



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Heradsstyret	
Sakshandsamar:	Plan	Viviann Kjøpstad
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 14/935
		Klassering:

1.GONGS HANDSAMING AV DETALJREGULERING HOLMANE NÆRING - FOTLANDSVÅG PLANID12532013004

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Framlegg til regulering av <plannamn>, plannummer <planID>, med føresegner, plankart og planskildring dagsett <dato> vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.

Framlegg til detaljregulering Holmane næring- Fotlandsvåg planID 12532013004 med plankart datert 10.04.19, føresegner datert 16.04.19, planskildring datert 10.04.19 og VA rammeplan datert 18.03.19 med tilhøyrande dokument vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10.

Før detaljreguleringa vert vedteken skal reell faresonekartlegging med sone for skredfare 1/100, 1/1000 og 1/5000 vere gjennomført og kartfesta i plankartet.

<Dato> <sakID> UTVALET SI HANDSAMING:

AVRØYSTING

<vedtak>.

SAMANDRAG

Saka gjeld detaljregulering av næringsområde i Fotlandsvåg – detaljregulering Holmane næring. Hovudformålet med planarbeidet er å utvida eksisterande næringsområde gjennom utfylling i sjø og legge til rette for langsiktig områdeutvikling. Planframlegget er ikkje i samsvar med kommuneplanen sin arealdel (KPA) då den legg opp til fylling i sjø for å få eit heilskapleg næringsområde der eksisterande småbåthamn er lokalisert i dag. I KPA er området for utfylling avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Tiltakshavar for plan er Lonevåg beslagfabrikk AS og utførande konsulent er Asplan Viak. Planforslag vert å sende på høyring og offentleg ettersyn.

SAKSOPPLYSNINGAR

Poltisk handsaming:

Saka skal avgjerast i Heradsstyret.

Saka skal handsamast i plan-og kommunateknisk utval og formannskapet.

Planområdet omfattar gbnr 96/17 m.fl og er på om lag 75 daa næringsområde. Oppstarten av planframlegget vart kunngjort første gang i 2013 med ei kunngjering med utvida planområde inn til veg til skulen i 2014.

Planforslaget er regulert til føremål under;

1. Bygg og anlegg; næringsføremål og kommunaltekniske anlegg
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur; køyreveg, fortau, anna veggrunn-teknisk og anna veggrunn -grøntareal
3. Grønstruktur; Naturområde
4. LNFR; Spreidd fritidsbustad –naust
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag; Hamneområde i sjø og naturområde i sjø og vassdrag
6. Omsynssoner; Frisikt og bevaring kulturmiljø.

Planforslaget omfattar:

1. Plankart
2. Føresegner
3. Planskildring
5. VA-rammeplan
6. Illustrasjonsplan
7. Skrefarekartlegging
8. Innledende miljøundersøkelser
9. Konsekvensutgreiing for naturmiljø og naturressursar
10. Landskapsbilete
11. Marinarkeologiske registreringar
12. ROS-analyse
13. Notat om mulighet for utfylling- Multiconsult
14. Notat - Merknader og uttaler til oppstart
15. Merknadskommentarer -planoppstart

Bakgrunn for planforslaget

Næringsverksemdene på området i dag er Lonevåg beslagfabrikk AS - Lobas, HBH innreiing (leigar hos LOBAS), Oster Transport og Entreprenør AS, Osterfjord Maskinstasjon AS og Sjøtroll Havbruk AS. I tillegg ligg det ein privat einbustad sentralt i næringsområdet. Planframlegget legg til rette for utviding av eksisterande verksemdar og vil sikre heile området til næringsføremål.

