



Sakspapir

Saksnr:	Utval:	Dato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Sakshandsamar:	<i>Asbjørn Nagell Toft</i>		
Arkivsaknr.:	18/876	Klassering:	PlanID - 2017006, Plannavn - Detaljregulering for Næringsområdet N41 og N42 Kaland, Komnr - 1264

Detaljregulering for Næringsområde N41 og N42 Kaland, vest for Mongstadkrysset, planid. 2018002

Vedlegg:

Mongstadkrysset/Kaland

Arealplankart

Bestemmelser

Planområdet til Detaljregulering for Næringsområde N41 og N42 Kaland, vest for Mongstadkrysset, planid. 2018002

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Austrheim kommune startar med heimel i plan- og bygningslova si § 12-8 opp planarbeid med

Detaljregulering for Næringsområde N41 og N42 Kaland, vest for Mongstadkrysset, planid.

2018002. Planområdet er vist i saksutgreiinga. Formålet med planendringa er å leggja til rette for næringsutvikling i området.

Planarbeidet kjøper Austrheim kommune av kvalifiserte planleggingsfirma etter gjeldane reglar for kjøp av slike tenester. Kostnadar totalt med ei ramme på inntil kr. 500.000 vert finansiert frå investeringsbudsjettet 2019.

Saksopplysningar:

Austrheim kommune skal startar no opp planarbeid med **Detaljregulering for Næringsområde N41 og N42 Kaland, vest for Mongstadkrysset, planid. 2018002**. I planstrategien til Austrheim kommune 2016-2020 som kommunestyret vedtok den 15.12.2016 er det bestemt at reguleringsplanen her skal gjerast i 2018-2019. I gjeldane *Kommunedelplan for Leirvåg, Litlås, Kaland og Fønnes*, planid. 2008003 som vart godkjent den 30.06.2010 (KDP) er området ved Mongstadkrysset vist som industri/næringsområde med klare føringar i forhold til den fremtidige bruken av området. Her er det plankrav før utbygging og frådelling kan skje. I næringsområda på vestsida av FV. 57 har kommunen store tomteverdiar som kan realiserast steg for steg i åra framover, og som kan føra til auka næringsaktivitet og arbeidsplassar i Austrheim kommune. Planområdet er på om lag 400 dekar.

Austrheim kommune har elles tilstrekkeleg vassforsyning i dette området, men avløpsanlegget må oppgraderast, det skal ut i Fensfjorden ved Nordre Fønnesvågen. Kommunedelplan for vassforsyning og avløp som vart godkjent i kommunestyret den 26.04.2017 styrer korleis dette skal løysast her.

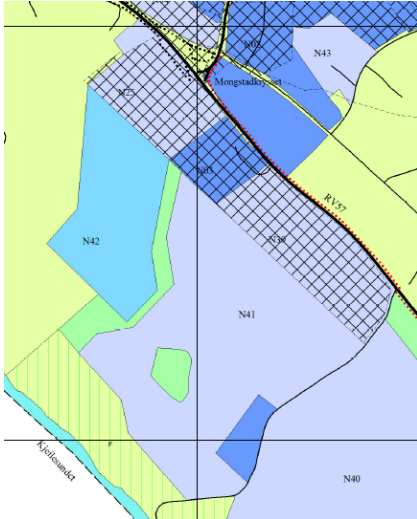
Føresegner til næringsområdene på Kaland:

- Industriområde N05, N43, N 41 og N40 kan nyttast til industri som har lågt farepotensiale og låg miljøbelastning i form av ureining og støy.
- Utbygging i område N41 skal skje vestover frå Mongstadkrysset.
- Utbetring av Keilevegen skal inngå i reguleringsplan og samordnast med utbygging av områda N40 og N41. Langs Keilevegen skal det leggjast gang/sykkelveg.
- Område N42 skal nyttast til tiltak og arbeidsplassar av type kontor, undervisning, forskning og kulturbygg (Kulturparken)
- Gjennom område N41 og N42 skal det regulerast offentleg gang/sykkelveg frå Keilesundet til Mongstadkrysset.
- Område N42 skal ha gangvegsamband til busetnaden på Kaland.
- I område N 42 skal det leggjast til rette for offentleg transport.

