1.4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV C)

Planinitiativet bygger på et skissert konsept. Dette er vist i figur 2, 3 og 4, men skal ikke vurderes som det endelige tiltaket. Intensjonen er å etablere et kontor for 3 ansatte, samt parkeringsplass og lasteplass for større kjøretøy. Med større kjøretøy er det tenkt semitrailer for slaktning og frakt, og mindre lastebil for fôr. Det vil dermed være behov for god plass til å snu i området.

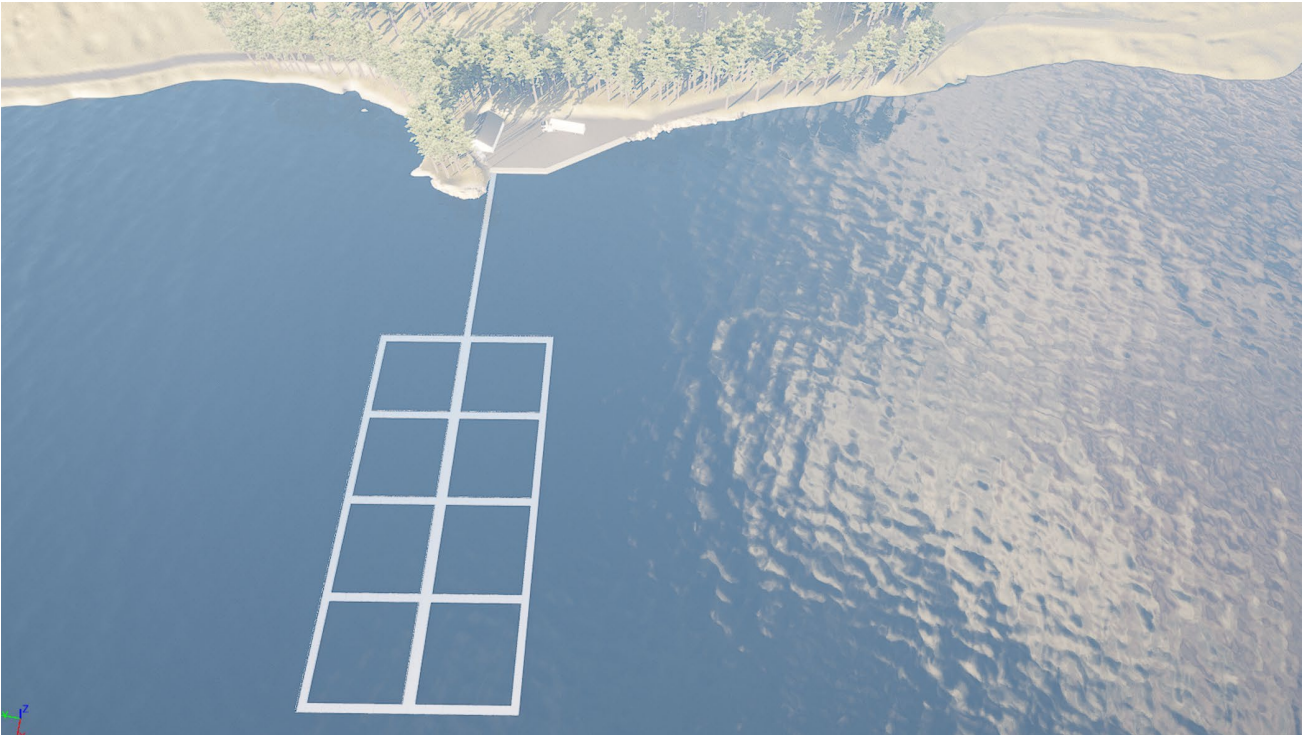
Fv. 4254 er dimensjoner for en vogntog lengde på maks 12,4m, og er angitt som bruksklasse BkT8-50 tonn. Det kan bli aktuelt med utbedring av fylkesvegen som etablering av møtelommer mellom anlegget på Slettevoll og Kjellesvik. Planen innebærer også etablering av en ny avkjørsel inn til det nye anlegget fra fylkesvegen.



