

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2022/417-6

Saksbehandlar

Rune Helland

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
	Plan teknikk og miljøutvalet	

Utlegging til offentlig gjennomsyn- detaljregulering for del av 113/8 m.fl. Næringsområde Sandviklio- Dimmelsvik PlanID 20200007

Innstilling frå kommunedirektøren:

Plan- teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad vedtek at forslag til detaljregulering for del av Gnr.13 Bnr. 8 m.fl, - Næringsområde Sandviklio- Dimmelsvik, PlanID 20200007, vert sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn. Siste revisjon av plankart, føresegner og planomtale er datert 19.12.23. Uttalefrist skal vere minst seks veker, jf. plan og bygningslova §12-10. Utlegging skal kunngjerast i lokalpressa og i kommunen sine elektroniske medium. Råka partar og instansar skal varslast. Administrasjonen får fullmakt til å gjere tekniske og visuelle endringar i plankart, føresegner og planskildring før utlegging. Endringane skal ikkje endre innhaldet i planen.

Vedlegg

- 1 Føresegner 19.12.23 .pdf
- 2 Planomtale KS.pdf (Planomtale med ROS og konsekvensanalyse)
- 3 DREG 20.12.23.pdf (plankart)

Andre dokument med betydning for saken kan sjåast her:

<https://prod01.elementscloud.no/publikum/964967636/RegistryEntry/59064>

Samandrag/saka gjeld:

Saka gjeld etablering av næringsområde som til dels ikkje er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Området ligg på ein stad der det har vore tatt ut grus, men der det ikkje er aktuelt å fortsette slik verksemd. Ved etablering av næringsområdet vil grusførekomsten ikkje lengre kunne utnyttast.

Det er valt ei trafikklysing som forbedrar forholda på fylkesvegen, og skapar ein god felles lysing for planområdet og verksemda på nabotomta.

Saksutgreiing:

Formål og historikk

Planen legg til rette for ei vidareutvikling og utviding av næringsområdet i Sandviklio. Primært er det tenkt å kunne ta imot overskotsmassar til førebels lagring, sortering og gjenbruk, men ein legg òg til rette for at området kan verte nytta til næring, lager og kontor.

