



PLANSKILDING

Dagsett 3.7.2008

RADØY KOMMUNE

Sæbøvågen, gnr. 86, bnr. 2, 3, 7, 9, 21 mfl.

VETÅS INDUSTRIOMRÅDE Plannr.

INNHALD

<u>1.</u>	<u>SAMANDRAG</u>	3
<u>2.</u>	<u>NØKKELOPPLYSNINGAR</u>	3
<u>3.</u>	<u>BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET</u>	3
<u>4.</u>	<u>PLANPROSESS OG MEDVERKNAD</u>	3
<u>5.</u>	<u>VURDERING AV PLANLAGT TILTAK I FORHOLD TIL FORSKRIFT OM</u> <u>KONSEKVENSENTGREIING</u>	4
<u>6.</u>	<u>GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER</u>	6
<u>7.</u>	<u>SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)</u>	9
<u>5.</u>	<u>SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET</u>	13
<u>6.</u>	<u>KONSEKVENSAV PLANFRAMLEGGET</u>	18
<u>7.</u>	<u>UTTALAR OG MERKNADER</u>	24

1. SAMANDRAG

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Gardsnr./bruksnr.	Sæbøvågen gnr. 86, bnr. 2, 3, 7, 9, 21 mfl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Industri, LNF
Forslagstillar	RadøyGruppen AS
Grunneigarar (sentrale)	RadøyGruppen AS, Hallgeir Vetås mfl.
Plankonsulent	Asplan Viak AS
Ny plan sitt hovudformål	Utviding av industriområde
Planområdets areal i daa	177 daa
Ant. nye bueiningar/ nytt næringsareal (BRA)	Ca 10 000 BRA industri/næring
Ligg det føre varsel om motsegn (j/n)	Nei
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart, dato	10.2.2007

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utviding av eksisterande industriverksemd og industriområde på land og i sjø. Området som i dag vert nytta til industri, gnr 86, bnr. 21, er avsett til erverv i arealdelen til kommuneplanen. Plangrensa er i sør sett mot kommunegrensa til Lindås. Lindås kommune og tilgrensande grunneigarar i denne kommunen er derfor også høyringspartar i planarbeidet.

Planområdet er på om lag 177 daa. Om lag 100da er areal i sjø.

Planarbeidet omfattar eksisterande industriområde, samt areal for utviding av industriområde, eksisterande småbåthamn og Vetås kai. Vetås kai vert ikkje rørt av utvidingsplanane, men er inkludert i planområdet av di kommunen ønskjer å få regulert den gamle meieribygningen og kaien til verneområde. Viktige tema elles i planarbeidet er gode løysingar på overgangen mellom industriområdet og tilgrensande natur- og kulturlandskap og bustader.

4. PLANPROSESS OG MEDVERKNAD

Varsel om oppstart

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune vedtok i møte 31.1.2007 å tilrå oppstart av planarbeidet med heimel i PBL §§23, 25 og 26.

Planarbeidet vart varsla og annonsert i Bergens Tidende, Strilen og avisa Nordhordland 10.2.2007. Grunneigarar, naboar og offentlege høyringsinstansar vart varsla i brev dagsett 9.2.2007. Frist til å komme med merknader var 10.3.2007.

Ved frist for merknader var det motteke 8 merknader frå offentlige etatar, og 12 merknader frå private uttalepartar. Kopi av mottekne merknader ligg som eige vedlegg til planframlegget. Merknader og forslagsstillar sine kommentarar til desse er referert i kapittelet "Uttalar og merknader".

Offentlege møte

Det vart halde kontordag og offentlig møte 9.6.2007 for å orientere om planarbeidet så langt. Medverkande var representantar frå RadøyGruppen AS, Asplan Viak AS og Radøy kommune. I løpet av den opne kontordagen møtte det fram ca. 20 personar. På ope møte om kvelden møtte ca 25 personar i tillegg til representantane frå tiltakshavar, kommune og konsulent.

5. VURDERING AV PLANLAGT TILTAK I FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING

Fleire av dei innkomne merknadene i samband med oppstart av planarbeidet peika på at det ikkje var gjort ei vurdering av om planlagde tiltak og reguleringsplan utløyser krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing (KU) i samband med varslinga. Plankonsulentens si vurdering av utgreiingsplikta vart oversendt Radøy kommune i notat dagsett 23.3.2007. Vurderinga er gjengjeve her:

Forskrifta

Jamfør §1 i forskrift om konsekvensutgreiingar etter PBL, skal den som utarbeider framlegg til plan etter plan- og bygningslova eller søker om løyve etter sektorlov sjølv vurdere om planen eller tiltaket fell inn under forskrifta sitt saklege virkeområde, jf. kapittel II. Ansvarleg styresmakt skal, om det er aktuelt, ta stilling til om reguleringsplanen eller tiltaket fell inn under kriteria i § 4 (kriteria for vurdering av vesentlige verknader for miljø, naturressursar og samfunn). For reguleringsplanar bør dette gjerast før kunngjering etter plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 1 andre ledd. Vurderinga skal ta utgangspunkt i opplysningar gitt av forslagsstillar, og på kjent kunnskap som ligg føre. Ansvarleg styresmakt skal i nødvendig grad ta kontakt med aktuelle styresmakter for å avklare om kriteria i § 4 vert råka. Trongen for konsekvensutgreiing skal vurderast i høve til typen planlagt tiltak og omfanget på dette. Dersom tiltaket kjem inn under krav om KU, skal heile planområdet verte konsekvensutgreidd.

Tiltaket

Industriområdet er i dag i underkant av 40 daa. Eksisterande bygningsmasse inklusive det som er godkjent for bygging og som no skal starte opp, utgjer omkring 10.000m². Reguleringsplanen vil søkje å utvide industriområdet på land til omkring 80 daa, og kan kome til å leggje til rette for ytterlegare 10 000m². Det samla bygningsvolumet vil då utgjere omkring 20 000m². Planarbeidet omfattar utfylling i sjø og utviding av kaianlegg.

Vurdering i forhold til oppfangingskriteria i vedlegg 1, planar for tiltak og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast:

Etter vårt skjønn kjem ikkje reguleringsplanen med omtalte tiltak inn under nokon av desse. Tiltaket er då vurdert i forhold til storleiken på industriområdet (utvidinga har eit samla bruksareal mindre enn 15 000m² og investeringskostnad under 500 mill kr), krav til utgreiing av store massetak (samla uttak vert mindre enn 2 millionar m³ og råkar mindre enn 200 dekar samla overflate) og er ikkje ei nyetablering av hamn eller hamneanlegg.

Vurdering i forhold til tiltak som er omfatta av § 3, planar og tiltak som skal vurderast etter § 4 i forskriftene:

Planområdet omfattar eit hamneanlegg og vert difor fanga opp av pkt. 1B (*veger, jernbanelinjer, sporvogn- og T-banelinjer, svevebaner til persontrafikk, landingsplasser, havner og havneanlegg og innenlands vannveier*).

§ 4 i KU-forskriftene gjer greie for kriterium for vurdering av vesentlege verknader for miljø, naturressursar og samfunn. Dei aktuelle områda å vurdere i forhold til tiltakets moglege konsekvensar er, etter vårt skjønn:

Om tiltaket

- a) *er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde*
- b) *er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder, eller utgjør en trussel mot direkte truede eller sårbare arter og deres leveområder eller mot andre områder som er særlig viktige for biologisk mangfold*
- c) *er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, samt i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål og i overordnede grønnstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivsinteresser*
- f) *innebærer større omdisponering av landbruks- natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet*
- g) *gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning eller støy, eller kan føre til vesentlig forurensning til jord, vann og sedimenter, eller medfører risiko for alvorlige ulykker, stråling og ras- og flomsituasjoner*

RadøyGruppen As sitt industriområde er avsett til industri i kommuneplanen si arealdel for Radøy kommune. Areala omkring eksisterande industriområde er landbruks- natur og friluftsområde i både Radøy og Lindås kommunar. Vi kjenner ikkje til at området er registrert som særleg verdifullt i høve til dei overnemnde kriteria.

Sjølv om eitt bruk blir sterkt råka, vil tiltaket etter vårt skjønn heller ikkje føre til større omdisponering av LNF-område eller område som er regulert til landbruk, og som er av stor verdi for landbruksverksemd. Tiltaket vil heller ikkje føre til vesentleg auke i talet på personar som vert utsett for høg belastning av luftforureining eller støy.

Plankonsulentens si vurdering

Vår konklusjon er at reguleringsplanen med utviding av industriområdet som skildra, ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter plan- og bygningslova. Vi meiner det likevel er særskild viktig å skildre omfang på tiltaket og konsekvensane for nærmiljøet på ein god måte for å få ein god planprosess med tilstrekkeleg informasjon til dei som vert råka av tiltaket.

Konklusjon

Etter initiativ frå Fylkesmannen vart det halde møte mellom representantar frå Radøy kommune, Lindås kommune, RadøyGruppen AS, Framo Engineering AS og plankonsulenten 30.3.2007. Bakgrunnen for møtet var at det vart gjort kjent at Framo Engineering AS vurderer å fremje plan for areal i Lindås kommune som grensar til RadøyGruppen AS sitt planområde. I møtet vart det gjort klart at dersom RadøyGruppen AS sine planar i Radøy kommune og Framo sine planar i Lindås kommune vart fremja samstundes, ville det samla tiltaket vere av ein storleik og karakter som utløyser krav om konsekvensutgreiing.

I etterkant av møtet vart det klart at Framo Engineering AS ville avvente revisjon av kommunedelplan for Alverstraumen. Det er usikkert når ein slik revisjon vil skje, og området er ikkje teke med i den nyleg utarbeidde "Kommunedelplan for Knarvik – Alversund". For å sjå areala i dei to kommunane under eitt, har Radøy og Lindås kommunar begge fatta vedtak om at området på Lindås-sida av kommunegrensa skal takast med i arbeidet med "Kommunedelplan for Radøy sør".