Skildring av planforslag

Næringsområdet er inndelt i 4 felt dvs BN1-BN4. BN1 omfattar dagens Lobas, småbåthamn og HBH-bygget, BN2 er eksisterande areal sør for HBH med potensiale for nybygg, BN3 er eksisterande areal til Sjøtroll med potensiale for nybygg og BN4 er eksisterande areal til Oster. Innanfor område sett av til næringsverksemd kan det førast opp bygningar / anlegg for industri/lager med tilhøyrande kontor jf. reguleringsføresegna § 5.1.1. Byggverka er avgrensa til maks 25 personer med samtidig opphald.

Byggjegransene i planframlegget er sett med omsyn til omkringliggjande omgjevnader og optimal utnytting av området. Det er sikra tilstrekkeleg byggjegrans mot fylkesvegen langs heile planområdet ved at det er sett krav til at alle nye bygg skal plasserast innfor byggjegransar og at alle eksisterande bygg har byggjegrans byggjelivet. Jf. §§ 5.1.2, 5.1.3, 5.1.5 og 5.1.7 i føresegna.

Planframlegget legg til rette for at eksisterande verksemdar kan utvide og at det kan etablerast nye bygg som kan gje moglegheit for andre verksemdar. Det er lagt til rette for 5 nye næringsbygg i BN1. Det vert lagt til rette for 2 nye bygg i BN2. Det er sett byggjehøgde på maksimal kote +18 og sidan bygg skal byggast på minimum kote +3 gjev dette moglegheit for bygg med høgde på inntil 15 m. Dette gjeld også BN1. For BN3 er det lagt til rette for eit nytt driftsbygg som kan ha maksimal byggjehøgde på 11,5 m. BN4 ligg har byggjehøgde på 11,6 m. Den sørlege delen av bygget har i dag byggjehøgde på 7,5 m og det vert med dette lagt til rette for at dette kan aukast med 5,5 m.

Sør i planområdet er det regulert for spreidd fritidsbygning-naust med omsynssone bevaring kulturmiljø H570. Dette er eksisterande naust som er SEFRAK-registrerte.

Det er i tillegg regulert fylkesveg med kollektivhaldeplass og fortau i planområdet. Det er regulert ei løysing for mjuke trafikantar langs fylkesvegen på det som er sett av til annan veggrunn - o_SVG dvs føresegnssområde(#) 5 og 6. Vidare er det sett av føresegnssområde(#)7 på intern veg ved Sjøtroll som ei løysing for mjuke trafikantar med tilkopling ved BN4.

Rekkefølgjekrav:

Det er sett rekkefølgjekrav til at ein ikkje kan starte utfylling i sjø som er til hinder for eksisterande småbåthamn før småbåthamna er flytta eller når det er gått minimum 3 år frå vedtak av detaljregulering med prosjektering av område VS2 i KPA med tilhøyrande parkering (S_01).

Det er knytt rekkefølgjekrav før bruk av nye bygg kan tillatast i feltet. Dette gjeld etablering av fellesvegar, forbetring av avkøyring frå offentleg veg, sanering av eksisterande bygg mv. (sjå føresegn §§ 3.1, 3.2, 3.3 og 3.4). Det er gjort unnatak for det nordvestlegaste byggjet på BN1 då byggjet ikkje er avhengig av utfyllinga i bukta-, eller av ny / forbetra tilkomstveg.

Det er sett rekkefølgjekrav til den mellombelse gangvegen – føresegnssområde 5-7 for dei aktuelle felta ved nye bygg. Det er unnatak for rekkefølgjekravet for nytt bygg på BN1.

ROS:

I ROS-analysen datert 10.04.19 er det fleire hendingar som kjem i gult felt. Det vil seie tiltak som kan gjennomførast ved å redusere risikoen. Dette gjeld mellom anna natur-og miljøforhold som ekstrem vind og stormflo og havnivåstigning sjå side 10 i analysen og side 22 for vurdering av avbøtande tiltak. Vidare er det sårbar fauna/fisk sjå side 13-14 og side 22 for avbøtande tiltak. Støy er også eit tema der det er naudsynt med avbøtande tiltak sjå side 15-16 og 23. Trafikkfarleg tilkomst er vurdert på side 25 og avbøtande tiltak er gjort greie for på side 23. Det er tidlegare kjent ureining i grunnen og i sjø og dette er skildra side 18-19 og avbøtande tiltak side 23-24. Det er også vurdert avfallsdeponering , fare for akutt ureiing og trafikkulukke ved anleggsgjennomføring sjå side 19-20 og 24.

