

Samnanger kommune

Tyssevegen 217
5650 Tysse

SAMNAGER KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJONEN	
SAK NR.	JNR
27 NOV. 2017	
EI/NEKODE	
OBJEKTkode	
SAKSH	GRADERING

DERES REF: | VÅR REF:
DOKUMENTKODE: 616154-02
TILGJENGELIGHET: Åpen

Bergen, 23. november 2017

BØRDALEN NÆRINGSOMRÅDE N07 Innspel kommuneplan

1. Innledning og generelt

Anna og Bengt Drageset har til rullering av kommuneplanen tidlegare gitt innspel i forhold til:

1. At arealet for næring ikkje strekker seg lengre nordover og nærare husa enn til der elva svingar. At arealet for næring blir avgrensa av elva også mot vest og at formålsgrrensa vert lagt på austsida av elva.
2. Hvis kommunen meiner grensa må setjast slik at store deler av elva i Børdalen blir innanfor eit areal med formål næring, så ber vi om at dette vert grunngjeve og at det blir laga detaljerte retningslinjer i kommuneplanen for inngrep ved/i elva og i 30-metersbeltet.
Blant anna så må plastring av elva utførast med naturstein og ikkje betong.
3. At det blir satt retningslinjer i kommuneplanen for landskapstilpassing/landskapsvern som fører til
 - At nye anlegg ikkje blir synlege frå vegen eller frå husa i Børdalen
 - At tiltak for å skjerme bygga er av naturmaterialar (eksempelvis en kombinasjon av jordvoller og naturstein ol.)
 - At opplevinga av elva ikkje vert forringa
 - At opplevinga av fossen frå viktige punkt i terrenget ikkje vert forringa
 - At tillatne byggehøgder vert avgrensa for å hindre at nye anlegg blir synlege (frå vegen eller frå husa i Børdalen)I tillegg vil vi anbefale at det blir utført ein landskapsanalyse.
4. I Dykkar forslag til ny kommuneplan er det forutsett at landbruksareal som vert nytta til næringsutvikling skal erstattast; og me ber om å få oppgitt arealet kommunen har planlagt som erstatningsareal.

For å kunne være positiv til næringsutvikling av datalagring i Børdalen treng grunneigar tryggleik for at dei tiltaka som er nemnde her vert ivaretatt i den vidare utviklinga. Multiconsult AS har derfor fått i oppdrag av Anna og Bengt Drageset å gi faglege råd om kva føresegner kommunen nå bør kunne fastsette i kommuneplanen for å gi denne tryggleiken.

Med unntak av trafostasjonen ved inngangen til dalen framstår i dag Børdalen i stor grad som ein urørt dal. Etablering av eit stort næringsområde på begge sider av elva med stor nordleg utstrekning vil føra til at dette inntrykket vert totalt endra.

Me syner i denne samanhengen til Samnanger kommune v/ Kommunestyret sin uttale i samband med ny kraftleidning mellom Eidfjord og Samnanger:

Stasjonen vil verta meir synleg for dei som bur i og reiser forbi Børdalen. Det vil såleis vera trong for avbøtande tiltak slik at inngrepa vert minst mogeleg og stasjonen vert minst mogeleg synleg i terrenget. Det er allereie mange linjer inn og ut av Børdalen. Dette har ført til mykje bandlagt areal for grunneigarane. I tillegg kjem skjemming av landskapet.

Dette tydar på at kommunen er opptatt av å behalde Børdalen sitt uberørte preg.

Anna og Bengt Drageset som grunneigar og som nabo er opptekne av korleis dalen skal sjå ut i framtida. Derfor kjem vi med dette innspelet til korleis kommuneplanen kan utformast når det gjeld Børdalen og framtidig bruk av denne.

2. Næringsområdet N07

I kommuneplanens arealdel seier kommunen at eksisterande næringsområde i kommunen er i ferd med å bli fylte opp. Det er derfor behov for å leggja inn meir næringsareal i den nye kommuneplanen.

Næringsutvikling både nasjonalt og internasjonalt går mot eit grønt skifte. Som kraftkommune ønsker Samnanger kommune å nytte det føretrinnet dei har som eit knutepunkt i form av Samnanger transformasjon. Difor er det lagt inn eit næringsareal i Børdalen, der det er mogleg å etablera kraftkrevjande næringar som til dømes eit datalagringscenter.

