

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
038/19	Formannskapet	PS	05.06.2019
062/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.06.2019
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siren Juliussen	15/2162

1. gongs handsaming - Detaljregulering Hosanger Næringsområde - PlanID 12532015003

Vedlegg:

Plankart_Hosanger næringsområde
Føresegner_Hosanger næringsområde_24.05.19
Hosanger Næringsområde_Planskildring
Hosanger Næringsområde_VA-Rammeplan
Skredfarekartlegging, Hosanger_22.05.19
Hosanger Næringsområde_NML-vurdering
Hosanger Næringsområde_Kostnadsanslag fjellhall
Hosanger Næringsområde_Illustrasjonsplan 1
Hosanger Næringsområde_Illustrasjonsplan 2
Hosanger Næringsområde_Næringsområde Snitt
Hosanger Næringsområde_Snitt og arealutforming
Hosanger Næringsområde_Sol_Skygge_Situasjon
Hosanger Næringsområde_Vegetasjonsplan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert framlegg til plan for Detaljregulering Hosanger Næring PlanID 12532016006 datert, plankart datert 02.05.2019, planskildring datert 02.05.2019, føresegner datert 24.05.2019, VA rammeplan datert 05.04.2017 og tilhøyrande vedlegg lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Før endeleg vedtak av plan må reell flaumfarekartlegging gjennomførast og eventuelle rekkjefølgekrav knytt til sikring/flaumførebygging må formulerast i føresegnene. Dimensjonerande skredtype med gjentakintervall (årleg nominellt sannsyn jamfør teknisk forskrift) må kartfestast og omtalast i føresegnene.

Planen erstattar deler av Hosanger sentrum PlanID 504_63 og heile Hosanger industriområde PlanID 2008300.

Formannskapet - 038/19

FS - behandling:

Johannes Bysheim, AP, bad om vurdering av gildskap i saka, både som tilsett i Mjøs Metall AS og som son til ein av grunneigarane innanfor planområdet - han tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - 8 medlemmer til stades.

AVRØYSTING - gildskap

Johannes Bysheim vart samrøystes kjend ugild.

Vedtaket vart gjort med heimel i fvl. § 6, 2. ledd, .. *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen han har nær personlig tilknytning til.*

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes tilrådd.

FS - vedtak:

"I medhald av plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert framlegg til plan for Detaljregulering Hosanger Næring PlanID 12532016006 datert, plankart datert 02.05.2019, planskildring datert 02.05.2019, føresegnar datert 24.05.2019, VA rammeplan datert 05.04.2017 og tilhøyrande vedlegg lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Før endeleg vedtak av plan må reell flaumfarekartlegging gjennomførast og eventuelle rekkjefølgekrav knytt til sikring/flaumførebygging må formulerast i føresegnene. Dimensjonerande skredtype med gjentakintervall (årleg nominellt sannsyn jamfør teknisk forskrift) må kartfestast og omtalast i føresegnene.

Planen erstattar deler av Hosanger sentrum PlanID 504_63 og heile Hosanger industriområde PlanID 2008300."

Saksopplysningar:

SAKSOPPLYSNINGAR:

Politisk handsaming:

Saka skal avgjerast i Heradsstyret.

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

SAMANDRAG

Planframlegget gjeld etablering av nye næringsområder og regulering av eksisterande næringsområde med tilhøyrande infrastruktur for Mjøs metallvarefabrikk i Hosanger. I tillegg omfattar planen ny løysing for avkøyring til næringsområdet og fortau langs vegen til Kossdalen, samt parkering for kyrkja. Planområdet er på om lag 71 daa. Deler av planframlegget er ikkje i tråd med overordna plan.

Tiltakshavar er Mjøs Metallvarefabrikk AS. Plankonsulent er Opus Bergen AS.

Planprosessen:

Planoppstart vart varsla 13.10.2015. Det kom inn 9 merknader som er omtalt i planskiltringa kap. 11.

Det er gjennomført eit oppstartmøte og tre undervegsmøte, i tillegg til eit naudsynt avklaringsmøte med vegmynde, planavdelinga, og Rådmannen. Det er ikkje gjennomført overleveringsmøte.

