

Planinitiativ

Detaljregulering for Rabben gnr 10 Bnr 1 m. fl. Austevoll

Siste revisjon: 18.09.2026

Nøkkelopplysninger

Tiltakshaver/forslagstiller	Egersund Group Eiendom AS
Sted	Rabben, Austevoll
Oppstart	2025
Plantype	Detaljregulering, privat
Areal (plangrense)	326 daa
Planlagte arealformål	Næring, bolig, kjørevei, Grønt, LNF(r)
Gjeldende planstatus	Kontor/industri (næring), hvaneområde i sjø, bolig, spredt boligbebyggelse, LNF(r), vei,
Aktuelle problemstillinger	- Utvidelse av næringsareal - Utbedring av vei fra tilgrensende reg.plan - Utbygging i natur og endring av landskap - Flytting/omdisponering av matjord - Ikke i tråd med overordnet KPA
Forslag til plannavn	Detaljregulering for Rabben gnr 10 Bnr 1 m. fl.
Plankonsulent	Se-arkitektur avd. Austevoll Bekkjarvik 74 – H0213 (PB 5) 5397 Bekkjarvik 45 42 23 30 Prosjektnr: 1059

Innhold

1.0 Krav til planinitiativet	4
2.0 Formålet med planen	5
2.1 Beliggenhet	5
2.2 Eksisterende bruk	6
3.0 Gjeldende planer og retningslinjer	8
3.1 Kommuneplanens arealdel	8
Gjeldende reguleringsplaner i området – Oversikt	10
4.0 Avgrensning av planområde og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	13
5.1 Planlagte tiltak: Næring	15
5.2 Planlagte tiltak: Bolig	19
6.0 Utbyggingsvolum og	21
6.1 Næring	21
6.2 Trafikk og veisituasjon	24
6.3 Bolig	25
7.0 Funksjonell og miljømessig kvalitet	28
7.1 Arealressurser	28
7.2 Terreng, sol- og utsiktsforhold	29
8.0 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	31
8.1 Kulturmiljø/kulturminne	31
9.0 Berørte vesentlige interesser	33
10.0 Samfunnssikkerhet	33
11.0 Varsling	34
12.0 Samarbeid og medvirkning	34
13.0 Vurdering av forskrift om konsekvensutredninger	34

1.0 Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- a. formålet med planen
- b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
- g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart sårbarhet
- k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

2.0 Formålet med planen

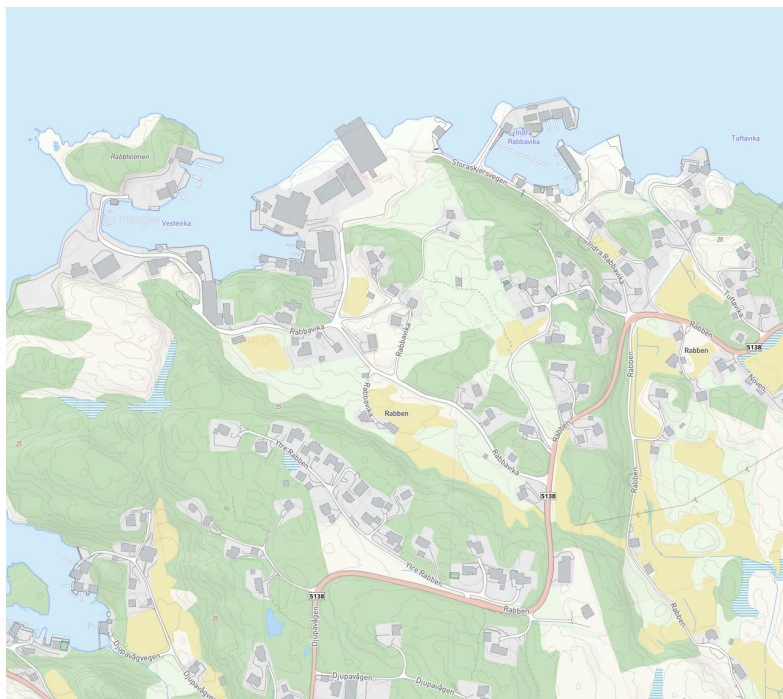
(jfr. Forskrift § 1, bokstav a.)

Forslagsstiller Egersund Group Eiendom har i dag et etablert næringsanlegg innenfor planområdet. Anlegget består av flere bedrifter som driver med reparering og produksjon av fiskeutstyr. Det er i dag krevende å få til en velfungerende drift som følge av manglende og en lite hensiktsmessig logistikk- og lagerløsning. Veianlegg må utformes for å ivareta behov. Bedriften er i vekst og dette tilsier en ytterligere økning i behovet for lagring av utstyr og produkter. Formålet med planen er å tilrettelegge for en fremtidsrettet utvikling ved å bidra til bedret logistikk og styrke lagringskapasiteten.

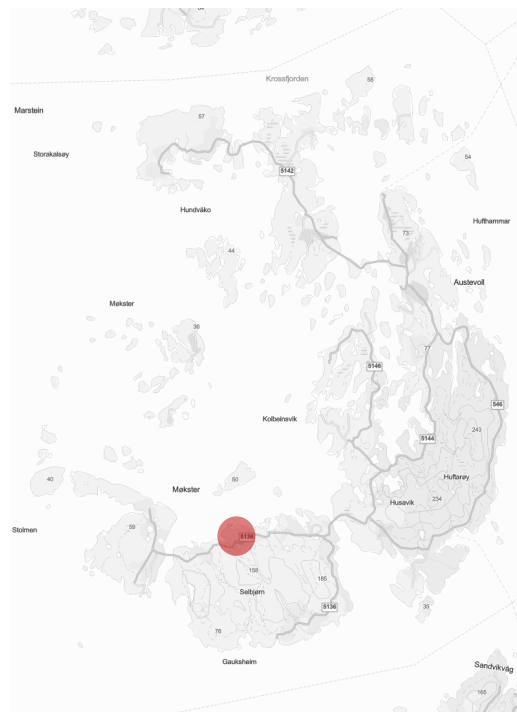
Bedriftene har i dag et betydelig antall ansatte. Det er ønskelig å tilrettelegge for flere boliger i nærheten av arbeidsplassen. Det vurderes her permanente boliger og muligheter for leieboliger. Overordnet intensjon er å sikre en fremtidig utvikling av området ved en velfungerende balanse i samspillet mellom næringsfunksjoner, boligområder og naturgitte forhold.

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i den nord-vestlige delen av øyen Selbjørn i Austevoll kommune. Bekkjarkvik ligger ca. 4.5 km øst for planområdet, og nåes med bil på 8 minutter. Kjøretilkomst til Rabben er via fylkesvei 5138. Fra fylkesvei går rabbavikaveien ned til Næringsarealet i rabbavika er via rabbavikaveien. Boligfeltet sørvest har egen avkjørsel fra fylkesveien noen meter fra avkjøringen ned til vika.



Figur 1 Oversiktskart over Rabben



Figur 2 Plassering av Rabben i Austevoll

2.2 Eksisterende bruk

Rabben er et område bestående hovedsakelig av bolig og industri, med en spredt boligbebyggelse som grenser til industrivirksomheten ved havnen.

Planområdet kan deles i flere ulike soner:



Figur 3 Oversikt over planområdet inndelt i soner etter eksisterende bruk.

Sone 1- Næringsområde 1

På østsiden av havneområdet er tiltakshaver Egersund Group Eiendom AS, som leier ut området til Egersund NET, Egersund Trål, Egersund Trading og Akvagroup. Havnen er bebygd med flere industri- og næringsanlegg bestående av lagerhaller, produksjonsbygg, butikk og administrasjonsbygg. I tillegg er det noen leiligheter i havneområdet for tilreisende arbeidskraft. Havnen har tilrettelagt for tilkomst av større båter. En del av frakt av varer inn og ut av området foregår likevel via lastebil. Større deler av havneområdet blir brukt til utendørs lagring av store kasser med utstyr i forbindelse med maritim næringsvirksomhet.

Sone 2- Næringsområde 2

Vest i viken, området fra havnen og ut til holmen, holder Knester AS og Pelagia til. Dette området blir brukt til henholdsvis lagerområde for industriutstyr med en verkstedhall i det utfylte havneområdet, i tillegg til et småbåtverksted på holmen. Det er også havneområde for større båter.

Sone 3 – Boligfelt

Et tettere boligfelt bestående av eneboliger er å finne på høyden sentralt i planområdet, sør for viken.

Sone 4 – Boligområde

Området som strekker seg på begge sider av fv. består av noe spredt boligbebyggelse omgitt av uberørte naturområder, men noe skogvekst.

Sone 5 – Boligområde

Et større område med spredt boligbebyggelse samt noe gårdsdrift grenser til planområdet på østsiden

Sone 6- Tidligere gårdsdrift

En eldre gård med innmarks-beiteområde ligger i sone 6 (hvit sirkel markerer gårdsbygningene). Bebyggelsen består av et våningshus og en løe samt rester av steingarder og opprydningsrauser . Bygningen er markert med hvit sirkel. Det eksisterer noe eldre bebyggelse tilknyttet tidligere gårdsdrift spredt i området.

Sone 7 – Friluftsområde

Et større skogområde som strekker seg ut mot kysten i det relativt kupert området nordvest, og skaper et grønt belte mellom industri og det etablerte boligområdet lenger sør.

Sone 8 og 9 – Fritidsboliger og småbåthavn

Langs den nordøstlige delen av kysten finner vi et fritidsboligområde med rorbuer og tilhørende småbåthavn. Det samme gjelder den sør-østlige delen av kystbeltet der det eksisterer tilsvarende småbåthavn og fritidsboliger for utleie.

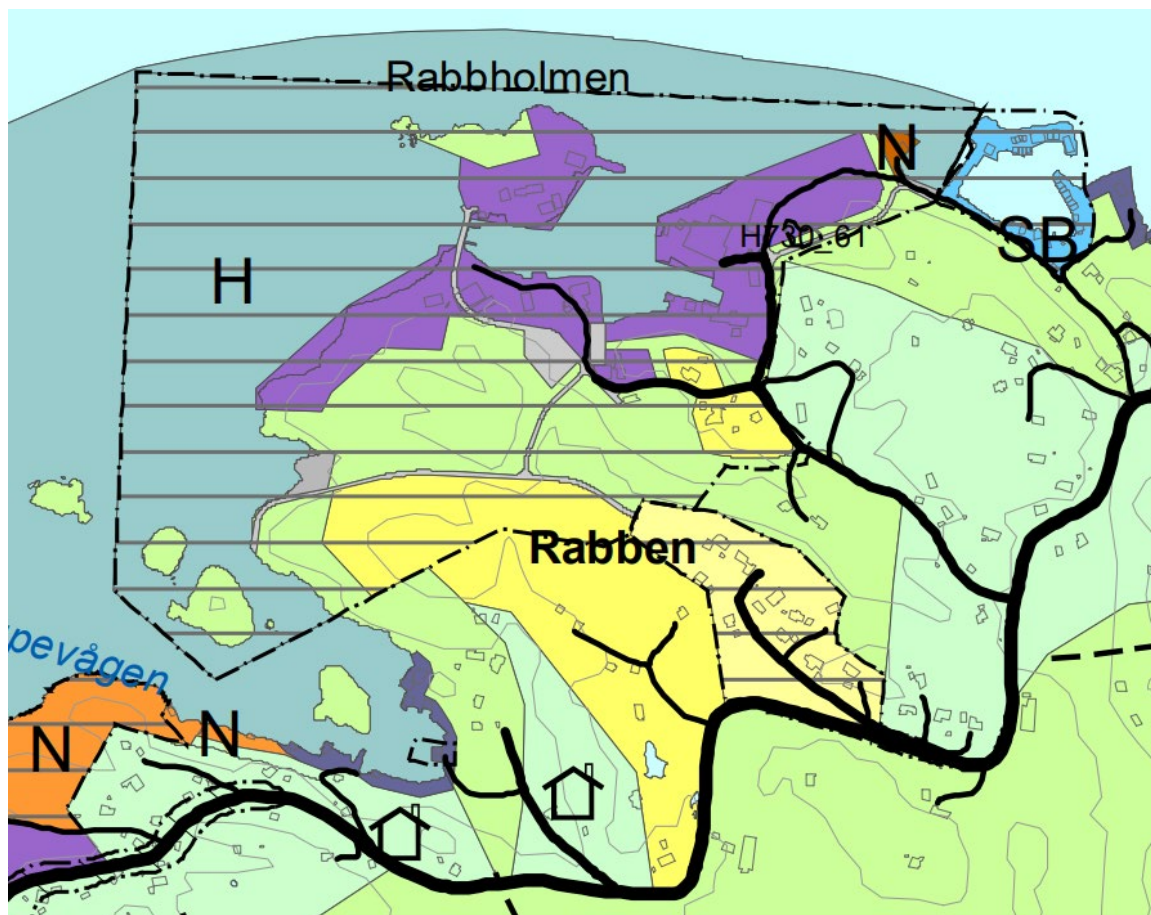
3.0 Gjeldende planer og retningslinjer

(jf. Forskrift § 1, bokstav g.)

