

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Utval for drift og utvikling	19.06.2012	HKD	056/12
Utval for drift og utvikling	02.10.2012	HKD	084/12

Avgjerd av: Utval for drift og utvikling	Ansv.	Arkiv:	Arkivsaknr
Saksbeh.: Hans Kristian Dolmen	HKD	N-504	12/832

DETALJREGULERING MJÅTVEIT NÆRINGS-PARK - 2.G. HANDSAMING

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	10.04.2012	Plan Vest AS	VARSEL OM IGANGSETJING AV DETALJREGULERING FOR GNR 19 BNR 59,60 M. FL.
2	I	16.05.2012	Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og samfunnsplanavdelinga	DETALJREGULERING PÅ NÆRINGS-PARK PÅ MJÅTVEIT, GNR 19 BNR 59,60 M. FL. - UTTALE.
3	I	21.05.2012	Statens vegvesen Region vest	VS: KRYSS DALSTØ-MJÅTVEIT - UTTALE.
4	I	21.05.2012	Plan Vest AS	VS: PLANFORSLAG, DETALJREGULERING FOR MJÅTVEIT NÆRINGSOMRÅDE
6	I	22.05.2012	Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga	FRÅSEGN OPPSTART AV ARBEID MED REGULERINGSPLAN FOR MJÅTVEIT GNR 19 BNR 59,60M.FL.
7	I	06.06.2012	Plan Vest AS	INNSENDING AV FORSLAG TIL DETALREGULERINGSPLAN FOR MJÅTVEIT NÆRINGSOMRÅDE
8	U	20.06.2012	Plan Vest AS	DETALJREGULERING PÅ NÆRINGSOMRÅDE MJÅTVEIT-DALSTØ. 1. GONGS HANDSAMING.
9	U	04.07.2012	41 mottakere...	DETALJREGULERING NÆRINGSOMRÅDE MJÅTVEIT - DALSTØ - OFFENTLEG ETTERSYN AV FRAMLEGG TIL PLAN
11	I	17.08.2012	Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og samfunnsplanavdelinga	VS:DETALJREGULERING AV NÆRINGS-PARK PÅ MJÅTVEIT, GNR 19 BNR 59 OG 60. UTTALE.
12	I	22.08.2012	Statens vegvesen Region vest	VS: DETALJREGULERING MJÅTVEIT NÆRINGSOMRÅDE - MERKNAD.
13	I	29.08.2012	Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga	FRÅSEGN - DETALJREGULERING PÅ NÆRINGS-PARK PÅ MJÅTVEIT, GNR 19 BNR 59,60 M. FL.
15	I	03.09.2012	Prosjektstyring Vest AS	VS: MJÅTVEIT NÆRINGS-PARK AS - KOMMENTARER TIL MERKNADER.
16	I	11.09.2012	Prosjektstyring Vest AS	MJÅTVEIT NÆRINGSOMRÅDE - KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER.
17	I	19.09.2012	Ard arealplan as	VS: MJÅTVEIT NÆRINGS-PARK - PLANSKILDRING OG PLANFØRESEGNER.
18	I	19.09.2012	Ard arealplan as	VS: REGULERINGSPLAN FOR MJÅTVEIT - PLANKART OG SOSIFIL.

Vedlegg

- Planskildring 07.06.2012
- Planføresegner 01.06.2012
- Plankart 30.05.2012

Saksutgreiing:

Meland kommune har i oversending innstempla 22.05.2012 motteke framlegg til detaljplan for næringsområde Mjåtveit - Dalstø. Planområdet ligg i utmarksområde av gardane Sagstad og Mjåtveit. Dette gjeld gardsnummer 18, 19 og 22 og dekker fleire bruksnummer. Planen er tildelt planID 1256 2012 0001.

Det omsøkte arealet er i gjeldande arealdel av kommuneplanen lagt ut dels til planføremål LNF (landbruk, natur, friluftsliv).og dels til næring/industri. Det er seinare utarbeidd reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit – Dalstø (planID 1256 2009 0002), med krav om detaljregulering (bebyggelsesplan), jf planføresegnene § 1.1.1.

