Sogndal kommune

Saksframlegg

Sakshandsamar: Arne Halvor Abrahamsen, rådgjevar

Arkivsaksnummer: 2026/4903 - 21

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utval
		Utval for plan og samfunn

Planendring etter forenkla prosess for Detaljreguleringsplan for Myradn

Framlegg til tilråding:

Kommunalsjefen rår utval for plan og samfunn til å gjere slikt vedtak:

Det vert med grunnlag i søknad rev. 11.09.2026 og med heimel i Plan- og bygningsloven § 12-14 gjort vedtak om planendring etter forenkla prosess for Detaljreguleringsplan for Myradn 30.03.2023, planid. 4640-2022004 ved at følgjande føresegner vert endra:

1. Pkt. 3.1 Masseuttak, punkt a og b (endringar i kursiv):

    a. *Innanfor planområdet skal det drivast masseuttak og industri i samsvar med driftsplan og følgjande fristar:*
        - *Sprenging/uttak av stein er tillate fram til 01.06.2028.*
        - *Knusing/foredling av massar skal vere ferdig innan 01.06.2029.*
        - *Mellomlagring av knuste/foredla massar er tillate fram til og med 01.09.2030.*

- *Heile planområdet skal vere tilstelt og ferdigstilt innan 15.10.2030, og såing påfølgjande vår. Bandleggingsområdet for ny Rv. 5 skal vere tilstelt, men ikkje ferdigstilt som næringsområde, jf. føresegn 3.2.*
- *Det skal bli utarbeida ein konkret framdriftsplan, og statusrapport knytt til denne skal sendast kommunen kvar 3. månad, første gong 01.02.2027.*

b. I tillegg gjeld følgjande føresetnader for drift:

- Driftstidene er måndag til torsdag kl. 07.00–16.00 og fredag kl. 07.00–12.00.
- Sprenging kan berre skje i tidsrommet måndag til fredag kl. 07.00–16.00, og normalt om lag tre gonger årleg.
- Sprenging skal varslast med SMS.
- Plassering av alle støykjelder skal vere nede i bruddet bak masselager.
- Knusing av massar skal i hovudsak skje ved bruk av knusekule. Pigghammar skal berre nyttast der knusekule ikkje er eigna.
- Innkøyringa til anleggsområdet skal sikrast med bom. Det skal elles setjast opp sikring langs tomtegrensene kring det regulerte området.
- *Avslutning, opprydding og istandsetting av masseuttaket skal elles følgjast opp gjennom gjeldande konsesjon, driftsplan med avslutningsplan. Avslutningsplanen skal legge til grunn at masseuttaket skal avsluttast med jordslåing for skråningar/ grøntbelte og skal vise ein overordna situasjon med inndeling i framtidig grøntareal og næringsareal.*
- *Dersom det ikkje går ut over vilkår for drift og framdrift, kan delareal bli tilstelt og ferdigstilt undervegs.*

2. *Føresegn pkt. 5.1.2 Byggesøknad, punkt a (endring i kursiv):*

a. Før tiltak kan gjennomførast skal det utarbeidast ein grøntplan, *som bygger vidare på avslutningsplan for masseuttaket.* Det skal leggast opp til planting med tre / busker langs dei ulike vegane og areala. Beplantinga skal ha ei god verknad på alle tider av året, med veksling i fargar og bladverk for å bidra til å skape identitet og orientering i på næringsområdet.

Vedtaket om slik planendring vert grunngjeve med at forlenging masseuttaket er naudsynt for å kunne gjennomføre planen med tilrettelegging av næringsområdet. Støy og støv er ei ulempe for omgjevnadene, men vurdert å vere akseptable med dei føresetnadene som er sett for fristar og drift.

