

Alver kommune
Plankontoret

**Oppsummering av fråsegner ved høyring og offentlig ettersyn av
forslag til planendring av detaljregulering for Mjåtveit næringsområde**

19.09.2022

Innhald

INNHALD	2
SAMANDRAG	3
FRÅSEGNER FRÅ NABOAR	4
<i>Fråsegn frå Kjetil Tufte, datert 25.08.2022:</i>	4
FRÅSEGNER FRÅ OFFENTLEGE MYNDIGHEITER	6
<i>Fråsegn frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 01.09.2022:</i>	6
<i>Fråsegn frå Noregs vassdrags- og energidirektorat, datert 12.08.2022:</i>	7
<i>Fråsegn frå Statens vegvesen, datert 29.08.2022:</i>	7
<i>Fråsegn frå Nordhordland og Gulen I.K. Brannførebyggjande avd., datert 02.09.2022:</i>	7
FRÅSEGNER FRÅ KOMMUNALE RÅD OG TENESTEOMRÅDE	8
<i>Fråsegn frå landbruksavdelinga, datert 19.08.2022:</i>	8
<i>Fråsegn frå eining for plan og analyse, datert 29.08.2022:</i>	8
FRÅSEGNER FRÅ ANDRE	9
<i>Fråsegn frå Mjåtveitlvens forening, datert 25.08.:</i>	9

Samandrag

Det er komme 8 fråsegner til planforslaget ved høyring og offentlig ettersyn.

1. NVE, datert 12.08.2022
2. Alver kommunes landbruksavdeling, datert 19.08.2022
3. Kjetil Tufte, datert 25.08.2022
4. Mjåtveitlvens foreining, datert 25.08.2022
5. Statens vegvesen, datert 29.08.2022
6. Alver kommunes eining for plan og analyse, datert 29.08.2022
7. Statsforvaltaren i Vestland, datert 01.09.2022
8. Nordhordland og Gulen Interkommunale Brannførebyggjande avd., datert 02.09.2022

Fråsegner frå naboar

Fråsegn frå Kjetil Tufte, datert 25.08.2022:

Kjetil Tufte tok kontakt med plankonsulent på vegne av *Mjåtveitelvens forening* i løpet av høyringsperioden, og ønska svar på kva type næring som skal komme på formålsareal NÆ og kven som kjøper denne tomta. Forslagsstillar hadde ikkje selt eigedomen og kunne ikkje svare på spørsmålet om kjøpar, men opplyste om at den planlagde næringsverksemda vil vere under tak og ikkje forureinande.

Disse spørsmålene er veldig vesentlig angående endringen i reguleringsplanen. Nå er området regulert som næring/ offentlig eller privat tjenesteyting. Denne type regulering av dette området var veldig vesentlig i planprosessen under arbeidet med reguleringsplanen, det ville medføre at dette området vil ha mye mindre både trafikk og støy. Dette var noe jeg jobbet aktivt med over lang tid da reguleringsplanen var under arbeid.

Jeg har hørt rykter om at det er snakk om en bedrift som lagrer spesialavfall innendørs? Dersom det er riktig vil det medføre mye tungtransport 24/7- 365 dager i året som igjen vil generere mye støy fra lossing og lessing av containere, noe som igjen viser at dette ikke er en liten endring, men vil kreve en helt ny reguleringsplan for dette området. Dersom den bedriften som etablerer seg nå ikke medfører støy og forurensning, kan det senere komme inn andre aktører som både er forurensende og støyende, noe som kan føre til helt andre forutsetninger enn det den offentlige reguleringsplanen la til grunn.

Holon kommentar:

Som det står i omtalen til gjeldande plan, har Mjåtveit Næringspark sitt sameige vedtekter som seier at verksemdar skal nytte sin eigedom utan at han førar med seg sjenanse og ulemper for andre sameigarar. Støy vil vere ein av faktorane dette gjeld.

