

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2022/4056-41

Saksbehandlar

Sara Brattfjell Heggland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2023/20	Plan teknikk og miljøutvalet	30.05.2023

1. gongsbehandling - Høyring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Pollen næringsområde - Sunde - 154/32, 154/17 med fleire - PlanID 20220008

Innstilling frå kommunedirektøren:

Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 30.05.2023:

BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedteke.

VEDTAK:

Plan- teknikk og miljøutvalet i Kvinnherad kommune vedtek at planforslag til detaljregulering for Pollen næringsområde – Sunde – 154/32, 154/17 med fleire – PlanID 20220008 vert sendt på høyring og lagt ut på offentlig ettersyn jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-10. Detaljreguleringa vil erstatte delar av gjeldande reguleringsplan for Rv 544 Halsnøysambandet – Halsnøy (PlanID 19980012).

Plan- teknikk og miljøutvalet i Kvinnherad kommune vedtek at planforslag til detaljregulering for Pollen næringsområde – Sunde – 154/32, 154/17 med fleire – PlanID 20220008 vert sendt på høyring og lagt ut på offentlig ettersyn jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-10. Detaljreguleringa vil erstatte delar av gjeldande reguleringsplan for Rv 544 Halsnøysambandet – Halsnøy (PlanID 19980012).

Ved høyring og offentlig ettersyn av detaljreguleringa er frist for merknader minst 6 veker jf. pbl § 12-10. Tiltrår at frist for merknader vert 8 veker grunna ferie. Det skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medier. Råka partar og instansar skal varslast jf. pbl §§ 5-2 og 12-10.

Vilkår:

1. VA-rammeplan skal godkjennast av Kvinnherad kommune før 2. gongsbehandling, og det kan gjerast eventuelle justeringar etter administrative vurderingar på grunnlag av dette.
2. Støysone skal innarbeidast ytterlegare planforslaget for å følgje opp gjeldande kommuneplanens arealdel før 2. gongsbehandling. Det gjeld planomtale og føresegn.

Vedlegg:

1. Plankart (12.05.2023)
2. Føresegn (17.03.2023)
3. Planomtale (21.03.2023)
4. Illustrasjonsplan (15.03.2023)
5. ROS-analyse (17.03.2023)
6. Utkast til VA-rammeplan (16.03.2023)
7. Utkast til VA-plan (16.03.2023)
8. Snitt AA BB CC (15.03.2023)
9. Plan og profil av o_KV1, o_KV2 og o_KV3 (19.12.2022)
10. Merknadskjema

Samandrag/Saka gjeld:

Detaljregulering for Pollen næringsområde (PlanID 20220008) har som føremål å leggje til rette for næringsutvikling av eit tidlegare nedlagt steinbrot og deponi på Sunde. Planforslaget synar utvikling av to næringsstomter som opnar for industri, handverks-, service- og lagerverksemnd med tilhøyrande infrastruktur. Næringsarealet ligg langs Fv500 i nærleik av regionsenteret Husnes, og andre bygder som Sunde, Valen og Halsnøy for øvre. Detaljreguleringa følgjer opp overordna målsetnader i kommuneplanens samfunnsdel (KPS) om utvikling av næringsareal sett i samanheng med senterstrukturen.

Saksutgreiing:

PlanID: 20220008

Tiltakshavar: Lonabratet Eigedom AS

Plankosulent: ABO PLAN- & ARKITETKRUR AS

Historikk

19.10.2022 – Oppstartsmøte

01.11.2022 – Kunngjering av oppstart

29.11.2022 – Frist for innspel til oppstart

24.01.2023 – Undervegs møte for gjennomgåing av innkomne innspel

30.05.2023 – 1. gongs behandling i Plan-teknikk og miljøutvalet

Bakgrunn og føremål

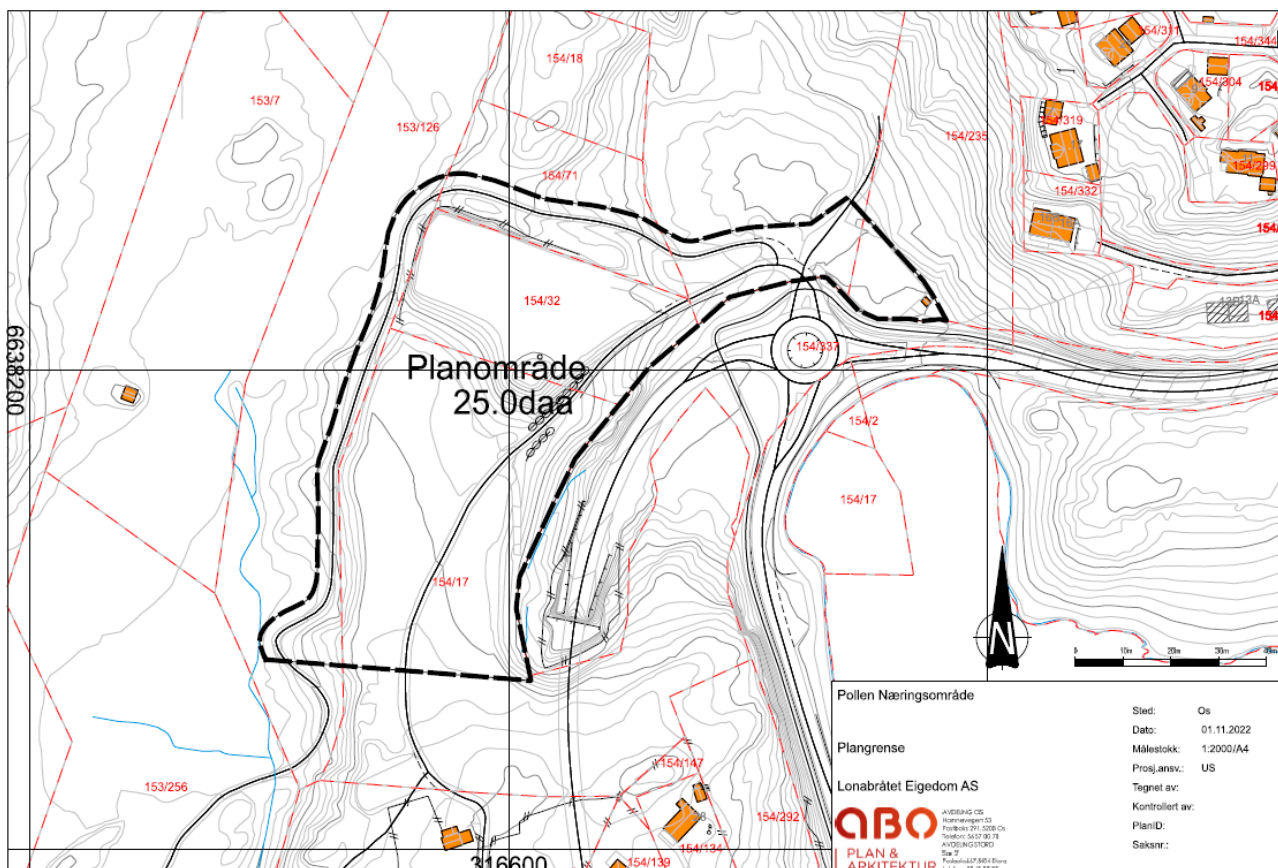
Formålet med detaljreguleringa er å regulere for næringsutvikling på Sunde. Planforslaget skal også sikre allmennheitens interesser når det gjeld friluftsliv, og forbetre trafikksituasjonen for mjuke trafikkantar i område. Detaljreguleringa skal sikre eksisterande tursti til friluftsområde Trollskogen som friluftsområde med turparkering.

Planområde

Planområde på 25 daa ligg i Pollen på Sunde med tilkomst frå rundkøyring ved Fv500

Opsangervegen/Halsnøyvegen. Planavgrensinga omfattar avkøyrse med påkopling til rundkøyringa frå fylkesvegen. I tillegg inkludera planområde eit større areal enn det som skal utviklast som næringsstomter med føremål om å sikre vegtilkomst, vegetasjonsbelte mellom fylkesveg og næringsområde, eksisterande tursti og parkering for friluftsliv.

Følgjande eigedommar ligg innanfor planområde: 154/31, 154/17, 153/126, 154/71, 154/2 og 154/235. Grunneigedommane er både i privat og offentleg eige.



Tidlegare og noverande arealbruk

Delar av arealet har tidlegare vore nytta som steinbrot (Opsanger steinbrot) for utvinning av pukk, og har i seinare tid vore nytta som massedeponi i samband med utbygging av Halsnøytunnelen. Grunna endring av arealbruk og arealebelag som følgjer av næringsutvikling vil ikkje delar av tidlegare steinbrot kunne nyttast til framtidig uttak av steinmassar.