Innkomne merknader:

Innkomne merknader til begge oppstartane er lagt ved i dokument 14 – Notat- merknader og uttaler til oppstart og dokument 15: Merknadskommentarer-planoppstart. Her der det både samandrag av merknadane, merknadane i heilskap samt plankonsulent sine kommentarar til merknadane.

RÅDMANNEN SI VURDERING

Rådmannen vurderer at det i planframlegget er lagt opp til romslege rammer for næringsområde. Dette gjeld mellom anna byggjehøgder og volum. Det er naudsynt for deler av verksemda med relativt høge bygg og det er no lagt til rette for bygg som har byggjehøgde på mellom kote +14,5 og 18. Vidare er det på felt BN1 lagt til rette for fleire bygg som heng saman. Dette gjer at samla lengd på bygg vert i overkant av 200 m og dei kan vere inntil 15 m høge.

ROS

Det er fleire hendingar som plankonsulent har vurdert innanfor gul sone (ALARP sone - akseptabel risiko med avbøtande tiltak) som inneber at tiltak bør gjennomførast. Det er fleire hendingar som er vurdert til gult nivå både når det gjeld liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar. Dette gjeld mellom anna natur og miljøtilhøve som ekstrem vind og stormflo og havnivåstigning. Det er sett minste kotehøgde på nye tiltak på +3 som avbøtande tiltak. Dette er sett i plankartet.

Ureining er eit tema som har skadepotensiale her. Det er kjent ureina grunn og det skal fyllast i våg med ureiing. Dette vurderer rådmannen er godt ivareteke gjennom dei utgreiingane som er gjort, føresegner, lov og forskrift. Fylkesmannen er fagmynde her og rådmannen vil be fylkesmannen om å sjå særskilt på dette temaet i høyringsperioden.

Infrastruktur og trafikktryggleiken i området er i dag utfordrande. ROS-analyse viser til at det har vore to trafikkulukker på vegstrekket og at av avbøtande tiltak er det sanert ein avkøyrslar til næringsområde (eksisterande ved BN3) og ein avkøyrslar er regulert innsnevra for å betre sikt. Dette i tillegg til regulert fylkesveg etter vegnormal vil truleg betre trafikktryggleiken. Det er i dag 9 avkøyrslar til fylkesvegen i planområdet. SVV bad i oppstarten om at ein skulle sanere avkøyrslar i planområdet. Det er vanskeleg å samle avkøyrslar til bustader på nordvestsida av fylkesvegen. Det er sanert to eksisterande avkøyrslar i planframlegget på næringsområdet men også lagt til rette for ei felles ny (o_SKV03) slik at det er totalt 8 avkøyrslar i planen. Det er regulert fylkesveg i samsvar med N100 og det er regulert fortau langs fylkesvegen (o_SF2-o_SF7). Rådmannen vurderer at dette er tiltak som ved gjennomføring vil betre trafikktryggleiken i området. Fortauet er ikkje skilt frå fylkesvegen og det er til dels 80 km/t som fartsgrense langs planområdet. Det er ikkje lagt opp til eigne gangareal internt i næringsområdet i planframlegget.

