

Eikanger næringsområde, g/bnr 212/132 m.fl., Eikanger, Alver kommune

Forslagsstillars Planskildring Datert 10.05.2012

Endring av reguleringsføresegner Eikanger Næringsområde. Datert 16.06.2016

- Frå side 30

Endring av Reguleringsføresegner Eikanger Næringsområde. Datert 21.04.2022

- Frå side 44

Eikanger næringsområde

**FORSLAGSTILLARS
PLANSKILDING**

Datert:10.05.12

LINDÅS KOMMUNE
Eikanger, gnr 212 bnr 6
EIKANGER NÆRINGSOMRÅDE

1.	SAMANDRAG	3
2.	NØKKELOPPLYSNINGAR	4
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
4.	PLANPROSESSEN.....	6
5.	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER.....	7
6.	SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	9
7.	UTGREIING IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREIING	21
8.	SKILDRING AV PLANFORSLAGET.....	22
9.	KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET	25
10.	MEDVERKNAD	28

1. SAMANDRAG

Planområdet er på om lag 329 daa og ligg langsmed E39 på Eikanger, sør i Lindås kommune. Føremålet med planen er å tilretteleggje for næring. Området er svært bra egna til næringsverksemd, då det ligg sentralt i høve til Knarvik og då det er kort avstand til Bergen.

Området er regulert til næring i arealdelen til gjeldande kommuneplan. Planen utløyste såleis ikkje krav om konsekvensutgreiing, då den er i samsvar med overordna plan.

I planprosessen blir biologisk mangfald, landskap og kulturminne utgreidd.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Gårdsnavn (adresse i sentrum)	Eikanger
Gårdsnr./bruksnr.	Gnr 212 bnr 6
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Næring (N2) i kommuneplanens arealdel
Forslagstiller	ATR Eiendom AS
Grunneiere (sentrale)	
Plankonsulent	Opus Bergen AS
Ny plans hovedformål	Næring
Planområdets areal i daa	ca 329 daa
Grad av utnytting	150%
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	N
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	N
Kunngjøring oppstart, dato	13.12.2011
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	N

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn

Planarbeidet er starta opp med ønske om å etablere nye næringsområde i Lindås kommune. Det er eit overordna mål for kommunen å få på plass nye næringsområde i søre del av Lindås, hovudsakleg langsmed aksane E39 og Fv57 og nære Knarvik. Det er stor etterspurnad etter næringsområde i Bergensregionen, og nærleiken til Bergen er svært viktig.

Intensjonen med planforslaget

Målsetjinga med planarbeidet er å leggja til rette for ny næring i søre del av Lindås, med nærleik til E39, Knarvik og Bergen.

4. PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte vart halde med Lindås kommune 24.11.2011. På møtet deltok tre representantar frå planavdelinga ved kommunen, to representantar frå teknisk avdeling, to representantar frå Opus AS og to representantar frå forslagsstillar.

Oppstart av planarbeidet vart varsla i annonse lokalavisa Nordhordland 14.12.11, og lagt ut på Opus sine nettsider.

Partar og naboar som vert råka av planen og offentlege og private høyringsinstansar vart varsla i brev datert 13.12.11.

Det vart halde møte med Statens Vegvesen 12.12.11 der løysingar knytt til E39 vart drøfta.

Det vart halde undervegs møte med Lindås kommune 21.02.2012 og oppsummeringsmøte vart halde 12.04.2012.

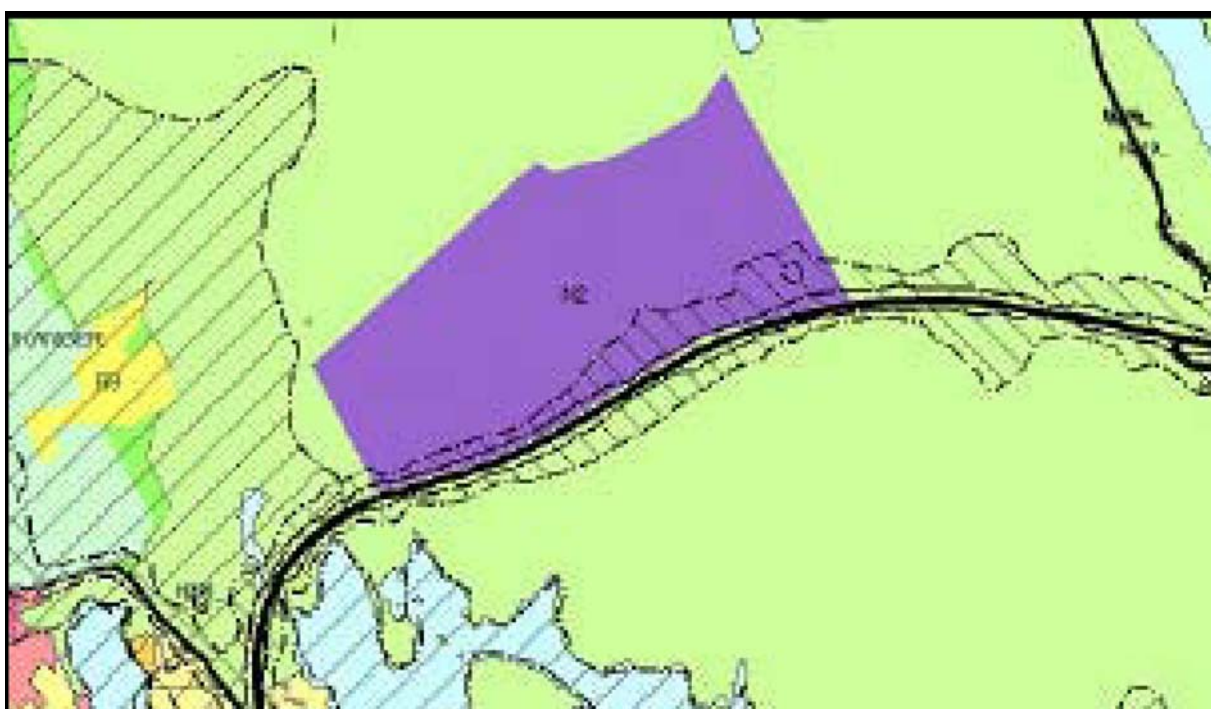
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

Fylkesplan

I Fylkesplanen for Hordaland står det i kapittel 5 om næringsutvikling at ”Næringar med særlege føremoner er ”særleg satsing på energi, marine-, maritime, reiselivs- og andre vekstkraftige næringar.”

Kommuneplan

Planområdet er sett av til næring (N2) i arealdelen til gjeldande kommuneplan for Lindås (2011-2023).



Figur 1. Næring (N2) i kommuneplanen. Skravert felt er støysone frå E39.

Strategisk næringsplan for Lindås og Austrheim 2011-2020

Næringsplanen vart vedteken i kommunestyret i Lindås 22. april og i Austrheim 7. april 2010. Eit av dei overordna måla i planen er at dei to kommunane skal vere blant landets beste næringskommunar. Minst like viktig som tilgang på Bergen sin infrastruktur er at Lindås og Austrheim i stadig sterkare grad vert integrert i den bergenske arbeidsmarknaden. Moglegheit for pendling mellom Bergen, Lindås og Austrheim er ein styrke for alle kommunane sidan det gjev ein meir fleksibel arbeidsmarknad. Pendlingstala viser både høg inn- og utpendling.

Statlege planretningslinjer

Dei statlege planretningslinjene for barn og planlegging har som mål og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Dei statlege planretningslinene for samordna areal- og transportplanlegging har som mål at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bumiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggest til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

Lokalisering

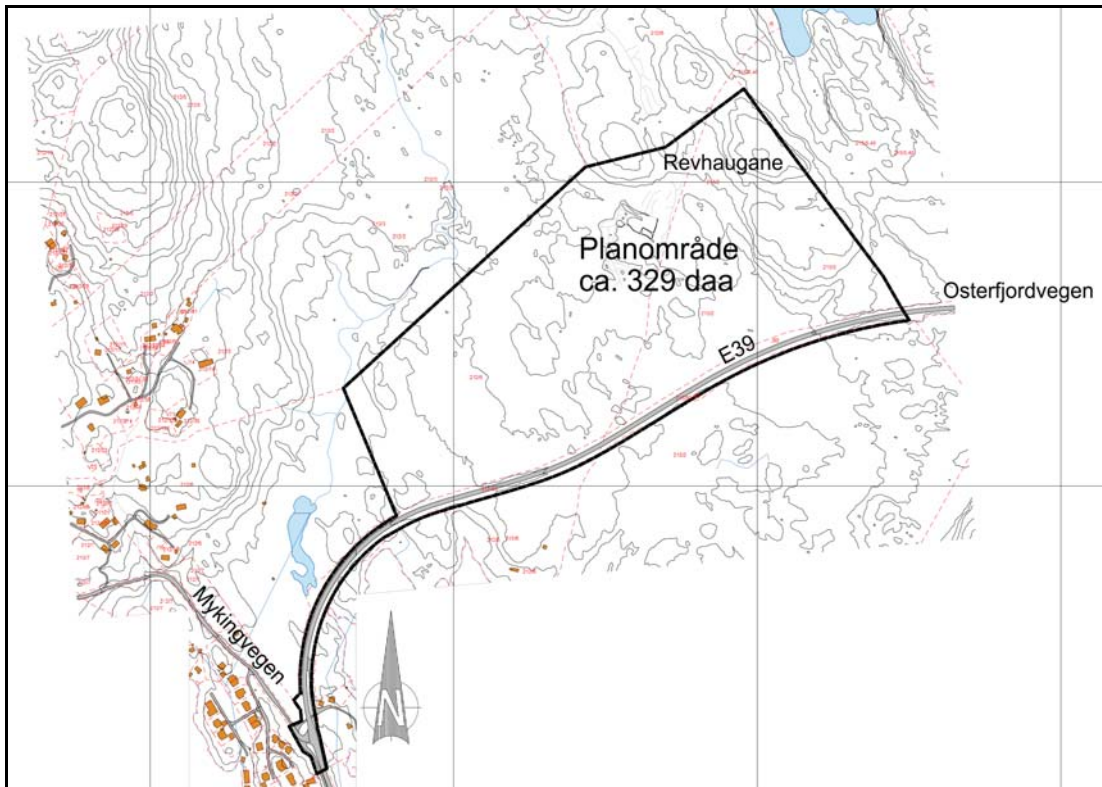
Planområdet er lokalisert på Eikanger om lag 10 minutters kjøring frå Knarvik i Lindås kommune, Nordhordland. Området N2 er lokalisert langsmed E39, på nordsida av vegen. Det er ingen bygningar i området i dag. Området er svært godt egna til næringsverksemd, då det ligg sentralt i høve til både Knarvik og Bergen.



Figur 2. Planområdet omtrentleg markert med gul sirkel.

Avgrensing

Avgrensinga av planområdet er sett i samråd med Lindås kommune og Statens vegvesen. Planområdet omfattar gnr 212 bnr 6 og følgjer eigedomsgrenser i nordvest og aust. E39 er inkludert i planen frå krysset ved Mykingvegen og opp til nordaustre enden av planområdet, og avgrensar slik planområdet mot sør.



Figur 3: Avgrensing av planområdet

Tilstøtende areals bruk/status

Tilstøtende areal er hovudsakleg LNFR, utmarksområde. Bustadområdet på Eikanger ligg om lag 400 meter mot aust. I sør ligg E39.

Eksisterande bygningar

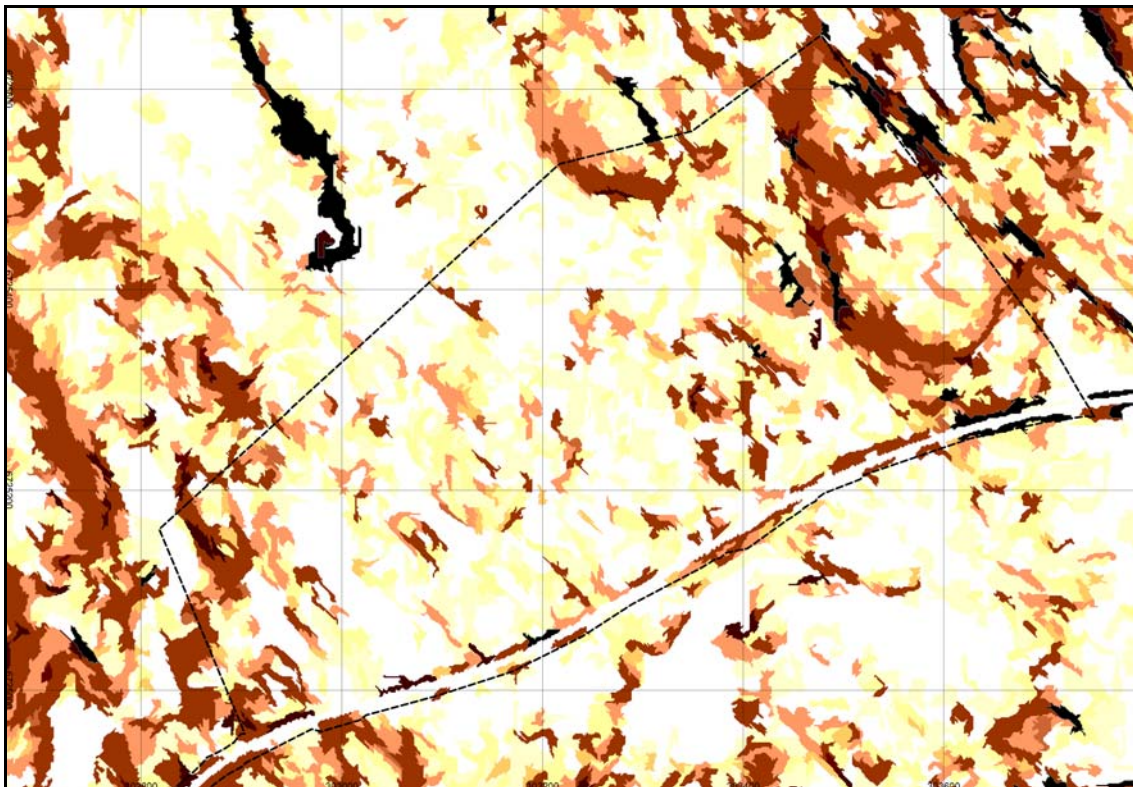
Det er ingen eksisterande bygningar i planområdet.