Planprosessen har tatt lang tid grunna vanskelege tilhøve og sikkerheiten til mjuke trafikanter langs Kossdalsvegen og avkøyringa til næringsareal BN3. Løysinga som no ligg føre er tilfredstillande for både tiltakshavar og Osterøy kommune (vegeigar).

Planforslaget omfattar:

Plankart datert 02.05.2019

Føresegner datert 24.05.2019

Planskiltring datert 02.05.2019

VA-rammeplan datert 05.04.2017

Skredfarerapport revidert 22.05.2109

NML-vurdering

Kostnadsanslag, fjellhall

Vegetasjonsplan

Sol-skygge illustrasjon

Snitt og arealutforming

Snitt, næringsområde

Illustrasjonsplan 1

Illustrasjonsplan 2

SKILDRING AV PLANFORSLAG

Planområdet er regulert til følgende:

§ 1.2.1 Bygg og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)

- Bustader – frittliggende småhus – BFS
- Næringsbygninger - BN
- Andre kommunaltekniske anlegg – BKT

§ 1.2.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5,ledd nr 2)

- Veg – SV
- Køyreveg – SKV
- Fortau – SF
- Gangveg/gangareal/gågate - SGG
- Annan veggrunn – SVT
- Annan veggrunn-grøntareal - SVG
- Parkering - SPA
- Kombinert næringsbusetnad og gangveg/gangareal/gågate - SAA

§ 1.2.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

- Grønnstruktur – G

§ 1.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift, samla eller kvar for seg (Pbl § 12-5 nr 4)

- LNFR areal for naudsynte tiltak for landbruk, reindrift og næringsverksemd tilknytt garden basert på resursgrunnlaget til garden – L

§ 1.2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 ledd nr 6)

- Naturområde - VN

§ 1.2.6 Omsynssone (Pbl § 12-6 og jf PBL 11-8)

- Frisiktsone (H140)
- Skredfare (H310)
- Flaumfare (H320)
- Høgspenningsanlegg (H370)
- Bevaring av naturmiljø (H560)
- Bevaring av kulturmiljø (570)
- Bandlegging etter kulturminnelova (H730)

Tilhøve til overordna planer:

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011 – 2023 er planområdet i hovudsak sett av til næring, LNFR - spreidd busetnad og sentrumsføremål.

KPA , føresegn § 2.42 har følgjande ordlyd:

For N1 og N2 skal det gjerast ei kost/nytte- analyse av N2 før ein regulerer N1. N1 fell vekk, med unntak av naudsynt areal til infrastruktur, dersom N2 vert utbygd (PBL § 11-9 nr 4 og 5).

Det vil sei at ein skal vurdere næringsdrift i fjellhall (N2) før N1 kan nyttast til næringsføremål. Dette for å forsøke å skåne nedbygging av LNFR-areal og dei spredte hyttene som no er føresett rivne i framlegg til reguleringsplan. Kostnadsanalyse av bruk av N2 vs N2 ligg vedlagt.

Planframlegget slik det ligg føre regulerer til næring, LNFR, samferdsleanlegg og bustader – frittliggjande småhus. Det er soleis motstrid mellom overordna plan og planframlegget på grovt rekna 16 av dei om lag 71 daa som planframlegget gjeld. Planframlegget vert derfor førelagt Heradsstyret for utlegging til høyring og offentleg ettersyn.

Samferdsleanlegg og trafikktryggleik:

Næringsarealet BN3 ligg tett på vegen til Kossdalen og omfattar dei eldste delane av Mjøs Metallvare sin bygningsmasse. Arealet har vore utbygd og påbygd fleire gongar over tid ettersom verksemda har utvikla seg. Som følge av dette har situasjonen i fleire år vore at transport av varer med store køyretøy (lastebil, semitrailer og vogntog) i stor grad har vore avhengig av å manøvrere/snu i den kommunale vegen for tilkomst og retur frå laste- og lossepunkt. Dette er uheldig ettersom det ikkje har eksistert gang- og sykkelareal/fortau eller fysisk skilje mellom mjuke trafikantar og næringsområdet. I tillegg har det vore parkering for kyrkjegarden på austsida av vegen, noko som

samla sett har skapt eit uoversiktlig trafikkbilete. Vegen er skuleveg for Hosanger Montessoriskule og til barnehage.