Vedlegg:

1. Revidert søknad om mindre planendring for Detaljreguleringsplan for Myradn, Norconsult, 09.11.2026.
2. Merknadsskjema med vedlagde uttaler, 09.11.2026.
3. Notat - tilsvar til utspel frå Fretheim Maskin, Havnen Anlegg AS, 22.09.2026.
4. E-post – Forslag til redusert tidsbruk knuseverk Myradn, Fretheim Maskin 30.08.2026.
5. Brev frå Sogndal kommune, 10.07.2026.
6. Notat – vurdering av søknad og avklaring av prosess, 10.07.2026
7. Søknad om mindre planendring for Detaljreguleringsplan for Myradn, 30.06.2026

Saksframstilling

1. Bakgrunn for saka

Sogndal kommune har motteke søknad om mindre endring av Detaljreguleringsplan for Myradn. Saka vert handsama i samsvar med reglane i Plan- og bygningsloven §12-14.

2. Vedtaksmynde

I kommunen sine delegeringsreglement er vedtak etter Plan- og bygningsloven §12-14 delegert både til utval for plan og samfunn og til kommunedirektøren. Saka sin karakter vil ligge til grunn for å fastsette kven som gjer vedtak, og det er kommunedirektør og utvalsleiar for plan og samfunn som avgjer dette. I denne saka har det vore avklart at saka vert handsama som politisk sak med vedtak i utval for plan og samfunn.

2. Om søknaden

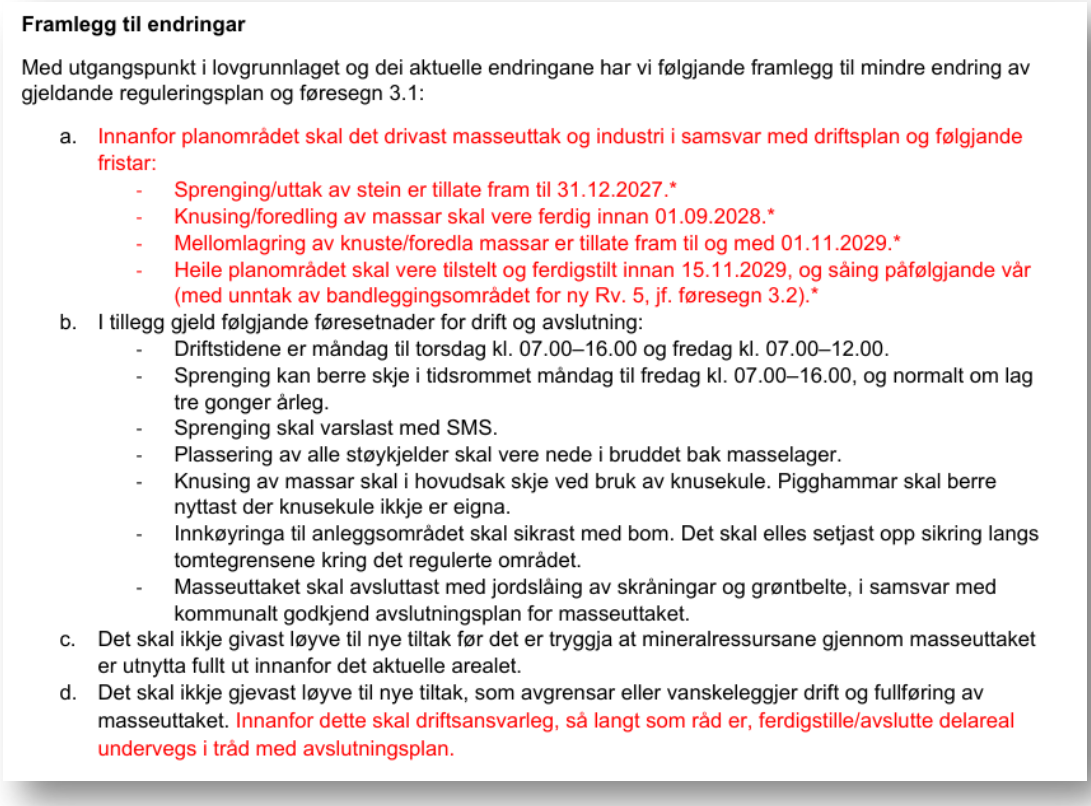
2.1 Søknad om planendring

Sogndal kommune mottok søknad om mindre planendring av Detaljreguleringsplan for Myradn frå Norconsult på vegner av tiltakshavar den 30.06.2026. Søknaden er fremma med grunnlag i at uttak av steinmassar ikkje er gjennomført innfor fastsett frist. I reguleringsplanen si føresegn pkt. 3.1 er frist for fullført masseuttak fastsett til

08.06.2026. Søknaden er grunngjeve med nedgang i etterspurnad av massar i marknaden og der kapasiteten til arealet har vore nytta til opparbeiding og mellomlagring av massar, samt at det er noko meir massar i området enn føresett.

