

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
039/2015	Kommunestyret i Radøy	PS	24.09.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/477	15/9730

Plansak 12602014000100 - Detaljregulering - Bøvågen næringspark - godkjenning

Saksopplysingar: Samandrag

Utførande plankonsulent Arkoconsult AS har på vegne av tiltakshavarane GT-eigedom AS og Rili eigedom AS 21.04.2015 levert framlegg til detaljregulering for Bøvågen næringspark.

Bakgrunn for planarbeidet er å auke eksisterande næringsareal ved GT-lakk ved å utarbeide detaljregulering for eit større område og leggje til rette for ei utviding med utbygging av næringsbygg, lager og kontor med tilhøyrande infrastruktur. Området er lokalisert ca. 1 km frå Bøvågen sentrum, med ei utstrekning som inneheld areala til GT-lakk, litt sørover og mot idrettsbana. Delar av fylkesveg 409 er innafor planområdet.

Tilhøve til kommuneplanen sin arealdel er utgreidd i ei konsekvensvurdering då delar av området ligg som LNF – landbruk, natur og friluftsliv i kommuneplanen.

Planforslag har vore ute på høyring og offentleg ettersyn og vert no lagt fram for kommunestyret for godkjenning.

Saksopplysningar

Planområdet omfattar ca. 31 mål, der ca. 24 er satt av til næring.

Planforslaget er regulert til føremål under;

1. Bygg og anlegg; kombinert byggje- og anleggsføremål
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur;
3. Grønstruktur; vegetasjonsskjerm
4. Øvrige kommunaltekniske anlegg;

I tillegg er det omsynssoner og ulike linjesymbol som er juridisk bindande eller retningsgjevande. Dette går fram av teiknforklaringa på plankartet og er vidare forklart i føresegner.

Særskilde viktige tema i planarbeidet har vore tilhøve til fylkesvegen og avkjørsle til næringsområdet og idrettsbana.

Planframlegget omfattar:

1. Planskildring som skildrar planområdet og konsekvensar av endra arealbruk.
2. Plankart som syner arealbruk innafor planområdet.
3. Føresegner som gjev føringar for bruk av dei ulike arealføremål.

Lovgrunnlag

«Plan- og bygningsloven § 12-12. Vedtak av reguleringsplan

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre reguleringsplaner i samsvar med kommunelovens regler når planen er i samsvar med rammer i kommuneplanens arealdel, og det er mindre enn fire år siden den ble vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage.

Planen med planbeskrivelse skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier»

Bakgrunn for planforslaget

Bakgrunn for planarbeidet er ynskje om å auke eksisterande verksemd ved å utarbeide detaljregulering for området og leggje til rette for ei utviding med utbygging av næringsbygg, lager og kontor med tilhøyrande veg, og grøntareal. Deler av planområdet er allereie utbygd med næringsbygg.

Det er GT-eigedom AS og Rili-eigedom AS som står bak planarbeidet for å leggje til rette fyrst og fremst for vidare utvikling av egne føretak.

Skildring av planforslag og konsekvensar

Reguleringsplanen omfattar eit næringsområde som skal innehalde næringsbygg, lager og kontor samt infrastruktur. Planen samordnar ny avkjørsel til næringsområdet med avkjørsle til idrettsbana.

Konsekvensar av etablering og utviding av næringsareal har positive samfunnsøkonomiske konsekvensar då det vil skape auka aktivitet og sikre arbeidsplassar.

Landbruksområda er ikkje her sett på som viktige så det vert ikkje store negative konsekvensar ved å etablere byggeområde for næring her.

Trafikkauke som følgje av tiltaket vil ikkje vere veldig stor og kan ikkje sjåast som ei stor ulempe. Samordning av avkjørslane gjev ein positiv effekt. Eksisterande avkjørsle til GT-lakk skal stenge når ny

avkjørsle er på plass. Det vil gje meir oversiktlege trafikktilhøve. Når Statens vegvesen i tillegg har senka fartsgrensa til 50 km/t forbi avkjørsla er det positivt for trafikktryggleiken i området.

Planskildringa s 18:

«Hordabø idrettsbane grensar til planområdet i vest og får felles tilkomstveg med planområdet. Bana er mykje brukt av barn og unge og det er difor viktig at trafikktryggleiken vert ivareteken. Den felles avkjørsla vert oversiktlege og det er lagt inn fortau/gangveg på 2,5 m langs tilkomstveg ned til idrettsbana. Tidlegare 80-sone ved avkjørsle er flytta mot aust slik at det no er 50-sone forbi avkjørsla.»

Omkringliggjende område er mykje nytta som turområde. Med oversiktlege trafikktilhøve vert ikkje aktivitetande skadelidande og folkehelseperspektivet vert ikkje særleg endra.

Risiko- og sårbarheitsanalysen for Radøy har skogbrann og trafikkfare høgt på lista over mogelege uønska hendingar. I planframlegget er dette teke omsyn til ved å leggje inn branngate mot skogen og oversiktlege trafikklysingar både for køyrande og gåande.

Næringsområdet ligg i utkanten av Bø og utbygging vil ikkje vere generande for landskap eller naboar. Det er granskog i området som skjuler bygg og dempar innsynet. Dette vil kunne endra seg noko om skogen vert teken ned.

Miljø og naturmangfald vert endra når areal vert omdisponert frå LNF til byggeområde, men ein kan ikkje sjå at det her er store konfliktar ved å endre arealbruken. Nye tiltak skal ikkje føre til forureining av området.

Det er ikkje registrert kulturminne innafor planområdet som vert råka av nye tiltak.

Saksgang

Detaljregulering av Bøvågen næringspark var handsama i hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte 06.05.2015 og godkjent for 1. gongs offentlege høyring og ettersyn.

