

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.01.2023
	Formannskapet	PS	
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Wenche-Mari Bliksås	14/935

4.gongs handsaming - Plansak 46302013004 - Detaljregulering Holmane næring - Fotlandsvåg

Vedlegg:

Holmane næring, Fotlandsvåg - Planskildring 111122
Plankart Holmane næring - PlanID 46302013004 -120822
Holmane næring, Fotlandsvåg - ROS-analyse 111122
Holmane næring Fotlandsvåg - Føresegner 111122
Holmane næring, Fotlandsvåg - VA-rammeplan med tegninger 180319
Holmane næring, Fotlandsvåg - Innledende miljøundersøkelser
Holmane næring, Fotlandsvåg - konsekvensutgreiing for natur
Holmane næring, Fotlandsvåg - Marinarkeologiske registreringar
Merknadsoppsummering_offentlig ettersyn 3. gongs handsaming_med rådmannen sine kommentarar
Merknadskommentarar - Planoppstart
Notat om mulighet for utfylling
Holmane næring - Skredfarekartlegging_rev04
Illustrasjonsplan LB002 - Holmane næring, Fotlandsvåg PlanID 4630201304 - 120822
Holmane næring, Fotlandsvåg - Landskapsbilete
Merknadar til avgrensa høyring - samla
Merknadsoppsummering Holmane næring_avgrensa høyring_med rådmannen sine kommentarar
Merknadar til 3 gongs høyring og offentlig ettersyn - samla
Merknader og uttaler til oppstart
Holmane næring, nordøstre del av FV - dybder til fjell m_vedlegg
TF010
TU010
TU011
TU012
TU013
TU014
TC010
TC011
TC012
TB010
Rådmannen sitt framlegg til vedtak: I medhald av plan- og bygningslova §12-12 vert
Detaljregulering Holmane næring – Fotlandsvåg, PlanID 46302013004 med Plankart datert
12.08.22, Føresegn datert 11.11.22, VA-rammeplan datert 18.03.19 og planskildring datert
11.11.22 vedteke.

Plan- og kommunalteknisk utval - 008/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §12-12 vert Detaljregulering Holmane næring – Fotlandsvåg, PlanID 46302013004 med Plankart datert 12.08.22, Føresegn datert 11.11.22, VA-rammeplan datert 18.03.19 og planskildding datert 11.11.22 vedteke.

Saksopplysningar:

Saka skal til innstilling i Plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Heradsstyret

Saksopplysningar:

Samandrag

Planframlegget vart 3.gongs handsama 24.08.22 før den vart sendt ut på ny offentlig høyring og ettersyn. Høyringsperioden var 25.08.2022 – 09.10.2022. Det kom inn 3 merknadar og 3 motsegn. Motsegna var frå Statens vegvesen, Fiskeridirektoratet og samordna motsegn frå Statsforvaltaren i Vestland. Merknadane og merknadsskjema ligg vedlagt. Etter høyringa har det vore tett dialog med Statens vegvesen og Fiskeridirektoratet for å løyse motsegnspunkta. Planforslaget vart justert og sendt ut på ei avgrensa høyring 22/11. Etter avgrensa høyring vart motsegn frå Statens vegvesen og Fiskeridirektoratet trekt og planen kan no meldast opp til politisk vedtak.

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.

Næringsområdet er inndelt i 4 felt: 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.

Tiltakshavar for plan er Lonevåg beslagfabrikk AS og utførande konsulent er Asplan Viak.

Planforslaget er regulert til føremål under:

1. Bygg og anlegg: næringsføresmål 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, Ras og skredfare og bevaring kulturmiljø.

