

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
037/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	06.05.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/477	15/4733

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

#### Saksopplysingar:

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.

Plandokumenta inneheld planskildring, plankart og føresegner slik plan- og bygningslova krev i kapittel 12.

Bakgrunn for planarbeidet er å auke eksisterande næringsareal ved å utarbeide detaljregulering for feltet og leggje til rette for ei utviding med utbygging av næringsbygg, lager og kontor med tilhøyrande infrastruktur.

Oppstartsmøte med planavdelinga i Radøy kommune vart halde 07.01.2014 og oppstart av planarbeidet vart varsla i avisa Nordhordland 25.01.2014. Naboar og grunneigarar vart varsla med eige brev 21.01.2014. Frist for merknadar og innspel var satt til 17.02.2014.

Innan fristen kom det inn totalt 4 merknadar, 3 offentlege og 1 privat merknad til planoppstarten. Merknadane er vurdert i det følgjande:

#### Statens vegvesen, i brev 21.02.2014:

Statens vegvesen ber om at ein ser på å etablere ei felles avkøyrslse inn til planområdet og arealet som vert nytta til idrettsfremål. Gjer òg merksam på at byggjegrense mot riks- og fylkesveg på 50 meter om ikkje anna går fram av overordna planer eller vert endra i ny detaljplan. Fylkesveg har automatisk byggjegrense på 50 meter, men Statens vegvesen kan på den aktuelle staden likevel akseptere 30 m byggjegrense frå senter veg. Dei minner òg om at utforming av veganlegg innan planområdet må skje i samsvar med handbok 017, samt krav til universell utforming i høve til uteareal knytt til arbeidsbygg (trygg gangtilkomst til viktige målpunkt innafor næringsområdet, samt trygge kryssingspunkt som ikkje kjem i konflikt med trafikken knytt til verksemda i området.

#### Planleggjar sin kommentar:

Innspel er teken til følgje i det vidare planarbeidet. Eksisterande avkøyrslse/ tilkomst til planområdet vert stengt og planområdet får felles tilkomst med Hordabø idrettsplass.

#### Rådmannen sin vurdering:

Slik rådmannen vurderer planframlegget ser det ut til at merknaden er fulgt opp.

**NVE, Norges vassdrags- og energidirektorat, 20.02.2014:**

NVE har ingen innspel til planarbeidet.

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

**BKK Nett AS, 26.01.2014**

BKK viser til at det er høgspenline og nettstasjon innanfor planområdet og at det må takast omsyn til dette. Minimum byggeforbodsbelte på 16 meter, 8 m målt horisontalt ut til kvar side frå senter avhengig av fasadeavstand. Trasè med byggeforbodsbelte skal visast i plankartet med arealføremål trasè for nærmare angjeve infrastruktur.

**Planleggjar sin kommentar:**

Høgspenline som kjem frå nord kryssar fylkesvegen og er herfrå lagt i bakken slik at den ikkje kryssar over sjølve planområdet. Omsynssone er lagt inn ved transformator.

Rådmannen sin vurdering:

Etter merknad frå kommunen er det og komme omsynssone over fylkesvegen slik at høgspenlina her er markert slik BKK ber om.

**Guri og Bjarte Bøe, gnr 24, bnr 293, 24.03.2014**

Guri og Bjarte Bøe ber om at ein i det vidare planarbeidet inkluderer ein større del av 24/292 og 293 (arealet er vist på kartvedlegg).

**Planleggjar sin kommentar:**

Innspel er ikkje teken til følgje i det vidare planarbeidet.

Rådmannen sin vurdering:

Slik rådmannen vurderer det er det opp til forslagsstillar her om det er ynskjeleg å ta med naboareal inn i den private reguleringsplanen. Arealet er ikkje naudsynt for å løyse infrastruktur eller liknande oppgåver.

**Vurdering av konsekvensane av endra arealbruk**

Planframlegget har i planskildringa gjort greie for forventa konsekvensar og risiko for eventuelle uønska hendingar.

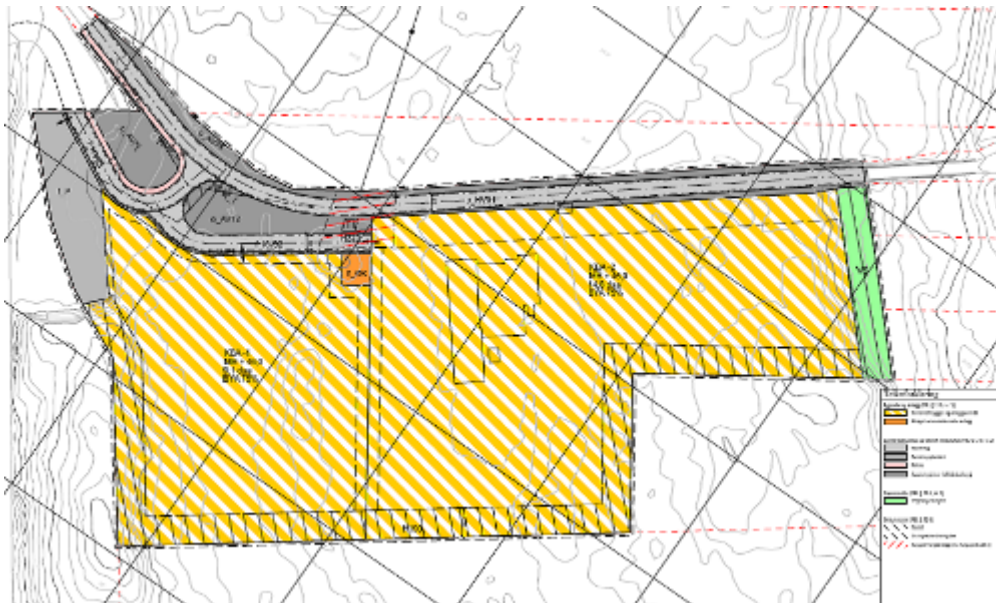
**Tilhøve til overordna plan**

Framlegg til detaljregulering er delvis i tråd med gjeldande kommuneplan. I samband med siste revisjon av kommuneplan som vart vedteke av kommunestyret 29.09.2011 vart det lagt ut eit