Figur 4. Flyfoto frå området. Planområdet er omtrentleg markert med raud sirkel.

Topografi/landskapstrekk

Planområdet ligg i utmark på nordsida av E39. Størstedelen av planområdet ligg på 15-20 moh, og er dekt av barskog. Vestre del av området har eit plant parti som er prega av nord-sør-gåande myrdrag. Mot aust stig terrenget bratt oppover mot Revhaugane, som ligg på om lag 40-60 moh. Særleg den austre delen av planområdet er prega av skrint jordsmonn og små koller. Revhaugane er godt synlege frå omgjevnadene, elles skil ikkje området seg ut frå terrenget rundt.



Helningskart

Solforhold

Det er gode solforhold i området.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

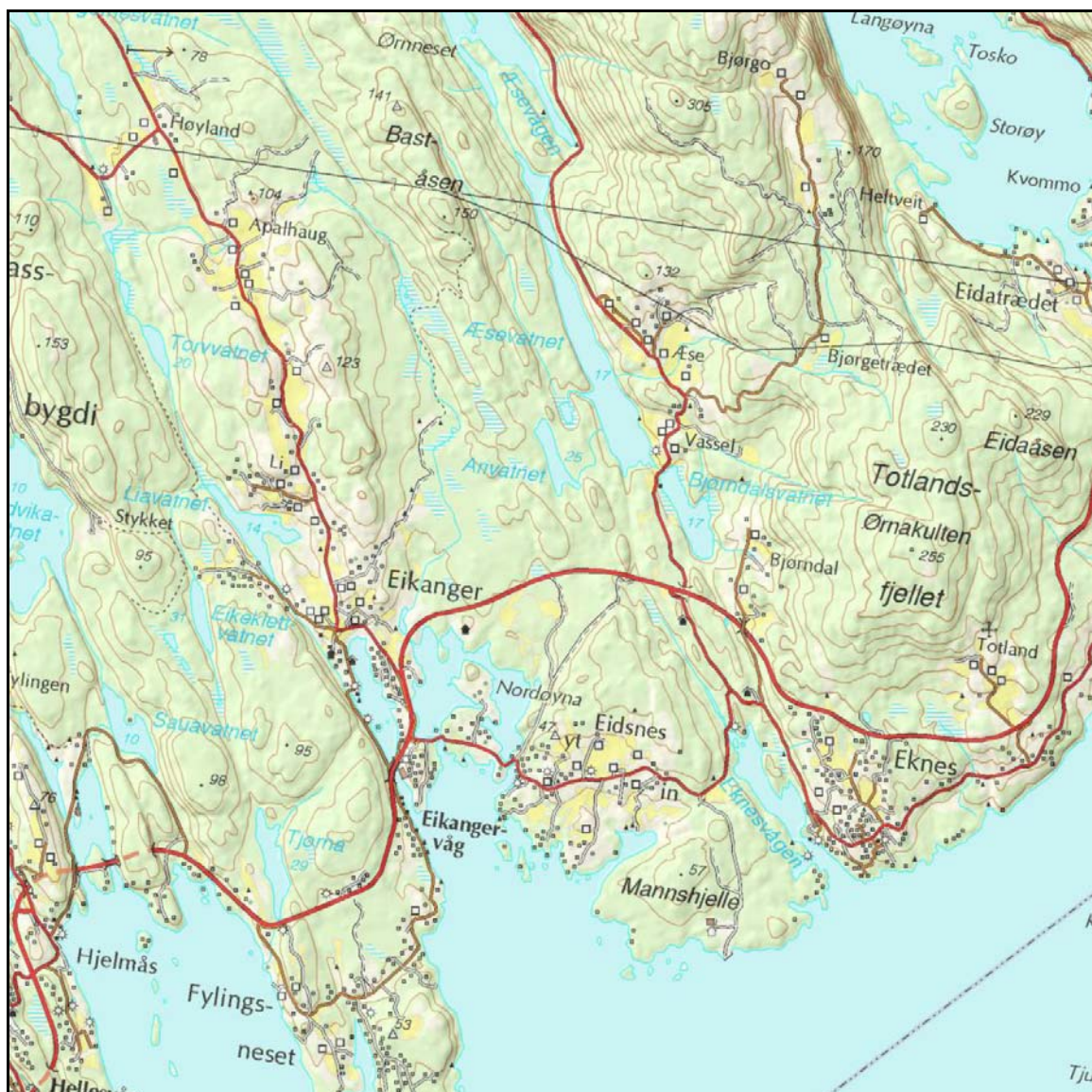
Biologisk mangfald og landskap er utgreidd i egne rapportar. Det er i dag rundt rekna 80 000 m³ skog i planområdet, hovudsakleg barskog.



Grøne interesser

Området er del av eit større skogsområde og delar av dette er i bruk som turområde. Det er fleire turstiar i området. Det går og ei turløype nord for planområdet, frå Eikanger til Baståsen.

Det er ikkje kjend at området er i bruk av barn og unge eller av skular og barnehagar i nærleiken. Næraste ballplass, idrettsanlegg og liknande ligg på Ostereidet nokre kilometer frå området.



Figur 6. Turstiar/løyper i området, kart frå godtur.no

Kulturminneverdiar

Det går eit steingjerde i retning nordaust-sørvest i austre delen av planområdet. Elles er det ikkje registrert kulturminneverdiar i området. Hordaland fylkeskommune har sett krav om arkeologisk registrering i planområdet.

Veg og trafikkforhold

Planområdet inkluderer eit strekk av E 39, der trafikkmengda er 3000 ÅDT, og fartsgrensa er 80 km/t. Statens vegvesen har stilt krav om opparbeiding av gang/sykkelveg på den aktuelle strekninga, då dette ikkje finst i området i dag. Det er også stilt krav om at det skal regulerast eit kanalisert T-kryss til næringsområdet, og busslommer med planfri kryssing av E39.

Innanfor planområdet er det nokre traktorvegar.



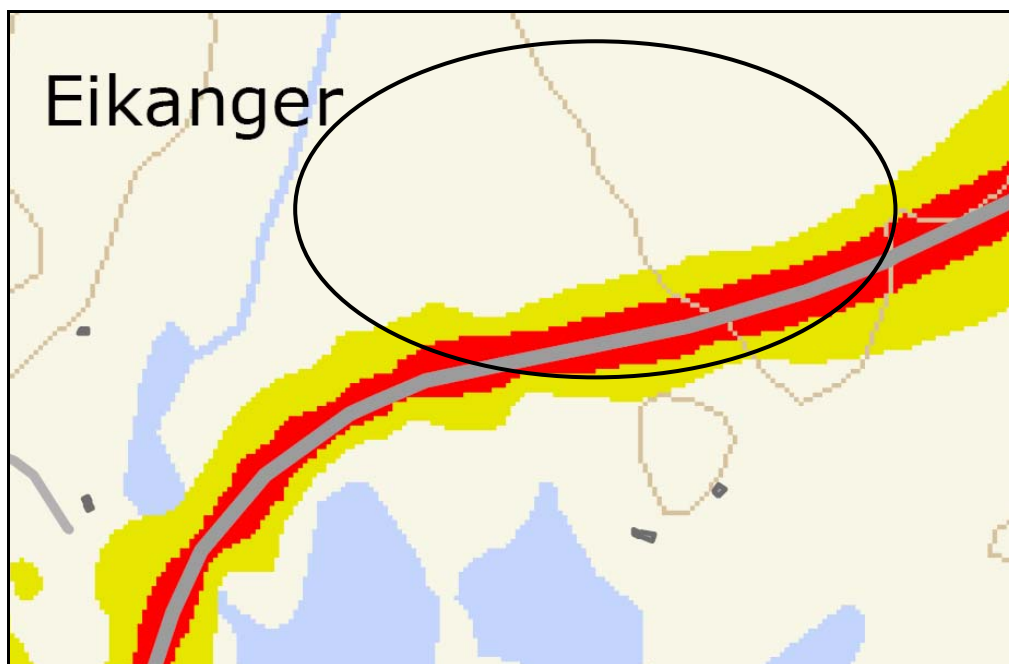
Figur 7. Vegstandarden i området. Kart frå Statens Vegvesen.



Figur 8. Trafikkmengda på E39. Kart frå Statens Vegvesen.

Støy

Nærleiken til E39 fører til at søre delar av planområdet ligg innafør støysonekategori raud etter T-1442.



Figur 9. Støysone E39. Kart frå Statens vegvesen. Planområdet er omtrentleg markert.

Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning

Det går buss mellom Ostereidet og Knarvik om lag ein gong i timen på kvardagar, fram til kl 18. Næraste haldeplass for buss ligg om lag 500 meter aust for planområdet, ved E39.

Vatn og avlaup

Det finst ingen eksisterande vatn- og avlaupsledningar innanfor planområdet, men vest for planområdet er det eksisterande anlegg som området kan koplatt på. Unnataket er prosessindustri som krev store vassmengder, til dette må det skaffast tilleggsvatn.

Energi

Det går ingen straumleidningar i sjølve planområdet. Kommunedelplan for klima og energi vart vedteken mars 2011. Mellom anna skal planen gjennom planlegging og byggjesakshandsaming bidra til redusert energibruk i bygg over heile kommunen.

Privat og offentleg servicetilbod

Næraste skule er Eikanger skule, inst i Eikangervågen, om lag 700 meter i luftline sørvest for planområdet. Næraste barnehage er Leiknes barnehage AS, om lag 3 km mot sør. Næraste dagligvarehandel finn ein på Ostereidet. Helsetilbod og andre offentlege tenester finn ein i Knarvik.

Risiko og sårbarheit

I dette kapitlet er det gjennomført ei risiko og sårbarheitsvurdering (ROS-vurdering) i tilknytning til forslag til reguleringsplan. Risikomatriser og akseptkriteria for ROS-analysar som gjeld arealbruk vart vedteken av kommunestyret i Lindås kommune 14.04.2011. Vurderinga er gjennomført av Opus Bergen AS som ein del av planarbeidet og er basert på Opus Bergen AS og

tiltakshavar sin kunnskap om planområdet, samt tilgjengelige rapporter og innhenta informasjon frå Lindås kommune.

ROS-analyse

Dersom eit av dei tre tema (liv og helse – miljø – økonomi) sine akseptkriteria (K1-K5) eller sannsynsvurderinga kjem i gul eller raud sone, vil det seia at hendinga har ein betydeleg risiko, og tiltak skal vurderast.

For dei scenaria som ligg i **raud sone**, er risikoen uakseptabel. Dette inneber at det må setjast i verk risikoreduserande tiltak for å få risikoen innanfor akseptable rammer (helst grøn sone). Dette kan innebere at eit planlagt tiltak må takast ut av planen eller reduserast i omfang. Det kan og setjast føresegner med rekkefølgekrev om sikringstiltak. Om ein ikkje har god nok kunnskap om risikoen, kan det stillast krav om nærare undersøkingar i samband med byggetiltak eller reguleringsplan, slik at risikoen kan kartleggjast meir presist og eventuelle førebyggjande eller avbøtande tiltak planleggast.

Når det gjeld scenario i **gul sone**, skal tiltak bli vurdert for å betra tryggleiken. Dersom det er kostnadmessig og praktisk forsvarleg, skal tiltak gjennomførast. Det skal vera eit mål å få risikoen så låg som praktisk mogleg.

Scenaria i **grøn sone** er i utgangspunktet uttrykk for akseptabel risiko, men ytterlegare risikoreduserande tiltak bør gjennomførast når det er mogeleg utifrå økonomiske og praktiske vurderingar.

