

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
072/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	04.11.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/1039	15/12195

Plansak 12602015000200 - detaljregulering Mangerøy industriområde - Kjebogen - handsaming for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Saksopplysingar: Bakgrunn

Saka gjeld handsaming av detaljregulering for næringsområde på Mangerøy (Jotuntomta).

Området er i kommuneplanen satt av til byggjeområde næringsføremål på land. I sjø er arealet satt av til naturområde i sjø. Framlegg til arealbruk til næringshamn i reguleringsplanen er såleis i strid med overordna plan. Området er ikkje regulert tidlegare.

Planområdet er på 108 daa.



Ortofoto over planområdet (frå 2013. Kjelde; 1881).

Tiltakshavar for reguleringsplanen er RadøyGruppen AS og utførande konsulent er Arkoconsult AS.

Det er kome inn merknadar til oppstartsvarsel og planprogram. Planprogrammet vart fastsatt i møte i kommunestyret 24.09.2015. Planprogrammet gjev føringar mellom anna for kva tema som skal konsekvensutgreiast.

For industrianlegg av denne storleiken er det krav om konsekvensutgreiing etter plan- og bygningslova § 4.1.

«For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkningar for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.»

I tillegg er det krav til konsekvensutgreiing når framlegg til ny arealbruk ikkje er i tråd med overordna plan, og når planområdet er over 15 daa.

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

Det er utarbeida framlegg til nytt næringsområde med tilhøyrande veg- og grøntområde. Det vert regulert til følgjande foremål på plankart:

Foremål	Felt nr	Areal (daa)
Byggje- og anleggsforemål		
<i>Industri m/tilhøyrande lager, kontor</i>	<i>B11</i>	<i>23,1</i>
	<i>B12</i>	<i>12,6</i>
	<i>B13</i>	<i>4,1</i>
Totalt		39,8
Samferdsle og teknisk infrastruktur		
<i>Kai</i>	<i>SK</i>	<i>8,1</i>
<i>Køyreveg, offentleg</i>	<i>o SKV1</i>	<i>1,4</i>
<i>Køyreveg, felles</i>	<i>f SKV2</i>	<i>0,6</i>
<i>Køyreveg, privat</i>	<i>SV</i>	<i>0,03</i>
<i>Fortau, offentleg</i>	<i>o SF1-SF2</i>	<i>0,3</i>
<i>Fortau, felles</i>	<i>f SF3</i>	<i>0,3</i>
<i>Anna veggrunn, Grøntareal</i>	<i>o AVG1-f AVG4</i>	<i>1,5</i>
Grønstruktur		
<i>Vegetasjonsskjerm i industriområde</i>	<i>GV1, GV2</i>	<i>6,9</i>
Landbruk, Natur- og Friluftsområde		
<i>LNF-område</i>	<i>LL1 – LL3</i>	<i>0,6</i>
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone		
<i>Hamneområde i sjø</i>	<i>VHS</i>	<i>44,7</i>
<i>Friluftsområde i sjø</i>	<i>VFS</i>	

Tabell 1: Foremål

Planforslaget omfattar:

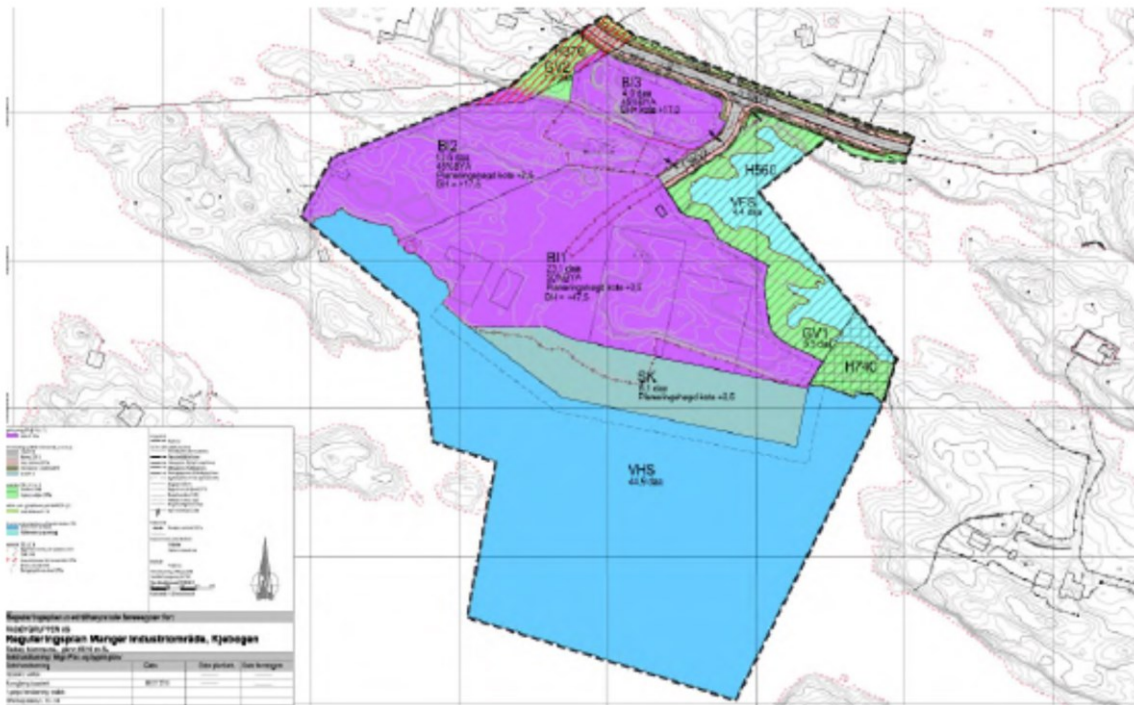
1. Planskildring
2. Plankart
3. Føresegner

Føremålet med planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for mekanisk industri med monteringshallar og utskipingskai. Delar av arealet er allereie utbygd for næring med bygningar og kai, men ny bruk vert betydeleg meir omfattande både på land og i sjø. Det er Radøygruppen AS som skal nytte arealet til eiga verksemd.

Skildring av framlegg til plan

Framlegg til ny plan for Kjebogen framstår som ein gjennomarbeidd og godt dokumentert plan. Det har vore tett samarbeid mellom kommunen og plankonsulenten om planen, og planen er slik rådmannen vurderer den i tråd med føringar gjeve i plan- og bygningslova og innspel som har kome i prosessen.



Konsekvensutgreiing

Konsekvensar av planframlegget er lagt fram i planskildringa frå side 30. Positive og negative verknadar av planframlegget er gjort greie for. Konsekvensane er gått gjennom og slik rådmannen vurderer det er det funne nokre positive og nokre negative konsekvensar.

Planprogrammet viste vidare til følgjande tema som skulle konsekvensutgreiast i reguleringsplanen;

- Biologisk mangfald
- Kulturlandskap og kulturminne
- Strandsona, sjø og vassdrag
- Miljøvernfarelege vurderingar
- Samfunnstryggleik og beredskap
- Kommunikasjon, veg og vegtekniske tilhøve/trafikktryggleik
- Klima og energi
- Folkehelse (støy, ureining)
- Viktige friluftsområde
- Barn og unge sine interesser
- Estetikk

Ny økonomisk aktivitet og arbeidsplassar

Dei positive konsekvensane er at det vert generert ny næringsverksemd i området. Eit areal som er satt av i kommuneplanen til næringsføre mål vert revitalisert med ein ny eigar og nye tiltak som vil

generere økonomisk aktivitet og arbeidsplassar.

Næringshamn

Negative konsekvensar er særleg dei ulempene som vil vere i sjøområdet med ein stor næringshamn i eit område med mykje trafikk med fritidsbåtar. I tillegg har fiskerinæringa peika på utfordringar i høve gyteområde som ligg i sjøen utforbi.

