

Kinn kommune

Arkiv: PlanNamn-Nesja
industriområde,
PlanType-35, FA-L12,
GBN-52/1
JournalpostID: 21/28352
Sakshandsamar: Øyvind Bang-Olsen
Dato: 24.08.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
065/21	Plan-, miljø og næringsutvalet	07.09.2021

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Næringsområde på Nesjane - planID20200112

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Plan, miljø og næringsutvalet godkjenner at framlegg til detaljregulering for Næringsområde på Nesjane - planID20200112, med planomtale, føresegner datert 26.08.2021, plankart datert 26.08.2021 og ROS-analyse datert 26.08.2021 vert utlagt til offentlig ettersyn i samsvar med PBL § 5-2, § 12-10 og § 12-11, og med endringar som går fram av saka.
 - 1.
 2. Kommunedirektøren får fullmakt til før utlegging offentlig ettersyn sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av planen blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.
 - 2.
 3. Planen erstattar plan : Eikefjord – Nesjane, gbnr. 52/1,2 m.fl., Industri, bustad m.m. godkjent 09.12.1986 (Plan ID 140119860103).

Plan-, miljø og næringsutvalet 07.09.2021:

Handsaming:

- 4 . Synfaring, foreslått av Trine Merete Hovland, Kinn Høyre
Utvalget vil i løpet av høyringsprosessen gjennomføre ei synfaring i planområdet for Nesjane

Tilleggspunkt om synfaring kjem i tillegg.

Røysting:

Samrøystes vedteke med tilleggspunkt.

PMNUV- 065/21 Vedtak:

1. Plan, miljø og næringsutvalet godkjenner at framlegg til detaljregulering for Næringsområde på Nesjane - planID20200112, med planomtale, føresegner datert 26.08.2021, plankart datert 26.08.2021 og ROS-analyse datert 26.08.2021 vert utlagt til offentlig ettersyn i samsvar med PBL § 5-

2, § 12-10 og § 12-11, og med endringar som går fram av saka.

2. Kommunedirektøren får fullmakt til før utlegging offentlig ettersyn sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av planen blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.

3. Planen erstattar plan : Eikefjord – Nesjane, gbnr. 52/1,2 m.fl., Industri, bustad m.m. godkjent 09.12.1986 (Plan ID 140119860103).

4. Utvalet vil i løpet av høyringsprosessen gjennomføre ei synfaring i planområdet for Nesjane.

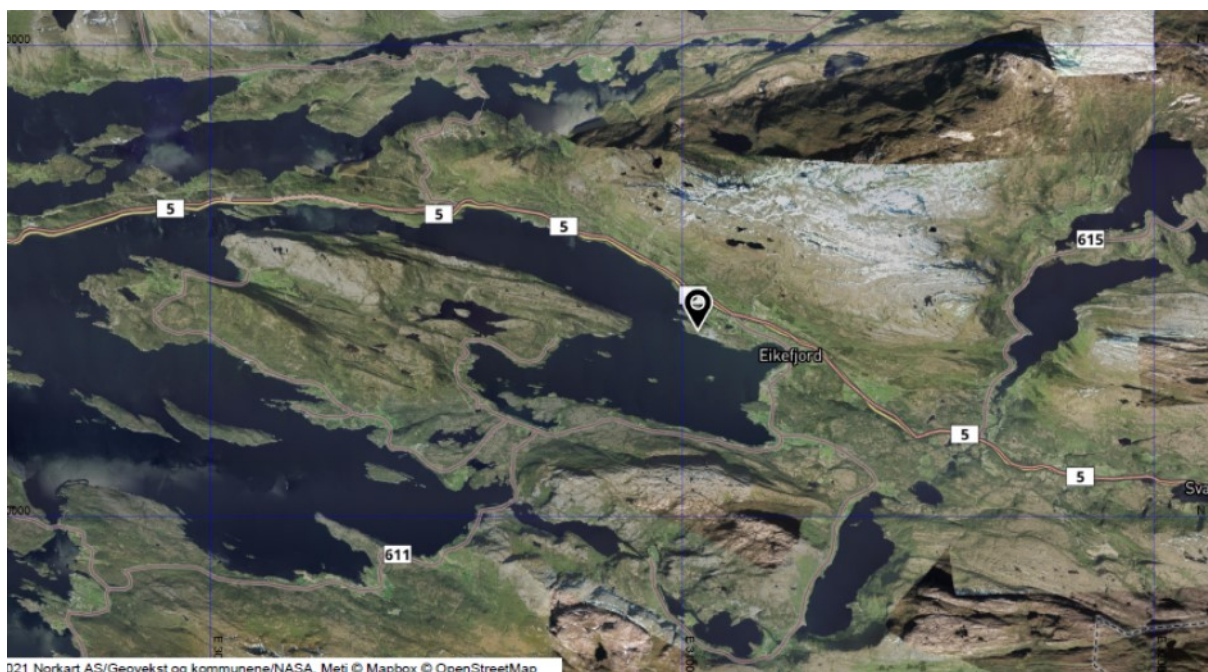
Bakgrunn for saka:

Kinn kommune har igangsett detaljreguleringsplan for Nesjane og ynskjer å leggje ut planen til offentlig høyring. Utbyggingsområde for industri er innanfor avsett areal i overordna plan, der formålet også er konsekvensutgreidd. Formål med planarbeidet og forslag til planformål er i samsvar med overordna plan, og planarbeidet utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing.

Forslag til detaljregulering for Næringsområde på Nesjane - planID20200112, med planomtale er utarbeidd av Ivest Consult på vegne av Kinn kommune. Planforslaget som skal behandlast, består av;

1. plankart, datert 26.08.2021
2. reguleringsføresegner datert 26.08.2021
3. planbeskriving med Konsekvensutgreiing, datert 25.08.2021, med tilhøyrande ROS analyse.

Kart : Lokalisering av område som er sett av til industri (nål)



I kommunedelplan er det lagt fylgjande føringar;

Utvikling av næringsarealet på Nesjane, alternative vurderingar Næringsarealet på Nesjane kan i eit framtidig perspektiv, - med endra kommunikasjonsveggar på kysten og med godt kaianlegg bli eit attraktivt og etterspurt næringsområde...Området ligg i dag gunstig til med kort og god veg til

riksvegen og eit godt potensiale for kaiutbygging. Dette er eit næringsområde tilrettelagt for verksemdar med særleg transportbehov både til sjø og land. Framtidige transport aksar med ny kystveg og mogeleg vekst i tunge industriar (baseverksemd/verft/-gruvedrift etc.) gjer det nødvendig å ha eit planverk som varetek framtidige behov både når det gjeld slik næring på lik linje med behovet for bustadareal. Det er lite/ingen arealreserve av industriareal pr i dag i Florø-området. Dei store industriområda er prioritert for spesielle næringsinteresser, som t.d. Gunhildvågen for fiskeritilknytt næring og Botnastranda for oljebasert næring. For å tilrettelegge for eit variert næringsliv i kommunen, vil det være viktig at kommunen kan tilby areal til ulike interessegrupper. Det er de små og mellomstore bedriftene (SMB) som i dag har vanskelegast for å kunne finne areal til etablering og/eller utviding. Styrking av SMB-areal vil kunne styrke variasjonen i næringslivet. I tillegg vil det vere ei føremon å kunne tilby areal der det kan tilretteleggjars for kai, for større bredde i tilbod for både produksjon og transport. Flora kommune ønskjer å vurdere utviding av Nesjane industriområde i høve til styrking av SMB-areal. Nesjane har i dag tilknytning til sjø og ligg med kort avstand til Rv5.