Planframlegget ligg no til rette for å parallelforskyva vegen (o_SKV2) og slik skapa større avstand mellom vegen og næringsbygget, samt betre manøvreringsmoglegheitene for store køyretøy. Det er ein føresetnad at køyretøy til og frå næringsområdet kan snu på bedrifta sine egne areal. Vidare er det lagt opp til fortau på austsida av vegen fram til avkøyringa mot Tveitavegen. Dette vil skapa vesentleg betre vilkår for både bedrifta sine transportbehov og for sikkerheita til mjuke trafikantar og andre bilistar i området, og er ei løysing som både Osterøy kommune og tiltakshavar er svært nøgd med.

Det er i føresegnene sett rekkjefølgekrav til opparbeiding av veg og fortau, samt fysisk skilje mellom veg og næringsarealet før mellombels bruksløyve til nye tiltak innanfor næringsareal N3. Det gjerast merksam på at dispensasjon til tiltak/utbygging i tråd med planframlegget på N3 er omsøkt.

Grunna plassmessige avgrensingar har det vore naudsynt med enkelte unntak frå Osterøy kommune si vegnorm, dette gjeld i hovudsak breidda på fortau og breidda på anna veggrunn. Sjå vedlegg. Dette er ikkje venta å redusere sikkerheita i området.

Tveitavegen (o_SKV3) er noko tett på kyrkjegarden, men den er regulert i høve røynda. Det vil vere svært krevande å prøve å utbetre dette krysset.

Det skal vere lagt opp tilstrekkeleg parkeringsareal til bedrifta sine tilsette, i tillegg er parkeringsplassen kalla SPA2 avsett til felles bruk for Mjøs Metall og besøkande til kyrkjegarden – gbnr 89/1. Parkeringsplassen til kyrkja får ny avkøyring via f_SV3.

Landskap og estetikk:

Planområdet ligg lågt i dalen, åssida over planområdet (vest for planområdet) er bratt, skuggefull og skogkledt. Topografi og soltilhøve bidreg i lag med vegetasjonen til at næringsareala på vestsida av dalen er lite synleg frå Osterfjorden og Hosanger kyrkjegard. Nye bygg vil her bli lokalisert sør i dalen, bakanfor nybygget på BN1. Austsida i dalen er derimot open med slakt terreng og gode soltilhøve. Det eldste næringsarealet er derfor meir dominerande i bygda, men her er det i mindre grad rom for større utvikling. Det vil tilkome nokre nye påbygg i nord og sør, desse vil erstatte andre eldre bygg som skal rivast og/eller vere i same skala og stil som det eksisterande hovudbygget.

Landbruk:

Utviding av BN2, omlegging av kossdalsvegen og nye parkeringsplassar medfører nedbygging av om lag 5 daa aktivt jordbruksland/innmark. Samfunnsnyttan av betre tilkomst til næringsområdet og betre tilhøve for mjuke trafikantar i området gjer til at dette er ei naudsynt og tilrådd omdisponering av jordbruksland.

Eit større areal som i kommuneplanens arealdel er sett av til næringsføremål, blir i reguleringsplanen ført tilbake til LNFR (L1). Dette gjeld i hovudsak utmark mot Hoshovdåsen.

Naturfare:

Skredfare:

Vest i planområdet mot Hoshovdåsen er det utført ei skredfarevurdering av skrent på bakgrunn av aktsemdskart. Trass revisjonar så held ikkje skredfarerapporten av Geolog AS den standarden Osterøy kommune forventar av ei reell skredfarekartlegging. Det er avsatt omsynssone for skredfare i plankart, men rapporten er ikkje klår på gjentakintervall for dimensjonerande skredtype. Denne informasjonen kjem då ikkje fram i SOSI-fila til plankartet, eller i omtalen av omsynssone H310 i føresegnene slik det brukar å gjere. Planframlegget og ROS-vurderingane er såleis mangelfulle i høve vurdering og omsyn til skredfare. Det er derfor anbefalt at tilfredstillande kartlegging med angitt dimensjonerande skredtype og gjentakintervall vert gjennomført før endeleg vedtak av planen.