I seinare tid har delar av eigedom 154/17 vore tilført jordmassar på eit areal på 3,6 daa som er registert som fulldyrka jord. Det er satt krav i planforslaget føresegn for å sikre handtering av jordmassane med føremål om at dei vert nytta ein annan stad i nærleiken til jordbruk. Arealet har vore nytta som beite. Delar av arealet vert vidareført som buffersone mot bebyggelse i sør.

Planstatus

Kommuneplan for Kvinnherad 2018 – Arealdelen (PlanID 20140002) viser at planområde er avsett til framtidig næringsområde (N-09-01) med krav om felles planlegging (H810_5) jf. pbl § 11-9 nr. 1. Administrativt vart det vurdert i oppstart av planarbeid at det er hensiktsmessig at detaljreguleringa inkluderer eit større areal enn det som omfattast av plankravet jf. pbl § 11-9 nr. 1 (2.3.2) for å vurdere næringsområde i samanheng med omgjevnadane, særleg i høve til friluftslivinteresser. Det gjeld øvre areal som i kommuneplanens arealdel er avsett som LNF-område. Delar av planområde omfattast av gul støysone (H220_45) som vidareførast i detaljreguleringa. Byggjegrænse mot sjø er fastset langs Opsangervatnet i kommuneplanens arealdel som gjer at tilhøve til strandsona er i samsvar med overordna plan.

Oppheving av gjeldande reguleringsplan

Planforslagets avgrensing er delvis overlappande med gjeldande reguleringsplan, Rv 544 Halsnøysambandet – Halsnøy (PlanID 19980012). I kommuneplan for Kvinnherad 2018 er detaljreguleringsplanen markert med føresegnzone #A der kommuneplanen gjeld framføre reguleringsplan ved motstrid jf. § 2.2.3. I gjeldande reguleringsplan er om lag 6,9 daa regulert til jord- og skogbruk med føremål om tilbakeføring etter utbygging av Halsnøytunnelen der arealet har vore nytta som riggområde i anleggsperioden. Det følgjer av dagens situasjon at arealet ikkje har vore tilbakeført til jord- og skogbruk. Planforslaget for detaljregulering av Pollen næringsområde dermed erstattar delar av gjeldande reguleringsplan som er regulert til jord- og skogbruk som er føreslått regulert til næring i samsvar med overordna plan.

