

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
086/21	Formannskapet	PS	26.08.2021

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	FE-130, HistSak-15/300	20/4951

Detaljregulering Keilevegen Næringsområde, Mongstad, Planid. 2015005 - Austrheim og Alver kommune - Offentleg ettersyn

Vedlegg:

Keilevegen Næringsområde - detaljreguleringsplan - planomtale til politisk handsaming

1. Skisse Keilevegen Næringsområde
7. Kulturhistoriske registreringar Keilevegen
8. Oppsummerande merknadsskjema
10. Merknader samla
11. Dokumenter varsel om oppstart
12. Orienteringsbrev
2. Reguleringsføresegner for Keilevegen næringsområde 17.12.2020
3. Illustrasjonsplan 21.06.2021
4. Risiko og sårbarheitsanalyse
5. VA-rammeplan for Keilevegen Næringsområde
6. Notat - hubro - 2021

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune legg **Detaljregulering Keilevegen Næringsområde, Mongstad, Planid. 2015005** ut på offentlig ettersyn. Føresegn 5.1.1 og 5.1.2 vert endra som vist under:

5.1.1 Keilevegen

Før igangsetjingsløyve innanfor felt BI1-4 skal Keilevegen, frå kryss ved fylkesveg 57 fram til og med SKV4, vera sikra opparbeid iht. reguleringsplan for Fv57 parsell Austrheim grense- Mongstad del 1, plan ID 201600900. Vegen skal sikrast med fortau og vegstandard i samsvar med godkjent detaljplan. Kryss mellom Keilevegen og FV57 må utbedrast med utforming ihht. vegnormer og tilpassa dagens situasjon og være godkjent av rette vegmynde.

5.1.2 Kryss Keilevegen/FV 57

Før igangsetjingsløyve for felt BI 1 -4 skal Kryss Keilevegen x Fv57 sikrast med planfri kryssing og rundkøyring. Rekkefølgekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom tiltaket er opparbeidd eller er «sikra opparbeidd», gjennom at utbyggar/ grunneigar enten har inngått forpliktande utbyggingsavtale eller annan avtale med Austrheim kommune og/eller forpliktande avtale med Vestland fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket.

Plandokumenta med planomtalen er datert den 10.08.2021 og reguleringsplankartet den 26.06.2021. Reguleringsføresegna er datert den 18.06.2021 og ROS-analyse den 22.06.2021. Illustrasjonsplanen er datert den 21.06.2021.

Grunngjevinga for vedtaket stå i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-10.

Formannskapet - 086/21 - 26.08.2021

FS - behandling:

Avdelingsleiar Asbjørn Nagel Toft orienterte om saka: 2/3 av dette arealet ligg i Austrheim kommune. Mange utgreiingar vart gjort i samband med mogeleg leidning frå Johan Sverdrup og dei er nytta her, men det er og gjort nye utgreiingar. Det vert tilkomst via Keilevegen. På nordsida av Keilevegen er det ein del rekkefølgjekrav og ein må ha lik handsaming enten det er det offenlege eller private som regulerer. Det er mogeleg å justere vegen og ein kan sjå dette i samanheng med tidlegare regulert området på nordsida av vegen.

Ordførar Per Lerøy sa at det er Mongstad Vekst som eig arealet. Dersom ein ikkje finn kjøpar til arealet, kan det hende at Austrheim kommune får tilbod om å overta arealet når Mongstad Vekst AS vert oppløyst. Dette vil då vere ein del av Austrheim kommune sitt utbyte frå Mongstad Vekst AS. Reidar Øksnes (Sp) spurte om infrastruktur i høve overskotsvarme frå Mongstad. Til det svara Asbjørn Nagel Toft at det er det ikkje sagt noko om, men det er regulert inn i planområdet langs fylkesvegen.

Handsaming i formannskapet:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

FS vedtak:

Austrheim kommune legg **Detaljregulering Keilevegen Næringsområde, Mongstad, Planid. 2015005** ut på offentleg ettersyn. Føresegn 5.1.1 og 5.1.2 vert endra som vist under:

5.1.1 Keilevegen

Før igangsetjingsløyve innanfor felt BI1-4 skal Keilevegen, frå kryss ved fylkesveg 57 fram til og med SKV4, vera sikra opparbeid iht. reguleringsplan for Fv57 parsell Austrheim grense- Mongstad del 1, plan ID 201600900. Vegen skal sikrast med fortau og vegstandard i samsvar med godkjent detaljplan. Kryss mellom Keilevegen og FV57 må utbedrast med utforming ihht. vegnormer og tilpassa dagens situasjon og være godkjent av rette vegmynde.

5.1.2 Kryss Keilevegen/FV 57

Før igangsetjingsløyve for felt BI 1 -4 skal Kryss Keilevegen x Fv57 sikrast med planfri kryssing og rundkøyring. Rekkefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom tiltaket er opparbeidd eller er «sikra opparbeidd», gjennom at utbygger/ grunneigar enten har inngått forpliktande utbyggingsavtale eller annan avtale med Austrheim kommune og/eller forpliktande avtale med Vestland fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket.

Plandokumenta med planomtalen er datert den 10.08.2021 og reguleringsplankartet den 26.06.2021. Reguleringsføresegna er datert den 18.06.2021 og ROS-analyse den 22.06.2021. Illustrasjonsplanen er datert den 21.06.2021.

Grunngjevinga for vedtaket stå i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-10.