RISIKOMATRISJE – arealbruk												
S	A	N	N	S	Y	N	S5					
							S4					
							S3					
							S2					
							S1					
							K1	K2	K3	K4	K5	
							KONSEKVENNS					

Menneske, liv og helse

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar
K4 – alvorleg	1 død, og/eller 10 alvorleg skadde, og/eller 250 evakuerte
K5 – svært alvorleg	Meir enn 1 død, og/eller meir enn 10 alvorleg skadde, og/eller meir enn 250 evakuerte

Miljø

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene
K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid
K3 – betydeleg	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang, eller; alvorlege miljøskadar av lite omfang
K4 – alvorleg	Store og alvorlege miljøskadar
K5 –svært alvorleg	Varig, alvorleg skade på miljøet

Økonomi

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betydeleg	Skadar mellom kr 300 000 – 3 000 000
K4 –alvorleg	Skadar mellom kr 3 000 000 – 30 000 000
K5 –svært alvorleg	Skadar for meir enn kr 30 000 000

ROS-analysen

Hending/situasjon	Sannsynleg	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Menneske, liv og helse				
Høg vasstand - stormflo	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Det er ingen risiko for høg vasstand eller stormflo i området i dag og dette fører difor ikkje til konsekvensar for menneske, liv og helse.
Ekstremnedbør	4: Mykje sannsynleg	1: Ubetydeleg		Ekstremnedbør vil sjeldan ha konsekvensar for menneske, liv og helse.
Ras/Skred	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Det er ingen risiko for ras eller skred i området i dag og dette fører difor ikkje til konsekvensar for menneske, liv og helse.
Flaum	1: Lite sannsynleg	2: Ubetydeleg		Det er ingen store vassdrag i tilknytning til planområdet. Planområdet ligg 15 – 20 moh på det lågaste og det er ingen risiko for flaum. Det vil difor ikkje ha konsekvensar for menneske, liv og helse.
Sterk vind	4: Mykje sannsynleg	1: Ubetydeleg		Sjølv om det er mykje sannsynleg at området vert råka av sterk vind er det lite truleg at sterk vind vil ha verknader for menneske, liv og helse.
Luftforureining	2: Mindre sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Planområdet er utsett for noko luftforureining frå biltrafikk frå E39, men vil vere mindre alvorleg for menneske, liv og helse og det er mindre sannsynleg at det vil føre til alvorlege hendingar.
Vassforureining	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Planområdet er ikkje utsett for vassforureining og gir difor ikkje konsekvensar for menneske, liv og helse.
Grunnureining	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Planområdet er ikkje utsett for grunnureining og gir difor ikkje konsekvensar for menneske, liv og helse.
Radon	2: Mindre sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Bergartane i området er ikkje kjent for høge konsentrasjonar av radium.
Kraftliner	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Det er ikkje høgspenliner i planområdet og dette gir difor ingen konsekvens for menneske, liv og helse.
Nær lager av farlege stoff	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Planområdet ligg ikkje i nærleiken av farlege stoff og har difor ingen konsekvens for menneske, liv og helse
Bombemål	1: Lite sannsynleg	3: Betydeleg		Planområdet er ikkje i nærleiken av eit bombemål.
Støy	3: Sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Trafikken frå E39 gir noko støy sør i planområdet, men denne vil vere mindre alvorleg og ha minimal konsekvens for menneske, liv og helse.

Trafikkfare	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Det vil alltid vere ein risiko for trafikkulukker, men det er vanskeleg å vurdere i kva grad ei trafikkulukke kan gje betydeleg konsekvens for menneske, liv og helse.
Brann	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Brann vil alltid vera ein risiko. Næraste brannstasjon er Lindås og Meland Brannvern, lokalisert i Knarvik. Brann kan gje betydeleg konsekvens for menneske, liv og helse
Miljø				
Høg vasstand - stormflo	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Det er ingen risiko for høg vasstand eller stormflo i området i dag og difor ingen konsekvensar for miljøet.
Ekstremnedbør	4: Mykje sannsynleg	1: Ubetydeleg		Ekstremnedbør vil sjeldan ha konsekvensar for miljøet.
Ras/Skred	1: Sannsynleg	1: Betydeleg		Det er ingen risiko for ras eller skred i området i dag og difor ingen konsekvensar for miljøet.
Flaum	1: Lite sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Det er ingen store vassdrag i tilknytning til planområdet. Planområdet ligg 15 – 20 moh på det lågaste
Sterk vind	4: Mykje sannsynleg	1: Ubetydeleg		Det er lite truleg at sterk vind vil ha verknader for miljøet.
Luftforureining	2: Mindre sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Planområdet i sør er utsett for noko luftforureining frå biltrafikk frå E39.
Vassforureining	1: Mindre sannsynleg	1: Mindre alvorleg		Planområdet er ikkje utsett for vassforureining og gir difor ikkje konsekvensar for miljøet.
Grunnureining	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Planområdet er ikkje utsett for grunnureining og gir difor ikkje konsekvensar for miljøet.
Radon	2: Mindre sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Bergartane i området er ikkje kjent for høge konsentrasjonar av radium.
Kraftliner	1: Lite sannsynleg	1: Mindre alvorleg		Det er ikkje høgspenliner i planområdet.
Nær lager av farlege stoff	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Planområdet ligg ikkje i nærleiken av farlege stoff.
Bombemål	1: Lite sannsynleg	3: Betydeleg		Planområdet er ikkje i nærleiken av eit bombemål.
Støy	3: Sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Trafikken frå E39 gir noko støy i området.
Trafikkfare	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Det vil alltid vere ein risiko for trafikkulukker, men det er vanskeleg å vurdere i kva grad.
Brann	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Brann vil alltid vera ein risiko. Næraste brannstasjon er Lindås og Meland Brannvern,

				lokalisert i Knarvik.
Økonomi				
Høg vasstand - stormflo	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Det er ingen risiko for høg vasstand eller stormflo i området i dag og dette vil difor ikkje føre til økonomiske konsekvensar.
Ekstremnedbør	4: Mykje sannsynleg	1: Ubetydeleg		Ekstremnedbør vil sjeldan ha økonomiske konsekvensar.
Ras/Skred	1: Sannsynleg	1: Betydeleg		Det er ingen risiko for ras eller skred i området i dag og fører difor ikkje til økonomiske konsekvensar.
Flaum	1: Lite sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Det er ingen store vassdrag i tilknytning til planområdet. Planområdet ligg 15 – 20 moh på det lågaste.
Sterk vind	4: Mykje sannsynleg	1: Ubetydeleg		Det er lite truleg at sterk vind vil ha økonomiske verknader.
Luftforureining	2: Mindre sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Planområdet er utsett for noko luftforureining frå biltrafikk frå E39.
Vassforureining	1: Mindre sannsynleg	1: Mindre alvorleg		Planområdet er ikkje utsett for vassforureining og gir difor ikkje økonomiske konsekvensar.
Grunnureining	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Planområdet er ikkje utsett for grunnureining og gir difor ikkje økonomiske konsekvensar.
Radon	2: Mindre sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Bergartane i området er ikkje kjent for høge konsentrasjonar av radium.
Kraftliner	1: Mykje sannsynleg	1: Mindre alvorleg		Det er ikkje høgspenliner i planområdet.
Nær lager av farlege stoff	1: Lite sannsynleg	1: Ubetydeleg		Planområdet ligg ikkje i nærleiken av farlege stoff.
Bombemål	1: Lite sannsynleg	3: Betydeleg		Planområdet er ikkje i nærleiken av eit bombemål.
Støy	3: Sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Trafikken frå E39 gir noko støy i området.
Trafikkfare	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Det vil alltid vere ein risiko for trafikkulukker, men det er vanskeleg å vurdere i kva grad.
Brann	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Brann vil alltid vere ein risiko. Næraste brannstasjon er Lindås og Meland Brannvern, lokalisert i Knarvik.

7. UTGREIING IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREIING

Konsekvensutgreiing er ikkje aktuelt, då planforslaget er i tråd med overordna plan.

8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

Innleiing

Reguleringsplanen er utarbeidd av OPUS Bergen AS på oppdrag frå ATR Eigedom AS. Planområdet ligg på Eikanger, sør i Lindås kommune, og omfattar gnr 212 bnr 6. Føremålet med planen er å regulere for næringsverksemd med tilhøyrande infrastruktur.

Reguleringsføremål

I planforslaget har ein detaljert planen i høve til utnyttingsgrad og byggehøgde innanfor planområdet. Maksimal % - BRA er i arealføremål kombinert bygge- og anleggsføremål sett til 150 %.

Føremål	Totalt areal (m ²)
Bygningar og anlegg	
<i>Kombinert byggje- og anleggsføremål</i>	
KBA1	75310m2
KBA2	41945m2
KBA3	87980m2
KBA4	39875m2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Køyreveg	
Gang- og sykkelveg	
Gangveg	
Annan veggrunn	
Annan veggrunn-grøntareal	
Haldeplass	
Kombinerte føremål for samferdsleanlegg/tekniske infrastrukturtraséar	
Parkering	
Grønstruktur	
Vegetasjonsskjerm	
Landbruks-, natur- og friluftsføremål	
<i>Friluftsføremål</i>	
FR1	14652m2
FR2	22094m2
Totalt	

Byggeføremål

Det viste prosjektet er eit næringsområde. Hovudføremålet i planen er kombinert byggje- og anleggsføremål. Planområdet er delt opp i fire delfelt, KBA1-KBA4. Innanfor kvart delfelt kan areala delast etter ein samla plan, tilpassa dei enkelte verksemd sine behov og med vekt på trygge trafikale løysingar.

Bygningar kan ha ein eller fleire plan. Ved utrekning av BRA for nye bygningar med eitt plan kan bruksarealet reknast utan tillegg for tenkte plan. Maksimal byggehøgde er 21 meter. Det kan ved særskilde høve etablerast pipe, tårn og liknande på ein del av ein bygning, som er høgare enn maksimal byggehøgde. Byggjegrensa er 30 meter frå E39.

Innanfor alle delfelt vist på plankartet kan det etablerast næringsføremål, forretningsføremål, kontorføremål, lagerføremål, lettare industriføremål, offentleg/privat tenesteyting og interne vegar, parkeringsplassar og annan infrastruktur. Det kan etablerast arealkrevjande varehandel,

men detaljhandel er ikkje tillete med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverk- eller serviceverksemd.

Parkering/garasje(r)

Minimumskrav frå kommuneplanen for Lindås er 1 parkeringsplass per 30m² BRA for føremål forretning/kontor/service, 1 plass per 100m² BRA for føremål industri/verkstad og 1 plass per 300m² BRA for føremål lager.

Maksimumskrav frå kommuneplanen Lindås kommune er 1 plass per 20m² BRA for føremål forretning/kontor/service, 1 plass per 50m² BRA for føremål industri/verkstad og 2 plassar per 200m² BRA lager. Minimum 10 prosent av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma.

Trafikkareal

Nytt i planforslaget i høve til dagens situasjon er etablering av gang- og sykkelveg langs europavegen. Det er planlagt gang- og sykkelveg parallelt med E39 langsmed heile planområdet. Ved krysset inn til planområdet er det planlagt haldeplass på begge sider av vegen. For å komme over vegen frå/til planområdet frå sørsida skal det etablerast gangtunnel. Vegstandarden er i tråd med vegnormalen. Tilkomst til området er godt tilrettelagt for mjuke trafikantar og vald løysning er drøfta med Statens vegvesen. Som vist på plankartet er det og lagt gangveg inn i planområdet.

Grøne interesser

Nord for planområdet går det som nemnt i kapittel 6 ein tursti til Baståsen. For å tilretteleggje for turgåarar i området vil det etablerast ein parkeringsplass nord i planområdet.

Støytiltak

Det er lagt inn ei føresegn om at støy frå industriområde skal tilfredsstillende gjeldande retningslinjer for tillate utandørs støy, jf. T-1442 "Støy i arealplanlegging". Det er ikkje tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområdet med omsyn til friluftsliv og busetnad.

Vegetasjonsskjermen som vist på plankartet langs europavegen vil kunne fungere som støyskjerm i høve til både støy frå trafikken og frå dei nye arbeidsplassane i planområdet.

Avfallshandtering/miljøstasjon

Det skal leggjast til rette for fellesområde for avfallshandtering. Avfallshandteringa skal løysast med overflatesystem. Areal for miljøstasjon på dei respektive felte skal nyttast til samling av avfallsdunkar og til kjeldesortering. Plasseringa skal visast på utomhusplanar for kvart delfelt, eventuelt samla for to eller fleire felt. Samlingsplassane skal skjermast/overbyggast ut frå estetiske og ureiningsmessige tilhøve.

Risiko og sårbarheit

Nytt tiltak fører ikkje til større risiko i området. Det er sett krav i føresegnene om at det ikkje er tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområdet med omsyn til friluftsliv og busetnad.

Det er og sett krav i føresegnene om at lokal overvatnhandtering skal leggjast til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstrøms frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører

til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet. Det er og presisert i føresegnene at ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det føreliggje ein massehandsamingsplan som skal godkjennast av kommunen.

Anna

Ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det og føreliggje ein VA-plan som skal godkjennast av kommunen.