Fylkesmannen og Radøy kommune har etter dette gitt tilbakemelding om at dei er einige i at tiltaket til RadøyGruppen AS i seg sjølv ikkje er av ein storleik og karakter som utløyser krav om konsekvensutgreiing. Krav om full konsekvensutgreiing vil først slå ut ved ei eventuell regulering til industri også i Lindås kommune. Det vil i så fall verte stilt krav om konsekvensutgreiing av det samla industriområdet, på begge sider av kommunegrensa.

6. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

Fylkes(del)plan

Fylkesplan for Hordaland sine arealpolitiske retningslinjer legg premisser for planarbeidet. I gjeldande fylkesplan (2005 – 2008) er det lagt vekt på at ny arealbruk og transport skal planleggast i forhold til kvarandre, og at lokalisering av næringsbedrifter og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og lågast mogleg transportbehov.

Kommuneplan / kommunedelplan

Gjeldande kommuneplan for Radøy (2005 – 2017) vart vedteke i september 2005. Neste revisjon, rullering av kommuneplanen, startar opp våren 2008. RadøyGruppen AS sitt eksisterande industriareal er merkt E for "ervervsområde" – område sett av til næringsverksemd – i gjeldande plan, medan området omkring er LNF-område.

Det er stilt krav om at utviding av industriområdet og omdisponering av landbruksområde skal heimlast i overordna plan. Kommunen har derfor vedteke å innarbeide utviding av industriområdet i "Kommunedelplan for Radøy sør".

Framlegg til kommunedelplan er sendt på høyring våren 2008, med frist for merknader 1. mai 2008. I planframlegget er det sett av areal til utviding av eksisterande industriområde. Eksisterande industriområde er merka "I3", medan utviding er merka "i4". Det er stilt krav om reguleringsplan for i4.

Kommunedelplanen omfattar etter vedtak i begge kommunar eit større, tilgrensande areal som vert sett av til industriområde i Lindås kommune, merka "i5". Det er stilt krav om reguleringsplan og konsekvensutgreiing for i5. Per i dag er dette området sett av til LNF-område i "Kommunedelplan for Alverstraumen".

Reguleringsplan(ar)

Både planområdet og tilgrensande område er uregulert.

I samband med arbeidet med reguleringsplan for industriområdet og "Kommunedelplan for Radøy sør" er det under utarbeiding eit forprosjekt for utbetring/nybygging av fylkesvegane 406 og 407 frå Storheimstø til Vetås, ca 2,5 km. Moglege trasear for omlegging er merkt av i framlegg til kommunedelplan. Val av trase i forprosjektet vil ligge til grunn for seinare utarbeiding av reguleringsplan.

Radøy kommune arbeider med regulering av Rv565 Tolleshaug – Soltveit over Radøy. Planarbeidet rårar ikkje Vetås direkte, men vil gje betre transportvilkår samla sett.

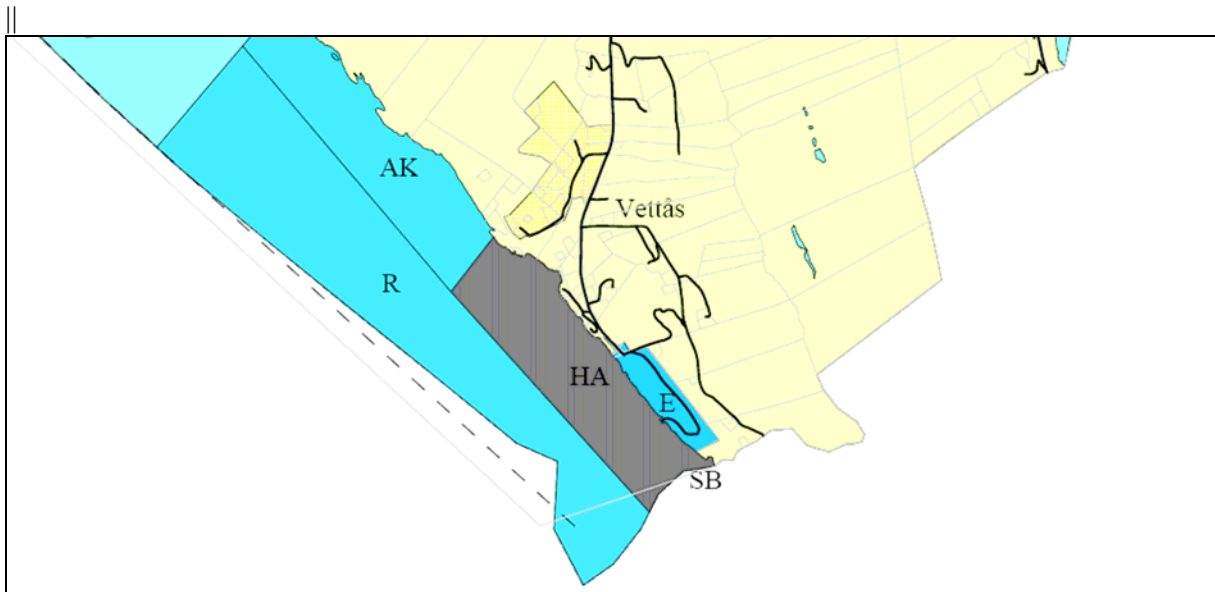
Vi kjenner ikkje til at det er andre planar under utarbeiding.

Eventuelle temaplanar

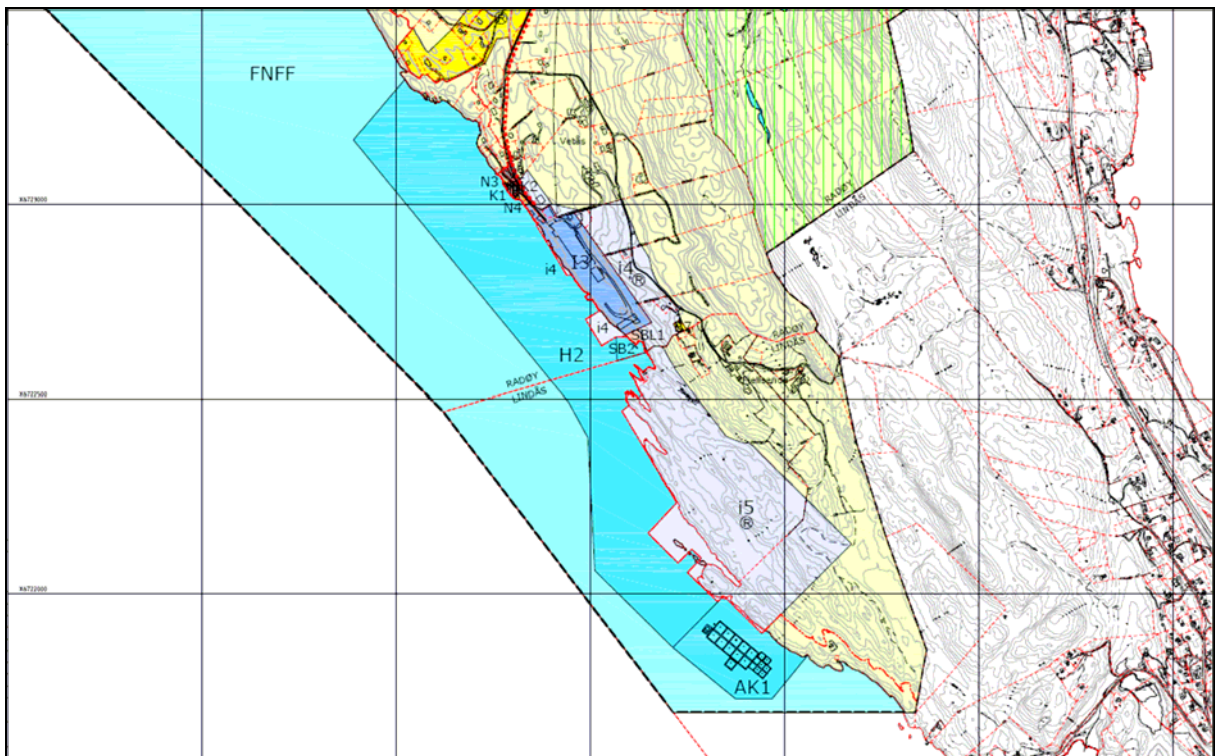
Vetås er i følgje Fiskeridirektoratet vurdert som eitt av fleire alternativ i samband med arbeid for å etablere nødhamn.

Rikspolitiske retningslinjer

Ingen aktuelle.



Figur 1 Utsnitt frå gjeldande arealdel til kommuneplan (2005 – 2017).



Figur 2 Utsnitt frå høyringsframlegg til kommunedelplan for Radøy sør (plankart 06.03.2008).

7. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)



Figur 3 RadøyGruppen AS sitt eksisterande industrianlegg på Vetås. Skråfoto: RadøyGruppen AS.

Lokalisering og avgrensning av planområdet

Planområdet ligg på Vetås ved Radfjorden lengst sør i Radøy kommune, og grensar mot Lindås kommune i sør. Tilkomsten til området er frå nord, frå hovudvegen Rv565 via fylkesvegane 407 og 406 til Vetås kai. Eksisterande industriområde grensar mot Vetås kai og naustområde ved sjøen i nord. I sør grensar området til småbåthamna til Vetås Båtlag. Industriområdet er elles omgitt av landbruksområde med spreidde bustadhus i eit kulturlandskap som strekker seg opp mot Hånipa og Vettåsfjellet i aust.

Planområdet omfattar, i tillegg til eksisterande industriområde, dyrka mark og beiteareal aust for eksisterande areal som ein ønskjer omdisponert til industriføremål, to bustadtomter, og båthamna. Etter ønskje frå Radøy kommune er Vetås kai innlemma i planområdet fordi kommunen ønskjer å få regulert den gamle meieribygningen og kaien til verneområde.