Ei løysing med fortau langs fylkesveg krev at ein samordnar dette med utviding av fylkesveg. Dette vil vere krevjande økonomisk og det kan difor kan ta lang tid før offentleg finansiering av dette kan kome på pass. Derfor er det lagt opp til ei mellombels løysing der ein nyttar AVG langs fylkesvegen mot næringsområdet som gangsoner for mjuke trafikantar i påvente av vegutbetring og bygging av fortau. På bakgrunn av det har ein sikra i føresegner ei opparbeiding av areal til gangsoner langs fylkesvegen. Dette er ei løysing som vil gje betre tryggleik for mjuke trafikantar i påvente av fortau, men med ei breidde på 2,5 m og utan krav til stigning vil det vere utfordrande både i høve til brøyting, strøing og anna vedlikehald, samt for dei som har behov for universell tilgjenge. Rådmannen vurderer at dette er ei akseptabel løysing som kan gje eit betre tilbod til mjuke trafikantar enn dagens situasjon og som ikkje er for krevjande for tiltakshavar å gjennomføre. Rådmannen ber Heradsstyret om å ta stilling til om kommunen finn ei slik løysing akseptabel. Rådmannen gjer merksam på at dersom Heradsstyret stiller seg bak ei slik løysing så kan dette gje presedensverknader for andre reguleringsplanar i kommunen. Gjennom å leggje planframlegget ut til 1.gangs høyring og offentleg ettersyn slik det ligg føre gjev Heradsstyret tilslutnad til den valte løysinga.

I høve til skred er det gjort ei faresonekartlegging av skred for skredfare større enn 1:1000, og det er påvist og kartfesta slik skredfare i planområdet. I utgreiinga (Skredfarekartlegging, Asplan Viak) er det og vurdert at det er sannsyn for skredfare 1/5000 i planområdet, men dette er ikkje kartfesta då det ikkje er vurdert som naudsynt grunna bruken av området. Dette inneber at det er sett avgrensingar i føresegner til at ein ikkje kan ha tiltak eller bruk som krev tryggleiksklasse S3. I rettleiaren til NVE kjem det fram at dette kan gjerast på denne måten. Men rådmannen vurderer at dette er ei krevjande løysing å følgje opp i praksis. Dette betyr i realiteten at dersom det er fleire enn 25 arbeidsplassar pr bygg så er det krav til høgare tryggleiksklasse og dermed må ny reell faresonekartlegging gjennomførast. Det same gjeld dersom ein ønskjer å nytte bygga til verksemd som krev tryggleiksklasse S3. Rådmannen er usikker på kven som har ansvar for å følgje opp dette i praksis. Kommunen har ansvar ved søknad om løyve til tiltak men ved aktivitet som ikkje er søknadspliktig, td utleige av bygningar til same føremål, er det uklårt for rådmannen om det er grunneigar, leigetakar eller kommunen som skal sikre at det ikkje vert aktivitet som krev ny faresonekartlegging. Det er krav i KPA § 7.2 *Faresone for ras og skred. Ved utbygging innan områder som ligg i denne sona skal det liggja føre ei fagleg vurdering av skredfaren (PBL § 11-8, a).* Både DSB rettleiaren [Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging](#) og Kommunal-og moderniseringsdepartementet sitt rundskriv H-5/18 [Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#) viser til kommunen sitt ansvar for å ivareta tryggleik i planlegging og

byggesakshandsaminga. Det er mellom anna vist til at når det føreligg reguleringsplan så skal dokumentasjonen av korleis reelle farar skal ivaretakast i reguleringsplan medan det ikkje skal vere krav om utgreiing av om det føreligg slike tilhøve i byggesaka. Rådmannen vurderer at det både praktisk og juridisk er ei betre løysing at ein gjennomfører fullstendig skredfarekartlegging med kartfesta årleg sannsyn for dimensjonerande skredfare i samsvar med TEK17 dvs 1:100, 1:1000 og 1:5000 i reguleringsplan. Rådmannen vurderer at skredfare er best ivareteke dersom ein kartlegg all skredfare slik at det er tydeleg kva som må evt sikrast for å kunne gje løyve for bruk i ein annan tiltaksklasse. Rådmannen ber difor Heradsstyret om å gjere vedtak om at faresonekartlegging også for skredfare 1/5000 må gjennomførast og kartfestast i plankartet før detaljregulering for Holmane næring – Fotlandsvåg vert vedteken. Eit slikt vedtak vil kunne gje presedensverknad for andre reguleringsplanar i Osterøy kommune og vil tydeleggjere kva forventningar kommunen har til dokumentasjon av reell fare i reguleringsplanar.