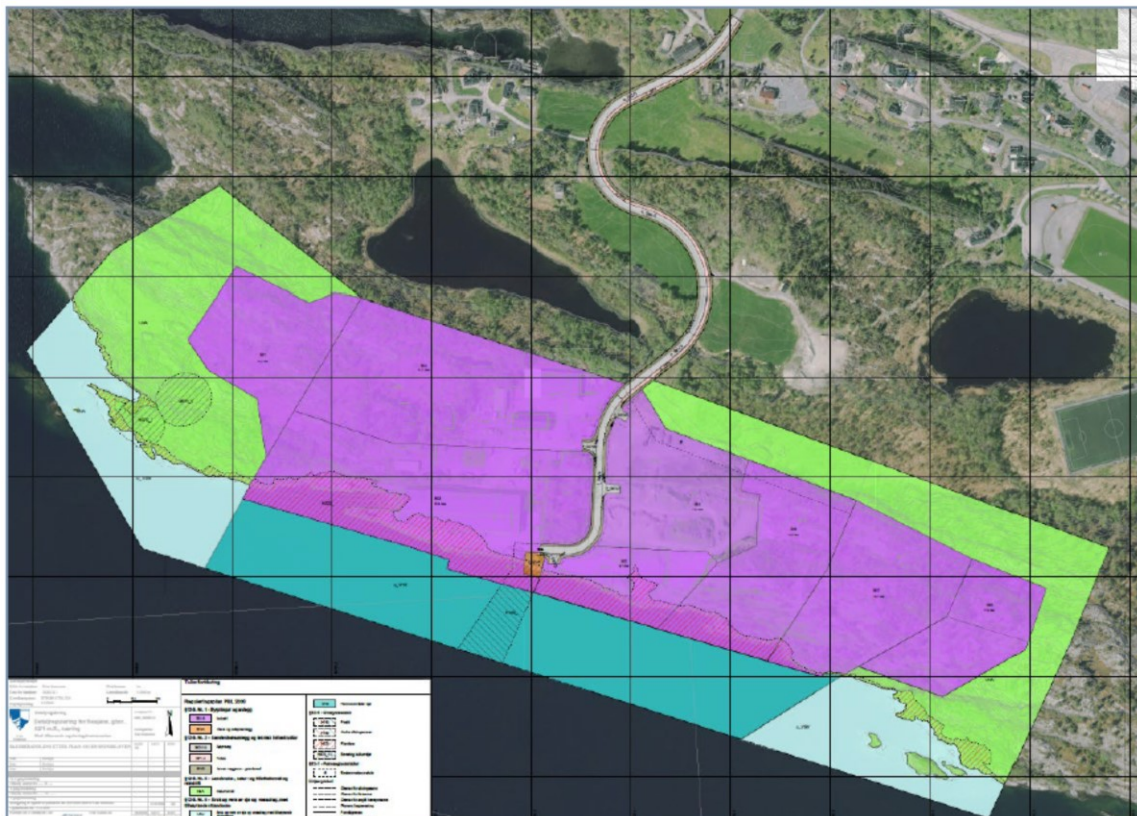
Planframlegget

Hovudformålet med planarbeidet er å legge betre til rette for eksisterande næringsaktivitet på Nesjane, og for vidareutvikling av framtidig næringsareal innanfor allereie etablert næringsområde. Samstundes skal planen legge gode føringar for avgrensing av næringsareal mot natur- og friluftsområda rundt, samt betre tilrettelegging for mjuke trafikantar til og frå området.

Tabell : Oversikt over planformåla

	Kartnamn	Areal DA
Industri	BI 1 - 8	158
Vass- og avløpsanlegg	BVA	1
Køyreveg	SKV 1-6	6
Fortau	SF	2
Anna Veggrunn	SVG 1-2	4
Naturformål	LNA	75
Bruk og i sjø	VSP	35
Hamneområde i sjø	VHS	47
SUM – DA		327

Kart : Planframlegget (industri med rosa, omsynssone i sjø, naturområde)



Bygninger og anlegg

Område BI er eksisterende og framtidig næringsområde avsett til industriformål. Her kan det kan etablerast «tyngre» næringsverksemd/lett industri med tilhøyrande bygg. Utnyttingsgrad innanfor BI er %BYA=80%. Det er sett ulik føring for planeringshøgde på terreng, og byggehøgde for bygg innanfor dei ulike delområda. Dette på grunn av terrengskilnad mellom nord og sør, samt nærverknad frå til dømes idrettsanlegget, blir det i all hovudsak lagt opp til at det kan etablerast lågare bygg i mot nord, og høgare bygg i mot sør, innanfor alle delområda. Område BI3 er framtidig industriområde i ny plan. Området er vesentleg redusert frå slik det ligg i overordna plan der det er tatt omsyn til å ivareta store delar av høgdedrag i mot vest, lågareliggande naturmiljø og myrområde i nord og nordvest, samt registrerte kulturminne i sør. Det er innarbeidd som rekkefølgekrev at det ikkje kan startast uttak av massar innanfor BI3, før område BI2 er opparbeidd og tilrettelagd for næring. Dette gjev gode forutsetningar for å etablere djupvasskaier med gode djupneforhold langs sjøsida på Nesjane. Kaier vil vere godt skjerma hamn i Eikefjorden.

