

## **PLAN 343 - FORRETNINGSOMRÅDE JUVIK ØST - GBNR. 9/121, 212 M. FL. - PRESISERING AV VEDTAK**

**Sakstittel:** Plan 343 - Forretningsområde Juvik øst - Gbnr 9/121, 212 m.fl.

**Forslagsstiller:** Juvikflaten Utvikling AS

**Befaring:** Ja

### **Saksfremlegg**

<b>Utvalg</b>	<b>Utvalgssak</b>	<b>Møtedato</b>
Utvalg for teknikk og miljø		12.05.2016

Saksbehandler: Solveig Irene Olsen	Arkivsaknr.: 2013/2795-28
------------------------------------	---------------------------

### **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Utvalg for teknikk og miljø fatter følgende vedtak for plan 343 - Forretningsområde Juvik øst, gbnr 9/121, 212 m.fl:

«.....»

### **SAMMENDRAG**

Planområdet utgjør ca. 12daa., og er beliggende øst for Juvikflaten boligområde og øst for Expert på Juvik. Området er avsatt til næring og LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Planen har tidligere vært behandlet i Utvalg for teknikk og miljø den 29.08.12, sak 141/12. Planforslaget la da opp til alle typer næring inkludert detaljhandel. UTM fattet den gang følgende vedtak i saken:

*Utvalg for teknikk og miljø avviser plan 343 – Forretningsområde Juvik øst, gnr. 9, bnr. 121 m.fl., med bakgrunn i vurderingen ovenfor. Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 12-11.*

I etterkant av vedtaket var tiltakshaver i kontakt med Statens vegvesen (SVV). Vegvesenet har i brev datert 12.12.12 stilt seg positiv til næring i planområdet, forutsatt at det ikke etableres detaljhandel. Dette er gjentatt i epost fra Statens vegvesen datert 25.03.15.

Planen ble etter dette tatt opp til ny behandling i UTM den 16.04.15, sak 123/15, der det ble fattet følgende vedtak:

*Planen sendes tilbake til administrasjonen til gjennomgåelse og legges frem for UTM. Da SVV har funnet andre lokaler til Askøypakken, ber UTM om uttale fra SVV til planforslaget og SVV sine vurderinger til avkjørsel og rundkjøring ved Remakrysset.*

Etter at Statens vegvesen hadde gitt uttale til saken, ble den tatt opp til ny behandling i UTM den 11.06.15. UTM fattet da følgende vedtak i UTM-sak 228/15:

*UTM henviser til sitt vedtak 16/4 hvor de ber om en gjennomgåelse av planen samt uttale fra SVV. UTM vil være positiv til næringsvirksomhet innen industri. UTM ser utfordringer ved å etablere detaljhandel grunnet trafikkbilde og vil måtte avvise slik virksomhet.*

I møte med kommunen den 08.04.16, uttrykte tiltakshaver at vedtak i UTM-sak 228/15 er vanskelig å tolke. De ønsker derfor at saken tas opp til ny behandling, der det foreslås en presisering av bestemmelsene, samt at Utvalget legger planen ut på nytt offentlig ettersyn og høring.

### **Saksopplysninger:**

Planforslaget er utarbeidet av Ard arealplan AS på vegne av tiltakshaver Juvikflaten Utvikling AS.

Planområdet utgjør ca. 12daa., og er beliggende øst for Juvikflaten boligområde og øst for Expert på Juvik. Området er avsatt til næring og LNF-område i kommuneplanens arealdel.

I reguleringsplanen legges det til rette for næring med tilhørende infrastruktur. Det er ikke tatt stilling til hvilke type næring området skal utbygges med, bortsett fra at det ikke tillates detaljhandel innenfor området.

Planen har tidligere vært behandlet i Utvalg for teknikk og miljø den 29.08.12, sak 141/12. Planforslaget la da opp til alle typer næring inkludert detaljhandel. UTM fattet den gang følgende vedtak i saken:

*Utvalg for teknikk og miljø avviser plan 343 – Forretningsområde Juvik øst, gnr. 9, bnr. 121 m.fl., med bakgrunn i vurderingen ovenfor. Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 12-11.*

I etterkant av vedtaket var tiltakshaver i kontakt med Statens vegvesen. Vegvesenet har i brev datert 12.12.12, stilt seg positiv til næring i planområdet, forutsatt at det ikke etableres detaljhandel. Dette er gjentatt i epost fra Statens vegvesen datert 25.03.15.