3.1 Kommuneplanens arealdel

3.1.1 Gjeldende KPA

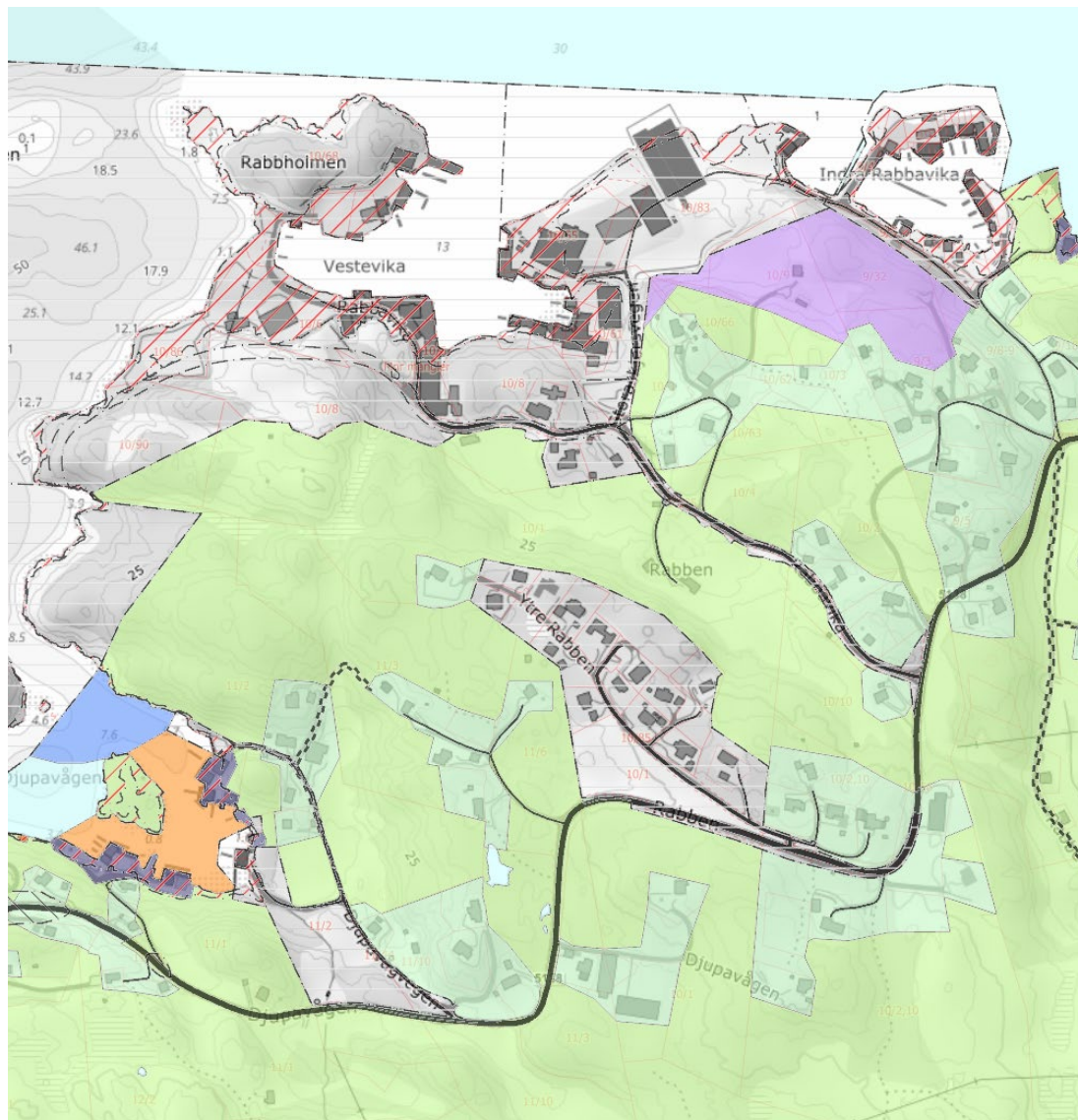
Planområdet er i dag avsatt til næringsvirksomhet, boligområder, LNRF- område i tillegg til noe fritidsbebyggelse, i gjeldende kommuneplan.



Figur 4 Gjeldende KPA

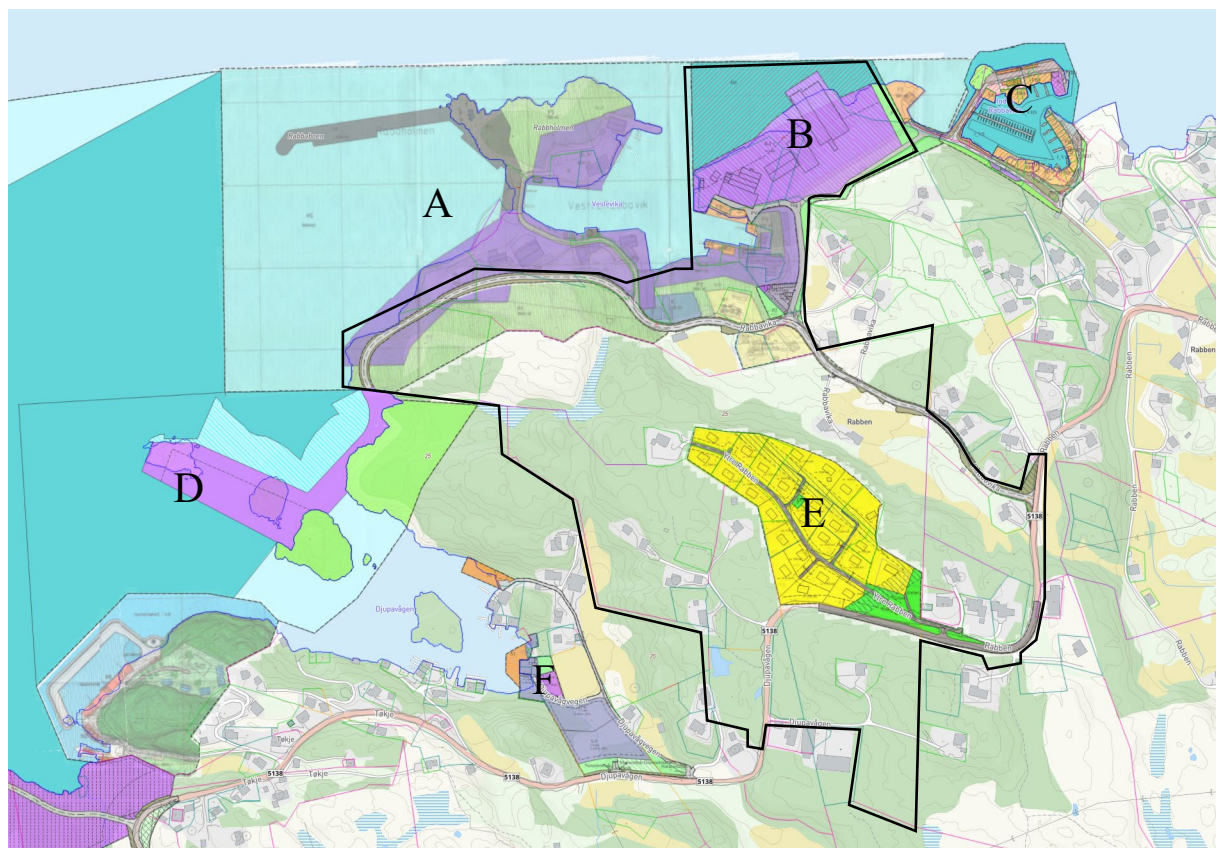
3.1.2 Forslag til ny KPA

I utkast fra 2023 til ny KPA er området regulert tilnærmet likt. Mest betydelig er at formål for boligbebyggelse i sør-vestlige del, er redusert til fordel for større områder LNF – Spredt boligbebyggelse og LNF der det ikke er boliger. Flere områder (markert grått), er videreført fra eksisterende reguleringer. Nytt næringsareal er tilført øst for eksisterende kontor/industri ved havnen (område markert med lilla).



Figur 5 Forslag til ny KPA 2023

Gjeldende reguleringsplaner i området – Oversikt

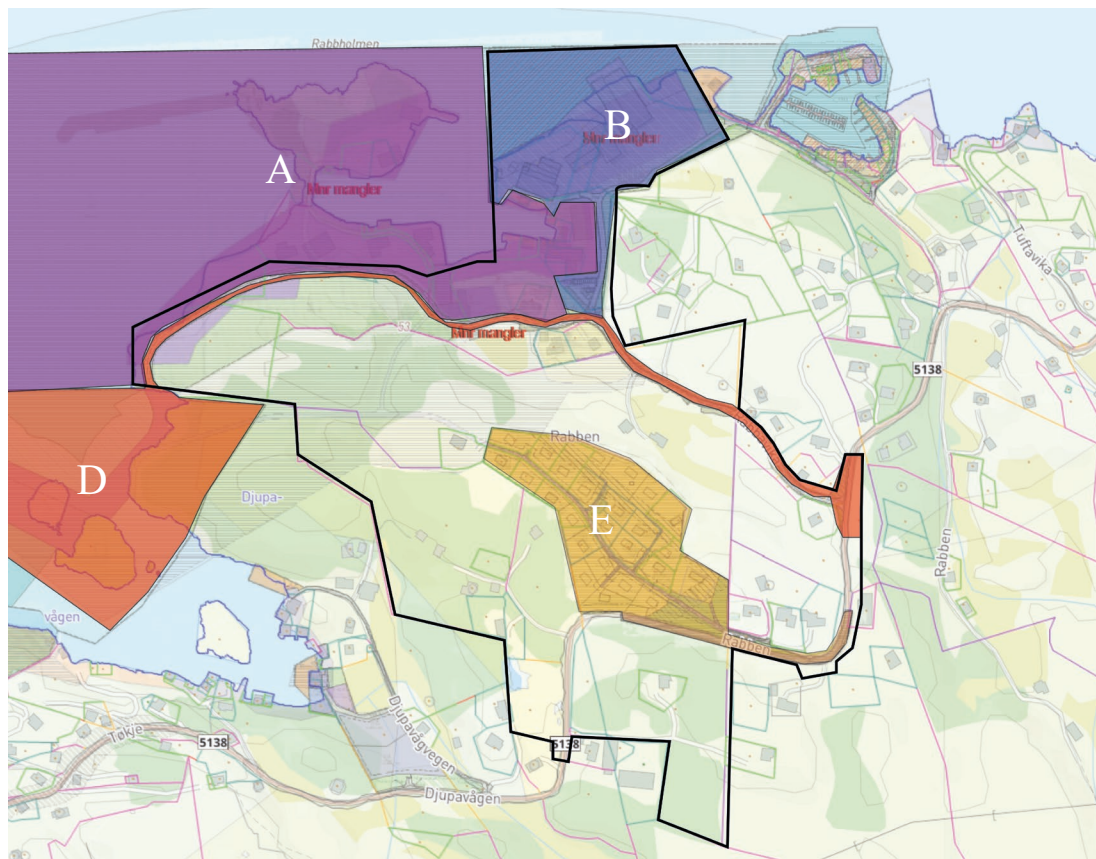


- A. Reguleringsplan for Rabben Hamne- og industriområde (Arealplanid: 4625_20070001)
- B. Reguleringsplan for gnr. 10 bnr. 1 m.fl. Ytre Rabbe n (Arealplanid: 4625_20190001)
- C. Reguleringsplan for Rabben båthamn, gnr. 9/37 m.fl (Arealplanid 4625_20100005)
- D. Reguleringsplan for Austevoll fiskerihavn, Salthella, Djupevåg, del av Gnr. 11,12,13 (Arealplanid: 4625_20120008)
- E. Reguleringsplan for Rabben gnr. 10/30, 36, 39: Byggeområde: Boliger/eneboliger (Arealplanid: 4625_19860001)
- F. Reguleringsplan for Djupevåg gnr. 11 bnr. 2 m.fl Arealplanid: 4625_20130013

3.3.1 Planer som ligger utenfor planområde

I området utenfor plangrensen, er det reguleringsplaner i strandsonen. I den østlige delen av strandsonen (C. Reguleringsplan for Rabben båthamn, gnr. 9/37 m.fl) er regulert til fritidsbolig, naust og kontor/industri i tillegg til en småbåthavn. Det samme gjelder for strandsonen sørvest for området (F. Reguleringsplan for Djupevåg), regulert for Utleiehytter, småbåtanlegg i tillegg til noe industri og lager.

3.3.2 Berørte planer innenfor planområde



A. Reguleringsplan for Rabben Hamne- og industriområde (Arealplanid: 4625_20070001)

B. Reguleringsplan for gnr. 10 bnr. 1 m.fl. Ytre Rabben (Arealplanid: 4625_20190001)

D. Reguleringsplan for Austevoll fiskerihamn, Salthella, Djupevåg, del av Gnr. 11,12,13 (Arealplanid: 4625_20120008)

E. Reguleringsplan for Rabben gnr. 10/30, 36, 39: Byggeområde: Boliger/eneboliger (Arealplanid: 4625_19860001)

Det foreslåtte planforslaget inkluderer aktuelle områder i eksisterende reguleringsplaner.

Innenfor planområdet er det flere gjeldende reguleringsplaner i havneområdet, som regulert hovedsakelig for næringsvirksomhet, industri og lager: (**A.** Reguleringsplan for Rabben Hamne- og industriområde, og **B.** Reguleringsplan for gnr. 10 bnr. 1 m.fl. Ytre Rabben.