Saksopplysninger:

Planforslag til **Detaljregulering Keilevegen Næringsområde, Mongstad, Planid. 2015005** er no klar til å sendast ut på offentlig ettersyn. Plandokumenta med planomtalen er datert den 10.08.2021 og reguleringsplankartet den 26.06.2021. Reguleringsføresegna er datert den 18.06.2021 og ROS-analyse den 22.06.2021. Illustrasjonsplanen er datert den 21.06.2021. VA-planen er datert den 11.02.2021. Planområdet er i tråd med kommuneplanen sin arealdel (KP) som vart godkjent den 11.04.2019.

Planforslaget legg til rette for etablering av nytt industriområde sør for Keilevegen. Industriområde kan nyttast til næring og industri som har lågt farepotensiale og låg miljøbelastning i form av ureining og støy. Med bakgrunn i den kunnskapen ein har idag er det mest sannsynlege at ein stor del av aktiviteten vil knytte seg til teknologibedrifter med eit stort arealbehov.

Kommunegrensa mellom Austrheim og Alver går tvers gjennom planområdet og begge kommunane skal handsama planframlegget. Tilkomst er frå kommunal veg Keilevegen via Fv 57 Mongstadvegen. Planområdet er om lag 420 daa. Planområdet har ca. 305 dekar industriareal, 26 dekar landbruksareal og omlag 50 dekar grønstruktur.

Planforslaget er i tråd med gjeldane kommuneplan. Plangrensa ligg utanfor 100-metersbeltet mot sjø.

Planområdet ligg på eigedomane gnr. 126, bnr. 3, i Alver kommune og på gnr. 130, bnr. 3, 5, 161 og 178 i Austrheim kommune. Planområdet består i hovudsak av planta felt med sitkagran, myr og open fastmark. Ingen landskapsverdiar, kulturminneinteresser eller vesentlege naturverdiar er registrert innanfor planområdet.

Oppstart av planarbeid for Detaljregulering Keilevegen Næringsområde, Mongstad, Planid. 2015005 vart gjennomført i september 2015. Grunneigarar og offentlege instansar vart tilskrivne, det vart og annonsert i lokalavis. Innspelfrist vart sett til den 02.10.2015. Det var Multiconsult AS så då var planleggjarfirma. Merknadane som kom inn til planen i 2015 vart først kommentert av Muliconsult AS, men revidert kommentar frå 2021 føreligg frå ABO Plan & Arkitektur AS.

Planarbeidet vart satt på vent med bakgrunn i at tilgrensande næringsområde i nordvest N41 og 42 og reguleringsplan for oljerøyr for Johan Sverdrup vart stoppa hausten 2015.

Detaljregulering for Kaland næringsområde N41 og N42, vest for Mongstadkrysset er no godkjent. Tiltakshavar ser det difor som naturleg å ta opp igjen planlegginga av Keilevegen Næringsområde i Austrheim og Alver kommunar. Mongstad Vekst AS v/Børge Brundtland er forslagsstillar og ABO Plan & Arkitektur AS er planfirma.

Bakgrunnen for planarbeidet er å leggje til rette for industriområde langs og sørfor Keilevegen, som vist i kommuneplanane for Alver og Austrheim kommune. Dette gjeld industriområde N40 i kommunedelplan for Leirvåg, Litlås, Kaland og Fønnes i Austrheim kommune, og industriområde N3 i kommunedelplan Lindåsneset med Mongstad i Alver kommune. Område BI1-BI3 er regulert til industri. Utnyttingsgrad er sett til 50 % BYA. Maks byggehøgde er 18-25 m over gjennomsnittleg planert terreng.

1.NVE, datert 01.10.2015

NVE oppmodar om å unngå inngrep i Hopsvatnet og Kvernhusbekken. NVE ber om å få vurdere tiltaka etter vassressurslova dersom inngrepa ikkje er til å unngå. Planen må skildre tiltaka og konsekvensane for allmenne interesser i vassdraget. Planen bør sette av areal til vegetasjonsbelte langs vatnet med formålet bruk og vern av sjø og vassdrag, medan vatnet m/kantsone bør regulerast til natur og friluftsliv. Utbygging av myrområder kan som konsekvens gi raskare avrenning til vatnet og bekken. Dette må utgreiast.

Kommentar frå konsulent:

Planområdet var ved varsel om oppstart ca. 956 daa. Etter varsel om oppstart er plangrensa justert i høve til området som er sett av til næringsområde i KPA. Med denne avgrensinga sikrar man Keilesundet og Hopsvatnet mot inngrep. Ein har sikra at plangrensa ligg utanfor 100-metersbeltet mot sjø. Næringsområdet er avgrensa til å liggje på omtrentleg same kotehøgde, noko som fører til mindre inngrep og masseutskifting. planforslaget er det lagt ein grønstruktur (G) rundt planområdet. Grønstrukturen skal fungere som ein vegetasjonsskjerm og minimere fjernverknaden/nærverknadane av tiltaket, ved at det sikrar ei viss mengde vegetasjon/skog rundt tiltaket og i framtida. Det er viktig at Hopsvatnet tilføres same mengde overvann frå nedbørsfeltet som i dag slik at den økologiske verdien vert bevart. Tiltak for handsaming av overvatn er skildra i VA-rammeplan og VA-rammeplanen er gjort rettleiande for vidare detaljprosjektering i planområde jf. føresegn 1.1.3.

