

Varsel om oppstart av planarbeid for Rekeland industripark i Sokndal kommune. Plan-ID: 11112008004-01

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det herved at det er satt i gang arbeid med endring av detaljreguleringsplanen for Rekeland næringspark. Arkit Arealplan AS er engasjert av Mydland industripark AS til å utarbeide reguleringsplanen.

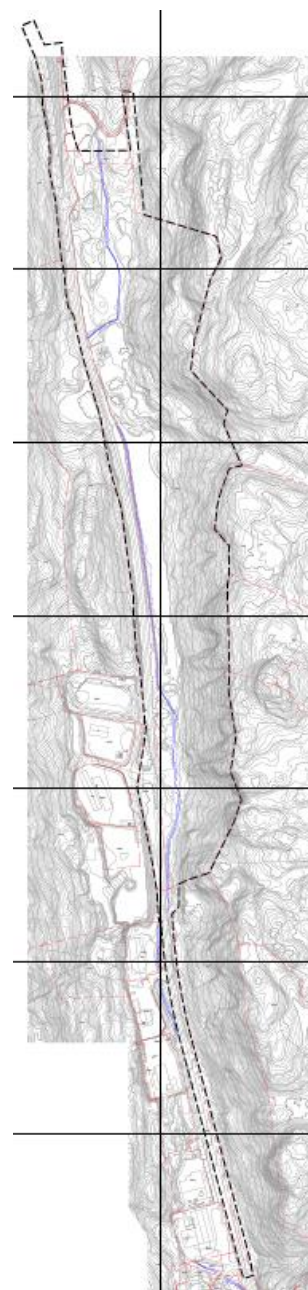
Planarbeidets hensikt er å:

- Fjerne avkjørsel fra fv. 44. Avkjørsel fra fv. 501 beholdes som eneste adkomst til industriområdet og dermed legges det inn snumulighet i enden av intern adkomstveg.
- Fjerne rekkefølgekrav om breddeutvidelser på fv. 44, opparbeidelse av kryss mellom fv. 44 og fv. 501, og avkjørsel til tilgrensende planområde «Rekeland 1».
- Endre byggeområde I/L1 til friluftsmål.
- Endre traseen til gang- og sykkelvegen langs I/L2. G/s-vegen forskyves om lag 60-80 meter bort fra vege i en strekning på omtrent 400 meter før den fortsetter langs fv. 44 igjen. Dette innebærer at noe av byggeområdet I/L2 fjernes.
- Formål for gang- og sykkelveg deles i 2 områder ved I/L2. Rekkefølgekrav for nordligste del av gang- og sykkelvegen fjernes.
- Justere traseen på intern adkomstveg i industriområdet.
- Fjerne regulert adkomstveg til Rosslund.
- Endre bussholdeplassen langs fv. 44
- Legge inn nye hensynssoner for «Ras- og skredfare (H310)» og «Flomfare (H320)» i henhold til utført fagkyndig naturfarevurdering fra juni 2022.
- Reguleringsplanen utarbeides med nye arealformål i henhold til pbl. §12-5.

Varslingsmaterialet er gjort tilgjengelig på kommunens hjemmeside www.sokndal.kommune.no ved å klikke seg inn på «Tjenester» → «Teknikk og samfunn» → «Plan, bygg og eiendom» → «Plan» → «Varsel om oppstart av planarbeid».

