

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
061/2016	Kommunestyret i Radøy	PS	27.10.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/1039	16/13363

### Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde - Kjebogen - Godkjenning

#### Saksopplysingar:

##### Bakgrunn

Saka gjeld handsaming for endeleg godkjenning av detaljregulering for næringsområde på Mangerøy (Jotuntomta).

Forslagsstiller for reguleringsplanen er Radøygruppen AS og utførande konsulent er Arkoconsult AS.

Planområdet er på 108 daa, og er ikkje tidlegare regulert. Området er i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 sett av til byggeområde næringsføremål på land og naturområde i sjø. Framlegg til arealbruk på land er i tråd med overordna plan, medan arealbruken næringshamn i sjø er i strid med overordna plan.

Reguleringsplanen har krav til planprogram og konsekvensutgreiing. Planprogrammet vart fastsett i møte i kommunestyret 24.09.2015.

Det er kome inn 11 offentlege og private merknadar til reguleringsplanen etter høyring og offentlig ettersyn, samt motsegn frå Statens vegvesen.

#### Vurdering av merknader

##### 1) Hordaland fylkeskommune av 27.01.16:

Areal og transport: Planen opnar opp for industri med tilhøyrande lager og kontor utan avgrensing for kor mange kontorarbeidsplassar som kan etablerast. Hordaland fylkeskommune ber om at det vert sett eit tal på kor mange kontorarbeidsplassar som kan etablerast i området.

Landskap, arkitektur og estetikk: Planområdet ligg i strandsona langs Mangersfjorden. Området er eit viktig utfartsområde og har regionale friluftsverdiar. Planområdet ligg også innafør det regionale landskapsområde Hellosen. I planen som ligg føre vert det opna opp for industribygg med store volum og høgder. Utbygga har store fjernverknader og vil vera svært synleg i landskapet. Det er sett krav om god materialbruk og terrengtilpassing av tiltaka. Det er viktig at desse føresegnene vert vidareført i det vidare arbeidet.

Kulturminne og kulturmiljø: Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styringsmakt for kulturminne og har per i dag ikkje kjennskap til automatisk freda eller andre

verneverdige kulturminne innanfor planområdet. Dei vurderer òg potensiale for funn av nye automatisk freda kulturminne som lite og har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av arealet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, ruinar/tufter m.m. Elles gjer dei merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert. Planen har òg vore lagt fram for Bergens Sjøfartsmuseum som den 16.09.2015 gjennomførte marinarkeologiske undersøkingar innanfor planområdet. Det vart ikkje gjort funn som vert omfatta av kulturminnelova § 14. Hordaland fylkeskommune har ingen vidare merknader til planen når det gjeld kulturminne.

Arkoconsult si vurdering:

*Lagt inn tak på maks 15 kontorarbeidsplassar innan føremål BI (industri). Sikra i føresegner, § 2.1.7.*

*Er lagt inn krav i føresegner § 1.1.1 – 1.1.3 (Fargebruk og materialval, m.m.)*

Rådmannen si vurdering:

Det er rådmannen si vurdering at merknader frå Hordaland fylkeskommune er teke omsyn til i planframlegget.

## 2) Bergen og omland hamnevesen av 03.12.15:

BOH vurderer planarbeidet å ikkje koma i konflikt med dei interesser som dei er sett til å ivareta.

Dei gjer vidare merksam på at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, og andre tiltak som kan påverka tryggleik eller framkomelegheit i sjøområdet, krev løyve frå BOH. Slike tiltak må søkast om i god tid då det ikkje er tilstrekkeleg at det blir vist i planen.

Arkoconsult si vurdering:

*Blir teke til orientering.*

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

## 3) Fiskeridirektoratet av 23.12.15:

Opplyser at dei ved oppstart gjorde merksam på at det er registrert gyteområde torsk i Hellosen mellom Toska og fastlandet, og på den andre sida av Grønholmane. Ca 800 m i luftline vest for industriområde er det etablert oppdrettsanlegg med oppdrett av matfisk av laks og aure.

Dei har òg bede om at tiltak som t.d. sprengning i sjø og strandsone, og utfylling av massar i sjøområde, vert utført på ein skånsom måte m.o.t. gytetid for torsk (februar – mars) og av

omsyn til drift av oppdrettsanlegget.

Dei føreset at utfyllingsmassar vert kontrollert for miljøfarlege stoff før utfylling i sjø. Ifylling av sprengstein i sjøområda medfører risiko for blakking av sjøvatn og nedslamming i tilgrensande sjøområde og dei kan ikkje sjå at risiko og avbøtande tiltak er vurdert i konsekvensutgreiinga. Dei gjer merksam på at blakking av sjøvatn og nedslamming kan representera trugsmål mot fisk og anna liv i sjøen, og føreset at spørsmålet vert teke opp og vurdert som supplement til konsekvensutgreiinga.

