

# Radøy kommune

## Saksframlegg

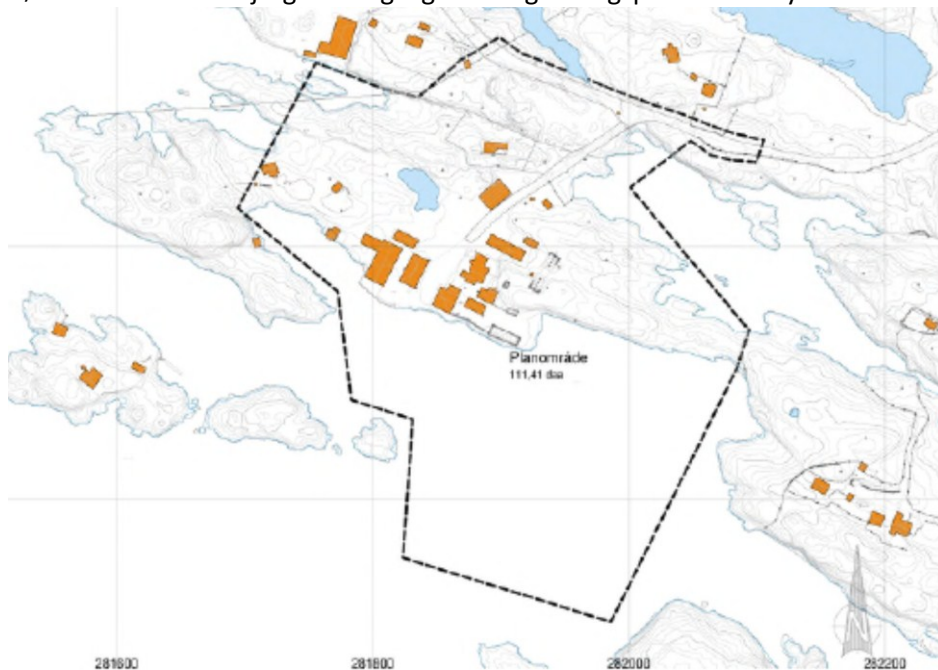
Saknr	Utval	Type	Dato
040/2015	Kommunestyret i Radøy	PS	24.09.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	15/1039	15/10051

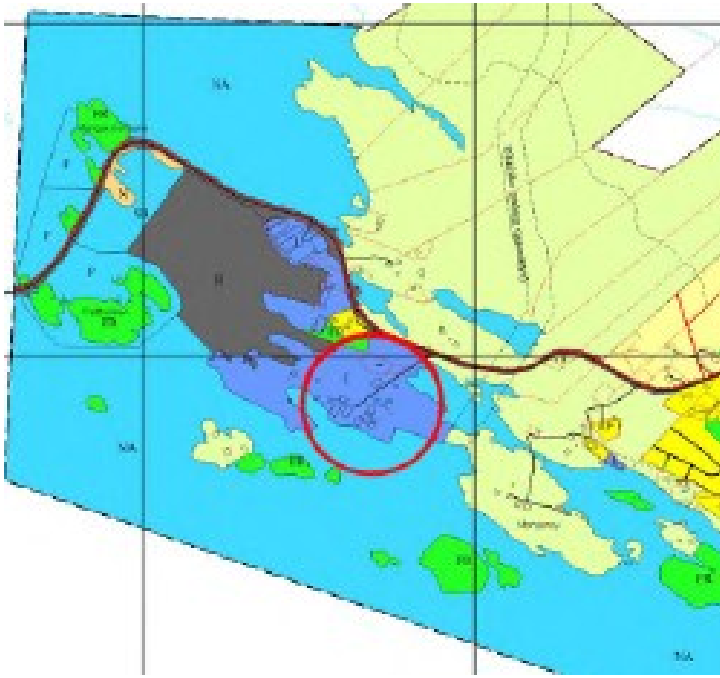
### Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Manger industriområde - Kjebogen - fastsetting av planprogram

#### Saksopplysingar: Samandrag

Saka gjeld fastsetting av planprogram for reguleringsplanarbeid på gamle Jotuntomta på Mangerøy. Føremålet er å detaljregulere og lage ein reguleringsplan for eit nytt industriområde.



Initiativtakar for planen er Radøygruppen AS som tiltakshavar og forslagsstillar. Konsulentfirma Arkoconsult AS er utførande konsulent for planarbeidet.



Utsnitt av kommuneplan.

### Saksopplysningar

Det vart halde oppstartsmøte mellom tiltakshaver, konsulent og Radøy kommune 18. juni 2015.

Melding om oppstart av planarbeid og høyring av framlegg til planprogram vart varsla 03.07.2015 og frist for uttale var satt til 31.08.2015.