D. Reguleringsplan for Austevoll fiskerihamn, Salthella, Djupevåg,) er et større planområde som strekker seg videre vestover utenfor gjeldende område. Den berørte delen av nevnte reguleringsplan er veien som går igjennom planområdet fra fylkesvei, som er hovedveien inn til næringsområde 1 og 2.

Et felt i midten av området er et regulert boligområde med en relativt tett boligstruktur av eneboliger (**E.** Reguleringsplan for Rabben gnr. 10/30, 36, 39, 1985).

4.0 Avgrensning av planområde og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

(jf. Forskrift § 1, bokstav b.)

Foreslått planområdet har en størrelse på ca. 326 400 m² (326 daa), og består av flere eiendommer med gårdsnummer 10. Formålsgrensen foreslås mot syd-vest mot eksisterende eiendomsgrenser. Mot sør-øst inkluderer plangrensen hovedvei og avkjørsler i tillegg til eiendommer som ønsker utviklet innenfor reguleringsplanen. Dette inkludert reguleringsplan E, som det ønskes å videreføre som boligformål. Plangrensen mot sør-vest følger formålsgrenser og eiendomsgrenser i KPA og forholder seg ellers til topografien som skråner bratt nedover i vestlig retning. Mot nord følger plangrensen eksisterende plangrenser/ formålsgrenser på land og i sjø. Mot nord-øst inkluderer plangrensen kjørevei ned til eksisterende næringsareal innenfor plan D. slik at nødvendige trafikale veiforhold ivaretas.

Tiltaket vil ha noe påvirkning på området da det innebærer en økt industriaktivitet. I tillegg vil en økning i antall boliger medføre til noe økt trafikk. Konsekvenser i forhold til virkning vil bli belyst videre i planarbeidet.



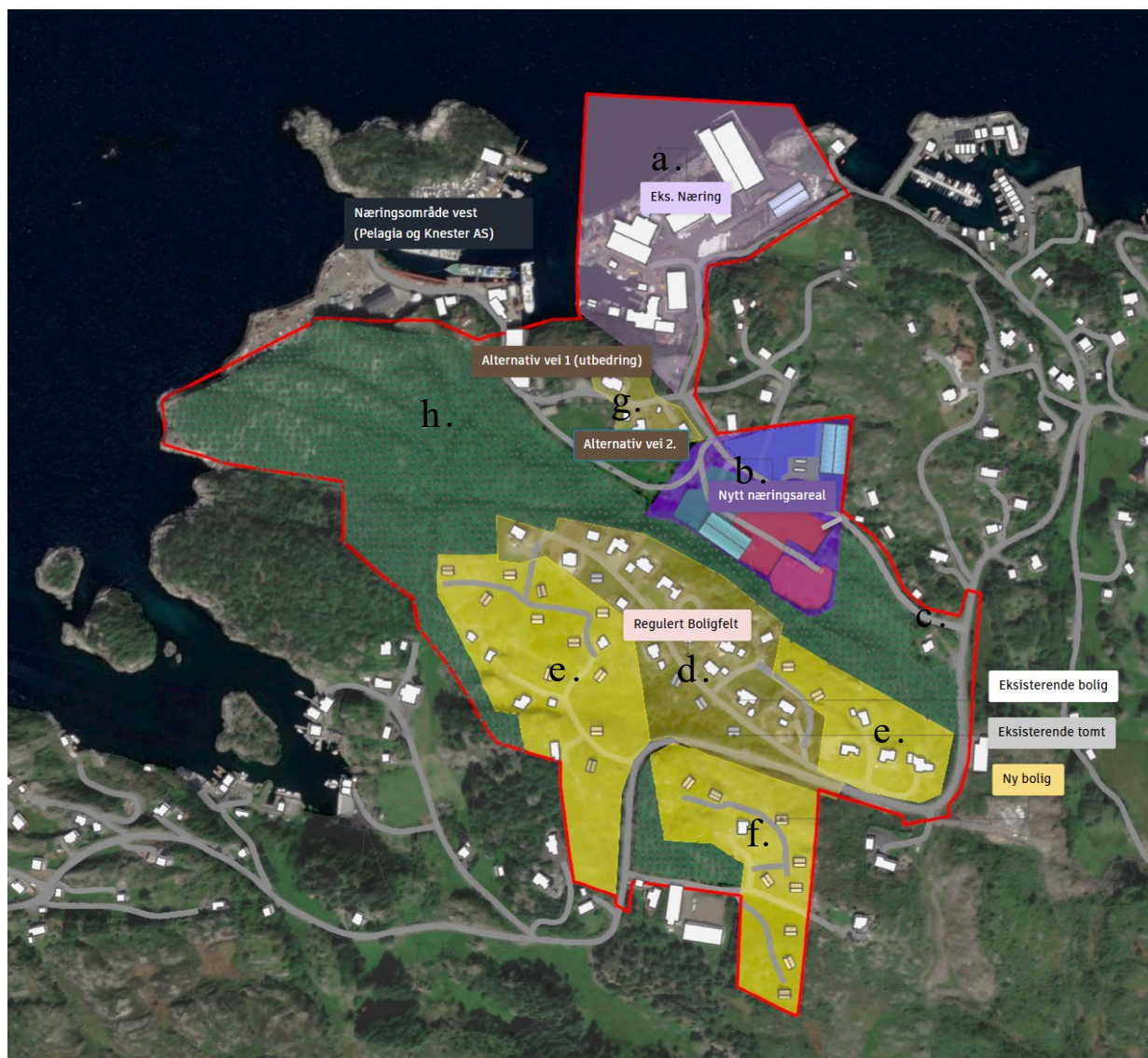
Figur 7 Plangrense

5.0 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

(jf. Forskrift § 1, bokstav c.)

Bakgrunn for forslag til reguleringsplan er et ønske om å utvide dagens lageranlegg, tilrettelegge for bedre kjøretilkomst til næringsområdene samt utvidelse av boligareal.

Planforslaget inkluderer flere etablerte reguleringsplaner i nytt planområde, med et ønske om å rydde opp i og på best mulig måte bevare de ulike interessene som eksisterer i området. Et viktig utgangspunkt vil være å ivareta den etablerte boligbebyggelsen, i tillegg til å imøtekomme behovene til næringsvirksomheten.

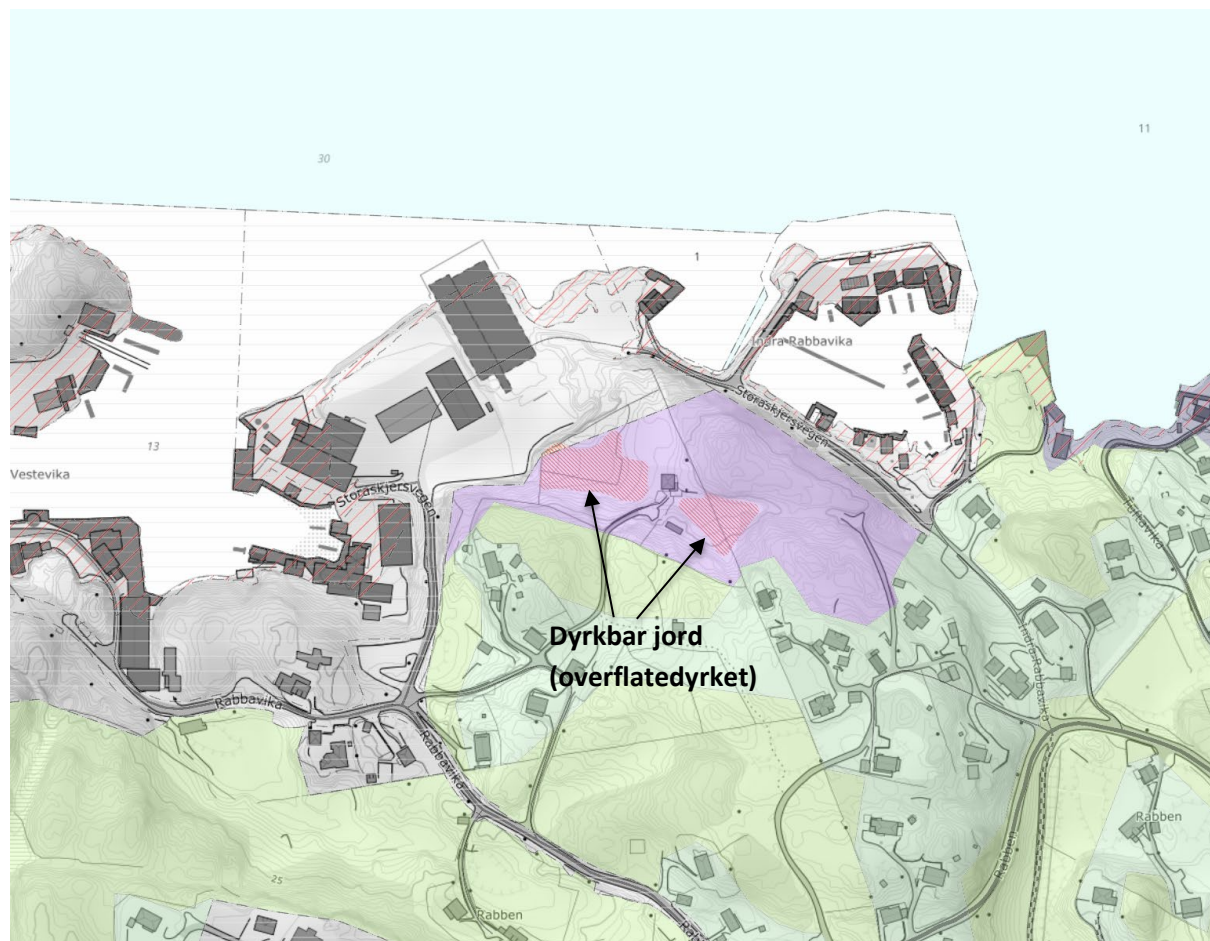


Figur 8 Overiktskart over ønskede tiltak: a.. Eksisterende næring videreføres og tilpasses dagens behov: nytt lagerbygg og utvidelse av kontorlokaler b. Nytt næringsområde, med lagerhaller og utendørs lagerareal c. Regulert vei fra plan D. oppgraderes etter nye behov, denne går fra fylkesvei og ned til eks og nytt næringsområde. d. Eks. boligområde videreføres. e. Nye boligområder f. Nytt boligområde i LNF g. Eksisterende boligområde videreføres, det vurderes delt formålsbestemmelse av Bolig/næring h. LNF-område. Den regulerte veien videre mot nord-vest, fjernes.

5.1 Planlagte tiltak: Næring

Nytt forslag til næringsområde i KPA som er på høring, er vurdert uegnet til formålet. Dette fordi det vil innebære betydelig inngrep i terreng for at bruken og tilkomsten til området skal være effektiv.

Å omdisponere området til næring, slik ny kommuneplan foreslår, vil medføre tap av et større areal på eiendom 10/37, som i dag benyttes til gårdsbruk. Masseuttak i dette området vil føre til konsekvenser for gårdsdriften og tap av arealer som benyttes som beitemark for sauehold. I tillegg er konsekvensen at en bolig og en låve må rives, i tillegg til arealer som inneholder dyrkbar jord.



Figur 9 Kartutsnittet viser forslag til ny KPA der et areal på litt over 19 m², markert i lilla på kartet, er avsatt til næring. Området dekker i sin helhet et gårdsområde i drift. Kartunderlaget viser i tillegg to markerte områder med dyrkbar jord.

Dersom behovet skal dekkes ved eksisterende næringsareal, innebærer dette både sprengning av fjellmasser og mulig utfylling i sjø. Skal det være mulig å dra nytte av arealet vil det kreve et masseuttak på oppimot 300 000 - 400 000 kubikkmeter. Dette vil utgjøre mellom 1,0–1,1 millioner tonn steinmasser, som videre må fraktes eller benyttes lokalt. Konsekvensen vil være et enormt naturinngrep med en rekke følgeproblemer, spesielt når det kommer til disponering av mengden steinmasser.

