

Arkiv: L12
Saksmappe: 2011/2431
Sakshandsamar: Sveinung Toft
Dato: 08.11.2012

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
	Kommunestyret	22.11.2012

2.gangs handsaming av reguleringsplan for Eikanger næringsområde

Saka skal avgjerast endeleg i kommunestyret.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak (22.11.2012):

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Eikanger næringsområde, gbnr.212/6 i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til plankart av 14.09.2012 og føresegner av 06.11.2012.

Nedunder er tidlegare saksutgreiing i samband med 1. gangs handsaminga den 13.06.2012 i plan- og miljøutvalet, og 2. gangs handsaminga i plan- og miljøutvalet den 13.06.12 vist, samt vedtak gjort i råd og utval. Alt i samband med 1.gangs handsaminga er vist i kursivtekst.

Saka skal avgjerast endeleg i kommunestyret. Saka vart utsett i kommunestyret den 25.10.2012. I plan- og miljøutvalet sitt møte den 03.10.2012 låg det føre følgjande tilråding og vedtak, sjå nedunder. Nye opplysningar i saka etter plan- og miljøutvalet sitt møte den 03.10.12, sjå nederst i dette saksdokumentet, gjer at rådmannen no kjem med nytt framlegg til vedtak direkte til kommunestyret etter at plan- og miljøutvalet kom med si innstilling den 03.10.12, sjå nedunder.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak (03.10.12):

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Eikanger næringsområde, gbnr.212/6 i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til plankart av 14.09.2012 og føresegner av 14.09.2012.

Handsaming i plan- og miljøutvalet - 03.10.2012

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Innstilling i plan- og miljøutvalet - 03.10.2012

Kommunestyret godkjenner reguleringsplan for Eikanger næringsområde, gbnr.212/6 i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12.

Det vert vist til plankart av 14.09.2012 og føresegner av 14.09.2012.

Uttalssak nr.	Uttal	Møtedato
106/12	Plan- og miljøutvalet	13.06.2012
68/12	Levekårsutvalet	21.08.2012
24/12	Eldrerådet	21.08.2012
23/12	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	20.08.2012

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Eikanger næringsområde

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet.

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet godkjenner at reguleringsplanen for Eikanger næringsområde vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 på følgjande vilkår:

- Føremålet offentleg og privat tenesteyting vert teke ut i føresegn 2.3.1.
- Plankartet skal liggja føre i godkjent sosikvalitet før planen vert sendt ut på høyring.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 13.06.2012

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 13.06.2012

Rådmannen sitt framlegg er vedteke.

Handsaming i Levekårsutvalet - 21.08.2012

Levekårsutvalet har ingen merknader i saka.

Samrøystes.

Uttale i Levekårsutvalet - 21.08.2012

Levekårsutvalet har ingen merknader i saka.

Handsaming i Eldrerådet - 21.08.2012

Eldrerådet meiner at løysing på kloakkledning må førast heilt ut i Osterfjorden.

Pkt. 2.3.2 vert endra slik: Etablering av nærbutikk er tiltak i nærområde, i tillegg til sal som har direkte tilknytning til området.

Vedteke med 3 mot 2 røyster.

Uttale i Eldrerådet - 21.08.2012

Eldrerådet meiner at løysing på kloakkledning må førast heilt ut i Osterfjorden.

Pkt. 2.3.2 vert endra slik: Etablering av nærbutikk er tiltak i nærområde, i tillegg til sal som har direkte tilknytning til området.

Handsaming i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 20.08.2012

Tilkomst til området må vera universelt utforma. Elles ingen merknader.

Samrøystes vedteke.

Uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 20.08.2012

Tilkomst til området må vera universelt utforma. Elles ingen merknader

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

Planskildding, plankart og føresegner stempla motteke 15.05.2012

Landskapsanalyse av 03.05.12 og rapport om biologisk mangfald av 16.05.12.

Det er i brev stempla motteke 15.05.2012 kome framlegg om privat reguleringsplan for Eikanger næringsområde på gnr. 212 bnr. 6.

