

# Saksframlegg

Kvinnherad kommune

**Saksmappe**

2022/4056-72

**Saksbehandlar**

Sara Brattfjell Heggland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2023/36	Plan teknikk og miljøutvalet	14.11.2023
2023/125	Kommunestyret	30.11.2023

## 2. gongs behandling – Godkjenning av Detaljregulering for Pollen næringsområde - Sunde - 154/32, 154/17 med fleire - PlanID 20220008

### Innstilling frå kommunedirektøren:

Kvinnherad kommunestyre godkjenner med medhald i plan- og bygningslova (pbl) § 12-2 *Detaljregulering for Pollen næringsområde – Sunde – 154/32, 154/17 med fleire – PlanID 20220008.*

Planen vil erstatte delar av følgjande plan:

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

### Vilkår:

- Det er ikkje tillate med næringsverksemnd som fell under tiltak §§ 6 b) for tiltak i vedlegg I og 8 a) for tiltak i vedlegg II jf. Forskrift om konsekvensutredning av 2017.
- Næringsverksemnd skal ikkje påføre nærliggjande område lukt- og støvproblematikk. Støv i anleggsfase skal også vurderast.
- Tidsavgrensing for anleggsarbeid i anleggsperioden skal angis.
- Kommunen skal ikkje overta køyreveggar i planområdet.

### Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 14.11.2023:

BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedtken.

INNSTILLING FRÅ PLAN, TEKNIKK OG MILJØUTVALET:

Kvinnherad kommunestyre godkjenner med medhald i plan- og bygningslova (pbl) § 12-2 *Detaljregulering for Pollen næringsområde – Sunde – 154/32, 154/17 med fleire – PlanID 20220008.*

Planen vil erstatte delar av følgjande plan:

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

Vilkår:

☒ Det er ikkje tillate med næringsverksemd som fell under tiltak §§ 6 b) for tiltak i vedlegg I og 8 a) for tiltak i vedlegg II jf. Forskrift om konsekvensutredning av 2017.

☒ Næringsverksemd skal ikkje påføre nærliggjande område lukt- og støvproblematikk. Støv i anleggsfase skal også vurderast.

☒ Tidsavgrensing for anleggsarbeid i anleggsperioden skal angis.

☒ Kommunen skal ikkje overta køyreveggar i planområdet.

## **Kommunestyret si behandling i møte den 30.11.2023:**

BEHANDLING:

Plan, teknikk og miljøutvalet si innstilling til kommunestyret vart einstemmig vedteken.

**VEDTAK:**

***Kvinnherad kommunestyre godkjenner med medhald i plan- og bygningslova (pbl) § 12-2 Detaljregulering for Pollen næringsområde – Sunde – 154/32, 154/17 med fleire – PlanID 20220008.***

***Planen vil erstatte delar av følgjande plan:***

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

**Vilkår:**

☒ Det er ikkje tillate med næringsverksemd som fell under tiltak §§ 6 b) for tiltak i vedlegg I og 8 a) for tiltak i vedlegg II jf. Forskrift om konsekvensutredning av 2017.

☒ Næringsverksemd skal ikkje påføre nærliggjande område lukt- og støvproblematikk. Støv i anleggsfase skal også vurderast.

☒ Tidsavgrensing for anleggsarbeid i anleggsperioden skal angis.

☒ Kommunen skal ikkje overta køyreveggar i planområdet.

**Samandrag/Saka gjeld:** Detaljregulering for Pollen næringsområde (PlanID 20220008) har som føremål å leggje til rette for næringsutvikling i og ved eit tidlegare nedlagt steinbrot og deponi på Sunde. Planforslaget synar utvikling av næringstomter som opnar for industri, handverks-, service- og lagerverksemd med tilhøyrande infrastruktur. Trafikksikring er vidare ivareteken gjennom tilrettelegging av fortau for mjuke trafikkantar kopla på eksisterande turveg og gang- og sykkelveg. Friluftsområde med eksisterande turveg som vert sikra som innfallspport til Trollskogen som kartlagt friluftsområde, i tillegg til offentleg parkering for turgåare. Næringsutviklinga er i samsvar med gjeldande arealdel til kommuneplanen med unntak av naudsynt veg- og parkeringsareal.