Arkoconsult si vurdering:

*KU oppdaterast/rev. i høve til blakking av sjøvatn og nedslamming.*

*Lagt inn krav i føresegner om at utfyllingsmassar vert kontrollert for miljøfarlege stoff før utfylling i sjø.*

Rådmannen si vurdering:

Det er i føresegna pkt. 1.3.1 sett krav om at det berre skal nyttast reine massar til utfylling i sjø:

*«Det skal berre nyttast reine steinmasser til utfylling i sjø.»*

Det er i føresegna pkt. 6.1.2 sikra at sprenging under vatn ikkje kan skje i gyteperioden for torsk frå 1. februar til 31. mars. Rådmannen føreset at Fiskeridirektoratet sin merknad om at også øvrige arbeid i sjø og strandsone vert utført skånsamt, vert følgd.

Det er rådmannen si vurdering at merknad frå Fiskeridirektoratet er teke omsyn til i planframlegget.

#### 4) Kystverket av 11.12.15:

Viser til at dei ved oppstart har gjort merksam på at ein må vurdere behov for merking av leia inn til kai og ta høgde for ISPS-reglementet som gjeld for hamneanlegg der ein tek i mot fartøy i internasjonal trafikk. Dei kan ikkje sjå at det er gjort noko vurdering av merking av innseglinga i planskildringa. Det er heller ikkje sagt noko om tilkomst og manøvreringsmogelegheiter i hamneområdet. Etter opplysning frå Radøy-gruppen er det snakk om:

- Borerigg (L: 120 m, B: 60m) 1-2 gonger årleg
- Store skip (L: 180 m, B: 40m) 1-2 gonger årleg
- Store skip og lektere, 10-20 gonger årleg
- Kranskip, 8-12 gonger årleg

Dei har bede sine losar om å vurdere dette i høve til framkomelegheit og tryggleik i innseglinga. Innseglinga til den planlagde industrihamna er ganske trong som følgje av relativt grunt område aust for Grønholmane (rundt 8-10 m). Avhengig av om det er riggar med eller utan eiga framdrift vil kravet til djupne liggja mellom -10 til -16 m. Slik tilhøva er i innseglinga i dag vil det vera sær sars vanskeleg å ta inn riggar, mest sannsynleg er det for grunt til å gjennomføra det i det

heile.

Vidare ser dei at det vil vera utfordrande å ta inn større skip som ikkje er godt utstyrt med trøstarar. Kystverket tilrår difor at innseglinga vert utdjupa aust for Grønholmane for å få eit større manøverområde ved ankomst og avgang. Avhengig av kva løysing ein vel bør ein setja opp navigasjonsmerker som markerer 8 m-koten aust for Grønholmane. Det må i så tilfelle utarbeidast ein merkeplan som skal godkjennast av Kystverket Vest. Kystverket kan bistå utbyggjar med å utforma ein slik plan.

Arkoconsult si vurdering:

*Konsulent vil ta kontakt for Kystverket for utarbeiding for merkeplan. Elles lagt inn rekkjefølgjekrav i føresegner, § 1.7.13.*

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen tek til vitande at forslagsstillar vil utarbeida merkeplan i samsvar med uttale frå Kystverket og at utføring er sikra i føresegna.

Når det gjeld merknad om djupne og trong for utdjuping av innseglinga aust for Grønholmane tek rådmannen dette til vitande og føreset at det vert løyst i ein eventuell seinare planprosess om verksemda på industriområdet skulle krevja større djupne.

Det er rådmannen si vurdering at merknad frå Kystverket er teke omsyn til i planframlegget.

#### 5) Statens vegvesen region vest av 15.01.16:

Grunna dårleg standard og manglande tilbod til gåande og syklande på vegstrekninga til Selfallet meiner dei at plangrensa må utvidast til å gjelda fylkesveg 410 mot Selfallet og Manger.

Vektlegg også at det må setjast av nok areal til offentleg veggrunn og vegareal i planen og at Handbok N100 Veg- og gateutforming måtte leggjast til grunn for planlegging av trafikkareal.

Fv410 frå Manger til Toska er smal og manglar tilbod til mjuke trafikantar, samt at ein bør få med trafikkgrunnlaget frå hyttefelt og båthamn. Dei meiner difor at planen må sendast på ny høyring når vurderingane er lagt inn i planen, fordi konklusjonen i konsekvensvurderinga er viktig for den samla vurderinga av planforslaget.

Viktig å få på plass gang- og sykkelveg frå bustadområdet på Langhøyane og ut til Kjebogen for å sikra trafiksikker tilkomst til friluftsområdet med bade- og fiskeplassar. Om dei 280 m med vegareal til Langhøyane ikkje skal omfattast av planen, må det grunnleggjast betre for dette i planskildringa.