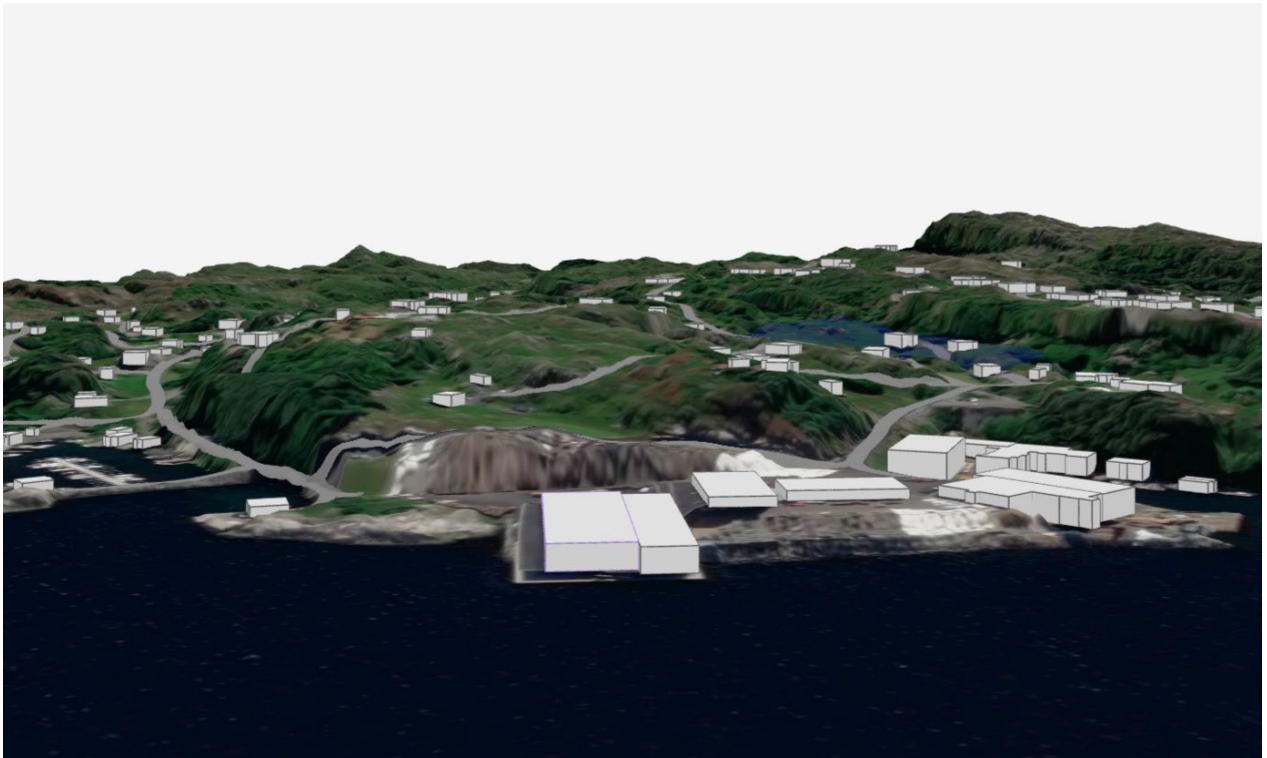
Ytterligere utfylling i sjø har vært undersøkt tidligere, men har vært frarådet da det berører en rekke interesser med tanke på miljøhensyn, forringelse av naturmangfold i sjø samt forsvarlig forvaltning av strandsonen. Som følge av tidligere utfylling har det kommet frem gjennom resipientundersøkelse av sjøbunnen, at den inneholder avfallsstoffer etter tidligere båtslipp. All ny konstruksjon som berører og roter ved sjøbunnen er dermed å se på som miljømessig uforsvarlig.

Endringen av landskapet vil også få store konsekvenser for naboliggende boliger og fritidsboligområdet som grenser til utvidelsen mot øst. I dag fungerer terrenget som en buffer mot dagens industri.

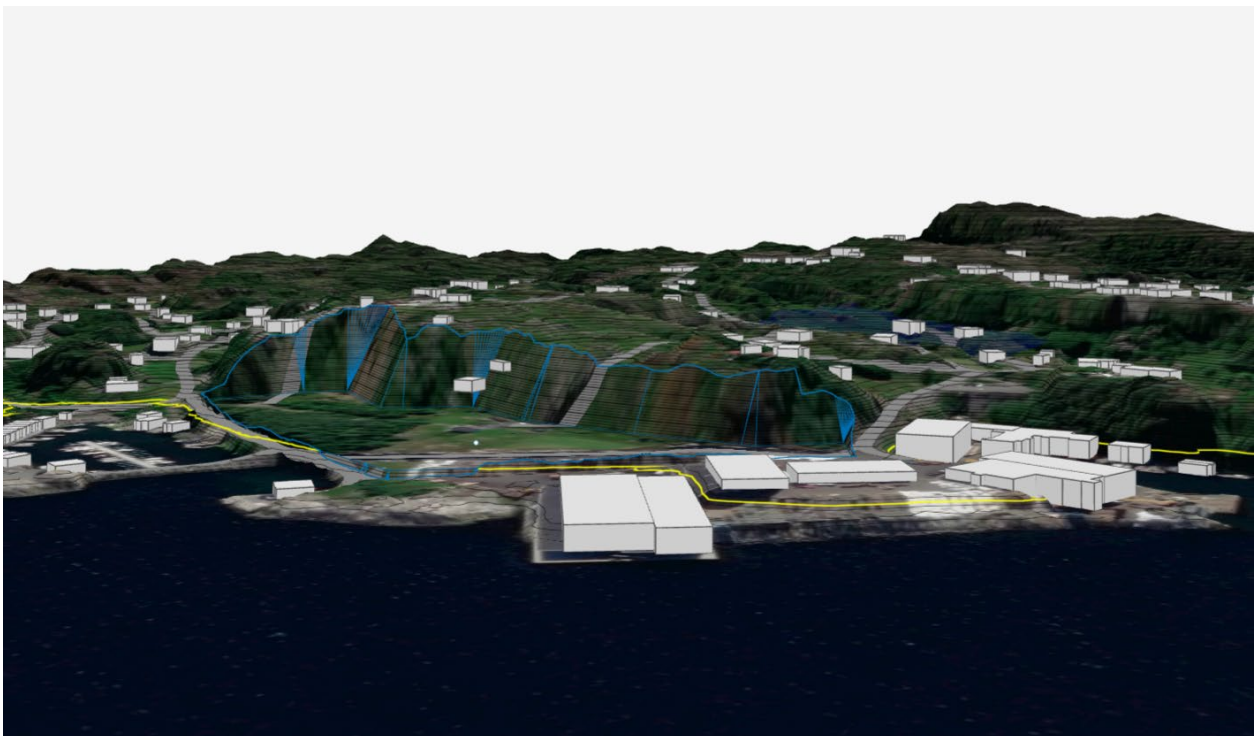
Det er derfor foreslått et mer egnet område for utvidelse av næring, sør for eksisterende havneområde, området b. slik vist i figur 8. Området benytter samme vei som eksisterende næringsområder og ligger i et dalføre ved en skråning som skjerner området fra de omkringliggende boligområdene.



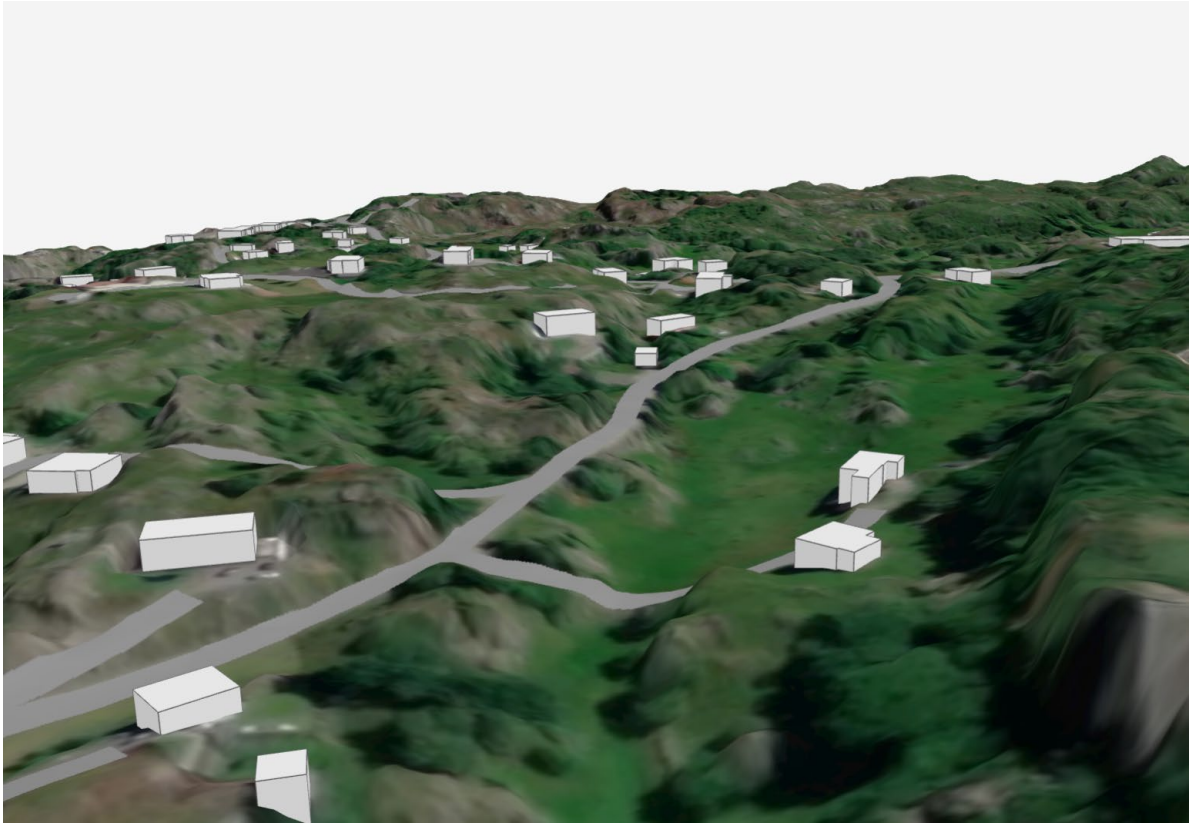
Figur 10 Illustrasjonen viser de aktuelle områdene. I blått er ønskede næringsareal på omtrent 19 000 kvm og området i lilla er tilsvarende, plassert på området avsatt til næring i ny KPA. Begge alternativer innebærer sprenging av fjell, men alternativet i blått vil utgjøre en tiendedel av forslag i lilla.



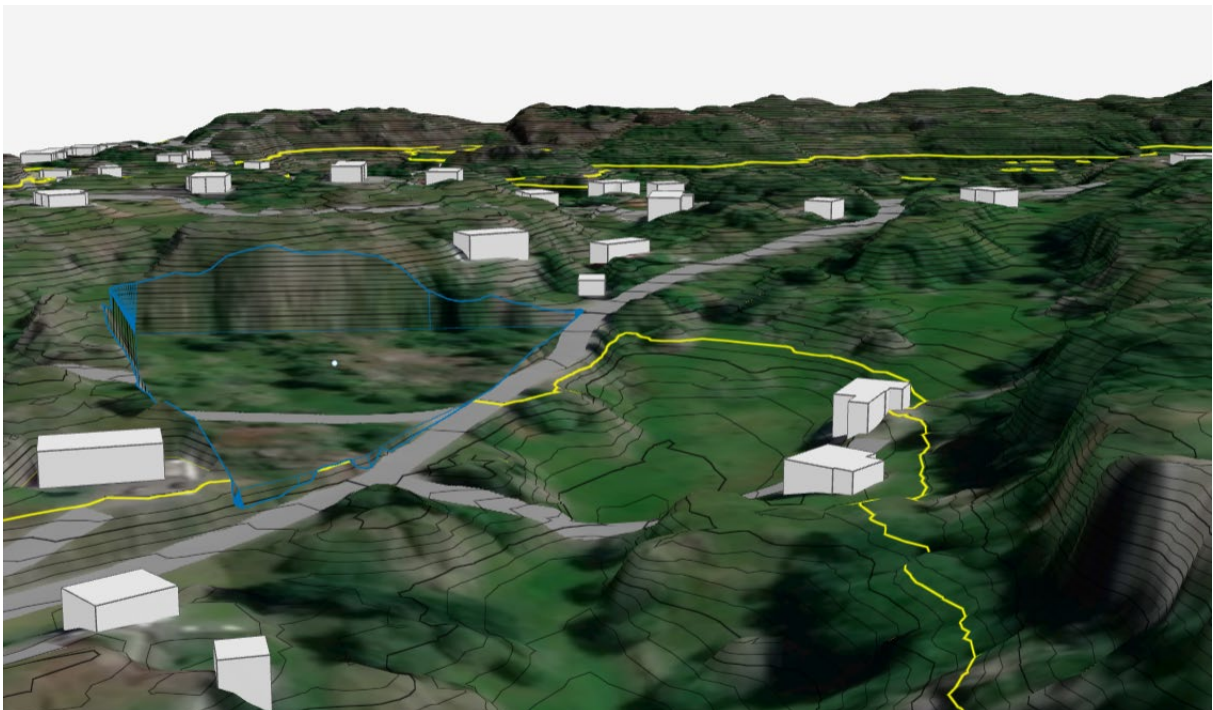
Figur 11 Illustrasjonen viser landskapet ved eksisterende næringsområde



Figur 12 Illustrasjonen viser omtrent hvilket omfang tilsvarende behov for næringsareal utgjør, dersom det plasseres på område avsatt til næring i forslag til ny KPA. Behovet for utvidelse av næring er omtrent 17 000 kvm, dette utgjør grovt sett et uttak av 400 000 kubikkmeter i nevnte område.



Figur 13 Illustrasjonen viser dagens situasjon og landskap ved ønsket nytt næringsområde.



Figur 14 Volumillustrasjon av ønsket næringsområde: Det ønskede nye næringsområdet tilsvarer noe sprengning av fjell, men til sammenligning utgjør dette omtrent 40 000 kubikkmeter, dvs. en tiendedel av alternativet over.

Ønskede tiltak etter soneinndeling:

a. Eksisterende næring: Plan A. vil ikke få noen endringer, og er inkludert for å kunne gjøre utbedring av veitilkomst. Plan B. videreføres som næringsområde. De eksisterende volumene videreføres, og det vil vurderes oppføring av ny lagerhall i tillegg til utvidelse av administrasjonslokalene.

b. Nytt næringsområde: Nytt næringsareal er foreslått på tomtene 10/4 og 10/1 og utgjør ca 24 daa. Eksisterende volum består av et bolighus og en låve, i tillegg til en garasje. Volumene er ikke i bruk i dag og er i dårlig forfatning. Disse planlegges å rives.