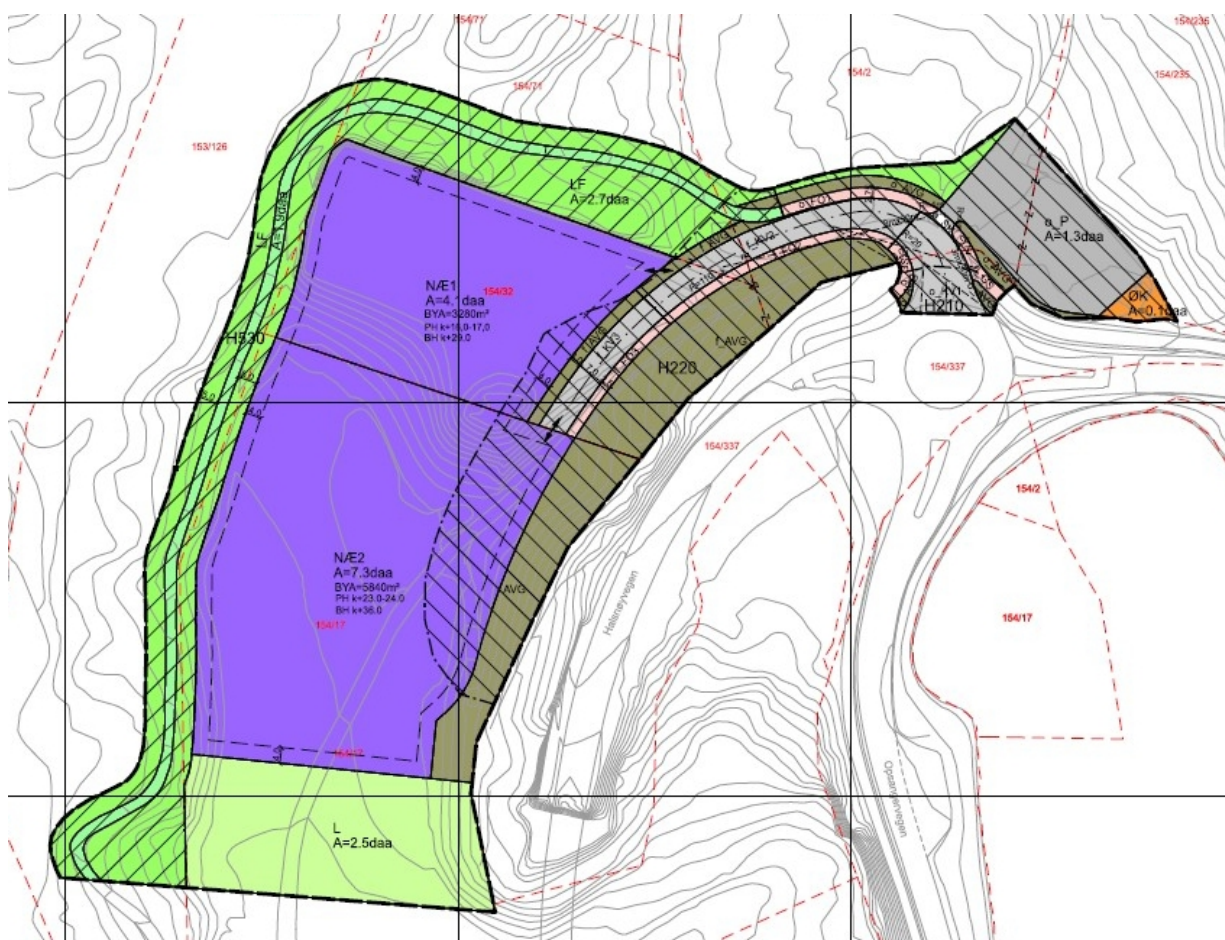
Planen vil erstatte delar av følgjande plan:

1. Rv 544 Halsnøysambandet – Halsnøy (PlanID 19980012).



Om planforslaget

Planen regulerer for to felt med næringsareal, areal til friluftsliv og parkering, omsynssone friluftsliv, samt tilhøyrande naudsynt infrastruktur.



Næringsutvikling

Planforslaget legg til rette for felt NÆ1 (4.1 daa) og NÆ2 (7.3 daa) regulert til næringsføremål som opnar for etablering av industri, handverks-, service- og lagerverksemd med tilhøyrande infrastruktur. Det inkluderar kontor som er tilhøyrande verksemdar som vert etablert. Det kan ikkje tillata næringsføremål som er plasskrevjande med føremål om legge til rette for eit arealeffektivt næringsområde. Vidare er det ikkje tillate med daglegvarehandel innanfor felta.

Utnyttingsgrad, byggehøgde og byggegrense

Næringsområda har ein samla utnyttingsgrad på 9120 m² BYA. Det tillatast byggehøgde på 12 meter for begge felta som har ulik planeringshøgde. Utnyttingsgrad for NÆ1 er 3280 m² BYA med planeringshøgde på k + 16.0-17.0 og byggehøgde på k + 29.0. Utnyttingsgrad for NÆ2 er 5840 m² BYA, medan planeringshøgde på k + 23.0-24.0 og byggehøgde på k + 36.0. Byggegrense for felta er sett til 4 meter frå formålsgrænse for næringsføremålet. Byggehøgde vil ha nokon påverknad på omgjevnadene.