Viser til at dei kan godta at rekkjefølgjekrav i føresegner om bygging av fortau til Langhøyane vert knytt til byggetrinn 2, felt BI2, men at dette i tillegg også må gjelda BI3. Og i tillegg må planområdet (vegareal) utvidast til Langhøyane. Det er difor knytt motsegn til omsynet til trafikktryggleik.

Vidare saknar dei drøfting av trasè for fortau (kva side av vegen), men kan godta 6 m veg i

staden for 6,5 m.

Byggjegrænse skal gjelda frå midten av fortau i staden senter veg (grunna at det ikkje er teke omsyn til areal til fortau). Byggjegrænse på 15 meter må visast frå midten av fortau.

Siktliner må utvidast til 10 x 54 m og fortau inn på avkjørsle trekkast attende ei billengde for å sikra trafikksikker kryssing for mjuke trafikantar. Før planen vert vedtatt må det utarbeidast tekniske teikningar som viser at krysset/veganlegget kan byggjast som planlagd.

Avkøyrsl til eigedom gnr. 45 bnr. 12 skal etter vår vurdering ha 4 meter radius. Litt lenger sør-aust er det regulert som gangtilkomst til same eigedomen. Dersom det som er regulert som gangtilkomst tidlegare er avkøyrsl, må denne ha stengesymbol.

Siktsona i kryss/avkøyrsl må rettast i samsvar med motsegn.

Er elles div. feil i teiknforklaringa der nokre symbol manglar eller har flytta seg: Stengesymbolet er på feil plass, det er feil symbolbruk for stenging av avkøyrsl, og stolpar og gjerder er ikkje lagt inn i teiknforklaringa.

Føresegner viser til SKV 3, men det er ikkje SKV3 i plankartet.

#### Motsegnspunkt:

- Trafikktryggleik, særleg for mjuke trafikantar. Planområdet må utvidast til også å gjelda fylkesveg 410 med fortau fram til reguleringsplan for Langhøyane bustadområde.
- Byggjegrænse for knapp, ikkje tatt nok omsyn til areal som går med til fortau.
- Utforminga av avkøyrsla frå industriområdet til fylkesveg 410. Avkøyrsla må utformast som kryss i samsvar med handbok N100.

#### Arkoconsult si vurdering:

- Utviding av plangrense - *Konsulent har forstått det slik at rekkjefølgjeføresegner knytt til felt B12 har vore tilstrekkeleg for å sikra vidare regulering og utarbeiding av veg, fortau til Langhøyane.*
- Areal til veggrunn - *Der sett av 2,5 m til AVG (anna veggrunn) langs Fv410.*
- Fv410, trafikkgrunnlaget frå hyttefelt og båthamn. - *Planskildring reviderast med tanke på trafikkgrunnlaget frå hyttefelt og båthamn. Når det gjeld biltrafikk forutset ein at trafikk knytt til hyttefelt og båthamn er teke med i grunnlaget for oppgjeve ÅDT.*
- Gang- og sykkelveg frå bustadområdet på Langhøyane og ut til Kjebogen. Om dei 280 m med vegareal til Langhøyane ikkje skal omfattast av planen må det grunnjevast betre

for dette i planskildringa. - *Planskildring rev. med betre grunngeving.*

- Rekkjefølgjekrav i føresegner om bygging av fortau til Langhøyane vert knytt til byggetrinn 2, felt B12, må også gjelda B13. - *Som tidlegare nemnd er det knytt rekkjefølgjeføresegner til fortau vidare til Langhøyane. B13 er ikkje teke med her.*
  
- Drøfting av trasè for fortau (kva side av vegen) - *Planskildring rev. med betre drøfting.*
  
- Byggjegrense skal gjelda frå midten av fortau i staden senter veg (grunna at det ikkje er teke omsyn til areal til fortau). - *Er lagt inn 2,5 m AVG innafor fortau som sikrar areal til fortau. 15 m byggjegrense frå senter fortau er lagt inn.*
  
- Siktliner må utvidast til 10 x 54 m og fortau inn på avkjørsle trekkast attende ei billengde - *Siktliner rev. frå 6 x 54 m til 10 x 54 m og fortau vert trekt inn tilsvarande.*
  
- Avkøyrsl til eigedom gnr. 45 bnr. 12 skal etter vår vurdering ha 4 meter radius. Litt lenger sør-aust er det regulert som gangtilkomst til same eigedomen. Dersom det som er regulert som gangtilkomst tidlegare er avkøyrsl, må denne ha stengesymbol.- *Avkøyrsl endra til 4 m radius. Gangtilkomst til 45/12 er vist med føremål gang-/sykkelveg og er dermed ikkje lenger køyreveg.*
  