FIGUR 2: ILLUSTRASJON AV ØNSKEDE TILTAK. PRODUSERT AV EGRSUNDGROUP



FIGUR 3: ILLUSTRASJON AV ØNSKEDE TILTAK. PRODUSERT AV EGRSUNDGROUP



FIGUR 4: ILLUSTRASJON - MERDER ER ALLEREDE GODKJENT VIA KONSESJON. PRODUSERT AV EGRSUNDGROUP

1.5 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV D)

Det foreligger ingen endelig størrelse for mottaksbygningen på nåværende tidspunkt. Det ønskes mulighet for å bygge inntil 2 etasjer med et bebygd areal rundt 300 m². Dette gir et relativt stort bygg med en potensiell byggehøyde på rundt 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

1.6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV E)

Hensikten med å bygge et mottaksbygg på Slettevoll er i hovedsak begrunnet i konsesjonen som er gitt for å etablere merder og drive fiskeoppdrett i området. Området er i arealdelen avsatt til LNFR og området kan betegnes som lite berørt. Det er ønskelig å kunne hente ut fisken direkte i dette området da alternativet er at merdene må transporteres med båt innover mot sentrum og hentes opp med lastebil her. Det er svært begrenset med plasser hvor dette kan gjøres på Moi, uten at man vil berøre enten natur eller beboere. I tillegg vil en slik transport ta rundt 5 timer hver vei.

Tiltaket vil redusere behovet for lang transport med båt, noe som kan minske utslipp og stress for fisken. Dette kan også effektivisere operasjonene og redusere kostnader. Imidlertid kan utfylling i vannet og utbygging i LNF-området føre til tap av naturmangfold og påvirke det lokale økosystemet negativt. Utbedring av fylkesvegen kan forbedre tilgjengeligheten, men også øke trafikkbelastningen, som kan ha negative konsekvenser for lokalbefolkningen og dyrelivet i området.

I forbindelse med planforslaget vil det gjøres en konkret vurdering av de ulike temaene som kan bli berørt av tiltaket. Når det gjelder renovasjon, vil lokal forskrift for renovasjon legges til grunn i planen. IRS vil bli varslet ved oppstart av planarbeid, og gis dermed anledning til å komme med en uttalelse for hva som krever av renovasjonsløsning for området.

1.7 TILTAKETS PÅVIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV F)

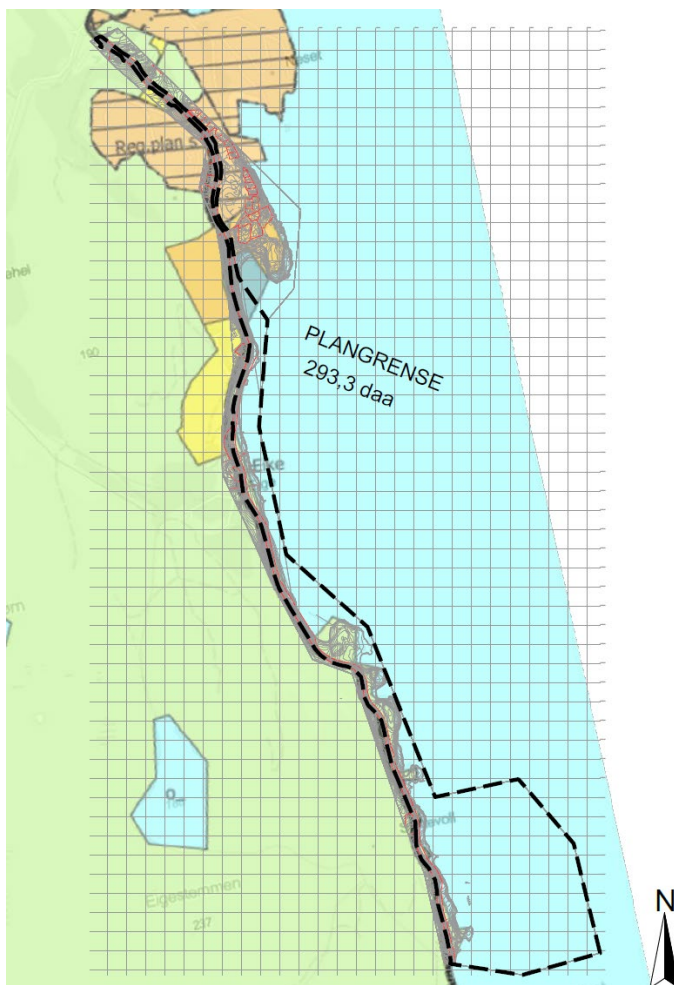
I dag fremstår området som uberørt, og de planlagte tiltakene vil medføre endringer i hvordan landskapet fremstår i dag. Behov for fylling, ny bygningsmasse, bygging av ny veg og etablering av møtelommer vil visuelt sett endre det naturlige preget til landskapet i ulik skala. De mest markante tiltakene vil utvilsomt være fyllingen ved planering av området og det nye bygget, som vil påvirke strandsonen. Vegen plasseres slik at den følger terrenget ned mot anlegget og vil med det redusere behovet for fyllinger og skjæringer i terrenget. De nye tiltakene skal, så langt det lar seg gjøre, tilpasses for å minimere inngrepene ellers i landskapet og naturen. Tiltakene kan gi muligheter for å forme området med tanke på landskapstilpasning, som å integrere grønne bufferområder for å mildne visuelle effekter og støtte biodiversitet.

