

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
083/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.08.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Wenche-Mari Bliksås	14/935

## **3.gongs handsaming - Detaljregulering Holmane Næring - Fotlandsvåg - PlanID 46302013004**

### **Vedlegg:**

Plankart - Holmane næring, Fotlandsvåg PlanID 46302013004 - 120822  
Føresegn - Holmane næring, Fotlandsvåg PlanID 46302013004 - 120822  
Planskildring - Holmane næring, Fotlandsvåg PlanID 46302013004 - 120822  
Illustrasjonsplan LB002 - Holmane næring, Fotlandsvåg PlanID 4630201304 - 120822  
Holmane næring, Fotlandsvåg - ROS-analyse  
Holmane næring, Fotlandsvåg - VA-rammeplan med tegninger  
Holmane næring, Fotlandsvåg - Innledende miljøundersøkelser  
Holmane næring, Fotlandsvåg - Marinarkeologiske registreringar  
Holmane næring, Fotlandsvåg - konsekvensutgreiing for natur  
Holmane næring - Skredfarekartlegging\_rev04  
Holmane næring, Fotlandsvåg - Landskapsbilete  
Notat om mulighet for utfylling- 615760-RIG-NOT-001\_rev01  
Holmane næring, nordøstre del av FV - dybder til fjell m\_vedlegg  
TB010  
TC010  
TC011  
TC012  
TU010  
TU011  
TU012  
TU013  
TU014  
TF010

Merknader og uttaler til oppstart

Merknadskommentarer - Planoppstart

Holmane næring- Samla merknader frå 1 gongs høyring

merknadsoppsummering Holmane næring\_offentlig ettersyn\_

2.gongs handsaming av plansak 46302013004 - DETALJREGULERING HOLMANE NÆRING - FOTLANDSVÅG

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak: Framlegg til detaljregulering Holmane næring – Fotlandsvåg, PlanID 46302013004 med plankart datert 12.08.2022, føresegn datert 12.08.2022, planskildring datert 12.08.2022 og VA rammeplan datert 18.03.2019 med tilhøyrande dokument vert lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.**

## **Plan- og kommunalteknisk utval - 083/22**

### **PL - behandling:**

#### **AVRØYSTING:**

Rådmannen sitt framlegg vert samrøystes vedteke

### **PL - vedtak:**

**Framlegg til detaljregulering Holmane næring – Fotlandsvåg, PlanID 46302013004 med plankart datert 12.08.2022, føresegn datert 12.08.2022, planskildring datert 12.08.2022 og VA rammeplan datert 18.03.2019 med tilhøyrande dokument vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.**

### **Saksopplysningar:**

#### **Saksopplysningar:**

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.

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

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.

Planframlegget omfattar:

- a. Plankart, sist revidert 12.08.2022
- b. Reguleringsføresegner, sist revidert 12.08.2022
- c. Planskildring, sist revidert 12.08.2022
- d. LB 002 – Illustrasjonsplan til reguleringsplanen, sist revidert 12.08.2022
- e. ROS-analyse, sist revidert 12.08.2022
- f. Rapport – Holmane næring, Fotlandsvåg – VA-rammeplan, 18.03.19, rev 03
- g. Rapport - Holmane næring, Fotlandsvåg – Innleiande miljøundersøking, 02.10.15
- h. Rapport – Konsekvensutgreiing for naturmiljø og naturressursar, 06.02.15
- i. Rapport – Innledende vurdering av mulighet for utfylling i området og overslag over fyllingsvolum, datert 16.09.15
- j. Rapport - Marinarkeologiske registreringar, 07.11.14
- k. Rapport – Landskapsbilete, sist revidert 31.01.19, versjon 3
- l. Rapport – Skredfarekartlegging, sist revidert 28.08.2020
- m. Oppsummering av merknader og uttaler til oppstart, datert 19.12.13, sist revidert 29.03.19
- n. Kopi av merknader og uttaler til oppstart, notat datert 05.12.18

- o. Oppsummering av merknader og uttaler til offentlig ettersyn datert 11.09.2020, versjon B.
- p. TB010 – Oversiktstegning næringsområde veg 15000, rev. G01 datert 02.06.2022
- q. TC10-TC12 – Reguleringsplan plan- og profiltegning, rev. G01 datert 02.06.2022
- r. TU10-TU14 – Lonevåg fylkesveg 567 tverrprofiler veg 15000, rev. G01 datert 02.06.2022
- s. TF010, normalprofil veg 15000, rev. G01 datert 02.06.2022
- t. Rapport – Holmane næring, nordøstre del av FV – Dybder til fjell, datert 08.07.22

Politisk handsaming:

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

Saka skal avgjerast i Heradsstyret.