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

2.Fylkesmannen i Hordaland, datert 01.10.2015

Fylkesmannen legg til grunn at planarbeid er i samsvar med overordna plan. Det er sannsynleg at den sterkt trua arten hubro hekkar innanfor planområdet, som er raudlista. Det bør vurderast etablering av naturvernområde som buffersone. Bruk av biolog blir viktig for å gjennomføre feltarbeid i samband med konsekvensar av plan. Fylkesmannen kan bistå i dette arbeidet. Det må gjennomførast ROS- analyse og planen skal innehalde vurdering av folkehelseperspektivet.

Kommentar frå konsulent:

Reguleringsplanen vil vere i samsvar med KPD og ein vil dermed bevare eksisterande grøntområde. Det vil bli vurdert å legge inn naturvernområde som arealformål i planen. Det vil også bli gjennomført ROS-analyse samt gjerast ei vurdering av folkehelseperspektivet. Ecofact har i forbindelse med denne reguleringsplanen gjort ein kartlegging av sårbar rovfugl. Lytteprøvande er analysert det vart ikkje registrert ropande Hubro. Rapport ligg som vedlegg til planforslaget

I forbindelse med reguleringsplanen er det utarbeida ei ROS-analyse som ligg som eige vedlegg til planforslaget. Det er også gjort ei vurdering av folkehelseperspektivet (kap. 7.3 i planomtalen).

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

3.Norconsult, AS, på vegne av Lindås Kommune Teknisk drift, datert 02.10.2015

Norconsult As skriv at det er planlagt ny kritisk infrastruktur gjennom planområdet. Både råvassforsyning, kommunal pumpestasjon for avløp og drikkevassledning. Dei ber om at det vert teke

kontakt med Lindås kommune, teknisk drift, i planprosessen.

Kommentar frå konsulent:

Det vert lagt til rette for god dialog i planarbeidet, og eventuell planlagd kritisk infrastruktur skal takast omsyn til. VA konsulent (Head Energy) har vore i kontakt med Austrheim kommune i forbindelse med utarbeiding av VA-rammeplan.

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

4.Hordaland fylkeskommune, datert 29.09.2015

Fylkeskommunen viser til forskrift om KU §2f vedlegg 1 om at næringsbygg med bruksareal over 15 000 m² og planområder over 15 dekar fører til krav om KU og rår til at det blir vurdert behov for KU.

Planen må ta omsyn til strandsona og regionalt friluftsområde. Delar av planområdet grensar til LNF-område med omsynssone for natur og landskap. Tiltak i området bør innordne seg dei fysiske omgjevnadane. Arbeid i samband med Fv 57 må følgje Statens Vegvesen sine vegnormar

Fylkeskommunen har gjennomført ei kulturhistorisk synfaring i området etter potensielle funn frå steinalderen, dei meiner det er behov for arkeologisk registrering.

Kommentar frå konsulent:

Planarbeidet er i hovudsak i samsvar med overordna planar og det er vurdert at planarbeidet ikkje medfører krav til konsekvensutgreiing og utarbeiding av planprogram. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tenesteyting og bygg til allmenntilgjenglege formål med eit bruksareal på meir enn 15 000 m² (mindre tiltak er omfatta av vedlegg II nr. 11j) skal i følgje forskrift om konsekvensutredning alltid konsekvensutgreiast. I denne konkrete saka er det gjort ei vurdering at planområdet allereie er tilstrekkeleg utgreia i samband med detaljreguleringsplan for Oljerørleidning frå Bergsvikhamn til Mongstad. Her er det utarbeida 8 ulike rapportar som omfattar planområdet. I forbindelse med kommunedelplan for Lindås område også konsekvensutgreidd i høve til næring. Vurderingar og dokumentasjon frå dette arbeidet er brukt som grunnlag for å vurdere konsekvensar av planforslaget.

Planområdet var ved varsel om oppstart ca. 956 daa. Etter varsel om oppstart er plangrensa justert i høve til området som er sett av til næringsområde i KPA. Med denne avgrensinga sikrar man Keilesundet og Hopsvatnet mot inngrep. Ein har sikra at plangrensa ligg utanfor 100-metersbeltet mot sjø. Næringsområdet er avgrensa til å liggje på omtrentleg same kotehøgde, noko som fører til mindre inngrep og masseutskifting. Arbeid i samband med Fv 57 skal følgje Statens Vegvesen sine vegnormar.

I samband med oppstart av detaljreguleringsplan for Keilevegen Næringsområde i Austrheim og Alver kommune har Fylkeskonservatoren gjennomført ei arkeologisk registrering med siktemål å kartleggje eventuell konflikt med automatisk freda kulturminne i planområdet. Registreringa vart utført 15. februar og i perioden 7.-10. mars 2016. Det vart grave 35 prøvestikk i planområdet, utan funn av automatisk freda kulturminne. Av nyare tids kulturminne vart det påvist seks rydningsrøysar i planområdet. Alle desse rydningsrøysene ligg no utanfor planområde i høve til ny planavgrensing. Rapport ligg som vedlegg til planforslaget.

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

5.Statens Vegvesen, datert 28.09.2015

Vegvesenet føreset at handbok N100 vert lagt til grunn for utforming av trafikktiltak.

Kommentar frå konsulent:

Handbok N100 vil bli lagt til grunn for utforming av trafikktiltak.

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

6.Bergen og Omland havnevesen (BOH), datert 24.09.2015

BOH Viser til at tiltak som kan påverke sikkerheit og framkomst i sjøområder krev løyve frå BOH.

Kommentar frå konsulent:

Planen vil ikkje omfatte tiltak i sjø.