Planframlegget viser fire delfelt KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4, som skal kunne nyttast til kombinert byggje- og anleggsføremål. Innanfor kvart delfelt skal areala kunne delast etter ein samla plan, tilpassa verksemdene sine behov og behovet for trygge løysingar knytt til trafikk m.m. Innanfor delfelta kan det etablerast næringsføremål, forretningsføremål knytt til arealkrevjande vareslag m.m., samt kontor- og lagerføremål, lettare industri, offentleg/privat tenesteyting m.m. Framlegget opnar ikkje for detaljhandel, med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons, handverk- eller serviceverksemd. Bygningane kan vera maksimum 21 meter høge og BRA er sett til 150%.

Det er avsett areal til naudsynt bilveg, gang- og sykkelveg frå krysset ved Mykingvegen, to busshaldeplassar, planfri kryssing for fotgjengarar og parkeringsareal innanfor planområdet, samt to friluftsområde og eigen vegetasjonsskjerm mot E39 og langs tilkomstvegen inn i feltet og heilt i aust.

ROS-analysen viser ikkje behov for risikoreduserande tiltak innanfor planområdet utover vanlege krav til vegutforming/ kryss ved E-39, og tiltak som skal avgrensa støy frå denne vegen, samt vanlege krav til anna infrastruktur.

Planskilddinga har drøfta konsekvensar knytt til miljø, landskap og friluftsliv m.m., og påverknaden på desse interessene vert vurdert til å vera små. Eigen rapport knytt til eventuelle fornminne/ automatisk verna kulturminne vil verta utarbeidd medan planen er til offentleg ettersyn. For mellom anna å sikra tilkomst til skogsområda nord for planområdet er det vist ein gjennomgåande veg med parkeringsplass heilt nord i planområdet. Vegen med parkeringsplass skal og kunna nyttast av ålmenta til fritidsbruk.

I tillegg ligg det føre eigen rapport om biologisk mangfald. Denne konkluderer med at området består av kystfuruskog og myrpartier, og at den eine myra kan definierast som ei kystmyr av type C-lokalitet, som difor har lokal verdi. Planområdet sin verdi som funksjonsområde for vilt og raudlisteartar, samt naturverdi vert samla sett vurdert til å ha middels verdi, etter kriterier gjeve i DN-handbok 13.

Det er knytt vanlege rekkefølgjekrav om veg, vatn og avlaup, samt plan for handsaming av steinmassar og eventuelt overskot av dette.

Vidare er det sett krav om etappevis utbygging ved at to av delfelta KBA1 og KBA2 skal vera utbygd 70 %, før dei to siste delfelta KBA3 og KBA4 kan byggjast ut.

Vurdering:

Administrasjonen har vurdert planframlegget og meiner det i stor grad er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel 2011 – 2023, som vart godkjent den 22.09.2011.

Reguleringsplanen opnar for utvikling av eit fleksibelt næringsområde i ein del av kommunen som har relativ stor utpændling. Planarbeidet har etter administrasjonen si vurdering fanga opp andre aktuelle interesser i nærområdet, og desse interessene er i stor grad vorte teke omsyn til i det endelege planframlegget. Både storleiken på dei to friluftsområda, samt føresegnar som ivaretek behov for naudsynt infrastruktur knytt til veg, vatn og avlaup, samt tiltak for å ivareta friluftslivet og omsynet til landskapsverdiar viser dette. Først når kulturminnerapporten ligg føre kan ein vite om automatisk freda kulturminne vert råka av planframlegget. Dette temaet må difor verta nærmare vurdert i samband med 2. gangs handsaminga, og det kan om det vert naudsynt føra til endringar i planen.

Naturrapporten viser så langt at planframlegget ikkje råkar naturtypar av regional verdi eller artar som er på lista over raudlista arter. Administrasjonen kan så langt ikkje sjå at denne rapporten har vesentlege manglar, og reknar med at den offentlege høyringa vil avklara om dette temaet er tilstrekkeleg belyst/klarlagt.