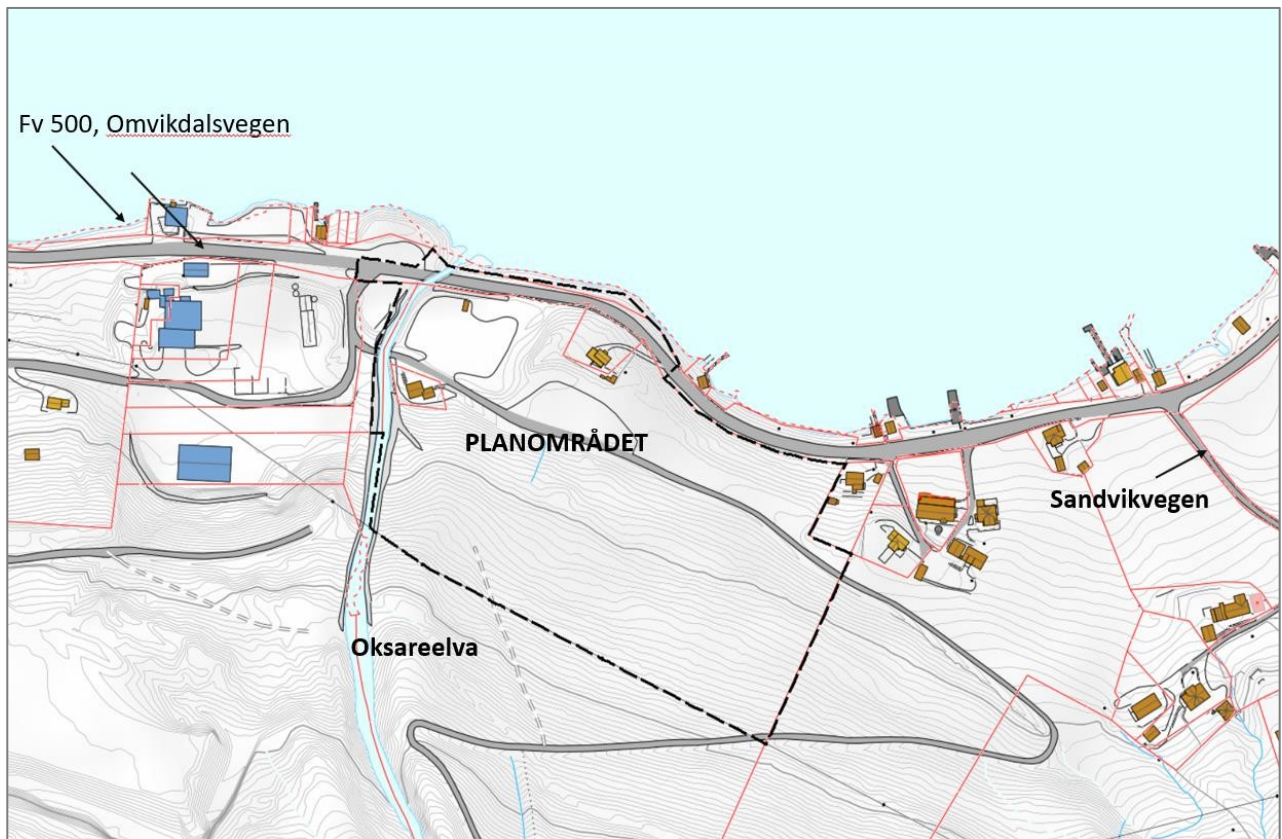
Planinitiativ vart dagsett 20.12.2020. Opstartmøte vart halden 09.02.2021. Då plangrensa ikkje samsvara med kommuneplanen, blei det sendt inn ein prinsippøknad om opstart som vart behandla av forvaltningsutvalet 14.04.2021. Varsel om opstart vart sendt ut 11.05.2021. Det har vore fleire møter med kommunen undervegs, òg møter der naboar på tilgrensande reguleringsplan med ID 20120007 var til stades, for å sjå korleis tilkomst og interne vegar kan samordnast mellom dei to reguleringsområda.

Planområdet

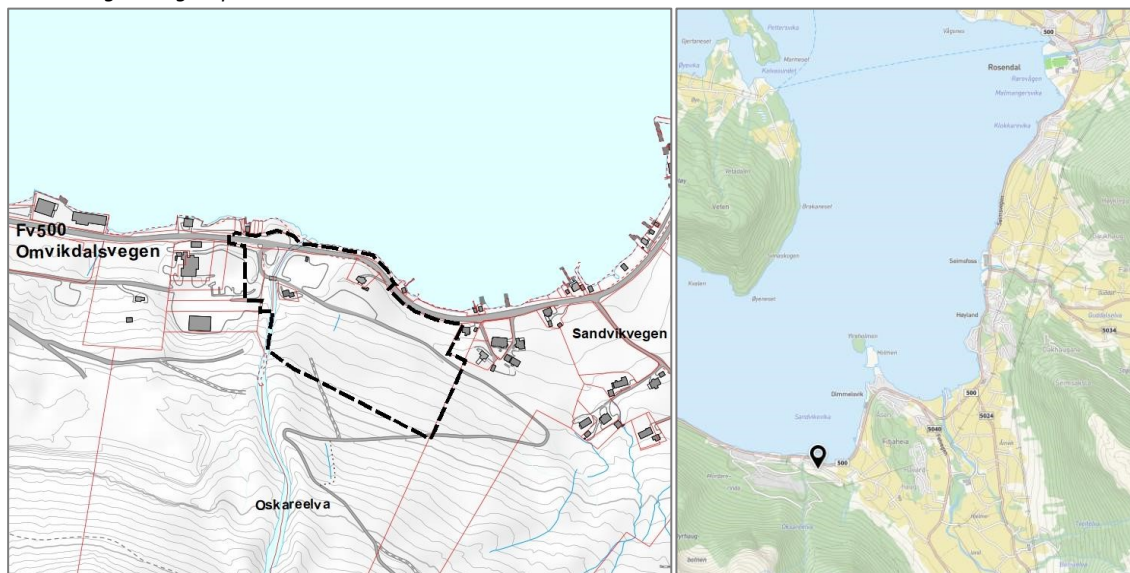
Planområdet er om lag 50 daa. Det blei meldt opstart for eit planområde som overlappar noko med reguleringsplanen for massetak og industri i vest (planID 20120007). I planforslaget som skal sendast på høyring er området innskrenka, då det ikkje lengre er aktuelt med avkøyring til området vest for elva. Eit stykke langs fylkesvegen er likevel teke med, slik at det kan markerast at eksisterande avkøyring ved betongverket skal stengast. Tilkomst til betongverket vert nå gjennom avkøyringa til det planlagde området. Det kan tenkast at ein med fordel kunne ha behalde planavgrensinga slik den var i opstartmeldinga. Då det er interne forhold på betongverket som ikkje er i samsvar med gjeldande plan for området, er det òg tenkeleg at det er planen 20120007 som burde ha vore oppdatert.