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

7.Kystverket, avdeling vest, datert 02.09.2015

-Kystverket vart varsla om at planområde går ut i sjø. Føreset at tiltak som omfattar hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemyndighet. Dette bør sikrast i reguleringsføresegnene. Dei ber om å få oversendt ferdig planforslag

Kommentar frå konsulent:

Planen vil i vidare planlegging ikkje omfatte sjø.

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

Merknader frå private og interesseorganisasjonar:

1.Kjeilen Vel v/Odd Mikal Søreide, datert 01.10.2015

Velforeninga ynskjer å verta kontakta i samband med planarbeid då innbyggjarar i Kjeilen vil verta påverka av planen.

Kommentar frå konsulent:

Innbyggjarane i Kjeilen vil bli kontakta i det vidare planarbeidet. Det er mogleg å kome med innspel til planarbeidet når planen er på offentleg ettersyn.

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

2.Øyvind og Liv Marit Hope, Gnr. 126 bnr. 7, datert 30.09.2015

Hope har varsla plangrense ikkje er i tråd med kommunedelplan. Forventar at næringsområde N3 i kommunedelplan ikkje går ut over avgrensinga i denne. Den varsla plangrensa er eit forsøk på å

strekke reguleringsgrensa for områda.

- Det er viktig at næringsområdet vert skjerma både visuelt og støymessig.
- Det er ikkje akseptabelt at plangrense overstig privat eigedom.

Kommentar frå konsulent:

Planområdet var ved varsel om oppstart ca. 956 daa. Etter varsel om oppstart er plangrensa justert i høve til området som er sett av til næringsområde i KPA. Med denne avgrensinga sikrar man Keilesundet og Hopsvatnet mot inngrep. I planforslaget er det lagt ein grønstruktur (G) rundt planområdet. Grønstrukturen skal fungere som ein vegetasjonsskjerm og minimere fjernverknaden/nærverknadane av tiltaket, ved at det sikrar ei viss mengde vegetasjon/skog rundt tiltaket og i framtida.

Industriområde kan kun nyttast til næring og industri som har lågt farepotensiale og låg miljøbelastning i form av ureining og støy. Samla støynivå frå planområdet til nærliggande støyfølsame bygningar, skal ikkje overskride grenseverdiane i gjeldande forskrift «T-1442; retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging». Det skal ved søknad om byggeløyve gjerast greie for tilfredsstillande støyforhold. Avbøtande tiltak som sikrar at støynivå for nærliggande bygningar er innanfor gjeldande forskrifter, skal være gjennomført før støyande verksemder kan tas i bruk.

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

3.Hope bygdelag, datert 30.09.2015

- Ønsker å verne friluftsområde rundt Hopsvatnet
- Viktig at ein følgjer kommunedelplan for Lindåsneset punkt 7.6
- Industriområdet bør avgrensast til område N-3 i kommunedelplan

Kommentar frå konsulent:

Planområdet var ved varsel om oppstart ca. 956 daa. Etter varsel om oppstart er plangrensa justert i høve til området som er sett av til næringsområde i KPA. Med denne avgrensinga sikrar man Keilesundet og Hopsvatnet mot inngrep. Ein har sikra at plangrensa ligg utanfor 100-metersbeltet mot sjø. Næringsområdet er avgrensa til å liggje på omtrentleg same kotehøgde, noko som fører til mindre inngrep og masseutskifting.

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

4.Dag Martin Hope, datert 02.09.2015

- Planavgrensinga inkluderer områder sør for avsett areal til næring (N3) i kommunedelplanen. Dette er i strid med overordna plan.
- Bygging av næring tett intill eksisterande busetnad vil føre til konflikt. Viser til PBL §11-9 nr 6 og 8.
- Grønstruktur langs Keilesundet er allereie tatt omsyn til som «funksjonell strandsone» i overordna plan.
- Varselet ser ut til å vere eit forsøk på omkamp for å utvide næringsareal N3 slik at det omfattar landbrukseigedom 126/3

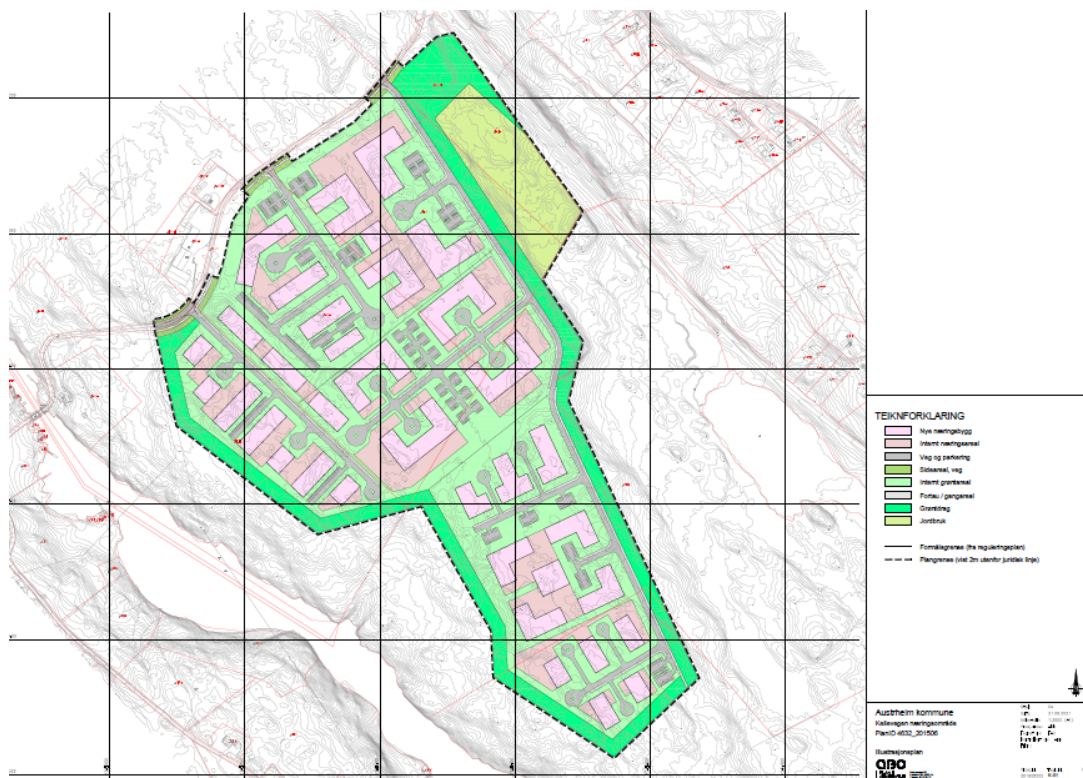
Kommentar frå konsulent:

Planområdet var ved varsel om oppstart ca. 956 daa. Etter varsel om oppstart er plangrensa justert i høve til området som er sett av til næringsområde i KPA. Med denne avgrensinga sikrar man Keilesundet og Hopsvatnet mot inngrep. Ein har sikra at plangrensa ligg utanfor 100-metersbeltet mot sjø. Næringsområdet er avgrensa til å liggje på omtrentleg same kotehøgde, noko som fører til mindre inngrep og masseutskifting.

Austrheim kommune: Austrheim kommune deler planleggjar sine kommentar her.

Om planområdet:

Innanfor industriområda er utnyttingsgrad sett til 50 % BYA. Maks byggjehøgde er 25 meter innafor BI1 og BI2, men 18 meter innafor BI3 og BI4. Det kan planerast ned til ca. kote 35 til 37 moh. i tre område, men i område BI4 til kote 32-35 moh. Det gjer at næringsområda får om lag same planeringshøgde, noko som fører til mindre inngrep og masseutskifting.



Illustrasjonsplanen over viser korleis området kan verta bygd ut

Austrheim kommune har god vassforsyning i dette området, men avløpsanlegget må oppgraderast, det skal ut i Fensfjorden ved Nordre Fønnesvågen. Kommunedelplan for vassforsyning og avløp som vart godkjent i kommunestyret den 26.04.2017 styrer korleis dette skal løysast her.

Overvasshandsaming er eit viktig tema som vert belyst i planarbeidet. Det er eit ynskje at mest mogleg av overvatnet skal handsamast innanfor planområde med bruk av blå-grøne løysningar.

Planarbeidet skal etter forskrifta konsekvensutgreiast, men her vart vurderinga at planområdet alt er

tilstrekkeleg utgreia i samband med *Detaljreguleringsplan Oljerørleidning frå Bergsvikhamn til Mongstad*. Der vart det utarbeida 8 ulike rapportar som omfatta planområdet og kvart planområdeområde. Gjennom planarbeid for detaljreguleringsplan Oljerørleidning frå Bergsvikhamn til Mongstad er planområdet godt kartlagt. Det vart då utarbeida 8 ulike rapportar som omfattar planområdet:

- *Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø ved etablering av rørledning frå Johan Sverdrup-feltet, Ecofact, 2014*
- *Kulturhistoriske registreringar. Detaljregulering for oljerørleidning frå Johan Sverdrup-feltet til Mongstad. Rapport 17, Hordland fylkeskommune 2014*
- *«Hovedprinsipp for revegitering. Oljerørledning bergsvikhamn – Mongstad, Multiconsult 2015*
- *ROS- analyse for planlagt oljerørleidning Bergsvikhamn til Mongstad anlegget, Statoil 2016.*
- *Konsekvensutredning, eksportørledninger for olje og gass, Statoil 2014*
- *Konsekvenser for naturmiljø ved etablering av rørledninger fra Johan Sverdrup feltet, Ecofact 2014*
- *Konsekvenser for landbruk, landskap og friluftsliv frå Johan Sverdrup- feltet til Mongstad, fagrapport 365, Ecofact 2014)*
- *Tileggsutredning for område for tiltaksområdene 2c og 4, Ecofact 2014*

Vurderingar og dokumentasjon frå dette arbeidet er brukt som grunnlag for å vurdere konsekvensar av dette planforslaget. Planskildringa skriv om dette på ein oversiktleg måte.

Området som no er under regulering har gode forutsetningar for å møte dei krava ulike næringar stiller for å etablere seg her. Planverksemda ABO har levert plandokument som tek høgde for dette..

Område for mottak av reine jord- og torvmassar i kommuneplanen sin arealdel:

I kommuneplanen sin arealdel godkjent den 11.04.2019 vart det sett av eit område langs Fv. 57 til mottak av torv- og jordmassar frå næringsområdet her. Då kan landbruksområdet her verta meir lettdreve og eit betre jordbruksareal. Dette området er markert som ein brunt område aust på plankartet. Denne eigedomen tilhøyrrer gbnr. 130/3. Det er naudsynt med ei stor masseutskifting i dette planområdet for å få ferdig planert og tilrettelagt næringsareal. Med å leggja ut eit område for massehandtering her vil utbyggja og kunna unngå å køyra ut på offentlege vegar. Andre løysingar for massehandtering kan vera å køyra massane på offentlig veg til andre stadar der massar kan opparbeidast til landbruksareal i Kaland-krinsen. Dette kan skje både på Hope, Kaland, Litlås, Leirvåg og på Fonnes, her er det aktive bønder som kan ta i mot massane og få betre landbruksareal ut av desse.