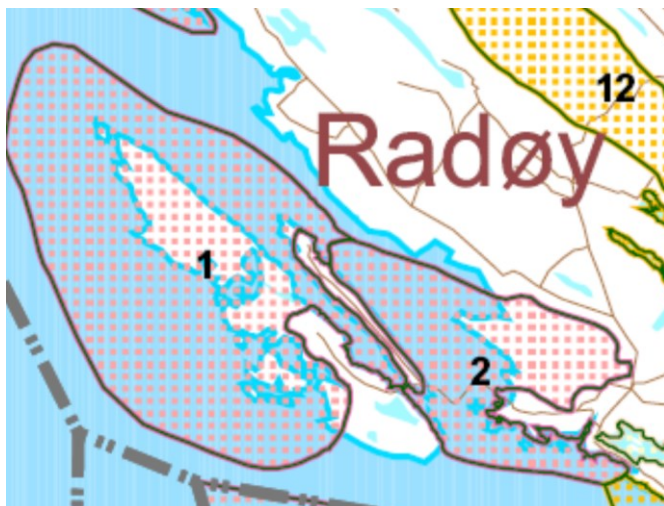
Trafikktilhøve på vegnettet

Trafikkbelastninga ut til området er også negativ. Toskavegen er smal og utan tilbod til mjuke trafikantar frå Langhøyane og ut til Kjebogen. Lenger ut ligg friluftsområde og badeplass. I avsnitt 4.9 må Trettholmen og badeplassen på Toskavegen vurderast og i avsnitt 4.10 må Born og unge sin ferdsel på fylkesvegen til Trettholmen, samt fiske- og badeplassen på Toskavegen vurderast.




Båthamna i Mangersholmane er ikkje nemnt og heller ikkje hyttefeltet på Toska. Desse burde etter Rådmannen sin vurdering ha vore med når ein vurderer områda rundt då dei genererer trafikk både på land og til sjøs.

Friluftsområde

Regionalt viktige friluftsområde er definert av Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. I kartet finn me at Manger-Skageneset er definert som svært viktig utfartsområde.



Friluftsområde

	A: Svært viktig	Områdenummer kommunevis.
	B: Viktig	
	C: Registrert	
	Konturlinje - friluftsområde	

Friluftsområde i sjø

	A: Svært viktig
	B: Viktig
	C: Registrert
	Veg
	Sjø
	Vatn
	Kommunegrense

Planskildringa beskriv konsekvensane for turområdet og stiane til Skageneset. Ny aktivitet i næringsområdet ser ikkje ut til å ha store konsekvensar for dette området. Det er i dag mykje skog i området og ein veit ikkje heilt kva som vil skje med den eller korleis utsikta vil bli om ein tek denne ned. Heile området er relativt flatt.

Estetikk og utforming av store industrihallar

Slik rådmannen vurderer planframlegget vil monteringshallane som er planlagt vere generande i dette landskapet og det vil vere svært viktig å få på plass krav om avbøtande tiltak som fargeval for å dempe inntrykket. I føresegnene er det framlegg om følgjande:

1. *Fargebruk på bygningar i B11 skal harmonere med omgjevnadene og ein skal ikkje nytta reflekterande materiale eller signalfargar.*
2. *Bygg skal ha ein materialbruk og fargebruk som er tiltalande av omsyn til friluftsområde og fjernverknad frå sjø.*
3. *Logo m/tekst kan påførast bygg i firma sine fargar med maks storleik 6 x 25 m.*

Fiskeriinteresser og gyteområde

Det er teke omsyn til fiskeriinteressene og i føresegnene er det satt som krav at:

6.1.2 *Det kan ikkje utførast undervasssprengning i gyteperiode for torsk; 01. febr. – 31. mars.*

Risiko og sårbarhet

Det følgjer av plan- og bygningslova § 4-3 Samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse at:

« Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbygging i sonene, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap. Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser.»

ROS-analysen er vist på side 43 flg i planskildringa:

ROS-analysen syner at alle hendingar ligg i grønt eller gult felt i risikomatrisen.

Hending 8;

Planområdet ligg ved sjø og havnivåstigning, spring/stormflo er difor aktuelle tema. Men alle nye bygg vil ligge på om lag kote 2,5 m og høgaste stormflo i 2050 er estimeret til rundt kote 2 m og 2,76 i 2100. Dei to monteringshallane vil òg verte bygd slik at dei vil kunne tåle eventuell stormflo (betongkonstruksjon første 0,9 m av bygget).