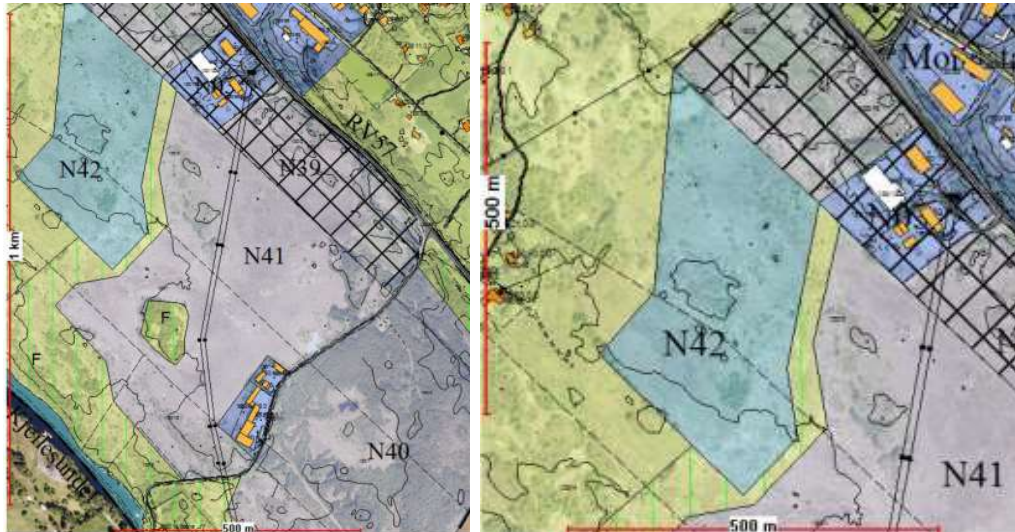
Område N41:

Næringsområdet har eit totalt areal på om lag dekar 225. Austrheim kommune eig om lag 180 dekar av dette. Mkh Holding AS eig om lag 32 dekar av arealet her. Grunneigarar av gbnr. 130/4 på Kaland eig omlag 13 dekar. Området er ubebygd med unntak av ei næringsbedrift (Kaland trelast) som er etablert langs Keilevegen. KDP legg til grunn at området skal ha adkomst frå Keilevegen og frå Mongstadkrysset. Det skal også etablerast gang/sykkelveg frå Mongstad, Kaland, Litlås og Keilen og det skal vera internt gang/sykkelvegsamband og vegsamband mellom industriområdet og Kulturparken (N 42).

Felt N41 er i dag delt diagonalt av ei kraftleidning som går frå Keilesundet og mot Mongstadkrysset. Dette er en 22kV linje. I KDP er kraftlinjen ikkje nemnd, men den kan leggja begrensningar for ein fremtidig bruk av området. For å kunna nytta området på best mogeleg måte, uavhengig av kraftleidninga, vil det sannsynleg vera mogeleg å flytta eller leggja linja i jordkabel. I KDP er det lagt opp til en grønn buffersone mot felt N42 (kultur/industri) og mot Keilesundet.



Oversiktskart over kommunedelplanen sin arealdel, godkjent i 2010



Plankart for kommunedelplanen for Leirvåg, Litlås, Kaland og Fønnes, godkjent i 2010

Område N42:

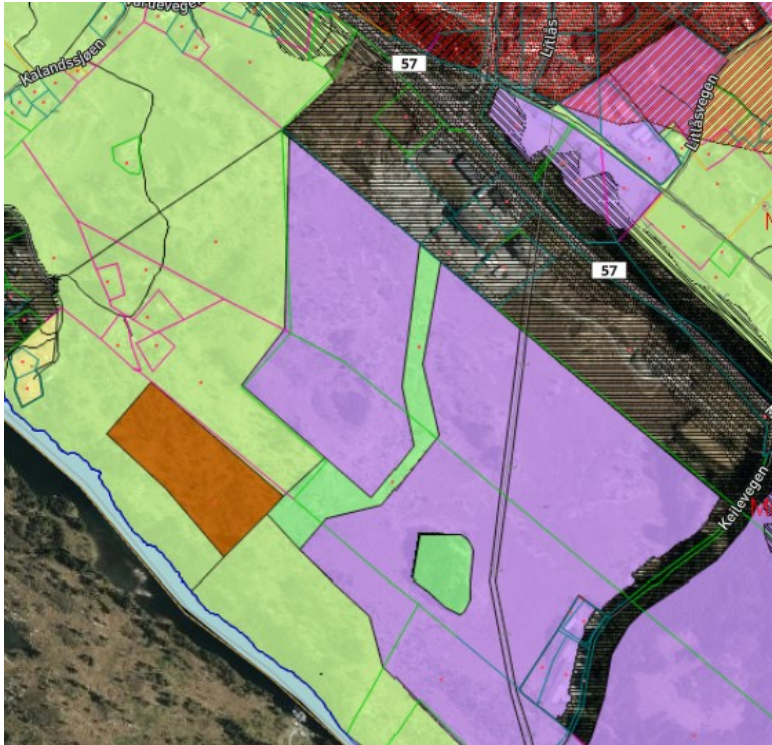
Området har eit areal på ca. 90 dekar som Austrheim kommune eig. Området er eit er relativt flatt utmarksareal, hovedsakeleg myrområde med noko fjell i dagen. I KDP er feltet regulert til næringsområde, men er tenkt nytta til tiltak og arbeidsplassar av type kontor, undervisning, forskning og kulturbygg.