**Vedlegg:**

1. Plankart (29.08.23)
2. Føresegn (21.09.23)
3. Planomtale (29.08.23)
4. Illustrasjonsplan (15.03.23)

5. ROS-analyse (18.08.23)
6. VA-rammeplan (21.09.23)
7. VA-plan, Kart (16.03.23)
8. Snitt AA BB CC (15.03.23)
9. Plan og profil av o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV3 (19.12.22)
10. Merknadskjema – Høyring og offentlig ettersyn (20.09.23)
11. Merknadskjema – Oppstart (04.04.23)

## Saksutgreiing:

**PlanID:** 20220008

**Tiltakshavar:** Lonabråtet Eigedom AS

**Plankonsulent:** ABO PLAN- & ARKITEKTUR 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
- 09.06.2023 – Høyring og offentlig ettersyn
- 21.07.2023 – Frist for høyring og offentlig ettersyn

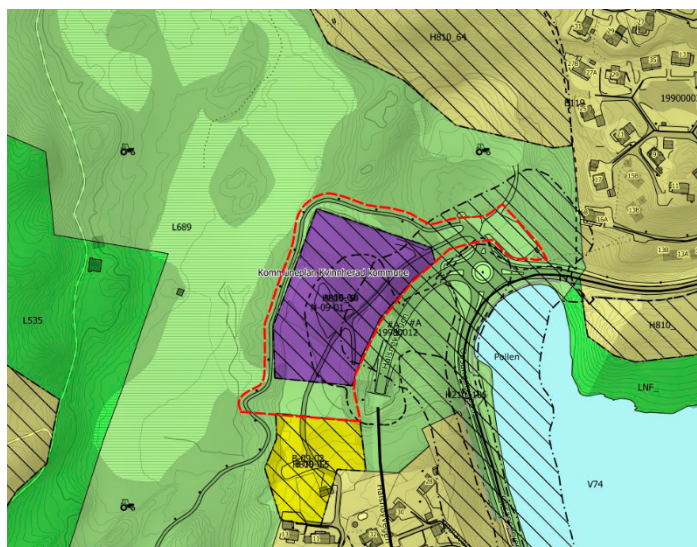
## Bakgrunn og føremål

Planområdet på 25 daa ligg i Pollen på Sunde med tilkomst frå rundkøyring ved Opsangervegen/Halsnøyvegen. Planavgrensinga omfattar avkøyrse med påkopling til rundkøyringa frå fylkesvegen. Delar av arealet har tidlegare vore nytta som steinbrot (Opsanger steinbrot) for utvinning av pukk. Utbygging medfører arealbeslag på mineralressursane. I samband med utbygging av Halsnøytunnelen har arealet vore nytta som massedeponi, og delar av arealet er tilført jordsmonn som er registrert som fulldyrka jord. Planområdet inkluderer eit større areal enn det som skal utviklast som næringsstomter med føremål om å sikre vegtilkomst, vegetasjonsbelte mot fylkesveg, delar av friluftsområde, eksisterande tursti, resterande fulldyrka jord og parkering for friluftsliv.

## Planstatus

Detaljreguleringa følgjer opp arealstrategiane i *kommuneplanens samfunnsdel – Kvinnherad 2050 (KPS)* ved å leggje til rette for næringsutvikling tilpassa ulike næringsføremål. Næringsområde med eit areal på 11,4 daa utgjer eit mellomstort næringsareal.

I *Kommuneplan for Kvinnherad 2018 – Arealdelen (KPA)* er planområde avsett til framtidig næringsområdet. med krav om felles planlegging. Planområdet er delvis avsett til LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde). Delar av arealet vert omdisponert til samferdselsføremål for å ivareta tilkomstveg og turparkering, medan resterande vert vidareført som LNF-område og friluftsområde med regulert turveg som buffersone mot tilgrensande områder. Gul støysone for trafikkstøy rører ved delar av næringsområde. Byggjegrænse mot sjø er fastsett langs Opsangervatnet i kommuneplanens arealdel som gjer at tilhøvet til strandsona er i samsvar med overordna plan.