Samferdsel og tekniske anlegg

Planen legg opp til å nytte eksisterande veg (O_SKV1) med tilkomst mellom RV5 og næringsområde på Nesjane. Det er lagt til rette for å utbetring av denne gjennom etablering av fortau langs austsida av tilkomstveg. Ny plan sikrar såleis betre tilkomst også for mjuke trafikantar til og frå området, og då særleg for born som nyttar delar av veg som skuleveg. På grunn av ulike terrengnivå på areala i planområdet er det eigna tilkomst til kvart «platå», medan internvegar på kvart delområde må avklarast når område vert teke i bruk.

Dagens kryss på RV5 (vegnamn: Florøvegen) blir nytta som tilkomst til nærings- og bustadområda (17 bustader og nytt område for bustad) på Nesjane (vegnamn : Kvalvika). Krysset er ikkje med i planområde, men likevel har det vore naudsynt å analysere dette.

Dimensjonerande fartsgrense er 80 på Florøvegen og 30 på Kvalvikvegen. Som skildra i vedlagt analyse vil full utnytting av næringsareal på Nesjane vere på grensa knytt forbetring av kryss mot sør (Florøvegen/Kvalvika).

Rapporten har også vurdert venstresvingfelt på RV5 Florøvegen. Ei slik endring vil i praksis seie utviding av vegbana på RV5 og etablere felt i vegbana for dei som skal svinge til venstre mot Nesjane. Konklusjonen i rapporten er at eksisterande vegbane er tilfredsstillande, då det vegbana har ei passeringlomme her. Rapporten peikar på at løysinga såleis er i samsvar med gjeldande krav.

Statens Vegvesen har samtykka til planframlegget.

Planomtalen har ikkje analysert kapasitet i høve vassforsyning og el forsyning til området, men det er teke inn som rekkefylgjekrav at dette skal utgreiast i samband med nyetableringar. Ulike bedrifter har ulikt behov for tekniske anlegg. Slik sett er rekkefylgjekrav her ei god løysing for desse forholda.

Tilsvarande er det lagt inn rekkefylgjekrav knytt til etablering av fortau og utbetring av tilkomstveg til område før nye bygg vert teke i bruk, her bør det vurderast før utsending justering. Det er eit viktig poeng å ha utbedre vegen også i anleggsfasen. I ettertid bør det avklarast grunnlag for oppfølging i form av utbyggingsavtale for å trygge god gjennomføring av rekkefylgjekravet.

Natur, biologisk mangfald

Det ligg ikkje føre særskilde registreringar for arts førekomstar eller naturområde. Nord for industriarealet ligg eit større myrområde. Området er ikkje vurdert i samband med verneplan for myr, eller i andre lokale samanhengar. I reguleringsplan inngår den uutbygde delen av myrområdet som LNF. Planen legg såleis opp til mindre nedbygging av LNF område enn kva kommunedelplan opnar for. Det er gjort ei avveging mellom eksisterande naturmiljø og landskapsverknader. Areal avsett til grønt formål er i hovudsak for å ivareta tilgrensande naturmiljø, samt for å ivareta høgdedrag og etablert vegetasjon som dempar både fjern- og nærverknad til området. Som tabellen over viser dekkjer desse formåla i planen 80 da.

Kulturminne

Det er registrert to automatisk freda kulturminne innanfor planområdet; Nyreg. Nesjane og Fetts fk. Nr.2 Nesjane). Desse ligg i vestleg del av planområde. Begge er freda av Kulturminnelova av 1978 og registrert av Riksantikvaren som arkeologisk minne). Nyreg. Nesjane hadde opphavleg funksjon som busetnad, og er datert til steinalderen. Fetts fk.nr. 2 Nesjane er ei gravrøys frå bronse-jernalder. Sommaren 2021 vart det gjennomført ytterlegare kartlegging av kulturminne, utan at det var gjort funn. Kulturminna er sikra i føresegnene og vist på plankartet.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

Areal i sjø er i hovudsak avsett til Hamneområde i sjø, VHS. Flytande oppankra konstruksjonar kan tillatast om andre løyve kjem på plass. Hamn og kaianlegg inngår i formålet. Område for utfylling i sjø er avklart, men må detaljprosjekterast, m.a. med omsyn på geoteknikk tilhøve. Planomtalen avklarar godt sikringssone i høve kulturminna og havstigning. Omsynsonene er utarbeidd saman med Kulturminna.