Hending 23;

Det vert inngrep i natur/landskap, men dette får liten/ingen fjernverknad og er tilknytta eit allereie utbygd område med næring og grad av redusert estetikk og verdi vert vurdert som liten. I høve til fjernverknad er det i hovudsak knytta til dei planlagde monteringshallane som vil få stor nær- og fjernverknad. Ein reduksjon i estetikk grunna dei to hallane vert uungåeleg, men ikkje reversibelt. Er elles lagt inn føringar i føresegnar knytta til estetikk for dei to hallane.

Hending 24;

Vil alltid vere ein viss brannfare knytt til ein verksemd, men det vert ikkje type verksemd som er spesielt utsatt i høve til dette og det vert elles god tilgang for å kome til for sløkking (frå sjø og land).

Hendingar 49, 50, 55

Elles er hendingar som ligg i gul sone knytta til trafikktryggleik og det vil alltid vere risiko knytt til trafikk, også innan planområdet, men det er vurdert at 30 km/t fartsgrense i planområde vil gje ein tilfredstillande tryggleik i høve til trafikken innan føremål BI i planområdet. Fartsgrensa på fylkesvegen er 50 km/t og trafikken her er relativt låg med ein ÅDT på om lag 1300. Risikoen er difor vurdert til å vere låg. Også når det gjeld risiko og tiltak i høve til avkøyrsløse til offentleg køyreveg er det vurdert at trafikkloysingane er tilfredstillande sikra.

Slik rådmannen vurderer det har ein i ROS-analysen peika på dei mest sannsynlege uønska hendingane og vurdert eventuelle tiltak for å unngå desse.

Rådmannen har tidlegare i saksframstillinga peika på at tilhøve for mjuke trafikantar langs Toskavegen, fylkesveg, ikkje er godt nok utgreidd.

Planprosess

Det vart halde oppstartsmøte mellom tiltakshavar, konsulent og kommunen 18.06.2015. Oppstart av planarbeid vart kunngjort i avis og sendt regionale styresmakter med frist for uttale 17.09.2015.

Naboer vart varsla med eige brev direkte.

Merknader til oppstartsvarsel og planprogram vart handsama i kommunestyret i møte 24.09.2015 og er lagt ved denne saksutgreiinga.

Konklusjon

Planprosessen så langt er gjennomført på svært kort tid og alle dokument var ikkje ferdigstilt når planframlegget vart sendt til kommunen.

Med bakgrunn i saka slik det er gjort greie for når ein til at framlegg til detaljregulering for Kjebogen vert lagt ut på høyring, på vilkår om at plandokumenta må ferdigstillast før kunngjering. Rådmannen når også til at det vert sett vilkår om betre konsekvensutgreiing når det gjeld mjuke trafikantar til badeplassen og friluftsområdet Trettholmen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk godkjenner detaljregulering for Mangerøy industriområde, Kjebogen, planID 12602015000200, med plankart, føresegner og planskildring for fyrste gongs høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. I konsekvensutgreiinga må tilhøve for mjuke trafikantar til badeplassen og friluftsområde Trettholmen vurderast.
2. Føresegnene må ferdigstillast og språkvaskast.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §12-10.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 072/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk godkjenner detaljregulering for Mangerøy industriområde, Kjebogen, planID 12602015000200, med plankart, føresegner og planskildring for fyrste gongs høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. I konsekvensutgreiinga må tilhøve for mjuke trafikantar til badeplassen og friluftsområde

Trettholmen vurderast.

2. Føresegnene må ferdigstillast og språkvaskast.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §12-10.

Vedlegg:

Planskildring Radøygruppen

Føresegner

Plankart

Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Manger industriområde - Kjevogen - fastsetting av planprogram

Planprogram Radøygruppen

Konsekvensutredning naturm

Marinarkeologisk.slutt

16828001_RIAKU01_REV1 Mang

0_Merknadsskjema