Det skal være et mål om å redusere behov for transport av masser til og fra området, dersom det er økonomisk forsvarlig og praktisk gjennomførbart. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men all uttaksmasse vil fortrinnsvis brukes til fylling dersom den er egnet til slik bruk.

1.8 FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG OMRÅDEPLANER, RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)

1.8.1 KOMMUNEPLAN



Planområdet omfattes av Kommuneplanens arealdel 2013-2025. I gjeldende arealdel er området avsatt til LNFR. I tillegg omfatter deler av plangrensen rundt fylkesvegen det eksisterende fritidsboligområdet som er avsatt på Strannen. Lund kommune holder i skrivende stund på med en rullering av arealdelen planen. Det er ikke kjent om området er foreslått omdisponert som følge av denne rulleringen.

Følgende bestemmelser fra gjeldende arealdel er vurdert som særlig relevante for planarbeidet og vil vurderes i det videre arbeidet med planen.

- § 2.3 nr. 3.
- § 2.4 Rekkefølgekrav
- §2.5.1 universell utforming
- §2.5.2 bebyggelse langs vann og vassdrag
- §2.5.3 Bebyggelse langs vassdrag – vurdering av flom.
- § 2.7 og 2.7.4 parkering for næringsbygg
- §2.9 miljøkvaliteter og bevaring mv. Herunder naturmangfold og grønstruktur – landskap.
- §2.10 forhold som skal avklares i reguleringsplaner

1.8.2 REGULERINGSPLANER

Det foreligger ingen gjeldende detaljregulering i området. Langs øvre del av planområdet på kjellesvik er det noen reguleringsplaner for fritidsbebyggelse. Reguleringsplan for «Igletjørn kolonihager – Tjellesvik, gnr. 13, bnr. 3» og «Hyttefelt Maritsbakken Klubben» regulerer i dag deler av fv. 4245. Det som angår fylkesvegen i disse planene, vil endres som følge av den aktuelle reguleringsplanen som igangsettes av dette planinitiativet. Øvrige forhold i disse to og andre tilgrensende planer på Tjellesvik berøres ikke av planens tiltak.

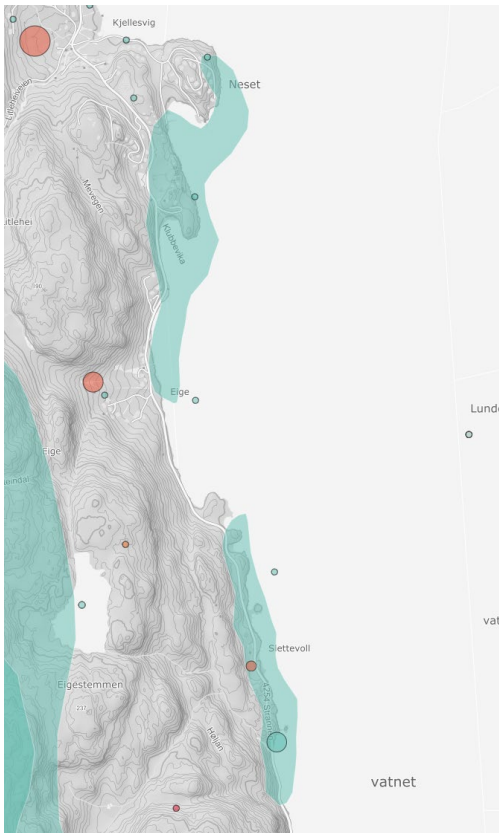
1.8.3 OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Følgende overordnede planer og føringer har relevans for reguleringsplanen

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- RPR for å styrke barn og interesser i planlegging (1995)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Renovasjonsforskrift med retningslinjer – IRS (2015)
- Listen er ikke uttømmende

1.9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV H)