Det vart i 2014 utarbeidd ein **Mulighetsstudie Mongstadkrysset / Kaland Næringsområdene N 39, 40 og 41 Austrheim kommune**. Dette på oppdrag av Mongstad vekst, det var planverksemda Multiconsult AS leverte rapporten (vedlagt). I samandraget og i konklusjon i rapporten her står det:

De store, relativt flate områdene har flere naturlige angrepspunkt og egnert seg således godt for en etappevis utvikling. Området har et stort utbyggingspotensial og er lett å bygge ut, uten store terrenginngrep. Adkomstforholdene til alle felt er gode og lette å etablere. En slik utbygging vil styrke Mongstadorrådet sin funksjon som et regionalt arbeidsplassområde.

For området, som ligger tett ved Mongstadkrysset og Fv 57, ligger det godt til rette for hovedatkomst med bil direkte fra Fv. 57. Avstanden til de etablerte nærings- og industriområdene i Mongstadorrådet er relativt kort.

Området kan utvikles i etapper og adkomstforholdene til alle felt er gode og lett å etablere. Plassering av overskuddsmasser (jord) kan være en utfordring.

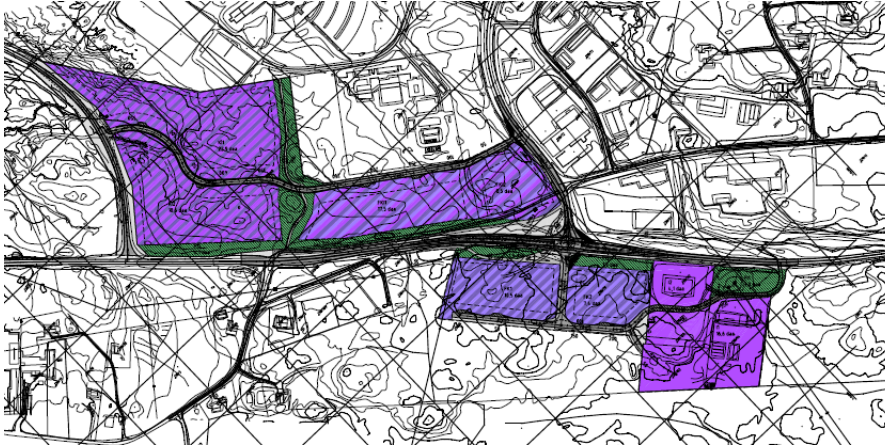


Plankart for kommuneplanen sin arealdel, tredje gongs offentlig ettersyn 2018. Dei mørke skraverte områda er ferdigregulert. Lilla farge er næringsareal, brun farge er område for plassering av reine torv- og jordmassar.

I kommuneplanen sin arealdel er det og sett av eit område på om lag 35 dekar til mottak av torv- og jordmassar for å byggja opp landbruksområde til meir lettdeve og betre jordbruksareal. Det er markert som ein brunt rektangel sørvest på plankartet over. Denne eigedomen tilhøyrrer gbnr. 130/4. Det er naudsynt med ei stor masseutskifting i dette planområdet for å få ferdig planert og tilrettelagt næringsareal.

Eit område i sør og to nord for desse næringsområda er regulert. Dette er reguleringsplanane:

-Næringsområde N04 Mongstadkrysset, planid 2003002.



Plankart over Reguleringsplan næringsområde N04 Mongstadkrysset, planid 2003002.

Dette er i hovudtrekk ein reguleringsplan for næring med naudsynt infrastruktur til. Austrheim kommune eig på nordsida av Fv. 57 om lag 26 dekar som vart ferdig regulert og godkjent i kommunestyret den 18.08.2004.