Forhold til naudsynt driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvalting er avklart, og det er stadfesta at denne framleis gyldig for vidare uttak og opparbeiding av massar. Vidare drift for uttak av massar avheng med dette av naudsynt endring av fristar for masseuttak som er fastsett i detaljreguleringsplanen for Myradn.

I søknaden vert er det lagt opp til planendring av føresegn pkt. 3.1 for å utvide, og også tydeleggjere planen med delfristar for ulike fasar frå masseuttak fram til området kan takast i bruk til næringsføremål. Det vart konkret søkt om endring slik:



Framlegg til endringar

Med utgangspunkt i lovgrunnlaget og dei aktuelle endringane har vi følgjande framlegg til mindre endring av gjeldande reguleringsplan og føresegn 3.1:

a. Innanfor planområdet skal det drivast masseuttak og industri i samsvar med driftsplan og følgjande fristar:
   - Sprenging/uttak av stein er tillate fram til 31.12.2027.*
   - Knusing/foredling av massar skal vere ferdig innan 01.09.2028.*
   - Mellomlagring av knuste/foredla massar er tillate fram til og med 01.11.2029.*
   - Heile planområdet skal vere tilstelt og ferdigstilt innan 15.11.2029, og såing påfølgjande vår (med unntak av bandleggingsområdet for ny Rv. 5, jf. føresegn 3.2).*

b. I tillegg gjeld følgjande føresetnader for drift og avslutning:
   - Driftstidene er måndag til torsdag kl. 07.00–16.00 og fredag kl. 07.00–12.00.
   - Sprenging kan berre skje i tidsrommet måndag til fredag kl. 07.00–16.00, og normalt om lag tre gonger årleg.
   - Sprenging skal varslast med SMS.
   - Plassering av alle støykjelder skal vere nede i bruddet bak masselager.
   - Knusing av massar skal i hovudsak skje ved bruk av knusekule. Pigghammar skal berre nyttast der knusekule ikkje er eigna.
   - Innkøyringa til anleggsområdet skal sikrast med bom. Det skal elles setjast opp sikring langs tomtegrensene kring det regulerte området.
   - Masseuttaket skal avsluttast med jordslåing av skråningar og grøntbelte, i samsvar med kommunalt godkjend avslutningsplan for masseuttaket.

c. Det skal ikkje givast løyve til nye tiltak før det er tryggja at mineralressursane gjennom masseuttaket er utnytta fullt ut innanfor det aktuelle arealet.

d. Det skal ikkje gjevast løyve til nye tiltak, som avgrensar eller vanskeleggjer drift og fullføring av masseuttaket. Innanfor dette skal driftsansvarleg, så langt som råd er, ferdigstille/avslutte delareal undervegs i tråd med avslutningsplan.

Det er teke atterhald om fristar då det ikkje er drift i masseuttaket før denne saka er avklart. Det vert elles vist til søknaden som er vedlagt saka (vedlegg 6).

2.2 Avklaring av sakshandsaming og prosess

Ved handsaming av slik søknad om planendring etter forenkla prosess etter Plan og bygningsloven §12-14 må kommunen som planmyndigheit sjølv vurdere om, og kvifor, endringane kan skje etter forenkla prosess. Det kan i samanheng med dette avtalast at tiltakshavar sjølv sender ut forslaget til høyring. Dette skal skje før endringsforslaget vert førelagt aktuelle myndigheiter.

