



Notat i forbindelse med behandling av kommuneplan i kommunestyremøte 18.6.2019: vurdering utvidelse næringsområde Myrvang

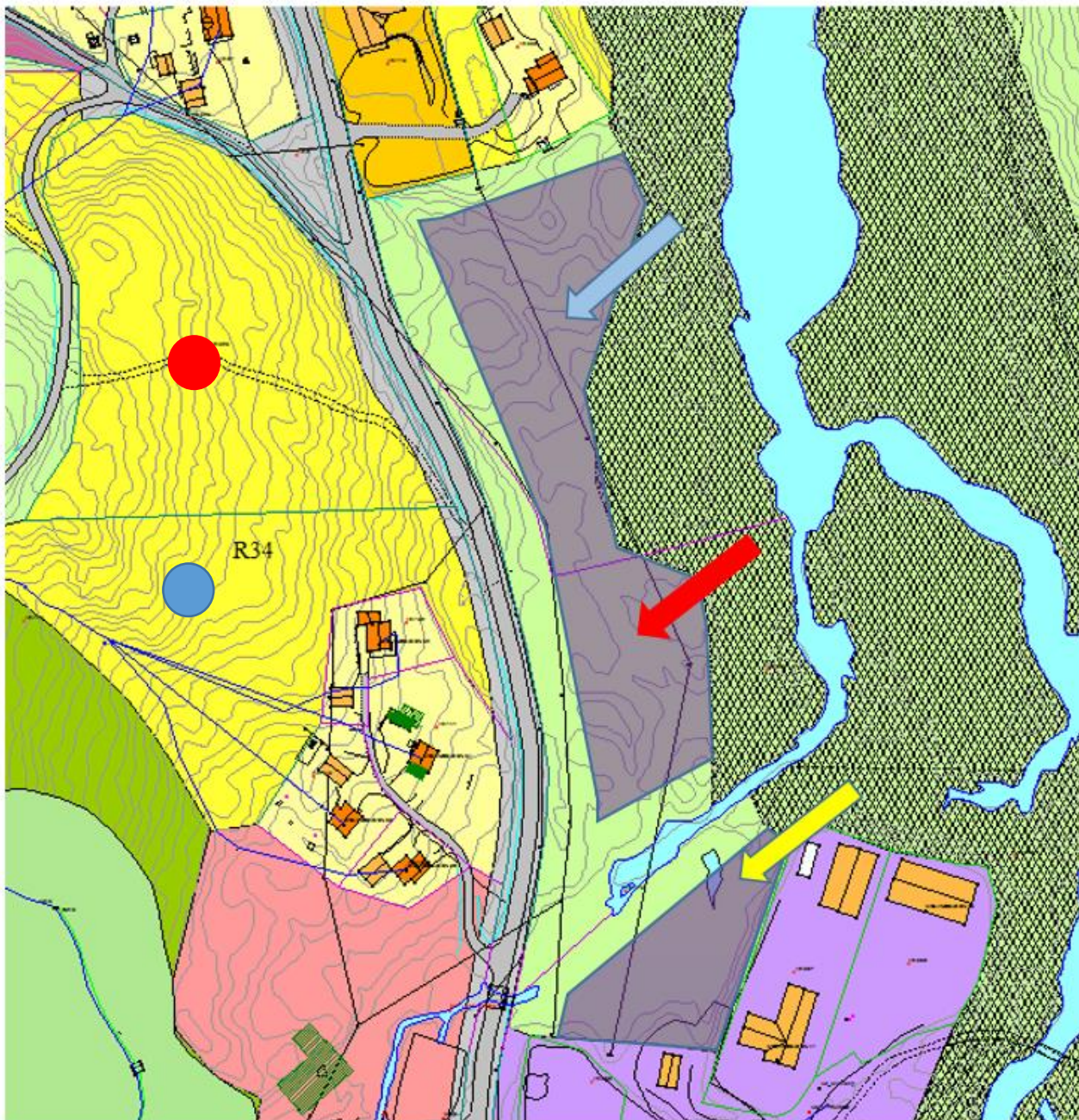
Utvalg	Møtedato
Kommunestyret	18.06.2019

Vurdering utvidelsesmuligheter næringsområde Myrvang

(Bestilling planutvalg 11.6.2019)

Administrasjonen er negativ til videre utvidelse av næringsområde Myrvang nordover.

Administrasjonen har fått en bestilling fra planutvalget i møte den 11.6.2019 om å vurdere utvidelsesmuligheten lenger nordover. **Vurderingen må ses i sammenheng med vurdering av sentrumsnære næringsområder, omtalt i konsekvensutredningen kap. 9.** Vurderingen er omtalt i dette dokumentet.



Sør på kartutsnittet vises nordlige del av eksisterende næringsområde (utbygd) på **Myrvang** (lilla område). Området mellom Myrvang og Høgtun (som vises øverst på kart) har i dag LNF-formål. Rosa og grønne grenselinjer på kart viser eiendomsgrensene. Ter illustrasjon er det tegnet inn arealer som kan bli igjen til utbyggingsformål (gul, rød og blå pil) dersom det tas hensyn til:

- 15 meters byggegrense fra midt fylkesvei (per i dag gjelder det 30 meter)
- Hensynssone friluftsliv langs Storelva (byggeforbud).
- 15 meters hensynssone (byggeforbud) ved Søgbebekk (*vises ikke på kart, men bekken er helt åpen fra fylkesvei til Storelva*).