-Reguleringsplan for Gnr 130 del av bnr 3 m.fl - Mongstadkrysset senter vestre del, planid. 2009003.

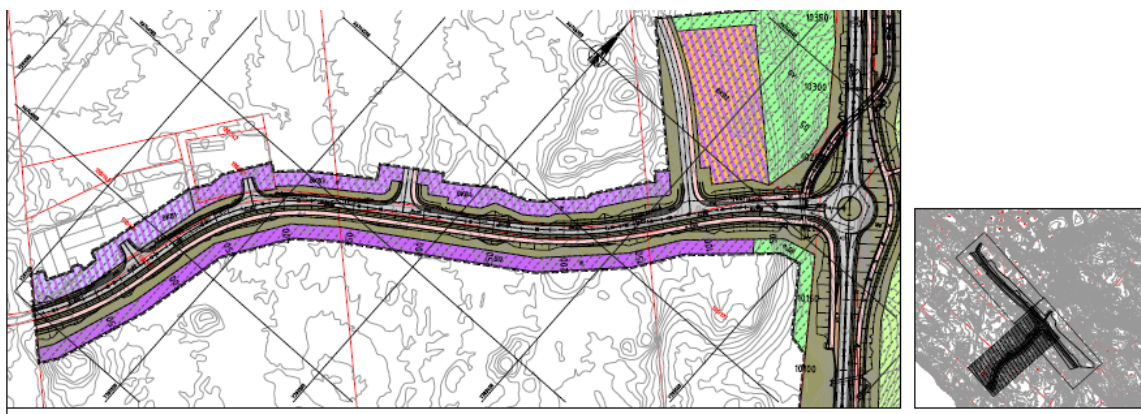


Plankart over Reguleringsplan for Gnr 130 del av bnr 3 m.fl - Mongstadkrysset senter vestre del

Dette er i hovudtrekk ein reguleringsplan for næring og butikkføremål med naudsynt infrastruktur til. Austrheim kommune eig ikkje noko areal her, utanom dele av opparbeid veg frå Mongstadkrysset og mot Næringsområde N42. Raugstad eigedom AS eig store areal ved Rema butikken her.

-Reguleringsplan Fv. 57. Parsell Austrheim grense –Mongstadkrysset, planid. 2016002.

Denne reguleringsplanen vart godkjent av kommunestyret den 23.05.2017. Keilevegen mot N41 vart då regulert med gang og sykkelveg og avkøyringar til regulert næringsområdet frå vegen..



Plankart- Reguleringsplan Fv. 57. Parsell Austrheim grense –Mongstadkrysset, planid. 2016002

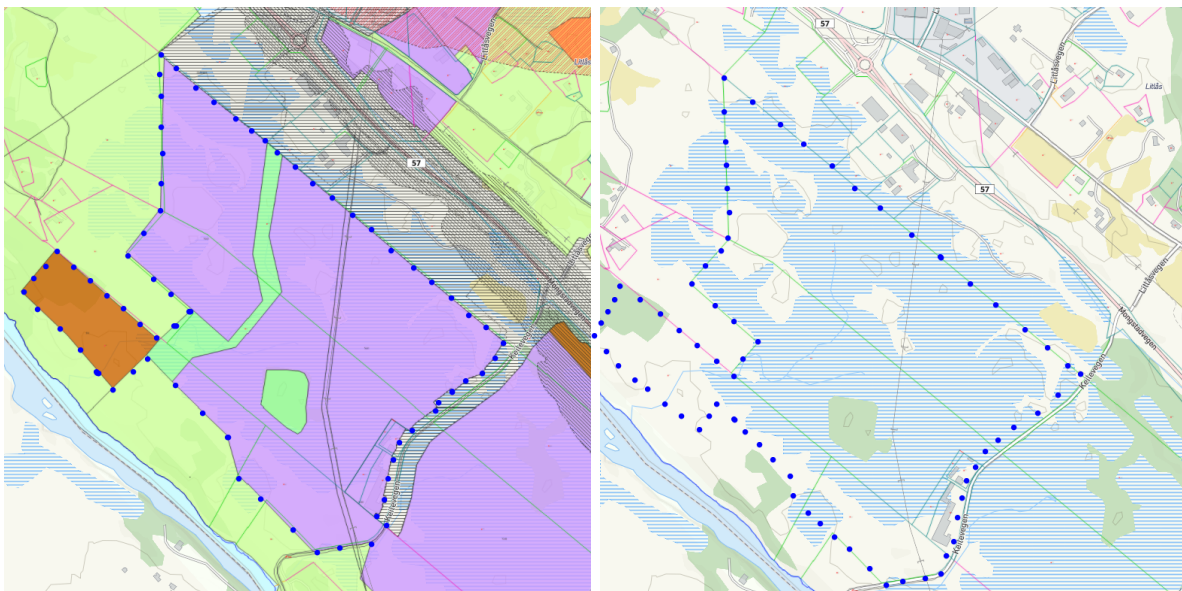
Kartet over viser plankartet her langs Keilevegen og lang næringsområde N41. Avkøyringar er og vist her. Planområdet i denne reguleringsplanen omfatta Fv. 57 Mongstadvegen frå kommunegrensa i Austrheim nordover til Mongstadkrysset, sørvest langs Keilevegen til gnr. 130 bnr. 5, samt gang- og sykkelveg mot Litlåsvegen. Denne planen regulerte også utbetring av Keilevegen frå vegkryss fram til gnr. 130 bnr. 5. Om lag 600 meter av Keilevegen er planlagt utbetra til vegklasse Sa2, det skal etablerast gang- og sykkelveg langs denne. I planframlegget er det innarbeidd rundkøyring i Keilekrysset med planfri kryssing (undergang) for mjuke trafikkantar og to busshaldeplassar.