Føremålet med framlegget til plan er å leggje til rette for utvikling av kombinert næringsareal. Forutan detaljregulering av tilkomst, kryss og vegsystem omfattar framlegget og plan for vatn, avlaup og handtering av overflatevatn. Særleg viktig i dette tilhøvet er sikring mot avrenning til Mjåtveitelva. I dette dømet vil kombinert næringsføremål gjelde plasskrevjande handel, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor og industri.

Framlegget til plan vert fremma av Plan Vest Bergen AS på vegne av tiltakshavar Mjåtveit næringspark AS. Det motteke framlegget detaljregulering er tildelt planID 1256 2012 0001. Som grunnlag for handsaming av plansaka har Meland kommune motteke planskildring med ROS-analyse plankart og føresegner.

Vurdering:

Framlegget til detaljplan for næringsområdet er i tråd med godkjent reguleringsplan. Før gjennomføring av tilkomst må avkøyringa prosjekterast og godkjennast av Statens vegvesen.

For Meland kommune er det særleg viktig at det vert utarbeidd plan for VA og overvasshandtering, samt gjennomført oppbygging av fangdammar knytt til elva/bekken som renn frå området og mot Mjåtveitelva. Fangdammane skal ha ei plassering og ei slik utforming at dei utgjer effektive barrierer i høve til avrenning.

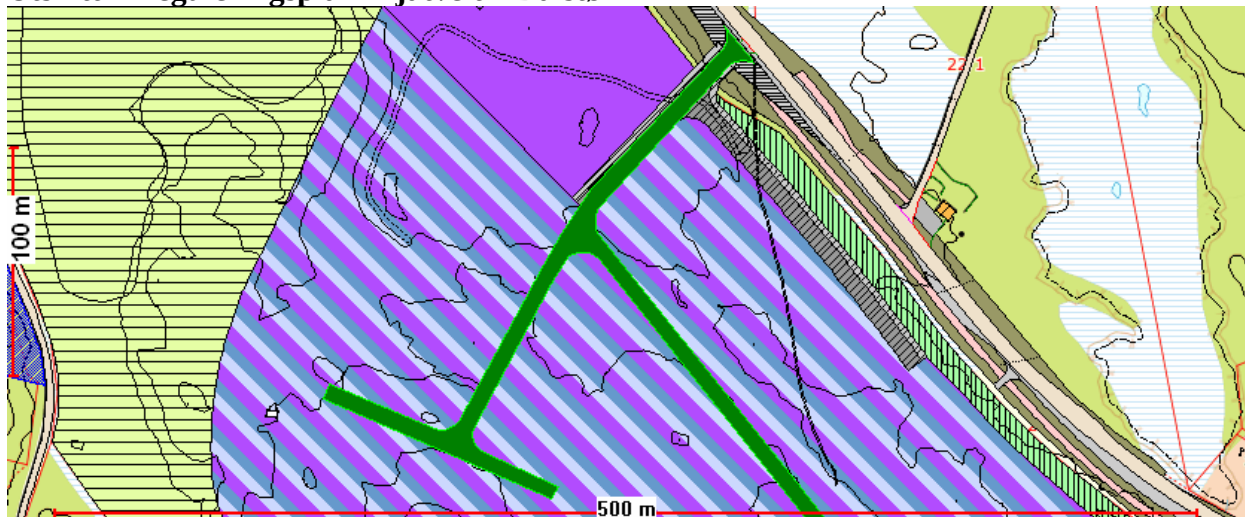
Etter søknad er det gitt dispensasjon i høve til kravet om at detaljplan skal vere godkjent, før utbygginga startar. Likevel må VA-plan og avkøyrsløse vere på plass før området kan takast i bruk.

Merknad til oppstartsmelding

Kunngjering om oppstart av planarbeid vert gjort 10.04.2012. Innan fristen 25.05.2012 har ein motteke 3 merknadar frå offisielle høyringspartar.