Framlegg til detaljregulering for Bøvågen næringspark har vore på høyring og innan høyringsfristen 10.07.2015 er det komme følgjande merknader til planarbeidet:

Statens vegvesen:

Statens vegvesen meldte i høyringsbrev motsegn mot utforming av avkjørsle, byggjegrænse mot veg og areal satt av til anna veggrunn.

Rådmannen sin vurdering:

Statens vegvesen har fatta vedtak om å endre fartsgrensa forbi avkjørsla til næringsparken og Arkoconsult har endra planframlegget slik at det no støtter dei krav som er satt.

Rådmannen har i planprosessen vore tydeleg på at det er viktig med sikker tilkomst til idrettsbana som nyttar same avkjørsle.

Fylkesmannen i Hordaland, samordna uttale:

Statens vegvesen varsla motsegn mot planen i brev dagsett 08.06.2015. Dialogmøte mellom SVV, Fylkesmannen og kommunen vart halde 01.07.2015. På møtet vart det konkludert med at planen må

rettast opp på nokre punkt og at dette skulle gjerast i dialog mellom SVV, konsulent og kommunen.

Statens vegvesen stadfestar i e-post 11.09.2015 at dei trekk motsegn mot planen, men med krav om nye tekniske teikningar. Tekniske teikningar viser ikkje 3 % fall i begynnelsen av vegen i samsvar med N100. Ein skrivefeil er oppdaga i plankartet, det står frisikt 6x50 i stedenfor 6x54.

Arkoconsult må soleis rette plankartet og det vert sett vilkår om nye tekniske teikningar.

Rådmannen sin vurdering:

Det har vore god dialog med Statens vegvesen i saka og planen er no retta opp i tråd med dei føringar som vart gjeve.

I tillegg har SVV redusert fartsgrensa på fylkesvegen der avkjørsle til næringsområdet er.

Rådmannen si vurdering

Slik rådmannen vurderer framlegg til reguleringsplan for Bøvågen næringspark står det dei krav som er satt i plan- og bygningslova samt at det vidarefører intensjonar i kommuneplanen sin arealdel. Planframlegget er endra etter merknadar og innspel som er komme i prosessen. God dialog, særleg med Statens vegvesen, har ført til at planen no står fram som godt gjennomarbeidd med gode løysingar. Trafikktryggleik og risiko for uønska hendingar er tekne på alvor og det er gjort framlegg som vil redusere risikoen for desse. Rådmannen har som tidlegare nemnt vore opptatt av å få til ei god sameksistens mellom næringsområdet og idrettsbana som no skal dele avkjørsle og tilkomstveg.

Hovudarealføremålet er i planen satt til byggjeområde for kombinert byggje- og anleggsføremål i plankartet, med spesifisering av bruk i føresegnene. Slik rådmannen vurderer det er planen på den måten så fleksibel at den kan gje rom for ulike verksemdar, men samstundes såpass avgrensa at det ikkje skal vere tvil om kva type næring ein ynskjer i området. Det er mellom anna ikkje lov med rein detaljhandel innafor planområdet.

I tillegg til planskildring, plankart og føresegner er det utarbeidd avkjørsleplan med lengdeprofil.

Plankartet må ferdigstillast med alle detaljar i tittelfeltet før kunngjering av vedtak. Datoar må setjast inn og Osterøy heradsstyre må byttast ut med Radøy kommunestyre.

Vurdering av innspel som kom i høyringsperiodane er gjort over og i saksframstillinga som vart lagt fram for hovudutvalet i mai.

Konklusjon:

Rådmannen syner vidare til saksopplysingane og rår til å godkjenne planframlegget på vilkår om at plandokumenta er korrekte og Statens vegvesen har godkjent nye tekniske teikningar før kunngjering av vedtaket.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljregulering av Bøvågen næringspark planID 12602014000100, med føresegner, plankart og planskildring dagsett 09.09.2015 vert godkjent på følgjande vilkår:

1. Plankartet må rettast då det står frisikt 6x50 i stedenfor 6x54.
2. Statens vegvesen skal godkjenne nye tekniske teikningar.

3. Tittelfeltet i plankartet må oppdaterast

Rettingar må skje før kunngjering av vedtaket

Grunngjeving for vedtaket er at reguleringsplanen er utført i tråd med kommuneplanen sin arealdel og føringar som er komme fram i planprosessen.

Vedtaket er fatta i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.

Kommunestyret i Radøy - 039/2015

KS - handsaming:

Leiar for teknisk forvaltning, Tonje Nepstad Epland, orienterte om plan og svara på spørsmål.

Kommunestyret vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

KS - vedtak:

Framlegg til detaljregulering av Bøvågen næringspark planID 12602014000100, med føresegner, plankart og planskildring dagsett 09.09.2015 vert godkjent på følgjande vilkår:

1. Plankartet må rettast då det står frisikt 6x50 i stedenfor 6x54.
2. Statens vegvesen skal godkjenne nye tekniske teikningar.
3. Tittelfeltet i plankartet må oppdaterast

Rettingar må skje før kunngjering av vedtaket

Grunngjeving for vedtaket er at reguleringsplanen er utført i tråd med kommuneplanen sin arealdel og føringar som er komme fram i planprosessen.

Vedtaket er fatta i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.

Vedlegg:

Føresegner Bøvågen næringsp
plankart

Planskildring Bøvågen Næringsp

Samordna uttale i sak Offentleg ettersyn - Radøy – Gnr. 24 bnr. 220 og 222 mfl. - Bøvågen
Næringspark - Privat detaljregulering -

Tilbakemelding til oppdaterte plandokument - Bøvågen næringspark -

Plansak 12602014000100 - Detaljplan - Bøvågen næringsområde - godkjenning for 1. gongs høyring
og offentleg ettersyn