

Planinitiativ

for gnr. 137 bnr. 832 mfl., Galteråsen næring - Alver kommune



Figur 1: Flyfoto av området der ein kan sjå avgrensinga av planområdet med svart stipling.

Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent

Firma: Ard arealplan as
Kontaktperson: Kari Johannesen
E-post: kj@ardarealplan.no
Telefon: 958 32 614

Opplysningar om forslagsstillar

Firma: Romarheim Entreprenør AS
Kontaktperson: Trygve Andås
E-post: trygve@romarheim.no
Telefon: 40854665

Opplysningar om forslagsstillar

Firma: Lihiba A/S
Kontaktperson: Lars Øyvind Hillestad
E-post: post@alverhjord.no
Telefon: 90788961

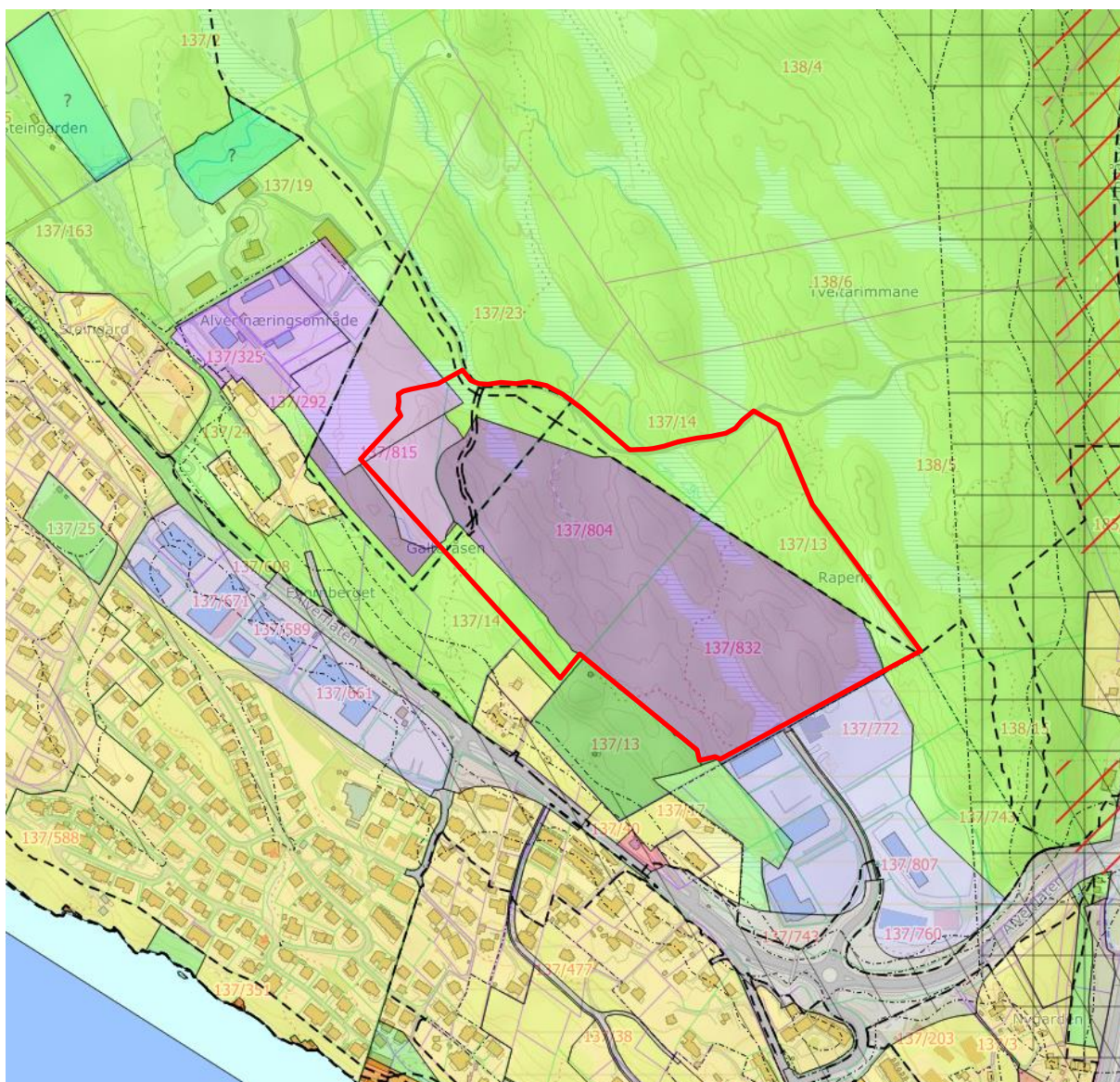
Dato: 16.02.2021

Formålet med planen (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

- o Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for utbygging av eit nytt næringsområde. Den tiltenkte funksjonen til det nye næringsområdet vil i hovudsak vere lagerverksemd og annan plasskrevjande næring, i tråd med føresegnene for kommunedelplanen. Planen omfattar også ei samankopling med eksisterande næringsområde nordvest og søraust for planområdet.

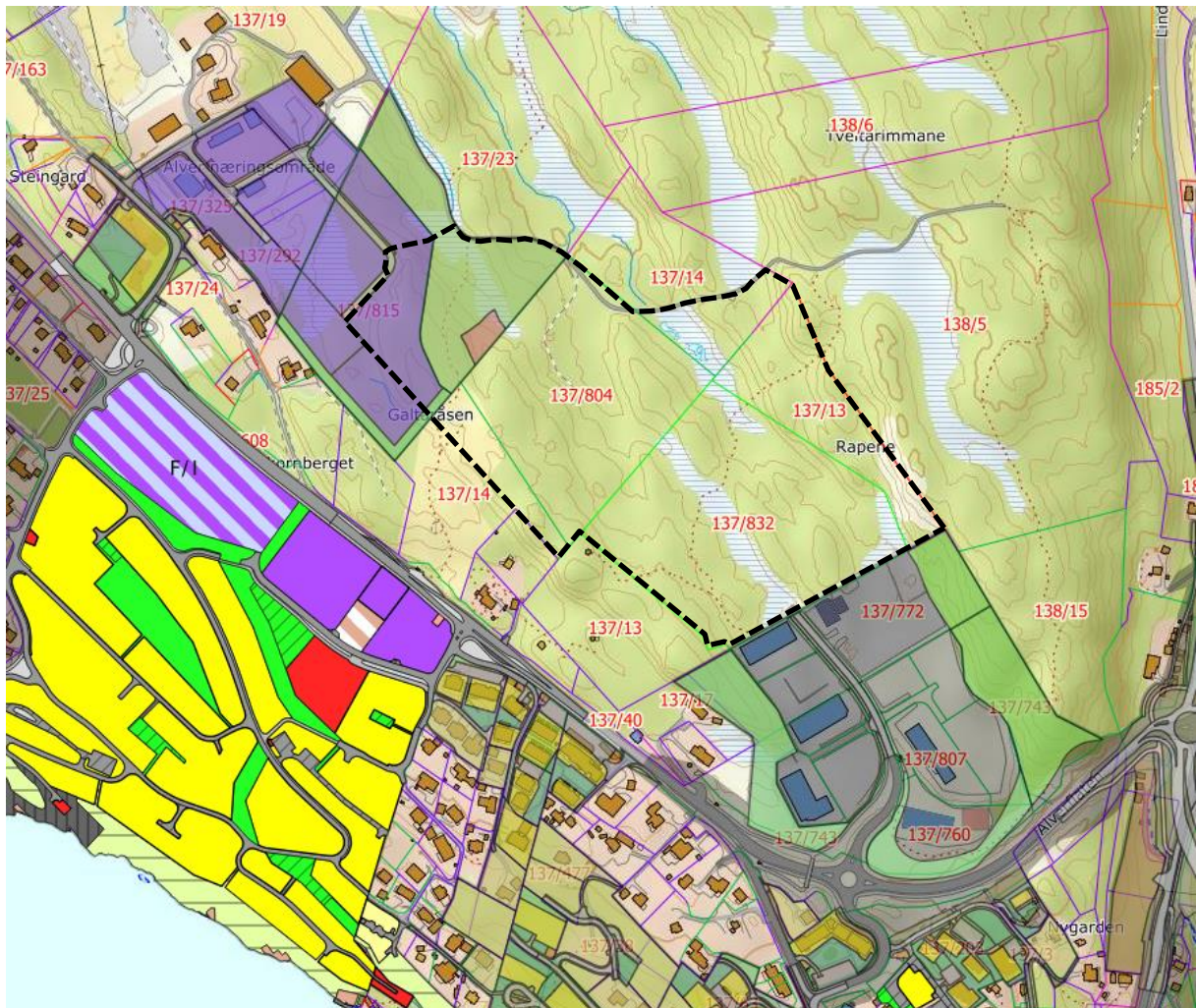
Gjeldande plansituasjon og føringar (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

