



Referat fra oppstartmøte, detaljregulering for Skurve sør, utvidelse av næringsområdet og flytting av skytteranlegget, planid 202301

Tid: 26.05.2023 kl. kl. 13.00

Sted: Kongsgata 21 (Gjesdal kommune)

Arkiv: 23/00624

Deltakere:

Forslagsstiller/Skurvebakkane 2 AS:

Frank Skjæveland, frank@masiv.no, tlf. 930 05 040

Svein Kåre Tollefsen, svein.kaare@masiv.no, tlf. 905 92 669

Plankonsulent/VIAL AS:

Lina Grønnevik Dahle, lgd@vial.no, tlf. 486 05 203

Rune Jonassen, rj@vial.no

Gjesdal kommune:

Leder arealbruk, Gerd Karin Espedal, gke@gjesdal.kommune.no, tlf. 922 13 220

Arealplanlegger, Reidun Solli Skjørestad, rss@gjesdal.kommune.no, tlf. 959 33 094

Bakgrunn:

Det er holdt flere møter med forslagsstiller tidligere der prosjektet har blitt drøftet. Det siste møtet ble holdt 30.01.2023 der også representanter fra plankonsulenten, VIAL AS, var til stede.

Oppdatert planinitiativ dat. 29.03.2023 med planavgrensning, ble sendt til kommunen 29.03.2023. Utkast til planprogram ble mottatt 09.05.2023.

Presentasjon av planinitiativet

Plankonsulenten gjennomgikk planinitiativet og planprogrammet. Det ble vist til at varsling av et stort planområde er beholdt, og at det er begrunnet hvorfor.

Kommunen viste til at det fremdeles er enkelte feil og mangler i planinitiativet, og at det sendes skriftlig tilbakemelding på planinitiativet og forslaget til planprogram.

Kommunen mente at enkelte av de nevnte planene i kap. 3 i planinitiativet har lite relevans og at kommuneplanen må vektlegges mer. Videre at det er flere relevante bestemmelser til kommuneplanen som bør nevnes/vurderes i planarbeidet.

Ved gjennomgang av kapittel 4, presentasjon av prosjektet, ble det minnet om at ferdig planeringsnivå er viktig bl.a. pga. vannets fallretning. Vollen mellom eksisterende skytebane og næringsområdet, antas å være lagt der av sikkerhetsmessige årsaker. Kommunen pekte på at det kan bli nødvendig med ny sikkerhetsvoll og støyvoll. Plankonsulenten viste til at bestemmelsene i den gjeldende reguleringsplanen vil bli videreført. Kommunen minnet om at disse må oppgraderes iht. dagens regelverk.

Gjennomgang av utkast til planprogram

Kommunen stilte spørsmål ved om alt som står i planinitiativet må gjentas i planprogrammet.



I kapittel 6, utredningsbehov, viste kommune til de viktigste utfordringene i denne reguleringsplanen:

- Råvannstunellen
- Avrenning mot Langavatnet, reservedrikkevann
- Konesjonsplikt dersom vannretningen snues.
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Kommunen bad på bakgrunn av dette, om at det ble tatt en ny vurdering av hvilke tema som skal konsekvensutredes og hva utredningsbehovet er.

Kommunen nevnte ellers at det kan bli kapasitetsproblemer ved strømkrevende industri og at overvannskapasiteten ikke er god, verken når det gjelder kommunale ledninger eller overvannsledninger ned til Klugsvatnet.

Videre prosess/aktuelle problemstillinger

Utbygger ønsker å varsle planoppstart før sommerferien. Det må gis minst 8 ukers frist ved varsel rett før fellesferien.

Gjeldende reguleringsplaner

Det er flere gjeldende reguleringsplaner innenfor varslingsområdet. Kommunen viste til § 2.3 i områdeplanen for Skurve sør II, planid 201201, og at det foreligger en overordnet miljøplan for å ivareta råvannsledningen og reservedrikkevanskilden, Langavatnet. Kommunen sender lenke til denne.

Relevante krav i kommuneplanens bestemmelser

Kommunen nevnte § 2.6 Forbud mot tiltak langs vassdrag, § 2.7 Sedimenteringsbasseng m.fl. og retningslinjene til kommuneplanen, der L. Vernet vassdrag/Naturmiljø, er spesielt relevant.