- Feil i teiknforklaringa - *Stengesymbol kan rettast om det er feil. Gjerde og stolpar er fjerna frå plankartet (heller ikkje med i teiknforklaringa).*
  
- Føresegner viser til SKV 3, men det er ikkje SKV3 i plankartet - *SKV3 retta til SKV2.*
  1. Trafikktryggleik, særleg for mjuke trafikantar. Planområdet må utvidast til også å gjelda fylkesveg 410 med fortau fram til reguleringsplan for Langhøyane bustadområde.
  2. Byggjegrensa for knapp, ikkje tatt nok omsyn til areal som går med til fortau.
  3. Utforminga av avkøyrsla frå industriområdet til fylkesveg 410. Avkøyrsla må utformast som kryss i samsvar med handbok N100.

Rådmannen si vurdering:

Statens vegvesen hadde i uttale av 13.01.16 fremja motsegn til planen på følgjande punkt:

- Trafikktryggleik, særleg for mjuke trafikantar. Planområdet må utvidast til også å gjelda fylkesveg 410 med fortau fram til reguleringsplan for Langhøyane bustadområde.
- Byggegrensa for knapp, ikkje tatt nok omsyn til areal som går med til fortau.
- Utforminga av avkøyrsla frå industriområdet til fylkesveg 410. Avkøyrsla må utformast som kryss i samsvar med handbok N100.

Radøy kommune var den 20.01.16 i dialogmøte med Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen.

Byggegrense og utforming av kryss med siktsoner er endra i planen og sendt Statens vegvesen den 07.09.16 for avklaring av motsegn.

Statens vegvesen har fråfalt krav om utviding av planområdet fram til reguleringsplan for Langhøyane, og krav om at rekkefølgekrev for fortau skal knyttast til område B13.

Når det gjeld krav om utviding av planområdet for å inkludera fylkesvegen er dette erstatta med rekkefølgekrev.

Når det gjeld krav om rekkefølgekrev knytt til B13 har kommunen vist til at eigedomen B13 er ein eigedom som er omfatta av reguleringsplan for Mangerøy industriområde frå 2000, og som er knytt til næringsverksemd per i dag. Å knytta rekkefølgekrev til fylkesveg til denne eigedomen ville etter kommunen si vurdering i urimeleg grad råka denne verksemda.

Motsegn frå Statens vegvesen er løyst, jf. brev frå Statens vegvesen av 13.10.16:

*Statens vegvesen har tidlegare vorte samde med kommunen om byggegrense i planen og utforming av kryss. Vi meiner at det nye framlegget med reviderte føresegner tek i vare våre interesser i tilstrekkeleg grad.*

Fylkesmannen som samordningsstyresmakt er orientert om utfallet av dialogen mellom kommunen og Statens vegvesen.

Reguleringsplanen kan eigengodkjennast i kommunen.

#### 6) Fylkesmannen i Hordaland av 20.01.16:

Fylkesmannen meiner konsekvensar for natur, landskap og friluftsliv er undervurdert i den framlagte planen, og at konflikten knytt til planlagt arealbruk er større enn det som går fram av høyringsdokumenta.

Meiner at støyrapport har vurdert støysjenanse til å vera noko for låg og at døgn med anløp av skip og mykje aktivitet utandørs vil gje høgare støynivå, men framleis under gjeldane grenseverdier. Rår difor til at føresegn 1.5.2 vert omformulert/endra til: «Grenseverdiane gitt i tabell 3 for «øvrig industri» i Miljødirektoratets retningslinjer T1442/2012 gjeld for planen.»

Vidare at føresegn 1.5.3 endrast til: «Grenseverdier for støy i frå bygg- og anleggsverksemd i kapittel 4 i Miljødirektoratets retningslinje T-1442/2012 gjeld for planen, med følgjande tillegg: Støygrensene omfattar også trafikk i anleggsperioden. Sprenging kan skje på verkedagar mellom kl. 0700 og kl. 1600. For opparbeiding av kai er det tillate spunting og djupkomprimering av massar mellom kl. 0700 og kl. 2300.»

Fylkesmannen si vurdering er at det bør søkjast om utfylling. Store tiltak som medfører fare for spreining av reine sediment er også ei miljøulempe og det er mogleg at tiltaket må handsamast etter forureiningslova.

I 2014 blei det registrert hekkande sandsvale (kategorisert som NT i raudlista for 2015) i den sørlege skråninga av Gerhardspollen. Bør difor takast omsyn til dette når det skal etablerast fortau langs Toskavegen.