Før det vert sett i verk utbyggingstiltak i kvart delfelt skal avkøyrslar vere opparbeidd i tråd med krav frå vegmynde.

Før det vert gitt midlertidig brukstillating for kvart delfelt skal følgjande vera gjennomført:

- Vegar i den enkelte utbyggingsetappe skal vera utbygde.
- Vatn- og avlaupsnett i samsvar med rammeplan for VA. Ferdigstilling skal tilpassast den enkelte utbyggingsetappe.
- Eventuelle sikringstiltak mot fallulukker ved bratte skjeringar skal vera utført.

Det er og lagt inn ei føresegn om at prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet.

9. KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

Overordna planar og vedtak

Planforslaget er i tråd med overordna plan. Området er markert som næringsområde i kommuneplanen for Lindås.

Eksisterande reguleringsplanar

Området er uregulert.

Estetikk

Området vil bli endra som følgje av ei utbygging. Det er sikra i føresegnene at lokalisering og utforming av nye byggverk skal sikra eit godt samspel med eksisterande anlegg i høve til tomteplassering, byggestruktur, volum og takform.

Konsekvensar for naboar

Planen fører ikkje til større konsekvensar for naboar. Det er ingen som bur i nærleiken av planområdet.

Trafikk- og parkeringsforhold

Tiltaket vil føre til noko meir trafikk på europavegen. Europavegen har god kapasitet og standarden på vegen er god. Parkering i området skal vera i tråd med føresegnene i kommuneplanen. Ein positiv konsekvens av planforslaget er at det vert regulert for gang- og sykkelveg til planområdet.

Kulturminne

Dette punktet vil skildrast nærare når fylkeskonservator har gjennomført registreringar i området.

Friluftaktivitet, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet

Planområdet ligg nær område for utøving av friluftsliv og aktivitet. Eventuelle verknader av tiltaket på dette området er ikkje vurdert til å vere vesentlege. Området er ikkje i bruk av barn og unge. Det vil som fylgje av planforslaget tilretteleggast for vegtilkomst til naturområdet nord for planområdet. Dette vil også lette tilkomsten til hogstfelt for skog nord for planområdet. Det vil etablerast parkeringsplass nord i planområdet som turgåarar og andre kan gjere nytte av.

Det er i dag rundt rekna 80 000m³ skog i planområdet. Skogen i planområdet vil hoggast etter gjeldande retningslinjer og det er ei målsetting at dette skal foredlast lokalt. Det vil takast omsyn til kantsoner i høve til grøntområda i planen.

Private og offentlege servicetilbod

Planområdet ligg sentralt mellom Ostereidet og Knarvik. Begge stadene har skule- og barnehagetilbod samt ytterlegare offentleg servicetilbod som lege, tannlege osv.

Risiko og sårbarheit

Ingen av scenaria i ROS-analysen vart vurderte til raud sone. Tre scenario, støy, trafikkfare og brann, vart vurderte til **gul sone** for både menneske, liv og helse, miljø og økonomi i analysen. Matrisene på neste side viser ei oppsummering av scenariene som vart vurderte til gul sone i ROS-analysen.

Hending/situasjon	Sannsynleg	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Menneske, liv og helse				
Støy	3: Sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Trafikken frå E39 gir noko støy sør i planområdet, men denne vil vere mindre alvorleg og ha minimal konsekvens for menneske, liv og helse.
Trafikkfare	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Det vil alltid vere ein risiko for trafikkulukker, men det er vanskeleg å vurdere i kva grad ei trafikkulukke kan gje betydeleg konsekvens for menneske, liv og helse.
Brann	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Brann vil alltid vera ein risiko. Næraste brannstasjon er Lindås og Meland Brannvern, lokalisert i Knarvik. Brann kan gje betydeleg konsekvens for menneske, liv og helse
Miljø				
Støy	3: Sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Trafikken frå E39 gir noko støy i området.
Trafikkfare	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Det vil alltid vere ein risiko for trafikkulukker, men det er vanskeleg å vurdere i kva grad.
Brann	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Brann vil alltid vera ein risiko. Næraste brannstasjon er Lindås og Meland Brannvern, lokalisert i Knarvik.
Økonomi				
Støy	3: Sannsynleg	2: Mindre alvorleg		Trafikken frå E39 gir noko støy i området.
Trafikkfare	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Det vil alltid vere ein risiko for trafikkulukker, men det er vanskeleg å vurdere i kva grad.
Brann	2: Mindre sannsynlig	3: Betydeleg		Brann vil alltid vere ein risiko. Næraste brannstasjon er Lindås og Meland Brannvern, lokalisert i Knarvik.

Når det gjeld scenario i gul sone skal tiltak bli vurdert for å betra tryggleiken. Dersom det er kostnadmessig og praktisk forsvarleg, skal tiltak gjennomførast.

Trafikkfaren vert teke omsyn til og vert også kraftig forbetra ved at gangveg vert regulert inn parallelt med E39 langsmed heile planområdet. Det vert også oppretta undergang frå busshaldeplas og under E39 til planområdet.

Støyen i ROS-analysen gjeld støy generert til planområdet frå E39. Støyproblematikk kan løysast ved strategisk utforming og plassering av bygga som står nærast E39. Det vil også etablerast grønstruktur og vegetasjonsskjerm mot E39 som fangar opp noko av støyen.

Brannfaren i området vil handterast ved at bygg og anlegg vert utforma etter branntekniske forskrifter.

Som allereie nemnt vil ikkje nytt tiltak føre til større risiko i området. Det er sett krav i føresegnene om at det ikkje er tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområde for friluftsliv og busetnad. Slik vil planforslaget ikkje få konsekvensar for nærområdet.

Det er og sett krav i føresegnene om at lokal overvatnhandtering skal leggst til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet. Med eit slikt krav i føresegnene vil ikkje tiltaket føre til konsekvensar i området eller i nærområdet i høve til flaum.

Det er og presisert i føresegnene at ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det føreliggje ein massehandsamingsplan som skal godkjennast av kommunen. Samla vil eit slik krav både i høve til masseuttak og i høve til overvatnhandtering ikkje føre til negative konsekvensar ved ei utbygging.

Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc.)

Det skal opparbeidast ny infrastruktur i området og det er i føresegnene sett krav om at ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det føreliggje VA-plan som skal godkjennast av kommunen. Det er og sett krav i føresegnene i høve til detaljplan for veg: Planar for vegar skal vise korleis krava til vegteknisk standard blir oppfylt, herunder lengde- og tverrprofilar av dei vegane som leiar fram til dei respektive felta. Plassering av nye og eksisterande avkøyrslar skal visast. Det er og sett krav i føresegnene i høve til plassering av nettstasjon.

Konsekvensar for næringsinteresser

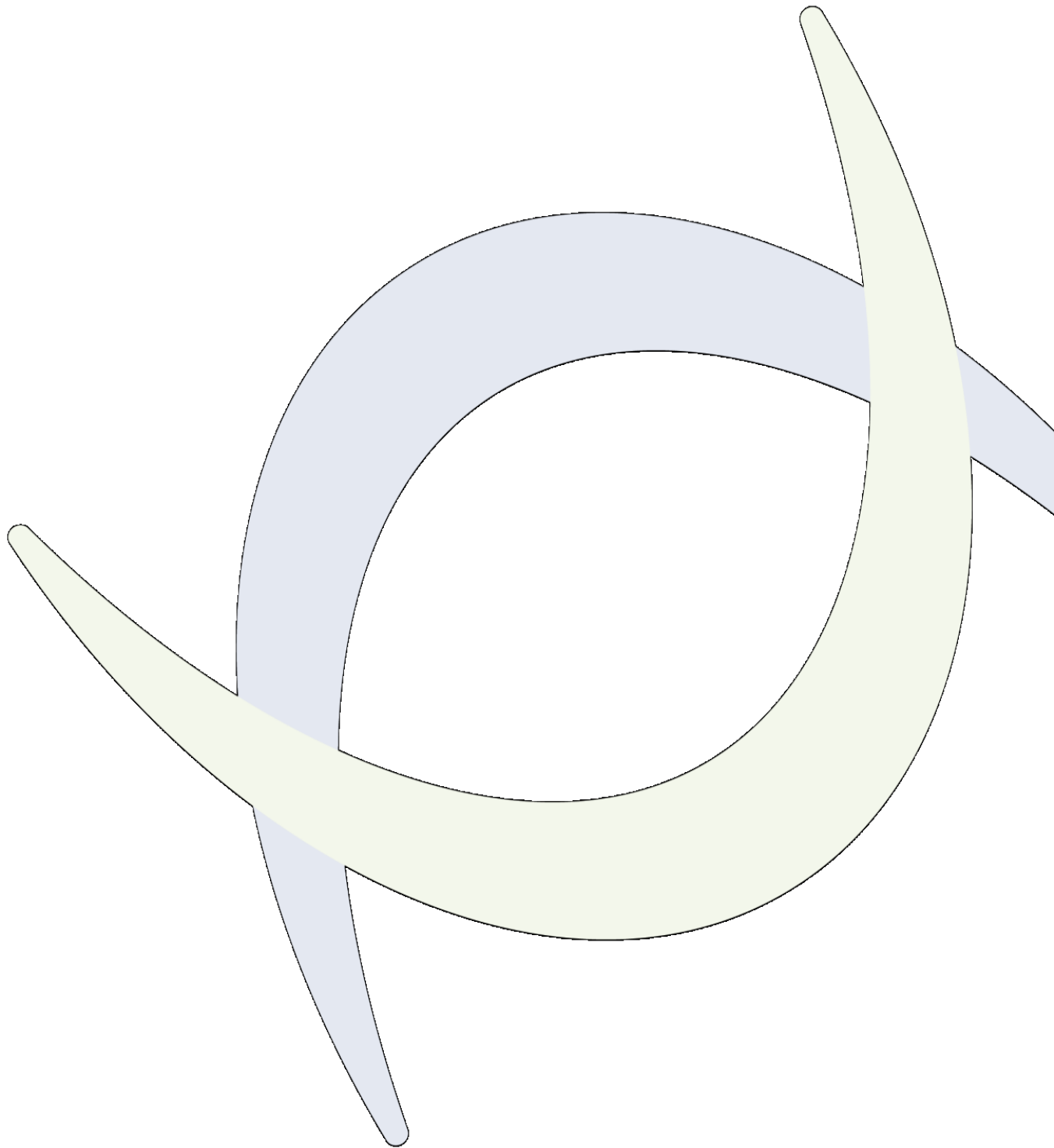
Planforslaget vil gje moglegheiter for ytterlegare næringsutvikling i Lindås kommune. Det vil vere mogleg for fleire bedrifter å etablera seg i kommunen. Ein legg i planforslaget til rette for at både arbeidsplassintensive og arealkrevjande næringar kan etablera seg på Eikanger.

Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Planforslaget løyser ikkje ut offentleg innløysingsplikt eller ekspropriasjonstiltak for å gjennomførast.

10. MEDVERKNAD

Det er varsla oppstart på vanleg vis med brev til naboar og offentlege instansar samt annonse i avisa Nordhordland.



Lindås kommune

Planskildring - endring av reguleringsføresegner Eikanger Næringsområde

Utgåve: 1

Dato: 16.06.2016

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Lindås kommune
Rapporttittel: Planskildring - endring av reguleringsføresegner Eikanger Næringsområde
Utgave/dato: 1/ 16.06.2016
Filnavn: Planskildring - endring av reguleringsføresegner Eikanger Næringsområde.docx
Arkiv ID: 607763-01
Oppdrag: 607763-01-Reguleringsendring Eikanger Næringsområde - oppdrag
Oppdragsleder: May Britt Hernes
Avdeling: Plan og urbanisme
Fag: Reguleringsplan
Skrevet av: Rune Fanastølen Tuft
Kvalitetskontroll: May Britt Hernes
Asplan Viak AS www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vært engasjert av Lindås kommune for å utarbeide utkast til reviderte føresegner for Eikanger Næringsområde, PlanID 1263-201114. Arnold Matre har vært kontaktperson for oppdraget. Reguleringsendringa er utarbeidd av Rune Fanastølen Tuft og May Britt Hernes som og har vært oppdragsleder for Asplan Viak.

Bergen, 16.06.2016

May Britt Hernes

Rune Fanastølen Tuft

Oppdragsleder

Innhaldsliste

1	Innleiing.....	3
1.1	Bakgrunn for endringane	3
2	Prosess	3
3	Overordna planar.....	4
3.1	Regional plan for attraktive senter i Hordaland.....	4
3.2	Gjeldande arealdel av kommuneplanen 2011 – 2023	5
3.3	Andre planer.....	6
4	Gjeldande reguleringsplan	7
4.1	Føresegner.....	7
5	Arealkrevjande varehandel og detaljhandel.....	8
6	Handlingsrom innanfor gjeldande føresegner.....	10
7	Reviderte føresegner	12

1 INNLEIING

Denne rapporten omtaler grunnlag for utkast til endring av reguleringsføresegner for Eikanger næringsområde, planID 1263-201114.