Regionalplaner/fylkesdelplaner

Kommunen hadde ingen tilleggskommentarer til dette kapittelet.

Plannavn, planid og planavgrensning:

Det var enighet om at kommunen kan fastsette plannavn. Det foreslås:

Detaljregulering for Skurve sør, utvidelse av næringsområdet og flytting av skyteranlegget, planid 202301. (justert etter innspill fra plankonsulenten).

Kommunen hadde i møtet 31.01.2023, gitt uttrykk for at planavgrensningen burde reduseres og at varslingsområdet ikke bør omfatte mer av naboeiendommer enn nødvendig. Planavgrensningen ønskes beholdt, men dette begrunnes i planinitiativet.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at reguleringsplanen utløser krav til konsekvensutredning på bakgrunn av pkt. 24 i vedlegg I i KU-forskriften, næringsbygg med bruksareal mer enn 15 000 m². Kommunen er enig i plankonsulentens vurdering om at reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning.

Stedsanalyse

Det ble vurdert ikke å være nødvendig med stedsanalyse til utvidelse av næringsområdet, men det må gjøres nødvendig vurderinger av landskapstilpasning mot vassdraget, med illustrasjoner.



Utbyggingsavtale

Det kan kanskje være aktuelt med utbyggingsavtale og kommunen anbefalte at dette varsles, men at behovet vurderes etter hvert. Forslagsstiller ønsker ikke utbyggingsavtale dersom det ikke er nødvendig.

Rekkefølgekrav

Det ble vurdert som unødvendig med rekkefølgekrav knyttet til vann eller avløp, men kommunen opplyste at det pga. avløpskapasiteten, kan bli satt restriksjoner på typen bygg som kan oppføres i området.

Kommune nevnte at det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav for å ivareta overvann.

Planbeskrivelse/planfaglige tema som skal vurderes

Det kreves alltid planbeskrivelse i henhold til plan- og bygningsloven. Bruk hovedtema og oppsett gitt i mal som kommunen sender over. Ta med alle hoved-overskrifter i planbeskrivelsen. Ta kun med de vurderingstema som anses relevante. Er det ikke relevant trenger det ikke kommenteres.

Barns interesser, universell utforming, risiko og sårbarhet, og naturmangfold må alltid være med. Det er ikke nødvendig å nummerere likt som i malen. Unngå gjentakelser der det er mulig.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene skal følge malen som kommunen sender til plankonsulenten. Det skal være samsvar mellom bestemmelser, plankart, illustrasjonsplan og andre dokumenter. Tillat grad av utnyttning ønskes oppgitt i BYA.

Det kan bli aktuelt å stille krav til type virksomhet (ikke industri med prosessvann).

ROS-analyse

ROS-analyse skal alltid utarbeides. Det må her tenkes spesielt på sikkerhet i forbindelse med skytebane/skytteranlegg, med ny buffer mellom skytebane og næringsareal.

Illustrasjoner

- Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal utnyttelse
- 3D-illustrasjon
- Snitt med tilgrensende terreng/bebyggelse (planeringsnivåer er vesentlige for avrenningen). Vis eksisterende og planlagt terreng
- Støyberegninger og andre fagrapporter
- VA-rammeplan

Grunneier- og naboliste og plandata

Kommunen utarbeider forslag til grunneier- og naboliste og forslag til offentlige instanser som må varsles.

Sosi-filer av grunnkart og reguleringsplaner hentes fra nettsiden til kommunen.

Kommunen utarbeider ledningskart. Ta kontakt med Jan.Arvid.Jakobsen@gjesdal.kommune.no for ønsket utsnitt.

Videre planarbeider, utredninger og opplegg for medvirkning



Gjesdal kommune

Det ble vurderte som unødvendig å invitere til eget informasjonsmøte. Forslagsstiller har foreløpig avtale og dialog med de mest berørte partene.

Skytebane kan kreve tillatelse fra Miljødirektoratet.

Oppsummering av eventuelle merknader fra kommunen underveis i møtet

Kommunen gir innspill til utkastene til planinitiativet og planprogrammet.

Kommunen ønsker å få tilsendt forslag til annonsetekst og brev for gjennomlesing før annonsering/utsendelse.

Det forventes å være behov for møte etter at fristen for oppstartvarsel er utgått.

15.06.2023, rev. 21.06.2023

Referent: Reidun Solli Skjørestad, arealplanlegger