Plandokumenta:



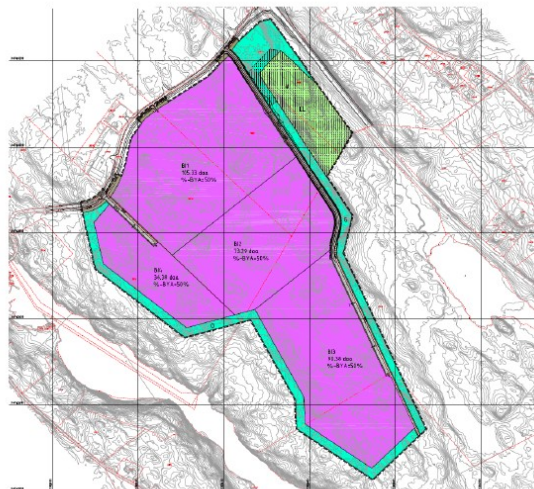
Detaljregulering for Keilevegen næringsområde, Mongstad

Planomtale



Datert: 10.08.2021

Kaland – Næringsområde Risiko- og Sårbarhetsanalyse Austrheim kommune og Alver kommune



Dato: 22.06.2021

Planomtalen skildrar planområdet. Risiko- og sårbarhetsanalysa er vist over.

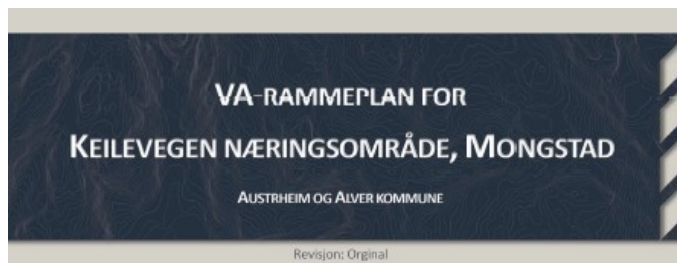
I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysa at planområdet er egna for foreslått utbygging. Ingen av forholda som er avdekka i analysa er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilseie at tiltaket ikkje bør gjennomførast. Det er registrert tre moglege uynskte hendingar som kan inntreffe innanfor planområdet:

- Fare for flaum som følgje av overvatn.

- Fare for setningsskadar.

-Høgspent.

Dette krev at det vert gjennomført tilstrekkeleg tiltak for å sikre området mot flaum i form av overvatn, og at byggverk vert tilstrekkeleg fundamentert. VA-rammeplan legg føringar på korleis overvatn vert handsama.



VA-rammeplanen viser korleis vassforsyning, avløp og overvatn kan handterast

Det nærmaste kommunale VA-anlegget ligg langs Litleåsvegen, omtrent 500 m aust planområdet. A/STAB AS har utarbeida VA-rammeplanen som viser omfanget av framtidig kommunalt og privat VA-nett. På grunn av nærleiken til næringsområdet i sør er det ideelt å samkøyra VA-systemene for begge planområda. I samband med etablering av næringsområde i sør er det planlagt eit lokalt overvatnssystem med av sandfangkummar og overvasssledninger med utslepp til Keilesundet i vest.

Planområdet her overlappar delvis med følgjande reguleringsplanar:

Austrheim kommune	Plan og formål	
1264_	Fv 57 parsell Austrheim grense-Mongstad 2017	Veg, gang- og sykkelveg
1264_2017002	Næringsområde N05 – Mongstadkrysset	Industri, vegetasjonsskjerm, køyreveg
1264_2008005	Reguleringsplan for gnr 130/1 på Kaland	Frittliggjande småhus
1264_2018002	Detaljregulering for Kaland næringsområde N41 og N42, vest for Mongstadkrysset	Industri, forretning og kontor

Det er regulert eit stort næringsområde sør for Keilevegen som grensar til dette planområdet. Denne planen heiter ***Detaljregulering for Kaland næringsområde N41 og N42, vest for Mongstadkrysset.*** Omfanget av desse to planane må sjåast i samanheng med kvarande.

Næringsområde skal ha hovudtilkomst frå kryss Fv 57 og Keilevegen. Keilevegen har i dag dårleg standard og kryss er ikkje utforma iht. vegnormalane. Det er i føresegnene lagt inn føringar for opparbeiding av veg og kryss knytt til ulike delområde i næringsområde. På fv. 57 er det krysset mellom Mongstadvegen og Keilevegen regulert som rundkøyring. Det er regulert gang og sykkelveg langs fylkesvegen frå kommunegrensa til Mongstadkrysset, det gjeld og Keilevegen forbi Kaland trelast. Keilevegen er regulert iht. vegklasse (industriveg) SA2 med 3 meter brei gang- og sykkelveg på sørsida av vegen. Keilevegen har fartsgrense 50 km/t og er vikepliktsregulert mot Fv 57. Vegen er i dag tilkomst til om lag 60 bustadar ved Keila i Lindås kommune og for Kaland trelast AS. Vegen er ca. 4 meter brei og har låg standard.