Endringa blir fremma av Lindås kommune. Asplan Viak har vore konsulent for arbeidet.

Lindås kommune legg til grunn at endringane er av ein slik karakter at dei ikkje endrar hovudtrekka i gjeldande plan på ein måte som føreset ny fullstendig planprosess som for ein ny reguleringsplan. Det er vidare lagt til grunn at endringane er i samsvar med overordna planer, dei utløyser ikkje krav om ROS-analyse etter plan og bygningslova § 4-3, og føreset ikkje medverknad frå andre enn dei grunneigarar og offentlege høyringsinstansar som blir direkte påverka av endringa.

Lindås kommune vil være forslagsstillar for endringa, og er ansvarleg for sakshandsaming fram til endeleg vedtak i saka.

For meir informasjon om planområdet og bakgrunn for gjeldande plan blir det vist til Lindås kommune sine heimesider <http://www.lindas.kommune.no/gjeldande-planar.298411.nn.html>

1.1 Bakgrunn for endringane

Reguleringsendringa har som føremål å opne for lokalisering av andre type verksemder enn det som reguleringsplan for Eikanger Næringsområde, plan ID 1263-201114, i dag gjev rom for.

Gjeldande plan opnar for at ulike handverksverksemder (som t.d. røyrleggjar, el-installatør og liknande) kan etablera seg i planområdet med utsal av varer knytt til kjerneverksemda. Det er ikkje tillat med anna handel. Etersom Områdeplan for Knarvik sentrum, plan ID 1263_201002 f, ikkje lenger gjev høve for arealkrevjande verksemder å utvikle seg der, er det ønskeleg at det opnast for denne type verksemder i Eikanger næringsområde. Dette gjeld mellom anna verksemder som driv med arealkrevjande varehandel som t.d trelast og bilutsal.

Det er ikkje ønskeleg at verksemder som driv med detaljhandel skal kunne etablere seg i Eikanger næringsområdeområde. Denne type verksemd skal lokalisrast i eit av kommunen sine definerte senterområde Knarvik, Lindås eller Ostereidet.

For at endringane omtalt over å skal kunne gjennomførast blir det lagt fram utkast til reviderte reguleringsføresegner som skal leggjast til grunn for å ivareta lokalisering av nyetableringar i samsvar med overordna planer. Det er ikkje gjort endringar i plankartet.

2 PROSESS

Endring av reguleringsføresegnene vert handsama som mindre endring i medhald av plan- og bygningslovas §12-14, 2. ledd. Framlegg til endringar vert sendt til berørte partar.

Etter høyringsfristen vil mottatte merknader bli summert og kommentert av forslagsstillar. Dersom mottatte merknader gir grunn for å justere andre delar av planmaterialet, vil dette bli gjort før reviderte føresegnar blir lagt fram for politisk handsaming. Berørte partar vil få varsel om avgjerd i saka. Dei endra føresegnene har fått planID 1263-201114.

3 OVERORDNA PLANAR

3.1 Regional plan for attraktive senter i Hordaland

Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2010-2012 vart vedtatt i Fylkestinget i desember 2014 (sak 83/2014).

Planen legg til rette for at Hordaland skal ha eit nettverk av attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentra skal leggje til rette for vekst i heile fylket. Planen definerer mål, strategiar og ein langsiktig senterstruktur i fylket.

Det har over tid vert ei generell utvikling at lokale brukt til arealkrevjande verksemd, lager/engros o.l. utviklar seg gradvis til og å omfatte detaljhandel. Slik bransjegliding er utfordrande i seg sjølv, men bør uansett ikkje være grunnlag for vidare ekspansjon av handel i eller på ugunstige lokaliteter.

Eit av temakapitla i planen omfattar lokalisering og dimensjonering av nye handelstilbod, og har lagt til grunn følgjande mål og delmål:

Overordna mål:

Sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen

Delmål:

- Dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanserast mot folketal i handelsomlandet definert av kommunen
- Ny detaljvarehandel skal i hovudsak lokaliserast i senter og innanfor sentrumsområdet
- Daglegvarehandel skal lokaliserast i senter eller nære bustadområde

Det er utarbeidd eigne føresegner for arealbruk. Desse føresegnene erstattar *Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre frå 2008*. Føresegnene er gjort gjeldande i 10 år frå desember 2014, eller til dei blir erstatta av føresegner i kommunal arealplan. Føresegnene er ikkje meint å hindre utsal i mindre skala av lokal-produserte varer direkte frå produsent på produksjonsstaden, t.d. gardsbutikkar og fabrikkutsal.

Det er gitt unntak frå føresegnene, mellom anna for *ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular*. Dette omfattar verksemdar som til dagleg blir omtala som arealkrevjande varehandel.

Klart definerte mål og føresegner gjev høve for å styre at handelsverksemdar vert lokalisert i eit "lokalitetshierarki" utarbeidd i samsvar med måla omtalt i planen.

3.2 Gjeldande arealdel av kommuneplanen 2011 – 2023

Kommuneplanen sin arealdel med plankart, temakart, føresegner, konsekvensutgreiing og risiko- og sårbaranalyse vart vedteken av kommunestyret i Lindås den 22.09.2011, sak 100/11. Sjølv om kommuneplanen ligg føre den regionale planen i tid, er ei rekkje element som gjeld etablering av nye handelsverksemder fanga opp i kommuneplanen. Planomtalen har mellom anna omtale av, og definerer handelsområde og synleggjer område for etablering av nye næringsområder i kommunen. Det er ei uttalt målsetjing at det skal byggjast opp under eksisterande senter, definert som Lindås, Ostereidet og Knarvik/Alversund.

Denne målsetjinga inneber at større bustadområde skal lokaliserast nær desse sentra, og at nye kjøpesenter berre kan etablerast her. Dette er eit viktig verkemiddel for å imøtekoma krava om ei samordna areal- og transportplanlegging, slik at ein kan bidra til å styrke kollektivtransporten og unngå unødige bilbruk.

I kommuneplanen er det eit eige kapittel som gjeld areal sett av til næringsverksemd etter plan- og bygningslova § 11-7 nr.1. Eit av areala som kom inn i arealplanen i 2011 er det arealet som seinare er regulert som Eikanger Næringsområde, sjå figur. Arealet er lokalisert langs E39 mellom Knarvik og Ostereidet.



I konsekvensutgreiinga (KU) av arealet går det fram at lokaliteten er i samsvar med Lindås kommune sine mål om at større næringsområde skal lokaliserast langs aksane E 39 og FV 57 og innafor 15 minuttas køyretid frå Knarvik. Lokaliseringa vert rekna å vere attraktiv for næringsverksemd og vil ikkje vera i konflikt med bustadføre mål. Det vil vere rom for eventuelle framtidige utvidingar. Måloppnåinga vert av kommunen vurdert å vere høg, sjølv om lokaliteten vil medføre konflikt med skogbruk og friluftsliv.

Lindås kommune har, med heimel i pbl. § 11-9 nr. 5, gitt egne føresegner til KPA som skal hindre uønska etablering av kjøpesenter i kommunen. Desse går fram av generelle føresegner og retningslinjer til kommuneplanens arealdel, der det i §1, pkt. 12 heiter:

"Det er ikkje tillate å etablere eller utvide kjøpesenter slik at det samla bruksarealet vert meir enn 3000 m², unntatt i område sett av til byggjeområde for sentrumsføre mål".

I føresegnene til planen er kjøpesenter definert som

"detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som vert etablert, drive eller framstår som ei eining, samt utsal som krev kunde- og medlemskort for å få tilgang. Daglegvareforretningar er å oppfatte som kjøpesenter i denne samanhengen. Det same er varehus som omset ei eller fleire varegrupper. Som kjøpesenter vert også rekna handelsverksemd lokalisert i fleire einingar innafor eit område, som til dømes ein handelspark."

Definisjonen samsvarer med den definisjon som er brukt i Regional plan for attraktive senter i Hordaland, og erstattar Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre.

Det går vidare fram av føresegnene § 2, pkt. 23 at føremålet næringsverksemd ikkje omfattar forretningsverksemd. Innanfor Eikanger Næringsområde gir føresegnene høve til å etablere begge desse føremåla, jf. føresegnene pkt. 2.3.1.

Kommuneplanen sine mål og føresegn om handel og næringsutvikling i Lindås fell i hovudsak saman med dei mål og føresegn som Regional plan for attraktive senter i Hordaland har for etablering av verksemdar innanfor desse arealføremåla.

3.3 Andre planer

Parallelt med arbeid med gjeldande KPA vart det utarbeidd områdeplan for Knarvik sentrum, planID 1263-201002. Planen vart vedtatt av kommunestyret i Lindås 18.06.2015. Gjennom denne planen er det lagt grunnlag for å omdanne Knarvik til eit sterkt regionsenter for Nordhordland. Planen er utforma innanfor dei rammer som er gitt i Regional plan for attraktive senter i Hordaland, jf. kap. 3.1.

Ein konsekvens av planvedtaket er at ein del av dei verksemdene som i dag er lokalisert i Knarvik må relokiserast, då dei ikkje passar inn i den strukturen som er definert for framtidig sentrumsområde i Knarvik.

Dette gjeld spesielt verksemdar som driv med arealkrevjande varehandel, det vil sei bilforretningar, ulike handverksverksemdar med tilhøyrande salslokale, trelast og byggevarer og hagesenter. Knarvikplanen har ikkje noko definert areal i randsona som kan huse desse verksemdene. Dersom dei skal utvide verksemda si, er det ikkje høve til det der dei er lokalisert i dag. For nokre av desse verksemdene kan Eikanger Næringsområde være ei alternativ lokalisering.

4 GJELDANDE REGULERINGSPLAN

Reguleringsplan for Eikanger Næringsområde vart vedtatt av Lindås kommunestyre 22.11.2012.

Fylkesmannen framsette innleiingsvis motsegn til planen ettersom planen opna for omfattande handel med plasskrevjande varer. Motsegna vart seinare trekt ved innføring av ei tillegg til § 2.3.4 i føresegnene. Dette tillegget føresegna set krav om at Lindås kommune må utarbeide eigne retningsliner for etablering av arealkrevjande varehandel, eller forankre slike i overordna plan. Dette arbeidet er ikkje gjort pr. dato.

Av planomtalen kapittel 8 går det fram at det innanfor alle delfelt vist på plankartet kan

«etablerast næringsføremål, forretningsføremål, kontorføremål, lagerføremål, lettare industriføremål, offentleg/privat tenesteyting og interne vegar, parkeringsplassar og annan infrastruktur. Det kan etablerast arealkrevjande varehandel, men detaljhandel er ikkje tillete med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverk- eller serviceverksemd.»

Det heiter vidare i planomtalen i kapittel 9 at planforslaget legg til rette «for at både arbeidsplassintensive og arealkrevjande næringar kan etablere seg på Eikanger».

4.1 Føresegner

Intensjonane frå planomtalen er vidareført i føresegnene til planen. I § 2 som omfattar Bygg og anlegg, pkt. 2.3.1 – 2.3.4, er det gitt nærare omtale og vilkår knytt til dei ulike føremåla.

2.3.1 *Innanfor alle delfelt vist på plankartet kan det etablerast næringsføremål, kontorføremål, forretningsføremål, lagerføremål, lettare industriføremål, offentleg/privat tenesteyting, interne vegar, parkeringsplassar og annan infrastruktur.*

2.3.2 *Etablering av detaljhandel er ikkje tillete i planområdet med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverks- eller serviceverksemd.*

2.3.3 *Etablering av restaurant, kro eller kiosk er ikkje tillete i planområdet.*

2.3.4 *Etablering av arealkrevjande varehandel er ikkje tillete i planområdet før kommunen har vedteke dette i overordna plan eller i retningsliner gjeldande for Lindås kommune. Med arealkrevjande varehandel meiner ein t.d. forretningar med sal av bilar, motorkøyrety, lystbåtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer og sal frå planteskule/hagesentra.*

5 AREALKREVJANDE VAREHANDEL OG DETALJHANDEL

I føresegner til reguleringsplan kan det skiljast mellom detaljhandel og andre varegrupper enn detaljhandel (arealkrevjande varer), der andre varegrupper er uttømmende beskrive som handel med:

- Bilar og motorkøyrety
- Landbruksmaskiner/anleggsmaskiner
- Trelast og byggjevarer
- Planteskular og hagesenter
- Fritidsbåtar

Arealkrevjande varehandel blir definert som detaljhandel med varer som i seg sjølv er store, og av den grunn krev stor plass. Kva som inngår i definisjonen av varegruppa trelast og byggevarer er gjenstand for diskusjon, og dette blir praktisert ulikt i ulike kommunar. I utgangspunktet omfatta varegruppa engroshandel til proffmarknaden, og då hovudsakleg trelastutsal. Dei fleste butikkar av denne type tilbyr i dag varer både til engroshandel ("proffmarknad") og direkte til forbrukar. Vareutvalet inneheld som regel ein god del varegrupper som, dersom dei var lokalisert i ein spesialforretning, vil falle inn under detaljhandel. Dette gjeld mellom anna verkty og maling, møblar og kvitevarer.