Lokalisering



2 Avgrensing av planområdet.



Lokalisering og avgrensing av planområdet ved oppstart

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA) viser deler av området som framtidig næringsområde. I høyringsutkastet til ny KPA er føremålet endra til mineralutvinning og noko utvida sørover. I nord langs fylkesvegen og i vest i eit område langs elva er det vist som LNF-område. I planen er det godgjort at grusførekomsten, som mineralutvinninga gjeld, er ferdig utnytta. Når KPA skal sendast til ny høyring vil KPA tilpassast den vedtekte reguleringsplanen.

Planen inneber endring av ein mindre del av planID 20120007.

Dagens situasjon

Landbruk

Det er ikkje innmarksbeite eller dyrka mark i planområdet. Det meste av området er snaumark utan vegetasjon.

Naboplan

Planområdet grensar til industriområde og pukkuttak i vest, og til nokre bustader i nord og aust. Industriområdet er dels utvikla på ein måte som ikkje er i samsvar med vedteken reguleringsplan. Der det var avsett 2 felles avkøyringar, er det i dag 4. Betongverket vest for planområdet er slik satt opp at gjennomføring av reguleringsplanen som forutsett ikkje lengre er mogeleg. Då det ikkje kan etablerast ein felles veg i bakkant av området som vist i reguleringsplanen er det vanskeleg å få gjort noko med dei ikkje regulerte avkøyringane. Planforslaget inneber at ein avkøyring, som går direkte til betongverket må stengast, og at ny tilkomst til betongverket vert over planområdet.

Naboskap til bustader

Det er nokre få bustader som kjem ganske tett på planområdet. Det næraste huset har ein avstand til plangrensa på ca. 3m. Avstand frå bustadhus til næraste byggegrense er 15m. Naboar har i merknader til planoppstart vore særleg opptatt av støy og støv frå næringsområdet, ut frå erfaringar som er gjort med industriområdet vest for elva.

Trafikksituasjon

Tilgrensande fylkesveg har ein del avkøyringar som ikkje er planlagt, og noko dårleg stoppsikt på fleire strekningar langs vegen.

Val av løysing



Figur 51 Situasjonsplan som viser ei mogleg utbygging av området. Fronta.

Reguleringsføreml

Størstedelen av området, 29,6 daa, er sett av til næringsbygningar. Eit mindre areal på 0,4 daa er energianlegg, og er meint for vidareføring av eksisterande småkraftverk. Anna areal er forskjellige samferdsleføreml, der køyreveg utgjer største delen med 5,1daa. KBFR er 3 daa, vegetasjonsskjerm 3,9 daa og anna veggrunn grøntareal 2,8daa.

Alle dei fire næringsområda (NÆ1- NÆ4) har utnyttingsgrad %BYA = 70%. Av desse er NÆ4 planlagt for handtering og lagring av overskytande jord og steinmassar i kommunen/ regionen. Verksemda vil, om den blir innretta for permanent drift, krevja løyve etter §29 i forureiningslova som avfallsanlegg. Jamvel om dette feltet hovudsakeleg er berekna på massehandtering er det lagt opp til same utnyttingsgrad her, for at det skal vere mogeleg å byggja inn verksemda på ulike sett om det krevst.