Det er komme følgjande merknadar til planarbeidet:

#### **Fylkesmannen i Hordaland:**

Fylkesmannen kommenterer arealet i sjø der framlegg til ny arealbruk ikkje er i tråd med overordna plan, kommuneplanen, og Fylkesmannen er i utgangspunktet kritisk til det. Fylkesmannen peikar på at området er viktig som friluftsområde. Naturmangfald og liv i Brunpollen må takast omsyn til i planlegging av tiltak i området.

#### Forslagsstillar sin kommentar:

Planprogram vert retta opp i tråd med innspel og elles vert dei teke til orientering og utgreia og innarbeida i planframlegg.

#### Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen forventar at utførande konsulent leverer konsekvensutgreiing i tråd med lov og forskrift på dei tema som er aktuelle.

## **Hordaland fylkeskommune:**

*«Meir om landskap, friluftsliv, folkehelse og barn- og unges interesser  
Planomtala tek ikkje for seg regionale registreringar i området. Planområdet ligg innafør det  
regionalt svært viktig friluftsområde Hellosen og Toskesundet og det viktige landskapsområdet  
Manger-Skageneset. Det er naudsynt at planprogram og konsekvensutgreiing tek for seg dette.*

### *Meir om samferdsel*

*Alt arbeid i samband med fylkesvegen, til dømes avkøyringar, skal følgje Statens vegvesen sine  
vegnormar. Det er viktig at tiltakshavar er i tett dialog med Statens vegvesen for å syte for at  
trafikktryggleik vert ivarettatt.*

### *Meir om kulturminne*

*Hordaland fylkeskommune vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast  
på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vi ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert  
omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.  
Vi har per i dag ikkje opplysningar i våre arkiv om automatisk freda eller andre verneverdige  
kulturminne i det aktuelle planområdet. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka på noverande  
stadium i planprosessen.*

*Då planen har areal i sjø har saka vore lagt fram for Bergens Sjøfartsmuseum. I e-post datert  
31.08.2015 varsla Sjøfartsmuseet krav om marinarkeologisk registrering, og vi ber tiltakshavar om å  
ta direkte kontakt med Bergens Sjøfartsmuseum angående gjennomføring av feltundersøkingane.»*

### Tiltakshavar sin kommentar:

Planprogram vert retta opp i tråd med innspel og elles vert dei teke til orientering og utgreia og  
innarbeida i planframlegg. Arbeid i samband med fylkesvegen og avkøyrsløse skal utarbeidast i tråd  
med gjeldande krav.

Det er elles avtalt med Bergen sjøfartsmuseum at dei løpet av kort tid vil føreta marinarkeologiske  
undersøkingar på staden.

### Rådmannen sin vurdering:

Kulturminne er sikra i lov om kulturminne og fylkeskommunen har ansvar for at denne vert følgd  
opp. Utførande plankonsulent har ansvar for å ta kontakt med kulturstyresmaktene både for  
undersøkingar på land og i sjø.

Merknad om samferdsel er i tråd med merknad frå Statens vegvesen.

Det er peika på at ein må ta barn- og unges interesser med i planprogram og konsekvensutgreiing.  
Det er særleg trafikktryggleik som vil vere tema. Badeplassen på Toskavegen og friluftsområda i  
området er viktige for folk både frå Manger og Radøy. Rådmannen er samd med at dette må med i  
konsekvensutgreiinga.

### **Statens vegvesen:**

Planområdet har i dag avkjørsle til Fv 410. Planen skal m.a. vurdere ny avkjørsel til Fv litt lenger vest i planområdet, i samsvar med utbyggingsplan for Mangerøy.

#### Alternativvurderingar

I framlegg til planprogram er det synt til eit 0 – alternativ som skildrar dagens bruk. Planprogrammet presenterer i tillegg to alternativ til dette:

- Alternativ 1 tek utgangspunkt i slik ein har tenkt området utvikla i første omgang og som vert grunnlag for denne reguleringa. Dvs. 2 monteringshallar på 50 \* 75m og 50 \* 100m og moderat utfylling i sjø
- Alternativ 2 tek høgde for at det kan vere aktuelt med ei vidare utbygging og regulering av området i vest, og der ein ser for seg ei større utbygging av bygningsmassen samt utviding av kaianlegget.

Statens vegvesen kritiserer planprogrammet for å vere lite presise. Utgreiingane må skildre trafikksituasjonen, forventa auke i trafikkmengde, kva køyrety som skal nyttast både i anleggs- og i driftsfase samt trafikktryggleik mot Manger. Realisering av gang- og sykkelveg må vurderast. Om det vert aktuelt må plangrensa utvidast og planområdet inkludere fv 410.