Eksisterande busetnad, bruk og bygg

Det har vore drive industriverksemd på staden i fleire tiår. Betongprodusenten Spenncon AS heldt til i området fram til 1994. RadøyGruppen AS (RG) tok over området i 1996, og har drive maritim industri på området sidan. Per i dag er RG den største arbeidsgivaren i kommunen, med ca. 80 – 90 årsverk og 130 mill.kr. i årssomsetjing (2007).

RadøyGruppen AS er ein mekanisk verkstad med produksjon av stålkonstruksjonar hovudsakleg innanfor skip, offshore og subsea marknadene. Eksisterande anlegg består mellom anna av ISPS godkjent kai, djupvasskai, ro-ro kai, kranar og større verkstadhallar, samt kontorbygg med kantine.

Omkringliggende areal er LNF-område med spreidd busetnad. Det ligg bustadhus tett inntil industriområdet både i nord langs fylkesvegen og lengre sør langs vegen til bygda Fjellsende i Lindås kommune. I dette området ligg og ei hytte. Næraste gardstun er tunet på gbnr. 86/9. Bruket er det siste i kommunen som driv med mjølkeproduksjon. Ein del av innmarka på bruket er innlemma i planområdet.

Ved fjorden ligg Vetås kai med eldre, verneverdig meieribygning. Kaien ligg i eit naustmiljø med fire naust av ulik alder. Sør for industriområdet ligg den private småbåthamna til Vetås Båtlag i Viki. Båthamna nyttar i dag vegtilkomst gjennom industriområdet.

Radfjorden er registrert som viktig bi-lei. Det er registrert eit rekefelt i fjorden utanfor planområdet, og eit oppdrettsanlegg noko lengre sør (i Lindås kommune).

Topografi og landskapstrekk

Vestsida av Radøy er ein del av Radfjorden sitt langstrakte landskapsrom i retning nord – sør retning. Sjølv planområdet ligg vestvendt og solrikt til med utsyn mot Radfjorden og austsida av Holsnøy i Meland kommune. Mot aust er landskapsrommet avgrensa av låge fjell og åsar, med Hånipa på ca. 150 moh. Høgaste punkt er Vettåsfjellet på 163 moh.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Planområdet ligg omkransa av det tradisjonelle kulturlandskapet som er typisk for ”den grønne øya”. Ved fjorden ligg naust og kaiar. Dei næraste bøane er fulldyrka. I bakkant av eksisterande industriområde ligg beitemark som går over i utmark opp mot Hånipa. Eldre kulturmark med lynchhei er delvis i gjengroing, delvis tilplanta med barskog. Utmarka i Vettåsfjellet er registrert som viktig beiteområde for hjort i Naturbase. Naturbase inneheld og registreringar av viktige kulturmarkstypar på Vetås nord for planområdet (gammal, stor lønn i fråflytt tun, jordnøtteng med artsrik engflora). Alle registreringane ligg utanfor planområdet. Sør for planområdet, i Lindås kommune, er det mest utmark. Naturbase inneheld ikkje registreringar her.

Kulturminneverdiar

Dei synlege kulturminna i og kring planområdet er knytt til jordbrukskulturlandskapet, og er knytt til bygningar, steingardar, gardflorar i stein, og eldre kulturmarkstypar (sjå avsnittet om naturforhold og vegetasjon). I bakkant av eksisterande industriområde går flotte steingardar i eigedomsgrensene. Fylkeskommunen hadde på førehand ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet, men har vore på synfaring og konkludert med at det er trong for arkeologisk registrering.

Vetås kai er gammal dampskipskai. Vegen ned til kaien og kaien er mura med flotte natursteinsmurar. Eigarane gir bygdefolket tilgang til kaien vederlagsfritt, og kaiområdet vert forvalta av Vetås Kailag. Kai og veg er nyleg asfaltert og nye fendrar er under arbeid (2007). På kaien ligg ein gammal meieribygning, eigar er oppført som Vetås Meierilag. Bygningen er i svært dårleg stand.



Figur 4 Dyrka mark i bakkant av eksisterende industrianlegg.



Figur 6 Vetås kai med meieribygningen.



Figur 5 Næraste naboar til RG langs Fv406.



Figur 7 Vegen frå avkøyrsla til Vetås kai til Radøygruppen.

Veg og trafikkforhold

Tilkomst til Vetås frå Rv565 skjer på fylkesvegane 407 og 406. Fylkesveg 406 går heilt til Vetås kai, som er offentleg kai. Siste delen av vegen til sjølve industriområdet er kommunal (ca 100m). Vegstandarden er svært dårleg på strekninga. Vegen har i stor grad berre eitt felt, og er utan gang- og sykkelveg. Det er så langt vi kjenner til ikkje registrert ulykker på strekninga, men med ein del tungtrafikk til industriområdet er kjensla av utryggleik stor for dei som brukar vegen dagleg.

RadøyGruppen AS opplyser at når det gjeld industriverksemda så har talet på privatbilar auka i takt med talet på tilsette, ca 100 årsverk i dag. Tungtransport inn til området er ca 4000 t/år, medan all transport ut går med båt. I høve til forholda då Spenncon heldt til i området, er tungtrafikken redusert totalt sett. Talet på store bilar varierer mellom 2 – 3 til 5 – 6 for dagen.

Støy

Fleire naboar har i merknader til oppstartvarsel og folkemøte påpeika at dei er plaga av støyande aktivitet både frå industriområdet og frå båtar i landligge som nyttar aggregat. Støy vert styrt av forureiningslova mfl., og RadøyGruppen AS driv verksemda innanfor gjeldande utsleppsløyve frå Fylkesmannen. RadøyGruppen AS opplyser at nytt innandørs anlegg til sandblåsing vart sett i drift i juni 2007. Så lenge hallportane er lukka skal det ikkje vere støy og støv frå denne aktiviteten lengre.

Vatn og avløp

Eksisterande infrastruktur har dårleg kapasitet, og både vatn og landstraum kan vere eit problem når det er båtar inne til kai. Frå kommunen er det opplyst om at nye kommunale leidningar er planlagt ferdigstilt i 2009.

Privatrettslege bindingar

Det ligg føre ein leigeavtale mellom grunneigar og Steinar Vetås Maskinstasjon på del av 86/7 sidan 1.1.2002. Arealet vert brukt til lager og til uttak av naturstein til tørrmuring.

Risiko og sårbarheit

Planområdet er omfatta av overordna ROS-analyse utarbeidd av kommunen i samband med Kommunedelplan Radøy sør. Området er her kalla *Industriområde i4 Utvidelse øst Vetås*. Risikokategoriane som er vurdert er *Naturreisiko*, *Risiko knytt til verksemd*, *Beredskapstiltak som er viktige for arealplanlegginga*, og *Sårbare objekt*. I denne analysen er det konkludert med at ein ikkje går over grensa for akseptabel risiko etter gjeldande lovverk og kommunen sine vurderingar.

Kommunedelplanen stiller vidare krav om at ein i regulering av området skal nytte sjekklister utarbeidd i prosjektet *Gis i Samfunnsikkerhet og beredskap "Vestlandsprosjektet" - Veileder, 2006, Fylkesmannen i Hordaland*.

5. SKILDNING AV PLANFRAMLEGGET

Det samla planområdet er på ca 177 daa. Av dette er om lag 100 daa på land, resten i sjø. Samla areal til industriføremål er på om lag 68 daa, inklusive eksisterande industriområde på ca 40 daa. Arealet fordeler seg på dei ulike reguleringsføremåla som vist i tabell:

Arealoppgåve:

Føremål		Areal
Byggjeområde		Totalt 70 daa
	Område for bustader, B1 og B2	2,04 daa
	Område for industri/lager/kai, I/L1 og I/L5	43,5 daa
	Område for industri/lager, I/L2, I/L3, I/L4	24,5 daa
	Område for naust, N1 og N2	0,66 daa
Landbruksområde	Landbruk/beite, L1	Totalt 22 daa
Offentlege trafikkområde		Totalt 74 daa
	Køyreveg, veg 1 og veg 1.1	1,26 daa
	Annan veggrunn	1 daa
	Offentleg kai, K1	0,8 daa
	Hamneområde i sjø	71,3 daa
Spesialområde		Totalt 9,4 daa
	Parkbelte i industristrøk, SP3, SP4	2,7 daa
	Bygg og anlegg som skal bevarast, K1, N1, N2	1,7 daa
	Privat småbåthamn, landdelen, SP2	1,5 daa
	Privat småbåthamn i sjø, SP1	3,4 daa
	Frisiktsone ved veg	0,07 daa
Fellesområde	Felles køyreveg, veg 1.1.1, veg 2 og veg 3.	Totalt 2 daa
Samla areal		177 daa

Innleiing/samandrag

Hovudformålet med reguleringsframlegget er å sikre areal til planlagt utviding av verksemda til RadøyGruppen AS. Som ein del av dette vert også omkringliggjande areal regulert for å sikre bruk og rettar i området.

Det meste av utvidinga til RG vil skje gjennom å sprengje ut meir av fjellet i bakkant av eksisterande anlegg. Det vert opna for at eksisterande kai kan forlengast nordover. Utfylling i sjø vil i utgangspunktet bli tilpassa den mengde masse som blir tatt ut av byggegrop etter utsprenging. Utfylling vil få avgrensa omfang fordi fjorden er for djup til å kunne gå langt ut. Det ligg føre godkjenning for mindre utfylling til kai lengst sør i planområdet. Heile området er planlagt lagt på same kotehøgde som eksisterande industriareal, dvs. omkring kote +11 moh. Byggjehøgde på planlagde hallar er sett til +36 moh.

Tiltakshavar ser føre seg ei utviding som vil skje i to byggjetrinn. I første byggjetrinn vil det bli sprengt ut areal hovudsakleg i nordre del av industriområdet, i områda I/L3 og nordre del av I/L2. I andre byggjetrinn vil heile I/L2 verte planert og eksisterande fjellskjering verte flytta bakover.