Planframlegget omfattar:

1. Holmane næring, Fotlandsvåg - Planskildring 111122
2. Plankart Holmane næring - PlanID 46302013004 -120822
3. Holmane næring, Fotlandsvåg - ROS-analyse 111122
4. Holmane næring Fotlandsvåg - Føresegner 111122
5. Holmane næring, Fotlandsvåg - VA-rammeplan med tegninger, 18.03.19
6. Holmane næring, Fotlandsvåg - Innledende miljøundersøkelser
7. Holmane næring, Fotlandsvåg - konsekvensutgreiing for natur
8. Holmane næring, Fotlandsvåg - Marinarkeologiske registreringar
9. Merknader og uttaler til oppstart
10. Merknadskommentarer – Planoppstart
11. Notat om mulighet for utfylling
12. Holmane næring - Skredfarekartlegging_rev04
13. Illustrasjonsplan LB002 - Holmane næring, Fotlandsvåg PlanID 4630201304 – 120822
14. Holmane næring, Fotlandsvåg – Landskapsbilete
15. Merknadar til avgrensa høyring – samla
16. Merknadar til 3 gongs høyring og offentleg ettersyn – samla
17. Merknadsoppsummering Holmane næring_avgrensa høyring_med rådmannen sine kommentarar
18. Merknadsoppsummering_offentlig ettersyn 3. gongs handsaming med rådmannen sine kommentarar
19. Holmane næring, nordøstre del av FV - dybder til fjell m_vedlegg
20. TF010
21. TU010
22. TU011
23. TU012
24. TU013
25. TU014
26. TC010
27. TC011
28. TC012
29. TB010

Bakgrunn/Planprosess

Oppstarten av planframlegget vart kunngjort første gang i 2013 med ei kunngjering med utvida planområde inn til veg til skulen i 2014. Første gongs handsaming var våren 2019 og planen vart lagt ut på høyring og offentleg ettersyn sommaren 2019. Det kom inn 7 merknadar og 2 motsegn. Motsegna var frå Statens vegvesen, som på dåverande tidspunkt var vegmynde for fylkesvegar, og samordna motsegn frå Fylkesmannen i Hordaland (no Statsforvaltaren i Vestland).

Det vart gjennomført meklingsmøte i regi av Statsforvaltaren i Vestland 9.juni 2020 der Osterøy kommune, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune var samla. Meklinga førte ikkje fram til semje. Rådmannen tilrådde å vedta planen med motsegn, for deretter sende planen til Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) for endeleg avgjerd. Planen vart handsama i Plan- og kommunalteknisk utval, Formannskapet og vart samrøystes vedteke med motsegn av Heradsstyret

28.oktober 2020.

Under førebuinga til 2.gongs handsaming tok Vestland fylkeskommune ved avdeling for Infrastruktur og veg kontakt med plankonsulent Asplan Viak. Føremålet var å finne alternative løysingar som sikrar eit opparbeidd tilbod til mjuke trafikantar mellom næringsområdet og avkøyrsla til skulen. Etter fleire møter sein vinter/tidleg vår 2021 vart det meir tydeleg at dialogen ville føre fram til løysingar og at det ikkje var fruktbart å sende planen til KMD då dette er ein tidkrevjande prosess med usikkert utfall.

Planframlegget vart 3.gongs handsama 24.08 før den vart sendt ut på ny offentleg høyring og ettersyn hausten 2022. Høyringsperioden var 25.08.2022 – 09.10.2022. Det kom inn 3 merknadar og 3 motsegn. Motsegna var frå Statens vegvesen, Fiskeridirektoratet og samordna motsegn frå Statsforvaltaren i Vestland. Merknadsskjema vedlagt viser ei samanfating av merknadane. Etter høyringa har det vore tett dialog med Statens vegvesen og Fiskeridirektoratet for å løyse motsegnspunkta. Planforslaget vart justert og sendt ut på ei avgrensa høyring 22/11. Etter avgrensa høyring vart motsegn frå Statens vegvesen og Fiskeridirektoratet trekt og planen kan no meldast opp til politisk vedtak.

Merknadar til planframlegget.

Alle merknadar og motsegna er lagt samla ved saka og gjort greie for i eige skjema som er vedlagt. Endringane i planframlegget etter høyringane er gjort nærare greie for under.