I tillegg har Statens vegvesen konkrete merknader til:

- Utforming og areal til fylkesveg
- Avkjørsler
- Byggjegranser
- Gang- og sykkelveg
- Rekkjefølgjekrav
- Støy
- Vidare medverknad

#### Forslagsstillar sin kommentar:

Innspel takast til orientering og skal utgreiast og innarbeidast i planframlegg.

#### Rådmannen sin vurdering:

Det er i samband med kommunedelplan for Manger lagt inn gang- og sykkelveg frå Manger til Toska. Slik rådmannen vurderer det vil det vere trong for å vite noko om venta trafikk, både mengde og type, som følgje av tiltaket. Toskavegen går forbi store bustadområde på Langhøyane og Selfallet. Her er det venta meir bustadutbygging og auka aktivitet.

#### **Kystverket:**

Kystverket minner om at deira loser vil vere en viktig brukargruppe om kaianlegget planleggast anløpt av lospliktige farty. Det er viktig at det vert gjort ei vurdering av om det er naudsynt med betre merking av leden inn til kai. Kystverket gjer merksam på at tiltaket krev godkjenning etter havne – og farvannslovens bestemmelser etter § 27, og Bergen og Omland Havnevesen er her rette styresmakt. Kystverket minner om bestemmelse om havnesikring (ISPS) som gjelder for havneanlegg som anløpes av fartøy i internasjonal trafikk.

#### Forslagsstillar sin kommentar:

Innspel vert teke til orientering og innarbeida i planframlegget.

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

**Fiskeridirektoratet:**

Havforskningsinstituttet har registrert gyteområde for Torsk i Helleosen mellom Toska og fastlandet. På andre sida av Grønholmen er det oppretta havbruksanlegg med fiskeoppdrett av matfisk. Fiskeridirektoratet ber om at det vert teke omsyn til desse ved å unngå arbeid med tiltak i sjø i gytetida og med omsyn til oppdrettsanlegget. Direktoratet ber om å få framlegg til plan på høyring.

*Forslagsstillar sin kommentar:*

Sjå merknad og kommentar til Fiskarlaget vest.

Rådmannen sin vurdering:

Fiskerinæring og akvakultur er viktig for norsk matproduksjon og rådmannen vil be om at plankonsulent og tiltakshavar, i planarbeidet, tek merknaden til følgje.

**Bergen og omland hamnevesen:**

BOH minner om at alle tiltak i sjø krev løyve. Ei orientering om søknadsplikt bør med i reguleringsføresegnene. Søknad må sendast hamnevesenet i god tid før tiltak setjast i gang.

Forslagsstillar sin kommentar:

Innspel vert teke til orientering.

Rådmannen sin vurdering:

Det er ikkje heimel i plan- og bygningslova for å ta tilvising til anna lovverk inn i føresegnene. Søknadsplikt for tiltak i sjø følgjer direkte av hamne- og farvasslova § 27.

**Fiskarlaget vest:**

Fiskarlaget vest viser til at det i området er gytefelt for torsk i tillegg til trålefeldt for reker. Nord for området er det ein kaste-/låssettingsplass som kan verte påverka av tiltak.

Fiskarlaget peikar på at planlegging av næringshamn ikkje er i tråd med arealbruk for sjø fastsatt i kommuneplanen for Radøy. Her er det definert til naturområde i sjø. Jotun har brukt mykje tid og krefter på å rydde området etter år med forureining. Nye brukarar må ha fokus på å ikkje forureine. Fisk og sjømat krev reint vatn, og naturen er driftsgrunnlaget for fiskerinæringa. Fiskarlaget ber om at det vert teke omsyn til kaste- og låssettingsplassar samt gyteperiodar.

Forslagsstillar sin kommentar:

Skal utarbeidast konsekvensutgreiing i høve til natur- og biologisk mangfald. Dette gjeld også gytefelt for torsk etc. utanfor plangrensa.

Rådmannen sin vurdering:

Fiskeri- og sjømatnæringa er viktig for matproduksjonen i Norge. Det er viktig å lytte til dei som vil ivareta eit godt driftsgrunnlag for næringa ved reint vatn og reine fjordar. Regelverk for forureining er no ganske anleis enn det var då Jotun starta opp og ein ny aktør må forhalde seg til dagens reglar.

Rådmannen vurderer planlagte tiltak innan planområdet som så omfattande at det er satt krav om full konsekvensutgreiing både på land- og sjøareal.

**BKK:**

Det finnst høgspenningslinje, høgspenningskabel og nettstasjon innafor området. Er det ynskje om omlegging av linjene eller flytting av anlegg må det setjast av areal i plan.