Trass i dei fordelar ein har med tilgang til store kraftmengder, har område som er føreslått for datalagringscenter i Børdalen, etter vår meining fått ei konfliktfylt lokalisering. Elva som er verna, dyrka mark, ras og flaum samt konsekvensane av eit inngrep i høve til landskap er forhold som grunneigar er opptatt av. Dette er også presisert av Fylkesmannen i Hordaland.

Dagens situasjon

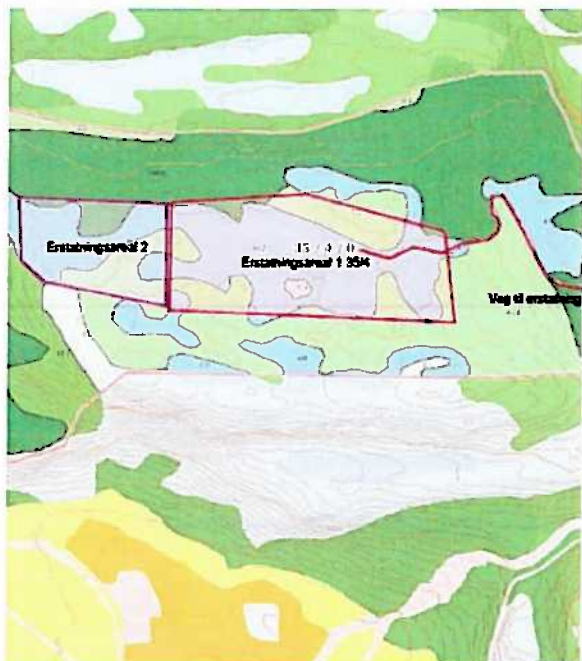
I framlegg til kommuneplanens arealdel 2017 – 2027, Planskildring med konsekvensutgreiing, dagsett 05.05.2017 går det fram at store deler av flaten vert overfløymt kvart år. Det kan grunneigar stadfesta. Samstundes er det viktig å presisere at det på det området som i planomtalen (side 49) er omtalt som område H produserer mellom 3 og 4 tonn høy kvart år. Det kan og opplysast om at området er drenert, men at eksisterande lukka drengrofter bør utbetrast for å forbetre produksjonen.

Erstatningsareal for dyrka mark.

Dersom eit framtidig datalagringscenter vert lokalisert i Børdalen ved felt H må denne jorda erstattast (ref. §36 i føresegnene til KPA) slik at årleg produksjon kan oppretthaldast eller forbedrast utan at dette får ein meirkostnad for grunneigar. På vegne av grunneigar kan vi peike på eit utmarksområde som relativt lett kan opparbeidast som erstatning for den jorda som går tapt. Området ligg på Geitafjellet, på naboeigedomen gnr/bnr 35/4. Som det går fram av illustrasjonen under kan det her opparbeidast ca 42 daa jordbruksareal som erstatning for det som går tapt ved ei eventuell utbygging.

Fram mot området er det opparbeidd om lag 600 lm veg. Skal området nyttast som erstatningsareal må vegen oppgaderast for å bli funksjoenll.

Dersom heile området som er foreslått som erstatningsareal vert tatt i bruk ser ein for seg, basert på erfaringstall, ein årlig høyproduksjon på om lag 12 tonn.



Figur 1. Forslag til erstatningsareal på Gietafjellet

I samband med handsaming av KPA må det avklarast med landbruksstyremaktene om dette området kan godkjennast som erstatningsareal for tapt dyra mark, og dersom ein finn at området kan nyttast som erstatningsareal må området visast i KPA. Dei privatsreslege forhold må avklarast i samband med det vidare arbeidet.

Storelva, avstand til naboar og buffer mot næringsområdet

I føresegner til framlegg til kommuneplanen (§13) og Plan- og bygningsloven §1.8 og §11.11 pkt. 5 er det omtala forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

Framlegg til kommuneplan syner industriområdet på begge sider av elva. På nord- og vestsida av elva framstår industriområdet som smale striper som ikkje kan nyttast til utbygging av industri utan at elva vert lagt om. Under tilvising til føresegner, PBL og intensjonane frå overordna planmynde kan ein ikkje sjå at det er naudsynt å legge områda på begge sider av elva ut som næringsområde. Slik det det er foreslått i framlegg til kommuneplan vil det gjere uboteleg skade på elvestrengen gjennom dalen.