Industriområdet vil bli inngjerda med port ved innkjørsel. Tilkomsvegen til båthamna til Vetås Båtlag vil, etter kvart som industriområdet vert utvida og fjellskjeringa vert flytta bakover, verte flytta. Utgangspunktet er at vegen heile tida skal ligge i bakkant av industriområdet, utanfor gjerdet, men innanfor område regulert til industri. Bruken av vegen vil som i dag verte regulert i avtale mellom RG og Vetås Båtlag. Parkeringsplassen for RG vert føreslått utvida mot nord i felt I/L3. Delar av parkeringsplassen vil verte lagt utanfor gjerdet, slik at den som i dag skal kunne nyttast av båtlaget sine medlemar i samsvar med avtalen mellom båtlaget og RG.

Planframlegget legg til rette for at grunneigar eller leigetakar som i dag driv næringsverksemd på gnr. 86, bnr.7 kan halde fram med si verksemd. Det er føreslått regulert eit industriområde som erstattar dette arealet nord for RG sitt område (I/L4). I tillegg er det føreslått regulert til industri/kai nord for RG sin kai (I/L5). Denne kaien må, grunna store høgdeskilnader, få tilkomst frå veg til Vetås kai.

Planframlegget råkar ikkje fritidseigedom med hytte på gn6. 86, bnr. 19 direkte slik det no ligg føre. Hytta vert liggande svært nær kanten av ny skjering, og er derfor likevel føreslått innløyst.

Etter oppfordring frå Radøy kommune er Vetås kai med meieribygningen og omkringliggende naustmiljø innlemma i planområdet og føreslått regulert til spesialområde vern – bevaring av bygningar og anlegg.

Byggjeføremål

Nøkkeltal:	Areal i daa	Maks byggjehøgde gesims/møne (m)	Maks byggjehøgde kotenivå	Utnytingsgrad %BYA
Felt B1	1,4	7/9,5 m		%BYA=30%
Felt B2	0,65	7/9,5 m		%BYA=15%
Felt I/L1	42,3		+36moh	%BYA=50%
Felt I/L2	16,5		+36moh	%BYA=50%
Felt I/L3	6		+36moh	%BYA=30%
Felt I/L4	2		+18moh	%BYA=30%
Felt I/L5	1,2		+10moh	%BYA=30%
Felt N1	0,13			%BYA=eksist. %
Felt N2	0,5			%BYA=eksist. %

Bustader:

Felt B1 og B2 regulerer eksisterande bustader ved vegen til Fjellsende lengst sør i planområdet. Utnytingsgrad og byggjehøgder er sett til eksisterande, med noko rom for mindre påbygg og/eller endringar.

Område for industri/lager:

I/L1 omfattar RadøyGruppen AS sitt eksisterande anlegg. I/L2 og I/L3 omfattar område for utviding av RG si verksemd. Tiltakshavar ser føre seg ei utviding som vil skje i to byggjetrinn. I første byggjetrinn vil det bli sprengt ut areal hovudsakleg i nordre del av

industriområdet. I andre byggjetrinn vil heile arealet verte planert. Fjellskjeringa i bakkant vil då vere om lag 40 m høg på det høgaste. Planeringsnivå for heile arealet er ca kote +11 til +12moh. Byggjehøgda er sett til maks +36moh. Det er lagt inn ei 3 m brei sone mellom formålsgrensa og topp skjering, i tillegg til 3 m sikringsgrøft i botn skjering. Det skal settast opp gjerde i formålsgrensa. Planeringsnivå, utnyttingsgrad og byggjehøgder er påført plankartet.

Industriområdet vil bli inngjerda med port ved innkjørsel. Tilkomstvegen til båthamna vert foreslått lagt om, men skal heile tida ligge i bakkant av industriområdet, utanfor gjerdet. Illustrasjonsplanen syner plassering av nye bygg/hallar, veg og gjerde. Ny parkeringsplass for RG vert føreslått utvida mot nord, i felt I/L3. Delar av plassen vil verte lagt utanfor gjerdet, slik at den som i dag skal kunne nyttast også av båthamna sine brukarar i samsvar med avtale mellom RG og Vetås Båtlag.

I/L4 er meint som erstatning for eksisterande næringstomt på del av gnr. 86, bnr. 7 som vert innlemma i RadøyGruppen AS sitt areal. I/L4 ligg i ei forseinking i terrenget og er omgitt av grøntareal regulert til buffersone/parkbelte og landbruk. Maks byggjehøgde er sett til +18 moh med tanke på næraste bustadhus, som ligg på kote +18 moh. Planeringsnivå, utnyttingsgrad og byggjehøgder er påført plankartet.

I/L5 er sett av til industri/kai i samband med verksemda på I/L4.

Det er sett av område regulert til buffersone mellom industriområda og bustadhusa i nord, både for å skjerme og skape avstand. Arealet mellom vegen og I/L4 bør plantast til og danne bakvegg for Vetås kai, som vert føreslått som verneområde. I sør er det sett av buffersone mellom industri og båthamn. Mellom toppen av skjering og veg til Fjellsende er det sett av område for landbruk/beite som også er meint som buffersone mellom lokalvegen og tiltaket.



Figur 8 3d-modell som viser utsprenging og planering sett frå nordvest



Figur 9 3d-modell som viser utsprenging og planering sett frå sørvest

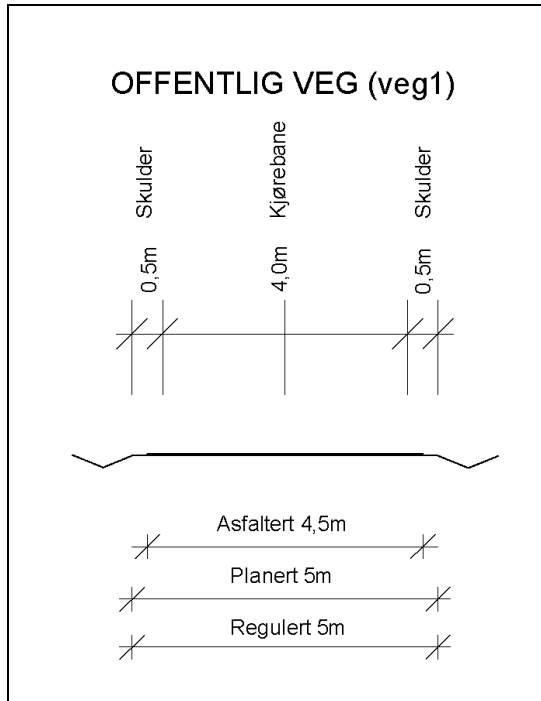
Område for naust:

Felt N1 og N2 er sett av til naustområde. For å ta vare på miljøet kring Vetås kai, er dei eksisterande nausta teke inn i spesialområde for bevaring av bygg og anlegg. Utnyttingsgrad er sett til eksisterande, slik at nausta kan førast opp i tilsvarende storleik dersom det vert trong for det. Naust kan elles førast opp i samsvar med reglar i kommunedelplanen for Radøy sør.

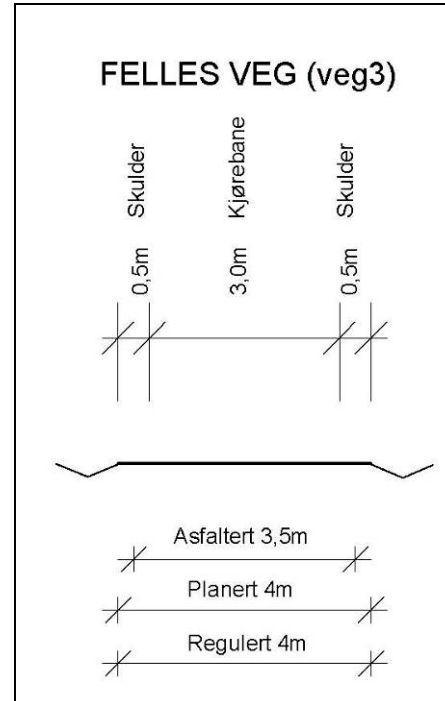
Trafikkareal

Fylkesveg 406 er regulert til offentleg veg fram til Vetås kai (veg 1.1). Armen inn til industriområdet er likeeins offentleg veg (veg 1). Grunna dei bratte og tronge terrenghøva

er det ikkje gjort endringar i breidde og kurvatur, men det er lagt inn møtelomme og vendehammar på veg 1. Frisiktsoner er regulert til 4x30m. Dette tilsvarar stoppsikt ved fartsnivå 30 km/t, som er vurdert å vere naturleg fartsnivå heilt i endepunktet av offentlig veg og ved avkøyrsløse til parkeringsplass. Dersom sona skal vere større, må det gjerast vesentleg større terrenginngrep på begge sider av vegen.



Figur 10 Normalprofil offentlig veg (veg 1)



Figur 11 Normalprofil felles veg til Fjellsende.

Veg til Fjellsende er regulert til felles veg i ei strekning på ca 350m for å ta høgde for ei framtidig oppgradering. Vegen er etter gjeldande standardkrav planlagt som eitt felts veg med møteplass og kurveutviding. Dette vil gi høve for to bilar å passere kvarandre på to stader på regulert strekning.

Støytiltak

Krav til støytiltak vert handsama gjennom søknad om utsleppsløyve frå Fylkesmannen.

Vetås kai

Kaien med veg, vegmurar og omkringliggende naustmiljø er føreslått regulert til offentlig kai/bevaring av bygg og anlegg etter ønskje frå Radøy kommune. Føremålet er å ta vare på kaimiljøet og eldre meieribygning som kulturminne frå tida då kaien var dampskipskai.