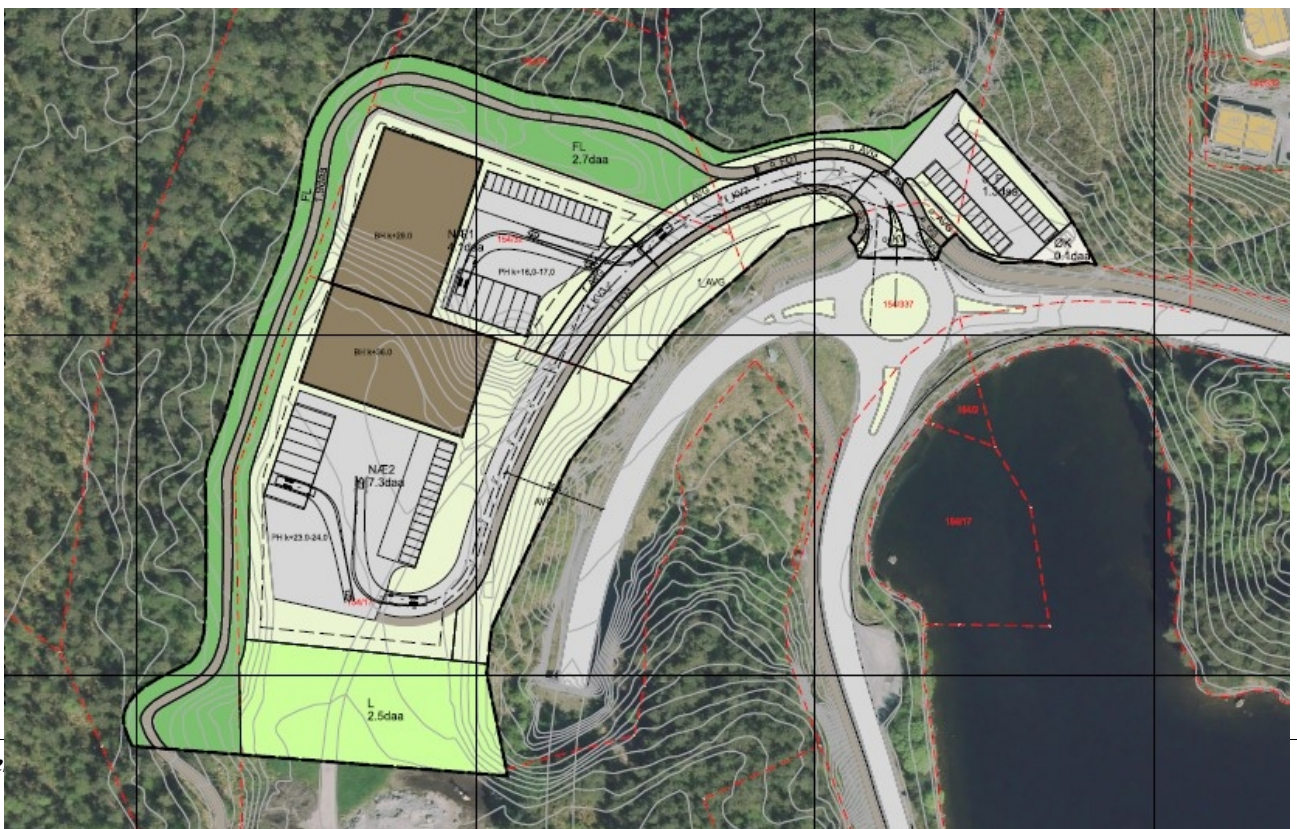
Estetikk og materialbruk

Byggehøgde og utnyttingsgrad av næringsområde har påverknad på det omkringliggjande landskap og nærliggjande bustadbebyggelse. Næringsområde ligg lågare i terrenget enn bustadbebyggelse nordaust for planområde.



Parkering, mobilitet og trafikktryggleik

Det er lagt opp til separate parkeringsareal for felta NÆ1 og NÆ2. Krav følgjer opp gjeldande



kommuneplanens arealdel med 1 parkeringsplass per 100 m² næringsbebyggelse. Situasjonsplan viser utforming av parkeringsareal med avkøyring frå felles tilkomstveg.

Planforslaget vektlegg tilrettelegging av mjuke trafikkantar gjennom regulert offentleg gang- og sykkelveg (GS) som er kopla på eksisterande gang- og sykkelveg langs Opsangervegen og Halsnøyvegen som sikrar ein trafiksikker tilkomst til næringsområde og friluftsområde. Det vert også regulert inn offentleg parkeringsplass for turgåare i område. Innanfor næringsområde er det vidare krav om sykkelparkering.

Detaljreguleringa fører ikkje vesentleg auke i risiko for ulykke med gåande og syklande. Det er regulert inn gang- og sykkelveg med 3 m bredde og fortau med 2,5 m bredde. Vidare er fortau kopla på turveg.