De gule arealene er (planlagte) boligområder: R34 er reguleringsplan for Kjørkeliheia som lages for tiden. Området med blå punkt på kart eies av kommunen. Området med rød punkt er privat eid.

Beskrivelse av arealer nord for Myrvang næringsområde:

- 1. Areal vist med **gul pil** (sør for Søglebekk) har en størrelse på omtrent 3 daa: eies av kommunen. Dersom dette arealet omreguleres til næringsformål, skjer ytterlige vurdering og eksakt avgrensning gjennom en prosess med en endring (utvidelse) av reguleringsplan for sentrum. Hele trekanten må heves / fylles ut på grunn av at hele arealet er flomutsatt og på grunn av at adkomst må ordnes fra dagens næringsbebyggelse. Høyspentlinje (luftlinje 22kV) krysser arealet og fortsetter helt til Høgtunet. Det gjelder en hensynssone på 6/7 meter fra (midt) høyspentlinje som begrenser utbygging i området. Alternativ er at linjene legges i bakken. Arealet tegnet inn på kart har en maksimal bredde på omtrent 40/45 meter.
- 2. Areal vist med **rød pil** (direkte nord for Søglebekk) har en størrelse på omtrent 4,4 daa og eies av kommunen fra til vist eiendomsgrense. Ved utbygging av dette arealet må det lages et ny adkomstvei fra fylkesveien eller fra dagens næringsområde. I siste tilfellet må Søglebekken legges i rør eller må det lages bro over bekken. Minst 50% av området må heves / fylles ut på grunn av flomsone og på grunn av at adkomst må ordnes fra dagens næringsbebyggelse. Høyspentlinje (luftlinje 22kV) krysser arealet og fortsetter helt opp til Høgtunet. Det gjelder en hensynssone 6/7 meter fra (midt) høyspentlinje som begrenser utbygging i området. Alternativ er at linjene legges i bakken.
- 3. Areal vist med **blå pil** (øverste del, direkte sør for Høgtun-området) har en størrelse på omtrent 6,7 daa: eies ikke av kommunen (privat grunneier). Store deler av arealet må heves / fylles ut på grunn av flomsone. Høyspentlinje (luftlinje 22kV) krysser arealet og fortsetter helt opp til Høgtunet. Det gjelder en hensynssone 6/7 meter fra (midt) høyspentlinje legger begrensninger på utbygging i området. Alternativ er at linjene legges i bakken. Den smaleste delen av arealet er 25 meter og den bredeste 75 meter.

Vurdering

Fordele med etablering av næring i (deler av) dette området nord for Myrvang:

- Næring i forlengelse av et eksisterende næringsområde
- Tilrettelegging av sentrumsnære næringstomter med veldig sentral beliggenhet
- Direkte langs fylkesveien

Ulemper / konsekvenser ved videre utvidelse av næringsområde nordover:

- Det planlegges et boligområde (Kjørkeliheia) rett på andre side (vestside) av fylkesveien og mellom fylkesveien og det framtidige boligområdet planlegges en skiløype.
- Utbygging (generelt) vil berøre naturmangfold og friluftsliv i strandsonen
- Dersom det skal tas hensyn til hensynssonen for friluftsliv i strandsonen (skravur på kart) langs Storelva og til en 15 meters byggegrense langs fylkesveien (som er 30 meter per i dag), er det omtrent 13 daa igjen: et forholdsvis smalt areal mellom hensynssone friluftsliv og Fylkesveien (hvor det gjelder en byggegrense på 30 meter per i dag).
- Området er ganske smalt: bebyggelse, parkering, interne veier, ny adkomstvei mm må løses innenfor angitt område. Det er mulig, men smalt.
- Området egner seg bedre til andre, mindre konflikthulle formål (støy, tungtransport, estetikk, attraktivitet Kjørkeliheia-tomter).
- Arealet er (etter opparbeidelse) godt tilgjengelig og på bakkenivå. I forhold til framtidige bosettingsmuligheter for et økende antall eldre er det viktig å være bevisst om i arealforvaltning at det må tas vare på / må sikres noen sentrumsnære arealer på bakkenivå (universell utforming / framkommelighet).
- Eventuell omdisponering av arealet mellom Søglebekk og dagens næringsområde (gul pil på kart) anses som minst konflikthull i forhold til en del av ovenfornevnte punkter.
- Søglebekken og arealet rundt den har (etter at VSA har åpnet bekken helt mellom fylkesveien og Storelva) fått større potensial for friluftsliv. (aktiviteter / padling).

Øvrige momenter / konsekvenser:

- 2/3 del av området er flomutsatt og må heves før utbygging (dette må uansett dersom det blir utbyggingsformål i framtiden).
- Området er 50% kommunalt og 50% i privat eie.
- Nord for Søglebekk må det lages ny adkomstvei.

Rådmannens / administrasjons anbefaling (se kapittel 9 i konsekvensutredningen):

For å imøtekomme framtidig behov for sentrumsnære industri-/næringsarealer anbefales det å satse på industriareal ved Ljøstad. Gjeldende reguleringsplan omreguleres.

Samtidig anbefales følgende:

- Ingen utvidelse av Myrvangområdet nord for Søglebekk.
- Fjerne framtidig industriområde i Molandsdalen fra kommuneplanen, og tilbake stille området til LNF-formål

Kommunestyrets innstilling før høring (vedtatt i kommunestyremøte den 18.6.2019):
Industriområdet Myrvang utvides i retning mot Høgtun

Chantal van der Linden
Rådmannens stab
Vegårshei kommune