Foreløpig saksgang

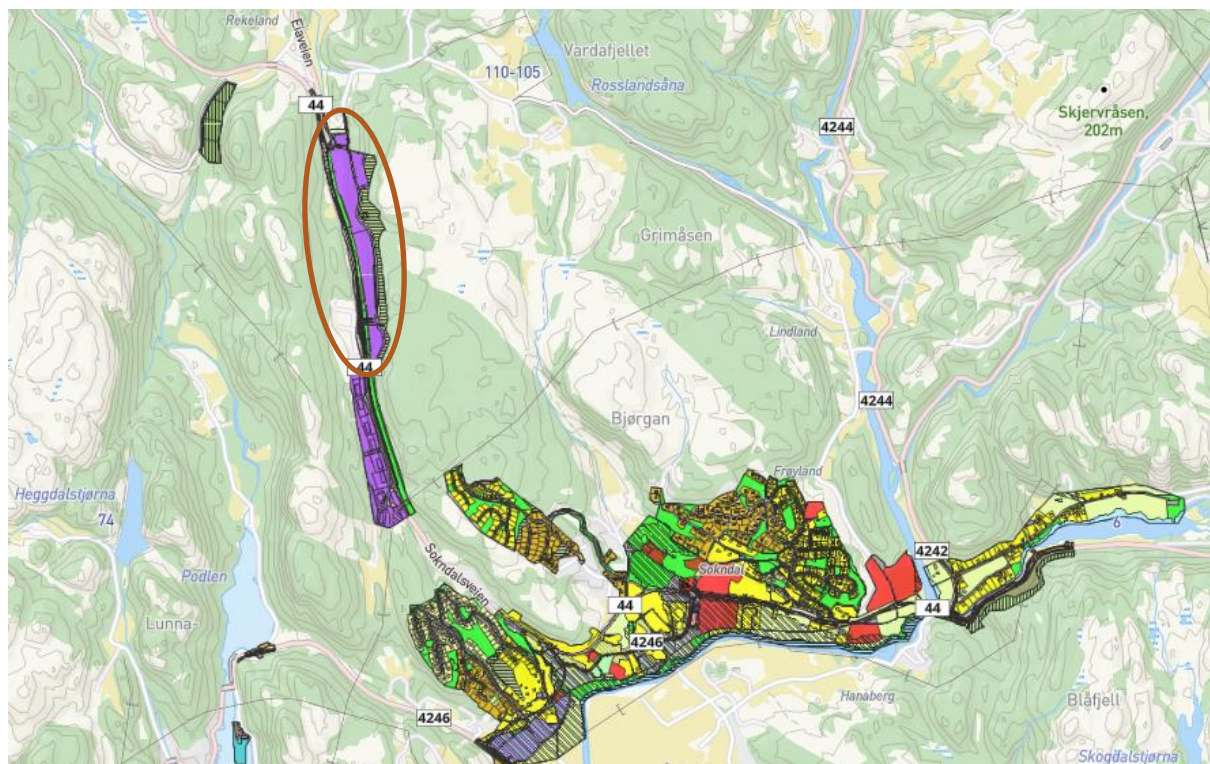
Det ble utarbeidet et planinitiativ (se **Vedlegg 1**) med sikte på å endre reguleringsplanen området 25. Januar 2022. Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen på Soknatun 16. Februar 2022 (se **Vedlegg 2**). I oppstartsmøtet anbefalte kommunen oppstart av planarbeid. Likevel ble det satt en del føringer fra kommunens side rundt utfordringene knyttet til flom, ras- og skredfare. Det er dermed utført en naturfarevurdering i planområdet. I tillegg tok kommunen opp at endringer av fylkesveger, bussholdeplassen og gang- og sykkelvegen må avklares med fylkeskommunen.



Figur 1: Varslet planområde. Plangrensen tilpasses når planarbeidet starter.

Planavgrensning

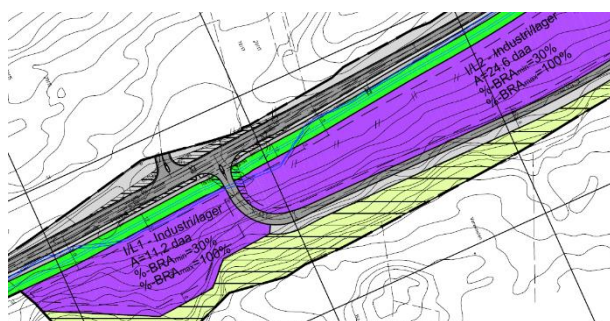
Det varsles en planavgrensning som vist i **Figur 1** og **Vedlegg 3**. Varslet planområde er omtrent 177 dekar. Man har valgt å varsle et litt større planområde for å gi god fleksibilitet i reguleringsarbeidet og for å eventuelt slippe en ny varslingsrunde. Alle tidligere regulerede områder omfattes av varslet planområde, men man ønsker at irrelevante områder skal tas ut fra planområdet. Dette foretar man når man går i gang med utarbeidelsen av planen. Det endelige planforslagets plangrense antas dermed å avvike noe med varslet plangrense.



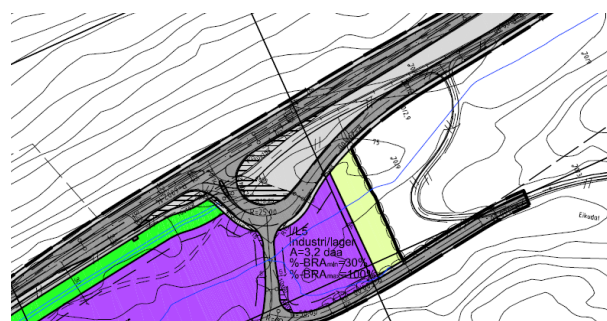
Figur 2: Planområdets lokalisering.

Planforslag

Det er flere forhold ved gjeldene reguleringsplan (se **Vedlegg 4**) som gjør at området til nå ikke har latt seg realisere. Industriområdets adkomst fra fv. 44 anses å være svært omfattende og kompliserende, og man ser at arbeidsomfanget og kostnadene reduseres vesentlig ved å fjerne denne og kun ha en adkomst til området fra fv. 501. Man ønsker også å fjerne rekefølgekrav for opparbeidelse av avkjørsel til «Rekeland 1», kryss mellom fv. 44 og fv. 501, og breddeutvidelser på fv. 44 i forbindelse med avkjørslene og krysset.



Figur 3: Avkjørsler fra fv. 44 til planområdet og "Rekeland 1".



Figur 4: Kryss mellom fv. 44 og fv. 501, og avkjørsel fra fv. 501 til planområdet.