Friluftsliv og nærmiljø

Næringsområdet ligg i nærleiken av innfallsporten til friluftsområde Kladestadåsen og Trollskogen, og planforslaget har som føremål om å sikre betre tilkomst til friluftsområda utanfor næringsområde gjennom å regulere for parkering og gang- og sykkelveg i tilknytning til eksisterande turveg. Turvegen vil også ha funksjon som gjennomgang på tvers av område frå omkringliggjande bebygde områder for mjuke trafikkantar. Det er vidare lagt inn arealføremål og omsynssone for å ivareta delar av det kartlagde friluftsområde som tilgrensar næringsarealet. Det er vidare krav om sikringsplan for anleggssfase med føremål om å ivareta mjuke trafikkantar i denne fasen.

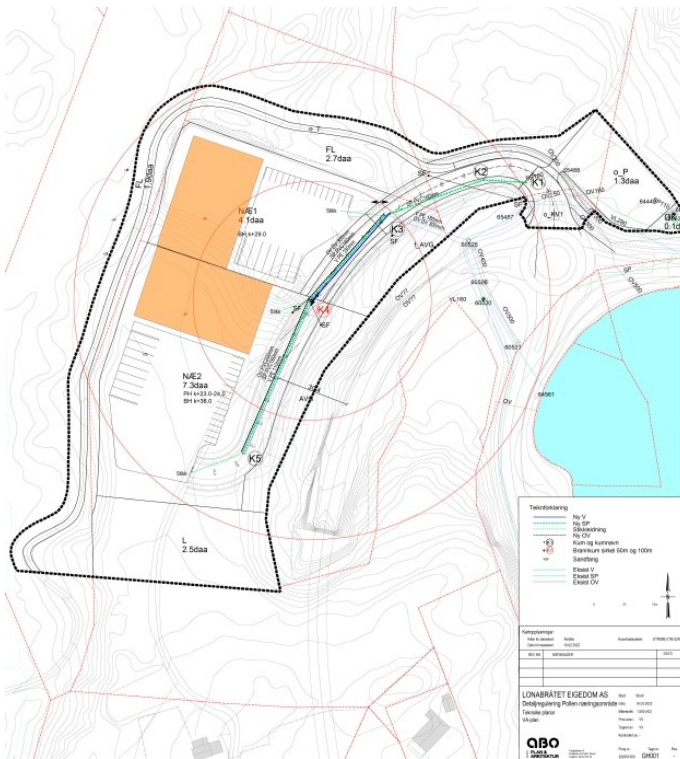
Massehandsaming

Det er registrert fulldyrka jord på delar av planområde. Det vert til krav om massehandsamingskrav som skal sikre at matjord vert nytta til landbruk i nærområde. Jordflytting og eventuell mellombels lagring av jordmassane vert tatt stilling med vidare krav om dokumentasjon for gjennomføringa.

Teknisk infrastruktur og overvasshandsaming

Det er krav om teknisk plan for VA med dokumentasjon for sløkkjevatn, plan for overvasshandsaming og teknisk for vegar med belysning. Overvatn skal handterast lokalt innanfor planområde gjennom infiltrasjon og fordøying, og vidare avvik frå dette skal godkjennast av Kvinnherad kommune. Som tidlegare steinbrot har det ikkje vore etablert overvassanlegg innanfor planområde, og det vil vere trong for eigen overvassledning som koplast på overvassanlegg langs fylkesvegen før vatnet ledast ut i Opsangervatnet som resipient for nedbørsfeltet.

Planområde ligg svært nær Opsangervatnet som fungerer som eit stort fordrøyningsbasseng. Kapasiteten på leidningsnett mot Opsangervatnet er ok, og endringa som kjem frå utbygginga vil få minimale konsekvensar nedstraums. Løysingar for lokal overvasshandsaming skal framgå av utomhusplan som det er stilt krav om. Andre overvasstiltak skal framgå av teknisk plan/plan for overvasshandsaming.



Støy

Delar av næringsområde ligg innanfor gul støysone jf. T-1445. Støysone er lagt inn som i plankart, og må ytterlegare beskrivast i planomtale og føresegn som vilkår fram mot 2. gongsbehandling av planen.

Renovasjon

Det skal etablerast renovasjonsløyningar tilpassa næringsverksemd som etablerast i området. Påfølgjande endringar fram mot 2. gongsbehandling av planforslaget er at renovasjonsløyning skal synast i renovasjons teknisk plan, og renovasjonsløyning skal vere i samsvar med *Forskrift for innsamling av hushaldsavfall og tømning av slamavskiljarar og tette tankar* som er gjeldande for Kvinnherad kommune. Situasjonsplan skal syne plassering av renovasjons og hentestad med tilstrekkeleg snuplass.