Privat småbåthamn

Eksisterande småbåthamn sør for industriområdet er føreslått regulert til privat småbåthamn. Båthamna har ikkje eigen vegtilkomst, og nyttar i dag veg over RadøyGruppen AS sitt område. Bruken er regulert i ein eigen leigeavtale mellom Vetås Båtlag og RadøyGruppen AS. Ved utviding av industriområdet vil RadøyGruppen AS legge til rette for tilkomst i bakkant av industriområdet i samsvar med leigeavtalen, som i dag.

Landbruk

Delar av eksisterande innmark nord for eksisterande industriområde er føreslått regulert til utviding av industriareal med felta I/L3 og I/L4. Resterande flate vert regulert til landbruksføremål L1. Grensa mellom landbruksføremål og industriføremål er trekt i nær dialog med grunneigar, og har vore drøfta i fleire møte og synfaringar.

Eksisterande veg gjennom industriområdet til gardstunet på gnr. 86, bnr. 9 er i planframlegget føreslått erstatta av ny landbruksveg innanfor landbruksområde L1, og opparbeida etter gjeldande reglar for tiltak i landbruksareal. Det er knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av ny vegtilkomst til gardsbruket før eksisterande veg innanfor industriområdet kan fjernast.

Området mellom veg til Fjellsende og topp skjering ved full utviding av industriområdet er føreslått regulert til landbruksområde. Området har ein viktig funksjon med å gje avstand mellom lokalvegen og den høge skjeringa, slik at brukarane unngår kjensla av å køyre og gå "på stupet". Området kunne og ha vore regulert til buffersone/parkbelte i industriområde, men vi ser ikkje nokon grunn til at området ikkje skal kunne nyttast til for eksempel beite.

Anna

Det er stilt følgjande rekkefølgekrav i føresegnene til planen:

- Kommunedelplan for Radøy sør skal vere ferdig utarbeidd og godkjent før det kan gjerast tiltak jf Pbl. § 93 i byggjeområda.
- Utbyggingsavtale mellom Radøy kommune og RadøyGruppen AS må ligge føre før det kan gjerast tiltak jf Pbl. § 93 i byggjeområda.
- Søknad om rammeløyve jf. §2.1 skal vere godkjent før det kan gjerast tiltak som krev sprenging, planering og omlegging av eksisterande veg til privat småbåthamn SP1/SP2.
- Avkøyrslar frå Fv406 med fri sikt skal vere opparbeidd før det kan gjerast tiltak knytt til nye kaiar og bygningar som krev sprenging, planering eller omlegging av eksisterande veg til privat småbåthamn SP1/SP2.
- Før løyve til tiltak som krev sprenging, utfylling og planering kan gjevast, skal det ligge føre geologiske undersøkingar med analyse av risiko og sårbarheit, og plan for sikringstiltak. Etter at sprenging er gjennomført skal alle skjeringar vurderast på nytt, og eventuelle sikringstiltak skal vere fullførte før nye område kan takast i bruk.
- Veg 2 må vere ferdigstilt før det kan gjerast tiltak som rårar eksisterande veg til gnr. 86, bnr. 9. Det skal og opparbeidast landbruksveg frå veg 2 og fram til eksisterande veg i L1.
- Veg til privat småbåthamn SP1/SP2 og parkeringsplass i felt I/L3 skal vere opparbeidd i samsvar med privat avtale og godkjent rammeløyve med situasjonsplan før eksisterande tilkomstveg og parkering kan fjernast.
- VA-rammeplan for vassforsyning, overvatn og spillvatn, og uttak for brannslukking skal vere godkjent før det kan gjerast tiltak jf Pbl. § 93 i byggjeområda.

6. KONSEKVENSAV PLANFRAMLEGGET

Overordna planar og vedtak

Framlegg til kommunedelplan for Radøy sør var ute til offentleg høyring med frist for merknader 1. mai 2008. Planframlegget omfattar eksisterande og planlagt område for industri på Vetås, i planframlegget nemnt som område I3 og i4.

Tiltakshavar og plankonsulent har arbeidd med framlegg til reguleringsplan for utviding av industriområdet sidan januar 2007. Planarbeidet vart varsla i februar 2007 med frist til å komme med merknader til planoppstart 10. mars 2007. Det vart halde kontordag og ope møte 19. juni 2007 i samarbeid med administrasjonen i kommunen. Etter dette har det vore halde fleire møte med ulike grunneigarar, vegvesenet og kommunen for å komme fram til eit best mogleg svar på utfordringane i planen. Etter at framlegg til kommunedelplan vart lagt ut til offentleg høyring, har det vore nye møte og synfaringar.

Med bakgrunn i fleire synfaringar og møte er det komme fram til semje med grunneigar på gnr. 86, bnr. 7 om omfanget av utviding av industriområdet mot nord, og ei grense mellom landbruksareal og industriareal som i hovudtrekk svarar til den som er trekt i framlegg til kommunedelplan.

I kommunedelplanen er i4 mot aust trekt heilt opp under Hånipa, og omfattar eksisterande veg til Fjellsende. Gjennom reguleringsplanprosessen er det blitt klart at RadøyGruppen AS ikkje ser behov for å gå så sterkt inn i terrenget, og planframlegget skil seg frå kommunedelplanen i dette området. Grensa for industri er i reguleringsplan føreslått lagt i framkant av plataet som Fjellsendevegen ligg på, slik at skjeringa vil slutte i den naturlege fjellskrenten her. I samråd med kommunen er det valt å regulere vegen til Fjellsende og landbruksområdet mellom ny skjeringstopp og vegen. Dette for å sikre areal til eventuell framtidig utbetring av veg, og landbruksområdet som buffer mellom veg og skjering.

Planframlegget rårar ingen andre/eksisterande planar.

Landskap, natur, kulturminne

Utvidinga av industriområdet vil gjere eit stort inngrep i eksisterande landskap og terreng. Eksisterande skjering i bakkant av industriområdet vil ved full utsprenging verte dobbelt så høg, frå ca 20m i dag til ca 40m høgde. Det har vore vurdert å trappe skjeringa for om mogleg å etablere vegetasjon på fjellhyller og slik dempe fjernverknaden. Ei slik løysing krev langt større breidde på skjeringa enn om den er rett. Dersom arealbehovet til industriområdet skal oppfyllast, må ein då gå endå lengre inn i terrenget. Samla høgde på skjeringa vil verte høgare, og avstand og buffersone til vegen til Fjellsende tilsvarande mindre. I planframlegget er det valt å halde skjeringa rett, og prioritere rommet kring Fjellsendevegen og den naturlege hylla i terrenget den ligg på. Ferdig utbygd vil høge industrihallar ligge framom fjellskrenten, og for fjernverknad av anlegget vil uttrykk, material- og fargebruk på desse installasjonane få mest å seie. I føresegnene er det derfor føreslått krav om at det "ved utforming av kontor og industribygg skal leggast vekt på å bruke fargar og materialar som gir god nær- og fjernverknad for omkringliggande område. Kontrastfargar kan nyttast på mindre bygg, bygningsdelar eller installasjonar som kan gjevast karakter som landemerke".



Figur 12 Vegen til Fjellsende, steingardar og restane av steinfor ved vegen til Fjellsende vert ikkje råka av planframlegget.



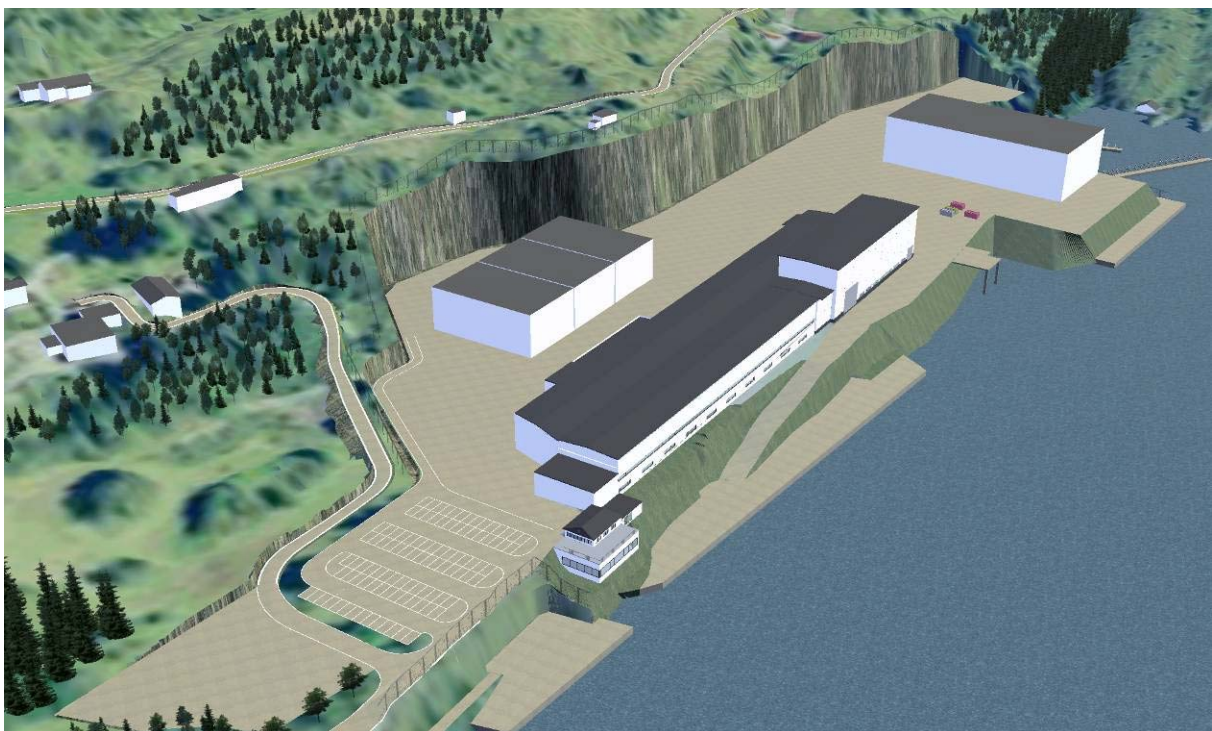
Figur 13 Innmarka i dalsøkket på bnr 7, 9 vert regulert til landbruk i planframlegget. Kollen til høgre i biletet vert råka av utviding av industriområdet.