### **Skildring av planen**

Planområdet omfattar gbnr 96/17 m.fl og er på om lag 75 daa næringsområde. 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.

Planframlegget legg til rette for at eksisterande verksemdar kan utvide og at det kan etablerast nye bygg som kan gje moglegheit for andre verksemdar.

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 innafor byggjegrans og at alle eksisterande bygg har byggjegrans i byggjelivet, jf. §§ 5.1.2, 5.1.3, 5.1.5 og 5.1.7 i føresegna.

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 regulert fylkesveg med kollektivhaldeplass, avkøyrslar og fortau i planområdet. Det er knytt rekkefølgekrev til opparbeiding av desse.

### **Bakgrunn**

Oppstarten av planframlegget vart kunngjort første gang i 2013 og 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 9 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). I løpet av hausten 2019 og våren 2020 var det fleire møter mellom Statens vegvesen, Osterøy kommune, plankonsulent Asplan Viak og tiltakshavar Lobas AS. 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.

### **Historikk etter 2.gongs handsaming.**

Under den pågåande politiske saksgangen til 2.gongs handsaming tok Fylkeskommunen ved avdeling for Infrastruktur og veg kontakt med plankonsulent Asplan Viak med førespurnad om digitale vegteikningar. Føremålet var å finne alternative løysingar som sikrar opparbeiding av tilbod til mjuke trafikantar mellom næringsområdet og avkøyrsla til skulen.

Då utfallet av dialog med fylkeskommunen var usikkert, valde rådmannen å fortsette den politiske handsaminga av planen.

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. Planvedtaket vart ikkje kunngjort med klagefrist då det låg an til endringar av planen. Det vart drøfta om endringane i planen kunne takast som mindre endring, jf pbl 12-14, då endringane ikkje ville gå ut over hovudrammane i planen, i liten grad elles ville påverke gjennomføringa av planen og ikkje ville råke viktige natur eller friluftsområde. Rådmannen har vurdert at vedtak av planar som ikkje er kunngjort i tråd med plan- og bygningslova § 12-12 ikkje er rettskraftig, og at ein ikkje kan ta mindre endring på plan som er vedteke med motsegn.

Hausten 2021 var plankonsulent, Osterøy kommune og geoteknikar frå Vestland fylkeskommune på synfaring på den aktuelle vegstrekninga for å vurdere om det let seg gjennomføre med ei utviding av vegen. Vidare vart vegen prosjektert parallelt med endring av plankart, og det er det som ligg til grunn for endringa i planframlegget. Endringa er innarbeid i vedteke planframlegg og meldt opp til 3.gongs handsaming. Rådmannen rår til at planframlegget vert sendt ut på ny høyring og offentleg ettersyn. Slik får offentlege mynde, naboar og grunneigarar moglegheit til vurdere endringane mellom 1. til 2.gongs handsaming, samt endringane etter 2.gongs handsaming.

### **Rådmannen sin vurdering**

Merknadar frå 1.gongs høyring og offentleg ettersyn er lista opp og kommentert i saksframlegget til 2.gongs handsaming som er vedlagt saka. Endringar i planframlegget frå 1. til 2.gongs handsaming vert vist til i saksframlegg til 2.gongs handsaming som er vedlagt saka.

Endringar i planframlegget frå 2.gongs handsaming til 3.gongs handsaming:

#### **Plankart:**

O\_SKV01: Endring frå tofelts- til einfeltsveg med møteplass. Strekninga dette gjeld er frå sørleg del av næringsområdet og fram til plangrensa i sør (krysset mot skulen).

- Areal som er endra frå vegareal, inngår no i vegen sitt sideareal (o\_SVG i plankartet)
- Mur er flytta mot vest inntil justert vegkropp («taggete» line i plankartet).
- Utforming av avkjørslar på sørsida av vegen (f\_SKV08, SKV09, f\_SKV10 i plankartet) og kryss mot skulen (o\_SKV06 i plankartet) er tilpassa justert hovudveg.