Handelsutsal som krev stor plass fordi dei har eit stort sortiment med varer som i seg sjølv ikkje er arealkrevjande er altså ikkje arealkrevjande varehandel. Det gjeld mellom anna daglegvarer, ulike hushaldsartiklar, verkty, møblar, kvite- og brunevarer. Desse varegruppene går inn under detaljhandel, og er ofte i dag lokalisert i tilknytning til kjøpesenter eller sokalla "big-Box" konsept der ein eller fleire store spesialforretningar er samla i ulike varehus, gjerne lokalisert utanfor sentrum. Slike samlingar av detaljhandelsutsal kan og reknast som kjøpesenter.

I Regional plan for attraktive senter i Hordaland fylkeskommune er kjøpesenter definert som:

Detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som blir etablert, drive eller verkar som ei eining, samt utsal som krev kunde- og medlemskort for å få tilgang. Dagligvareforretningar er å oppfatte som kjøpesenter i denne samanheng. Det same er varehus som omset ei eller fleire varegrupper. Som kjøpesenter reknast også handelsverksemd lokalisert i fleire einingar innanfor eit område som til dømes ein handelspark.

Denne definisjonen er identisk med den definisjonen som er brukt i *Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre*.

Døme på verksemdar innanfor detaljhandel, utanom reine spesial- og daglegvareforretningar kan være forretningar som Bohus, Europris, Biltema, Clas Olsson, Jula, STAPLES, Elkjøp og andre liknande verksemdar. Firmanamna er nytta for å illustrere ulike bransjar.

Bransjegliding og utvikling av nye handelskonsept har gjort det vanskelig å styre innhaldet i område med andre varegrupper enn detaljhandel. Det inneber at lokaliseringspolitikken for ulike verksemdar i Lindås blir svært viktig over tid, og at all varehandel, både for

arealkrevjande varehandel og detaljhandel må ha ei lokalisering som er tilpassa ønskt senterstruktur og transportsystem.

Eikanger næringsområde ligg langs ei viktig transportåre, E39 mellom Knarvik og Ostereidet, og kan være eit attraktivt alternativ for etablering av arealkrevjande varehandel i kommunen. Næringsområdet oppfyller i seg sjølv dei krav som er framsett i overordna planer med tanke på lokalisering i forhold til overordna transportnett, her E39, og avstand til kommunens definerte senter. Det er pr. dato ikkje alternative lokaliseringar med tilsvarande tilgang på areal sentralt i kommunen.

Plan og bygningslova gjev ikkje høve for bransjestyring gjennom utforming av plankart og føresegner. Det kan derfor ikkje i rettsleg bindande plan til dømes fastsetjast at det berre kan tillatast sal av ei eller fleire varegrupper i visse område for handel. Det kan heller ikkje leggst føringar i plan som favoriserer at ein aktør skal få etablere seg og ikkje andre.

Som det går fram av omtale over er (og vil) det være ei "gråsone" mellom detaljhandel og handel med arealkrevjande varer. For å styre etableringane kan føresegnene til reguleringsplan til ein viss grad utformast slik at dei gjer det lite attraktivt å etablere verksemder som ligg i denne udefinerte gråsona. Det er mellom anna mulig å gi prosentvis forhold mellom lager og butikkareal, for på den måten å avgrense omfang av vareslag i butikken. I forslag til reviderte føresegner er dette nytta som verkemiddel.

6 HANDLINGSROM INNANFOR GJELDANDE FØRESEGNER

I reguleringsføresegnene § 2.3.1 er det gitt ei uttømmende opplisting av dei ulike underføremåla som kan etablerast innanfor hovudføremålet "*Bygningar og anlegg*", så nær som for *annan infrastruktur* som ikkje er uttømmende beskrive. Slik ordlyden er lista opp gir den i seg sjølv lite rom for å avvise etablering av dei fleste typer verksemder. Regelen må difor sjåast i samanheng med etterfølgjande føresegner, §§ 2.3.2 - 2.3.4, der dei ulike føremåla er nærare avgrensa og beskrive.

Hovudregelen i § 2.3.2 slår fast at "*detaljhandel er ikkje tillete*". Deretter blir unntak frå hovudregelen, som gir opning for utsal som har "*direkte tilknytning til produksjons-, handverks-, eller serviceverksemd*", lista opp. Dette må tolkast slik at verksemder som ønsker å etablere utsal av varer knytt opp mot kjerneverksemda, som hovudregel må drive ei verksemd innanfor arealføremålet næring med tilhøyrande underformål, og ikkje som arealføremål forretning (som ikkje har underføremål), jf. gjeldande kartforskrift. Ein kan og tenke seg at ulike underformål til arealføremålet tenesteyting (offentleg eller privat) kan kome inn under unntaka.

Gjennom utforming av reguleringsføresegner kan kommunen avgrense omfang av handelsareal tilknytt den einskilde verksemd ved å gi eit forholdstal mellom lager og butikkareal på tomta og/eller i bygget. Plan og bygningslovas reglar kan derimot ikkje nyttast som verkty for å legge føringar som favoriserer ein aktør eller merkevare. Opnar føresegnene for utsal som har "*direkte tilknytning til produksjons-, handverks-, eller serviceverksemd*" vil det gjelde for alle aktørar, ikkje berre første etablering innanfor ei bransje. Dette er samanliknbart med at regelverket heller ikkje kan nyttast for å verne eksisterande butikkar ved ikkje å tillate nyetableringar innanfor etablerte bransjar i eit nytt kjøpesenter.

§2.3.3 er ei innskrenking av kva type næringsføremål som kan etablerast etter § 2.3.1, og slår einsidig fast at restaurant, kro eller kiosk ikkje er tillete i planområdet. Dei 3 nemnde aktivitetane er definert som del av underføremål bevertning under arealføremål næring.

Med utgangspunkt i hovudregelen i § 2.3.2 tillet §2.3.4 etablering av arealkrevjande varehandel under gitte vilkår. Vilkåret er at Lindås kommune må ha utarbeidd og vedtatt ein plan for lokalisering av arealkrevjande varehandel, enten i form av ei lokal forskrift eller som ei føresegn til overordna arealplan. Dette er ikkje gjort. I 2. setning lister ein opp ulike døme på kva ein meiner med arealkrevjande varehandel. Opplistinga er etter ordlyden uttømmende, jf. pkt. 3.3 over.

Arealkrevjande varehandel går inn under arealføremålet forretning, og er som tidlegare omtalt detaljhandel med varer som i seg sjølv er store og av den grunn krev stor plass. Varegruppene møblar og kvitevarer er eksempel på varar som går inn under detaljhandel og ikkje som arealkrevjande.

Etter møte med Fylkesmannen i Hordaland er det gitt klarsignal for at føresegnene til reguleringsplan Eikanger næringsområde, planID 1263-201114 kan reviderast i medhald av plan- og bygningslova § 12-14, med føremål å tillate at arealkrevjande næringsverksemd kan

tillatast utan at det er vedteke spesifikt i overordna plan eller i kommunale retningsliner for Lindås kommune.

Drøfting i dette dokumentet viser at Eikanger Næringsområde tilfredsstillar dei krav som overordna planer, mellom anna Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2010-2012 og gjeldande arealdel til kommuneplan for Lindås kommune 2014 - 2026, stiller for lokalisering av areal av arealkrevjande vareslag utanfor etablerte senterområde. Bruk av området for å etablere verksemder for arealkrevjande vareslag vil være forankra i overordna planer.

Dersom kommunen endrar føresegnene slik som det blir foreslått er det viktig å understreke og halde fast ved at verksemder som får løyve til å etablere seg med sal av arealkrevjande vareslag i Eikanger Næringsområde ikkje kan være detaljhandelsverksemder. Denne typen varehandel, inkludert daglegvareforretningar, møblar og kvitevarer, skal lokaliserast innanfor kommunens definerte senterstruktur.

Lindås kommune har gjennom gjeldande kommuneplan definert ein senterstruktur og eit senternivå som fell godt saman med intensjonane i etterfølgjande vedtatt Regional plan for attraktive senter i Hordaland. I etterkant av dei to overordna plandokumenta har kommunen og vedtatt områdeplan for Knarvik sentrum som gir klare føringar for vidareutvikling av Knarvik sentrum. Grunnlaget for å kunne styre ulike næringsetableringar synes derfor å være godt til stades, gitt at forslag til reviderte føresegner for Eikanger Næringsområde blir vedtatt, og får tilslutning frå Fylkesmannen i Hordaland.

7 REVIDERTE FØRESEGNER

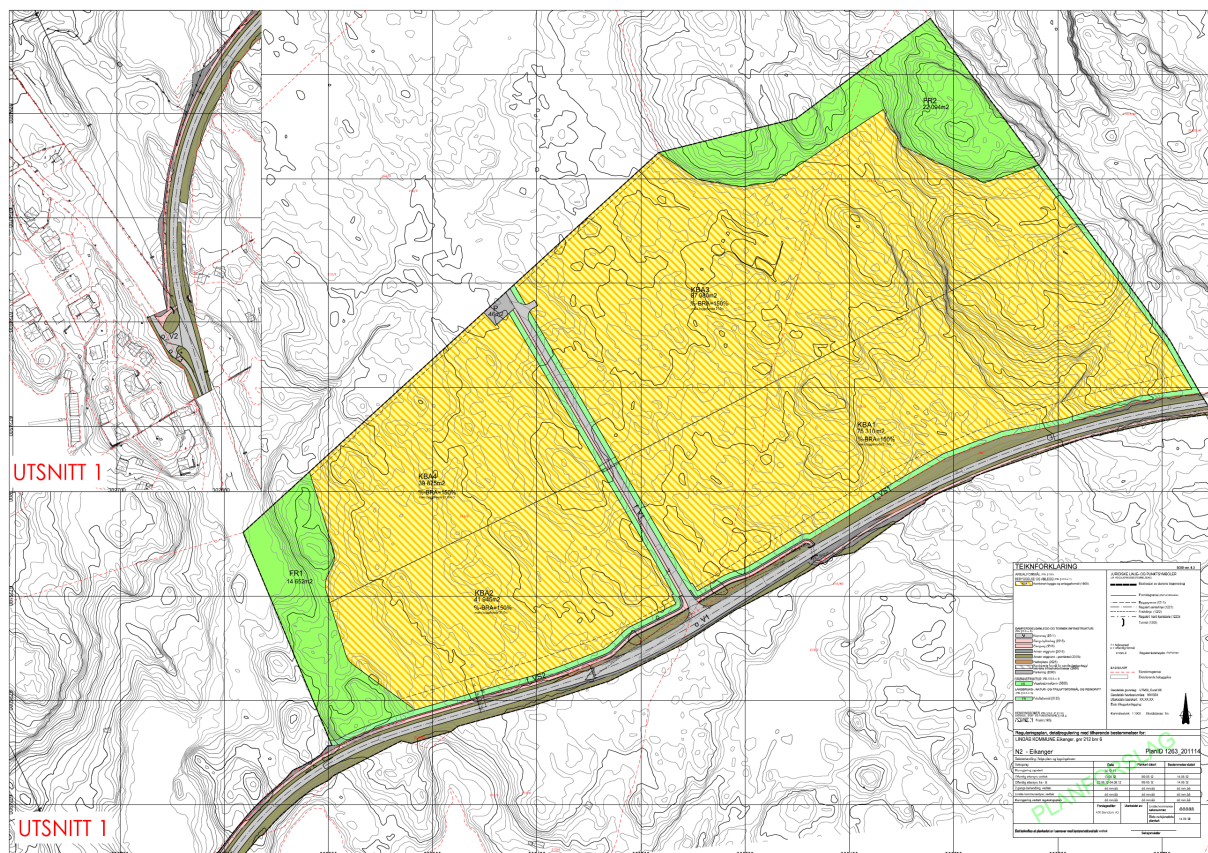
Med grunnlag i den omtalen som er gitt foreslår ein å endre følgjande i føresegnene til Eikanger Næringsområde, plan ID 1263-201114:

Gjeldande føresegn	Forslag til endra føresegn
<p>1.11 Parkering Det skal settast av minimum 10 % parkeringsplassar for funksjonshemma innanfor kvart delfelt. Det skal minimum etablerast 1 parkeringsplass per 30m² BRA for føremål forretning/kontor/service. Det skal maksimum etablerast 1 plass per 20m² BRA for føremål forretning/kontor/service Det skal minimum etablerast 1 plass per 100m² BRA for føremål industri/verkstad. Det skal maksimum etablerast 1 plass per 50m² BRA for føremål industri/verkstad. Det skal minimum etablerast 1 plass per 300m² BRA for føremål lager. Det skal maksimum etablerast 2 plassar per 200m² BRA lager.</p>	<p>1.11 Parkering Det skal settast av minimum 10 % parkeringsplassar for funksjonshemma innanfor kvart delfelt. Det skal minimum etablerast 1 parkeringsplass per 30m² BRA for føremål forretning/kontor/service. Det skal maksimum etablerast 1 plass per 20m² BRA for føremål forretning/kontor/service Det skal minimum etablerast 1 plass per 100m² BRA for føremål industri/verkstad. Det skal maksimum etablerast 1 plass per 50m² BRA for føremål industri/verkstad. Det skal minimum etablerast 1 plass per 300m² BRA for føremål lager. Det skal maksimum etablerast 2 plassar per 200m² BRA lager.</p> <p>For den del av bygningsareal og tomteareal som skal brukast til salsareal for arealkrevjande vareslag skal det etablerast maksimum 1 parkeringsplass pr. 50m² netto BRA, og det kan ikkje etablerast meir enn 20 parkeringsplassar.</p>
<p>2.3.2 Etablering av detaljhandel er ikkje tillete i planområdet med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverks- eller serviceverksemd.</p>	<p>2.3.2 Etablering av detaljhandel er ikkje tillete i planområdet med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverks- eller serviceverksemd. Salsareal i bygg eller på tomt skal ikkje utgjere meir enn 30% av netto BRA m², og ikkje være større enn 200m².</p>
<p>2.3.4 Etablering av arealkrevjande varehandel er ikkje tillete i planområdet før kommunen har vedteke dette i overordna plan eller i retningsliner gjeldande for Lindås kommune. Med arealkrevjande varehandel meiner ein t.d. forretningar med sal av bilar, motorkøyrety, lystbåtar, landbruksmaskiner, trelast og andre byggjeverar og sal frå planteskule/hagesentra.</p>	<p>2.3.4 Etablering av handel med arealkrevjande vareslag er tillete i planområdet. Med arealkrevjande vareslag meiner ein handel med omsetjing av</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bilar og motorkøyrety • Landbruksmaskiner/anleggsmaskiner • Trelast og byggjeverar • Planteskular og hagesenter • Fritidsbåtar

Søknad om mindre vesentleg endring av reguleringsplan

for gnr. 212 bnr. 132 m.fl., Eikanger - Alver kommune

Datert: 21.04.2022



Kartutsnitt over planområdet

Opplysninger om plankonsulent

Firma: Tippetue Arkitekter AS

Kontaktperson: Mai Cecilie Stabell

E-post: mai@tippetue.no

Telefon: 48195509

Opplysninger om forslagstillar

Firma: ATR Eiendom AS

Kontaktperson: Tommy Hjalmar Guldbrandsøy

E-post: tommy@atr-eiendom.no

Telefon: 91875390

Opplysninger om heimelshavar

Namn: ATR Eiendom v/ Tommy Guldbrandsøy

E-post/telefon: tommy@atr-eiendom.no, mobil: 91875390

Innleiing

Etter oppfordring fra Alver kommune søkes det no om ei endring av reguleringsplan. Det gjeld ei mindre endring i føresegnene tilhøyrande gjeldande detaljreguleringsplan for Eikanger næringsområde, med plan-ID 1263_201114

Endringsforslaget omfattar felt KBA3 og KBA4. Endringa gjeld rekkjefølgjekrav § 1.4.4, «*Minimum 70% av areala i delfelt KBA1 og KBA2 skal byggjast ut før ein startar på delfelt KBA3 og KBA4. Det kan gjerast avvik i høve til arealkrevjande verksemder sjølv om utnyttingsgraden ikkje har nådd 70%*», som ønskes fjerna frå føresegnene. Det er lagt til grunn at endringa er i samsvar med overordna planer, den utløyser ikkje krav om ROS-analyse etter plan- og bygningslova § 4-3 og får ikkje konsekvenser for andre enn aktuelle grunneigarar.

Som gjort reie for i dokumentet vil ikkje endringa gå utover hovuddrammene i gjeldande reguleringsplan, ei heller kome i vesentleg konflikt med viktige natur- og friluftsområde. Endringa er vurdert til å ikkje påverke gjennomføringa av øvrige deler av planen. Det er med bakgrunn i dette ynskjeleg at søknad om endring i føresegnene kan handsamast gjennom forenkla prosess og som ei mindre vesentleg endring.

Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere for næringsverksemd med tilhøyrande infrastruktur. Dette gjennom å leggje til rette for etablering av eit større næringsområde langsmed E-39, nær Knarvik og med nærleik til Bergen. Dette er også i samsvar med overordna mål for Alver (tidligere Lindås) kommune. Endringa går som nemt ut på å fjerne eit av rekkjefølgjekrava, § 1.4.4, for å sikre ei meir naturleg og meir effektiv utvikling av næringsområdet.

Gjeldande plansituasjon og føringar

Fylkesplan

Da planarbeidet opprinnelig vart lagt fram 10.05.2012, omtalte kapittel 5 i då gjeldende Fylkesplan for Hordaland om næringsutvikling at «*Næringar med særlege føremoner er særleg satsing på energi, marine-, maritime, reiselivs- og andre vekstkraftige næringar*».

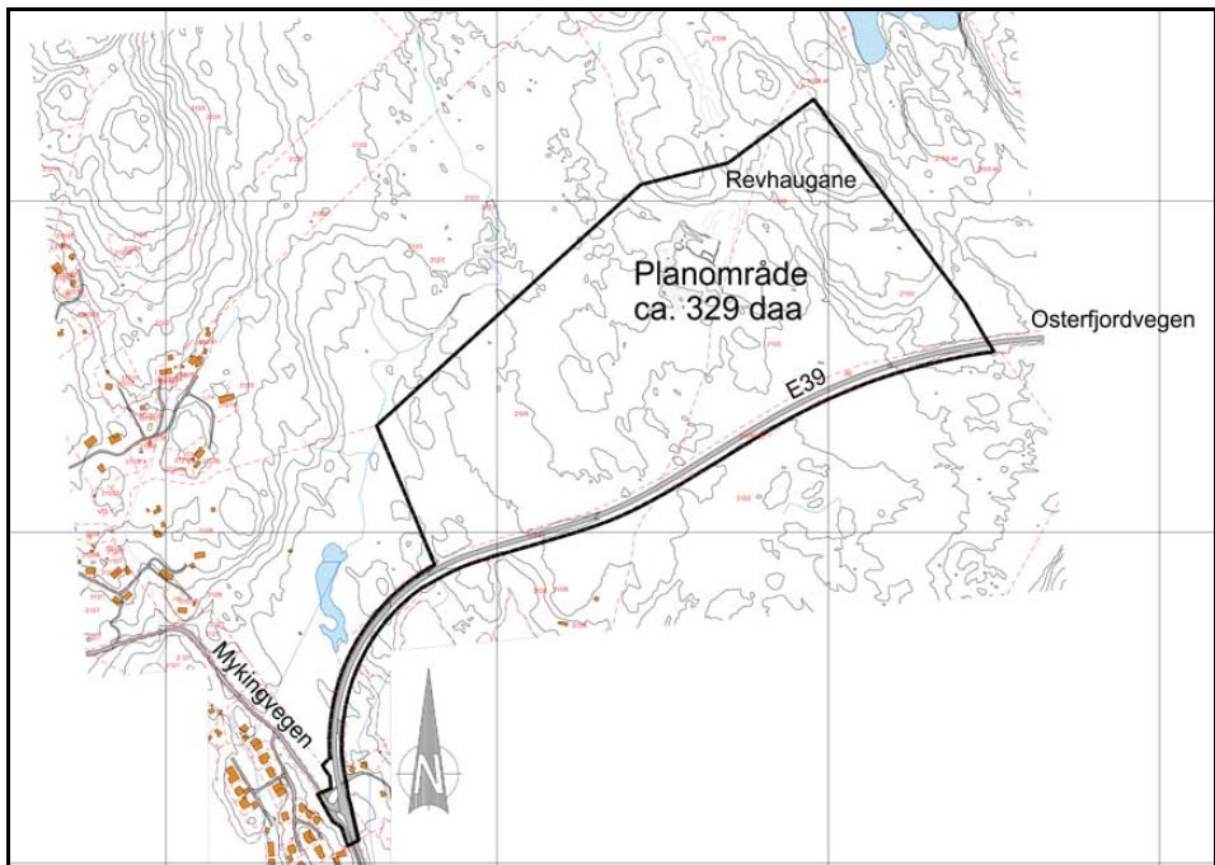
Kommuneplan

Godkjend gjeldande reguleringsplan er i henhold til arealformål i gjeldande kommuneplan for Lindås (2011 – 2023), kor heile området er satt av til næring (N2).

Planområdet og omgjevnadene

Avgrensing

Avgrensinga av planområdet er sett i samråd med Lindås kommune og Statens vegvesen (fig. 1). Planområdet omfattar gnr 212 bnr 6 og følgjer eigedomsgrenser i nordvest og aust. E39 er inkludert i planen frå krysset ved Mykingvegen og opp til nordaustre enden av planområdet, og avgrensar slik planområdet mot sør. Planområdet er ca 329 daa.



Figur 1. Avgrensing planområdet

Lokalisering

Planområdet er lokalisert på Eikanger om lag 10 minutters kjøring fra Knarvik i Lindås kommune, Nordhordland. Området er lokalisert langsmed E39, på nordsida av vegen (fig. 2). Det er ingen bygninger i området i dag bortsett fra næringsbygg allerede utbygd som del av godkjend reguleringsplan. Området er svært godt egnet til næringsverksemd, då det ligg sentralt i høve til både Knarvik og Bergen.



Figur 2. Planområdet omtrentlig markert med rødt

Tilstøtende areals bruk/status

Tilstøtende areal er hovudsakleg LNFR, utmarksområde. Bustadområdet på Eikanger ligg om lag 400 meter mot aust. I sør ligg E39.

Eksisterande bygningar

Då reguleringsplanen vart lagt fram i 2012 var det ingen eksisterande bygningar i området. Etter godkjenning av planen har området vorte planert ut i samsvar med gjevne løyve/vedtak, næringsområdet har byrja ta form og det er per no eksisterande bygningar i planområdet (desse er i henhold til gjeldande reguleringsplan).

Topografi/landskapstrekk

Planområdet ligg i utmark på nordsida av E39. Størstedelen av planområdet ligg på 15-20 moh, og var opprinneleg dekt av barskog. Vestre del av området har eit plant parti som er prega av nord-sør-gåande myrdrag. Mot aust stig terrenget bratt oppover mot Revhaugane, som ligg på om lag 40-60 moh. Særleg den austre delen av planområdet er prega av skrint jordsmonn og små koller. Revhaugane er godt synlege frå omgjevnadene, elles skil ikkje området seg ut frå terrenget rundt.

Solforhold

Det er gode solforhold i området.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Biologisk mangfald og landskap er utgreidd i egne rapportar.

Grøne interesser

Området er del av eit større skogsområde og delar av dette er i bruk som turområde. Det er fleire turstiar i området. Det går og ei turløype nord for planområdet, frå Eikanger til Baståsen.

Det er ikkje kjend at området er i bruk av barn og unge eller av skular og barnehagar i nærleiken. Næraste ballplass, idrettsanlegg og liknande ligg på Ostereidet nokre kilometer frå området.

Kulturminneverdiar

Det går eit steingjerde i retning nordaust-sørvest i austre delen av planområdet. Elles er det ikkje registrert kulturminneverdiar i området. Hordaland fylkeskommune har sett krav om arkeologisk registrering i planområdet.

Veg og trafikkforhold

Planområdet inkluderer eit strekk av E 39, der trafikkmengda er 3000 ÅDT, og fartsgrensa er 80 km/t. i forbindelse med opprinneleg søknad i 2012 blei det opplyst at Statens vegvesen stilte krav om opparbeiding av gang/sykkelveg på den aktuelle strekninga. Det blei også stilt krav om at det skulle regulerast eit kanalisert T-kryss til næringsområdet, og busslommer med planfri kryssing av E39. Desse krava er i dag innfridd.

Støy

Nærleiken til E39 fører til at søre delar av planområdet ligg innafør støysonekategori raud etter T-1442.

Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning

Det går buss mellom Ostereidet og Knarvik om lag ein gong i timen på kvardagar, fram til kl 18. Næraste haldeplass for buss ligg om lag 500 meter aust for planområdet, ved E39. Det er etablert nye haldeplassar i tilknytning til næringsområdet, med planfri adkomst frå haldeplass via undergang (under E39).

Vatn og avlaup

Då reguleringsplanen vart lagt fram i 2012 var det ikkje eksisterande vatn- og avlaupsledningar innanfor planområdet, men vest for planområdet var det eksisterande anlegg som området kunne koplast på. Unnataket var prosessindustri som krev store vassmengder, til dette må det skaffast tilleggsvatn.

Per no er vatn- og avlaup utbygd for dei områda som har fått mellombels bruksløyve (mellom anna saksnr 22/1610).

Energi

Det gjekk ingen straumledningar i sjølve planområdet. Kommunedelplan for klima og energi (for tidlegare Lindås kommune) vart vedteken mars 2011. Mellom anna skal planen gjennom planlegging og byggjesakshandsaming bidra til redusert energibruk i bygg over heile kommunen.

Utbygging av straumledningar/-nett har fulgt utbygginga elles innafør planområdet.