Planframlegget råkar ikkje nokon av områda som er registrert med særskilte natur- eller kulturverdiar. Planframlegget får størst negative konsekvensar for kulturlandskap og landbruk i nordre del av planområdet, der delar av innmarksareal på bnr 7 vert råka. Det vert i dag drive husdyrproduksjon på bruket. Grensa mellom landbruksareal og industriareal er utforma i nær dialog med grunneigar og kommunen.

Fylkeskommunen har vore på synfaring og konkludert med at det er naudsynt med arkeologisk registrering. Det er utarbeid budsjett for registreringa og den skal gjennomførast i løpet av sesongen 2008. Vetås kai vert ikkje direkte råka av nye tiltak, men vert regulert til bevaringsområde gjennom planen og slik sikra framtidig vern.



Figur 14 3d-modell, fugleperspektiv av industriområdet ved full utsprenging.



Figur 15 3d-modell som viser industriområdet sett frå nord.

Nærmiljø og konsekvensar for naboar

Hytteeigedom på gbnr. 86/19 vert ikkje direkte råka, men får industriområdet og ny fjellskjeringstopp så nær at eigedomen vert føreslått innløyst. Ingen eksisterande bustader vert direkte råka, men både dei næraste husa ved fylkesvegen, gardstunet på bnr. 7, 9 og dei to einbustadene lengst sør mot kommunegrensa får vesentleg større nærføring. Dei to sistnemnde er regulert til bustad i planframlegget. For gbnr. 86/26 er det føreslått ei mindre justering av eigedomsgrensa for å erstatte areal som vert råka.

Det er søkt å legge inn buffersoner mellom bustader og industriområde, slik at ingen bustader grensar direkte til areal regulert til industri. Dei næraste bustadene vil likevel ikkje kunne unngå å få utsyn til industriområdet. Frå RadøyGruppen AS vert det opplyst at støyande aktivitet i hovudsak vil gå føre seg i innandørs hallar, og derfor vil vere skjerma. Utslepp og støy vil elles verte regulert gjennom utsleppsløyve gitt av Fylkesmannen.

I uttalar til planoppstart er det peika på den uheldige samlokaliseringa mellom industriverksemd og privat båthamn som også vert nytta som lokal badevik. Dette forholdet vert ikkje endra gjennom ny plan. Frå lokalt hald er det vist til at innmarka på bnr. 7, 9 vert nytta som ski- og akebakke. Ein mindre del av denne innmarka vert råka av industriområdet, medan hovuddelen vert regulert til landbruk og kan nyttast som før.

Veg og trafikk

RadøyGruppen AS opplyser at talet på store bilar varierer mellom 2 – 3 til 5 – 6 for dagen, og at dette i liten grad vil endre seg med planframlegget. Auke i trafikk på fylkesvegen vil vere knytt til eventuell auke i talet på arbeidsplassar og tilsette. I framlegg til Kommunedelplan for Radøy sør er det sett av areal til nye bustadområde på Vetås. Desse vil venteleg føre til større trafikkauke enn det utviding av industriområdet vil.

Forprosjekt for utbetring av fylkesveg til Vetås er under utarbeiding, og det er i forprosjektet rekna trafikkprognosar for utviklinga av trafikken til Vetås. Trafikktal frå vegvesenet for Rv407 frå Storheim til kryss Nordre Haukeland viser ÅDT (årsdøgntrafikk) lik 500 køyretøy. Vidare til Vetås Rv406 er ÅDT 120. Desse tala er ikkje basert på målingar, men på berekningar. Framtidig tal på arbeidsplassar i RadøyGruppen AS er opplyst inntil ca 100 tilsette, i tillegg er det rekna med ca 50 nye bustader.

Berekna framtidig ÅDT frå Storheimstø til Vetås:

$100 \text{ tilsette} \times 3,5 + 50 \text{ bustader} \times 3,5 + 10 \text{ personar til båthamn} \times 2 = 545.$

Med berekna framtidig trafikkvekst på 1% i 25 år, vil ÅDT i 2033 vera 700.

Fylkesvegen går gjennom område med spreidd bustadbygging. Vegen fungerer som vegsamband mellom bygder og til industriområdet, og endar i industriområdet på Vetås utan gjennomkøringstrafikk. Industriområdet er avhengig av at det dagleg køyrer store vogntog inn i området, og står for ein stor del av trafikken langs vegen. I følgje Statens vegvesen Hb017, vegnormalane, er det ikkje krav om separat gang- og sykkelveg ved så låge trafikktal. I forprosjektet vert det rådd til at det byggjast gang- og sykkelveg langs eventuell ny vegtrase mellom Stemmå og Haukeland, men at det ikkje er nødvendig å bygge denne helt ned til Vetås. På dette siste strekket er det forholdsvis god sikt, og med såpass liten trafikk som det er på dette strekket er det ikkje behov for separat gang- og sykkelveg.

Utviklinga i trafikken til Vetås har gått gjennom fleire år, og skuldast både industri og bustadmiljø. Det synest ikkje rimeleg å knytte krav til opprusting av vegen med gang- og

sykkelveg til utvidinga av industriområdet åleine. Statens vegvesen som fagetat har heller ikkje stilt slikt krav i sin uttale til planoppstart. I planframlegget er det ikkje foreslått rekkefølgeføresegnar knytt til utbetring av vegen, men stilt krav om utbyggingsavtale mellom Radøy kommune og RadøyGruppen AS. Det synest naturleg at eit samarbeid om fylkesvegen vert ein del av denne avtalen.

Infrastruktur (veg/vatn/avløp, el-anlegg etc)

På sikt vil det vere trong for utbetring av fylkesvegen til Vetås med gang- og sykkelveg, noko som også går fram av Kommunedelplan for Radøy sør.

Kommunen har opplyst at nye kommunale leidningar er planlagt ferdigstilt i 2009, kapasitet på VA skal då vere løyst. Private brønnar i nærområdet vert ikkje direkte råka. Dersom det viser seg at vasstilgangen endrar seg som følge av tiltaket, vil desse måtte erstattast av tilknytning til kommunalt nett eller ny brønn. Det vil ikkje vere kapasitet til å la båtar i landligge få landstraum. Det er nyleg bygd trafo i tilknytning til ny hall i eksisterande industriområde. Eventuelle nyanlegg (trafo ol.) knytt til industriverksemda skal løysast innanfor industriområdet. Eksisterande kraftline skal etter planen verte lagt i bakken i kabel innfor industriområde.

Konsekvensar for næringsinteresser

Planframlegget legg opp til omdisponering av delar av bnr 7 til industriføremål. Bruket er innmarksareal og del av hovudareal på bruket 7, 9. Planframlegget vil ta stor del av driftsgrunnlaget på bruket, som i dag driv husdyrproduksjon.

Radøygruppen har i dag ca. 80 – 90 årsverk og 130 mill.kr. i årsomsetjing (2007). Aktiviteten i den maritime industrien aukar stadig, og på sikt ser dei føre seg ein dobling av talet på tilsette. Planframlegget legg til rette for nødvendig utviding av arealet for at denne auken skal kunne skje. For Radøy kommune og regionen elles er dette viktige næringsinteresser.

Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Planframlegget kan føre til trong for ekspropriering for gjennomføring av tiltaket.

Risiko og sårbarheit (ROS)

Kommunedelplan for Radøy sør stiller krav om at ein i regulering av området skal nytte sjekkliste utarbeidd i prosjektet *Gis i Samfunnssikkerhet og beredskap "Vestlandsprosjektet" - Veileder, 2006, Fylkesmannen i Hordaland*. Sjekklista deler inn i risikokategoriane *Naturrisiko, Risiko knytt til verksemd, Beredskapstiltak som er viktige for arealplanlegginga, og Sårbare objekt*.

Naturrisiko:

Skred/ras/ustabil grunn:

Utanom eksisterande og ny fjellskjering er det ikkje registrert større areal brattare enn 27-30° i planområdet. Ny fjellskjering vil verte inntil 40 m høg. Det må gjerast geologiske undersøkingar i forkant av arbeid med skjeringa, og om nødvendig må sikringstiltak (bolting, nett etc.) gjennomførast. Dette gjeld og sikring av lausmassar på topp skjering. I reguleringsplanen er det lagt inn 3m sikringssone på topp skjering, og 3m fanggrøft i botn skjering. I føresegnene er det lagt inn krav om geologiske undersøkingar før og etter utsprenging, og utarbeiding av plan for sikring.

Med omsyn til flom, stormflo, vind og ekstremnedbør, skog-/lyngbrann og radon er vurderinga at desse ikkje utgjer uakseptabel risiko i planområdet.

Risiko knytt til verksemd

Med omsyn til sjølve verksemda og transporten til denne er vurderinga at denne ikkje i seg sjølv utgjer eller skaper ny risiko. Eventuell auke i trafikk er i hovudsak knytt til talet på tilsette, og i liten grad til transport av gods/tungtrafikk. Trafikktryggingstiltak på fylkesveg 406 vert handtert som eigen plan.

Industriområdet grensar til eksisterande bustader og gardstun, og for å redusere nærføringsulempene er det lagt inn buffersoner og landbruksområde kring område sett av til industri. Eksisterande private båthamn sør for industriområdet har ei uheldig samlokalisering. Båthamna er sikra tilkomst og høve til å nytte RadøyGruppen AS sin parkeringsplass også i framtida, men vil, særleg dersom utvidinga av industriområdet sørover i Lindås kommune vert realisert, får ei inneklemt og ytterlegare uheldig lokalisering både med tanke på landtilkomst og sjøområde. Vurderinga er likevel at risikoen er akseptabel.