FOLKEHELSE

Det er tilrettelagt ei løysing for mjuke trafikantar som vil betre dagens situasjon. Dette vil gjere det meir attraktivt å gå både til næringsområde og til småbåthamna så lenge denne er lokalisert i planområdet. Ved ei utfylling i sjø vil ein kunne få gjort tiltak i høve til gamal ureining både på sjø og på land. Det er sett krav om at ålmenta skal ha tilgang til sjøfront langs den felles tilkomstvegen midt i planområdet f_SKV04.

ØKONOMI

Planframlegget legg til rette for ei utfylling i sjø som inneber at småbåthamna skal flyttast. Dette er i tråd med kommuneplanen sin arealdel som har lokalitet for småbåthamna lenger inne i vågen. Ei flytting av småbåthamna inneber at større båtar ikkje kan kome seg inn til noverande kai (dampskipskaia). Dette inneber at både kommunen og andre private aktørar og grunneigarar må basere seg på leige av privat kai i næringsområde til denne aktiviteten. Det er uklårt kva dette vil innebære av framtidige kostnader for kommunen men det er klart at det vil gje kostnader til leige av privat kai for alle som bruker dampskipskaia i dag. Næraste kommunale kai i nordre Osterøy vil vere Lonevåg ved gjennomføring av føreslegne endringar. Det er tilkomst til kai i Tysse men der er det utfordringar i høve infrastruktur som gjer den kaia mindre eigna som erstatning for kai i Fotlandsvåg.

ANDRE TILHØVE

Eigarskap til utfylt areal: Det er kome merknad til planoppstarten med spørsmål om kven som vil ha eigarskapen til det nye utfylte arealet. Plankonsulent sitt svar til dette er at det ikkje er avklara. Rettspraksis på området er klar på at nytt areal tilhøyrer eigaren av den eigedomen som grensar mot det aktuelle sjøarealet. Her er det ein grunneigar på begge sider av område for utfylling (Lonevåg beslagfabrikk AS) og det er openbart at arealet mellom også vil tilfalle same eigar.

Bustadhus i næringsområde: Det er i dag eit bustadhus innanfor planområde. Dette er ikkje regulert vekk i planframlegget dvs det er ikkje regulert til «bebyggelse som forutsettes fjernet». Ved å ikkje regulere det vekk er det heller ikkje innløysingsrett for eigar av eigedomen. Dette inneber at dagens bruk som bustad kan vidareførast så lenge det ikkje føreset søknad om løyve til tiltak. Men dersom bustadhuset td skulle brenne ned vil bygging av tilsvarande bustad vere i strid med arealføremål i planen. Bustadføremål er ikkje vidareført i planframlegget då det har vist seg uheldig med samlokalisering næring/industri og bustad. Så lenge det er nytta til bustad legg det føringar for mellom anna støy innanfor planområdet. Dette er sikra gjennom føresegn 2.6.7-2.6.9 som omhandlar støy og arbeidstider.

Byggjegranser: Det er sett byggjegrænse for bygg i plankartet. Byggjegrænse for nye bygg mot fylkesveg varierer frå 12,8 m til 17 m på det kortaste. Byggjegrænse mot veg for eksisterande bygg har byggjegrænse i byggjelivet. Rådmannen vurderer at det framleis er uavklarte problemstillingar i høve

til byggjegrænse som kan gje utfordringar når det gjeld andre tiltak enn bygg, til dømes der avstandskrav til naboeigedom må vere ivareteke også for andre tiltak enn bygg.

