

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-
12602018000100,
Plannavn-Mangerøy
industriområde
Kjebogen II, Komnr-
4631, FA-L13, HistSak-
18/1671 RK

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

03.05.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
077/22	Utval for areal, plan og miljø	01.06.2022
	Alver kommunestyre	

Planinitiativ til avklaring - Mangerøy industriområde Kjebogen II

«Alver kommunestyre rår til oppstart av reguleringsarbeid ved Mangerøy industriområde Kjebogen II, gbnr. 445/231 mfl. PlanID 12602018000100. Tema som er omtalt i saksframlegget skal leggst til grunn i det vidare planarbeidet. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.».

Utval for areal, plan og miljø 01.06.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 077/22 Vedtak:

Innstilling frå APM - 01.06.2022:

«.Alver kommunestyre rår til oppstart av reguleringsarbeid ved Mangerøy industriområde Kjebogen II, gbnr. 445/231 mfl. PlanID 12602018000100. Tema som er omtalt i saksframlegget skal leggst til grunn i det vidare planarbeidet. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.».

Saksgang

Saka gjeld avklaring av planinitiativ og oppstart av vidare planarbeid. Oppstartsmøte for planen vart heldt i tidlegare Radøy kommune 6.6.2018. Grunna manglande aktivitet i saka og lite informasjon

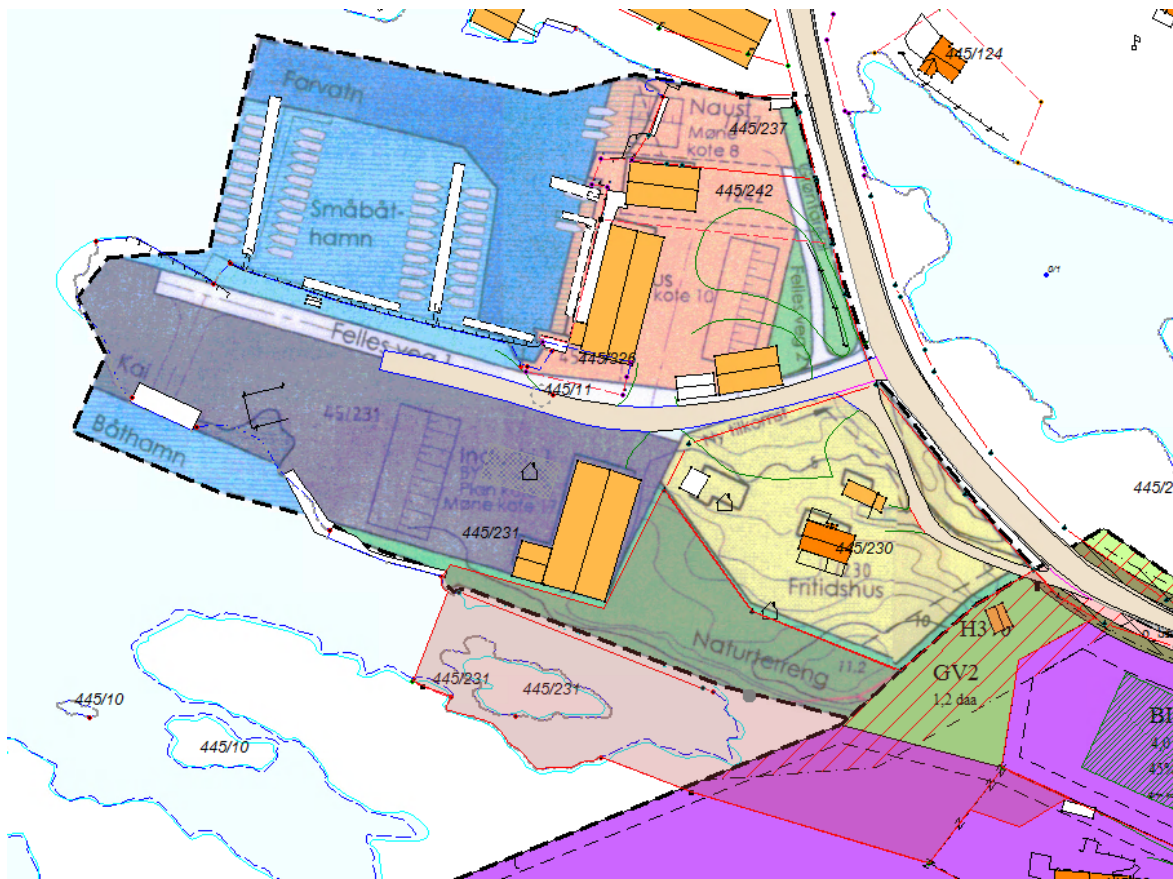
om prosjektet frå referatet den gong vart det sett krav til utforming av eit planinitiativ jf. planforskrifta § 1. Av planinitiativet kjem det fram at største del av planområde vil vera i strid med overordna og eksisterande arealformål på staden. Sia denne informasjonen ikkje kjem fram av oppstartsmøte i 2018 vurderte kommunedirektøren at det er naudsynt med ei politisk avklaring om prosjektet.