Slik vurdering var gjort i Notat *«Planendring for detaljreguleringsplan Myradn - vurdering av søknad og avklaring av prosess, 10.07.2026» og det vart her konkludert slik:*

> *«Konklusjon:*
>
> *Ut frå ei samla vurdering, og slik det går fram av vurderingane her, vert det frå Sogndal kommune si side opna for handsaming av omsøkt reguleringsendring etter forenkla prosess etter Pbl. §12-14. Det vert vist til vurdering om frist for uttale/ope møte. Det vert med dette vidare lagt opp til og avtalt med kommunen at tiltakshavar sjølv sender ut framlegg til planendring til planstyremakter og andre høyringspartar samt arrangerer det opne møtet.»*

Det vert vist til vurderingane i dette notatet og oversending i brev 10.07.2026 (vedlegg 5 og 6)

Gjennomføring av høyring/medverknad

Søknad om planendring vart kunngjort og sendt til høyring til aktuelle høyringspartar av tiltakshavar. Det vart samstundes kunngjort eit ope møte. Etter nærare avklaring vart dette møtet arrangert på Vesterland på Kaupanger i samarbeid mellom Sogndal kommune og tiltakshavar 18.08.2026. Målet med dette møtet var å gje alle interesserte høve til å få ei orientering om, og kunne stille spørsmål til, søknaden og sakshandsaminga av denne. Dette for kunne å få eit betre grunnlag til å komme med formell uttale innan fristen 28.08.2026. Møtet vart gjennomført som føresett med kring 25 frammøtte.

Vurdering av høyringsuttaler – framlegg til revidert søknad

Det kom inn i alt 7 uttaler til søknaden, 5 frå planmyndigheiter og 2 frå private. Norconsult AS har vurdert desse på vegner av tiltakshavar. Det vert vist til «Merknadsskjema med vedlagde uttaler, 09.11.2026» (vedlegg 2).

Det er i tillegg kome inn ein e-post med forslag til redusert tidsbruk knuseverk Myradn direkte til ordførar, medlemmene utval for plan og samfunn og kommunedirektør frå Fretheim Maskin og Betong AS (vedlegg 4). E-posten er teke inn i saka. Det er ut i frå dette bede om ei vurdering av denne frå tiltakshavar for å få vurdert bergfaglege omsyn og forhold til gjeldande driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Det vert her vist til «Notat - tilsvar til utspel frå Fretheim Maskin og Betong, Havnen Anlegg AS, 22.09.2026» (vedlegg 3).

Med bakgrunn i uttaler, og også konkrete oppmodingar om å vere realistiske med omsyn på tidsfristar, har tiltakshavar vurdert og revidert søknaden slik:

Framlegg til endringar

Med utgangspunkt i lovgrunnlaget og dei aktuelle endringane har vi følgjande framlegg til mindre endring av gjeldande reguleringsplan og føresegn 3.1:

a. Innanfor planområdet skal det drivast masseuttak og industri i samsvar med driftsplan og følgjande fristar:
   - Sprenging/uttak av stein er tillate fram til 01.06.2028.*
   - Knusing/foredling av massar skal vere ferdig innan 01.06.2029.*
   - Mellomlagring av knuste/foredla massar er tillate fram til og med 01.09.2030.*
   - Heile planområdet skal vere tilstelt og ferdigstilt innan 15.10.2030, og såing påfølgjande vår (med unntak av bandleggingsområdet for ny Rv. 5, jf. føresegn 3.2).*

b. I tillegg gjeld følgjande føresetnader for drift:
   - Driftstidene er måndag til torsdag kl. 07.00–16.00 og fredag kl. 07.00–12.00.
   - Sprenging kan berre skje i tidsrommet måndag til fredag kl. 07.00–16.00, og normalt om lag tre gonger årleg.
   - Sprenging skal varslast med SMS.
   - Plassering av alle støykjelder skal vere nede i bruddet bak masselager.
   - Knusing av massar skal i hovudsak skje ved bruk av knusekule. Pigghammar skal berre nyttast der knusekule ikkje er eigna.
   - Innkøyringa til anleggsområdet skal sikrast med bom. Det skal elles setjast opp sikring langs tomtegrensene kring det regulerte området.
   - Avslutning, opprydding og istandsetting av masseuttaket skal følgjast opp gjennom gjeldande konsesjon, driftsplan og minerallova.

c. Det skal ikkje givast løyve til nye tiltak før det er tryggja at mineralressursane gjennom masseuttaket er utnytta fullt ut innanfor det aktuelle arealet.

d. Det skal ikkje gjevast løyve til nye tiltak, som avgrensar eller vanskeleggjer drift og fullføring av masseuttaket.