I kommunen sitt vedtak om å leggja reguleringsplanen ut for fyrste gongs høyring og offentleg ettersyn, blei det sett vilkår om at tilhøve for mjuke trafikantar til badeplassen og friluftsområdet Trettholmen måtte vurderast i konsekvensutgreiinga. Utgreiinga på dette punktet er slik vi ser det ikkje god nok. Det er viktig med ei gjennomarbeidd konsekvensutgreiing for å kunna vurdererast kva tryggleiktiltak som er naudsynte.

Arkoconsult si vurdering:

*Føresegner er endra i samsvar med FM sin merknad når det gjeld støy.*

*Føresegna § 1.3.1 i føresegner er supplert: «Det skal berre nyttast reine steinmasser til utfylling i sjø.»*

*Fortau er planlagd på sørsida av Toskavegen og vil ikkje få innverknad på Gerhardspollen (er vist AVG, Anna Veggrunn Grøntareal, mellom veg og poll).*

*KU er rev. og meir utfyllande i høve til trafikktilhøva for mjuke trafikantar til badeplassen og friluftsområdet Trettholmen*

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen tek endringane til vitande.

Det er rådmannen si vurdering at merknad frå Fylkesmannen i Hordaland er teke omsyn til i planframlegget

#### 7) Ida og Audun Sjøstrand (gbnr 45/18) av 01.01.16:

Planforslaget er ikkje i samsvar med kommuneplanen (KPA) sine føresegner. KPA krev at planlegging og tiltak skal underordna seg viktige landskapstrekk på staden. "Byggje- og anleggstiltak skal ikkje bryta åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontliner. Naturgjevne og kulturskapte element som fungerer som blikkfang i landskapet, skal bevarast og styrkast. Bygge- og anleggstiltak som vert eksponert i landskapet skal plasserast og utformast slik at dei tek i vare heilskapen i natur- og kulturlandskapet. Dette gjeld særskilt ved tiltak som ligg ved - og vert eksponert frå sjø.

Planforslaget har ikkje teke omsyn til rikspolitiske retningsliner om planlegging i kyst- og sjøområde, noko som er høgst kritikkverdige. Inngrepet i naturområde i sjø er langt meir omfattande enn utgreidd og er dermed ikkje tilstrekkeleg belyst. I kapittel 5 i rapporten vert det hevda at influensområdet av planforslaget ligg i randsona til det registrerte gyteområdet Hellosen. Det er imidlertid ikkje kommentert at planforslaget legg opp til inngrep i heile den delen av planområdet som ligg i sjø (ca. 50 daa) ved at dette omregulerast frå naturområde i



sjø til hamneområde i sjø. Inngrepet i naturområde i sjø synes difor å vera langt meir omfattande enn utgreidd, og konsekvensane av planforslaget er dermed ikkje tilstrekkeleg belyst.

Det er ikkje samsvar mellom illustrasjonane i planforslaget og det som er heimla i kart og føresegner. Planskildring inneheld illustrasjonar som viser to monteringshaller med ulik høgd med ei samla grunnflate på ca 8 000 m<sup>2</sup>. Men plankart og føresegner opnar for langt større utbygging enn vist på illustrasjonene; ca. 11 600 m<sup>2</sup> og byggjehøgd opp til c+ 47,5 m i heile B11, og ingen begrensning på plassering av bygningar innanfor B11. Heller ingen begrensningar storleik på hallar, ingen føresegner som tilseier at den eine hallen skal vera lågare enn den andre. Det tillatast ei rekkje bygg og installasjonar som ikkje er vist på illustrasjonane. Inkludert ein 60 m høg kran, med 100 meter bom, 6 800 m<sup>2</sup> bygningsmasse på B12 og B13, tette gjerder med ubegrensa høgd, flatplanering av 40 daa kupert terreng, samt mellombelse tiltak som pukverk.

Det er eit grunnleggjande prinsipp at illustrasjoner til reguleringsplaner skal visa maks utbygging. Dei kan ikkje sjå at det er synleggjort for beslutningstakarne eller berørte partar kva planforslaget faktisk inneber. Er kritisk til at rådmannen tilrår at eit planforslag med så vesentlege manglar vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Dei anser at eit vedtak i tråd med planforslaget vil hindra ei positiv framtidig utvikling i området.

Konsekvensutgreiinga tar svært lite omsyn til dei 16 husa og hyttene som ligg i umiddelbar nærleik av planområdet. Toskavegen 221 (gnr.45/18) er ikkje ein fritidsbustad, slik konsekvensutgreiinga hevdar. Eigedommen vert beskatta som landbrukseigedom med kommunale avgifter for heilårsbustad.