Bakgrunn

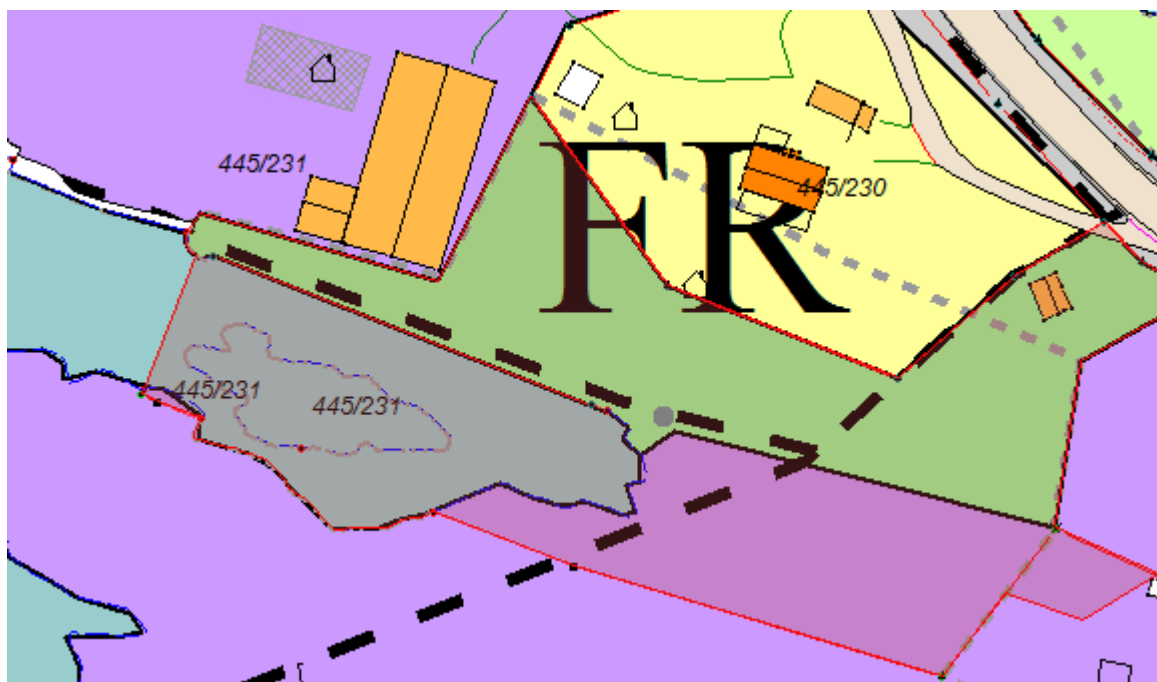
På vegne av forslagsstillar Granit Radøy AS fremjar Arkoconsult AS planinitiativ for oppstart av planarbeid på gbnr. 445/231 mfl. Planområde ligg vest for Manger sentrum på Radøy.



Figur 1: Flyfoto over planområde, henta frå nordhordlandskart



Figur 2: Planomriss SOSI lagt over eksisterende reguleringsplanar i område



Figur 3: Planomriss lagt over kommuneplan

Intensjonen med planinitiativet er eit ynskje om å kople dei to industriområda saman slik at ein slepp å nytta fylkesveg 410 for ferdsle mellom dagens to industriområde. Reguleringsplanen vil

endra hamneformål i sjø, naturterreng - friområde og buffersone - vegetasjonskjerm til industri.