Det presiseres at man i utgangspunktet ikke ønsker å endre nevnte reguleringer. Intensjonen ved gjeldene plans regulering er svært god, og man ønsker ikke å regulere disse områdene til noe annet i endringsforslaget. Likevel ønsker man ikke rekkefølgekravene, siden utbygger enten påføres urimelige kostnader til disse oppgraderingene, eller tvinges til å utsette utbyggingen på ubestemt tid til grunneiere og/eller myndigheter beslutter å oppgradere anleggene. Rekkefølgekravene oppleves urimelige i forhold til virksomhetene som forventes etablert i området. Forslagsstiller mener gjeldene reguleringsplan kan gi et urealistisk bilde på hvilke virksomheter som kan forventes i området når det gjelder størrelse og omfang. Endringsforslaget vil legge opp til en utbygging i området som vil være forsiktigere, mer moderat og ikke minst mer realistisk enn gjeldene plan. Dette gjør at det vil være naturlig at rekkefølgekravene kan fjernes eller endres.

I endringsforslaget tenker man å gjøre flere andre mindre grep. Blant annet ønsker man å justere traseen på den interne adkomstvegen i industriområdet, fjerne regulert adkomstveg til Rosslund, justere noe av traseen på gang- og sykkelvegen, endre bussholdeplassen og endre byggeområde I/L1 til friluftsmål. Det har også vært knyttet større usikkerhet til eventuelle naturfarer, som flom-, ras- og skredfare, i området som man nå bedre har avklart. Dette ønsker man å innarbeide i den nye reguleringsplanen.

Industriområdets interne adkomstveg flyttes vest for byggeområdene, langs/parallelt med fv. 44. Arealene som tidligere var regulert til veg planlegges nå som byggeområder. I tillegg vil man ved å flytte vegen oppnå at industriområdet får en finere og mer innbydende framtoning ved at industriområdets «fremside» vendes mot fv. 44. Dermed vil hovedinnganger med tilhørende parkering nå flyttes til vestsiden av bebyggelsen i planområdet. Dette gjør at man unngår å møte industriområdets «bakside» med eventuell mellomlagring/rot, varelevering eller liknende i det man ankommer Hauge langs fv. 44. I enden av adkomstvegen planlegges en snuplass og en sammenkobling med gang- og sykkelvegen. Her deles også gang- og sykkelvegen opp i 2 formål. Gang- og sykkelvegens sørlige del vil fortsatt ha rekkefølgekrav, mens den nordlige delen langs industriområdet vil være regulert uten rekkefølgekrav. Gående og syklende vil alternativt kunne benytte industriområdets interne adkomstveg nordover inntil nordlige del av gang- og sykkelvegen bygges.

I/L1 endres til friluftsmål siden dette området er svært bratt og vil ikke egne seg til utbygging. Området vil ikke være kostnadmessig bærekraftig å opparbeide. Det samme vil muligens gjelde for deler av I/L2. Samtidig vil noe av arealene som fungerer som byggeområde i gjeldene plan omfattes av gang- og sykkelvegens nye trase og nye avbøtende tiltak mot ras og steinsprang. Planområdet vil dermed som en konsekvens av endringsforslaget bli mindre og mer skånsomt for omgivelsene, vegnettet og teknisk infrastruktur. Man forventer vesentlig mindre utbygd areal, mindre arbeidsplasser, mindre besøkende og derav mindre trafikkmengde.

Kommuneplan og tilgrensende planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2011-2022 regulert til næringsbebyggelse. Formålets avgrensning sammenfaller med reguleringsplanens avgrensning.

Planområdet grenser mot reguleringsplanen «Rekeland 1» i vest. Dette er også et industriområde på motsatt side av fv. 44.

Naturfarer

Planområdet omfattes av aktsomhetsområder for flom, skred og steinsprang i NVEs kartportal «NVE atlas». Planområdet omfattes også av hensynssoner for disse naturfarene i



kommuneplanens arealdel. Man har gjort en fagkyndig naturfarevurdering av planområdet i juni 2022. Vurderingene og avbøtende tiltak fra den tilhørende rapporten vil innarbeides i endringsforslaget.

Konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger i forbindelse med endring av reguleringsplanen Rekeland næringspark. Det vurderes at planen er i samsvar med overordnede planer og kommunale vedtak og ikke har vesentlige virkninger verken i eller utenfor planområdet. Planavdelingen i Sokndal har med dette som utgangspunkt besluttet at planforslaget ikke krever behandling etter forskrift om konsekvensutredninger. Det er derfor heller ikke nødvendig å utarbeide planprogram.

Kommentarer eller merknader til planarbeidet kan meldes via Altinn, eller sendes på e-post til kk@arkit.no, eller sendes som brev til Arkit Arealplan AS, Holamoen 3, 4460 Moi innen 15. juli 2022 (4 uker).

Mvh
Vebjørn Solli
Ingeniør

Vedlegg 1: Planinitiativ Rekeland industripark
Vedlegg 2: Referat fra oppstartsmøte
Vedlegg 3: Plangrense (1-2500 A1)
Vedlegg 4: Gjeldene plankart