Det
vert vist til revidert søknad 11.09.2026 (vedlegg 1).

5. Vurderingar og konsekvensar

Ved vurderinga av grunnlag for handsaming etter §12-14 vert også sakleg innhald i endringa vurdert. Dette er vurderingar som også er viktig å ha med omsyn på om det bør bli gjort vedtak om planendring. Delar av vurderinga i notatet som vurderer handsamingsmåte er difor teke utgangspunkt i, og oppdatert etter innkomne uttaler og revidert søknad som del av vurderinga her;

a. <u>Om endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen elles</u>

Detaljreguleringsplanen for Myradn er innretta med arealbruk i rekkefølge - slik at det for området kan bli teke ut og opparbeida steinmassar først, for så at området kan nyttast til næringsføremål etter at det er gjort. Det er tydelege føresegner om at arealbruk til næringsføremål ikkje kan skje før mineralressursane er teke fullt ut for aktuelt areal, og også slik at det ikkje må avgrense eller vanskeleg gjere drift eller samla uttak, jf. føresegn 3.1:

> *c. Det skal ikkje givast løyve til nye tiltak før det er tryggja at mineralressursane gjennom masseuttaket er utnytta fullt ut innanfor det aktuelle arealet.*
>
> *d. Det skal ikkje gjevast løyve til nye tiltak, som avgrensar eller vanskeleggjer drift og fullføring av masseuttaket.*

For planen elles – dvs. for arealet som er omfatta av planen – vert det vurdert at ei utviding av tidsrom for uttak av massar ikkje vil påverke gjennomføring av planen. Uttak av steinmassane her ein føresetnad for gjennomføring av planen med etablering av næringsareal og slik framtidig bruk av arealet. Det er ut i frå dette vurdert at det vil vere negativt både for tiltakshavar, omgjevnadene og også for Kaupanger som det viktigaste industri- og næringsområde i kommunen, om dette arealet ikkje vert ferdigstilt.

<u>2. At endringane ikkje går utover hovudrammene i planen,</u>

Omsøkt planendring vil ikkje endre på plangrenser, føremål/føremålsgrenser som fastset bruken av areala. Planendringa vil heller ikkje endre føresegner omsynssoner eller byggegrenser som detaljerer krav til materiell utforming og bruk av areala.

Endring vil for alle slike forhold vere uendra, og slik følgjeleg ikkje gå ut over hovudrammene i planen.

Omsøkt endring omfattar tidsrom/varigheit for uttak av steinmassar før bruken går over til næringsføremål. I føresegn 3.1 er det berre sett ein frist for varigheit for masseuttak:

> *«3.1 Masseuttak*
> *Innanfor planområdet skal det driftast og fullførast masseuttak i samsvar med konsesjon fram til 08.06.2026 og driftsplan».*

Kva som ligg i omgrepet «masseuttak» er ikkje nærare klarlagt her. Jamfør minerallova § 3 er det med uttak meint sjølve fjerninga av massen frå grunnen, medan knusing/foredling er knytt til drift/omarbeiding av massen (jf. kap. 8 i minerallova). For å få ein eintydig plan har tiltakshavar etter dialog med kommunen tydeleggjort ulike fristar knytt til overgang frå masseuttak til bruk til reint næringsareal.

Føresegna om varigheit omfattar også driftstider gjennom døgnet og andre forhold er sett for å redusere konsekvensane for omgjevnadene, dvs. også for område utanfor sjølve planområdet.