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfaldlova:

Kommunedirektøren vil informera om at planområdet er sjekka i forhold til Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabanken sitt artskart. I samband med reguleringsplanarbeidet for oljerøyret til Johan Sverdrup over landområdet i Austrheim kommune vart dette området vurdert i forhold til naturmangfaldlova og miljøverdiar. Det er ikkje gjort registrering av arter på Norsk raudliste for arter innanfor planområdet. I høve til Artskart 1.5 til Artsdatabanken og nettstaden naturbase.no til Direktoratet for naturforvaltning er det ikkje registrert observasjonar av trua eller prioriterte artar i det området som blir rørt av reguleringa. Dermed er det heller ikkje påvist mulige effektar av tiltaket på naturmangfald. Kravet i § 8 om at saken skal baserast på eksisterande og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

Tidlegare har heile dette området vore myr, men har etter 1950 vorte tilplanta med sitkagran og er elles usett for attgroing. Dette gjer at landskapsverdien er låg. Ved planting av siktagran har det vore spadd lengre skoggrøfter. Føremålet med desse grøftene er å senka grunnvassnivået og leggja til rette for tømmerproduksjon.

Kommunedirektøren meiner at i og med at naturmangfald i liten grad vert råka av tiltaket, og det

ikkje kan påvisast effektar av tiltak på verdifull natur vert det lagt til grunn at det ikkje er naudsynt å foreta vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i Naturmangfaldlova §§ 9-12. Undersøkingar våren 2021 har og vist at det er lite truleg at hubroen hekker inne eller i nærleiken av planområdet..

Kommunedirektøren er elles glad for at det er lagt klare føringar i reguleringsføresegnene som sikrar Hopsvatnet og tilstøytane vassdrag mot forureining. Dei regulerte grøntområde vil verke som ein buffer mot naturområda utanfor og områda omkring.

Vurderingane etter plan- og bygningslova:

Kommunedirektøren vil peika på at føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for gode næringsområde i Austrheim kommune og i regionen. Kommunedirektøren synes at planforslag er godt utarbeidd og er eit godt grunnlag for å kunne etablera næringsverksemder i planområdet. Her kan både små og større næringsaktørar etablera seg. Kommunedirektøren ser at planarbeidet har løysa dei trafikkale utfordringane i næringsområdet og i tilknyting til det, men og viktige omsyn til eksisterande verksemder som grensar opp til dette næringsområdet. Fylkesveg 57 har god kapasitet, det er og store kraftressursar og god tilgong til desse i dette området. Det gjer at ulike næringsverksemder relativt fort kan etablera seg her, utan at det vert store eksterne infrastrukturkostnader utanfor planområdet. Planforslaget legg til rette for tilkomst via ein planlagt ny rundkøyring i Keilerysset. Det er ikkje eit internt vegsystem innanfor planområdet i dag. Det er busshaldeplassar langs Fv. 57 aust for planområdet.

Kommunedirektøren meiner det er positivt at det er sett av område for mellom anna mottak av torv- og jordmassar i planområdet under arealformål LL. Transport av masser til endeleg plassering bør vera så kort som mogeleg, det gjer betre økonomi i masseutskiftinga og vil føra til at opparbeidinga av landbruksarealet vert rimelegare. Å opparbeida landbruksareal på landbrukseigedomar i nærleiken kan då verta ei vinn vinn sak. Det er elles viktig å nytta etablert infrastruktur i området knytt til Fv. 57. Alle myrmassar inneheldt store mengder CO₂ og CH₄ som vil frigjerast over tid dersom den kjem i kontakt med luft. Det beste er sjølvstøtt å unngå å ta i bruk myr/våtmarksområde. Der dette ikkje er mogeleg, bør ein prøve å dekke torvjorda med eit 30-50 cm tjukt lag med høveleg mineraljord. Dette vil kunne redusere utsleppet av klimagassar.

Det er knytt naudsynte og framtidsretta rekkefølgjekrav i dette næringsområdet knytt til infrastruktur. Rekkefølgjekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom tiltaket er opparbeidd eller er **sikra opparbeidd**, gjennom at utbyggar/ grunneigar enten har inngått forpliktande utbyggingsavtale eller annan avtale med Austrheim kommune og/eller forpliktande avtale med Vestland fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket. Utbetring av Keilevegen kan samordnast med utbygging av næringsområde (felt BI) som er omfatta i den godkjente reguleringsplanen **Detaljregulering for Næringsområde N41 og N42 Kaland, vest for Mongstadkrysset, planid. 2018002**. I denne reguleringsplanen kjem dette klart fram i føresegna § 6.1.2:

6.1.2 Før bruksløyve innanfor felt B1 skal Keilevegen være ferdig utbygd iht. reguleringsplan for Fv57 parsell Austrheim grense- Mongstad del 1, plan ID 201600900. Vegen skal sikrast med fortau og vegstandard i samsvar med godkjent detaljplan. Kryss Keilevegen x Fv57 skal utformast med planfri kryssing og rundkøyring.

Kommunedirektøren meiner at tilsvarende rekkefølgekrav må gjelde alle felt i B1-4 til **Detaljregulering Keilevegen Næringsområde, Mongstad**. Dette fordi heile dette næringsområdet er knytt opp sin vegtilkomst frå vegkrysset som Keilevegen har på Fv. 57. Felt B1 er på over 105 dekar, dette kravet må og gjelde utbygginga i det største feltet. Trafikktryggleik og god infrastruktur for næringslivet skal vera førande for korleis ei utbygging her skal verta. Det vil og ivareta born og unge og andre mjuke trafikkantar på ein god måte som nyttar Keilevegen og vegkrysset ved Fv. 57.

Det er og sjølvstyk at ei utbetring av Keilevegen skal samordnast med utbygging av område B1 i Detaljregulering for Næringsområde N41 og N42 Kaland, vest for Mongstadkrysset. Etter kommunedirektøren sitt syn er det ikkje naudsynt å ta dette med i føreseigna her. Det kan vera at ein byrjar ei utbygging i berre det eine planområdet, det kan då ikkje vera eit krav i føreseigna her at dette skal samordnast.