Endringar etter 3.gongs handsaming

Endringar i plankart

Ingen endring i plankart.

Endringar i planskildring

Nytt avsnitt i kap. 5.1, 5.2 og 9.1 i planskildringa som omhandlar byggegrense til sjø. Vestland fylkeskommune etterlyste samanheng mellom byggegrense sett i KPA og planframlegget. Det var pågåande arbeid med planframlegget samstundes med KDP for sjø og strandsone, og byggegrense skulle vurderast i reguleringsplanen for Holmane næring. I samband med kartlegging av funksjonell strandsone, som skulle nyttast for å vurdere byggegrense til sjø, vart funksjonell strandsone lagt i kaikant/fyllingskant for næringsområde som ligg på fylling. Byggegrense til sjø i planframlegget ligg difor i kaikanten/fyllingskant.

Det er gjort endringar i teksten i planskildring grunna endring i rekkefølgekrav, der føresegna no sikrar at igangsetjingsløyve for tiltak innanfor næringsområde vert gjeve når offentleg veg o_SKV01 er godkjent ferdigstilt, jf. føresegn 3.1.1. Endringane er i kap. 1 (Samandrag), 4.12 (Høyring/offentleg ettersyn etter 3.gongs handsaming), 8.3 (Byggjeformål).

Det er lagt til ei hending i tabellen i kap. 7.6 Risiko og sårbarheit, punkt 5.Masseras/utglidingar. I sin merknad viste NVE til Kvikkleirerettleiaren sitt kapittel om aktsemd i strandsona, der det står at det kan vere vanskeleg å sjå konsekvensane av ei lokal overbelastning i sjø og at skred kan utløysast i alle typar lausmasser. NVE rår til at det alltid vert gjennomført grunnundersøkingar og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsona. På bakgrunn av denne tilrådinga er det sett krav i føresegn om geoteknisk detaljprosjektering før det kan fyllast i sjø, jf. føresegn 3.8.3.

I kap. 9.9 Risiko og sårbarheit er det gjort endringar frå 7 til 10 hendingar som er avdekka i «ALARP-sonen» der tiltak bør vurderast for å gjere risikoen/sårbarheita så liten som mogleg. Hendingar som utgliding ved utfylling i sjø, støv og støy frå industri eller andre kjelder, akutt fare for ureining er lagt

til. Følgande tekst er lagt til i avsnittet: *Risiko i forhold til materielle verdier ved ei hending i anleggsfasen ved utfylling i sjø er vurdert til å ligge i gult. Ein vurderer risikoen som akseptabel, og ein må i geoteknisk detaljprosjektering planlegga for trygg og hensiktsmessig måte å gjennomføre utfyllinga på. For dei andre punkta er det vurdert at risiko etter avbøtande tiltak vert endra frå gul risiko til grøn og akseptabel risiko, og samla utgjør då planframlegget lite risiko.*

Krav om fråviksbehandling: Etter merknad frå Vestland fylkeskommune er følgande avsnitt lagt inn i kap. 8.5 Trafikkareal: *Det er ikkje krav om fråviksbehandling. Denne vurderinga er gjort i samråd med vegeigar jf. uttale frå Vestland fylkeskommune, datert 07.10.2022, ved 3. gongs handsaming av planen.*

Endring i føresegn

Grunna oppretthalden motsegn frå Statens vegvesen er det gjort endringar i føresegn knytt til rekkefølgekrav. Føresegn 3.1.1 datert 120822 var: «Før det vert gjeve ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve for bygning innan felt BN1, skal følgjande tiltak vere opparbeida og godkjend [...]». I sin merknad trakk Statens vegvesen fram at formuleringa opna for at det kunne søkjast om dispensasjon frå rekkefølgekravet om å opparbeide mellom anna o_SKV01 dersom næringsbygga var klar til å søkje ferdigattest. Rådmannen er samt med den vurderinga. Formuleringa i rekkefølgekrav er endra slik at offentleg veg o_SKV01 skal vere godkjent ferdigstilt før det vert gjeve igangsetjingsløyve for bygningar innanfor næringsområdet. Det er difor gjort fleire justeringar i rekkefølgekrava for dei ulike næringsfelt.