Konsekvensane av planendringa er som det går fram av Prop. 149 L (2015-2016) eit viktig tema som må vurderast:

> <u>Endringa sin konsekvens for omgjevnadene</u>
>
> Ved utarbeiding av detaljreguleringsplanen var det omfattande fokus på støv og støy for omgjevnadene. Det vart gjort målingar av støv der det vart dokumentert at dette ikkje var eit problem for kringliggande busetnad. Støv er derimot ei utfordring for nærliggande verksemder slik det går fram av ei uttale i denne saka.
>
> Det vart vidare gjennomført støymålingar/støyutrekningar, og ut i frå dette sett konkrete krav til driftstider, skjerming og bruk av særskild utstyr for å halde støynivået innfor fastsette krav i Forskrift for grenseverdiar for støy. Dette er generelle krav til støy som gjeld for alle typar verksemder.
>
> Utviding av varigheit på masseuttaket vil vidareføre drift som fører til støy. Støy frå verksemda skal likevel vere innfor grenseverdiar i ovannemnde forskrift for kringliggjande busetnad og andre verksemder. Dette vert sikra mellom anna gjennom

krav i føresegnene til detaljreguleringsplanen med driftstider, krav til skjerming og bruk av særskild utstyr vere innfor fastsette verdiar etter forskrifta. Ingen av desse krava er føreslege endra. Tiltakshavar viser også i søknaden til at det er investert i nytt utstyr som betrar situasjonen med støy ytterlegare. Det vert og opplyst at det ikkje har vore klager knytt til støy etter at reguleringsplanen var vedteken i 2023. Her vil noko lågare framdrift, og med det noko mindre løpande aktivitet, også ha vore positivt med tanke på støy i denne perioden.

Det er ikkje andre vesentlege konsekvensar for omgjevnadene som t.d. anna ureining eller særslid risiko for ulukker eller uynskte hendingar.

Om endringa i vesentleg grad er konfliktfylt eller omstridt

Ved handsaming og vedtak av planen i 2023 var det uro for konsekvens for omgjevnadene. Ved handsaming av detaljreguleringsplanen mottok kommunen uttaler og vidare klage frå personar i bustadfelta på Kaupanger som var negative til masseuttaket i første rekke med omsyn på støy. Grunnlaget for dette var slik ein vurderer det knytt til erfaringar frå drifta tidlegare år. På bakgrunn av planprosessen vart krav til drifta skjerpa med driftstider, bruk av utstyr og krav til skjerming. Uttaksområdet er etter kvart også kome lengre vekk frå busetnaden. Tiltakshavar skriv i søknaden at dei har hatt god erfaring med drifta dei siste 3 åra etter vedtak av reguleringsplanen, og at dei ikkje har motteke klagar på drifta frå omgjevnadene i denne perioden.

Om endringa det søkt om no, med utviding av varigheit av masseuttaket for å ferdigstille området, i vesentleg grad vil vere konfliktfylt eller omstridt har vore vanskeleg å svare ut eksakt i forkant. Ein kunne derimot konstatere at det ikkje var meldt om konfliktar knytt verksemda dei siste åra, og at det framstod som rimeleg å legge til grunn at ulempene for omgjevnadene har vore mindre enn det fleire frykta ut i frå tidlegare erfaring. Dette vart også omtalt slik på det opne møtet. Ein bebuar i bustadfeltet ynskjer ikkje vidareføring av masseuttaket ut frå opplevd støy, men stadfester samstundes at det har vorte betre dei siste åra.

Elles er det slik det går fram av Prop. 149, at kan endring handsamast etter forenkla prosess sjølv om det ligg føre ev. protestar frå nabo dersom endringa ligg innfor hovudramma til reguleringsplanen – slik det gjer her.