Radfjorden er registrert som viktig bi-lei. Det er registrert eit rekefelt i fjorden utanfor planområdet, og eit oppdrettsanlegg noko lengre sør (i Lindås kommune) som inngår i KDP Radøy sør. I overordna ROS-analyse i kommunedelplanen er det peika på at utslepp frå båtar og eventuelle kollisjonar kan føre til ureining langs kysten. Vurderinga er at risikoen er akseptabel.

Beredskapstiltak som er viktige for arealplanlegginga

I overordna ROS-analyse i kommunedelplanen er det peika på nærføring til bustader og tilrettelegging for brannvesen. Heile Radøy sør ligg innanfor akseptabel utrykkingstid, og veggen er dimensjonert for utrykkingskøyretøy (LL). Med omsyn til kapasitet på vassnettet opplyser kommunen at nye kommunale leidningar er planlagt ferdigstilt i 2009.

Sårbare objekt

Overordna ROS-analyse i kommunedelplanen peikar på bustadene og landbruket som grensar til industriområda. I planframlegget er det teke omsyn til bustadene med buffersoner så langt som råd er. Landbrukseigedomene missar ein god del beiteareal til utvidinga av industriområdet, og vil som einaste bruk med mjølkeproduksjon i kommunen verte betydeleg råka.

Det vil ikkje vere nødvendig med ytterlegare utgreiingar knytt til risiko og sårbarheit i reguleringsplanen.

7. UTTALAR OG MERKNADER

Planarbeidet vart varsla og annonsert i Bergens Tidende, Strilen og avisa Nordhordland 10.2.2007. Grunneigarar, naboar og offentlege høyringsinstansar vart varsla i brev dagsett 9.2.2007. Frist til å komme med merknader var 10.3.2007.

Ved frist for merknader var det motteke 8 merknader frå offentlige etatar, og 12 merknader frå private uttalepartar. Kopi av mottekne merknader ligg som eige vedlegg til planframlegget. Merknader og forslagsstillar sine kommentarar til desse er kort referert her.

Merknader frå offentlege etatar

1 Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum, merknad dagsett 9.3.2007

- Planområdet ligg nært prioritert område når det gjelder marine kulturminne. Kan derfor komme til å krevje undersøkingar av om det finnes skipsfunn eller andre marine kulturminne.
- Planframlegg skal sendast museet for uttale. Når planen ligg føre vil museet vurdere behovet for marinarkeologiske registreringar.

Forslagsstillar sin kommentar: Merknaden vert teke til etterretning.

2 Fiskeridirektoratet Region vest, merknad dagsett 8.3.2007

- Legg til grunn at det vert teke omsyn til registrert rekefelt i tilgrensande sjøområde. Kart er vedlagt.
- Planframlegg skal sendast Fiskeridirektoratet Region vest for uttale.

Forslagsstillar sin kommentar:

Den planlagde utfyllinga i sjø utgjør ein mindre del av sjøareala i planen. Merknaden vert elles teke til etterretning.

3 Statens vegvesen, merknad dagsett 8.3.2007

- Legg til grunn at tilkomsten til kaiområdet frå FV406 må kome innfor planen si avgrensing.
- Avkøyrsløp må dimensjonast for LL Rm=6,5m med frisikt min 65x4m.
- I føresegnene må det takast med eit eige punkt om at avkøyrsløp med fri sikt skal vere opparbeidd før ny kai og utvida bruk/nye bygningar vert tekne i bruk.

Forslagsstillar sin kommentar: Merknaden vert teke til etterretning.

4 Hordaland Fylkeskommune – kultur og idrettsavdelinga, merknad dagsett 8.3.2007

- Er generelt skeptisk til planlegging i strid med overordna plan. Gjer merksam på at ein i samband med høyring av eit planforslag vil leggje vekt på arealpolitikken og dei fylkespolitiske retningslinene. Kan eventuelt fremje motsegn på grunnlag av desse.
- Minner om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging.
- Har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i det avgjeldande område. Finn det likevel nødvendig å gjennomføre ei synfaring før dei kan gi fråsegn til saken. Synfaringa vil verta gjort så raskt som råd er.

Forslagstillar sin kommentar: Merknaden vert teke til etterretning.

5 Fylkesmannen i Hordaland – landbruksavdelinga, brev dagsett 9.3.2007

- Påpeiker at utvidinga av industriområdet får konsekvensar for fleire landbrukseigedomar, og at delar av det framlagte planområdet er dyrka mark og beite.
- Er kritisk til planarbeid som er i strid med overordna plan.
- Må vurdere om tiltaket kommer inn under KU-forskrifta.
- Planarbeidet ser ut til å kome i konflikt med nasjonale mål om et strengare jordvern. Landbruksdirektøren er kritisk til at landbruksareal vil verta råka som følgje av det varsla planarbeidet.
- Konsekvensar for landbruks- og kulturlandskap må gjerast grundig greie for og alternativ til den framlagte utvidinga må vurderast.

Forslagstillar sin kommentar:

Industrieføremålet er innarbeidd og heimla i Kommunedelplan for Radøy sør, som skal godkjennast før reguleringsplanen. Det er konkludert med at tiltaket og planen ikkje er KU-pliktig, sjå kapittel 5.

6 Fylkesmannen i Hordaland – Miljøvernavdelinga, merknad dagsett 8.3.2007

- Fylkesmannen er prinsipielt kritisk til regulering av areal som ikkje skjer i tråd med gjeldande kommuneplan. Omdisponering av areal, og særlig større inngrep/tiltak som planleging av/utviding av industriområde, må skje gjennom heilskaplege vurderingar i ein kommuneplanprosess
- Trong for heilskapelige vurderingar vert understreka med tanke på at det er ynskje om å etablere eit industriområde rett sør for varsla planområde i Lindås.
- Fylkesmannen er kritisk til utfylling i sjø.
- Påpeikar at varselet ikkje vurderer tiltaket i høve til KU-forskrifta, og minner om at tiltaket skal vurderast og opplysast jf. forskrifta.

Forslagstillar sin kommentar: Sjå kommentar til landbruksavdelinga sin merknad.

7 Bergen og Omland Havnevesen, BOH, merknad dagsett 22.2.2007

- Eksisterande anlegg, samt planlagde tiltak i sjø, bør innarbeidast i plankartet når reguleringsplanen vert sendt ut på høring.
- Orientering om søknadsplikta bør takast inn i reguleringsføresegnene. Kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar med meir krev løyve frå hamnestyresmaktene jf. Lov om havner og farvann. Det er ikkje tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendast i god tid før tiltak vert påbegynt.

Forslagstillar sin kommentar: Merknaden vert teke til etterretning.

8 Kystverket Vest, merknad dagsett 1.3.2007

- Har ingen innvendingar mot at det vert starta opp reguleringsarbeid.
- Minner om kravet til løyve frå hamnestyresmaktene. Ber om at det vert innarbeidd krav i føresegnene om at tiltak i sjø som fell inn under Lov om havner og farvann skal godkjennast av BOH.

- Det er viktig at det ikkje vert sett av større areal i sjø til enkelt interessar enn det som er strengt nødvendig, samt at det ikkje vert planlagt tiltak som kan hindre ferdsle.
- Rår til at BOH vert kontakta for å avklare den delen som omfattar tilrettelegging og utbygging i sjø.
- Radfjorden er registrert som viktig bi-lei. Ev. endring/utviding av småbåtanlegg må derfor dimensjoneras slik at det kan tåle bølgeslag frå skipstrafikk.
- Gjer merksam på det nye ISPS-regelverket knytt til tryggleik i hamner. Dersom det vert planlagt endringar i området som allereie er ISPS-godkjent, vert det bedt om at bedrifta kontaktar Kystverket så tidleg som mogleg for eventuell omlegging av planverk.
- På grunn av planlagt forlenging av kai må det avklarast om planen/tiltaket er av en slik art at det må utarbeidast KU. I Kystverket er det distriktskontoret i Arendal, Kystverket Sørøst ved TPU-avdelingen, som er ansvarleg styresmakt når det gjeld KU.
- Ber om at planframlegget vert sendt Kystverket for uttale når det ligg føre.

Forslagstillar sin kommentar: Merknaden vert teke til etterretning.

Merknader frå private uttalepartar

9 Gudrun Storheim, gbnr. 86/5, merknad dagsett 20.2.2007

- Eigedommen vil komme veldig nær industriområde. Delar av eigedommen er teke med i industriområdet (forlenging av kai). Ber om tilbakemelding på kvar det er planlagt vegtrase til kaien, og om det skal gjerast utbetringstiltak på eksisterande veg.
- Krev støyskjerming langs eigedomsgrensa mot industriområdet.
- 2 vassforsyningar/brønnar må takast omsyn til – eventuelt etablere nye.
- Viss naust må rivast vert det kravd nytt naust og ny båtplass. Krav om erstatning for redusert verdi av eigedommen.

Forslagstillar sin kommentar:

- Det er ikkje planlagt ny vegtrase og bnr. 5 med naust vert ikkje råka av tiltaket. Støy i området skal også i framtidig situasjon ligge innanfor grenseverdier og gjeldande utsleppsløyve, og skal ikkje utløyse krav om støyskjerming. Private brønnar i nærområdet vert ikkje direkte råka. Dersom det viser seg at vasstilgangen endrar seg som følgje av tiltaket, vil desse måtte erstattast av tilknytning til kommunalt nett eller ny brønn.

10 Øystein Storheim og Ann-Katrin Tystad, gbnr. 86/26, merknad dagsett 6.3.2007

- Eigedommen vert liggande innanfor industriområdet. Meiner bedrifta er meir enn stor nok i dag i forhold til bygda sin storleik.
- Har allereie i dag støyproblem i periodar (sandblåsing).
- Tek atterhald om rett til å kome i forhandling om innløysing av eigedommen.

