

1 Innspel til kommuneplanens arealdel – utviding av næringsområde ved Bøvågen

Innspel for gbnr. 427/21 og 427/1, Alver kommune

1.1 Nøkkelopplysningar om forslagsstillar og eigedomen

Kommune	Alver
Gardsnr./bruksnr.	427/21, 427/1
Forslagsstillar	June Eiendom AS
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Grunneigar	427/21: June Eiendom AS 427/1: Knut Magnus Haugland
Gjeldande føremål i kommuneplan	Næringsbygningar (1300), hamn (2040) LNFR (5100)
Forslag til nytt føremål	Næringsbygningar
Areal på området	69,12 daa

1.2 Bakgrunn for innspelet

Gårdbrukerservice nyttar i dag eigedomen gbnr. 427/21 til sin verksemd. Bedrifta ser no behov for eit utvida areal sett av til næringsbygningar. På bakgrunn av dette har ein eit ynskje om å utvide områda som et sett av til næringsbygningar i ny KPA.

1.3 Om området

1.3.1 Lokalisering og dagens bruk av området

Området ligg i Bøvågen på Radøy, i Alver kommune. Eigedomane ligg om lag 1 km sør for sentrum av Bøvågen.

Gbnr. 427/21 har eit areal på 7524,1 kvm, og er bygd ut med ein industribygning. Industribygningen nyttast som produksjonslokale av Gårdbrukerservice Landbruk og Marina AS. Eigedomen grensar mot Makrellvågen i vest/nordvest. Aust for eigedomen går fylkesveg 5484.

Tilgrensande eigedom 427/1 består av ein kombinasjon av dyrka mark, beiteområde og skog/utmark. Området innafor eigedomen som omfattast av innspelet har eit areal på totalt 60,7 daa. Eigedomen grensar mot Makrellvågen i aust og Kvaleimstjørna i vest. Initiativtakar for innspelet er ikkje grunneigar av eigedomen 427/1.



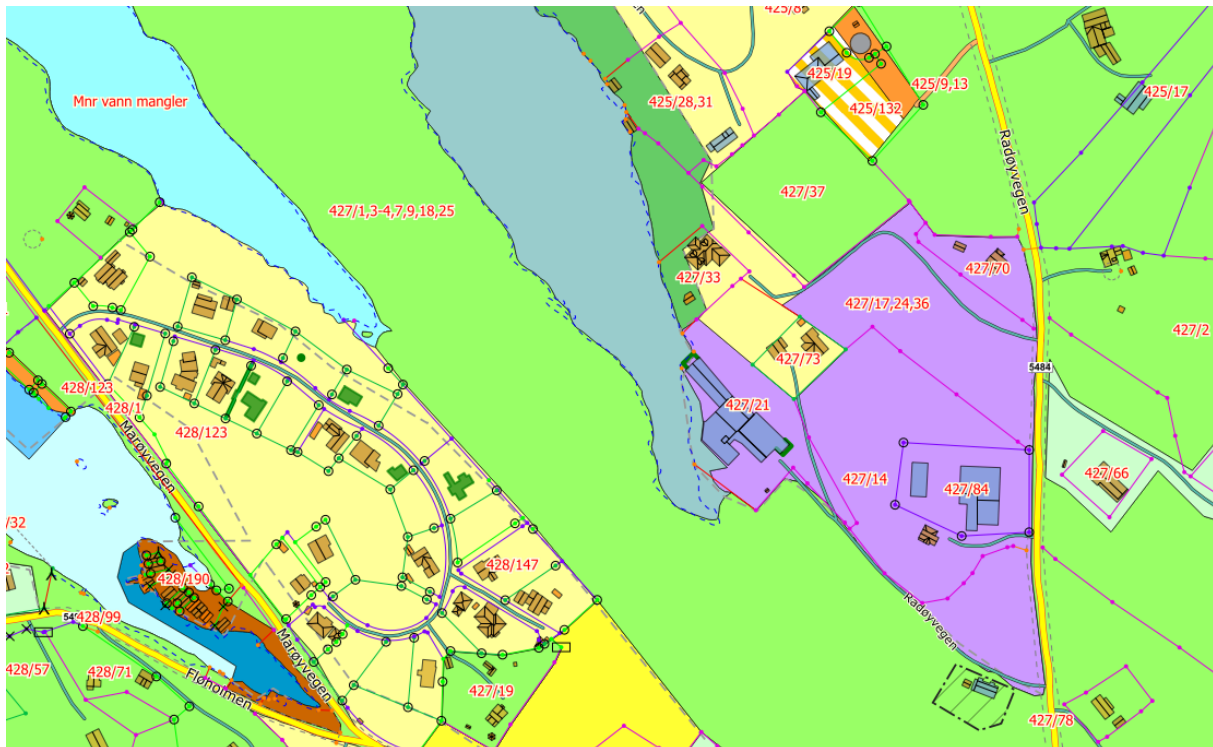
Figur 1: Området som vert omfatta av innspelet er markert med raud stipla linje. Ortofotoet er frå 2020.