Austrheim kommune som grunneigar:

Austrheim kommune kjøpte store utmarksareal i 2011 her, totalt på om lag 305 dekar. I kommunedelplanen som vart godkjent av kommunestyret i 2010 var store deler av desse område alt lagt inn i arealdelen som næringsområde. Deler av dei kjøpte areala og område omkring vart sett av til friområde, det var gjerne buffer mot vassdrag og andre arealføremål. Deler av næringsområdet i sør som no også skal regulerast, omlag 45 dekar er to private eigedomar. Austrheim kommune eig gbnr. 130/160 som er på 180 dekar og gbnr. 130/159 som er på 125 dekar. Av totalt 305 dekar som kommunen eig er 270 dekar sett av til næringsareal. Austrheim kommune sin eigedom mot Keilevegen er regulert til næringsareal langs veggen.



Austrheim kommune eig gbnr. 130/160 og gbnr. 130/159 (markert)



Planområdet til Detaljregulering for Næringsområde N41 og N42 Kaland, vest for Mongstadkrysset, planid. 2018002. Kommuneplankart til venstre, typografisk kart til høyre. Dei blå prikkane viser planområdet for denne detaljreguleringa.

Vurdering:

Rådmannen vil peika på at det står i kommunedelplanen for Leirvåg, Litlås, Kaland og Fønnes sine føresegner at næringsområda skal vera skal vera ferdig regulert før frådeling og utbygging kan skje. Heile dette området som Austrheim kommune eig i næringsområde N41 og N42 er såleis uregulert i dag, og om det skal skje noko næringsaktivitet her fremover må ein reguleringsplan no på plass. Rådmannen vurderer det slik at dersom planarbeidet startar opp no kan kommunen truleg få ein reguleringsplan fram til politisk godkjenning innan våren 2020. Rådmannen meiner at finansieringa av dette planarbeidet bør sikrast i budsjettarbeidet for 2019. Det som trengst eventuelt av planmidlar i 2020 tek rådmannen opp som sak i budsjettarbeidet for 2020 om naudsynt.

Rådmannen synes elles at planområdet som vist i saksutgreiinga er eit fornuftig val. Det er viktig å planleggja slik at kostnaden med opparbeiding av næringsområdet vert så rimeleg som mogeleg for den som skal gjera det. Rådmannen meiner difor det er positivt at det er sett av område for mellom anna mottak av torv-og jordmassar i planområdet. Transport av masser til endeleg plassering bør vera så kort som mogeleg, det gjer betre økonomi i masseutskiftinga og og det at opparbeidinga av landbruksarealet vert rimelegare. Å opparbeida landbruksareal på landbrukseigedomar i nærleiken kan då verta ei vinn vinn sak. Det er elles viktig å nytta etablert infrastruktur i området knytt til Fv. 57, det gjer at ein truleg kan unngå ein del dyre rekkefølgekrev i dette næringsområdet knytt til tiltak ved fylkesvegen.