Forslagsstillar sin kommentar:

Innspel vert teke til orientering. Eventuell faresoner/byggjegrensar vert innarbeida i planframlegg.

Rådmannen sin vurdering:

Teke til vitande.

**Kjellaug Mangerøy:**

Mangerøy er næraste nabo til planområdet og er bekymra for moglege plager med støy frå verksemda. Ho ynskjer difor at støy er tema i planarbeidet og:

- *At planen gjer rede for støymessige konsekvensar (støysonekart?)*
- *Støyreducerande tiltak vert foreslått*
- *Støytiltak vert utreda og kostnadsvurdert*

Forslagsstillar sin kommentar:

Det skal utarbeidast eige støyanalyse som skal ta for seg alle dei moment som er nemnd.

Rådmannen sin vurdering:

Slik rådmannen vurderer det er støy eit viktig tema når det er snakk om etablering av ny industriverksemd og er samd i at støy må vere tema i konsekvensutgreiinga.

**Margit Kristiansen:**

Kristiansen gjer merksam på at dei har tinglyst vegrett til nausttomt. Vegen til naustet er nytta som bilveg. Familien har disponert nøkkel til porten inn til området for å kunne komme til naustet. Kristiansen ber om at tilkomsten og parkering vert sikra i ny plan, samt at bruksverdien av naustområdet ikkje vert lidande.

### Forslagsstillar sin kommentar:

Tiltakshavar vil gå i dialog med grunneigar og kome fram til løysingar for nemnde punkt.

### Rådmannen sin vurdering:

Vegrett er ein privatrettsleg avtale og partane må i planprosessen sjå om dei kan komme til ei semje.

### **Ida og Audun Sjøstrand:**

Som eiere av naboeinendom har vi følgende kommentarer til planprogrammet:

- Vi oppfatter at forslaget til planprogram er ufullstendig og derfor ikke i nødvendig grad ivaretar at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning, slik loven krever.
- Alternativene som foreslås utredet er ikke i tråd med bestemmelsene i kommunenplanens arealdel, og kan komme i konflikt med viktige nasjonale og regionale hensyn.
- Den visuelle virkningen av bebyggelsens høyde og utstrekning vil være den største negative konsekvensen av planen og en beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet må derfor tas inn som tema i konsekvensutredningen.
- Kommunen bør ved fastsettelse av planprogrammet gi føringer for planarbeidet.
  
- En beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet må tas inn som tema i konsekvensutredningen.
- Det skal utarbeides 3D-illustrasjoner som gir et påviselig korrekt bilde av virkningen av planen sett fra nabohusene og fra 3 punkter på sjøen.
- Det må utarbeides en landskapsanalyse som grunnlag for konsekvensutredningen.
- Alternativene som skal utredes må være i tråd med bestemmelsene til gjeldende kommuneplan for Radøy kommune.
- Det skal ikke utredes alternativer med bygningsvolumer som overstiger 15 m høyde eller 1000 kvm grunnflate.
- Det må utredes alternativer som ikke medfører utfylling i sjø.
- Det må utredes alternativ lokalisering og et 0-alternativ.

### Forslagsstillar sin kommentar:

Området på land ligg som industri i kommuneplanen og byggjehøgde, volum, utnytting, etc. kan fastsetjast i reguleringsplan. Planlagde tiltak/produksjon er knytt opp til maritim verksemd og vil vere heilt avhengig av tilgang til kai med utskipping av utstyr og anlegg som skal nyttast i maritimt havmiljø.

- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet er lagt inn som tema som skal utgreiast i konsekvensutgreiing.
- Lagt inn i planprogram at 3D-illustrasjonar som gjev eit korrekt billete må utarbeidast.
- Alternativ som vert utgreia skal godkjennast av kommunen.
- Er ikkje grunnlag for tiltak med maks ramme på bygningsvolum over 1000 m<sup>2</sup> og 15 m høgde.

- Er heller ikkje grunnlag for tiltak utan utfylling i sjø
- Utgreiing av alternativ lokalisering og eit 0-alternativ

#### Rådmannen sin vurdering:

Etter rådmannen sin vurdering er arealbruk industri i tråd med kommuneplanen for framlegg om industriområde på land, men ikkje i sjø. Rådmannen vurderer dette som ein reguleringsplan som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn og har difor satt krav om at det vert utarbeidd full konsekvensutgreiing og planprogram for planarbeidet. Høyringa av framlegg til planprogram skal nettopp få fram alle tema som skal vurderast i konsekvensutgreiinga.