Avkøyring

Det har vore ein dialog med fylkeskommunen om ideell plassering av avkøyring. Ein har blitt samde om ein plassering eit stykke aust for elva. Fylkesvegen blir utvida noko i svingen, og det leggjast til eit stykke anna vegareal for å sikra stoppsikt langs vegen og tilstrekkeleg sikt ved avkøyringa. Avkøyringa erstattar avkøyring til betongverket like vest for elva.

Grense til veg

Byggegrense er plassert 15-20 meter frå vegmidte.

Grense til elv

I den sørlege delen av planen er det ei buffersone til elv på 20,1 m. Dette er ikkje vidareført i feltet NÆ1 som ligg langs hovudvegen. Her er avstand til elv nede i under 10 m. (Planen viser 10m, men det er ikkje målt på det smalaste punktet.) Dette er eit klårt fråvik frå overordna plan, og då kanskje eit meir klårt fråvik enn kva som skulle vere naudsynt for utnyttinga av NÆ1. Løysinga er vurdert i forhold til flaum og kantvegetasjon. Den er òg ganske godt i samsvar med dagens situasjon. Men den kan virke estetisk sett noko krampaktig, i alle fall i høve illustrasjonsplanen som følger planforslaget.



Forhold til naboplan

Avkøyring til området erstattar dagens avkøyring til betongverket. Drifta som er tenkt på området går godt inn som ein utviding av næringsklynga som finnes på naboplanområdet.

Verknader av planen

Konsekvensutgreiing

Då planen avvik frå overordna plan er det krav om konsekvensutgreiing. Pga. lite omfang kan denne utførast utan planprogram.

Tema for konsekvensutgreiinga vart omtala i referat frå oppstartmøte og oppstartvarsel, og omfattar følgande: Landskap og estetikk, landbruk og naturressursar, friluftsliv, næringsutvikling og infrastruktur.

Tiltaka er vurdert opp mot er framtidig utvikling av området er dersom reguleringsplanen ikkje blir gjennomført (0-alternativet). Resultatet av KU viser følgande:

Estetiske vurderingar, nær og fjernverknad -	middels negativ konsekvens
Landbruk og naturressursar-	middels negativ konsekvens (tap av skogressursar og grusforekomst)
Friluftsliv	middels negativ konsekvens
Næringsutvikling	middels positiv konsekvens
Infrastruktur- samferdsle	liten positiv konsekvens (av di planforslaget fører med seg avgrensa meirtrafikk, men at siktilhøva langs bekken blir vesentleg forbedra)