Planen ble etter dette tatt opp til ny behandling i UTM den 16.04.15, sak 123/15, der det ble fattet følgende vedtak:

*Planen sendes tilbake til administrasjonen til gjennomgåelse og legges frem for UTM. Da SVV har funnet andre lokaler til Askøypakken, ber UTM om uttale fra SVV til planforslaget og SVV sine vurderinger til avkjørsel og rundkjøring ved Remakrysset.*

Statens vegvesen har i brev datert 12.05.15, vurdert det som svært utfordrende å etablere ny virksomhet i området med tanke på trafiksikkerhet og trafikkavvikling.

Saken ble så tatt opp til ny behandling i UTM den 11.06.15, sak 228/15, der det ble fattet følgende vedtak:

*UTM henviser til sitt vedtak 16/4 hvor de ber om en gjennomgåelse av planen samt uttale fra SVV. UTM vil være positiv til næringsvirksomhet innen industri. UTM ser utfordringer ved å etablere detaljhandel grunnet trafikkbylde og vil måtte avvise slik virksomhet.*

I møte med kommunen den 08.04.16, uttrykte tiltakshaver at vedtak i UTM-sak 228/15 er vanskelig å tolke. De ønsker derfor at saken tas opp til ny behandling, der det foreslås at § 3.1.1 i bestemmelsen endres til følgende:

*I området avsatt til næring BNo1 tillates det ett næringsbygg. Innenfor BNo1 tillates etablert næringsvirksomhet under forutsetning at denne ikke genererer særlig grad av varetransport eller kundetraffikk.*

Tiltakshaver ber UTM vurdere om endringen av § 3.1.1 er en tilstrekkelig presisering av UTM-vedtak 228/15. Samtidig ber de om at utvalget vedtar at plan 343 legges ut på nytt offentlig ettersyn og høring etter at bestemmelser og planbeskrivelse er revidert i henhold til foreslåtte endring av bestemmelsene.

### **Vurdering:**

Foreslåtte bestemmelse gir rom for tolkning. Hva er særlig grad av kundetraffikk og varetransport? Det kan være ulik oppfatning av dette. Utbygger kan ha en tolkning av dette som ikke samsvarer med rådmannens tolkning av bestemmelsen. Bestemmelsen vil derfor være vanskelig å følge opp i en evt. byggesak.

Det kan videre bemerkes at Statens vegvesen nylig har besluttet at det på Juvikflaten skal etableres rundkjøringer i krysset til Krokåsfeltet og i krysset til Horsøy. Dette for blant annet å forbedre trafikkavviklingen og trafikksikkerheten i krysset til Krokåsfeltet. Skissen av rundkjøringene, som er blitt presentert for kommunen, viser at det skal etableres et forbikjøringsfelt i tilknytning til rundkjøringen til Krokåsfeltet. Forbikjøringsfeltet skal etableres slik at trafikken nordover kan gå uhindret i rundkjøringen. Forbikjøringsfeltet kan se ut til å flette seg inn på fylkesvegen i foreslåtte avkjøring til næringsområdet i plan 343. Det presiseres likevel at eksakt plassering av rundkjøringene ikke er fastlagt. Vegstrekningen på Juvikflaten med tilhørende rundkjøringer må avklares gjennom en egen reguleringsplan. Planprosessen vil ikke kunne starte opp før det er avklart hvem som skal stå ansvarlig for planarbeidet.

Se ellers vurderingen av planforslaget i vedlagte UTM-saker 141/12, 123/15 og 228/15.

### Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 UTM-sak 141/12
- 5 UTM-sak 123/15
- 6 UTM-sak 228/15
- 7 Uttale fra Statens vegvesen, datert 12.12.12
- 8 Uttale fra Statens vegvesen, datert 25.03.15
- 9 Uttale fra Statens vegvesen, datert 12.05.15
- 10 Brev fra Ard arealplan AS, datert 22.04.16

Kleppestø, 26.04.16

Eystein Venneslan  
Rådmann

Knut Natlandsmyr  
Fagsjef