Rådmannen synes det er naturleg at dette planarbeidet skal ut på anbod til 4-5 større firma på vanleg måte. Det er avdelinga for plan, byggesak, oppmåling og miljø som varslar oppstart og som styrer dette planarbeidet, avdelinga gjer all naudsynt sakshandsaminga med meir. Det gjeld og naudsynt dialog og avklaringar med private partar og offentlege instansar. Denne avdelinga tek seg og av naudsynt oppmålingsarbeid og oppdatering av kart i planområdet. Rådmannen meiner at planarbeidet bør koma i gang omgåande etter at oppstartvarselet er vedteke og planen er finansiert. Rådmannen ser at det er særleg viktig i planarbeidet å kunne løysa dei trafikkale utfordringane i næringsområdet og i tilknytning til det. Det å få på plass ein framtidsretta reguleringsplan innan rimeleg tid vil og kunne føra til auka inntekter for kommunen i åra framover, det er i dagens økonomiske situasjon for kommunen positivt, meiner rådmannen.

Kommuneplanen sin arealdel som er på tredje gongs offentleg ettersyn hausten 2018 kan og verta lagt til grunn for dette planarbeidet. Den er i dette området i samsvar med kommunedelplanen som vart godkjent i 2010. Rådmannen vil peike på at kommunestyret vedtok i sak 128/16 den 15.12.2016 **Planstrategi for Austrheim kommune 2016-2020**. I denne står det at reguleringsplanar skal på plass i område der Austrheim kommune har eigarskap og interesse for at positiv utvikling og tiltak skjer. På side 22 i planstrategien står det at planarbeidet skal skje her i 2018 og 2019.

Rådmannen vil peike på at det i hovudsak er Austrheim kommune som eig dette næringsarealet. Her kan såleis kommunen få inntekter av sal av regulerte og attraktive næringsstomtar i åra framover. Det vil og kunna føra til fleire arbeidsplassar i Austrheim kommune. Rådmannen har sett at næringsareal i tilknytning til Mongstadområdet er lett å selja om prisen er rett og infrastrukturen lett å løysa.

I **Kommuneplanen sin samfunnsdel** som vart godkjent i 2015 står det om **Næringsutvikling:** *Austrheim skal vidareutvikla og gjera nytta av industriutvikling på Mongstad.*

I Strategisk næringsplan 2014-2025 for Austrheim står det at: *Austrheim skal vera ein positiv kommune som gir utviklingsrom for både nye og eksisterande bedrifter.*

Rådmannen meiner at oppstart av planarbeidet i dette næringsområdet følgjer opp desse to vedtekne planane på ein god måte.

Rådmannen synes det er positivt at det er nok kommunalt vatn i området. Det er elles viktig å arbeida for å få plass avløpet frå dette næringsområdet i tett leidning ut i Fensfjorden. Rådmannen vil peika på at kommunedelplan for vassforsyning og avløp frå 2017 styrer dette på ein klar måte.

Rådmannen vil og opplyse om at det står i plan- og bygningslova at: *-For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.* Rådmannen ser ikkje at det er aktuelt å utarbeida konsekvensutgreiing eller planprogram for denne detaljreguleringa. Det er vurdert i forhold til plan- og bygningslova sitt lovverk, og *Forskrift om konsekvensutredninger*. Dette vart og vurdert i samband med kommunedelplanarbeidet i perioden 2008-2010. Det er heller ingen vesentleg interesser eller miljøomsyn som vert råka av dette planarbeidet. Kostnaden med eit slikt prosjekt til saman er også langt unna kravene for å krevja konsekvensutgreiing som er på tiltak over 500 mill kr. Temaet om det er naudsynt med konsekvensutgreiing er vurdert etter §§ 1,2,3 og 4 i denne føreskrifta. Ei god planskildring skal fanga opp dette på ein god måte.

Rådmannen rår til igangsetting av **Detaljregulering for Næringsområde N41 og N42 Kaland, vest for Mongstadkrysset, planid. 2018002**. Planområdet er vist i saksutgreiinga over, men endringar kan skje her etter innspel i høyringsperioden. Rådmannen rår til at Austrheim kommunestyre løyver midlar til planlegging av området. Kostnaden opptil kr. 500.000 vert dekkja frå investeringsbudsjettet i 2019. Dersom det er naudsynt med meir midlar til planlegginga vert det ei eige sak i samband med budsjettarbeidet for 2020.

Konklusjon:

Austrheim kommune startar med heimel i plan- og bygningslova si § 12-10 opp planarbeid med **Detaljregulering for Næringsområde N41 og N42 Kaland, vest for Mongstadkrysset, planid. 2018002**.

Sakspartar