FIGUR 6: ARTER AV NASJONAL FORVANTNINGSINTERESSE



FIGUR 5: KULTURMINNER

I forbindelse med det innledende arbeidet er det gjort søk i de tilgjengelige kartdatabasene for å finne eventuelle registreringer i området. Det er enkelte registreringer som strekker seg utover deler av planområdet. Det er ingen registreringer av nært truede eller sårbare arter ved Hølskjæret. Ved det gamle skolehuset er det også enkelte SEFRAK-registreringer samt et arkeologisk gravminne på østsiden av fylkesvegen. Videre nord mot Nesodden er det også to ytterligere SEFRAK-registreringer. I forhold til selve tiltaksområdet for mottaksbygget, er det enkelte livskraftige arter som kan berøres. Registreringene gir ikke nøyaktig plassering, så den fremtidige driften omfattes av et angitt influensområde. Flere av artene er tilknyttet lundevannet. Her er det allerede gitt konsesjon til oppdrettsanlegget, så disse anses som vurdert i forbindelse med konsesjonen. Plantiltaket fremstår dermed som mindre konfliktyllet. Det vil samtidig være viktig å vurdere registreringene som er gjort i nærområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være lavt og det vil være aktuelt å befare området for å kunne foreta en konkret vurdering av det biologiske mangfoldet som kan finnes her. Det vil i forbindelse med planforslaget lages en egen vurdering av naturtyper og biologisk mangfold i området.

1.10 IVARETAKELSE AV SAMFUNNSSIKKERHET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV I)

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og nødvendige risikoreducerende tiltak innarbeides her. Deler av fylkesvegen ved Nesodden i nord er kartlagt som aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. I forbindelse med planarbeidet vil det vurderes hvorvidt det vil være behov for en fagkyndig vurdering av steinsprangfaren i området.

Foreløpige tema avdekket som vil redegjøres for nærmere i ROS-analysen er blant annet:

- Steinsprang og snøskred
- Forurensning (støy og luft)
- Forurensning i grunnen
- Overvann og flom
- Listen er ikke uttømmende

1.11 OFFENTLIGE INSTANSER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM OPPSTART AV PLANARBEID.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV J)

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Lund kommune
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- NVE
- Mattilsynet
- Fiskeridirektoratet
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunes varslingslister)

1.12 PROSESS FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA AKTUELLE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV K)

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.

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i Avisen Agder 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.

1.13 KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV L)

Ansvarlig myndighet er i dette tilfellet planmyndighet etter § 5 i forskrift om konsekvensutredning, med henvisning til myndighetsområde i §§ 6-8. Etter § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §§ 6-8.

Forslagstiller vurderer reguleringsforslaget til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Forskrift om konsekvensutredning § 6b) vedlegg 1 pkt. 24 med tilhørende veileder fra februar 2020, er lagt til grunn som i vurderingen om reguleringsplanen ikke utløser krav om planprogram. Dette begrunnes i tiltakets størrelse. Vedlegg 1 pkt. 24 omfatter næringsbebyggelse med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Det foreslåtte anlegget vil ikke være i nærheten av denne størrelsen og dermed blir tiltaket vurdert opp mot forskriftens vedlegg 2. pkt. 11 bokstav j. Denne gjelder for kjøpesentre, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Tiltaket vurderes som privat tjenesteyting og vurderes dermed opp mot forskriftens §8. Planen vil utløse krav om konsekvensutredning dersom f.eks. viktige naturverdier blir negativt påvirket. Det er som nevnt tidligere gjort flere registreringer i nærheten av området. Dette er i stor grad mangfold knyttet til lundevannet som er blitt vurdering i forbindelse med søknad om konsesjon til etablering av oppdrettsanlegget. Det er heller ikke ventet at utfyllingen på nordsiden av Holsonskjæret vil utgjøre et større volum enn det som er angitt i vedlegg 2 pkt. 11 bokstav k.

Tiltakets beskjedne omfang gjør dermed at det vurderes dit hen at det ikke vil utløse krav om konsekvensutredning som følge av vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskrift om konsekvensutredning § 10

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning vil det være høyst nødvendig å belyse virkningene av planen, med forslag til eventuelle avbøtende tiltak. I tillegg vil det legges ekstra vekt på vurdering av naturmangfoldet i området. Det er ikke ventet at selve næringsområdet vil få negativ virkning på naturmangfoldet, men som følge av økt transport vil det utføres et feltstudie for å vurdere det biologiske mangfoldet rundt Kjellesvik og nedover mot Slettevoll.

1.14 ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER RELEVANTE FOR SAKEN

I forbindelse med planprosessen skal det være tett dialog med fylkeskommunen for avklaring av behov for oppgradering av vegen mellom Slettevoll og Kjellesvik. Det vil lages en mulig plan for utbedring av vegen med møtelommer i tråd med vegvesenets håndbøker.

1.15 VEDLEGG

- Planavgrensning SOSI/PDF