Kommunedirektøren meiner at føreseigna som omhandlar § 5.1.1 og § 5.1.2 på side 6 i reguleringsføresegner må endrast som vist under og gjelda for alle felt B1-4. Då vert føresegn 5.1.1 og 5.1.2 slik:

5.1.1 Keilevegen

Før igangsetjingsløyve innanfor felt B1-4 skal Keilevegen, frå kryss ved fylkesveg 57 fram til og med SKV4, vera sikra opparbeid iht. reguleringsplan for Fv57 parsell Austrheim grense- Mongstad del 1, plan ID 201600900. Vegen skal sikrast med fortau og vegstandard i samsvar med godkjent detaljplan. Kryss mellom Keilevegen og FV57 må utbedrast med utforming ihht. vegnormer og tilpassa dagens situasjon og være godkjent av rette vegmynde.

5.1.2 Kryss Keilevegen/FV 57

Før igangsetjingsløyve for felt B1 -4 skal Kryss Keilevegen x Fv57 sikrast med planfri kryssing og rundkøyring. Rekkefølgekrav er oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom tiltaket er opparbeidd eller er «sikra opparbeidd», gjennom at utbygger/ grunneigar enten har inngått forpliktande utbyggingsavtale eller annan avtale med Austrheim kommune og/eller forpliktande avtale med Vestland fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket.

Kommunedirektøren vil peike på at dette må endrast i reguleringsføresegna før den vert sendt ut på offentlig ettersyn.

I **Kommuneplanen sin samfunnsdel** som vart godkjent i 2015 står det om **Næringsutvikling**: *Austrheim skal vidareutvikla og gjera nytta av industriutvikling på Mongstad*. Det er utfordrande å seie kva verksemdar som vert etablert i området og kor mange tilsette som kjem til å arbeide her. Kommunedirektøren synes elles det er positivt at fleksibiliteten er stor med tanke på ulike verksemdar som kan tenkje seg å etablere seg her. Det kan vera alt frå datasenter til større og mindre produksjonsbedrifter.

I **Strategisk næringsplan 2011-2020** for Austrheim står det at: *Austrheim skal vera ein positiv kommune som gir utviklingsrom for både nye og eksisterande bedrifter*. Kommunedirektøren meiner

at planarbeidet i dette næringsområdet følgjer opp desse to vedtekne planane på ein god måte.

Kommunedirektøren vil informera om at det er i samband med reguleringsplanen er utarbeida VA – rammeplan i samsvar med Austrheim kommune si VA-norm. VA-rammeplan vil vera førande for utbygginga i planområdet. Det skal og gjerast ei vurdering av overvatn, overflatevatn og drencvatn ved søknad om rammeløyve i byggeområda. Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgekrav som å sikra opparbeiding av teknisk infrastruktur i planområdet.

Kommunedirektøren synes det er positivt at det er nok kommunalt vatn i området. Det er elles viktig å få plass avløpet frå dette næringsområdet i tett leidning ut i Fensfjorden. Der er resipienten god. Kommunedirektøren vil peika på at **Kommunedelplan for vassforsyning og avløp 2017-2027 i Austrheim kommune** som vart godkjent den 26.04. 2017 styrer dette på ein klar måte.

Kommunedirektøren synes elles at planarbeidet og plandokumenta har ein høg kvalitet og at merknadane som har kome inn har vore konstruktive. Merknadar som er knytt til tilhøve i Alver kommune sør planområdet vert ikkje vurdert i sakshandsaminga vår.

Kommunedirektøren deler vurderingane til planleggjar til merknadane slik planskildringa viser, og Austrheim sin kommentar til desse over. Kommunedirektøren vil peika på at planarbeidet er tråd med overordna plan. Kommunedirektøren synes ROS-analysen er fagleg god og er samd i dei avbøtande tiltaka som er nemnd der.

I samandraget her står det at: I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysa at planområdet er egna for foreslått utbygging. Ingen av forholda som er avdekka i analysa er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilseie at tiltaket ikkje bør gjennomførast. Kommunedirektøren er samd i den konklusjonen.

Kommunedirektøren synes det er utfordrande å seia kva verksemdar som vert etablert i området og kor mange tilsette som kjem til å arbeide her. Med tanke på framtidig utvikling er det eit ynskje om å leggja til rette for industri som bidreg til det grønne skiftet.

Kommunedirektøren synes det er positivt at planforslaget er ikkje vurdert til å vere i konflikt med areal nytta til friluftsliv eller til born og unge sine interesser.

Kommunedirektøren rår til at planforslaget for **Detaljregulering Keilevegen Næringsområde, Mongstad, Planid. 2015005** vert sendt ut på offentleg ettersyn. Føresegn § 5.1.1 og § 5.1.2 vert endra som vist i forslag til vedtak. Reguleringsføresegna vert retta opp her i samband med at planen vert sendt på offentleg ettersyn.

Plandokumenta med planomtalen er datert den 10.08.2021 og reguleringsplankartet den 26.06.2021. Reguleringsføresegna er datert den 18.06.2021 og ROS-analyse den 22.06.2021. Illustrasjonsplanen er datert den 21.06.2021.

Konklusjon:

Austrheim kommune legg **Detaljregulering Keilevegen Næringsområde, Mongstad, Planid. 2015005** ut på offentlig ettersyn. Føresegn 5.1.1 og 5.1.2 vert endra som vist i forslag til vedtak.