#### **Bård Mangerøy:**

Mangerøy ber om at det vert gjort tiltak for å redusere støy frå området til eit minimum. Landstrøm til båtar bør vere eit av tiltaka med tanke på bustadområdet på Selfallet. Auka belastning på fylkesveg 410, Toskavegen, med eventuelle avbøtande tiltak/trafikkisikring for mjuke trafikantar må utgreiast. Mangerøy ber òg om at estetikk vert nøye vurdert, spesielt med tanke på den låge kyststripa og bygg med høgde på 40 m vil bli veldig synleg. Gjer merksam på at han er eigar av tilstøtande eigedom i aust, 45/12 og ber om dialog med utbyggar/konsulent. Gjer òg merksam på nausttomta 45/42.

#### Forslagsstillar sin kommentar:

Støyanalyse skal utarbeidast og det skal leggjast vekt på tiltak for å redusere støy til eit minimum, blant anna med innlagt landstrøm. Trafikksituasjon i høve til tilkomst skal avklarast med Statens vegvesen og vert i henhold til Handbok N100 og krav etter gjeldande norm. Det er lagt inn i planprogram at estetikk skal utgreiast. Tiltakshavar vil ta kontakt for å kome fram til ein løysing i høve til tilstøytande eigedom og naust.

#### Rådmannen sin vurdering:

Planprogram og konsekvensutgreiing skal ta inn utgreiingstema som støy og trafikk, estetikk og dei tilhøve som Mangerøy ber om.

#### **I.S. arkitekter på vegne av Kjersti Nævdal og Tor H. Hansen (45/58), Rune Ulvatn (45/231) og Aase Wiederstrøm (45/29):**

Grunneigarane vurderer forespeila utbygging som massiv og uheldig for omkringliggande fritidsbyggnad og naturlandskap, og set seg kraftig i mot den planlagde utviklinga av området. Dei ser det som svært uheldig at tiltakshavar ikkje har oppretta dialog med råka grunneigarar i forkant av innsending, og anmoder tiltakshavar om å kontakte ovannemnde heimelshavarar for å opprette direkte dialog i den vidare prosessen. Førebels framsettjast følgjande kommentarar/krav på vegne av heimelshavarane:

#### **1: EIGEDOMSTILHØVE**

Gjer merksam på at fleire av eigedomane innan planområdet ikkje er eigd av tiltakshaver og at dei ikkje har samtykka til pågåande prosess og ikkje ynskjer ein omregulering av sine eigedomar.



## 2. VEGRETT

Gjer merksam på om at det ikkje ligg føre vegrett eller tinglyst erklæring for tenkt tilkomstveg til området. Dei er heller ikkje innstilt på å overføre denne og at utbyggar difor må førebu seg på ekspropriasjonssak.

### Forslagsstillar sin kommentar:

#### 1. EIGEDOMSTILHØVE

Ein kan etter lov regulere på annan heimelshavar sin eigedom. Tiltakshavar vil kome med info til naboar når prosessen med å utarbeide reguleringsplanen tek til.

2. VEGRETT Ein omlegging av vegen inn til området er allereie vist i utbyggingsplan for nordleg del av planområdet langs fylkesvegen. Elles syner utbyggingsplanen området som industriområde og det er tenkt at ny reguleringsplan langt på veg vil samsvare med denne planen både med omsyn til føremål og vegløyning. Det er tenkt grøn buffer mot Brupollen.

3. KRAV OM MEDVERKNAD Alle vil få høve til medverknad i samsvar med plan- og bygningsloven §5-1.

### Rådmannen sin vurdering:

Tilhøve til anna arealbruk og eventuelle utfordringar er utgreiingstema for konsekvensutgreiinga. Rett til veg er ein privatrettsleg avtale og partane må i planprosessen sjå om dei kan komme til ei semje.

### **Bakgrunn for planarbeidet**

Føremål med planarbeidet er å utarbeide reguleringsplan for å leggje til rette for utbygging av industriområde med tilhøyrande kaianlegg. Planområdet på landarealet er i gjeldande kommune- og kommunedelplan sett av til *Næringsområde* og *Industri*. Sjøarealet er i kommuneplanen satt til Naturområde.

### **Særlege utfordringar**

Sektorstyresmaktene har vurdert planprogrammet og rådmannen stør at konsekvensutgreiinga må gjennomførast på ein god måte og ta inn alle tema som skal belysast.

Sjøarealet er ikkje satt av til byggeområde i overordna plan og krev full konsekvensutgreiing.

Tema som naturmangfald, kulturminne og friluftsliv, samt trafikk krev utgreiing og ekstra merksemd ut over det varsla planprogrammet la opp til. Hordaland fylkeskommune ber om at barn og unges interesser blir spesifisert i konsekvensutgreiinga.

Støy og estetikk er og utgreiingstema som det i høyringa er lagt vekt på av fleire merknadshavarar.