Der det til 3.gongs handsaming låg krav knytt til felt BN1, BN2, BN3 og BN4 om opparbeiding av o_SKV01, felles avkøyrsl f_SKV4 og stenging av eksisterande avkøyrslar til bustader 96/15, 96/49 og 96/53, etablere ny tilkomst til 96/49 (sjå føresegn 3.1 tom 3.4 datert 120822) er desse no flytta til føresegn 3.7 Krav til ferdigstilling av offentleg veg o_SKV01, jf. føresegn 3.7.1 datert 111122.

Motsegnet vert difor løyst i føresegn 3.1.1 *Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for bygningar innan felt BN1, BN2, BN3 og BN4, skal offentleg veg o_SKV01 vere godkjent ferdigstilt, jf. § 3.7.*

Før å imøtekomme merknad frå Fiskeridirektoratet er føresegn 2.6.9 om arbeidstid og sprenging endra med følgjande presisering:

For å unngå negativ påverking på gytande torsk og torskeyngel skal sprenging ikkje gjennomførast:

- *Under vatn i tidsrommet 1. desember-30. juni.*
- *Over vatn i tidsrommet 1. januar-30. april.*

Unntaksvis, dersom det er behov for sprenging i forbindelse med etablering av veganlegg i samsvar med § 3.1 i tidsrommet 1.desember-30.juni, skal avbøtande tiltak avklarast med Fiskeridirektoratet før arbeidet tar til. Innan oppstart av sprenging skal det avklarast med Norges Sildesalgslag at det ikkje er fisk i lås i nærområdet, som kan ta skade. Ved sprenging under vatn skal følgjande avbøtande tiltak gjennomførast; boblegardin og sekvensiell avfyring av salvene skal nyttast for å redusere trykkbølger, og varselskot skal nyttast for å skremme vekk fisken innan sjølve sprenginga. Desse krava gjeld ikkje for borehol med opning mot luft.

Etter tilråding frå NVE er det lagt inn ei ny føresegn 3.8.3: *Før det kan fyllast ut i sjø skal det gjennomførast geoteknisk detaljprosjektering basert på grunnundersøkingar.*

Endringar i ROS

Etter merknad frå NVE er hendinga Masseras/utglidingar lagt inn som ei eigen hending i ROS analysen. Sjå hending 5 i ROS-analysen datert 11.11.22.

Rådmannen sin vurdering:

Folkehelse

Planframlegget sikrar ein utbetring av fylkesvegen og opparbeiding av fortau gjennom heile planområdet. Dette vil auke tryggleiken for bilistar og mjuke trafikantar i området og gjere det meir attraktivt å ferdest for gåande og syklende.

Planframlegget har tilgang til sjøfront langs den felles tilkomstvegen midt i planområdet f_SKV04.

Miljø

Rådmannen er nøgd med at siste høyring har ført til at ny kunnskap om gytetider vert teke omsyn til i planframlegget med avbøtande tiltak og sprengingstider.

Økonomi

Planframlegget legg opp til utviding av næringsområdet, og ved utfylling i sjø må småbåthamna flyttast. Dette er i tråd med kommuneplanen sin arealdel der småbåthamna har ei lokalitet lenger inne i vågen. Ein kan ikkje 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), jf. føresegn 3.8.1.

Gjennomføring

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for bygningar i næringsfelt BN1-BN4 skal offentleg veg o_SKV01 vere godkjent ferdigstilt, som inneber opparbeiding av tofelts køyreveg langs næringsområdet med innsnevring til eittfelts køyreveg frå næringsområdet og inn til avkøyrsl til skulen, med eit fortau på 2 meter langs heile vegstrekninga. Naudsynt skredsikring, busslommer og nye avkøyrslar skal vere opparbeidd før vegen vert godkjent. Det er føresegn knytt til arbeidstider og støy i arbeidsperioden, samt krav til miljøtekniske undersøkingar for å hindre spreiding av ureining i grunn. Før det vert gjeve løyve til utfylling der småbåthamna ligg i dag skal det gjennomførast geoteknisk detaljprosjektering og område for ny småbåthamn må vere ferdig regulert og småbåthamna flytta.