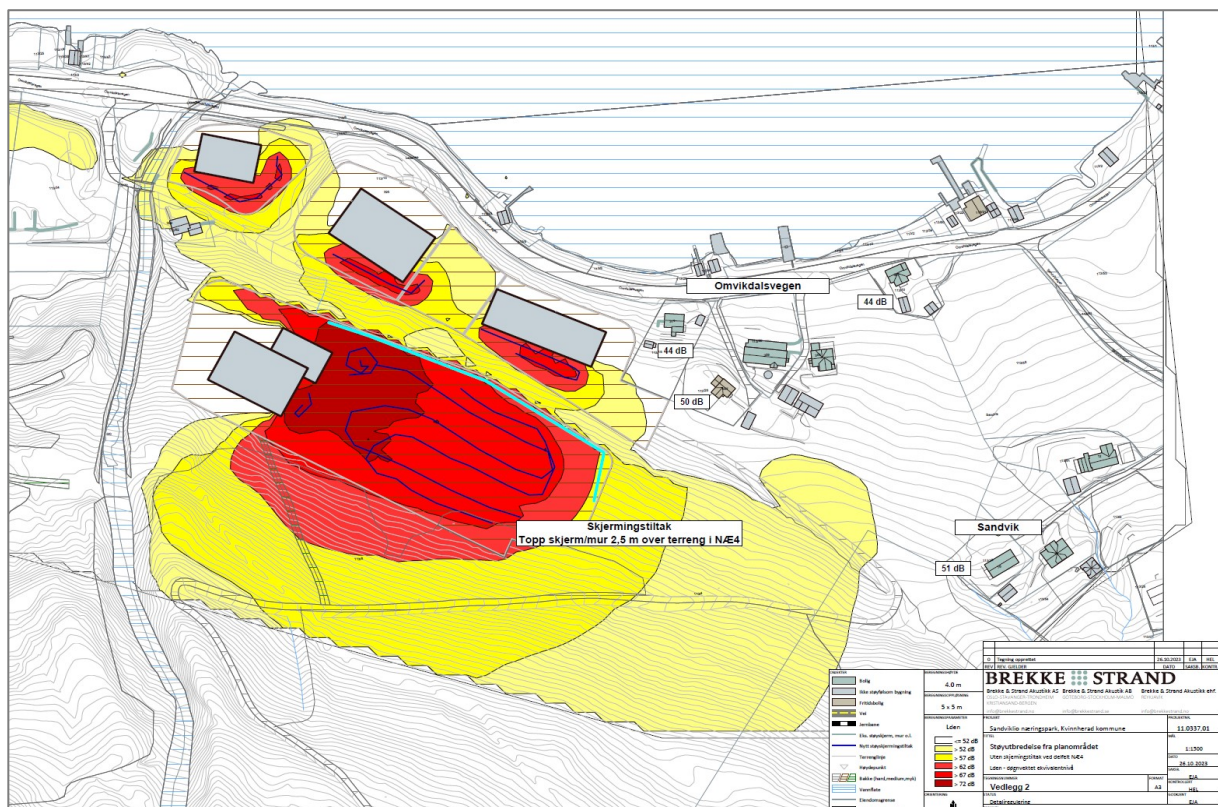
Vurderinga av fare for områdeskred

Konklusjonen i NVE sin rettleiar steg 1-3, ref. ROS-analyse eksisterande situasjon, viser er at store deler av planområdet ligg under marin grense og såleis område som er definert som aktsemdsområde for kvikkleire. Konklusjonane frå steg 1-3 gir at det er behov for vidare utgreiingar og steg i NVE sin rettleiar. Dette er gjennomført av geoteknikar hos Norconsult. Steg 4-7 er gjennomført og konkluderer med at det ikkje er fare for områdeskred i planområdet

Støyforhold

Det har vore utført ein ekstern støyvurdering av firmaet Brekke Strand. Den konkluderer med at støy frå trafikk på vegane i planområdet ikkje overstig grenseverdi T-1442 ved fasade eller uteplassar for Omvikdalsvegen 305-311. Næringsbygg på området kan vere utsett for støy frå vegtrafikk. Det kan vere behov for fasadetiltak på næringsbygg.

Rapporten viser elles at det vil vere behov for avbøtande tiltak ved næringsaktivitet innafor NÆ4. Her kan det byggast ein 2,5 meter høg skjerm langs ytterkanten av tomta. Beregningar viser at man ved slike tiltak kan komme under anbefalte grenseverdier for nabobusetnaden.



Støykart 1a og vist potensiell plassering av støyskjerming. Kjelde Brekke Strand.

Føresegna sett strengare grenseverdiar for støy enn i T-1442. Det skal dokumenterast at støy frå einiskilde verksemdar tilfredsstillar følgjande støygrenser, som gjeld dag og kveld for bustaden sin hovudopphaldsplass ute, og på natt utanfør soveromsvindaug:

Støygrense ved nærmeste bolig/fritidsbolig		
Hverdager	Lørdager og søn-/helligdager	Natt
$L_{den} = 50 \text{ dB}$, $L_{evening} = 50 \text{ dB}$	Lørdag: $L_{den} 47 \text{ dB}$ Søndag: $L_{den} 42 \text{ dB}$	$L_{night} = 42 \text{ dB}$ $L_{AFmax} = 60 \text{ dB}$

ROS

Risiko og sårbarheitsanalisa nemner følgjande område som krev aktsend (gult felt):

Forureina grunn: Det er ikkje registrert forureina grunn i området, men det er kome inn ein merknad frå nabo om at grunnen som er opparbeid av Norstone inneheld ulike former for avfall som er blitt tippa når dei arbeidde her. Dette må avklarast, og eventuelle naudsynte tiltak iversetjast.