### **Krav til planprogram**

Plan- og bygningslova definerer krav til planprogram i § 4-1. *Planprogram*

*«For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.*

*Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.*

*Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.*

*Dersom planen kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat, skal planmyndigheten sende forslag til program for planarbeidet til berørte myndigheter i denne staten til uttalelse.»*

Radøy kommune vurderer dette som ein reguleringsplan som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn og har difor satt krav om at det vert utarbeidd planprogram for planarbeidet.

### **Organisering av planarbeidet**

Dette er eit privat planinitiativ der planarbeidet vert utført av ein konsulent på vegne av tiltakshavar. Kommunen skal som planstyresmakt følgje planprosessen tett og handsame framlegg til plandokument etter kvart som dei vert produsert, kommunen skal sikre medverknad i planprosessen.

### **Medverknad og framdrift**

Melding om oppstart av planarbeid og framlegg til planprogram har no vore ute til høyring og på offentleg ettersyn. Planprogrammet vert lagt fram for kommunestyret for fastsetting. Vidare skal planprosessen inkludere medverknad frå råka partar.

### **Vurdering**

Ved oppstart av nytt planarbeid skal det alltid vurderast opp mot overordna plan og om føreslegen arealbruk er i tråd med denne. I dette tilfelle Kommunedelplan for Manger. Punkt 1.4 i planprogrammet omhandlar dette tilhøvet og konkluderer med at framlegg til ny detaljregulering er i tråd med kommuneplan. Det er riktig for landarealet, men ikkje for sjøarealet. Dette må komme tydeleg fram i planprogrammet då programmet skal gje føringar for vidare planprosess. Rådmannen vil gjere framlegg om eit tillegg i teksten under punkt 1.4.

Dei delane som ligg på land sett av til industri i arealdelen av kommuneplanen, medan dei delane som ligg i sjø er sett av til naturområde i sjø. Utfylling i sjø er såleis i strid med overordna plan.

I rettleiaren til arealdelen av kommuneplanen står det mellom anna at: *«Naturområder i sjø og vassdrag omfatter alle områder der inngrep og tilrettelegging ikkje tillates. Slike områder vil være aktuelle for forekomster av utvalgte naturtyper og prioriterte arter/økologiske funksjonsområder for*

*prioriterte arter. Naturområde i sjø eller vassdrag har sin parallell i «natur» (N) i LNF(R)-område på land. Eksempler på inngrep og utnytting som kan komme i konflikt med naturområde, vil være utfylling i sjø, sand- og grusuttak, brygge og andre fortøyningsinnretninger og akvakulturanlegg.»*

I avsnitt 1.4 bør og føresegnene til kommuneplanen omtalast. Det er komme fram i merknadane at planarbeidet ikkje er i tråd med alle intensjonane i kommuneplanen.

I føresegnene er det lagt rårer for næringsområda når det gjeldt tilhøve parkering, infrastruktur, sløkkevasskapasitet og liknande.

Føresegnene har og eit avsnitt om tilhøve som skal avklarast og belyst i vidare reguleringsarbeid. Mellom anna er det sagt at reguleringsplanar skal utarbeidast med grunnlag i ein landskapsanalyse, omsyn til landskap, samanhengande grøndrag, turvegar, biologisk mangfald, leik og rekreasjon skal være vurdert og dokumentert tatt vare på i planarbeid.

Reguleringsplanar skal innehalde føresegner om rekkefølge etter § 12-7 nr 10 som legg grunnlag for berekraftig utvikling med omsyn til infrastruktur, tryggleik, miljø, oppvekstvilkår og estetikk.

Reguleringsplanar skal gjennom plankart og føresegner etter § 12-7 nr 4 vise korleis likestilt bruk skal takast i vare i planområdet. Reguleringsplanar skal, i plankart eller ved føresegne etter § 12-7 nr 1 og 2, vise plassering av eller byggjegrænse for bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, samt terrenghandsaming.

Landskapstilpassing skal dokumenterast gjennom fotomontasje eller anna eigna framstilling.

Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift og kommuneplanens pkt 2.3. Stigningsgrad og planlegging i samsvar med TEK 10 og pkt 2.3 skal dokumenterast i planarbeid og i søknad om løyve til tiltak.

Reguleringsplanar skal vise oppsamlings- og hentestadar for renovasjon.

I samband med regulering av byggeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk. Etablering av nærvarmeanlegg skal vurderast i større bygg og byggeområde. Reguleringsplanar skal gjennom føresegne etter § 12-7 nr 8 ta stilling til spørsmålet om vassbåre varme.

Der det går kraftleidningar med lågare spenningsnivå gjennom byggeområde skal jordkabel vurderast i samband med planlegging og utbygging.