1.3.2 Gjeldande planstatus

Gbnr. 427/21 ligg inne i gjeldande plan som næringsbygningar. Tilgrensande sjøareal er regulert som hamn. Areala innafor gbnr. 427/1 er regulert som LNFR-areal. For næringsarealet er byggegrensa ca. ved formålgrensa. Deler av eigedomen (LNFR-arealet og delar av hamneområdet) ligg utanfor byggegrense mot sjø.

1.3.3 Tilgrensande område

Tilgrensande område består av ein kombinasjon av landbruksareal, bustader og naturområde. Tilgrensande bustadområde like aust for gbnr. 427/1 er regulert gjennom reguleringsplanen for Kvalheim nedre. Bustadområde er ikkje ferdig opparbeida.



Figur 2: Gjeldende KDP for Radøy. Områda er regulert som næringsbygningar, LNFR-areal og hamn.

1.4 Forslag til endra arealbruk

1.4.1 Forslag til nytt arealføremål

Gjennom innspelet ber ein om følgande:

- At næringsområdet i gjeldande plan vert vidareført i ny KPA
- At næringsområdet utvidast, slik at også delar gbnr. 427/1 og deler av sjøarealet vert inkludert. Sjå figur 1 for forslag til avgrensing.
- At byggegrensa innafor området vert tilpassa nytt arealføremål, slik at ein opnar for framtidig næringsverksemd innafor delar av gbnr. 427/1.

Dersom det ikkje er mogleg i inkludere heile området i ny KPA, ber ein om at områda like sør for gbnr. 427/21, dvs. områda som ligg i tettast tilknytning til dagens næringsområde, vert prioritert som nytt næringsområde.

Formålet med omreguleringa er at ein ynskjer å legge til rette for ein utvidinga av drifta til Gårdbrukerservice Landbruk og Marina AS. Omfanget av ein eventuell utbygging må avklarast i ein reguleringsplan.

1.5 Vurdering av byggeområde

1.5.1 Vurdering av behovet

Det er regulert areal til næringsbygningar like aust for gbnr. 427/21. Deler av dette arealet vert ikkje nytta til næringføremål. Ein ser likevel at ein utvikling av dette området kan vere begrensa av fleire grunnar. Næringsarealet grensar mot fylkesvegen 5484, og byggegrensa mot vegen (50 m for fylkesvegar), begrenser bruken av området. I tillegg er store delar av arealet kartlagt som fulldyrka jord (om lag 13,7 daa), overflatedyrka jord (om lag 3,2 daa) og

innmarksbeite (om lag 1,5 daa), og ein utvikling av området for næringsføremål vil utfordre omsynet til landbruk.