Frå før er det tillate med formålet næring i heile næringsområdet, som mellom anna dekker handverksverksemdar. Det er eit formål som kan ha mykje tungtrafikk og meir personbiltrafikk enn lagerverksemd. Parkeringsføresegnene i § 3.1 i planendringa er eit resultat av det sistnemnde (4 plassar for lager, 10 plassar for næring per 1000 m²).

Det er alt tillate med lager på over halve næringsparken i gjeldande plan. Vi ser ikkje grunn til å hevde at lagerverksemd gir særleg auka risiko for forureining – korkje støy eller avrenning – enn formåla som allereie er tillatne i heile næringsparken. Det er retningslinje T-1442/2021 som ligg til grunn for handsaming av støy i plan og byggesaker, og dette tiltaket vil ikkje bryte grenseverdiane i byggesak.

Mjåtveit Næringspark AS har elles som tiltakshavar framleis ansvar for oppfølging og miljøovervaking i sikringssonene (H190), jf. § 7.2-7.

Vi kan avkrefte at det har vore kontakt med eventuelle tomtekjøparar som har planlagd lagring av spesialavfall på tomta.

Alver kommune kommentar:

Støy: Det føreligg allereie eit føresegn i reguleringsplanen, § 2.2.4, som omhandlar trafikk, forureining og støy:

«Dokumentasjon til byggemelding:

Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for trafikk, forureining og støy som framtidig verksemd kan generere, og eventuelle avbøtande støyskjermingstiltak skal visast innarbeidd i prosjektet.»

Administrasjonen stiller seg bak Holon si vurdering.

Administrasjonen ser ikkje grunn til å hevde at lagerverksemd gjev særleg auka risiko for forureining – korkje støy eller avrenning – enn formåla som allereie er tillatne i området frå før. Føresegn § 2.2.4 sikrar tydeleg at støy skal dokumenterast og handterast ved søknad om tiltak.

Om det eventuelt vil verte snakk om lagring av farlig avfall, tidlegare kalla spesialavfall, i seinare tid, vil dette verte håndtert i ein seinare prosess. Lagring av spesialavfall har krav knytt til seg, der det skal merkast, emballerast og oppbevarast forsvarlig for å unngå forurensning eller skade på mennesker eller dyr. Dei viktigaste bestemmelsane om farlig avfall står i avfallsforskrifta kapittel 11.

Fråsegner frå offentlege myndigheiter

Fråsegn frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 01.09.2022:

Innleiande blir det minna om krava til enkel prosess.

Planendringane inneber at areal næring og offentleg eller privat tenesteyting vert endra til næring og lagerverksemd. Endring av formål kan endre verknad av planen. Planområdet ligg innafør nedbørsfeltet til kritisk trua elvemusling. Elvemuslingen er meir pressa no enn tidlegare, og det er viktig at planarbeidet vurderer dette grundig. Det må då konkret avgrensast kva type lagerverksemd og næring som kan etablere seg. Det kan også vere andre tema som støy og forureining som bør vurderast meir grundig. Vi vurderer at dette krev ein ordinær planprosess.

Holon kommentar:

Det synest vere ei uro for auka risiko for forureining som følgje av planendringa. Føresegna supplerast med at det ikkje er tillate med verksemd som bryt med forureiningsforskrifta: forureinande, eller eutrofierande på vassdraget. Elles regulerer føresegn § 7.2 bruk av fangdammar og kor ansvaret ligg. Det bør ikkje vere naudsynt å gå gjennom ein ordinær planprosess.

Alver kommune kommentar:

Administrasjonen ved Alver kommune stettar Holon sin kommentar.

Planendringa endrar føremålet frå næring/offentleg eller privat tenesteyting til næring som òg skal kunne romme lagerverksemd. Tilgrensande areal i same reguleringsplan viser spesifikt til næring/industri/lager, og ein har tolka det slik at det vil krevje ein dispensasjon for å kunne føre opp lager i arealformålet næring/offentleg eller privat tenesteyting. Administrasjonen rådde difor til å forsøke å ta dette gjennom ei endring etter forenkla prosess. Grunngevinga for endringa er at behovet i området har endra seg, og ein ser ikkje lenger behov for offentleg eller privat tenesteyting i området.

