

Styre, råd, utval	Sak nr	Møtedato
Utval for plan og miljø	065/2018	20.09.2018
Ungdomsrådet	052/2018	17.09.2018
Råd for seniorar og menneske med nedsett funksjonsevne	044/2018	17.09.2018

GBNR 34/4 - Opsal - Høyring og offentleg ettersyn av detaljregulering for Opsalmarka næringsområde

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Fusa kommune legg detaljregulering for Opsalmarka næringsområde ut til høyring og offentleg ettersyn.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.

Utval for plan og miljø 20.09.2018:

Handsaming:

Uttaler frå ungdomsrådet og senior- og funksjonsrådet vart lagt fram i møtet. Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

UPM- 065/2018 Vedtak:

Fusa kommune legg detaljregulering for Opsalmarka næringsområde ut til høyring og offentleg ettersyn.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.

Ungdomsrådet 17.09.2018:

Handsaming:

Ungdomsrådet drøfta saka og tok henne til etterretning.

UNG- 052/2018 Vedtak:

Ungdomsrådet tek saka til etterretning.

Råd for seniorar og menneske med nedsett funksjonsevne 17.09.2018:**Handsaming:**

Følgjande felles framlegg vart samrøystes vedteke:

Senior- og funksjonsrådet meiner ein veg frå Fusa skule, gjennom skogen i Opsalmarka, ned til byggefeltet kunne vore bra. Ein alternativ veg for skuleelevar for å unngå tungtrafikk langs fv. 552.

RAAD- 044/2018 Vedtak:

Senior- og funksjonsrådet meiner ein veg frå Fusa skule, gjennom skogen i Opsalmarka, ned til byggefeltet kunne vore bra. Ein alternativ veg for skuleelevar for å unngå tungtrafikk langs fv. 552.

Saksframstilling:

Planforslaget legg til rette for etablering av nytt næringsområde i Opsalmarka i Fusa kommune. Arealet som er omfatta av byggjeområde er i kommuneplanens arealdel sett av til næringsbygg. Planen legg til rette for 2 nye næringsområde med totalt ca 47 daa nytt næringsareal. Utnyttinga for området opnar opp for etablering av inntil 19,000 m² næringsbygg, ope overbygd areal, parkering og konstruksjonar.

Planframlegget ligg tilknytt eksisterande industrianlegg, aktivitetssenter, barnehage og bustadområde. Tilkomst til området er frå Fv552 Venjanesvegen, og kommunal veg frå Opsalmarka. Nye næringsområde vil knyta seg til eksisterande teknisk infrastruktur som ligg i kommunal veg.

Det er svært lite tilgjengeleg næringsareal på Fusa. Planframlegget legg til rette for eit område som kan etablerast over tid - og der det kan gjennomførast inndeling av tomter/delområde tilpassa fleire mindre verksemder. Området ligg svært sentralt plassert med gunstig avstand til andre arbeidsplassar, bustadområde og offentlege og private tenester.

Bakgrunn for planarbeidet, behov og lokalisering

Føremålet med planen er å legge til rette for utvikling av næringsområde i tråd med kommuneplanens arealdel.

Fusa ligg med kort avstand til ferjesambandet Hatvik-Venjaneset og kommunikasjon vidare mot Bergensområde. Hjørnesteinsbedrifta Frank Mohn AS er etablert på Venjaneset og har utvikla eit større industriareal. Området er i all hovudsak utbygd. Det er svært lite ledig næringsareal på Fusa, og del av arealet som planforslaget omfattar vart teke inn som del av kommuneplanens arealdel for å opne opp for at eksisterande og nye verksemder skal kunne

utvikle seg.

Line Tools AS er eit lokalt firma som har vakse fram på Fusa. Auka oppdragsmengd og behov for betre tilrettelagte lokale og utomhusanlegg for produksjon og lager har skapt initiativ for regulering av det avsette næringsområde. Målet er å etablere eit næringsområde som kan huse mindre verksemdar innan handverk, industri og produksjon. Det er ønskjeleg å legge til rette for fleire mindre byggeområde som kan delast opp etter den enkelte verksemdas behov. Planen legg til rette for ei trinnvis utbygging der infrastruktur, planering og etablering av byggeområda kan gjennomførast trinnvis og etter kvart som behovet melder seg.

Om grep i planen

Det er positivt at ein i planen har lagt inn grøn buffersone mot Steinbruelva, fylkesvegen og bustadområde mot sør og nord. Utnyttingsgrad på 40 % er fornuftig, parkeringsdekninga er tilstrekkeleg. Det er i tråd med tidlegare dialog i saka at føresegnene har fokus på utforming av bygg, fjernverknad, kote – og byggehøgder og materialbruk.

Kommunen meiner det er svært positivt for framtidig utvikling av Fusabygda at det er lagt inn fortau i planen, og at «steinbruelva» er regulert ope – slik den og er i tilgrensande plan i aust. Det er og positivt at det allereie no ligg føre ein VA-rammeplan (sjå vedlegg). Køyrevegen inn til området er regulert tilstrekkeleg og er planlagt fint plassert i terrenget. Kombinert føremål for bebyggelse og anlegg: industri/lager/kontor er eit godt grep, då ein opnar for ein viss fleksibilitet i planen. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og byggeområdene er sett av til næringsbygningar. Planforslaget opnar ikkje opp for forretningsformål og er ikkje vurdert å vere i konflikt med regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Det er ikkje avdekt stor risiko i ROS-analysen, og planen verkar å vera godt gjennomarbeid. Merknadar til oppstart er handtert på ein god måte i merknadsskjema - og det er tydeleg korleis ein har teke ting til følgje i kommentarane.

Rådmannen meiner planen kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn slik den no ligg føre. Det er svært positivt for bygda og for Fusa at det kan leggjast til rette for etablering av fleire arbeidsplassar så sentralt i den nye kommunen, Bjørnafjorden.

Vedtaksmynde:

- Utval for plan og miljø (UPM)

Saksdokument:

- Sjå vedlegg

Vedlegg: Sjå nederst i saka

Ikkje vedlegg:

- Oversendingsmailar, dialog og anna korrespondanse

Faktiske opplysninger:

Vurdering:

Vedlegg:

Planomtale Opsalmarka 24.08.2018	1389522	06.09.2018
Plankart Opsalmarka Næring 24.08.18	1389523	06.09.2018
Føresegner Opsalmarka 24.08.2018	1389526	06.09.2018
VA-Rammeplan	1389546	06.09.2018
Vedlegg VA-rammeplan - Tegn-H1	1389548	06.09.2018
Vedlegg VA-rammeplan - Tegn-H2	1389547	06.09.2018
Illustrasjonsplan Opsalmarka Næring 24.08.18	1389509	06.09.2018
lengdeprofil f_SKV2 Opsalmarka Næring 24.08.18	1389510	06.09.2018
SNITT AB Opsalmarka Næring 24.08.18	1389511	06.09.2018
SNITT CDE Opsalmarka Næring 24.08.18	1389512	06.09.2018
Merknadsskjema-Oppstart Opsalmarka	1389513	06.09.2018
DMF 20.06.2018	1389514	06.09.2018
FMH 12.06.2018	1389515	06.09.2018
HFK 21.06.2018	1389516	06.09.2018
SVV 13.06.2018	1389518	06.09.2018
NVE 18.06.2018	1389517	06.09.2018