Landarealene skal benyttes til langtids-lagring av produkter, i tillegg til noe produksjon. Dette innebærer bebyggelse av lagringsareal og produksjonshaller. Det er vurdert at næringsutvidelsen ikke vil ha noe særlig påvirkning når det gjelder støy, lukt eller trafikk, da det dreier seg om arealer til langtidslagring. Det vil si at tiltaket ikke vil føre til noe særlig økning når det gjelder tungtrafikk inn og ut av området.

Nytt næringsområde foreslås etablert på det som tidligere har vært et gårdsbruk. Det er planlagt for videre livsløp og omdisponering av matjorden som eksisterer på eiendommen i dag, gjennom flytting av matjorden lokalt på øyen til et område hvor jorda kan nyttiggjøres. Tiltakshaver har vært i dialog med sauebonde Jon Inge Vik, som har uttrykt sterkt behov for mer matjord på sitt gårdsbruk.

c. Veiformål: Veien som fører inn til næringsområdene fra fv. 5138 er smal og i dårlig stand. Kjøresikkerheten er også redusert på grunn av dårlig sikt. Det er derfor behov for en utbedring av denne. En helhetlig vurdering av delt adkomstvei inn til området og veiløsninger innenfor planområdet skal vurderes videre i planprosessen.

5.2 Planlagte tiltak: Bolig

I forbindelse med oppstarten av denne planprosessen, ble det uttrykt et ønske fra kommunens side, å inkludere områdene som er satt til boligformål i gjeldende KPA. Dette gjelder den sør-vestlige delen av planområdet.

Rabben oppleves å ha et betydelig potensial for boligvekst, ettersom økningen i arbeidsplasser har bidratt til at flere ønsker å bosette seg her. Det er også en tydelig tendens til at barnefamilier etablerer seg i området, noe som understrekes av at boliger sjelden står tomme over lengre tid og at det er få ledige boliger i området.

Innenfor foreslåtte plangrense er det i dag flere områder med eksisterende boliger, som er uregulerte eller i LNFR-område. Vi ønsker å rydde opp i forholdene i foreslått plan med å definere formålsgrensene etter eksisterende forhold. I tillegg til nye boligområder utgjør dette en utvidelse av boligareal på totalt 99 daa i hele planområdet.

Det vil ytterligere vurderes tiltak for grønn mobilitet og etablering av flere tjenester til eksisterende og planlagte boliger. Muligheten for å etablere et møtested med selvbetjent butikk, postmottak og varelevering for å fremme kortreist hverdagsliv, i tillegg til alternativer for redusert bilbruk gjennom delebil-løsning, er noen alternativer som vurderes nærmere i planprosessen.

Kommunen har videre vurdert behov for krav til vei med fortau og rekkefølgekrav som følge av utvidelse av boligformål.

Ønskede tiltak etter soneinndeling:

d. Eksisterende boligområde: Planforslaget ønsker å inkludere eksisterende detaljplan (Arealplanid: 4625_19860001), for å kunne bygge videre på og utbedre eksisterende infrastruktur.

e. Nytt boligområde: Det vurderes en videreføring av intensjonen om boligbebyggelse fra gjeldende KPA. En utvidelse av boligområdet foreslås i områdene rundt det eksisterende boligfeltet på høyden sør for nytt næringsareal.

f. Nytt boligområde: Det er foreslått ny boligbebyggelse i områdene sør for fylkesvei, som i dag er satt av til LNFR. Nye boligområder foreslås i begrensede områder hvor det eksisterer boligbebyggelse i dag.

g. Eksisterende boligområde: Området med eksisterende boliger, ligger i dag tett mot eksisterende og nytt næringsareal. Det er mulig å se på en løsning for delt formålsbestemmelse med bolig/næring, slik at eiendommene kan ivaretas slik de er i dag, frem til behovet endrer seg over tid.

h. LNF: Et større område i planforslagets sørvestlige del og i grensen mellom boligområdet og det foreslåtte næringsområdet, er det i dag et utmarksområde av blandingsskog, som foreslås å reguleres til formål NLFR, i samsvar med utkast til ny KPA. Veien som ble prosjektert over dette området i plan D blir ikke videreført i dette området.

6.0 Utbyggingsvolum og byggehøyder

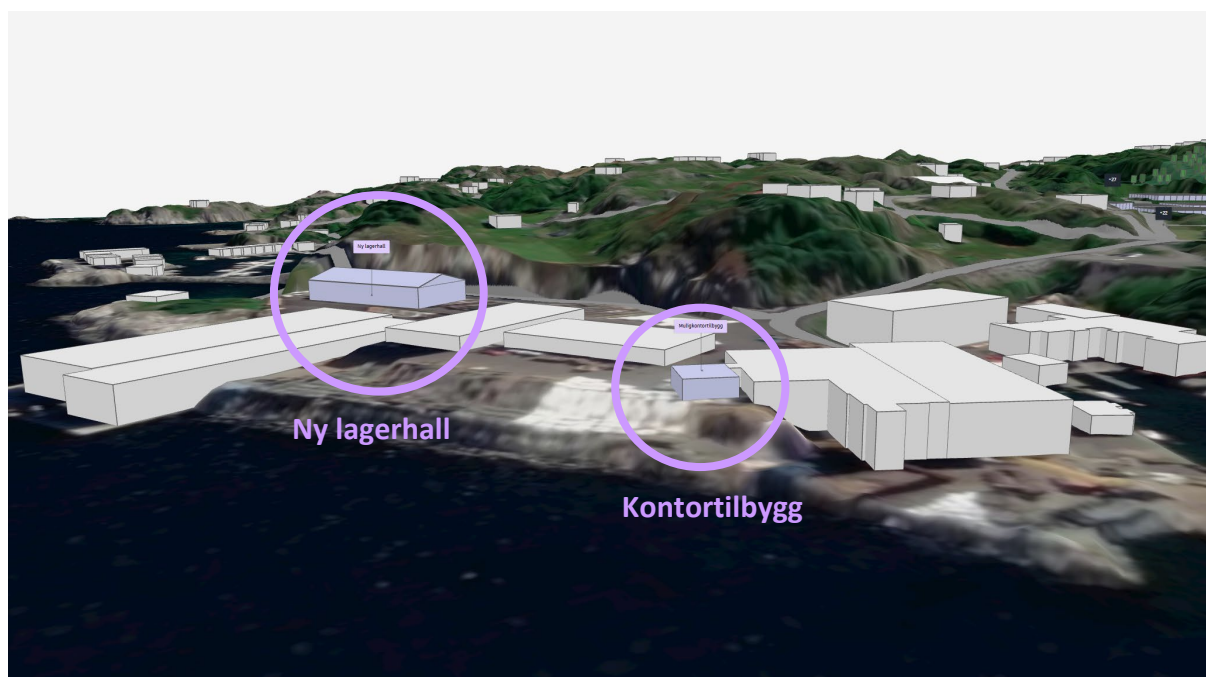
(jff. Forskrift § 1, bokstav d.)

6.1 Næring

Gjeldende reguleringsplan åpner ikke opp for en etablering av nye bygningsvolum og lagerarealer som vil ivareta næringsområdets nåværende og fremtidige behov. Det er ønskelig å regulere inn nødvendige lagerhaller med tilhørende administrative kontorfunksjoner i tillegg til utendørslager på terreng. Planforslaget skal dermed vurdere muligheten for å ivareta det som anses som et naturlig begrenset utvidelsesbehov for næringsareal i området, innenfor en tidshorisont på 15–20 år. Dette innebærer å identifisere egnede arealer og sikre at eventuell utvidelse skjer på en måte som er tilpasset omgivelsene og planens overordnede mål.

Eksisterende næringsareal

Det er ikke planlagt rivning av volum på eksisterende næringsareal. 2 nye bygg ønskes tilført. Det ene er utvidelse av administrasjonslokaler, med et tilbygg på ca. 9x9 m og en høyde på mellom 3-4 m. Ny hall har en størrelse på rundt 20 x40m og en høyde på mellom 8-10 m.



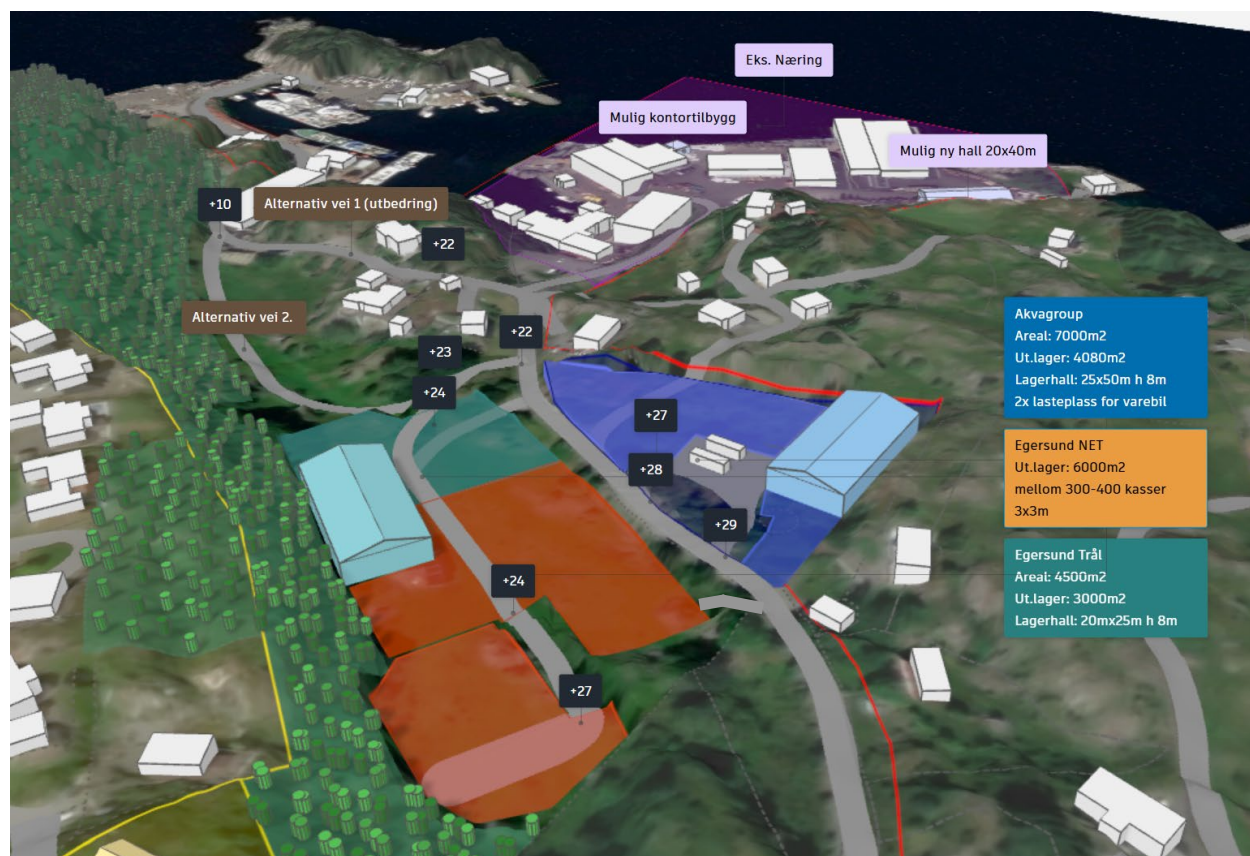
Figur 15 Volumillustrasjonen viser foreløpig plassering av nye bygg på eksisterende næringsområde. Ny lagerhall (til venstre på bildet) vurderes plassert på nåværende utendørslagring. Tilbygget skal fungere som utvidelse av administrasjonslokaler, volum, utforming og plassering skal vurderes nærmere.

Nytt næringsareal

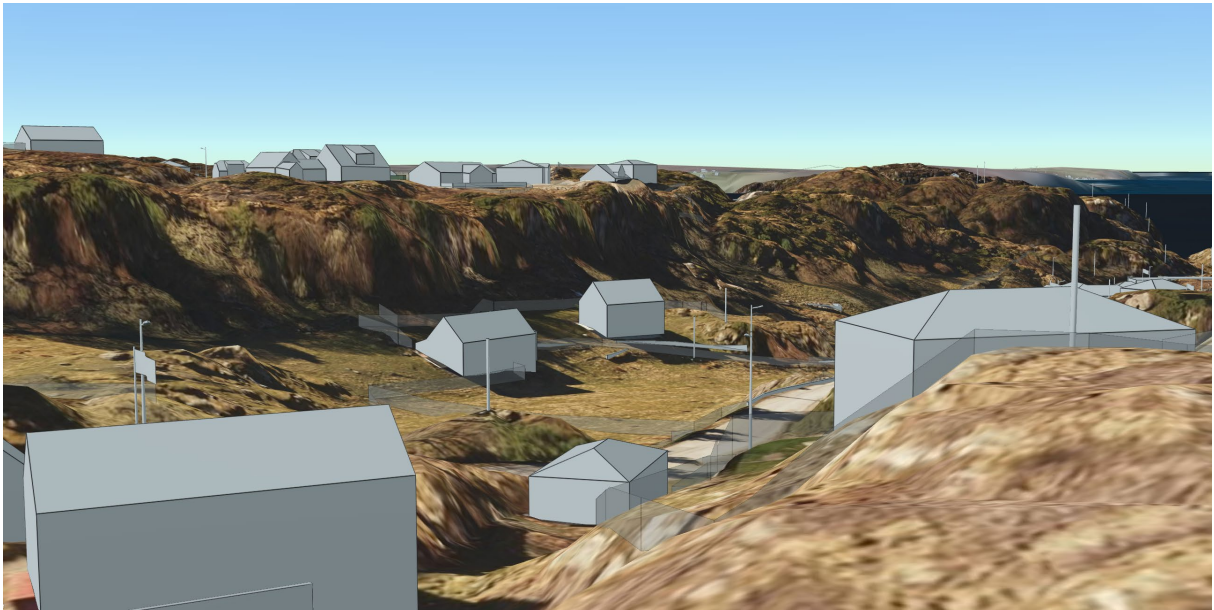
Nytt næringsareal skal benyttes til lagring av maritimt utstyr. Dette innebærer behov for både utendørs lagringsarealer og lagerhall. Utstyret lagres i store kasser med dimensjoner på opptil 2,5 x 2,5 meter og en høyde på ca. 2,5 meter. Hver kasse kan veie mellom 7–9 tonn, og lagring i høyden er i dag utfordrende. Det kreves dermed et større areal som kan imøtekomme behovet for lagring i tillegg til noe produksjon.