Merknad frå	Innhald	Kommentar
BKK Nett AS Kokstadvegen 37 p.b. 7050 5020 Bergen	<ul style="list-style-type: none">• Eksisterande straumfordelingsanlegg er ikkje tilstrekkeleg• Må plasserast 2 nye nettstasjonar innan for planområdet• Ønskeleg at areal vert regulert• Skildring av storleik på stasjon og sikkerhetssoner• BKK nyttar seg av anleggsbidrag	<ul style="list-style-type: none">• Begge areala for plassering av nettstasjon er lagt inn i plankart• Regulert som del av energianlegg
Hordaland Fylkeskommune p.b. 7900 5020 Bergen	<ul style="list-style-type: none">• Generell gjennomgang av ulike plantema• Ber om at ein i planarbeidet særleg vektlegg utbyggingsmønster, samferdsle, landskap, klima og energi bruk	Ein meiner planskildring, kart og føresegner tek vare på.
Statens vegvesen Region vest Askedalen 4 6863 Leikanger	<ul style="list-style-type: none">• Generell gjennomgang av ulike vegtekniske plantema• Krav om opparbeiding av kryss til FV564 og teknisk standard (frisikt, anna vegggrunn, svingradius m.m.)• Byggjegrænse mot FV564 = 30m• Nær bustadområde – krav om sykkelparkering?	<ul style="list-style-type: none">• Tatt inn i rekkjefølgjekrav og føresegnene elles om samferdsleanlegg• Tatt inn i føresegner• Ikkje stilt krav om sykkelparkering så langt

Utsnitt – Reguleringsplan Mjåtveit – Dalstø

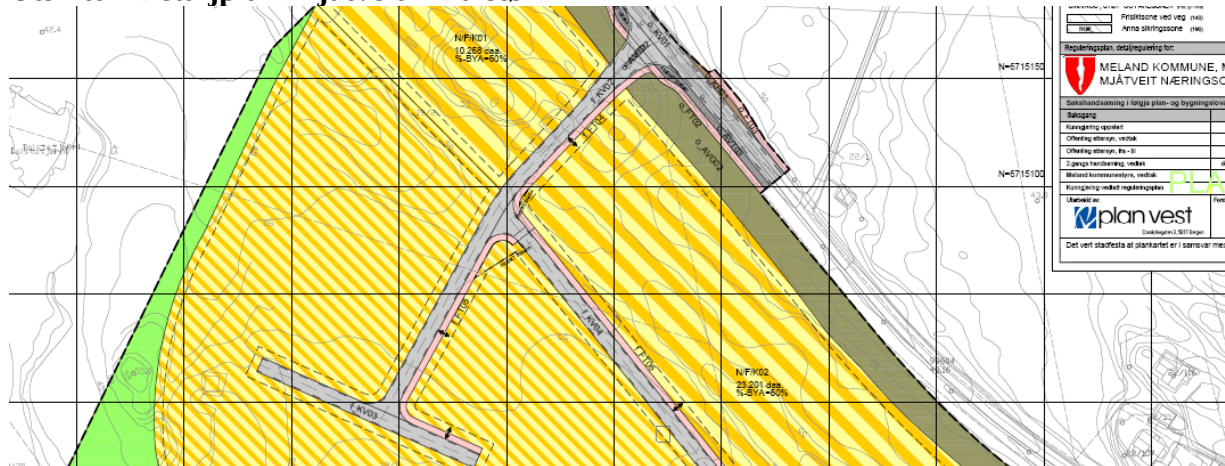


Utsnitt av gjeldane reguleringsplan for området syner arealdisponering i høve til planføremål. Vegline er synleggjering av motteken søknad om tiltak.

Planskildring og gjennomføring

Planskildringa syner at det er næringsaktivitet som i prinsippet er hovudføremålet innan for planområdet, men for å ha rom for ei fleksibel tilrettelegging er største delen av området opna for kombinasjon av næring med forretning og kontor. Ein eventuell forretningsdel vert prioritert mot hovudvegen (FV564).

Utsnitt – Detaljplan Mjåtveit – Dalstø



Utsnitt av framlegg til detaljregulering syner m.a. vegstruktur, kryss og arealføremål. På dei areala som ligg lengst frå FV564 vert det opna for industrietablering og lager, men og plasskrevjande aktørar.

Utsnitt – Utbyggingsplan

Utsnitt av utbyggingsplan. Planen er i utgangspunktet ein illustrasjon på korleis området kan utnyttast. For å kunne ha rom for ei fleksibel utvikling og noko tilpassing til ulike etablerarar er det ikkje vist (regulert) tomtegrenser. Det er gjeve rammer i form av byggjegranser, utnyttingsgrad, byggjehøgde, tal på parkering i høve til storleik (grunnflate) og universell utforming.