1.5.2 Er arealet egna for utbygging?

Avstanden til Bøvågen er i overkant av 1 km. Bøvågen er definert som eit av nærsentra i Alver kommune, og her finn ein diverse tenestetilbod som handel, skule m.m. Nærmaste lokalsenter er Manger (ca. 10 min med bil), medan Knarvik som er kommune- og regionscenter ligg om lag 35 minutt med bil unna. I Knarvik finn ein ambulansestasjon og politi, medan Manger har brannvesen.

Eigedomane ligg like sør for sentrum av Bøvågen. Tilkomst til dagens næringsområde er via fv. 5484 Radøyvegen. Trafikken langs vegen er forholdsvis låg, med berekna ÅDT på 1000 i 2021 (Statens vegvesen, u.d.). Fartsgrensa forbi området er 50 km/t.

Sidan området allereie nyttast til næringsverksemd er det etablert infrastruktur til eigedomen. Tilkomst til gbnr. 427/21 er via ein privat veg. Den private vegen ligg i slakt terreng og er grusa.

Terrenget innafor området som vert omfatta av innspelet er småkupert, med søraust-nordvest orienterte rygger. Arealane ned mot Makrellvågen er stadvis bratte. I NVE sine kart er det ikkje vist aktsemdssone for verken steinsprang, flaum- og jordskred eller snøskred. Arealane i strandsona er vist som aktsemdssone for stormflo, men utover dette er det ikkje vist aktsemdssone for flaum innafor området (NVE, u.d.).

Arealane ligg i sin heilskap under marin grense, altså i eit område kor ein potensielt kan finne marin leire. Ifølgje NGU sine lausmassekart består grunnen i området av hovudsakleg morenemateriale. Delar av området er vist som bart fjell (NGU, u.d.). For å avklare reell fare for marine avsetningar og kvikkleireskred, må det gjerast vidare undersøkingar innafor området.

Aktsemdsgrada for radon er i hovudsak vist som usikker, medan delar av området er vist som moderat til låg (NGU, u.d.).

1.5.3 Er arealet/tiltaket i konflikt med viktige verneinteresser og/eller kvalitetar?

Naturmangfald og verneområde

Det er ikkje verneområde, inngrepsfri natur eller kulturlandskap innafor eller i umiddelbar nærleik til eigedomen. Det er kartlagt ein marin naturtype innafor området: større kamskjelførekomstar. Naturtypen omfattar eit større område rundt Radøy og Fedje (totalt 38 589 daa). Det er berre den inste delen av Makrellvågen som vert omfatta av innspelet (om lag 2,5 daa), og basert på omfanget kan ein ikkje sjå at innspelet vil medføre særleg negative konsekvensar for naturtypen.

Det er ikkje registrert trua artar eller framande artar innafor området (Artsdatabanken, u.d.).

Landbruk

Arealet innafor området er hovudsakleg kartlagt som skog i NIBIO sine kart over arealtype (NIBIO, u.d.). Noko jordbruksareal vil verte råka av innspelet. Dette gjeld særleg for områda

sør for dagens næringsområde, der det er kartlagt både fulldyrka jord og innmarksbeite. Om lag 8,3 daa fulldyrka jord og 6,1 daa innmarksbeite vert foreslått regulert til næring.



Figur 3: Arealtypar i området. Området omfatta av innspelet er merka med stipla linje.

Friluftsliv

Det er ikkje kartlagde friluftsområde eller statleg sikra friluftsområde innafor området som omfattast av innspelet. Det er heller ikkje vist tur- og friluftsruter innafor området (Miljødirektoratet, u.d.).

Kulturminne/kulturmiljø

Det er ikkje kartlagt kulturminne eller kulturmiljø innafor området. Det er registrert ein SEFRAK-bygning innafor 427/1. Denne er registrert som ruin/fjerna objekt.



Figur 4: Skråfoto av området, frå 2011. Skråfoto er henta frå nordhordslandskart.no. Foto til venstre er tatt mot vest/nordvest, medan foto til høgre er tatt mot søraust. Næringsbygget på eigedomen gbnr. 427/21 er merka med raud pil.