ROS-analysen har basert seg på kommunestyret sine akseptkriterier frå 2011 og viser at risikoen er akseptabel. Administrasjonen kan ikkje sjå at denne analysen har vesentlege manglar.

Administrasjonen vil påpeike at den nye kommuneplanen frå 2011 (både samfunnsdelen og arealdelen) er klar på å definera senterstrukturen i Lindås kommune, og at det berre er tettstadane på Ostereidet og på Lindås, i tillegg til regionsenteret Knarvik, som skal ha sentrumsfunksjonar. Føresegn 2.3.2 sikrar mellom anna at vanleg detaljhandel (t.d. daglegvarehandel) ikkje skal kunna etablera seg i planområdet. Administrasjonen vil likevel påpeike at planføresegn 2.3.1 opnar for føremålet offentleg og privat tenesteyting, og meiner at dette bør gå ut i føresegna, då det kan opna for flytting eller etablering av publikumsretta aktivitetar/tenestetilbod i planområdet, noko som kan koma i konflikt med målsettinga i kommuneplanen om å vidareføra og styrka eksisterande sentra som Ostereidet. Administrasjonen rår difor til at føremålet offentleg og privat tenesteyting vert teke ut i føresegn 2.3.1. Det vert vist til kapittel 3.2.14 i kommuneplanen sin arealdel der senterstrukturen vert slått fast, samt arbeidsmåla knytt til utlegging av nye offentlege areal til offentleg og privat tenesteyting.

Når det gjeld å opne for forretningsføremål for arealkrevjande vareslag har administrasjonen vurdert dette opp mot føresegnene i kommuneplanen. Ein har kome til at det er fleire grunnar som talar for å opne for dette føremålet. Den eine grunnen at planområdet ligg heilt inntil E39 med mykje gjennomgangstrafikk (ADT på 3000), samt at det ligg på akse mellom regionsenteret Knarvik og tettstaden Ostereidet. Vidare er det eit reelt behov for fleire nye tomter til arealkrevjande vareslag, både for å få transformert Knarvik til byområde, og for å skapa nye arbeidsplassar i denne delen av kommunen.

Fellesvegen fV1 kan gje betre tilkomst for drift av skogsområdet nord for planområdet, og i høyringa bør dette drøftast nærmare. Aktuelle eigedomar som kan få nytte av vegen kan då verta nærmare definert i føresegnene knytt til fV1. Det må og drøftast i høyringsrunden om det er andre stader i planområdet det kan vera aktuelt å ha tilkomst til skogsområda rundt, for å sikra ei rasjonell utnytting av dei landbruksmessige ressursane som her er til stades.

I tillegg vil ein visa til den nasjonale forskrifta som gjeld digitale plankart, og at kravet om gjeldande sosikvalitet må takast med som eit vilkår for utlegging.

På bakgrunn av vurderinga ovanfor rår administrasjonen til at framlegget til reguleringsplan for Eikanger næringsområde vert sendt til offentleg ettersyn på ovannemnde vilkår.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Det vert vist til planskilddinga og landskapsanalysen samt rapport om biologisk mangfald innanfor planområdet. Rapportane viser at det ikkje er registrert store miljøverdiar til planområdet. Den vidare planprosessen vil drøfte dette vidare.

Saksutgreiing (Plan- og miljøutvalet 03.10.2012):

Saksdokument vedlagt:

Innkommne merknader i samband med høyringa, sjå brev nedunder.

Saksdokument ikkje vedlagt:

Andre plandokument på saka.

Reguleringsplanen var til offentleg ettersyn i perioden 23.06.2012 til 04.08.2012. I høyringsperioden kom det inn 3 eksterne merknader i tillegg til merknadane frå råd og utval i kommunen. Nedunder er kvar merknad kort referert, og administrasjonen sine vurderingar kjem deretter i kursivtekst. I tillegg vert kommentarane frå planleggjarfirmaet Opus Bergen AS referert og vurdert. Alle desse merknadane ligg føre som vedlegg til saka.