Det nye næringsområdet vil ha et samlet areal på opptil 25 000 m². Dette inkluderer to nye haller med grunnflate med et stipulert areal på 500 m² og en høyde på ca. 8 meter. Den ene hallen skal dekke behovet for både produksjon og lagring av produkter som ikke kan lagres utendørs. Den andre hallen skal kun benyttes til lagring av utstyr som ikke kan stå utendørs.

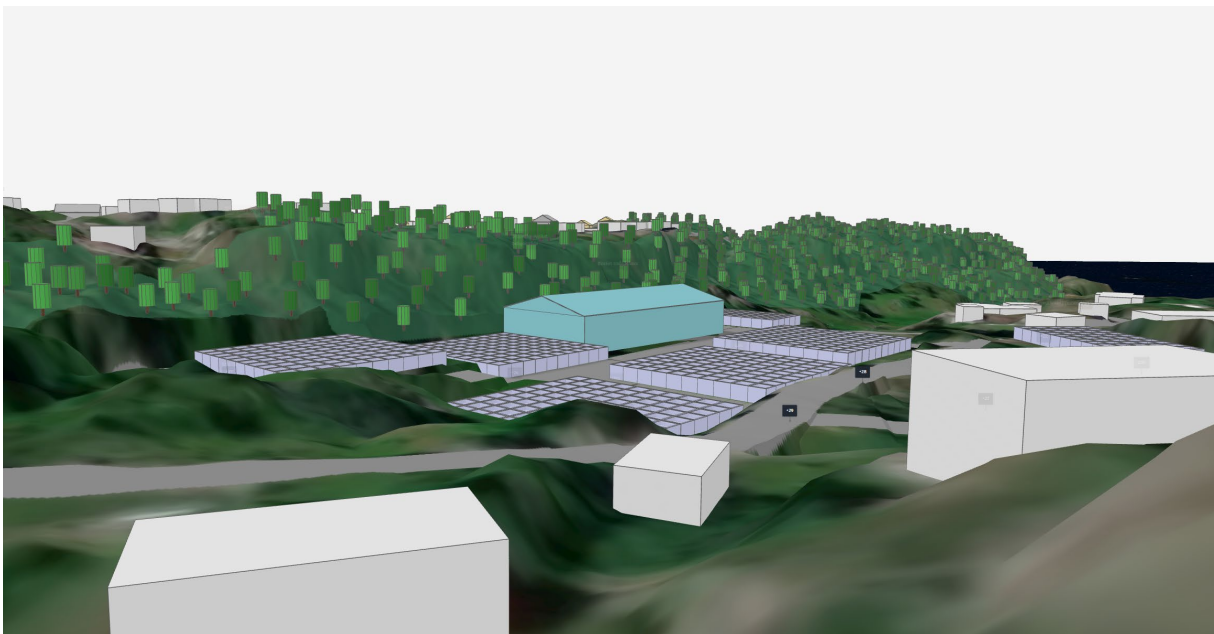
Det vil i planprosessen bli foretatt nærmere utredning av behov og vurdere eventuell alternativ utforming og lokalisering for å danne et helhetlig og velfungerende anlegg.



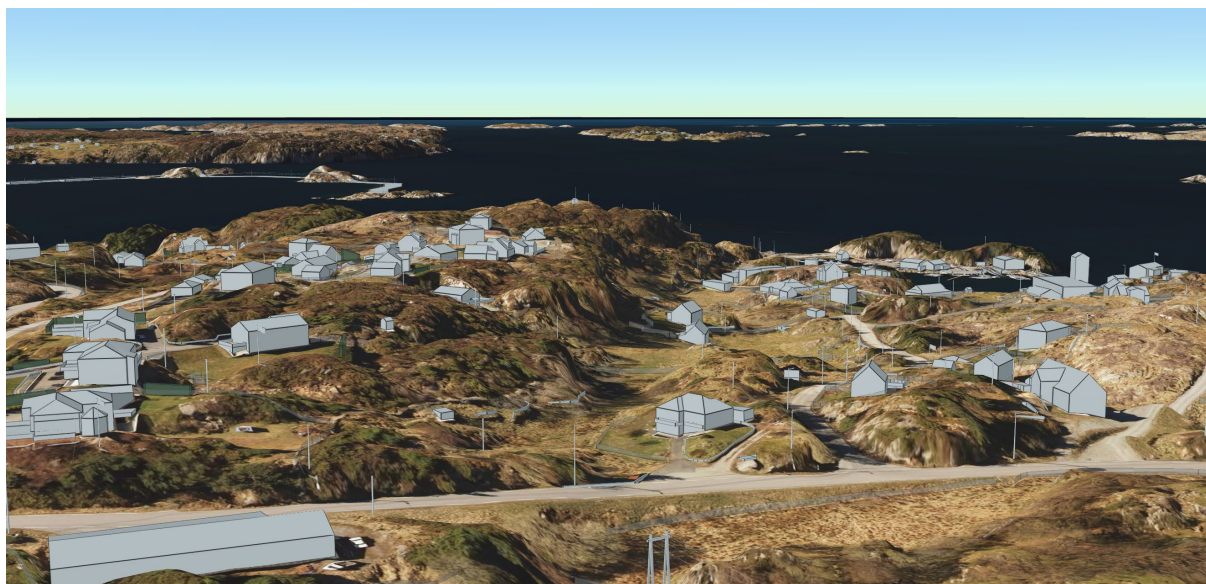
Figur 16 Oversikt over behov for lagring og ønsket tiltak i nytt næringsområde



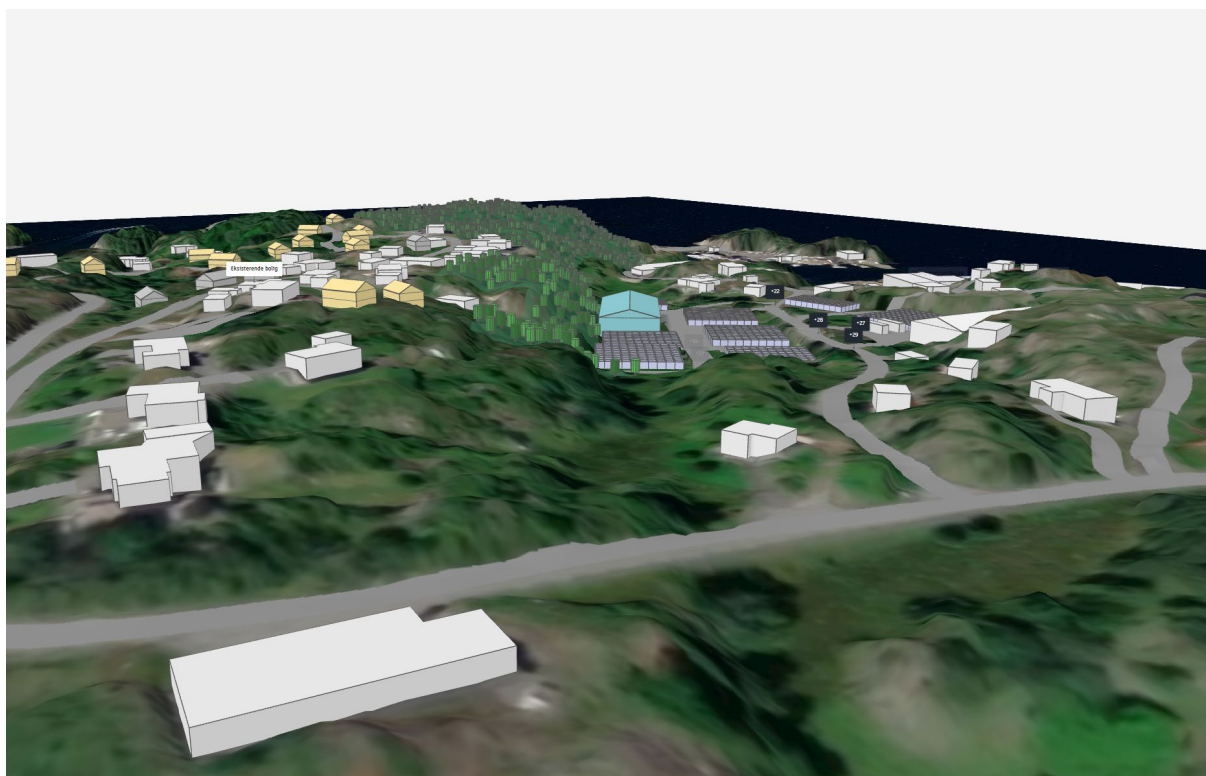
Figur 17 Utsnitt fra kommune kart 3D viser eksisterende situasjon i området der det foreslås nytt næringsområde.



Figur 18 Volumillustrasjon av nytt næringsområde viser eksempel på hvordan arealet kan benyttes. Illustrasjonen er kun en skisse som viser et estimert behov for lagring, og er ikke bindende. Illustrasjonen viser også at arealet ligger i et dalføre ved en bratt skråning som skjerner de eksisterende boligområdene.



Figur 19 Utsnitt fra Kommunekart 3D viser eksisterende situasjon

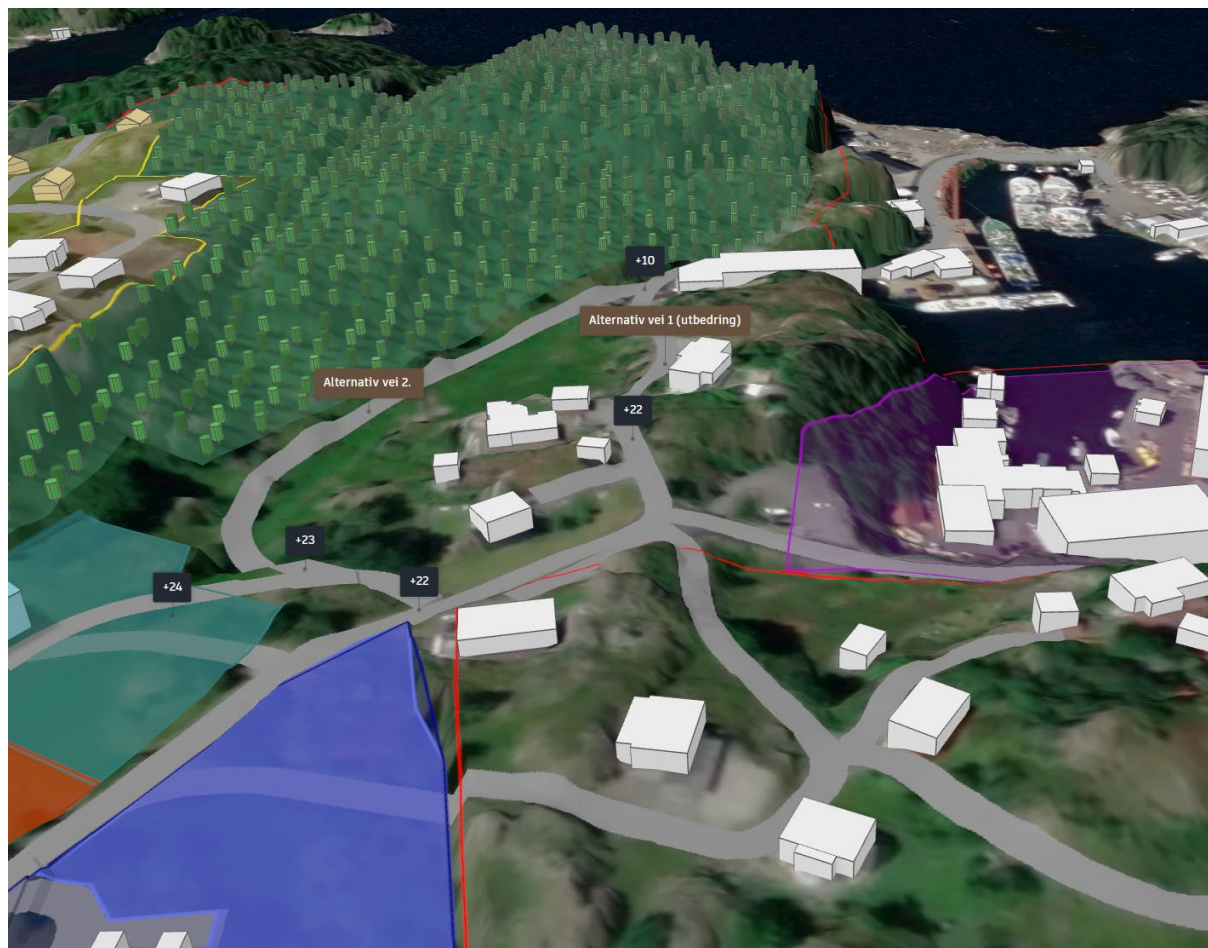


Figur 20 Volummodellen viser hvordan topografien tillater et naturlig skille mellom næring og boligområder.