Administrasjonen vurderer å kunne ta endringa etter forenkla prosess då det ein ikkje ser at det vil vere ein forskjell i reguleringsplanen på støy eller forureining ved den føreslåtte endringa. § 2.2.4 skriv at ein skal gjere greie for trafikk, forureining og støy som framtidig verksemd kan generere, og eventuelle avbøtande støyskjermingstiltak skal visast innarbeidd i prosjektet ved søknad om løyve til tiltak. Vidare er det eksisterande føresegn, §§ 7.2.4 og 7.2.5, som sikrar at allereie etablerte fangdammar skal ha jamt ettersyn og haldast ved like slik at deira funksjon er ivaretatt. Dersom dei ikkje har ønskja effekt må det gjerast forbetringar/tilpassingar slik at ureininga kjem på eit akseptabelt nivå.

Akseptabelt niva er spesifisert i § 7.2.5: Mengd partiklar i vatnet (turbiditet) som renn ut frå reinsepark må ikkje overstige 2 FTU. Alver kommune skal straks varslast dersom vassprøvar viser for høge verdiar. Under anleggsarbeid i områda som kan tilføre Mjåtveitvassdraget forureining, skal det minimum to gonger i veka takast vassprøvar for å halde oversyn over kor mykje partiklar det er i vatnet som renn frå anleggsområdet.

Om det eventuelt vil verte snakk om lagring av farlig avfall, tidlegare kalla spesialavfall, i seinare tid, vil dette verte håndtert i ein seinare prosess. Lagring av spesialavfall har krav knytt til seg, der det skal merkast, emballerast og oppbevarast forsvarlig for å unngå

forurensning eller skade på mennesker eller dyr. Dei viktigaste bestemmelsane om farlig avfall står i avfallsforskrifta kapittel 11.

Administrasjonen ved Alver kommune kan ikkje sjå at føreslått endring i seg sjølv vil påverke temaa støy og forureining. Og vurderer at endringa ikkje krev ein ordinær planprosess.

Fråsegn frå Noregs vassdrags- og energidirektorat, datert 12.08.2022:

NVE gjer ei generell rettleiing med nyttige nettsider.

Holon kommentar:

Fråsegna er stila som om det var eit oppstartsvarsel og ikkje ei planendring. Vi går ut ifrå at det generelle svaret tyder at NVE ikkje har spesielle merknader.

Alver kommune kommentar:

Stettar Holon sin kommentar.

Fråsegn frå Statens vegvesen, datert 29.08.2022:

Vegvesenet har ingen merknader til endringa, men påpeiker ein feil i føresegnene: i § 2.3 står «riksveg» i staden for «fylkesveg».

Holon kommentar:

Vi tar fråsegna til orientering og sett pris på rettinga.

Alver kommune kommentar:

Stettar Holon sin kommentar.

Fråsegn frå Nordhordland og Gulen I.K. Brannførebyggjande avd., datert 02.09.2022:

Det må leggast tilrett for tilkomst til bygg, og nok slukkevatn i området.

Holon kommentar:

Vi vil ta fråsegna til orientering, sidan tilkomst og sløkkevatn er på plass frå før, og auka kapasitet på sløkkevatn er opparbeidd. Alver kommune vil i løpet av hausten 2022 opprette brannvatnbasseng ved Mjåtveit Næringspark som oppfyller næringsområdet sitt behov for sløkkevatn.

Alver kommune kommentar:

Stettar Holon sin kommentar.

Fråsegner frå kommunale råd og tenesteområde

Fråsegn frå landbruksavdelinga, datert 19.08.2022:

Ingen konsekvensar ved endringa, derfor ingen merknad.

Holon kommentar:

Fråsegna tas til orientering.

Alver kommune kommentar:

Stettar Holon sin kommentar.

Fråsegn frå eining for plan og analyse, datert 29.08.2022:

Uttalen fokuserer på vegen gjennom næringsområdet, som gjennom planendringa blir avkorta og blind.