Forslagstillar sin kommentar: Eigedommen er halde utanfor industriområdet i planframlegget, og vert føreslått regulert til bustadføremål. Radøygruppen opplyser at all sandblåsing frå sommaren 2007 går føre seg inne i hall, slik at støyproblemet er handtert.

11 Tom Martinussen/Esther Hillanger Turøy, gbnr. 130/8 Lindås, merknad dagsett 9.3.2007

- Planlegging og utarbeiding av teikningar for bygging av bustad på gbnr. 130/8 er delvis starta. Utviding av industriområdet vil øydelegge tomtekkvalitetane. Vil krevje erstatning.
- Merknadene gjeld og for hyttetomt på gbnr. 130/9.

Forslagstillar sin kommentar: Merknaden vert teke til etterretning.

12 Vetås Båtlag ved Marit Karin Haukeland, merknad ikkje dagsett, motteke 12.3.2007

- Stor utviding av industriområdet vil komme i konflikt med Vetås båthamn. Båthamna er ein viktig møteplass i bygda.
- Bør greie ut;
 - Tilkomst til båthamna frå land (veg)
 - Oppretthalding av p-plassar til båthamna
 - Tilkomst til båthamn frå sjøsida
 - Sikring av båtar i båthamn i samband med sprenging
 - Konsekvensar ved utfylling av masser i sjø.

Forslagstillar sin kommentar: Tilkomsten til båthamna vil verte oppretthalde ved utviding av industriområdet, men i ny trase. Hamna vil få tilbod om å nytte p-plass for industriområdet. Sprenging og fylling vert handtert etter gjeldande reglar og utsleppsløyve frå Fylkesmannen.

13 Børje L. Hoff/adv. Harris for Eli K og Arne Sandvik, gbnr. 86/19, merknad dagsett 9.3.2007

- Skuffa over varsla innløyising av hytta. Stiller spørsmål ved om det kan vere behov for å løyse inn fast eigedom i samband med framtidig næringsutvikling på staden.
- Vil komme med ytterlegare merknader når det ligg føre meir informasjon.

Forslagstillar sin kommentar: Viser til dialog mellom Radøygruppen AS og eigarane av hytta.

14 Endre Greve/Thommessen Krefting Greve Lund AS for Hallgeir Vetås, gbnr. 86/3 og 7 – disponerer bnr 2 og 4, merknad dagsett 9.3.2007

- Bnr 7 er innmarksareal, hovudarealet på bruket og det viktigaste for å drive husdyrproduksjon på eigedomen. Foreslått plan vil ta bort driftsgrunnlaget på bruket.
- Leiger bort areal til Steinar Vetås Maskinstasjon ved naustet der tilkomstvegen til tiltakshavars noverande anlegg er. Dette er ei viktig leigeinntekt.
- Anlegget kjem vesentleg nærare tunet med fare for å misse bla. utsikt.
- Har ikkje vore kontakta av RadøyGruppen eller Asplan Viak AS. Har fått svært mangelfull informasjon. Viser til PBL sine krav om medverknad.
- Meiner at omtalte område i Lindås er betre eigna.
- Krev at RadøyGruppen dekker utgifter til juridisk bistand.

Forslagstillar sin kommentar: Etter omfattande dialog mellom RadøyGruppen AS og grunneigar er det foreslått ein disponering av areala som gjer det mogleg å halda fram med beite på delar av bnr. 7. Dette er i store trekk i samsvar med framlegg til kommunedelpen for

Radøy sør. Områda I/L4 og I/L5 er tilrettelagt for eventuell vidareføring av eksisterande leigeavtalar.

15 Olav Hellemann Vetaas, gbnr. 86/4, merknad dagsett 8.3.2007

Er ikkje einig i utkast til utviding og har følgjande merknader:

- Tilkomstveg til sjøeigedom med naust, slipp og båthamn?
- Verditap på eigedom?
- Framleis straum og vatn til sjøeigedom?
- Konsekvensanalysar vedrørande bygge-etikk, støy og annan miljøureining?

Forslagstillar sin kommentar: Merknaden vert teken til etterretning.

16 Steinar Vetås Maskinstasjon, leiger del av gbnr. 86/7, merknad dagsett 6.3.2007

- Leigeavtale på del av 86/7 sidan 1.1.2002, areal 3,5 daa frå p-plass nordvestre grense mot kommunal veg, 40 m breidde, 88 m lengde nordover langs kommunal veg.
- Arealet vert brukt til lager og til uttak av naturstein til tørrmuring.
- Planlagt og godkjent oppstart på lagerbygg/reiskapshus.
- Planlegg forretningsbygg på parsellen og ny kai sør for Vetås kai for å få større sandbåtar inn.

Forslagstillar sin kommentar: Sjå kommentar til merknad frå Endre Greve/Thommessen Krefting Greve Lund AS for Hallgeir Vetås

17 Vetås Bygdelag ved Geir Rydland, merknad dagsett 9.3.2007

Gjer merksam på at 88 personar har signert opprop der ein ikkje ønskjer at industriområdet vert utvida. Underskriftene er oversendt Radøy kommune.

Forslagstillar sin kommentar: Merknaden vert teke til etterretning.

18 Vetås Bygdelag ved Marit Karin Haukeland, merknad dagsett 9.3.2007

- Protesterer mot planane om å utvida industriområdet på Vetås. Bygda er ikkje eigna til ytterlegare industriutbygging. Ei utviding vil koma i sterk konflikt med bustadområde og jordbruk. Vil avgrensa bruken av naturområda, inkludert sjølinja. Meiner trafikken i dag er større enn vegen kan tola. Ei utviding vil føra trafikken opp på eit heilt uakseptabelt nivå. Vegen må utbetrast før ei eventuell utviding av industriområdet.
- RadøyGruppen sin kai må ikkje utvidast mot nord.
- Må gjerast ein kompetent vurdering av korleis utfylling i sjø vil ha innverknad på livet i fjorden, inkl. fiskeoppdretta som ligg både nord og sør for Radøygruppen.
- Støy og eksosureining frå skip er eitt problem. Radøy kommune må setja krav om landstraum.
- Borna vil miste den beste ski- og akebakken på Vetås.
- Badevika ved båthamna er mykje brukt av born i bygda – har ved fleire høve vore sterkt forureina av aktivitetar ved Radøygruppen.
- Må greie ut konsekvensane knytt til forureining av nærmiljøet og fjorden. Støv frå sandblåsing, støy, kloakk frå skip, olje med meir.

- Stiller spørsmål ved om det er realistiske planar – viser til Framo Engineering sine planar både for Vetås og Fjellsende, nabogarden i Lindås. Ønsker heller at meir areal vert avsett til felles føremål slik som leikeplassar, idrett og andre friluftaktivitetar.
- Har også ønskje om at interesserte får byggja hus i bygda.

Forslagstillar sin kommentar: Utviding av industriområdet er heimla og konsekvensvurdert i overordna plan, Kommunedelplan for Radøy sør. Det er så langt som råd teke omsyn til bygda og dei eigedomane som vert direkte og indirekte råka av tiltaket. Verken Radøy kommune eller Statens vegvesen har stilt krav om utbetring av vegen i samband med utviding av industriområdet, men RadøyGruppen AS AS har hatt dialog med vegvesenet og kommunen om ein utbetring av fylkesvegen på sikt. RadøyGruppen AS viser til at det ikkje er stor trafikk av store kjøretøy til industriområde, men at det er aukande personbiltrafikk til Vetås. Utviding av industriområdet og utfylling i sjø vil måtte følgje gjeldande regelverk i forhold til eventuell forureining i sjø og på land.

19 Vetås Kailag ved Terje Haukeland, merknad dagsett 7.3.2007

- Eigarane gir bygdefolket tilgang til kaien vederlagsfritt.
- Kaiområde og veg er asfaltert og nye fendrar er under arbeid.
- Dersom utfall av reguleringsplanen blir at kaiområdet blir tatt til industri, så er det eit ufråvikelig krav frå styret og eigarane at kai med tilførselsveg blir erstatta med anna område.
- Viser til at vegen som består av gråsteinsmurar etter deira meining er verneverdig.
- Eventuell inngjerding skal ikkje omfatta Vetås kai.

Forslagstillar sin kommentar: Vetås kai vert ikkje råka av utvidingsplanane. Kaien er med i planområdet av di kommunen ønskjer å få regulert den gamle meieribygningen og kaien til verneområde.

20 Sølvi Vetaas, gbnr. 86/34, merknad dagsett 26.2.2007

- Skeptisk til dei miljømessige konsekvensane ein slik utbygging vil ha for dei.
- Ønsker direkte kontakt med RadøyGruppen slik andre grunneigarar har hatt.

Forslagstillar sin kommentar:

Det er halde informasjonsmøte for allmenta og teke kontakt med alle grunneigarar som blir direkte råka av planane.

21 Sigrunn Haugland, gbnr. 86/17 og 35, merknad dagsett 26.2 2007

- Problem med støy og ureining, mellom anna frå båtar i landligge og sandblåsing. Meiner at Radøygruppen ikkje tek nødvendige omsyn til naboar og miljø.
- Meiner at gardsdrifta på gbnr. 86/7 vert hardt råka, og at bruket er ein trivselsfaktor i bygda det må takast omsyn til.
- Viser til planar for industriområde i Lindås ved Framo.
- Ber om at KDP Radøy sør blir godkjent først.
- Viser til at fylkesvegen har for dårleg standard til store bilar, og meiner at vegen må utbetrast med gang- og sykkelveg før ei eventuell utviding av industriverksemda.
- Meiner ulempene vil verte større enn fordelane med fleire arbeidsplassar.
- Vil komme tilbake til eventuell erstatningskrav og krav til skjermingstiltak.

Forslagstillar sin kommentar: Viser til kommentarane til merknadene over.

Vedlegg:

Planframlegg nedkopiert til A3
Forslag til reguleringsføresegner
Bilder frå 3D-modell
Kopi av innkomne merknader