Dette gir rom for at utviklingselskapet kan tilby fleksible løysingar for ulike interessentar og bruksbehov. Sikring av tiltak skjer gjennom krav til dokumentasjon ved levering av søknad.

Forhold til reguleringsplan og krav til rekkjefølgje

Reguleringsplanen for næringsområde Mjåtveit – Dalstø (planID 125620090002) er gjeldande og gjev klare rammer for detaljplanen. Før tiltak kan gjennomførast eller området takast i bruk må alle rekkjefølgjekrav i begge plannivå vere oppfylt. Særleg gjeld dette opparbeidd og godkjent avkøyrslé (kryss) til FV564, VA-rammeplan og sikring av vassdrag.

Når det gjeld vassdraget er det utarbeidd ein rapport av Norsk Natur Informasjon (NNI) med tilråding om etablering av rensesepark med skildring av oppbygging. Desse barrierene har som hovudmål å fange opp lausmasse som følgjer med vatnet. Sjølve plasseringa av fangdammar er fleksibel, men prinsippet i denne saka er at alt overflatevatn som har sjølvfall innanfor planområdet vert styrt til barrierene. Det er gitt at dette er ein del av VA-plan og skal vere på plass før området kan takast i bruk.

KU og ROS-analyse

Verken den overordna reguleringsplanen eller detaljplan utløyser krav til konsekvensutgreiing (KU). Ei generell konsekvensvurdering av framlegget til plan synleggjer ikkje særlege konsekvensar eller omstende kring gjennomføringa av plan. ROS-analyse gjer heller ikkje synleg særlege tilhøve som ein ikkje er kjend med frå før. Det skal takast omsyn til Mjåtveitva med etablering av fangdammar. I den grad det er naudsynt skal det og gjerast sikring i høve til nabovassdraget som renn ned til Dalstø.

Konklusjon/Oppsummering:

Med bakgrunn i gjeldande overordna reguleringsplan, mottekne plandokument og gjennomgangen her vil ein tilrå at framlegg til detaljplan for næringsområde Mjåtveit – Dalstø vert lagt ut til offentleg ettersyn.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling vedtek å leggje framlegg til detaljplan for næringsområde Mjåtveit - Dalstø ut til offentleg ettersyn, jf plan- og bygningslova § 12-10.

Perioden for offentleg ettersyn vert grunna sumarferie sett til 9 veker. Gebyr for handsaminga av framlegg til plan skal vere betalt før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.”

19.06.2012 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

UDU-056/12 SAMRØYSTES VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling vedtek å leggje framlegg til detaljplan for næringsområde Mjåtveit - Dalstø ut til offentleg ettersyn, jf plan- og bygningslova § 12-10.

Perioden for offentleg ettersyn vert grunna sumarferie sett til 9 veker. Gebyr for handsaminga av framlegg til plan skal vere betalt før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.”

UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING, 02.10.2012

Vedlegg

- Planskildring
- Planføresegner
- Plankart

Saksutgreiing:

Etter vedtak i UDU 19.06.2012, sak 056/12 vart framlegg til detaljplan for næringsparken på Mjåtveit lagt ut for offentlig ettersyn i perioden 04.07.2012 – 31.08.2012. Offentlege høyringspartar, naboar, og andre partar har vore varsla direkte. Plandokumenta har elles vore tilgjengeleg i resepsjonen på rådhuset og i digitalt planarkiv via heimesida til Meland kommune. Innan fristen var det komen inn 5 merknadar