Detaljregulering for Pollen næringsområde erstattar delar av *Rv 544 Halsnøysambandet – Halsnøy (PlanID 19980012)*, ein #A-plan, der kommuneplanen gjeld ved motstrid. I gjeldande reguleringsplan er næringsområdet regulert til jord- og skogbruk.

## Planprosessen og medverknad

Oppstartsmøtet 19.10.22 involverte naudsynete fagområde, og det vart meldt oppstart 01.11.22 med frist for innspel 29.11.22. I samband med oppstart kom det inn 2 private merknader og 4 offentlege som vart vurdert som del av merknadshandsaminga. 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 planområdet.

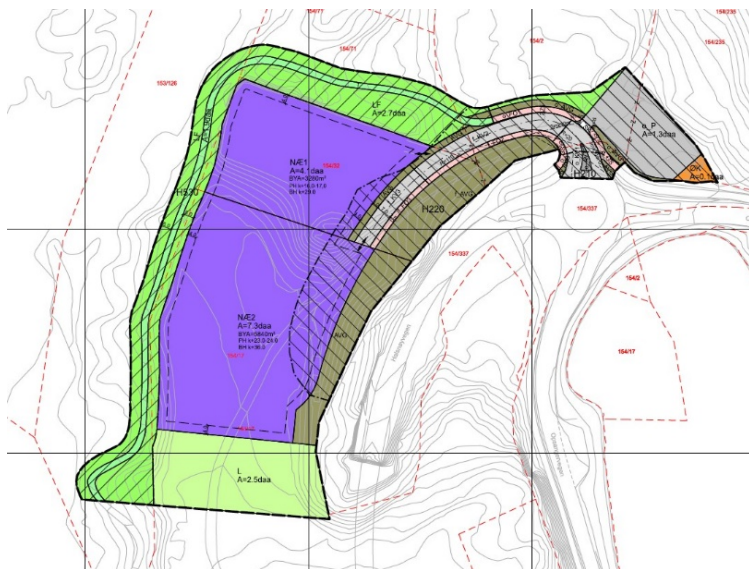
Plan- teknikk- og miljøutvalet hadde plansaka til 1. gongsbehandling 30.05.23, og gjorde vedtak om høyring og offentleg ettersyn. Innan høyringsperioden 09.06.23 til 21.07.23 kom det 2 private og 7 merknader frå offentlege mynde og andre organisasjonar. Som følgje av innkomne merknader er det gjort mindre endringar i plandokumenta etter høyring og offentleg ettersyn.

## Om planforslaget:

### Utnyttingsgrad, byggehøgde og estetikk

Næringsutviklinga har effektiv arealutnytting, og det er ikkje tillate med plasskrevjande næring. Det fører til at nye næringsbygg vil endre stadens karakter samanlikna med situasjonen i dag.

Samla utnyttingsgrad er 9120 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Det vert tillate byggehøgde på 12 meter for begge felta som har ulike planeringshøgde. Utnyttingsgrad for NÆ1 er 3280 m<sup>2</sup> BYA med planeringshøgde på k + 16.0-17.0 og byggehøgde på k + 29.0. For NÆ2 er utnyttingsgrad fastsett som 5840 m<sup>2</sup> BYA, medan planeringshøgde på k + 23.0-24.0 og byggehøgde på k + 36.0. Byggegrense er sett 4 meter frå formålsgrensa for heile næringsområdet.



Det er vurdert at planen ikkje får vesentlege verknader for kringliggjande bustadområde og landskapet. Næringsområdet ligg lågare i terrenget enn kringliggjande bebyggelse og ubebygde areal. Avstand til næraste bustadhus er 150 til 200 m. Det vil i nokon grad oppstå fjernverknad som følgje av byggehøgde og volum, men tiltaket vil på grunnlag av plassering i terrenget ikkje påverke landskapsiluetten i stor grad. Variert materialbruk og dempa fargebruk skal sikre at bygningane si tilpassing til omgjevnadane, samt skjeringar/fyllingar i terrenget, vert opparbeidd slik at verknadene vert redusert. I tillegg er det sikra buffersone kring næringsområdet.