Eigarskap av utfylt område vil tilfalla LOBAS: *Rettspraksis på området er klar på at nytt areal tilhøyrar 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 tilfalla same eigar* jf. saksframlegg frå 1.gongs handsaming (datert 28.05.2019, sak 022/19)

Naturmangfaldslova

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. planskildringa, dokument innledende miljøundersøkelser, Konsekvensutgreiing for naturmiljø og naturressursar og ROS-analyse.

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 innløyingsrett 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 t.d. 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 2.6.6-2.6.9 som omhandlar støy og arbeidstider. Det har vore dialog med tiltakshavar, næringsaktørar på Holmane og grunneigar ved fleire høve der grunneigar ønskjer å selje eigedomen. Partane er ikkje samde om kjøpesum, og tiltakshavar ønskjer ikkje å regulere vekk bustaden i reguleringsplanen.

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 ureining. Dette vurderer rådmannen er godt ivareteke gjennom dei utgreiingane som er gjort, føresegner, lov og forskrift.

På bakgrunn av NVE sin merknad er vurdert risiko for masseutgliding ved utfylling i sjø. Ved dagens situasjon er det vurdert at det ikkje er fare for masseras/utglidingar. Det er sett krav i føresegn om at før det kan fyllast ut i sjø skal det gjennomførast ei geoteknisk detaljprosjektering av utfylling og utfyllingsprosedyrar basert på grunnundersøkingane, jf. føresegn 3.8.3.

Det er kome ny kunnskap som påverkar vurderingane knytt til sårbar fauna og fisk, jf. merknad frå Fiskeridirektoratet. Risikoreduserande tiltak er lagt inn føresegna, jf. 2.6.9 for å redusere sprengingstider og at ein skal nytte avbøtande tiltak ved sprenging. Det er føresegn knytt til avbøtande tiltak for å redusere spreining av ureina sediment frå utfylte massar, jf. 2.6.1 og 2.6.2.

Støv og støy i anleggsperioden har høgare grenseverdiar enn i permanent situasjon. Det er difor føresegn knytt til krav til støymålingar både i anleggs- og driftsfasen. Det er og sett krav til kompensierende tiltak dersom grensene overskridast, jf. føresegn 2.6.6-2.6.8.

Pr i dag er det til tider smale og uoversiktlege parti på fylkesveg 567, som utgjør ei viss trafikkfare. Planframlegget legg til rette for oppgradering av alt veganlegg innan planområdet, og fleire uoversiktlege avkøyrslar vert sanert og/eller erstatta med avkøyrslar i tråd med Statens vegvesen sin vegnormal. Ved anleggsarbeid kan anleggstrafikk vere ei risiko, og det er sett krav til entreprenør i samband med anleggsarbeid. Det er sett krav i føresegna til sikringsplan for området i bygge- og anleggsperioden, jf. føresegn 2.6.11.

Konklusjon

Rådmannen er nøgd med dialogen det har vore med sektormyndene etter 3.gongs handsaming og ved avgrensa høyring. Endringane etter 3.gongs handsaming er gjort greie for over. Endringa har vore på avgrensa høyring til offentlege myndene og naboar, og motsegna er trekt. Planforslaget legg no til rette for næringsutvikling, utbetring av fylkesveg og opparbeiding av tilbod til mjuke trafikantar langs næringsområdet og inn til avkøyrsla til skulen. Ved 3.gongs handsaming er omsyn til fisk og ras vurdert nærare, noko som rådmannen er nøgd.

Rådmannen rår til at Detaljregulering Holmane næring vert vedteke.