Merknad frå	Innhald	Kommentar
Fylkesmannen i Hordaland Kaigaten 9 5020 Bergen	<ul style="list-style-type: none">• Generelle merknadar til plan Naturmangfald <ul style="list-style-type: none">• Må tak omsyn til Mjåtveitvassdraget, difor nokre merknadar Føresegn: <ul style="list-style-type: none">• Pkt.7.2.1 – alle fangdammane bør vere innanfor planområde• Pkt.7.2.2 – min.krav til utforming av dam• Pkt.7.2.3 – min. krav til utforming av dam• Pkt.7.2.4 – Forslag til utviding av føresegn Tillegg: <ul style="list-style-type: none">• Pkt. om turbiditet (mgd. partiklar i vatnet)• Min. etb. av dammar før arb. tek til• Avklare kven som har ansvar for oppfølging	<ul style="list-style-type: none">• Alle fangdammane er innanfor regulert område og med same eigar• Vert innarbeidd i føresegnene• Vert innarbeidd i føresegnene• Vert innarbeidd i føresegnene• Vert innarbeidd i føresegnene, nytt pkt. 7.2.5• Vert innarbeidd i føresegnene, nytt pkt. 7.2.6• Vert innarbeidd i føresegnene, nytt pkt 7.2.7
Statens vegvesen Region Vest Askedalen 4 6863 Leikanger	<ul style="list-style-type: none">• Generelle merknadar til plan Veg <ul style="list-style-type: none">• Endre føresegn i høve til oppstart og opparbeiding av avkøyrsløse og tomt• Krav til svingradius og frisisiktsone i avkøyrsløse er knytt til GS-veg, oppdatering i kart• Byggegrensa mot FV 564 må talfestast i kart• Føresegn pkt.2.1.5 opnar for bygging av mur innanfor byggjegrensa, kan ikkje akseptrast på generelt grunnlag, må vurderast konkret i dei enkelte høva• GS-veg må visast i kart som GS-veg Gående og syklande <ul style="list-style-type: none">• Positivt m. reg. av fortau og krav til UU internt i feltet	<ul style="list-style-type: none">• Treng ikkje innarbeidast i føresegnene no. Avkøyrsløse/kryss er snart ferdig opparbeidd• Vert endra/lagt inn i plankart• Vert endra/lagt inn i plankart• Formuleringa vert teken ut av føresegnene• Vert endra/lagt inn i plankart

	<ul style="list-style-type: none"> • Snarveg over vegetasjonsområde VS02 til fortau bør visast i kartet • Snarveg bør starte/ende opp ved allereie tilrettelagt plass mellom eksisterande busstopp • Krav til frisikt ved overgangen, bør inn i plankart • Positivt m. sykkelparkering, ein bør og leggje til rette for garderobefasilitetar for syklistar • Kan ha ramme for slikt krav om tilrettelegging etter pbl § 12-7, nr.4 (om funksjons- og kvalitetskrav til bygningar...) <p>Kollektivtrafikk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regulert busstopp bør utvidast til min. 70m lengde • Må regulerast, men ikkje krav til utbygging no 	<ul style="list-style-type: none"> • Vert tilpassa tomt og bygg på eigedomen • Frisiktsone ved overgang mellom busstopp vert lagt inn i plankartet • Eventuell heimelen til å stille slikt krav ligg i pbl §12-7 • Vert endra/lagt inn i plankart
<p>Hordaland Fylkeskommune P.b. 7900 5020 Bergen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generelle merknadar og tilhøve til overordna plan • Sykkelparkering, krav i føresegn om at parkering skal vere overdekkta • Rår til framtidsretta løysingar for klima og energibruk <p>Kulturminne og kulturmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gjennomført arkeologisk registrering utan funn • Peiker på den generelle aktsomhetsplikta, jf. kml §8, 2.l. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn ei formulering som gjev litt rom for variasjon • Tas til etterretning

Vurdering:

Som gjennomgangen av merknadane syner er det ingen vesentlege innspel som er knytt til sjølve planen og innhaldet i denne. Dei små endringane som er naudsynt er av meir teknisk karakter og legg ramma for ei ryddig og tydeleg framdrift innanfor planområdet.

Miljøoppfølging

Planområdet har naturleg avrenning til Mjåtveitelva. Tiltakshavar har etablert fangdammar knytt til overflateavrenning frå planområdet. Desse er tilrettelagt i 3 trinn med storleik som skildra i føresegnene. Fylkesmannen har foreslått eit tak på mengd partiklar i vatnet (turbiditet) som renn ut frå renseparken. Det fører med seg at det må takast vassprøver jamnleg under både anleggs- og driftsfasen for næringsområdet.

Fylkesmannen peiker på at det bør kome fram eller avklarast kven som vil ha det praktiske og økonomiske ansvar for oppfølging både under opparbeiding av planområdet og ved seinare drift.

Ei slik førebyggjande avklaring kan knytast til naturmangfaldlova § 11:

”Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter”

Ein kan stille spørsmål ved at ei slik ramme skal etablerast berre øvst i ein sidebekk til vassdraget, men dette er samstundes den siste eller nyaste reguleringsplanen der ein har høve til å leggje inn slik føring.