### Naturmangfald

Det er vurdert at planframlegget ikkje sett naturmangfaldsverdiar vesentleg til sides, men næringsutviklinga råkar ved om lag 2,0 daa slåttemark som bidreg til artsmangfald. Planen har vidare som føremål å byggje opp under naturmangfaldsverdiar i næringsområdet sine randsoner innanfor regulert friluftsområde. Det vert vidare lagt opp til revegetering av sideterreng for vegareal, og handtering av framande arter som del av massehandsaming. Det er registert enkelte framande arter i planområdet, og planen legg opp til bekjemping av desse.

### Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registert kulturminne eller kulturmiljø innanfor eller i nærleik av planområde. Som tidlegare steinbrot og deponi er sannsynet for uregisterede forminne lågt. Føresegn sikrar at arbeid vet stansa dersom det i samband med anleggsarbeid vert funn av kulturminner jf. kulturminnelova § 8.

### Friluftsliv

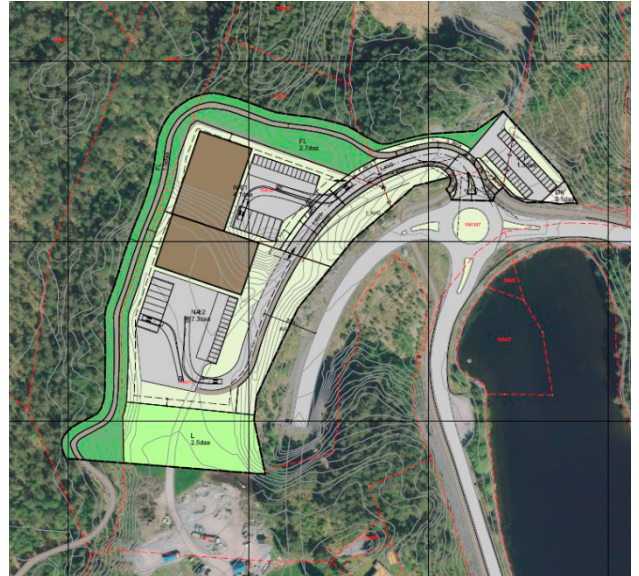
Planområdet er ein viktig innfallsport til eit friluftsområde, *Trollskogen*, kartlagt som svært viktig friluftsområde. Det er eit føremål å sikre trygg tilkomst til friluftsområdet, gjennom å regulere inn fortau som skal koplart på eksisterande turveg (T). Samstundes sikrar planen friluftsområde (LF) langs turvegen med omsynssone for friluftsliv (H530). I tillegg er det eit føremål å sikre parkering for friluftsliv (o\_P). Det er eit føremål å sikre turvegen på ein slik måte at den følgjer det naturlege terrenget når det gjeld stigningsforhold. Turvegen kan også fungere som ein snarveg for ferdsel mellom Sunde og Husnes.

Detaljreguleringa har difor som føremål å forbetre tilhøve for bruk av friluftsområde, men næringsutvikling kan også ha negativ påverknad for friluftsliv. Krav om utarbeiding av sikringsplan i anleggsfasen har som føremål å sikre tilkomst til friluftsområde.

### Trafikksituasjon og parkering

Planforslaget sikrar trafikksikker tilkomst til næringsområde og friluftsområde for mjuke trafikkantar. Fortau og gang- og sykkelveg vert kopla på eksisterande gang- og sykkelveg langs Opsangervegen og Halsnøyvegen. Rekkefølgekav skal sikre at tilkomstveg med tilhøyrande fortau og gang- og sykkelveg med påkopling til turveg vert opparbeid før næringsområde kan tas i bruk. Det er regulert inn gang- og sykkelveg med 3 m bredde og fortau med 2,5 m bredde.