tilleggsareal til eksisterende næringsareal for GT-lakk. Planområde for Bøvågen næringsområde er større enn dette og går ut i arealføremål satt til landbruk, natur og friluftsliv – LNF, i kommuneplan. Totalt areal innafor planområdet er ca 30 mål.



Planområdet lagt inn i kommuneplan.



Framlegg til plankart.

Om lag 12 mål av planområdet ligg i LNF-område, men er vurdert til å ha liten verdi som landbruksområde. Arealet vert i dag ikkje nytta aktivt i drift. Aust for dagens bilverkstad er arealet dekt av skog, mens i sør og aust er det myr og grunnlendt fastmark. Området ligg ikkje innafor kommunen sine kjerneområde for landbruk og verdifulle kulturlandskap som vart registrert i samband med førre revisjon av kommuneplanen.

## **Ålmenta sine interesser**

Planframlegget vil etter det rådmannen vurderer ikkje påvirke ålmenta sine interesser negativt. Tilhøva rundt fylkesvegen og avkjørslene til denne vert betre ved at det vert lagt inn dobbelkøyrebreidde på fylkesvegen og ein samla avkjørsle.

Det er utstrakt bruk av skogen og utmarksområda til turaktivitet og friluftsliv, særleg sør for næringsområdet, men desse vert ikkje endra som følge av planframlegget. Mange går langsetter fylkesvegen forbi bilverksden og inn i skogen lenger aust og kjem att ved idrettsbana etter ein runde innover mot Lometjønn og vidare.

## **Samlokalisering med Hordabø idrettspark**

I framlegg til plan for Bøvågen æringspark er det komme inn samla avkjørsle til næringsområdet saman med innkjøring til idrettsbana og Hordabøhallen.

I dette området er det stor aktivitet både med bilar, sykklar og ein del gåande. Det er lagt opp til fortau langs fylkesvegen på den strekninga som går mot tettstaden Bøvågen. Dei mjuke trafikantane nyttar ikkje avkjørsla, men tek ein snarveg til anlegget, heilt nordvest i plankartet. Likevel er det viktig at det er satt av areal langs hovudvegen for at ein på sikt kan leggje til rette for at fleir kan sykle og gå trygt i området.

Aktiviteten på idrettsanlegget er i stor grad konsentrert til kveld og helg då det er forventa liten aktivitet i næringsområdet.

## **Naturmangfald og kulturminne**

Det er i planarbeidet ikkje funne naturtilhøve eller kulturminne av høg verdi.

## **Risiko og sårbarheitsanalyse, ROS**

Det er av planleggjar ikkje peika på stor fare for uønska hendingar innafor planen. Rådmannen vil likevel peike på kommunen sin overordna ROS-analyse som har avdekt at skogbrann er ein av dei største risikofaktorane på Radøy. Dette er det i planen lagt inn ei omsynsone med branngate for mellom næringsområde og skogen. Det skal ikkje plasserast bygg i denne sona, og den skal haldast utan høg vegetasjon.

Fylkesvegen går gjennom området og her går ein del trafikk. Utforming av avkjørsel er viktig for å ivareta alle trafikantar og for å avvikle trafikken på ein trygg måte. Planframlegget ser ut til å vere utforma etter krav satt av Statens vegvesen og bør soleis ivareta dette punktet.

Høgspenline er lagt inn i plankartet med omsynssone og forbod mot bygg under denne.

Det er avdekt risiko med samlokalisering av bustad og næringsområde. I planen er det lagt til rette for vaktmeisterbustad. I føresegnene er det lagt inn krav til ekstra brannsikring mot denne eininga og restriksjonar for bruken.

## **Samfunnsinteresser**

Framlegg til plan for utvida næringsområde i Bøvågen vil å positiv effekt for næringsinteressene i

området. I planframlegget er det lagt inn moglegheit for utviding av eksisterande bedrift og etablering av nye.

### **Konklusjon**

Rådmannen vil leggje fram saka med positiv innstilling til vedtak om å leggje planframlegg for Bøvågen næringsområde ut på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Detaljplan for Bøvågen næringsområde vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Grunngjeving for vedtaket er at planframlegget er i tråd med overordna plan og arealbruksføringar lagt undervegs i planprosessen.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-10.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 037/2015**

#### **PLT - handsaming:**

Edgar Grindheim (A) kom med følgjande tilleggsframlegg:

Frisiktsone nord for innkjørsle til idrettsbana på Bø vert vurdert før planen vert lagt ut på høyring.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak, med tilleggsframlegg sett fram i møtet.

#### **PLT - vedtak:**

Detaljplan for Bøvågen næringsområde vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Grunngjeving for vedtaket er at planframlegget er i tråd med overordna plan og arealbruksføringar lagt undervegs i planprosessen.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-10.

Frisiktsone nord for innkjørsle til idrettsbana på Bø vert vurdert før planen vert lagt ut på høyring.

#### **Vedlegg:**

plankart

Bøvågen næringspark Føresegner

Planskildring