Forureining av drikkevatt: Ein har lagt opp til at eksisterande bustad som har privat drikkevassbrønn i dag kan kople seg til det offentlege anlegget. Påkoplingskrav vil kome frå kommunen.

Støy: Det er planlagt næringsverksemd nær eksisterande busetnad. Skjerpande støygrenser for å fange opp samla støybelastning, samt prinsipp for planlegging av tiltak er sikra i føresegna. Avbøtande tiltak med skjerming mot busetnad kan bli naudsynt.

Ulykker på veg: Det er regulert venstresvingfelt i avkøyring, samt tilfredsstillande siktsonar.

Utslepp av farleg stoff: Det er opna for handtering og lagring av massar innaføre NÆ4. Føresegnene gir at dersom det vert teke i mot massar frå fleire ulike aktørar og tid skal det vurderast om mottaket må ha løyve etter §29 i forureiningslova, som avfallsanlegg

Økonomisk berekraft:

Planen vil ikkje ha store økonomiske konsekvensar for kommunen. Det skal leggjast opp til kommunalt vann, som skal hentast frå eit punkt 200m borte. Spillvasshandtering skjer til privat anlegg.

Mogelegheit for etablering av nye bedrifter og arbeidsplassar vil ha positiv verknad for økonomien i kommunen.

Miljø og klima berekraft:

Naturinngrep

Planen vil føre til relativt store naturinngrep, som samla har middels negativ konsekvens. Tiltaka hindrar reetablering av skog, som kunne ha hatt ein positiv verknad for å binda CO₂. Restforekomst av grus kan ikkje nyttast etter at planen er realisert. Realisering av planen gir ikkje vesentleg forverring i forhold til dagens situasjon.

Krava i naturmangfaldslova §§7-12 er dokumentert oppfylt i plandokumenta.

Gjenbruk og sirkulærøkonomi

Eit hovudføre mål for planen er sortering og gjenbruk av ulike typar masser. Dette kan gje eit positivt bidrag til sirkulær økonomi i kommunen, og vil i seg sjølve ha positive verknader for klima og miljø

Sosial berekraft:

Arbeidsplassar

Planen gjer mogelegheit for etablering av arbeidsplassar. Ved full utnytting kan dette bli eit betydeleg tal.

Kvalitet i omliggande buområde

Kvaliteten på bustader i nærleik til planområdet kan bli forringa på fleire vis. Den estetiske verknaden av store bygnader så nær bustadene vil vere betydeleg. I planskildringa vert det hevda at problemet er avgrensa av di bygga ikkje ligg i utsikta til bustadene, altså i retning sjøen. Men i retning sjøen er støysona rundt fylkesvegen. Husa vil nå ha veggen på ein side, og planområdet på den andre. Det er ein betydeleg påverknad for dei tre bustadane det gjeld, som må vurderast opp mot den store samfunnsnytten planen kan innebere.

Berekraftsmål nr 17 om samarbeid

I prosessen rundt planarbeidet har det vore stor vilje til å finne sameinte løysingar med nabobedrifter og mynde. Løysinga med felles avkøyring til fylkesvegen for planområdet og betongverket er eit døme på godt samarbeid som fører til berekraftige løysingar.

Konklusjon

Planen gir stor nytte for samfunnet som heilskap, men inneber òg klare ulemper for bustader som er naboar til planområdet. NÆ1 kjem nære elva, og den estetiske verknaden av tiltaka kan ikkje heilt overtyda slik dei er vist i illustrasjonsplanen. Det er lagt ned eit stort arbeid i utarbeiding av konsekvensanalyse og fagrapportar, og planføresegna adresserer viktige tiltak for å sikre mot negative verknader om planen. Etter ein heilskapleg vurdering finner kommunedirektøren at planen kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.