Kommunedirektøren si vurdering

I oppstartsmøte frå 2018 er det kryssa av for at planen ikkje kjem til å utløyse krav om konsekvensutgreiing etter gamal forskrift. I planinitiativet frå 2022 er tiltaka i plan nærare vurdert opp mot gjeldande KU-forskrift av 2017. Konklusjonen til forslagsstillar er den same i 2018 som i dag at planen ikkje vil utløyse krav til konsekvensutgreiing. Kommunedirektøren stiller seg i hovudsak bak forslagsstillar si vurdering, men har nokre presiseringar som må takast til etterretning.

I planinitiativet på side 16 er det vurdert at byggegrensa mot sjø slik den ligg føre i kommuneplanen er utdatert då den ikkje er i samsvar med reguleringsplanen på staden. Tilfellet er omvendt.

Reguleringsplanen er frå år 2000 og byggegrense mot sjø er satt på eit seinare tidspunkt ved rullering av tidlegare kommuneplan for Radøy og er framleis gjeldande. Før eventuelt oppstart av vidare planarbeid må planinitiativet rettast ved dette forhold. Vurdering kring fastsetting av ny byggegrense mot sjø må sjåast i saman med vurdering av strandsoneverdiar og naturmangfold på land og i sjø. Ei kopling i vurderinga mellom plan- og bygningslova § 1-8, statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen og naturmangfoldlova §§ 8-12 vil vera naturleg å gjera i denne saka. I planinitiativet på side 17 om vurdering av risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar som ras, skred eller flaum skriv forslagsstillar at ikkje er noko kjend risiko og at det vil verta utarbeidd ei ROS-analyse. Det må det presiserast at sia område ligg under marin grense skal det gjerast ei geologisk vurdering av grunnforhold både på land og i sjø.

Naturterreng og vegetasjonskjerm

Område som i dag er regulert som naturterreng skal i høve planen ha ein funksjon som eit allment tilgjengeleg område. Skal ein endra dette område til industri er det viktig at ein sikra ei passasje for allmenta ut til neset i sørvest. Når øvrige område i nordvest og søraust bera preg av å vera privatisert er det desto viktigare at ein sikra tilgjenge til strandsona for dei som bur langs fylkesvegen.

Det andre grøne område forslagsstillar ynskjer å endra til industri skal i dag ha ei funksjon som ei buffersone mot fritidstomta som ligg mellom dei to industriområda. Det er viktig at ein i eit eventuelt vidare planarbeid sikra ei skjerming av tomte som er i dag eigd av eine tiltakshavaren i industriområde.

Øvrige områder

Forslagsstillar ynskjer å endra eit hamneområde i sjø til industriområde. Av ortofoto under ser man at dette område ser ut til å allereie vera tørrlagt og grunt og dermed ikkje har ei funksjon som eit

hamneområde. Grunnforhold på staden og kva fjernverknad tiltaka vil medføra må gå fram av at eventuelt vidare planarbeid.



Siste område som er tenkt regulert til industri er i dag og regulert som industriområde med feltnamn BI2 i Kjøbøgen planen frå 2015. Krav til område og rekkefølgjekrav i den gamle planen må vidareførast inn i ny plan.

Planområdets utstrekning & eigedomsgrenser

Det er ikkje samsvar mellom eigedomsgrenser og arealformål i område. Slik planomrisset no ligg føre vil det verta liggande att små kileareal frå gamal plan som ikkje kan nyttast til noko. Forslagsstillar

må avklare med kart & oppmåling og plan & analyse ei endeleg utstrekning av planområde før ein går vidare med eit eventuelt planarbeid.

Konklusjon:

På grunnlag av vurderinga vist til over, tilrår kommunedirektøren å starte opp planarbeid i området.

Vedlegg i saken:

23.05.2022	1.Planinitiativ_18.3.2022
23.05.2022	2.Planomriss_18.3.2022

1733652

1733653