Landskap, naturmangfald og kulturminne

Oppføring av bygningar er vurdert å ha påverknad på stadens karakter som det omkringliggjande landskapet og bustadbebyggelse. Føremålet er å sikre at arealet vert nytta til næringsføremål i samsvar med overordna plan med høg arealutnytting, slik at dagens bruk som lagring av diverse maskiner og utstyr vert rydda opp i. Det er difor vurdert at det har påverknad på det småskala landskapet, medan den overordna strukturen i området ikkje vert vesentleg endra. Grunnlaget er at det ikkje medfører betydelege landskapsinngrep, då planområdet i stor grad er planert ut. Bygge- og planeringshøgde framgår av plankartet.



Vurdering av planforslaget er vurdert etter naturmangfaldslova §§ 8-12 i planomtalen (7.6). Det er ikkje registert betydelege naturmangfaldsverdiar innanfor planområde som skal utviklast som næringsareal, medan det kan vere verdiar knytt til økosystemtenester i randsona som vert ivaretatt som friluftsområde i planforslaget. Vidare er det ikkje registert kulturminneverdiar innanfor planområde.

Konsekvensar og ROS-analyse

Detaljreguleringa utløyer ikkje krav om konsekvensutgreiing og planprogram jf. Forskrift om konsekvensutredning, begrunna i planframleggets omfang og forhold som gjeld overordna plan. Planomtale skildrar konsekvensar planforslaget medfører, medan det som gjeld samfunnstrykkleik går fram av ROS-analyse.

Innspel til oppstart av planarbeid

I samband med oppstart av planprosessen kom det inn 2 private innspel og 4 offentlege uttaler. Innspel gjaldt tema som veg, regulering av naboareal, oppmoding til medverknad, terrengtilpassing, byggehøgde, materialbruk, energibruk og dyrka mak. Det vart etter oppstart vurdert trong for dialog med grunneigar som inngår i planområde.

Økonomisk berekraft:

For delar av vegareal er eigarform regulert som offentleg. Det gjeld vegareal kopla på rundkøyringa til Fv500. Arealet er i dag i privat eige, og krevjar difor kommunal overtaking som får konsekvensar for framtidig drift av avkøyrsla. Gang- og sykkelveg og parkering for friluftsliv inngår også i dette.

Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen kan også vere aktuelt for oppfølging av rekkefølgekrav med føremål om å sikre etablering av avkøyring frå fylkesveg og tilkomstveg med tilhøyrande gang- og sykkelveg som det er stilt krav om at skal vere utbetra før næringsareal vert teken i bruk. Det kan innebere kostnadsfordeling mellom partane i ein eventuell utbyggingsavtale.

Miljø og klima berekraft:

Det følgjer av plandokumenta utgreiing om forhold som kan påverke miljømessig berekraft. Tema for ROS-analyse er flaum, erosjon og støybelastning. Det er vidare vurdert at reduksjon i klimapåverknad skal leggjast til grunn for val av materialar og energiløysingar. Delar av planområde har tidlegare vore eit steinuttak. Planforslaget vil medføre arealbeslag som bandlegg arealet, og dermed hindrar framtidig utvinning av naturressursar på staden.

Sosial berekraft:

Planforslaget har som føremål om å sikre trygg ferdsel mot friluftsområde med gang- og sykkelveg som såleis har positiv verknad på bruk av næringsområde og folkehelse som bidreg til å styre det sosiale aspektet ved berekraftig utvikling.

Berekraftsmål nr 17 – om samarbeid

Råka partar i saka har vore involvert i planarbeidet etter reglande i plan- og bygningslova §§ 5-1 og 12-8.

Konklusjon

Etter ein samla vurdering er det administrativt vurdert at planforslaget for detaljregulering for Pollen næringsområde bør sendast på høyring og leggjast ut på offentleg ettersyn jf. pbl §§ 12-10 og 12-11 på grunnlag innhaldet i planforslaget som følgjer opp overordna plan, og samstundes bidreg til næringsutvikling tett på regionsenteret.

Vedtaket sendast til:

ABO Plan & Arkitektur AS v/ Unni M. S. Sjursen – Hamnevegen 53, 5200 Os
Lonabråtet Eigedom AS v/ Ståle Kaldestad – Nesdalsvegen 31, 5451 Valen