Radøy kommune har hatt eit møte med fylkesmann og assisterande fylkesmann for å klargjøre prosessen vidare. Dei var veldig tydelege med tilbakemeldingar når det gjaldt forventningar til konsekvensutgreiing, spesielt knytt til naturmangfald.

Det er halde møte med utførande konsulent og desse har 9. september 2015 levert revidert planprogram til handsaming i kommunen. Her er framlegg og merknader i frå høyringa vurderte og eventuelt teke med.

Rådmannen vurdere planprogrammet til å vere godt gjennomarbeidd. Likevel er det litt uoversiktleg kva som konkret skal gjerast i konsekvensutgreiinga. Rådmannen vil leggje til nokre punkt under

punkt 1.2.4:

- Viktige friluftsområde
- Barn- og unge sine interesser
- Estetikk

I tillegg skal kapittel 2 ha viktige friluftsområde som eige avsnitt. Her skal det og lagast ei oppsummering over kva analyseverktøy som skal nyttast: t.d. støysonkart og 3D-illustrasjonar.

## **Konklusjon**

Etter innspel og merknader som er komme inn i samband med varsel om oppstart av planarbeid og høyring av planprogram legg rådmannen fram revidert planprogram for fastsetting i kommunestyret. Planprogrammet legg rammene for det vidare planarbeidet.

Rådmannen vil leggje fram vedtak om tilråding av planprogram med følgjande tillegg:

### Punkt 1.2.4 tillegg:

- Viktige friluftsområde
- Barn- og unge sine interesser
- Estetikk

### Punkt 1.4 Nytt avsnitt:

«Framlegg til arealbruk er i samsvar med overordnet plan når det gjeld landområde, men ikkje når det gjeld sjøområdet som i kommuneplanen sin arealdel er satt av til naturområde i sjø og soleis ikkje er eit byggeområde. I konsekvensutgreiinga skal ein få fram verknader av framtidig bruk til industriføremål og næringshamn. Føresegnene i kommuneplanen definerer kva tilhøve som skal avklarast og belyst i vidare reguleringsarbeid. Mellom anna er det sagt at reguleringsplanar skal utarbeidast med grunnlag i ein landskapsanalyse, omsyn til landskap, samanhengande grøndrag, turveg, biologisk mangfald, leik og rekreasjon skal være vurdert og dokumentert tatt vare på i planarbeid. Reguleringsplanar skal innehalde føresegner om rekkefølge etter § 12-7 nr 10 som legg grunnlag for berekraftig utvikling med omsyn til infrastruktur, tryggleik, miljø, oppvekstvilkår og estetikk.. Reguleringsplanar skal, i plankart eller ved føresegne vise plassering av eller byggegrens for bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, samt terrenghandsaming. Landskapstilpassing skal dokumenterast gjennom fotomontasje eller anna eigna framstilling. Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift og kommuneplanens pkt 2.3. Stigningsgrad og planlegging i samsvar med TEK 10 og pkt 2.3 skal dokumenterast i planarbeid og i søknad om løyve til tiltak. Reguleringsplanar skal vise oppsamlings- og hentestadar for renovasjon. I samband med regulering av byggeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk. Etablering av nærvarmeanlegg skal vurderast i større bygg og byggeområde. Der det går kraftleidningar med lågare spenningsnivå gjennom byggeområde skal jordkabel vurderast i samband med planlegging og utbygging. For område avsett til næring skal det dokumenterast tilfredsstillende forhold for varelevering og transport"

### Kapittel 2 tillegg:

- viktige friluftsområde som eige avsnitt.

- Oppsummering over kva analyser og verky som skal nyttast: t.d. støysoneanalyse og 3D-illustrasjonar.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Kommunestyret fastsetter planprogram for planarbeid for reguleringsplan med planID 12602015000200 Manger industriområde – Kjebogen med følgjande tillegg:

#### **Punkt 1.2.4:** tillegg:

- Viktige friluftsområde
- Barn og unge sine interesser
- Estetikk

**Punkt 1.4** Nytt avsnitt: «Framlegg til arealbruk er i samsvar med overordnet plan når det gjeld landområde, men ikkje når det gjeld sjøområdet som i kommuneplanen sin arealdel er satt av til naturområde i sjø og soleis ikkje er eit byggjeområde. I konsekvensutgreiinga skal ein få fram verknader av framtidig bruk til industriføremål og næringshamn. Føresegnene i kommuneplanen definerer kva tilhøve som skal avklarast og belyst i vidare reguleringsarbeid. Mellom anna er det sagt at reguleringsplanar skal utarbeidast med grunnlag i ein landskapsanalyse, omsyn til landskap, samanhengande grøndrag, turvegar, biologisk mangfald, leik og rekreasjon skal være vurdert og dokumentert tatt vare på i planarbeid. Reguleringsplanar skal innehalde føresegner om rekkefølge som legg grunnlag for berekraftig utvikling med omsyn til infrastruktur, tryggleik, miljø, oppvekstvilkår og estetikk. Reguleringsplanar skal, i plankart eller ved føresegner vise plassering av eller byggjegrænse for bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, samt terrenghandsaming. Landskapstilpassing skal dokumenterast gjennom fotomontasje eller anna eigna framstilling. Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift og kommuneplanens pkt 2.3. Stigningsgrad og planlegging i samsvar med TEK 10 og pkt 2.3 skal dokumenterast i planarbeid og i søknad om løyve til tiltak. Reguleringsplanar skal vise oppsamlings- og hentestadar for renovasjon. I samband med regulering av byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lavt energiforbruk. Etablering av nærvarmeanlegg skal vurderast i større bygg og byggeområde. Der det går kraftleidningar med lågare spenningsnivå gjennom byggjeområde skal jordkabel vurderast i samband med planlegging og utbygging. For område avsett til næring skal det dokumenterast tilfredsstillende forhold for varelevering og transport»

#### **Kapittel 2** tillegg:

- viktige friluftsområde som eige avsnitt.
- Oppsummering over kva analyser og verky som skal nyttast: t.d. støysoneanalyse og 3Dillustrasjonar

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 4-1.

### **Kommunestyret i Radøy - 039/2015**

#### **KS - handsaming:**

Ordføraren orienterte om planarbeidet. Han viste til at det i samband med Radøygruppen si satsing på subsea-konstruksjonar er ei utfordring knytt til sjøtilkomst ved anlegget på Vetås. Også utfordringar med vegtilkomst og kraftspenn over seglingsleia i Bognestraumen gjer at Radøygruppen ønskjer å etablere delar av si verksemd på den tidlegare Jotuntomta på Manger i staden for ei

utviding av anlegget på Vetås.

Kommunestyret vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

### **KS - vedtak:**

Kommunestyret fastset planprogram for planarbeid for reguleringsplan med planID 12602015000200 Manger industriområde – Kjobogen med følgjande tillegg:

#### **Punkt 1.2.4:** tillegg:

- Viktige friluftsområde
- Barn og unge sine interesser
- Estetikk

**Punkt 1.4** - Nytt avsnitt: «Framlegg til arealbruk er i samsvar med overordnet plan når det gjeld landområde, men ikkje når det gjeld sjøområdet som i kommuneplanen sin arealdel er sett av til naturområde i sjø og soleis ikkje er eit byggeområde. I konsekvensutgreiinga skal ein få fram verknader av framtidig bruk til industriføremål og næringshamn. Føresegnene i kommuneplanen definerer kva tilhøve som skal avklarast og belyst i vidare reguleringsarbeid. Mellom anna er det sagt at reguleringsplanar skal utarbeidast med grunnlag i ein landskapsanalyse, omsyn til landskap, samanhengande grøndrag, turvegar, biologisk mangfald, leik og rekreasjon skal vere vurdert og dokumentert tatt vare på i planarbeid.

Reguleringsplanar skal innehalde føresegner om rekkefølge som legg grunnlag for berekraftig utvikling med omsyn til infrastruktur, tryggleik, miljø, oppvekstvilkår og estetikk. Reguleringsplanar skal, i plankart eller ved føresegner vise plassering av eller byggjegrænse for bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, samt terrenghandsaming. Landskapstilpassing skal dokumenterast gjennom fotomontasje eller anna eigna framstilling. Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og i samsvar med krav sett i teknisk forskrift og kommuneplanens pkt 2.3. Stigningsgrad og planlegging i samsvar med TEK 10 og pkt 2.3 skal dokumenterast i planarbeid og i søknad om løyve til tiltak.

Reguleringsplanar skal vise oppsamlings- og hentestadar for renovasjon. I samband med regulering av byggeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for fornybar energiforsyning og lågt energiforbruk. Etablering av nærvarmeanlegg skal vurderast i større bygg og byggeområde. Der det går kraftleidningar med lågare spenningsnivå gjennom byggeområde skal jordkabel vurderast i samband med planlegging og utbygging. For område avsett til næring skal det dokumenterast tilfredsstillande forhold for varelevering og transport".

#### **Kapittel 2** - tillegg:

- viktige friluftsområde som eige avsnitt.
- Oppsummering over kva analyser og verky som skal nyttast: t.d. støysoneanalyse og 3Dillustrasjonar

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 4-1.

### **Vedlegg:**

Planprogram Radøygruppen  
0\_Merknadsskjema