- o Planområdet er i kommuneplanen for Lindås (Kommuneplan for 2019-2031) definert som næringsbusetnad. I tida fram til Alver kommune får eigen kommuneplan vil dei eksisterande overordna planane i tidlegare Lindås, Meland og Radøy gjelde som kommunedelplanar.
- o I følge Lindås kommuneplan 2019-2031 skal nye næringsareal bidra til å oppretthalde og styrke eksisterande næring i kommune og det skal vektleggjast samlokalisering av verksemdar.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanen for Lindås, no kommunedelplan. Planområdet er markert med raud line.

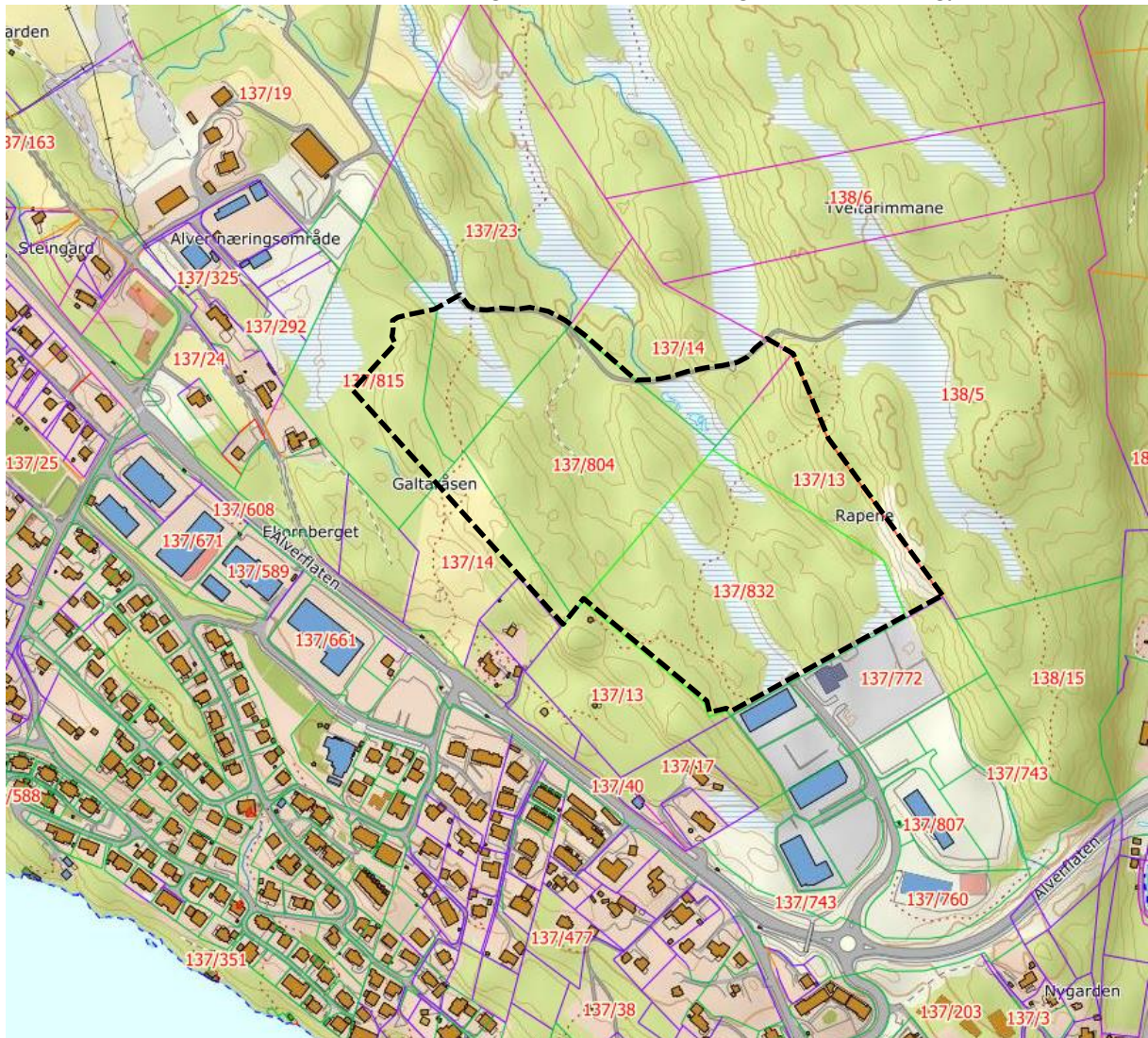
- Planområdet er delvis regulert i vest gjennom planID 1263-201601, her er det regulert inn moglegheit for tilrettelegging av ein vegtilkomst frå den regulerte vegen i området. Det nye planforslaget vil tilpasse seg dette. Mot søraust grensar planområdet til planID 1263-200903.