Konsekvensutgreiinga viser bekymring for turstien til Skageneset, men ikkje til dei to småbåthamnene i Mangerøy og på Mangersholmen, badeplassane i Rossnesbukta, ved Toskavegen og på Trettholmen (Bergen og Omland friluftsråd), og ikkje minst fiskeplassane langs Toskavegen, på Mangersholmen, Trettholmen og Maggo, samt fisket i fjorden, både yrkes- og fritidsfisket.

Forslagsstillar vektlegg framtidige arbeidsplassar som eit viktig argument for å vedta planen, men forslagsstillar tar ikkje inn over seg dei negative økonomiske ringverknadane planen fører med seg. Det som på sikt vil gå tapt ved å opna for ei utbygging i det omfang som planforslaget legg til rette for, vil etter deira skjøn overskugga dei kortsiktige gevinstane ved å tillata utbygginga.

Av omsyn til framtidig utvikling i området bør området regulerast til utbygging i forsvarleg omfang, i tråd med KPA. Dette vil hindra øydeleggjande inngrep i eit viktig naturområde, og redusera den skjemmande verknaden av anlegget.

Konklusjon:

Meiner det må framgå klart og tydeleg i kva grad planforslaget bryt med føresegnene til kommuneplanen og planforslaget må vurderast opp mot føresegnene i rikspolitiske retningslinjer om planlegging i kyst- og sjøområde.

Planforslaget sitt reelle omfang må leggjast til grunn ved ei ny utgreiing av konsekvensar for naturmangfald. Kart og føresegner må gjerast i samsvar med planskildringa sine illustrasjonar

ved at det omfanget som er illustrert vert låst gjennom begrensingar nedfelt i kart og føresegner. Meiner det ville vera galt av Radøy kommune å tillata ei massiv og skjemmande verftsindustriutbygging på Jotuntomten når det strir så sterkt mot kommunen sin eigen kommuneplan, mot viktige verneinteresser, mot statlege retningsliner og gjeldande lovverk, og i tillegg etter deira skjøn vil øydeleggja for ei positiv framtidig utvikling i området på sikt.

Arkoconsult si vurdering:

*Planområdet er regulert til industri og er i samsvar med overordna kommuneplan. Er også delvis planert frå tidlegare bruk som næring (Jotun).*

*Det var også kaiområde i det aktuelle området då Jotun dreiv verksemd her, sjølv om det kaiområdet er betydeleg utvida i dette planframlegget. Plankonsulent ser det difor som naturleg at det er hamneområde i det aktuelle området, noko som også er naudsynt i høve til den verksemd som no er planlagd her.*

*Illustrasjonar syner dei to hovudbygga, monteringshallane, med planlagd storleik og maks høgd (på eine bygget). Kran er ikkje vist. Elles ligg det ein del eksisterande bygg i planområdet og desse vert vidareført og nytta i nytt planframlegg.*

*Maks utnytting vert på 11.550 m<sup>2</sup>. Trekk ein ifrå monteringshallane, eksisterande bygg samt ca 1500 m<sup>2</sup> parkering; 11.550 m<sup>2</sup> – 8000 – 1500 = 2050 m<sup>2</sup>. Dersom dette samlast i eit bygg kan det verta 40 x 50 m. Er ikkje planlagd større bygg/hallar utover dei 2 framfor kaiområde.*

*45/18 er registrert som fritidsbustad.*

*Planframlegget er hovudsakleg i samsvar med kommuneplanen (KPA), bortsett frå sjøområdet som er regulert til kai/hamneområde i sjø, men KPA legg ikkje begrensingar i planområdet på byggjehøgd eller utnytting.*

Rådmannen si vurdering:

Gbnr 45/18 er truleg nytta som fritidsbustad, men er registrert som ein landbrukseigedom. Dette bør rettast i planskildringa.

Kommuneplanen kap. 2.8.3 om natur, landskap og grønstruktur, er generelle føresegner. Føresegna er rettleiande i reguleringsplanarbeid, men vil kunna fråvikast. I industriområde særskilt må omsynet til å leggja til rette for industri, også arealkrevjande industri, vektast mot omsynet til natur og landskap. Kommunen vil i ei heilskapleg vurdering leggja vekt på at det er tenleg å utvida eksisterande industriområde framfor å ta i bruk nye område.

Konsekvensane for sjøområdet er belyst og vurdert i plandokumenta. Det er teke omsyn til gyteområde for torsk i føresegna til planen. Rådmannen viser elles til at styresmakter som har mynde i sjøområda har vurdert planen og ikkje har vesentlege merknader.

Det er kart og føresegner som styrer utbygginga i området. Illustrasjonane i planskildringa er berre illustrasjonar.

Planforslaget får konsekvensar for natur og landskap, naturmangfald, friluftsiinteresser og kringliggjande eigedomar. Rådmannen meiner at konsekvensutgreiingane som er gjort i planen

synleggjer desse konsekvensane. Omsynet til å leggja til rette for næringsverksemd er vekta mot omsynet til andre interesser, der også 0-alternativet har inngått i vurderinga.