Endringa sin betydning for andre saker

Dette er ei konkret sak som må vurderast særskild. Det vert vurdert at den ikkje vil ha avgjerande betydning for andre saker eller er i strid med regionale eller nasjonale interesser

Endringa med utvida varigheit vil ikkje endre noko av det materielle innhaldet i planen. Mogeleg trase for ny Rv 5 er teke omsyn til og det er elles ikkje strid med andre nasjonale eller regionale interesser. Elles er steinmassar sett på som ein ressurs som det viktig å nytte. Direktoratet for mineralforvaltning forvaltar desse ressursane på nasjonalt nivå, og det er her sett krav om at desse ressursane skal takast ut før annan bruk av areala. Å ha slike mineralressursar tilgjengeleg lokalt med kort transportavstand er også viktig ut frå nasjonale og lokale klimamål. Uttaler frå Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune, Statsforvaltar og Direktoratet for mineralforvaltning stadfester dette.

3. At endringane heller ikkje råkar omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

Endringa med varigheit for uttak endrar ikkje på forhold knytt til natur og friluftsområde, og er ikkje ei relevant problemstilling i denne saka.

4. Revidert søknad - planendring.

Tiltakshavar har vurdert uttalene etter høyring, og ein er hovudsak samd i desse vurderingane. Dette gjeld også vurdering av innspel frå Fretheim Maskin og Betong AS med omsyn på driftsmåte for uttak med tanke på å få ned driftstid på masseuttaket.

I revidert søknad er tidsfristane vurdert og utvida etter oppmodingar i høyringsperioden om at desse no må bli sett slik at dei er realistiske. Frist for masseuttak er utvida med 6 månader, knusing med 3 månader, mellomlagring med 1 månader og ferdigstilling med 1 månader – samla 11 månader utviding frå opprinneleg søknad. Tiltakshavar skriv at betre plass no vil sikre slik gjennomføring. Det vert vurdert at dette er fornuftig. Samstundes finn ein det fornuftig med tett oppfølging med framdriftsplan og statusrapportar på framdrift, og vil ut i frå dette tilrå slikt tillegg i føresegn 3.1 a:

- *Det skal bli utarbeida ein konkret framdriftsplan, og statusrapport knytt til denne skal sendast kommunen kvar 3. månad, første gong 01.02.2027.*

Det er med grunnlag i frå uttale frå Direktoratet for mineralforvaltning i framlegg til føresegner frå tiltakshavar søkt å trekkje ei linje mellom ansvar etter driftskonsesjon til masseuttak der avslutning av masseuttaket er styrt av driftskonsesjonen og driftsplanen. Ein vurderer at det prinsipielt er rett, men at føringar som gjev rammer for bruken av området til næringsareal med tilhøyrande grøntområde må sikrast også i føresegnene til reguleringsplanen. Det er difor tilrådd å justere nokre av punkta i føresegnene slik:

Justert punkt i føresegn 3.1 a)

- *Heile planområdet skal vere tilstelt og ferdigstilt innan 15.10.2030, og såing påfølgjande vår. Bandleggingsområdet for ny Rv. 5 skal vere tilstelt, men ikkje ferdigstilt som næringsområde, jf. føresegn 3.2).*

Justert og tilleggs punkt i føresegn 3.1 b)

- *Avslutning, opprydding og istandsetting av masseuttaket skal elles følgjast opp gjennom gjeldande konsesjon, driftsplan med avslutningsplan. Avslutningsplanen skal legge til grunn at masseuttaket skal avsluttast med jordslåing for skråningar/ grøntbelte og skal vise ein overordna situasjon med inndeling i framtidig grøntareal og næringsareal.*
- *Dersom det ikkje går ut over vilkår for drift og framdrift, kan delareal bli tilstelt og ferdigstilt undervegs.*

Justert punkt i føresegn 5.1.2 a)

a. Før tiltak kan gjennomførast skal det utarbeidast ein grøntplan, *som bygger vidare på avslutningsplan for masseuttaket.* Det skal leggast opp til planting med tre / busker langs dei ulike vegane og areala. Beplantinga skal ha ei god verknad på alle tider av året, med veksling i fargar og bladverk for å bidra til å skape identitet og orientering i på næringsområdet.

6. Konklusjon

Det vert tilrådd at det kan bli gjort vedtak om planendring som omsøkt, men nokre endringar i føresegnene som vist i vurderingane, for å sikre framdrift og rammene for framtidig bruk av området til næringsareal med tilhøyrande grøntområde.