Privat og offentlig servicetilbod

Næraste skule er Eikanger skule, inst i Eikangervågen, om lag 700 meter i luftlinje sørvest for planområdet. Næraste barnehage er Leiknes barnehage AS, om lag 3 km mot sør. Næraste dagligvarehandel finn ein på Ostereidet. Helsetilbod og andre offentlege tenester finn ein i Knarvik.

Risiko og sårbarheit

Sjå ROS-analyse i opprinneleg planskildring (2012), samt eige avsnitt i neste kapittel.

Om plantiltaket (i hovudsak henta frå opprinneleg planskildring 2012, kap.8, Skildring av planforslaget) Føremålet med planen er å regulere for næringsverksemd med tilhøyrande infrastruktur.

Reguleringsføremål

I planforslaget har ein detaljert planen i høve til utnyttingsgrad og byggehøgde innanfor planområdet. Maksimal % - BRA er i arealføremål kombinert bygge- og anleggspføremål sett til 150 %.

Føremål	Totalt areal (m ²)
Bygningar og anlegg	
<i>Kombinert byggje- og anleggspføremål</i>	
KBA1	75310m2
KBA2	41945m2
KBA3	87980m2
KBA4	39875m2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Køyreveg	
Gang- og sykkelveg	
Gangveg	
Annan veggrunn	
Annan veggrunn-grøntareal	
Haldeplass	
Kombinerte føremål for samferdsleanlegg/tekniske infrastrukturtraséar	
Parkering	
Grønstruktur	
Vegetasjonsskjerm	
Landbruks-, natur- og friluftspføremål	
<i>Friluftspføremål</i>	
FR1	14652m2
FR2	22094m2
Totalt	

Byggeføremål

Prosjektet er eit næringsområde. Hovudføremålet i planen er kombinert byggje- og anleggspføremål. Planområdet er delt opp i fire delfelt, KBA1-KBA4. Det var opprinneleg tenkt at areala innanfor kvart delfelt skulle delast etter ein samla plan, tilpassas dei enkelte verksemd sine behov og med vekt på trygge trafikale løysingar. Dei fremste delfelta er no godt utbygde, og tidligare hensikt bak feltinndelinga er lite hensiktsmessig. Det vil vere mest effektivt å byggje området vidare ut frå krysset internt i næringsparken ettersom ein til einkvar tid må få med seg vatn, avlaup og straum. Ei slik utbygging vil også forhindre at det oppstår «tomme» parseller midt i feltet.

Bygningar kan ha ein eller fleire plan. Ved utrekning av BRA for nye bygningar med eitt plan kan bruksarealet reknast utan tillegg for tenkte plan. Maksimal byggehøgde er 21 meter. Det

kan ved særskilde høve etablerast pipe, tårn og liknande på ein del av ein bygning, som er høgare enn maksimal byggehøgde. Byggjegrensa er 30 meter frå E39.

Innanfor alle delfelt vist på plankartet kan det etablerast næringsføremål, forretningsføremål, kontorføremål, lagerføremål, lettare industriføremål, offentleg/privat tenesteyting og interne vegar, parkeringsplassar og annan infrastruktur. Det kan etablerast arealkrevjande varehandel, men detaljhandel er ikkje tillete med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverk- eller serviceverksemd.

Parkering/garasje(r)

Minimumskrav frå kommuneplanen for Lindås er 1 parkeringsplass per 30m² BRA for føremål forretning/kontor/service, 1 plass per 100m² BRA for føremål industri/verkstad og 1 plass per 300m² BRA for føremål lager.

Maksimumskrav frå kommuneplanen Lindås kommune er 1 plass per 20m² BRA for føremål forretning/kontor/service, 1 plass per 50m² BRA for føremål industri/verkstad og 2 plassar per 200m² BRA lager. Minimum 10 prosent av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma.

Trafikkareal

Nytt i planforslaget i høve til dagens situasjon er etablering av gang- og sykkelveg langs europavegen. Det er planlagt gang- og sykkelveg parallelt med E39 langsmed heile planområdet. Ved krysset inn til planområdet er det planlagt haldeplass på begge sider av vegen. For å komme over vegen frå/til planområdet frå sørsida skal det etablerast gangtunnel. Vegstandarden er i tråd med vegnormalen. Tilkomst til området er godt tilrettelagt for mjuke trafikantar og vald løysning er drøfta med Statens vegvesen. Som vist på plankartet er det og lagt gangveg inn i planområdet.

Grøne interesser

Nord for planområdet går det ein tursti til Baståsen. For å tilretteleggje for turgåarar i området vil det etablerast ein parkeringsplass nord i planområdet.

Støytiltak

Det er lagt inn ei føresegn om at støy frå industriområde skal tilfredsstillende gjeldande retningsliner for tillate utandørs støy, jf. T-1442 "Støy i arealplanlegging". Det er ikkje tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområdet med omsyn til friluftsliv og busetnad.

Vegetasjonsskjermen som vist på plankartet langs europavegen vil kunne fungere som støyskjerm i høve til både støy frå trafikken og frå dei nye arbeidsplassane i planområdet.

Avfallshandtering/miljøstasjon

Det skal leggjast til rette for fellesområde for avfallshandtering. Avfallshandteringa skal løysast med overflatesystem. Areal for miljøstasjon på dei respektive felta skal nyttast til samling av avfallsdunkar og til kjeldesortering. Plasseringa skal visast på utomhusplanar for kvart delfelt, eventuelt samla for to eller fleire felt. Samlingsplassane skal skjermast/overbyggjast ut frå estetiske og ureiningsmessige tilhøve.

Risiko og sårbarheit

Nytt tiltak fører ikkje til større risiko i området. Det er sett krav i føresegnene om at det ikkje er tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområdet med omsyn til friluftsliv og busetnad.

Risiko og sårbarheit

Nytt tiltak fører ikkje til større risiko i området. Det er sett krav i føresegnene om at det ikkje er tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområdet med omsyn til friluftsliv og busetnad.

Det er og sett krav i føresegnene om at lokal overvatnhandtering skal leggast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrennings situasjonen nedstraums frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet. Det er og presisert i føresegnene at ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det føreliggje ein massehandsamingsplan som skal godkjennast av kommunen.

Bakgrunn for planendringa

Reguleringsendringa har som føremål å leggje til rette for ei meir behovstilpassa utvikling av Eikanger Næringsområde enn det gjeldande reguleringsplan, plan ID 1263-201114, gjev rom for. Begrunnelsen for omsøkt endring er at felta KBA1 og KBA2 no i så stor grad er etablerte og opparbeidde, og at rekkjefølgjekravet § 1.4.4 ikkje lengre er gjeldande og derfor til hinder for hensiktsmessig utvikling av området i forhold til dei behov som faktisk ligg føre. KBA2 er nestan heilt utbygd og heile arealet er planert. Mykje av arealet i KBA1 er allerede solgt og planeringsarbeid er godt i gang også der. Vidare så er alle rekkjefølgjekrav utført og Statens Vegvesen har overtatt kryss, gang- og sykkelveger.

Slik foresegna er formulert er ho nå ein hemske for vidare utvikling av området. No når dei fremste delfelta er godt utbygde, er det heller ikkje noko poeng at det kun er arealkrevjande verksemdar som skal kunne benytte seg av moglegheita for unntak.

Den tidligare feltinndelinga vert lite hensiktsmessig då det er mest effektivt å byggje området vidare ut frå krysset internt i næringsparken ettersom ein til einkvar tid må få med seg vatn, avlaup og straum, og for å unngå at det oppstår «tomme» parseller midt i feltet. Infrastruktur er ferdig utbygd i KBA2. Det startes no opp med infrastruktur vidare gjennom KBA1, slik at etableringar i delfeltene KBA3 og KBA4 kan gjennomføres fortløpende/etter hvert som disse arealene selges.

Verknad av ei planendring

Gjeldande plan, § 1.4.4, opner opp for avvik frå hovedregelen om at minimum 70% av areal i delfelt KBA1 og KBA2 skal vere utbygd før dei resterende felta i bakkant. Avviket er i hovudsak for arealkrevjande verksemdar.

Ved å fjerne § 1.4.4 frå reguleringsføresegnene, leggjes det til rette for at felt KBA3 og KBA4 kan bebyggjes hensiktsmessig uavhengig av størrelsen på verksemda, noko som vil gje næringsarealet ei meir naturleg og hensiktsmessig utvikling samt også ei meir forutsigbar utvikling. Det siste er vesentleg for å få på plass avtalar, for at området skal vere attraktivt og for at det skal utnyttast effektivt.

Planendringa vil ikkje medføre endringar i plankartet.

Medverknad og samarbeid

I utgangspunktet er endringa søkt om som ei mindre endring med avgrensa høyring, sjå vurdering nedanfor.

Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredninger](#)

Tiltaket er vurdert å ikkje vere omfatta av Forskrift om konsekvensutredning. Endringa gjeld ei mindre endring i reguleringsføresegnene, meir spesifikt å fjerna eit av rekkjefølgjekrava §1.4.4. Det er med bakgrunn i ovanfor gjennomgang og jf. §§ 8 og 10 i Forskrift om konsekvensutgreiing vurdert at omfang av endring, lokalisering av tiltak, påverknad på omgjevnadar og risiko for alvorlege ulykker er slik at tiltaket ikkje vil få vesentlege verknader for miljø og samfunn, og at planendringa ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing

Vurdering om endring kan gjennomførast ved ein forenkla prosess

I henhold til Plan og bygningslova (pbl) § 12-14 andre ledd, kan kommunestyret «*delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påverke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*»

Vil endringa påverke gjennomføringa av planen for øvrig?

Endringa er i samsvar med og støtter opp under planen sin intensjon om å leggje til rette for etablering av eit næringsområde med varierte tilbod og tilhøyrande infrastruktur.

Vi vurderer difor, jfr. Plan og bygningslova (pbl) § 12-14 andre ledd, at omsøkt endring ikkje vil påverke gjennomføringa av planen. Snarare vil endringa medføre ei meir naturleg og effektiv utbygging av planområdet, jfr. også utredning ovanfor i forhold til begrunnelse for ønska endring.

Vil endringa gå utover hovuddrammene i planen?

Med bakgrunn i det ovanfornevnte, at den omsøkte endringa er i samsvar med og støtter opp under planens intensjon om å leggje til rette for etablering av eit næringsområde med varierte tilbod og tilhøyrande infrastruktur, kan vi heller ikkje, jfr. pbl § 12-14 andre ledd, sjå at endringa vil gå utover hovuddrammene i planen.

Vil endringa berøre omsynet til viktige natur- og friluftsområder?

Allerede godkjent tiltak/reguleringsplan er vurdert av Alver (tidlegare Lindås) kommune til ikkje å kome i konflikt med naturmangfoldloven. Deler av arealet som inngår i planområdet inngår i Miljødirektoratet sine kartlagte friluftsområder, men reguleringsplanen er godkjent, hovudsakeleg med arealformål «bebyggelse og anlegg», samt også «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», «grønnstruktur» og Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift». Vidare skal det innanfor planområdet etablerast parkeringsplass for brukere av turstiane i området. Eftersom den omsøkte endringa i reguleringsplan ikkje medfører endring i det arealet som skal byggjast ut i samband med den vidare utviklinga av næringsområdet i forhold til allereie godkjent tiltak/reguleringsplan, vil heller ikkje omsøkt endring, jfr. pbl § 12-14 andre ledd, (ytterlgare) berøre omsynet til viktige natur- og friluftsområder.

Konklusjon

Basert på vurderingen av omsøkte endring i forhold til pbl §12-14 andre ledd, er vår konklusjon at endringa kan handsamast gjennom forenkla prosess.

Videre saksgang

Med bakgrunn i ovanforstående gjennomgang og konklusjon vurderer vi omtalte reguleringsplanendring, med å fjerne § 1.4.4, som ei mindre endring som kan takast etter forenkla prosess jfr plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd. Forslag til endringar vert sendt til berørte partar, og uttaler/merknader kan rettes til ansvarlig søker. Etter høyringsfristen vil mottatte merknader bli summert og kommentert av forslagsstillar. Dersom naudsynt vil planmaterialet justeres iht innkomne merknader.

Om kommunen kjem fram til at saka kan behandlas som ei mindre endring etter forenkla prosess, kan planendringa behandlas administrativt. Om saka skal behandlas som ei vanleg endring vil planen, etter 1. gongs behandling, sendas til høyring og leggest ut til offentleg ettersyn før vidare politisk behandling. Det vil då vere mogleg å fremja merknader og evt. protester til planforslaget før det går vidare til politisk behandling.

Eventuelle uttalelser/merknader sendast til utførande konsulent innan 3 veker frå mottatt varsel. Eventuelle spørsmål kan også rettast til konsulent på e-post: mai@tippetue.no

Vedlegg

- Reguleringsføresegner (oppdatert forslag)
- Reguleringsplankart (uendra)

Utførande konsulent:

Tippetue Arkitekter AS
v/Mai Cecilie Stabell
Sandviksbodene 5
5035 Bergen

Tlf: 55 56 33 01
post@tippetue.no