1. Brev frå Statens Vegvesen stempla motteke 05.07.2012, som skriv om planframlegget, og krev at det regulerte kanaliserte T-krysset til E39 og busslommene må vera opparbeidd før nokon del av næringsområdet kan takast i bruk. Vidare føreslår Statens Vegvesen at berre eit av delområda KBA1 eller KBA2 kan byggjast før gang- og sykkelvegen vert teken i bruk, samt at planfri kryssing av busslommene må vera ferdig før delområde 2 kan takast i bruk.

Administrasjonen har drøfta kravet frå Statens Vegvesen og meiner at det som gjeld opparbeiding av kanalisert kryss, busslommer og planfri kryssing til desse er kurant å ta inn som rekkjefølgjekrav. Kryssing under E39 er alt ivareteke ved at det er bygd undergang tidlegare i området. Kravet om å byggja ferdig den regulerte gang- og sykkelvegen langs E39 frå kryss Eikangervåg til næringsområdet når det eine delfeltet er utbygd, og før dei neste delfelta vert bygd ut, meiner administrasjonen er lite føremålsteneleg. Ein vil visa til merknaden frå Opus Bergen AS nedunder, og dei vurderingane dei gjer til dette kravet, som går på at nytteverdien av denne gang- og sykkelvegen ikkje er stor nok til at det er rimeleg å ha dette som eit rekkjefølgjekrav på næringsområdet. Administrasjonen vil visa til at dette store næringsområdet vil ha eit

geografisk nedslagsfelt som er mykje større enn det ein slik gang-/sykkelveg vil opne mot, og at brukarane av næringsområdet først og fremst vil koma med bil, eventuelt med buss. I tillegg vil ein visa til at eit slikt rekkjefølgjekrav kan medføre at næringsområdet ikkje vert rekningsssvarande å byggja ut, noko som vil vera uheldig i høve til dei målsettingane kommuneplanen sin langsiktige del og arealdel har under området næring. Der står det:

” Større næringsområde skal lokaliserast langs aksane E39 og FV57 innanfor 15 minutt køyretid frå Knarvik.” Administrasjonen rår difor til at dette kravet ikkje kjem med i føresegnene i det revidert planframlegg. For ordens skuld er administrasjonen si vurdering sendt over til Statens Vegvesen, slik at dei kan ha høve til å svare på dette før plansaka kjem til kommunestyret.

2. Brev frå Fylkesmannen i Hordaland stempla motteke 24.08.2012, som skriv at føresegnene som opnar for næringsføremål med handel av plasskrevjande vareslag ikkje er i samsvar med kommuneplanen og den definerte sentrumsstrukturen som der er definert. Det vert vidare vist til Fylkesdelplan for lokalisering av handel, som seier at det først må utarbeidast kommunale retningslinjer før det kan opnast for slik plasskrevjande handel utanfor definerte handelssentra. Vidare viser Fylkesmannen til at det i meklingsmøtet med Lindås kommune i samband med kommuneplanen sin arealdel vart understreka at dei nye næringsområda ikkje skulle brukast til handelsverksemd, men til anna næring/industri. På bakgrunn av dette fremjar Fylkesmannen motsegn til reguleringsplanen, sidan denne opnar for handel med plasskrevjande varer.

Administrasjonen har vurdert motsegna frå Fylkesmannen og har drøfta dette nærmare med utbyggjar. Det vert vist til merknaden nedunder i punkt 4 frå Opus Bergen As, som foreslår endring av føresegnene, for å imøtekoma denne motsegna. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det er stadfesta i overordna plan (kommuneplan eller i andre overordna dokument) at det kan etablerast plasskrevjande varehandel andre stadar enn i dei tre definerte sentrumsområda i kommunen. Det er viktig for utbyggjar å koma i gang med utviklinga av området, og det krev at reguleringsplanen vert godkjent først. Å køyra ein lang prosess med mekling og avsluttande handsaming i Miljøverndepartementet vil ikkje administrasjonen tilrå slik stoda er. Vidare vil ein visa til at det er starta opp arbeid med ny fylkesdelplan for kjøpesenter og handel, og at når dette planarbeidet er ferdig om nokre år (2014) kan det gje nye føringar for lokalisering av handel med arealkrevjande vareslag. Med bakgrunn i dette rår administrasjonen til at motsegna vert teke til følgje, og at føresegn 2.3.4 difor vert endra til følgjande ordlyd:

” Etablering av arealkrevjande varehandel er ikkje tillete i planområdet før kommunen har vedteke dette i overordna plan eller i retningslinjer gjeldande for Lindås kommune. Med arealkrevjande varehandel meiner ein t.d. forretningar med sal av bilar, motorkøyrety, lystbåtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggjeverar og sal frå planteskule/hagesentra.”

3. Brev frå Hordaland fylkeskommune stempla motteke 23.07. og 27.08.2012, som skriv om reglar knytt til kulturminnelova, og at det etter arkeologiske undersøkingar vert konkludert med at det ikkje er påvist automatisk freda kulturminne i planområdet.

Vidare skriv fylkeskommunen at det er viktig at planområdet får ei effektiv arealutnytting, ved at området vert bygd ut i etappar.

Administrasjonen tek merknaden til orientering.

4. E-post frå Opus Bergen as, av 14.09.2012, der dei tre merknadane frå dei tre regionale instansane nemnd ovanfor vert kommentert.
Til Fylkesmannen sin merknad vert det kommentert at det er viktig at det på Eikanger

kan etablerast utsal av plasskrevjande varer, og at ein difor tek med i føreseigna ei opning for dette, om/når dette vert avklart i overordna plan eller i eigne retningslinjer for dette i Lindås kommune.

Til merknaden frå Statens Vegvesen skriv Opus Bergen at krava frå Statens Vegvesen er lette å imøtekoma, med unnatak av kravet om å byggja ny gang-/sykkelveg frå fylkesvegkryss Eikangervåg til planområdet. Dei kjem med eit eige notat der dette vert underbygd med argumentasjon. Spesielt vert det vist til at næringsområdet vil ha eit stort nedslagsfelt, og at det er lite sannsynleg at særleg mange vil sykla eller gå til arbeid i området.

Til merknaden frå Hordaland fylkeskommune skriv Opus Bergen at planframlegget legg opp til høg arealeffektivitet, og såleis er i tråd med deira ønskje.

Administrasjonen meiner at kommentarane frå Opus Bergen kan takast til etterretning.

5. Uttale i Levekårsutvalet - 21.08.2012

Levekårsutvalet har ingen merknader i saka.

Administrasjonen tek dette til orientering.

6. Uttale i Eldrerådet - 21.08.2012

Eldrerådet meiner at løysing på kloakkledning må førast heilt ut i Osterfjorden.

Pkt. 2.3.2 vert endra slik: Etablering av nærbutikk er tiltak i nærområde, i tillegg til sal som har direkte tilknytning til området.

Administrasjonen vil visa til at avlaupsløysinga vil verta drøfta seinare i samband med arbeidet med eigen rammeplan for vatn og avlaup, som utbyggjar må laga for området. Det er etter vår vurdering difor ikkje føremålsteneleg å ta med krav til kloakkløysinga i samband med godkjenninga av reguleringsplanen. Ønskja om å opna for nærbutikk i området vil vera i strid med kommuneplanen, jf. drøftinga knytt til Fylkesmannen sin merknad, og vert difor ikkje tilrådd teke inn i planen.

7. Uttale i Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 20.08.2012

Tilkomst til området må vera universelt utforma. Elles ingen merknader

Administrasjonen vil visa til punkt 1.6 om tilgjenge i føreseigna, der følgjande står: "Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet." Ein meiner at merknaden difor er imøtekome i planframlegget.