Merknaden tek opp tema som også er tema i regionale styresmakter sine merknader. Rådmannen viser difor til vurderinga under desse.

#### 8) Karen Margrete Kristiansen for Margit Kristiansen av 23.12.16:

I samband med Margit Kristiansen (enkje etter Kasper Kristiansen) sin 1/3 eigarskap/heimel til gnr/bnr 45/42, er det i brevs form sendt innspel (krav) både til tiltakshavar sin advokat (Advokatpartner) og arkitekt (Arkoconsult). Innspelet er elles registrert i kommunen sitt saksarkiv. Innspelet er ikkje svara på, verken av advokat eller konsulent. Innspelet er ikkje gjenspegla i føreliggjande detaljregulering.

Arkoconsult si vurdering:

*Omhandlar veg- og bruksrett til naust inne på planområdet. Må avklarast privatrettsleg.*

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen gjer merksam på at privatpersonar ikkje har motsegningsrett i plansaker. Rådmannen vurderer at uttalen er av privatrettsleg karakter og må løysast uavhengig av plansaka.

#### 9) John Arild Mangerøy av 04.01.16:

Som deleigar i eigedom 45/42 så må tilkomst til eigedom ivaretakast. Det er tinglyst vegrett til naust. Ser på nye skisser at bygga vert bygd lenger sør enn det var stipulert tidlegere. Alternativt må utbyggar flytta naust til ny lokalitet i området. Det må der vera vegrett til eigedom/naust.

Arkoconsult si vurdering:

*Å flytta naust til ny lokalitet i området kan vera eit alternativ. Må avklarast privatrettsleg.*

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen vurderer at uttalen er av privatrettsleg karakter og må løysast uavhengig av plansaka.

#### 10) Malin Refsdal Sandnes av 30.12.15:

Påpeikar manglande informasjon tidleg i prosessen, fekk tilsendt mail seint i prosessen etter at dei sjølve etterlyste dette hjå kommunen.

Ønskjer bilete frå si tomt for å sjå korleis dei nye hallane vil påverka deira utsikt.

Er bekymra for trafikktryggleiken då mange køyrer forbi deira innkøyrsløp over fartsgrensa (50 km/t). Reknar med at det nye industriområdet vil føra til meir tungtrafikk og ønskjer difor utbetrande tiltak for deira vegsituasjon. Evt. ein fartsdump.

Arkoconsult si vurdering:

*Er laga 3-modell som viser korleis hallane vil sjå ut frå hennar eigedom.*

*Er lagt inn i føresegner at vegen mellom planområde og Selfallet skal regulerast.*

Rådmannen si vurdering:

Sandnes sin eigedom ligg ikkje innafor planområdet og er ikkje nabo til planområdet. Ho vart difor i tråd med regelverket ikkje varsla særskilt i oppstartsvarsel, men berre gjennom kunngjering i avis. Etter ynskje frå Sandnes har kommunen varsla ho særskilt ved 1. gongs høyring, samstundes med at varsel gjekk ut til andre privatpersonar og offentlege instansar. Sandnes sin moglegheit til å koma med innspel til plansaka er godt teke i vare.

Ny reguleringsplan for fylkesvegen må vise korleis denne skal utformast. Fartsdumper er eit trafikktryggleikstiltak som må vurderast av Statens vegvesen som vegstyresmakt uavhengig av plansaka.

**Endring i plandokument og vurdering av 2. gongs høyring**

Plandokumenta er revidert for å imøtegå motsegn frå Statens vegvesen. Endringane gjeld byggegrense mot fylkesveg og teknisk utforming av kryss og råkar etter rådmannen si vurdering berre eigedomen gbnr 45/231. Endringane er sendt på begrensa høyring til eigar av eigedomen gbnr 45/321, Rune Ulvatn.

11) Rune Ulvatn har kome med merknad den 03.05.16:

*Vi bekrefter mottakelse av opplysningene. Vi vil videre opplyse at vi motsetter oss de foreslåtte endringer. Blant annet bør fortauet plasseres på motsatt side av vegen (norside), noe som vil medføre høyere trafiksikkerhet samt mindre arealbruk av vår eiendom. Vi tar forbehold om å komme tilbake med utdypende merknader.*

*Vi ber om at tiltakshaver tar kontakt for å avklare hvorvidt det er mulig å komme til en minnelig løsning.*

Arkoconsult si vurdering:

*Det er hovudsakleg krav frå Statens vegvesen (SVV) som har medført dei endringar Ulvatn motset seg. Tiltakshavar og plankonsulent har vore i møte med Ulvatn og hans advokat saman med planavd. i kommunen og ein kome her fram til ein løysing som kommunen skulle ta vidare med SVV.*

*Etter div. korrespondanse mellom kommunen og SVV opplys sistnemnde i brev dagsett 13.10.2016 at siste planframlegg tek i vare deira interesser i tilstrekkeleg grad.*

Rådmannen si vurdering:

Kommunen har den 13.10.16 motteke kopi av avtale mellom Radøygruppen AS og Rune Ulvatn som stadfestar at merknad frå Rune Ulvatn er løyst. Rådmannen tek avtalen til vitande.