REKKJEFØLGJEKRAV

Småbåthamn føresegn 3.7:

Intensjonen er at føresegna skal sikre at småbåtlaget har noko tid på seg til å kunne gjennomføre detaljregulering som er naudsynt før flytting. Rådmannen vurderer at det også er viktig å sikre at småbåthamna ikkje kan bli liggande på eksisterande stad i svært lang tid. Rekkjefølgjekravet som omhandlar flytting av småbåthamn (føresegn 3.7) vurderer rådmannen er krevjande. Det at gjennomføring av denne reguleringsplanen er avhengig av både utarbeiding og vedtak av detaljplan for småbåthamna, samt faktisk flytting av småbåthamna, kan påverke gjennomføringa av detaljregulering Holmane næring. Ein detaljplan skal vere oppdatert og det er difor sett i plan- og bygningslova § 12-4 5 ledd: *Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.* Dette inneber at kommunen må vurdere om ein kan gje løyve til tiltak dersom planen er meir enn 10 år og det er vesentlege deler av planen som ikkje er realisert. På bakgrunn av dette har rådmannen vurdert at det er naudsynt å setje ei tidsramme for kor lenge ein kan vente med å flytte småbåthamna for å sikre moglegheit for gjennomføring av denne reguleringsplanen innanfor dei komande 10 åra.

Andre rekkefølgjekrav går i hovudsak på at ein må sikre trygg tilkomst (avkøyrslar), parkeringsareal, VA, eventuelle støydempende tiltak og sanering av avkøyrslar. I tillegg er det sett krav om tilrettelegging av mellombels gangsti/veg for felta. Det er ikkje sett rekkefølgjekrav som inneber opparbeiding av fylkesveg eller fortau langs fylkesvegen då rådmannen har vurdert at omsyna er ivareteke gjennom den mellombelse gangstien.

Naturmangfaldslova (NML) stiller krav til utgreiing av naturmangfald, jf. §§ 8-12, ved offentleg forvaltning av fast eigedom, herunder arealplanlegging, jf §7 i NML. Rådmannen kjenner ikkje til artar eller naturtypar i området som ikkje er fanga opp av utgreiingane i planarbeidet, jf planskilddinga, dokument innledende miljøundersøkingar, Konsekvensutgreiing for naturmiljø og naturressursar og ROS-analyse.

Ein syner vidare til saksopplysningane og rår til å leggja planframlegg ut til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn i minimum 6 veker.

Dato for saksutgreiing: <dato>

Vedlegg:

<autogenerert vedleggsliste>

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Plankart planID 12532013004	205882	16.04.2019
Holmane næring		
Holmane næring, Fotlandsvåg -	205884	16.04.2019

Vedlagte saksdokument:

Føresegner_datert160419

Holmane næring, Fotlandsvåg - Planskildring	205889	16.04.2019
---	--------	------------

Holmane næring, Fotlandsvåg - VA-rammeplan	205891	16.04.2019
--	--------	------------

Illustrasjonsplan_Holmane næring	205892	16.04.2019
----------------------------------	--------	------------

Holmane næring - Fotlandsvåg - Skredfarekartlegging	205883	16.04.2019
---	--------	------------

Holmane næring, Fotlandsvåg - Innledende miljøundersøkelser	205885	16.04.2019
---	--------	------------

Holmane næring, Fotlandsvåg - konsekvensutgreiing for natur	205886	16.04.2019
---	--------	------------

Holmane næring, Fotlandsvåg - Landskapsbilete	205887	16.04.2019
---	--------	------------

Holmane næring, Fotlandsvåg - Marinarkeologiske registreringar	205888	16.04.2019
--	--------	------------

Holmane næring, Fotlandsvåg - ROS-analyse	205890	16.04.2019
---	--------	------------

Merknader og uttaler til oppstart	205893	16.04.2019
-----------------------------------	--------	------------

Merknadskommentarer - Planoppstart	205894	16.04.2019
------------------------------------	--------	------------

Notat om mulighet for utfylling- 615760-RIG-NOT-001_rev01	205895	16.04.2019
---	--------	------------