For å redusere eit slikt skadeomfang og for å følgje opp intensjonane i føresegnene og frå overordna planmynde i forhold til avstand til vatn og vassdrag ber vi på vegne av grunneigar om at det området som skal leggjast ut til næringsareal vert avgrensa til dei områda som ligg på sør- og austsida av Storeelva.

Området med dyrka mark fungerer i dag som ein buffer mot trafostasjonen i tråd med Kommunestyrets uttale i samband med ny kraftleidning. Ved ein framtidig utbygging må tilsvarande omsyn takast. Skal ein kunne oppnå ein buffer slik som kommunestyret tidlegare har kravd og som grunneigar no krev, må kommuneplanen gi langt meir detaljerte føresegner og klare føringar til arbeidet med ein detaljreguleringsplan.

Supplerande undersøkingar før reguleringsplan

I framlegg til kommuneplanen går det i §36 fram at det er krav om ein samla plan for næringsområdet i Børdalen og at det i samband med reguleringsplan må utførast utvida ras- og flaumvurdering. Her skal følgjande tema vere sentrale:

- Faresonekartlegging
- Flaumberekning
- Geotekniske undersøkingar

At ein slik utvida vurdering først skal utførast i samband med reguleringsplan er etter vår meining for seint. Skal ein ha naudsynt grunnlag for å kunne sei om området er eigna for næringsutbygging eller ikkje, er det viktig at all slik informasjon vert tilgjengeleg før endeleg vedtak om KDP vert fatta.

Samnanger kommune skal vere ein aktiv samarbeidspart med næringslivet for å styrkje eksisterande verksemder og for å etablert nye arbeidsplassar. Dette er difor ei rekkefølge i planarbeidet som er både rett, rimeleg og fordelaktig med omsyn til forutsigbarhet i høve til ein realisering av eit datalagringscenter i Børdalen. I rapporten frå ARGON Consult, Børdalen «big data valley», dagsett 26. juni 2017 som omhandlar framtidig datalagring i Samnanger, er det nettopp peikt særskilt på kor viktig det er med tempo i planlegging og tilrettelegging. Utvida ras- og flaumvurderingar vil derfor utan tvil bli best teke i vare dersom dette vert utført som ein del av arbeidet med kommuneplanen.

Kommuneplanen og føringar til detaljreguleringsplan.

Som nemnt har område for datalagringscenter i Børdalen fått ein konfliktfylt lokalisering. Dersom kommunen etter ei utvida flaum- og rasvurdering framleis held fast ved at Børdalen er eigna som næringsareal krev grunneigar at det i kommuneplanen i tillegg til føresegner som kommer fram i § 12 innarbeider eigne føresegner /føringar som gjeld spesielt for næringsarealet i Børdalen. Slike føringar gjeld mellom anna:

- krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan som og gjeld elvestrengen og sideareal til elva
- utarbeiding av ein landskapsanalyse som grunnlag for vidare arbeid
- klare retningslinjer for landskapstilpasning/landskapsvern
- tiltak for å skjerme bygga ved bruk av naturmaterialer (jordvoller, beplantning, naturstein, bruk av grønne tak, ol.)
- avgrensningar i høve til nye anlegg og tillatte byggehøgder for å hindre at anlegg vert synlege frå vegen eller frå husa i Børdalen
- utbetring av elvestrengen med naudsynte tiltak for å sikre kapasitet i forhold til framtidig nedbør
- sikring av elvestrengen mot utvasking og flaum med plastring i naturstein samstundes som opplevinga av elva skal ikkje vert forringa.

Det må og setjast klare grenser for kva type næringsverksemd som kan etablerast i Børdalen. Dersom det ikkje vert etablert eit datalagringscenter kan det ikkje vere fritt fram for all annan type næringsverksemd.

Eit datalagringscenter vil produsere store mengder energi i form av overskotsvarme. I tråd med eit ønske om energireducerande løysingar bør det og gis klare føringar i forhold til å utnytte overskotsvarme på ein samfunnstenleg måte, til dømes til bruk i matproduksjon.

På vegne av Anna og Bengt Drageset ber vi om at dei vert tatt med i det vidare arbeidet med framlegg til kommuneplan for områda i Børdalen. Ein vil då sikre ein fruktbar dialog og god framdrift.

Med venleg helsing

Multiconsult



Bent Stensaker

Sivilarkitekt MNAL/arealplanlegger

Kopi: Anna og Bengt Drageset