Det er rådmannen si vurdering at øvrige endringer i planen ikkje er av ein slik karakter at det er trong for å senda planen på full 2. gongs høyring.

### Tilhøve til andre arealplanar

Reguleringsplanen overlappar og erstattar delvis reguleringsplan for Mangerøy industriområde, planid. 1260200000200.



Mangerøy industriområde, planid. 1260200000200

### LOVGRUNNLAG

Privat framlegg til reguleringsplan vedtakast med heimel i plan- og bygningslova § 12-12:

*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.*

*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.*

### KONKLUSJON

Det er rådmannen si vurdering at konsekvensane av planframlegget er belyst og vurdert.

Merknader til planen er vurdert og nokre av merknadene er innarbeidd i planframlegget. Motsegn frå Statens vegvesen er avklart.

Endringane i planen er ikkje av ein slik art og omfang at det er trong for 2. gongs høyring og offentleg ettersyn, anna enn for eigedomen gbnr 45/321 som vert direkte råka av endringane. Eigar av gbnr 45/321 har fått endringane til ettersyn og det er inngått privatrettsleg avtale mellom eigar av gnr 45/321 og forslagsstillar som løyser merknader frå gbnr 45/321.

Rådmannen rår til at planframlegg for Mangerøy industriområde – Kjebogen vert godkjent.

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

Innstilling til Kommunestyret:

Reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen vert godkjent.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-12.

#### **PLT-handsaming 26.10.16:**

#### **PLT-vedtak 26.10.16:**

#### **Innstilling til vedtak frå Hovudutval for plan, landbruk og teknisk:**

(Innstilling vert gjort i møte 26.10.16)

#### **Kommunestyret i Radøy - 061/2016**

##### **KS - handsaming:**

Vidar Grindheim (H) ba om å bli kjend inhabil i saka, ettersom han er utleigd som konsulent for Radøygruppen, som er tiltakshavar for planane for Mangerøy industriområde.

Kommunestyret kjende Grindheim inhabil og han deltok ikkje i handsaminga av saka.

Hovudutvalet for plan, landbruk og teknisk handsama Reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen i møte 26. oktober og gjorde følgjande samrøystes vedtak:

Reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen, vert godkjend.

*Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.*

*Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-12.*

Hovudutvalet si tilråding vart same dag sendt medlemene i kommunestyret.

Rådmann Jarle Landås orienterte om reguleringsplanen for Mangerøy industriområde og peika på at den planlagde utbygginga har store dimensjonar. Han sa at omsynet til næringsliv og arbeidsplassar veg tungt i planen.

Kommunestyret vedtok samrøystes hovudutvalet si tilråding.

### **KS - vedtak:**

Reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen, vert godkjend.

*Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.*

*Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-12.*

### **Vedlegg:**

Planskildring Radøygruppen

Føresegner

Plankart

0\_Merknadsskjema

Konsekvensutredning naturm

Marinarkeologisk.rap

Marinarkeologisk.slutt

16828001\_RIAKU01\_REV1 Mang

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde Jotuntomta - Kjebogen - uttale

Uttale til plansak 1260201

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde - Kjebogen

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde Jotuntomta - Kjebogen - Høyringsuttale

Høyringsuttale planforslag

Merknad til plan Mangerøy industriområde - Kjebogen

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde Jotuntomta - Kjebogen - motsegn

Uttale - Offentleg ettersyn - Radøy - Gnr 45 bnr 10 m fl - Kjebogen - Manger Industriområde - Detaljregulering

Fråsegn til høyring av reguleringsplan, Mangerøy industriområde - Kjebogen. Radøy kommune

15\_202530-7Vurdering av motsegn - Reguleringsplan for Mangerøy industriområde - Kjebogen - Radøy kommune

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde Jotuntomta - Kjebogen -

Dokument 15/202530-9 Svar - Ber om ny vurdering av motsegn - Mangerøy industriområde Kjebogen - Radøy kommune sendt fra Statens vegvesen

15\_202530-13Svar - Vurdering av motsegnspunkt - Framlegg til nye føresegner - Reguleringsplan for Mangerøy industriområde Jotuntomta - Kjebogen - Fv. 410 - Radøy kommune

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde Jotuntomta (L)(103658)