Fortauet som er regulert i dagens plan gjer det mogeleg å etablere ein trafiksikker tilkomst for mjuke trafikkantar til området frå sør, samt samanhengande gjennomgang gjennom området og opp til fylkesveg 564. Med tanke på at det i framtida kan koma større bustadsområde og ny barnreskule sør for dagens næringsområde bør ein sikra at mjuke trafikkantar og vert teke i vare ved ei planendring.

...

Ved oppdatering av føresegner må ein gjere ei vurdering av om føresegna tek omsyn til nye buområde sør for næringsområdet. Dømer på tema kan vera støy, estetikk, vegetasjonsbuffer mm. Føresegna bør og handsame trygg tilkomst for mjuke trafikkantar frå fortau ved tilkomstveg og til inngang for næringsbygg, forretnig og kontor. Ein bør og gjere nye vurderingar av krav til sykkelparkering.

Holon kommentar:

Planen har allereie blitt justert etter dialog med avdeling for plan og byggesak. Denne uttalen inneheld moment som ikkje kom opp då ho ble godkjend av kommunen for høyring.

Som det står i endringsomtalen og den aktuelle uttalen, var gjennomgåande veg primært for ei no uaktuell utviding av næringsparken. Vegen med fortau har ein klar verdi som intern veg, men når det ikkje skal vere tenesteyting i aust, vil vi stille spørsmål ved om det er i ein næringspark med stor delmengd tungtrafikk ein ønsker skuleborn og andre mjuke trafikkantar.

Viss den uendra, grøne bufferen i gjeldande plan ikkje synast tilstrekkeleg for eventuelle formål i den starta planen for Dalstø-Mjåtveitstø, kan tilfredsstillande avstand og skjerming sikrast i planforslaget før det blir sendt på høyring.

Alver kommune kommentar:

Avdeling for plan og byggesak og avdeling for plan og analyse er to ulike avdelingar med ulike ansvarsområder. At avdeling for plan og byggesak har komnt med innspel til forslaget før det er sendt ut på ei begrensa høyring betyr ikkje at avdeling for plan og analyse ikkje skal kunne komme med innspel i høyringsperioden.

Tiltakshavar, som òg er eigar av arealet, ønskjer å kun ha regulert veg fram til delområdet, og ved byggesak løyse intern veg innafor NÆ. Sjølv om ein regulerer vekk dette i reguleringsplan kan ein eventuelt løyse mogleg link til område sør for dette arealet i ein

byggesak. Men dette må avtalast mellom dei som har interesse for denne linken og eigar av området. Administrasjonen ser verdien i å kunne løyse intern veg i ein seinare prosess, og er ikkje negativ til å regulere veg kun fram til NÆ.

Ein kan derimot vurdere å legge inn eit føresegn som opnar for at det kan leggjast fortau gjennom Naturformål/vegetasjonsbuffer om dette vert naudsynt, slik at dette ikkje nødvendigvis vil krevje dispensasjon i ettertid. *Dette vart tatt opp i merknadsmøte, og er inkorporert i føresegna, § 6.1.6.*

Administrasjonen ser verdien knytt til å sikre fortau langs tilkomstveg og fram til inngang til framtidige bygg innafor NÆ. Og ber Holon om å inkorporere i føresegn at interne vegar innafor NÆ skal ha fortau. Opparbeidinga av desse interne vegane, med fortau er sikra i rekkjefølgjekrav § 2.3.3. *Etter merknadsmøte er føresegn for interne vegar innafor NÆ inkorporert, § 3.1.9.*

Administrasjonen stettar Holon sin kommentar tilknytt vegetasjonsbuffer. Breidda på vegetasjonsbuffer er ikkje endra. Akseptabelt støynivå er sikra i føresegn 2.2.4. Ein ser ikkje grunnlag ved denne reguleringsendringa å krevje fleire vurderingar knytt til estetikk enn det som er gjort i gjeldande plan. Mengd bebyggelse er uendra med 50% BYA, og gesims- og mønehøgde er uendra med 15m og 18m over gjennomsnittleg planert terreng. Krava til sykkelparkering er satt hakket høgare enn det som er satt som krav i overordna kommunedelplan.