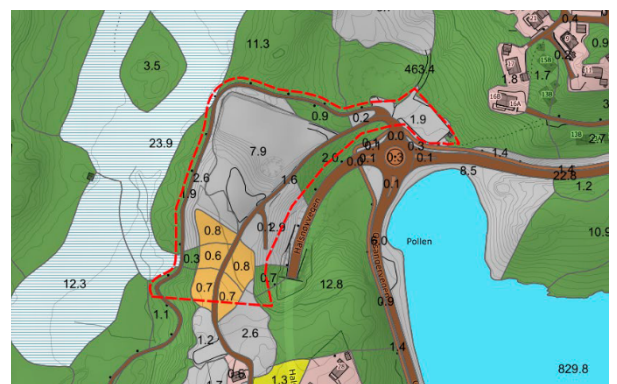
Det er vidare krav om sikringsplan for anleggsfase med føremål om å ivareta mjuke trafikkantar. Teknisk plan for offentlege vegar inngår som dokumentasjonskrav. Det skal vurderast intensivbelysning i avkøyrser frå rundkøyringa for å ivareta trafikktryggleik. Etter høyring og offentlig ettersyn er trafikkøyring sikra i plankartet for å forbetre trafikktryggleik for mjuke trafikkantar.



Planen skal sikre tilstrekkeleg parkering for aktuell verksemd. Det er lagt opp til separate parkeringsareal for felte NÆ1 og NÆ2. Situasjonsplan viser utforming av parkeringsareal med avkøyring frå felles tilkomstveg. Parkeringskrav for næringsområde er minimum 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA næring og maks. 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> næring. For særleg arealkrevjande verksemd kan tal på parkeringsplassar tilpassast tal på arbeidsplassar. Det skal tilretteleggast for ladeinfrastruktur, i tillegg til sykkelparkering. Det vert også regulert inn offentlig parkeringsplass for turgåarar i området.

### Landbruk og massehandtering

Innanfor næringsområdet vert 2 daa registert fulldyrka jord råka av planforslaget. Totalt er det registert 3,6 daa fulldyrka jord, der 1,6 daa vert vidareført som LNF-område med funksjon som buffersone mot sørliggjande bustadområde. Registert fulldyrka jord har i perioden 2013 til 2018 vore dyrka opp med tynt jordlag på eksisterande steinfylling som slåttemark i samband med gjeldande *reguleringsplan for Rv 544 Halsnøysambandet – Halsnøy (PlanID 19980012)* etter å ha vore nytta som deponi.



Om lag 3,3 daa av LNF-føremålet avsett i kommuneplanens arealdel er omdisponert til samferdsel- og teknisk infrastruktur jf. pbl § 12-5 nr. 2 med underføremål køyreveg, fortau, anna vegggrunn, parkering, kombinert føremål for samferdselsanlegg, gang- og sykkelveg, samt bygningar og anlegg jf. § 12-5 nr. 1 med underføremål øvre kommunaltekniske anlegg.

### **VA-anlegg og overvasshandsaming**

Det skal etablerast vassleidnings, spillvass- og overvassanlegg tilknytt næringsområdet. VA-rammeplan synar forholda knytt til vassforsyning, spillvasshandtering, overvatn og flaum. Vedlagt VA-rammeplan (21.09.23) med tilhøyrande VA-kart (16.03.23) og føresegn 21.09.23) er oppdatert i samsvar med vilkår fastset av Eining for Vatn og Avløp:

- Når VA-anlegget skal etablerast, skal dette utførast i hht VA-norm for Kvinnherad kommune.
- Vassleidningsanlegget skal overtakast av Kvinnherad kommune etter at dette er godkjent, til og med vasskum K4.
- Spillvassanlegget skal overtakast av Kvinnherad kommune etter at dette er godkjent, til og med spillvasskum K5.
- Overvassrør må etablerast som dobbelvegga anleggsrør.
- Kvinnherad kommune overtar ikkje overvassanlegget. Kvinnherad kommune overtar berre overvassanlegg som er bygd i samheng med kommunale vegar. Våre opplysningar er at kommunen ikkje skal overta vegar i dette området.
- Før ein eventuell byggefase tar til må detaljteikningar for VA-anlegget sendast til godkjenning hos Eining for Vatn og Avløp. Dette inkluderer også kumteikningar.