#### **Føresegn:**

Rekkefølgekrav til ferdigstilling av offentleg veg. Føresegn er endra slik at offentleg veg o\_SKV01 og fortau må vere opparbeidd og godkjent før det vert gjeve ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve til bygning innanfor næringsfelta, jf §3.6.1.

Til alle næringsfelta BN1-BN4 er det sett krav om at o\_SKV01 skal vere opparbeidd og godkjent, jf § 3.1.1, 3.2.1, 3.3.1, 3.4.1.

#### **ROS:**

Risikoreduserande tiltak er endra i ROS-analysen: Medan planframlegget til 2.gongs handsaming la til rette for risikoreduserande tiltak, vil planframlegget til 3.gongs handsaming sikre at utviding av fylkesveg og fortau vert opparbeidd.

#### **Andre konsekvensar med endringa**

Landskapsbilete: Det er lite tilgjengeleg areal for utviding av dagens veg. Ein endring frå tofeltsveg til einfeltsveg vil gje mindre behov for terreng- og vegetasjonsinngrep og redusere dei negative

konsekvensene for landskapsbilete.

Trafikkforhold: Etter ei samla vurdering av trafikkmengd og terrenngrep vert den sørlege delen av fylkesvegen innsnevra til einfeltsveg. Rådmannen vurderer at trafikktryggleiken er teke i vare då planframlegget sikrar at eit tilbod til mjuke trafikantar vert opparbeidd.

Friluftaktivitet: Rekkefølgekravet som sikrar opparbeiding av fortau vil vere positivt med omsyn til tilkomst til næringsområdet, eksisterande småbåthamn og som ein del av skulevegen for barn og unge i området.

Naturmiljø og naturmangfald: Ein einfeltsveg vil gje mindre behov for inngrep og difor redusere dei negative konsekvensane for naturmiljø og mangfald.

Barn og unge sine interesser: Rekkefølgekravet som sikrar opparbeiding av fortau vil betre trafikktryggleiken til barn og unge, både til og frå skulen, til fritidsaktivitetar på skulen/idrettsplassen og til småbåthamna.

Næringsinteresser: Endringa vil føre til ei auka kostnad for tiltakshavarane. Samstundes vil rekkefølgekravet til opparbeiding av køyreveg og fortau sikre at tiltak innanfor næringsområdet vert godkjent.

Nærmiljø og naboar: Endringa sikrar at fortau vert opparbeidd, slik at trafikktryggleiken for dei som ferdast og bur i området.

### **Folkehelse**

Planen sikrar løysing for mjuke trafikantar. Dette vil gjere det meir attraktivt å gå både til næringsområde og til småbåthamna så lenge denne er lokalisert i planområdet. Vegstrekket er skuleveg, og fortau vil betre trafikktryggleiken for barn og unge til og frå skulen.

Ved ei utfylling i sjø vil ein kunne få gjort tiltak i høve gamal ureining både i sjø og på plan. Det er sett krav om at ålmenta skal ha tilgang til sjøfront langs den felles tilkomstvegen midt i planområdet f\_SKV04, jf føresegn 1.1.3.

### **Miljø**

Inngrep for å utvide vegen mot fjorden, men mindre inngrep ved endringa enn løysing i 2.gongs handsaminga.

### **Økonomi**

Endringane som vert lagt fram vil ikkje føre til kostnadar for kommunen. Rådmannen gjer vurderingar knytt til å leggje kommunale VA-leidningar i same prosess som utbetring av fylkesvegen mellom næringsområde og skulen slik at nærliggande bustader kan kople seg på. Dette vil få utgifter for kommunen, som kan dekkast med sjølvkost/VA-abonnement.

### **Rekkefølgekrav:**

Rekkefølgekrav til opparbeiding/utbetring av fylkesveg og fortau før det vert gjeve ferdigattest og/eller mellombels bruksløyve for bygningar innanfor næringsområda N1-N4, Jf føresegn 3.1.1, 3.2.1, 3.3.1, 3.4.1.

Det er sett krav om at 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 3.7.1.

**Konklusjon**

Rådmannen er positiv til at planframlegget har rekkjefølgjekrav som sikrar at tilbod til mjuke trafikantar vert bygd, og soleis kjem motsegnspunkta til Statens vegvesen i møte. Rådmannen er nøgd med dialogen og samarbeidet mellom Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen, plankonsulent, tiltakshavar og kommunen som har ført fram til endringa. Rådmannen rår til å sende planen ut på høyring og offentleg ettersyn i minimum 6 veker.