Strandsonevern

Området grensar til Makrellvågen. Størsteparten av området ligg innafør 100-metersbeltet mot sjøen, og utanfor byggegrensa mot sjø som er sett i gjeldande kommuneplan. Hensikten med byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8, er at ein skal sikre allmenn tilgang til strandsona, samt ivareta andre allmenne interesser som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Radøy er i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen definert som eit område med mindre press på areala. I område utan press vil det vere enklare for kommunane å gje løyve til å bygge enn i område der presset er stort.

Det kjem også fram av retningslinjene at behovet for næringsutvikling og arbeidsplassar skal vektleggjast i vurderinga av tiltak i 100-metersbeltet.

Som nemnt tidlegare, er areala ned mot Makrellvågen stadvis svært bratt. Ulendt og bratt terreng ned mot sjøen gjer at ferdsel i områda nærmast sjøen vært begrensa. Vidare er det ikkje registrert viktig naturmangfald, kulturminne/miljø eller friluftsområde i det aktuelle området. Basert på dette kan ein ikkje sjå at ein endring av arealføremål i vesentleg grad vil vere i konflikt med strandsonevernet.

Andre relevante tilhøve

Området overlappar ikkje med omsynssone H110 – nedslagsfelt drikkevattn.

Det går ein høgspenlinje gjennom delar av området (NVE, u.d.). Dersom ein legg opp til ein utbygging av området på sikt, må høgspenlinja takast omsyn til.

Det er registrert noko myr, om lag 5,1 daa, innafør området som vert foreslått omregulert til næring.

1.5.4 Er arealet ei utviding av allereie utbygd areal?

Gbnr. 427/21 nyttast allereie til næringsføremål. Innspelet legg såleis opp til ein utviding av eksisterande næringsområde. Det kjem fram av planprogrammet til Alver kommune at ein skal

vurdere potensiale for utviding og transformasjon, før nye områder for utbygging vert vurdert. Ein ser såleis at ein utviding av næringsområdet, som foreslått i dette innspelet, er i samsvar med kommunen sin strategi.

1.6 Alver kommune sine prinsipp for arealbruk

Kommuneplanen sin samfunnsdel legg føringar for kommunal aktivitet, og prinsippa i denne vert såleis relevante i vurderinga av nye arealføremål i kommuneplanens arealdel. Prinsippa for arealbruk viser korleis Alver kommune fysisk skal utvikle kommunen. Følgande prinsipp vert vurdert som relevante for dette innspelet:

- Samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging
 - Prinsipp for næringsutvikling

Det kjem fram av prinsippa for næringsutvikling at Alver kommune som hovudprinsipp skal vidareutvikle, fortette og bygge på eksisterande næringsområde, framfor å etablere nye næringsareal som ikkje er bygd på. Kommunen skal også ivareta og styrke etablerte næringsområde, med tilrettelagt infrastruktur (veg, vatn, avlaup med meir).

Ein utviding av næringsarealet, som innspelet legg opp til, vil etter vår vurdering vere i samsvar med prinsippa for næringsutvikling som er fastsett i kommuneplanen sin samfunnsdel.

2 Referanser

Artsdatabanken. (u.d.). *Artskart*. Hentet fra Artsdatabanken:
<https://artskart.artsdatabanken.no/>

Miljødirektoratet. (u.d.). *Naturbase kart*. Henta frå Naturbase: kart.naturbase.no

NGU. (u.d.). *Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase*. Hentet fra
http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/

NGU. (u.d.). *Radon aktsomhet*. Hentet fra http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

NIBIO. (u.d.). *Kilden*. Hentet fra kilden.nibio.no: <https://kilden.nibio.no>

NVE. (u.d.). *Nettanlegg*. Hentet fra <https://temakart.nve.no/tema/nettanlegg>

NVE. (u.d.). *NVE Temakart - Flomaktsomhet*. Hentet fra NVE:
<https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet>

Statens vegvesen. (u.d.). *Vegkart*. Hentet fra
<https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@600000,7187325,3>