Godkjent VA-rammeplan leggast til grunn for teknisk Plan for VA med dokumentasjon for sløkkjevatt og Plan for overvasshandsaming. Planens rekkefølgekrav sikrar at godkjent VA-anlegg skal vere bygd før næringsareal vert teken i bruk, og at dokumentasjon på dette skal sendast til Kvinnherad kommune.

### **Støy**

Det er ikkje tillate med etablering av støyande verksemd innanfor næringsområda. Det skal gjennomførast støyutgreiing dersom det skal etablerast næringsverksemd som kan ha støyande verksemd for å sikre at grenseverdiar i *T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* ikkje vert overskride. Næringsaktivitet skal dermed ikkje tilføre støy over grenseverdiar for nærliggjande bustader. Næraste støyfølsame bygningar ligg om lag 100 til 150 meter frå næringsområdet. Anleggaktivitet kan medføre økt støynivå som kan vere forstyrrende. Støy i anleggs- og driftsfasen skal vere innanfor grenseverdiar (jf. *T-1442*), og det skal gjennomførast tiltak og varsling ved overskriding av grenseverdiane. Mindre delar av næringsområdet ligg innanfor gul støysone vist gjennom omsynssone i plankartet for trafikkstøy.

### **Renovasjon**

Det skal etablerast renovasjonsløyser tilpassa næringsverksemd som skal etablerast i området. Med dokumentasjonskrav følgjer krav om situasjonsplan som skal syne plassering for renovasjon og tilstrekkeleg snuplass. Renovasjonsteknisk plan skal vidare følgje byggesøknad.

### **Verknadar**

Det er vurdert at tiltaket ikkje er konsekvensutgreiingspliktig jf. Forskrift om konsekvensutgreiing §§ 6 b), 8a) og 10. Det følgjer at næringsområdet er konsekvensutgreidd i overordna plan, medan dei konkrete tiltak ikkje er vurdert. Planomtalen (29.08.23) skildrar difor planens sine verknadar, medan ROS-analysen (Risiko- og sårbarheitsanalyse) (18.08.23) synleggjer risiko og sårbarheit. Nye bygningar er plassert utanfor flaumutsett område, medan erosjon er ikkje vurdert å ha risiko for planlagde tiltak i planområde. Flaum kan råke delar av parkeringsplass og turveg i følgje aksemnedområde for flaum. ROS-analyse er oppdatert i samsvar med merknad frå Statsforvalteren etter høyring og offentleg ettersyn.

### **Vurdering**

Planen ivaretek ein god balanse mellom natur, friluftsområde, samferdsle, landbruk og næringsliv. Generelt vil næringsutvikling i nokon grad kunne ha påverknad på omgjevnadane. Tilhøve til kringliggjande bustadområde er vurdert i forhold til utbygging av næringsbygg, men er ikkje tilstrekkeleg vurdert i forhold til næringsaktivitet som kan ha stor innverknad på nærmiljøet. Planen har intensjon om å legge til rette for nærings- og industritomter for etablering av industri, handverks-, service- og lagerverksemd. I oppstartsfasen vart det vurdert at tiltak ikkje er konsekvensutgreiingspliktig jf. Forskrift om

konsekvensutredning av 2017 §§ 6, 8 og 10. Det forutset at det ikkje er tillate med etablering av verksemdar som fell under tiltak nemnd i vedlegg I jf. § 6b) og vedlegg II jf. 8 a) i Forskrift om konsekvensutredning. Det er difor sett vilkår om at dette skal inkluderast i føresegn før planen kan kunnngjerast.

Vidare skal planen ivareta at nærliggjande bustad- og friluftsområde ikkje vert negativt påverka av luft, støv eller lukt. Før kunnngjering skal det sikrast i planen sine føresegn for å følgje opp følgjande vurdering i planomtalen: *«det skal ikkje skje verksemd på området som gir støv eller luftplagar for nærliggjande bustader»*. I tillegg skal lukt vurderast som del av dette. Tidsavgrensing for anleggsarbeid i anleggsperioden skal også angis i for å ivareta nærmiljøet. Vilkår som er føreslått i saksutgreiinga er vesentleg å sikre for å ivareta nærmiljøet når verknadene av konkret næringsverksemd ikkje er vurdert i planprosessen, og tilhøva til påverknad frå næringsverksemd er dermed ivaretatt i planen når vilkår er oppfylt.