Fråsegner frå andre

Fråsegn frå Mjåtveitelvens forening, datert 25.08.2022:

Fråsegn frå:

Mjåtveitelvens forening var i kontakt med plankonsulent ved Kjetil Tufte i løpet av høyringsperioden, og ønska svar på kva type næring som skal komme på formålsareal NÆ og kven som kjøper denne tomten. Forslagsstillar hadde ikkje selt eigedomen og kunne ikkje svare på spørsmålet om kjøpar, men opplyste om at den planlagde næringsverksemda vil vere under tak og ikkje forureinande.

Denne delen av Mjåtveit Næringspark er regulert som næring/ offentlig eller privat tjenesteyting i den opprinnelige reguleringsplanen. Ved å endre den til næring kan føre til helt andre problemstillinger angående forurensning og avrenning til Kloppedalsbekken og Mjåtveitelven.

Dersom den bedriften som etablerer seg nå i området ikke medfører utslipp og forurensning, kan det senere komme inn andre aktører av ukjente årsaker som er både forurensende og har stor fare for utslipp.

Foreninga fortel om sårbare elvemuslingar i vassdraget og at entreprenørar har gjort feil, slik at ein risikerer at forureina vatn renn utanom reinsesystema i fangdammane. Dei ønsker synfaring med Statsforvaltar, kommune, grunneigar og entreprenøren.

Om reguleringsplanen endres fra slik planen er i dag til foreslått planendring, vil vassdraget ha redusert beskyttelse mot forurensning og utslipp. Dette mener vi er i sterk strid med pågående arbeid for å få etablert en tiltaksplan som har hensikt å verne hele vassdraget.

Det opplyses til slutt om at vegen ned til reinsedammen skal kunne brukast av større køyretøy.

Holon kommentar:

Planendringa gjer ikkje om på føresegnene om sikring av vassdraget. Mjåtveit Næringspark AS har framleis ansvar for oppfølging og miljøovervaking, som tiltakshavar, jf. § 7.2-7. Frå før er det tillate med formålet næring i heile næringsområdet, som mellom anna dekker handverksverksemder. Det er ikkje grunn til å hevde at lagerverksemd skal gi større risiko for utslepp av skadelege stoff. Det er elles alt tillate med lager på over halve næringsparken i gjeldande plan. Vi kan derfor ikkje sjå at det er redusert beskyttelse som følgje av endringa. Vi supplerer likevel med ei føresegn som stadfestar at ny verksemd ikkje skal verke forureinande, eller eutrofierande på vassdraget.

Kommunen jobbar med tiltaksplanen, men har òg gitt klarsignal til dette planforslaget. Vi tolkar det som at planendringa ikkje er i strid med gjennomføring av tiltaksplanen.

Det er ikkje regulert køyrbar veg for større køyretøy ned til reinsedammen i gjeldande plan, og det er ikkje foreslått endring på dette punktet.

Feil som fører til avrenning der det ikkje skal vere må rettast opp i, men hendinga skyldast korkje gjeldande eller endra plan.

Alver kommune kommentar:

Som Holon legg vekt på endrar ikkje denne reguleringsendringa på føresegnene som omhandlar sikring av vassdraget. Spesielt §§ 7.2.4 og 7.2.5 sikrar jamt ettersyn, vedlikehald, og at turbiditeten som renn ut frå reinseparken ikkje skal overstige 2 FTU. § 7.2.7 viser til kven som har ansvaret for oppfølging og miljøovervaking i tråd med § 7.2. Administrasjonen ved Alver kommune ser det ikkje som reelt at denne planendringa aukar faren for forureining i vassdraget. Forslaget til endring fører ikkje til redusert beskyttelse av vassdraget.

Administrasjonen ser ikkje at denne endringa vil påverke tiltaksplanen som er under utarbeiding.

Når det gjeld køyrbar adkomst til fangdammane, er ikkje dette regulert i reguleringsplanen. Det står i planens føresegn § 6.1.4 at det innad i f_LNFRN02 tillatast vegtilkomst for traktor og liknande til reinseparken som kan nyttast i samband med vedlikehald og tilsyn. Dette er ikkje endra.