6.2 Trafikk og veisituasjon

Dagens trafikkssituasjon vil bli vurdert i planforslaget. Eksisterende veier har stedvis en utforming som ikke ivaretar faktisk bruk. Det vurderes behov for tilpasninger og eventuelle omlegginger for å sikre en velfungerende veiløsning innenfor området.

Utvidelse av næring innebærer i hovedsak arealer til langtidslagring av produkter. Dette vil ikke føre til noe særlig økning i trafikk inn og ut av området i forhold til dagens trafikkssituasjon.



Figur 21 Illustrasjon: Det er behov for utbedring av vei ned til næringsområdene. Det vil bli vurdert flere alternativ i planprosessen

6.3 Bolig

Det er ønskelig å videreføre intensjonen i gjeldende KPA med en utvidelse av boligbebyggelse rundt eksisterende boligområde. Ny boligbebyggelse skal være i samsvar med planbestemmelsene i reguleringsplanene i området. Det vil i planprosessen bli vurdert ønsker og behov for ulike boligtyper.

Et økt antall boliger vil videre medføre flere behov, og det vil i planprosessen blant annet bli vurdert områder for leke- og møteplasser på sentrale knutepunkter i boligområdene.

Tidlig i planfasen er det lagt til grunn illustrasjoner som viser småskalabebyggelse bestående av frittliggende eneboliger. Andre type boliger, som rekkehus, tomannsboliger og blokkbebyggelse m.m vil bli utredet nærmere i planprosessen.

Nytt boligfelt i eiendom 11/3, 11/6 og 10/1

Nye tomter: ca 13

areal: 36000 m²

Skissert dim på nye volum: 12m x 8 m 2 etg.



Figur 22 Volumskisse av ny boligbebyggelse i eiendom 11/3, 11/6 og 10/1

Nytt boligfelt i eiendom 10/1

Nye tomter: ca 9

areal: 24000 m2

Skissert dim på nye volum: 2 etg, grunnflate 12m x 8m



Figur 23 Volumskisse av ny boligbebyggelse i eiendom 10/1

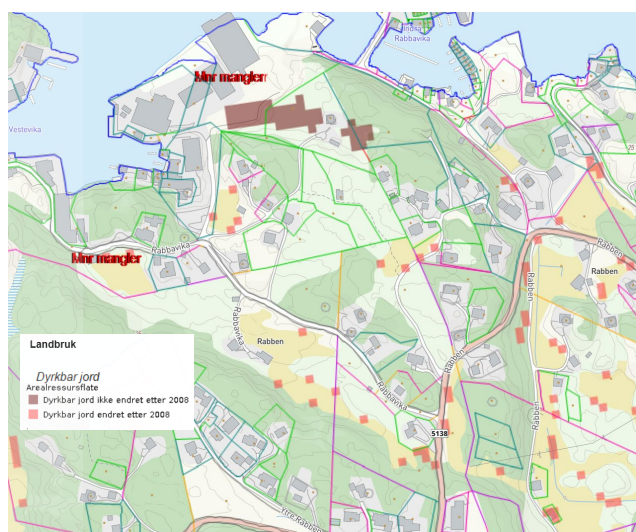
7.0 Funksjonell og miljømessig kvalitet

(jf. Forskrift § 1, bokstav e.)

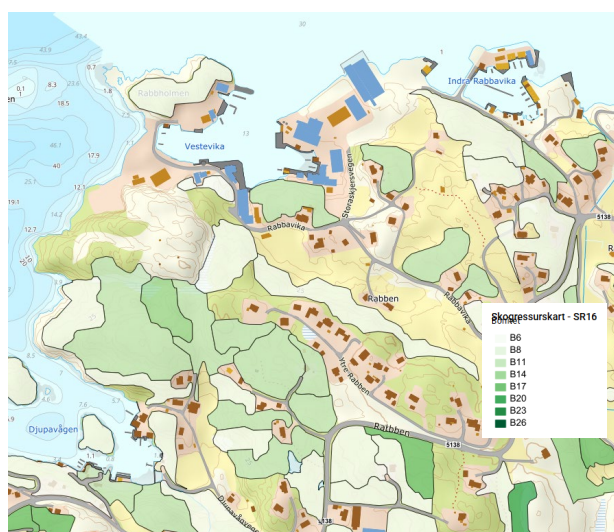
7.1 Arealressurser

Området har en moderat sammensetning av arealtyper. Skogsarealet er registrert som blandingsskog enten løvdominert eller furudominert. Noen forekomster av myr finnes i eksisterende boligområde (3) og i den vestlige delen av skogområdet (7).

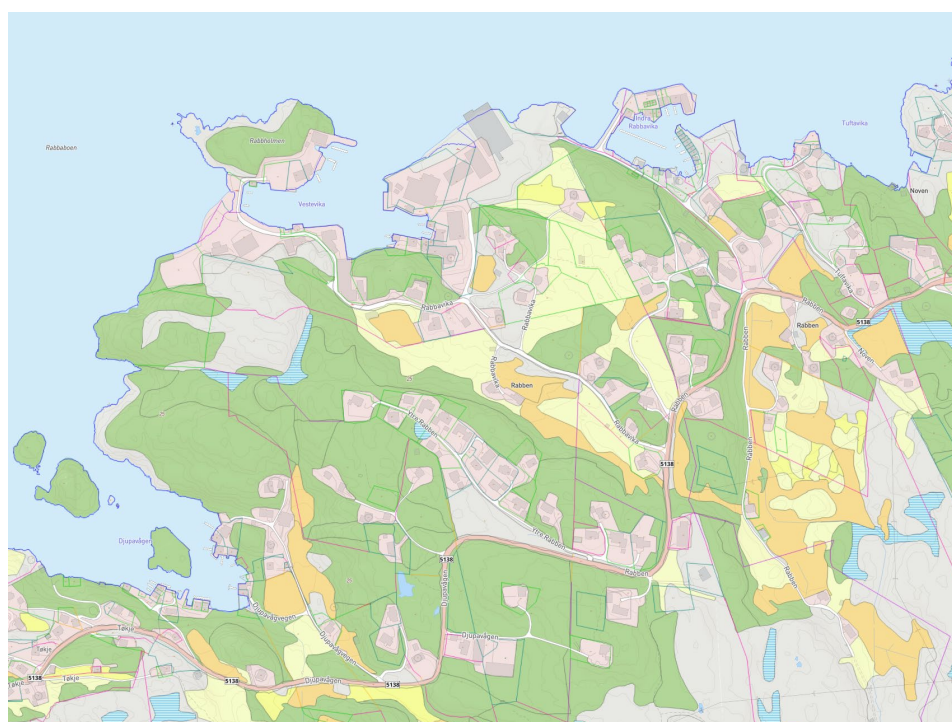
Det er områder med innmarksbeite sør-vest i planområdet. Deler av området på tomten 10/1 er registrert som jordbruksareal med områder av dyrkbar jord. Her må det foretas nærmere utredninger, da det er et ønske om å omdisponere eiendommen til et annet formål.



Figur 24 Oversikt over dyrkbar jord (KommuneKart.no)



Figur 25 Oversikt over skogbonitet (kilde: artsdatabanken)

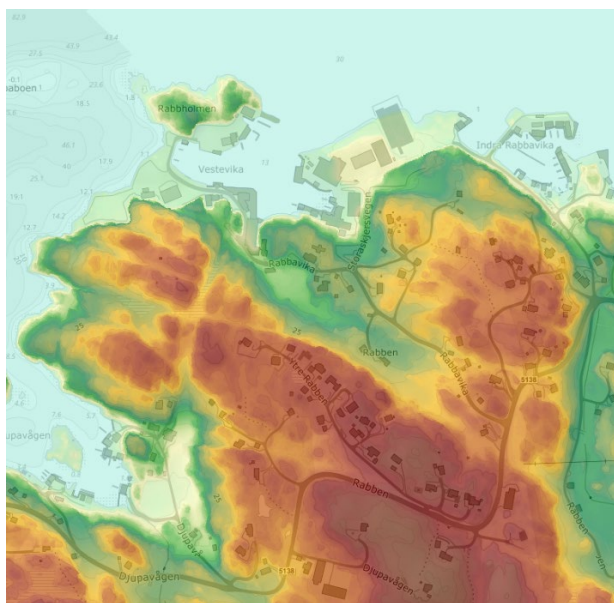


Figur 26 Arealressurskart (KommuneKart.no)

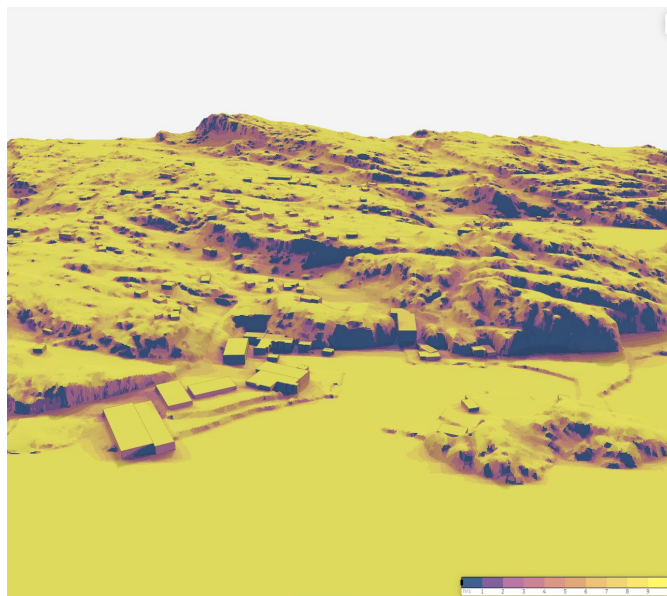
7.2 Terreng, sol- og utsiktsforhold

Planområdet ligger i et dalføre ut mot en vik i nord. Området skråner mot sjøen der et mindre område omkranses av høyere terreng fra vest og øst. Terrenget stiger kraftigst mot vest fra ca. kote +19.00 til +50.00, der det ligger et boligområde. Planområdet går fra ca. kote +25.00 i nord til +45.00 i sør.

Det kuperte området inneholder bratte skråninger som kaster skygger på enkelte områder, i og rundt næringsarealene. Solforholdene er likevel gode i og rundt det eksisterende boligområdet, da dette ligger på en høyde med fin utsikt mot sjøen i nord og nord-vest. Planlagte nye boligområder planlegges også lagt på høydedrag med gode sol og utsiktsforhold, avskjernet fra næring ved terrengmessige forhold.



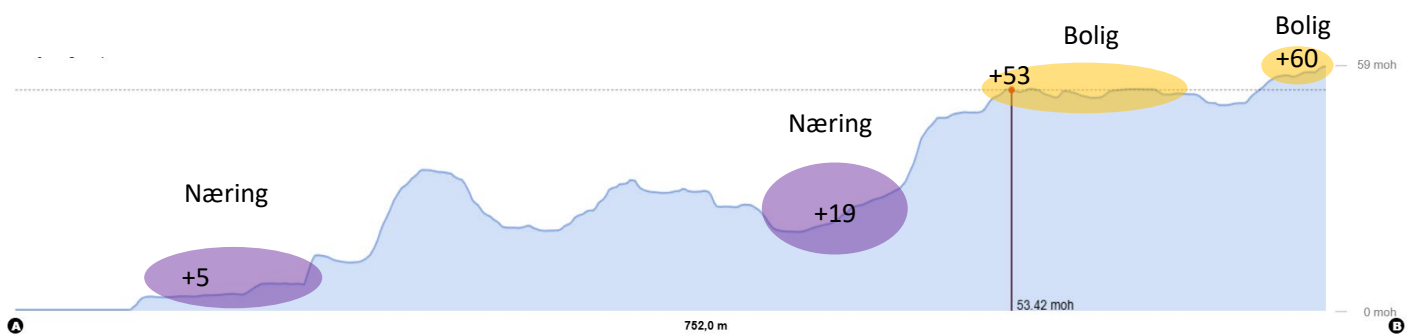
Figur 28 Kartutsnitt som viser terrengprofil (kilde: hoydedata.no)



Figur 27 Terrengmodell som viser antall soltimer ved vårjevndøgn - utsikt fra nord mot sør.



Figur 29 Referanselinje for terrengprofil



Figur 30 Terrengprofil viser at formålene bolig og næring ligger adskilt, ettersom at det er store høydeforskjeller i terrenget.