### **Økonomisk berekraft:**

Næringsutvikling bidreg til økonomisk berekraft i kommunen ved etablering av næringsverksemd med nye arbeidsplasser. Utviklinga av Pollen næringsområde er i privat regi, medan areal som er regulert som del av offentleg infrastruktur vil medføre økonomiske konsekvensar for Kvinnherad kommune.

Parkeringsplass for turgåarar (*o\_P*) er regulert som offentleg. Kommunen er eigar av delar av arealet, medan gjennomføring av planen tilseier at resterande areal som er i privat eige vert overdratt av kommunen med påfølgjande økonomiske konsekvensar. Det gjeld også for fortaustrekninga (*o\_FO1*) frå parkering til turveg, samt avkjørsel til parkering (*o\_SK*) og anna veggrunn (*o\_AVG*).

Det følgjer vidare av VA-rammeplan i samråd med Eining for Vatn og Avløp at delar av vassleidnings- og spillvassanlegg skal overtakast av kommunen. For gjennomføring av planen kan det vere aktuelt med utbyggingsavtale for etablering av infrastruktur for VA-anlegg. Det gjeld også vegareal med føremål om oppfølging av rekkefølgjekrav om at før næringsareal blir teken i bruk *skal utbetring i krysset mellom fylkesveg og tilkomstveg med tilhøyrande gang-, sykkel og fortau og påkopling til turveg vera gjennomført*.

### **Miljø og klima berekraft:**

Næringsutviklinga er lokalisert ved eit knutepunkt, og legg til rette for effektiv arealutnytting for ny næringsutbygging. Utbygginga medfører arealbeslag for registert mineralressurs som etter utbygging vert utilgjengeleg for framtidig utvinning, og om lag 2,0 daa registert fulldyrka jord råka. Miljømessig vert det ivareteken gjennom å nytte jorda som skal fjernast lokalt i kommunen, samt handtering av framande arter.

Planen bidreg vidare til miljømessig berekraft gjennom ivaretaking av friluftsområde og resterande slåttemark som byggjer opp under naturmangfaldet i buffersona. I tillegg skal nullutsleppløysingar vurderast for å redusere klimagassutslepp og det vert tilrettelagt for sykkelparkering og ladefunksjonar innanfor næringsområdet. Det er vidare ikkje tillate med etablering av næringsverksemd gir belastning for bustadområdar i form av forureinad av støv, støv, lukt og luftkvalitet.

### **Sosial berekraft:**

Gjennom å sikre innfallsporten til Trollskogen for ålementa sin bruk av friluftsområdet bidreg planen til sosial berekraft. Friluftsområde er viktige i eit folkehelseperspektiv for sosial- og fysisk aktivitet. Trygg ferdslar til friluftsområdet er sikra gjennom etablering av fortau mellom eksisterande gang- og sykkelveg og turveg. Turvegen vil også ha ein funksjon som snarveg i nærområdet.

### **Berekraftsmål nr 17 – om samarbeid**

Det er gjennomført medverknad i samsvar med lovpålagte krav i samband med oppstart jf. pbl § 12-8 og høyring og offentleg ettersyn jf. pbl § 12-10. I tillegg er det oppretta dialog med grunneigar av 154/71. Merknad har vore vurdert i planprosessen, der omsyn til næringsutvikling, trafikktryggleik og friluftsliv for allmennheita har vore særleg vektlagt i vurderingane.

### **Konklusjon**

Etter ei samla vurdering av alle opplysningar i saka, og vurderingar for og i mot, finn Kommunedirektøren at det er eit godt planforslag ligg føre ved oppfølging av vilkår i saksutgreiinga. Planforslaget er i stor grad samsvar med gjeldande arealdel til kommuneplanen, og bidreg til næringsutvikling, ivaretaking av ålmenta sine interesser og betrar trafikktryggleiken i området.