Folkehelse og universell utforming, born og unge

Planarbeidet har omsyn teke betre situasjon for tilkomstveg til industriområde, med særleg tanke om trafiksikkerheit og mjuke trafikkantar. Det er bustadar på begge sider av vegen og barn bruker den som skuleveg. Etablering av fortau langs vegen vil skape meir trygghet for mjuke trafikantar, spesielt born og unge. Det er i føresegn innarbeidd at ein ved detaljprosjektering av fortau skal vurdere tiltak for universell utforming. Plantiltak med fortau vil vere positivt med omsyn til folkehelse, universell utforming, born og unge. Det er sett rekkefylgjekrav om opparbeiding av fortau (SF1 og SF2) før område igangsettingsløyve. Vilkår i føresegnene om opparbeiding av fortau gjeld på den del av vegen som skuleborn og andre går før dei tek snarveg til idrettsbana for deretter kunne gå vidare til Eidefjord sentrum.

Forureining støy

Det er utarbeidd støyvurdering for dagens aktivitetar innanfor industriområdet, utført av

Multiconsult (datert 16.mars 2021). Dei viser til at mykje av verksemda er lettare industri som ikkje generer særskild mykje støy, og støyberekningar viser at støysoner ikkje strekkjer seg spesielt langt ut over areal planlagt til industridrift. Asfaltverket i sør er ganske godt skjerma av terrenget. Og det vert vurdert slik at masseuttaket i aust vil vere den aktiviteten som i størst grad gir støy mot tilgrensande område. Støy frå masseuttaket vil vere regulert ut i frå forureiningsforskrifta, og verksemda vil såleis vere pliktig å overhalde støygrenser i forhold til nabo bebyggelse i nord og aust. Støy er omsyn teke. Det er sett akseptverdi for støy i føresegnene. Føresegnene legg vilkår for framtidige etableringar.

ROS

Ved planframlegg er det ikkje bestemt konkret kva type verksemder som vil verte etablerte i området i framtida. Ut i frå dette har ein i ROS-analysen vist til vurderingar som må gjerast ved etablering av nye verksemder, og innarbeidd dette i føresegn til plan. Avbøtande tiltak for hendingar utgreia i ROS, er følgt opp gjennom plankart og føresegn til plan. ROS analysen dekkjer havstigning, overvatn i samband med intenst nedbør, ulykker, sløkkjevattn m.a.

Innkome merknader

Kommunedirektøren sluttar seg til vedlagt oversikt over merknader som er komme inn i samband med planoppstart.

Kommunedirektøren si oppsummering

Kommunedirektøren meiner planframlegget er godt balansert mellom arealformåla i planen. Planframlegget tek godt omsyn til kartlegging av natur og landskapsverdiar, m.a. legg også planen opp til god landskapstilpassing og skjerming. Å opparbeide næringsområde på Nesjane legg godt til rette for at verksemder kan etablere seg her og såleis hindre ei spreining av tilfeldige næringsareal langs RV5. Planframlegget tek også godt omsyn til framtidige etableringar, og føresegnene tydeleggjer krav med omsyn på støy, beredskap, brann og eksplosjonsfare og teknisk infrastruktur. Ei ytterlegare oppsplitting og detaljering av formåla i planen vil kunne hindre etableringar, eller leggje grunnlag for omfattande dispensasjonssøknader. Planen sine føresetnader bør såleis vere egne for framtidig sakshandsaming av vere attraktive for nye etableringar. I samband med gjennomføring av planen må kommune og næringsaktørar utarbeide utbyggingsavtale som for etablering av fortau og oppgradering av tilkomstveg til næringsområde.

Økonomiske konsekvensar:

Investering i utbering av kommunal veg, med fortau. Vurdere utarbeiding av utbyggingsavtale

Aktuelle lover, forskrifter, kjelder:

Plan- og bygningslova, m.v.

Vedlegg i saken:

2020213_FØRESEGNER_Detaljregulering for Nesjane, Kinn kommune, 20210826

2020213_PLANKART Næringsområde Nesjane_202100826

2020213_PLANOMTALE_Næringsområde på Nesjane_20210826

2020213_Vedlegg 3_Illustrasjon av plankart_26.08.2021

2020213_Vedlegg 4_3D illustrasjon av planlagde tiltak_20210826