Figur 3: Oversikt over tilgrensande reguleringsplanar. Planområdet er markert med svart stipla line.

Planområdet og omgjevnadene (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

- Forslag til planavgrensing er markert i kartet under.
Planavgrensinga er berre eit foreløpig forslag som vi ynskjer å diskutere meir i oppstartsmøtet. Grunnen til at planavgrensinga ikkje berre omfattar arealet avsett til næring kommuneplanen, men også noko LNF areal, er for at ein skal å ha moglegheit til å sjå på ei omdisponering av desse areala, eksempelvis å flytte noko om på desse. Det er også teke med ein del LNF areal mot nord. Dette er gjort slik at ein har moglegheit til å flytte myrareal frå planområde dit og dette skulle vise seg å bli aktuelt å gjere.



Figur 4: Kart som syner avgrensinga av planområdet, markert med svart stipla line (sosifil av planavgrensinga er lagt ved).

Skildring av planområdet.

- Planområdet ligg sør i Alver kommune, ca. 1 km nord for Isdalstø, 3 km nord for Knarvik og 2 km sør for Alversund. Planområdet er i dag ubyggt og vert nytta som tilkomst til turområde. Storleiken på planområdet er ca. 135 daa.
- Topografien i området består av nokon jamnare parti, men for det meste kupert terreng. Vegetasjonen består i hovudsak av lett tredekke og buskas. Tendensar til myrdaning kan bli funne fleire stader i området.



Figur 5: 3D kart over planområdet sett mot søraust der ein tydeleg kan sjå det kuperte terrenget. Planområdet er det ubyde området som ligg mellom dei to eksisterande næringsområda.