8.0 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

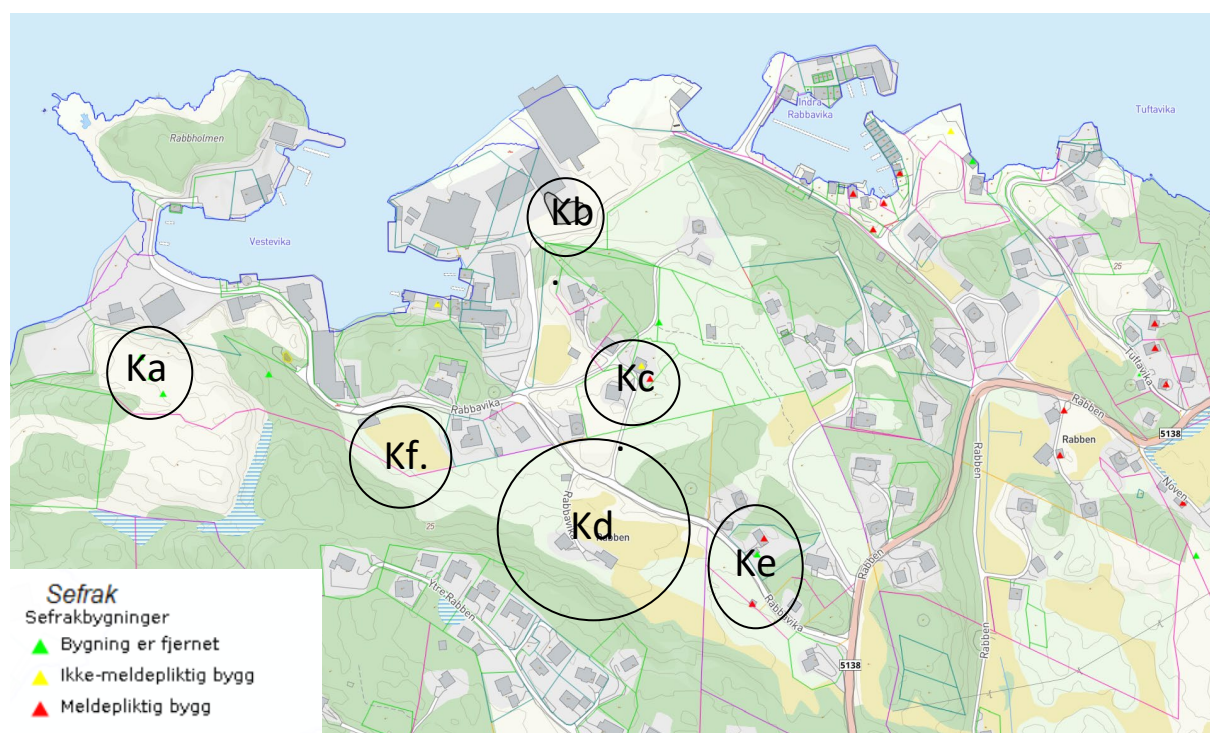
(jf. Forskrift § 1, bokstav f.)

Planforslaget legger til grunn en utvidelse av et allerede etablert nærings og boligområde. Nye tiltak planlegges utformet og tilpasset landskap og omgivelser slik at man i stor grad begrenser negativ påvirkning.

Planforslaget vil legge opp til tomteplasseringer der nye bygg tilpasses landskapet på en mest mulig naturlig måte. Full planering av tomtearealer bør unngås så langt det lar seg gjøre. Det er ønskelig å benytte eksisterende etablert veinanlegg i størst mulig grad og begrense unødige terreng og naturinngrep.

Tiltak for etablering av nytt næringsareal vil medføre noe sprenging og masseuttak for planering, samt utbedring av veitilkomst og teknisk infrastruktur. Det foreslåtte næringsarealet utgjør imidlertid en mindre del av planområdet, mens store deler bevares som naturområde.

8.1 Kulturmiljø/kulturminne



Det er registrert noen steinalder-funn i området (Ka. og Kb.), men disse er fjernet eller ødelagt på grunn av tidligere tiltak i området. Ingen av disse er merket som vernet i dag.

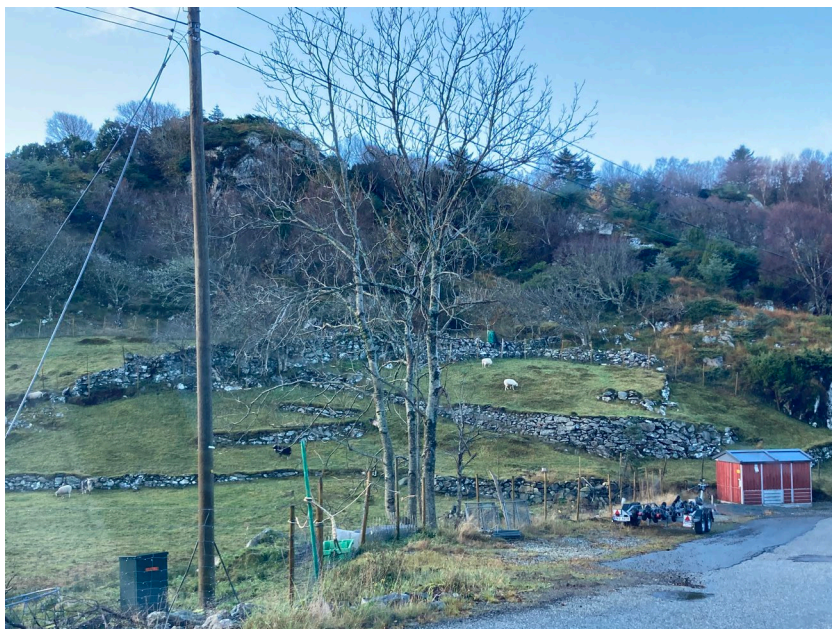
Videre er noen av bygningene innenfor planområdet merket som meldepliktige Sefrak-bygg. Dette gjelder (Ke.) en potetkjeller og et våningshus sør i området mot fylkesvei, i tillegg til (Kc.) et Uthus (Gamalstovo) øst i planområdet. Det er ikke planlagt tiltak som berører disse.

Et eldre gårdsbruk (Kd.), er plassert sentralt i området, der det er ønsket regulert nytt næringsområde. Dette ligger langs veien ned til havneområdet på Gnr. 10 Bnr. 1. Gårdsbygningene består av et eldre våningshus og en løe for husdyr. Gården har tidligere vært benyttet til sauehold. Innmarken har ikke vært benyttet direkte til matproduksjon og gården er i dag fraflyttet og ikke i drift.



Figur 31 Foto: Nedlagt gårdsbruk som er ønsket regulert til næringsområde.

Det er observert steingarder og rydningsrøyser i planområdet. Ifølge kommunens Kulturmiljøplan 2016-2028, er steingarder merket som vernekategori A, av særs høy verdi.



Figur 32 Foto: området i krysset ned mot havneområdet til Pelagia/Knester, med steingarder og opprydningsrøyser (Kf).

9.0 Berørte vesentlige interesser

(jf. Forskrift § 1, bokstav h.)

- Trafikksikkerhet og trafikkavvikling
- Kulturmiljø
- Stedstilpasning
- Terrengtilpasning
- Dyrkbar jord
- Barn og unge
- Natur
- Myr
- Støy
- Klima og miljø
- Havnivå
- Skred/ ras/ flom

10.0 Samfunnssikkerhet

(jf. Forskrift § 1, bokstav i.)

Det skal utarbeides ROS-analyse til planforslaget i tråd med plan og bygningsloven § 3-4 som ivaretar relevante tema på en grundig måte. Dette innebærer en grundig gjennomgang av tema som samfunnssikkerhet og naturvern, i tillegg til aktuelle naturfarer. NVE Atlas har registrerer følgende naturfaretema innenfor planområdet:

Dette bør vises med kartutsnitt- i hvilket omfang berøres dette.

- Aktsomhetsområde for jord og flomskred (områdeskred)
- Skred i bratt terreng (andre aktsomhetsområder)
- Havnivåstigning

Aktualiteten av faren ved nevnte tema vil bli belyst i en videre ROS-analyse.

11.0 Varsling

(jf. Forskrift § 1, bokstav j.)

Aktuelle parter og interessenter som skal varsles ved planoppstart vil avklares i samråd med Austevoll kommune.

12.0 Samarbeid og medvirkning

(jf. Forskrift § 1, bokstav k.)

Medvirkning ivaretas i samsvar med gjeldende regelverk. Eventuell medvirkning utover lovens minstekrav vurderes i planprosessen.

Det har foreløpig blitt sendt inn merknad til oppstart av planendring for tilgrensende reguleringsplan for Austevoll fiskerihavn, Salthella, Djupevåg, (Arealplanid: 4625_20120008). Dette ble sendt innen fristen den 21.11.25.

Siden innspillet ble sendt inn, har det blitt gjort endringer i omfanget av vårt planforslag. Det er ikke lenger aktuelt å inkludere områdene ved Djupevågsiden av kysten, vest i planforslaget. Det er kun veien ned fra f.v 5138 som er hovedtilkomst til havneområdet i Rabbavika, som det er relevant for oss å inkludere.

Vi har bedt om videre samhandling og dialog med forslagstilleren av Salthellaplanen.

13.0 Vurdering av forskrift om konsekvensutredninger

(jf. Forskrift § 1, bokstav l.)

Plan- og bygningsloven § 4.2 andre ledd sier at reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal ha konsekvensutredning. Vurderingen av hvorvidt en reguleringsplan skal konsekvensutredes, gjøres etter forskrift om konsekvensutredninger.

§ 1. Formål:

«Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.»

Forskriftens kapittel 2, herunder §§ 6-8, redegjør for hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Første ledd bokstav a. omfatter følgende planer:

«kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II»

Bokstav b.:

«reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen»

Bokstav c.:

«tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.»

Bokstav a. og b. er ikke aktuelle for detaljreguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Bokstav c er ikke aktuell ettersom reguleringsplanen ikke omfatter tiltak i vedlegg I, jf. opplisting nedenfor.

Tiltak i vedlegg I:

1. Råoljeraffinerier	Ikke relevant
2. Varmekraftverk o.l.	Ikke relevant
3. Anlegg kjernebrensel o.l.	Ikke relevant
4. Råmetall o.l.	Ikke relevant
5. Utvinning asbest o.l.	Ikke relevant
6. Kjemiske installasjoner m.m.	Ikke relevant
7. Jernbanelinjer o.l.	Ikke relevant
8. Vannveier/havn	Ikke relevant
9. Anlegg farlig avfall m.m.	Ikke relevant
10. Avfallsanlegg	Ikke relevant
11. Grunnvann	Ikke relevant
12. Vanntransport	Ikke relevant
13. Renseanlegg	Ikke relevant
14. Olje og gassutvinning	Ikke relevant
15. Dammer og vannkraftverk	Ikke relevant

16. Rørledninger	Ikke relevant
17. Anlegg avl.	Ikke relevant
18. Industrianlegg papp og papirmasser	Ikke relevant
19. Masseuttak	Ikke relevant
20. Kraftledninger	Ikke relevant
21. Lagringsanlegg olje o.l.	Ikke relevant
22. Anlegg for CO2-fangst	Ikke relevant
23. Geologisk lagring	Ikke relevant
24. Næringsbygg over 15 000m ²	Ikke relevant
25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	Relevant*
26. Militært skyte og øvingsfelt	Ikke relevant
27. Omlasting olje/gass	Ikke relevant
28. Vindkraftanlegg	Ikke relevant
29. Verneområder	Ikke relevant
30. Utvidelse/endring av tiltak i vedlegg 1	Ikke relevant

*Austevoll kommune har i referat fra oppstartsmøtet vurdert at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger § 8, uten krav om planprogram.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Forskriftens § 7 er ikke aktuell for reguleringsplanen ettersom bestemmelsen omfatter følgende planer og tiltak:

- a. *tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*
 - b. *planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*
-

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a. *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*

b. Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

§ 8 Bokstav b. er ikke aktuell ettersom planen ikke legger opp til tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Tiltak i vedlegg II:

1. Jordbruk, skogbruk og akvakultur	Relevant
2. Utvinningsindustri	Ikke relevant
3. Energianlegg	Ikke relevant
4. Produksjon og bearbeiding av metall	Ikke relevant
5. Mineralindustri	Ikke relevant
6. Kjemisk industri	Ikke relevant
7. Næringsmiddelindustri	Ikke relevant
8. Tekstil-, lærvare-, trevare- og papirindustri	Ikke relevant
9. Gummiindustri	Ikke relevant
10. Infrastrukturprosjekter	Relevant
11. Andre prosjekter	Ikke relevant
12. Turisme og fritid	Ikke relevant
13. Utvidelse eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II	Ikke relevant

3.1 Konklusjon

Det er avklart gjennom oppstartsdialog med kommunen at planforslaget skal konsekvensutredes, uten krav om planprogram, etter forskrift om konsekvensutredninger § 8, jf. vedlegg II.

Bakgrunnen for dette er at planforslaget legger til rette for bolig- og næringsutvikling innenfor arealer som i gjeldende kommuneplan er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Planområdet omfatter også fulldyrket jord som foreslås omdisponert til utbyggingsformål. Videre innebærer planen etablering av nytt næringsareal med terrenginngrep og uttak av betydelige mengder masser.

Konsekvensutredningen skal belyse planforslagets virkninger for miljø og samfunn. Tema for konsekvensutredningen skal være naturmangfold, jordvern og landskap.