Vurdering:

Administrasjonen vil visa til at reguleringsplanen som no ligg føre, og med dei endringane som er tilrådd ovanfor, vil planen i stor grad vera i samsvar med kommuneplanen sin arealdel 2011 – 2023, som vart godkjent den 22.09.2011.

Administrasjonen meiner at utvikling av eit nytt større næringsområde på Eikanger er viktig, for å utvikla lokale og langsiktige arbeidsplassar i ein relativ næringssvak del av kommunen. Ein meiner at planen slik den no ligg føre med revidert plankart og reviderte føresegner kan godkjennast i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12. Det er eit krav at motsegna må verta formelt trekt av Fylkesmannen før kommunen kan eigengodkjenna reguleringsplanen, jf. plan- og bygningslova sin § 5-5. Om kommunen ikkje ønskjer å ta motsegna til følgje, skal det vanlegvis haldast meklingsmøte med Fylkesmannen, og deretter om det ikkje vert semje, vert saka sendt til Miljøverndepartementet til endeleg avgjerd. I dette tilfellet meiner administrasjonen at det er føremålsteneleg at plan- og miljøutvalet drøftar reguleringsplanen og kjem med si innstilling til kommunestyret før kommunen tek kontakt med Fylkesmannen om motsegna.

Så snart plan- og miljøutvalet har gjort si innstilling vil det gå ut brev til Fylkesmannen om dette.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Det vert vist til planskildringa med tilhøyrande dokumenter.

Nye opplysningar i saka til kommunestyremøtet den 22.11.2012:

Administrasjonen sendte i brev av 08.10.12 over saksdokumentet frå plan- og miljøutvalet sitt møte den 03.10.12, saman med reviderte føresegner av 14.09.2012 til Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 02.11.2012 vist til dei reviderte nye føresegnene i § 2.3.4 (som avgrensar handel med arealkrevande varer i planområdet), og med bakgrunn i dette trekt motsegna til reguleringsplanen. Lindås kommune kan difor i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 eigengodkjenna reguleringsplanen.

Statens Vegvesen fekk i brev av 17.09.2012 frå Lindås kommune spørsmål om dei på nytt kunne vurdere sine krav knytt til at ny gang- sykkelveg frå det nye næringsområdet til E39 krysset på Eikanger (ved fylkesvegen til Høyland (Mykingvegen)) skulle vera på plass så snart eit av delfelta KBA1 eller KBA2 var bygd ut. Statens Vegvesen har i brev stempla motteke 05.10.2012 skrive at dei ikkje kan akseptera at det ikkje vert sett noko rekkjefølgjekrav om utbygging av gang- sykkelveg frå E39 krysset til avkøyringa til næringsområdet. Dei kjem likevel kommunen i møte ved at dei opnar for at både KBA1 og KBA2 kan byggjast ut før rekkjefølgjekravet slår inn.

Administrasjonen har sendt brevet frå Statens Vegvesen til planleggjarfirmaet Opus Bergen AS, som i eigen e.post av 06.11.2012 kjem med framlegg om reviderte føresegner, og nytt punkt § 1.4.7 der det står: Delområde KBA1 og KBA2 kan byggast ut før gang- og sykkelvegen vert opparbeidd og teken i bruk.”

Vurdering:

Administrasjonen har vurdert forslaget til reviderte føresegner frå Opus Bergen AS, og meiner at framlegget dekkjer kravet frå Statens Vegvesen på ein adekvat måte. Med bakgrunn i dette rår ein til at dei reviderte føresegnene av 06.11.2012, sjå vedlegg vert lagt til grunn for endeleg vedtak om godkjenning av reguleringsplanen. Det vert vist til at utbyggjar då kan utvikla om lag 117 dekar næringsareal før kravet om bygging av gang-sykkelveg slår til. Administrasjonen kjem med dette med ny tilråding i saka, der tidlegare tilrådde og innstilte føresegner dagsett 14.09.2012 vert erstatta med reviderte føresegner av 06.11.2012.