Det er sett rekkjefølgekrav i føresegnene om sikring av skredfarleg skrent før løyve til tiltak. Sjå § 4.1.2

Flaumfare:

Holeelva går gjennom planområdet, under næringsbygg i N4 og kulvert under fylkesvegen. Det er kjend flaumproblematikk knytt til elveløpet i planområdet. Det er ikkje utført reell flaumfarekartlegging i området, men omsynssona (aktsemdsnivå) frå kommuneplanens arealdel er tatt inn, justert for terreng. Det er sett rekkjefølgekrav om utgreiing (reel flaumfarekartlegging) før løyve til nye tiltak.

Krava til naturfarekartlegging på overordna og reg.plannivå er skjerpa sidan oppstart av denne planen og det er ikkje lengre kurant å utsette reell flaumfarekartlegging til byggesak, jf rundskriv H-5/18. Planframlegget og ROS-vurderingane er såleis mangelfulle i høve vurdering og omsyn til flaumfare. Reell flaumfarekartlegging bør derfor gjennomførast før endeleg vedtak av planen, og når slik utgreiing føreligg bør rekkjefølgekravet (§ 4.1.3) knytt til flaumfarekartlegging omskrivast til å

gjelda eventuell naudsynt sikring før løyve til tiltak.

Viser til:

https://www.regjeringen.no/contentassets/728660a6489a4decfce2b964ed8b9fcf/no/pdfs/rundskriv_samfunnssikkerhet_planlegging_byggesaksb.pdf

Nivå på kartleggingen: Det vil ofte være aktuelt å utrede reell fare først på reguleringsplannivå. Dette vil for eksempel gjelde for bebyggelse som ligger innenfor aktsomhetsområde for skred eller flom. Særlig gjelder dette ettersom det forutsettes at kunnskapen om de konkrete tiltakene i planområdet er større, slik at det er mulig å vurdere omfanget av eventuelle konsekvenser og avbøtende tiltak bedre. NVE viser i sin veiledning til utredning på farenivå for reguleringsplan. Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt. Ved byggesaksbehandlingen er det dessuten svært vanskelig å håndtere dokumentasjonen. For å få medvirkning fra de som blir berørt må dokumentasjonen være en del av plansaken. I byggesaken skal det dokumenteres at byggverk er plassert, prosjektert og vil utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe. Byggegrunn og tilstøtende terrenq skal ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket. I byggesaken kreves dokumentasjon av hvordan de reelle farene som er avdekket i plan ivaretas, og ikke krav om utredning av om slike forhold foreligger.

VURDERING:

Folkehelse/barn og unge

Omsyn til folkehelse eller verknader av planen for barn og unge er ikkje særleg utgreidd i planframlegget. I ROS-analyse visast det til at det ikkje er særskilte interesser for born og unge i planområdet som vil bli påverka av tiltak i planen.

Tilhøva for mjuke trafikantar og born til Montessoriskulen og barnehagen vil bli vesentleg sikrare som følgje av omlegging av Kossdalsvegen, opparbeiding av fortau, og sikring mot næringsareal N3.

Miljø/naturmangfald

Holeelva er gytebekk for sjøaure og har førekomst av ål. Ved avrenning /ureining til bekken kan det vere negativt for ytre miljø. Tiltak mot ureining/avrenning til Holeelva er ivaretatt i føresegnene §§ 2.5, 10 og 11.2.1

Sidebekken kan bli heilt eller delvis lagt i røyr jamfør § 10.4 i føresegnene, dette er i strid med KPA § 1.17 og kan få negativ konsekvens for ytre miljø.

Økonomi

Det er ikkje kjende økonomiske konsekvensar ved gjennomføring av planframlegget for kommunen. Ved tiltak i BN3 vil tiltakshavar måtte utbetre/omlegge den kommunale vegen og opparbeide fortau.

Konklusjon:

Planframlegget har enkelte manglar, men bør leggest fram for høyring og offentleg ettersyn med vilkår om nærare utgreiing og dokumentasjon av skred- og flaumfare innan endeleg vedtak. Innspel og merknader gjennom høyringstida vil kunne bidra til å kvalitetssikre og betre planen. Rådmannen tilrår at planen vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i minimum 6 veker med vilkår som vist til i vedtaksframlegget.