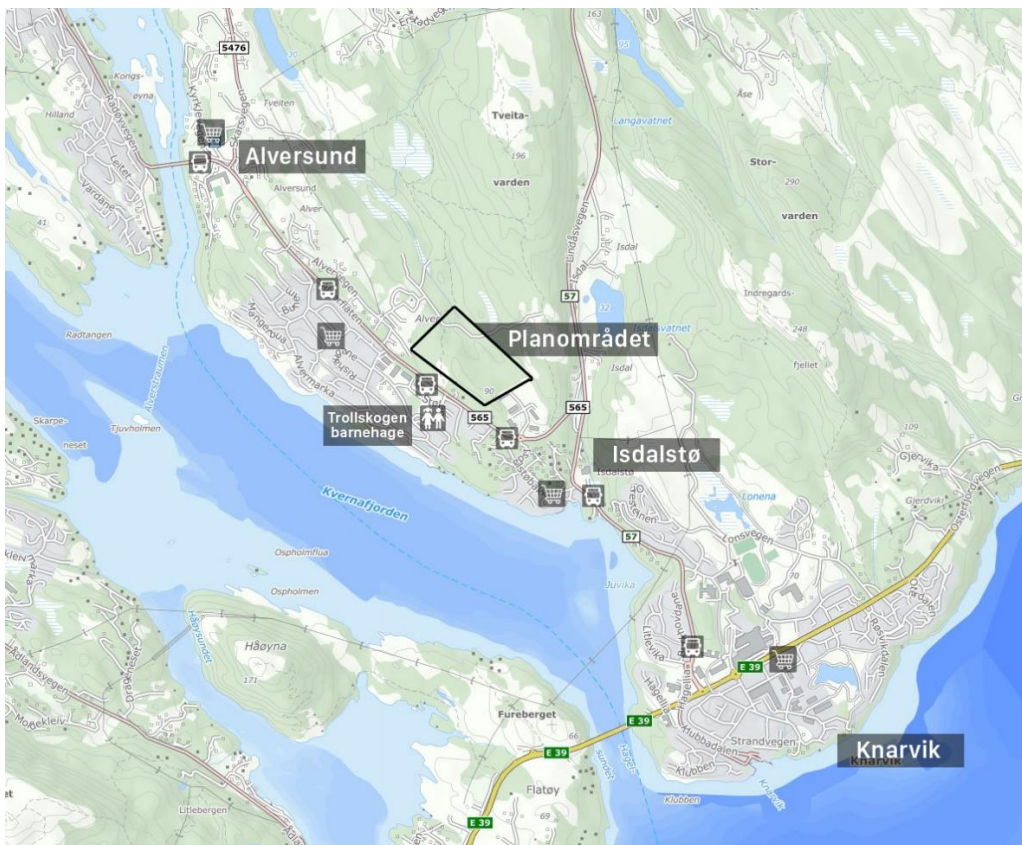
Skildring av nærområdet.

- Tilstøytane bygde område er i grove trekk nytta til næring med mindre område for bustadar. Terrenget rundt er dominert av større skogs- og friluftsområde med ein brattare stigning på nordleg side av planområdet.
- Planområdet ligg sør-vest vendt, med delvis skjerming frå nord-aust med bratt stigande terreng. Staden har god eksponering frå sola.
- Det er ikkje registrert truga dyre- eller planteartar i planområdet.



Figur 6: Kartutsnitt som syner registrering av artar rundt planområdet. Kjelde: miljostatus.no

- Det er ikkje registrert nokon kulturminne i planområdet i Askeladdens kartoversikt.
- Tilgrensande planområdet i sørvest er et friluftsområde som blir brukt av Trollskogen barnehage. Friluftsområde blir brukt til turgåing og leiking, og har bl.a. lavvoar. Planområdet ligg like ved Fv565 med busstopp nært tilknytt. I dei nærliggjande senterområda Alversund, Isdalstø og Knarvik finn ein daglegvarehandel og dei fleste tilbod ein treng.



Figur 7: Oversiktskart som syner planområdet og tilgrensande funksjonar og nærsenter.

Om plantiltaket (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

- Skildring av planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak.
Det vil i planområdet leggjast til rette for næringsbygg med tilhøyrande infrastruktur. Når det gjeld type næring ser ein for seg lagerverksemd og annan plasskrevjande næring. Det føreligg foreløpig ingen skisser av den planlagde næringa i området.
- Skildring av funksjonell og miljømessig kvalitet.
Ved planlegging av næringsområdet vil det vere stort fokus på korleis næringsområdet vil kunne tilpasse seg det omkringliggjande naturområdet på ein best mogleg måte og at gjennomgang gjennom området til tilgrensande turområde vert oppretthalde på ein god måte.

Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

- Gitt skildringa av plan- og nærområdet, samt stadanalysen, korleis påverkar planarbeidet dei eksisterande forholda?
Planområdet er i dag ubyggd, så tilrettelegging av eit næringsområde her vil gje store konsekvensar ift. slik området ligg i dag. Det er svært kupert terreng i området, så det er ikkje å unngå at det vil bli ein del terrenginngrep. Ein vil likevel søkje å gjere terrenginngrepa på best mogleg måte slik at ein unngår store fjernverknader og liknande og at planlagde tiltak skal tilpasse seg terrenget på best mogleg måte. Det vil som tidlegare nemnd vere viktig å sikre gangtilkomst gjennom området til tilgrensande natur- og turområde.
- Får planarbeidet verknader utanfor planområdet?
Planforslaget vil ikkje få særlege verknader utanfor planområdet. Tilgrensande naturområde vil liggje som i dag og tilkomst til planområdet vil skje gjennom dei tilgrensande næringsområda i nordvest og søraust.

Samfunnssikkerhet (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

- Korleis skal samfunnssikkerheita ivaretakast i planarbeidet, m.a. gjennom å førebyggje risiko og sårbarhet?
Eit viktig tema i planarbeidet blir handtering av overvatn då det ligg fleire myrområde i og tilgrensande planområdet. Det er også ein del bratte parti i området så evt. sikringstiltak må vurderast. I tilknytning til planarbeidet vil det også bli utarbeida ei ROS-analyse.

Varsling (jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

- Naboar tilgrensande planområdet samt dei vanlege offentlege og kommunale instansane som alltid varslast ved planoppstart.

Medverknad og samarbeid (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

- Det blir vurdert moglege tiltak for medverknad etter oppstartsmøte og evt. etter varslingsprosessen vil syne om det er trong for medverknad ut over krava.

Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredninger](#) (jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav l)

Forskrift om konsekvensutredning er gjeve med heimel i plan og bygningslova (pbl.) kap. 4.

Føremålet med forskrifta går fram av § 1, og er at ein både i førebuing av planar og tiltak og når ein tek stilling til om, og på kva vilkår, planar kan gjennomførast, skal «sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning». Tiltakshavar skal sjølv vurdere om planforslaget er omfatta av forskrifta, jf § 4.

Vidare følgjer vurderinga av om planarbeidet for Galteråsen næring utløyser krav til konsekvensutgreiing.

Kap. 2 gjev oversyn over kva tiltak og planar som er omfatta av forskrifta.

§ 6 regulerer kva planar som alltid utløyser krav om konsekvensutgreiing og planprogram eller melding. Planarbeidet gjeld ein reguleringsplan etter pbl. med privat tiltakshavar, og må såleis vurderast etter bokstav b som krev konsekvensutgreiing for tiltak som er lista opp i vedlegg I. Det vil for planforslaget vere relevant å vurdere det opp mot pkt. 24 i vedlegg I som omhandlar næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige føremål med eit bruksareal på meir enn 15 000 m². Sidan ein er heilt i startfasen av reguleringsplanarbeidet har ein ikkje fått teikna ut skisser av utbygginga ein ser for seg og har såleis ikkje fått gjort detaljerte berekningar av kor mykje næringsareal det vil leggjast til rette for i reguleringsplanen. Foreløpig berekningar som er gjort syner at ein lite truleg vil overstige 15 000 m² næringsareal i planforslaget og ein vil såleis ikkje bli omfatta av § 6. Skulle det i det vidare planarbeidet likevel vise seg at ein overstig 15 000 m² må det gjerast ei ny vurdering opp imot forskifta og om planarbeidet vil verte omfatta av denne.

§ 7 omhandlar planar etter andre lover, og stiller krav til konsekvensutgreiing etter nærare vilkår for slike planar. Dette planforslaget er ein reguleringsplan som skal handsamast etter pbl., og fell difor utanfor verkeområdet for § 7.

Etter § 8 skal visse planar og tiltak konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn. Dette gjeld a) reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II, og b) tiltak i vedlegg II etter annan lov enn pbl. Planforslaget for Galteråsen næring er ein reguleringsplan etter pbl, som ikkje inneheld tiltak som er omtala i vedlegg II, og vert såleis ikkje omfatta av regelen i § 8.

Etter dette er konklusjonen at planlagt tiltak for Galteråsen næring ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter Forskrift om konsekvensutredning.