Som utgangspunkt bør slik overordna ramme takast inn i arealplanen for kommunen. Dette kan gjerast som ein kombinasjon av planføremål og føresegnar, jf pbl §§ 11-7 og 11-9 og eller som omsynssone, jf pbl § 11-8. Vidare kan intensjonen med § 11 etter naturmangfaldlova oppfyllest for ulike planområde med ei målretta presisering gjennom føresegnene til reguleringsplan, jf § 12-7 nr.3:

”grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning”

Sjølv om dette planområdet tilsynelatande vert siste tiltaket i ei rekke, bør ein sjå dette som eit signal både frå Fylkesmannen og kommunen om korleis ein som forureiningsmynde vil søkje å gjere synleg og plassere ansvar for førebygging og opprydding. Som utgangspunkt vil verkemiddelet/reaksjonsforma ved brot på føresegnene vere handsaming etter forureiningsforskrifta. Saka her kan sjåast på som eit døme på tilhøvet mellom plan- og bygningslova, naturmangfaldlova og forureiningsforskrifta.

Konklusjon / oppsummering:

Etter offentlig ettersyn er det er ikkje kome fram særlege merknadar til framlegget til detaljplan for næringsområdet på Mjåtveit. Statens vegvesen peiker på at avkøyrsla til planområde burde ha vore ferdig opparbeidd før området vert teken i bruk. Administrasjonen støtter dette, men vil for denne saka ikkje endre oppfatning då avkøyrsla / kryss snart vert ferdig opparbeidd.

Tiltakshavar har etablert fangdammar og rensepark som så langt ser ut til å fungere. Det er ønskeleg med ei miljøoppfølging basert på måling av turbiditet i vatnet som renn ut frå renseparken. Gjennom føresegnene vert dette ansvaret i første omgang pålagd tiltakshavar. Tilhøvet synast opplagt under anleggsfasen, men korleis spørsmål vert løyst over tid kan eventuelt gjerast etter særskilt avtale.

Endringar i framlegg til plan

1. Om rensepark, presiseringar i §7.2

- Fangdam 1 og 2 i sikringsone H_190-1 pkt. 7.2.1
- Fangdam 3 i sikringsone H_190-2 pkt. 7.2.1
- Første fangdam, 1m høg og volum på 10m³ pkt. 7.2.2
- Andre fangdam, 1m høg og volum på 200m³ pkt. 7.2.3
- Om grenseverdi for turbiditet pkt. 7.2.5 (nytt)
- Etablering av fangdam før arbeid tek til pkt. 7.2.6 (nytt)
- Om ansvar for oppfølging pkt. 7.2.7 (nytt)

2. Om tilhøve langs veganlegg
- Utviding av kollektivfelt, frå 60m til 70m endra i plankart
 - Tallfesting av byggjegrænse mot veg lagt inn i plankart
 - Krav til svingradius og frisisiktsone lagt inn i plankart
 - Generelt sett ikkje tillete å reise murar innan pkt. 2.1.5 (endra) for byggjegrænse mot veg
 - GS-veg, ikkje fortau i plankart endra i plankart
3. Nytt punkt – om ansvar for oppfølging
- Pkt. 7.2.7 Miljøovervaking
Om ikkje anna er særskilt avtalt mellom Meland kommune og tiltakshavar (Mjåtveit Næringspark AS, er tiltakshavar ansvarleg for oppfølging og miljøovervaking i tråd med § 7.2

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”UDU godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, framlegg til detaljplan for Mjåtveit næringsområde med dei føreslegne endringane i føresegnene.

Det vert vist til planskildring (12.09.2012), plankart (17.09.2012) og føresegner (26.09.2012).”

02.10.2012 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

UDU-084/12 SAMRØYSTES VEDTAK:

”UDU godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-12, framlegg til detaljplan for Mjåtveit næringsområde med dei føreslegne endringane i føresegnene.

Det vert vist til planskildring (12.09.2012), plankart (17.09.2012) og føresegner (26.09.2012).”

Dette vedtaket kan i medhald av pbl § 1-9, jf forvaltningslova kap. VI, § 28, påklagast innan 3 veker etter at ein har motteke melding om vedtaket.

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Mjåtveit Næringspark AS
Plan Vest AS