

## Oddalsmyra Næringspark Gnr 4 bnr 120, Osterøy kommune. Planrapport.

Føremålet med planen er å leggje til rette for utbygging og industrietablering i området, i tråd med kommunedelplan Hauge, der tomte er avsett til framtidig industriområde og offentleg byggjeområde.

Oppdragsgjevar:..... Osterøy Utbygging AS  
Oppdragsgjevaras representant:..... Martin W. Kullid

Kompas AS prosjektleiar:..... Kjetil Tepstad  
Kompas AS medarbeidarar:..... Henning Stakseng  
Marianne Bø

Prosjekt nummer ..... 5464  
Dokument nummer ..... 01  
Arkiv fil ..... 5464 planrapport

Rev. nr. .... 02  
Dato ..... 2008-05-20  
Rapport antall sider ..... 12  
Vedlegg ..... 3  
Utarbeida ..... HS  
Kontrollert ..... KT  
Godkjent ..... xx

Signert rapport original finst i arkivet til Kompas AS

## INNHALD

<b>1.</b>	<b>BAKGRUNN .....</b>	<b>3</b>
1.1	<i>Bakgrunn for planarbeidet og føremålet med planen .....</i>	3
1.2	<i>Gjeldande planstatus.....</i>	3
1.3	<i>Varsel om oppstart .....</i>	3
1.4	<i>Spørsmål om konsekvensutgreiing (KU) .....</i>	3
<b>2.</b>	<b>DAGENS SITUASJON .....</b>	<b>4</b>
2.1	<i>Topografi og vegetasjon.....</i>	4
2.2	<i>Oversynskart.....</i>	6
2.3	<i>Kulturminne.....</i>	7
2.4	<i>Veg og trafikk .....</i>	7
2.4	<i>Risiko og sårbarheit .....</i>	8
<b>3.</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>8</b>
3.1	<i>Utstrekning .....</i>	8
3.2	<i>Føremål .....</i>	8
3.2.1	<i>Industri/lagerområde I/L1 og I/L2. ....</i>	9
3.2.2	<i>Kombinert industri/lager og bensinstasjon .....</i>	10
3.2.3	<i>Kombinert industri/lager og drosjehaldeplass.....</i>	10
3.2.4	<i>Kombinert industri/lager, offentlege bygningar og forretning.....</i>	10
3.2.5	<i>Offentleg køyreveg .....</i>	11
3.2.6	<i>Felles vei/avkjørsel .....</i>	11
3.2.7	<i>Anna trafikkområde på land.....</i>	11
3.2.8	<i>Fareområde, høgspenline .....</i>	11
3.2.9	<i>Spesialområde, parkbelte .....</i>	11
3.2.10	<i>Spesialområde, kommunalteknisk verksemd (trafokiosk) .....</i>	11
3.3	<i>Massehandtering .....</i>	11
3.4	<i>Støy.....</i>	12
3.5	<i>VA-anlegg.....</i>	12
3.6	<i>Beredskap og tryggleik.....</i>	12

## Vedlegg

Plankart M=1:1000 datert 2008-05-20

Reguleringsføresegner datert 2008-05-20

Illustrasjonsplan M=1:2000 datert 2008-01-11

## 1. BAKGRUNN

### 1.1 Bakgrunn for planarbeidet og føremålet med planen

Det er behov for å leggja til rette for meir industriareal i kommunen. Fleire verksemder treng nytt areal eller tilleggsareal til eksisterande lokalitetar andre stader. Føremålet med planen er difor å leggja til rette for utbygging og industrietablering i området.

### 1.2 Gjeldande planstatus

Planområdet inngår i Kommunedelplan Hauge 2006-2018, og er omkransa av landbruks-, natur og friluftsområde på alle kantar. Den sørlegaste tredjedelen av planområdet er sett av til framtidig offentleg byggeområde, medan resten er sett av til framtidig industriområde. Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for heile området.

### 1.3 Varsel om oppstart

Det vart varsla om oppstart av planarbeidet i Bygdanytt 20. april og Bergens Tidende 21. april 2007. Naboar, grunneigarar og offentlege høyringsinstansar vart varsla med brev datert 30. april 2007.

Det er seinare gjennomført synfaring og møte, der Osterøy Utbygging AS, Osterøy kommune og plankonsulent deltok.

### 1.4 Spørsmål om konsekvensutgreiing (KU)

Eit eventuelt krav om KU vert vurdert ut frå kriteria i forskrifta om konsekvensutgreiingar. Siste endring i forskrifta er gjeldande frå 1. april 2005.

I følgje forskriftene Kap. II, § 2 **Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften**, 1. ledd, pkt. d) skal spørsmål om eit eventuelt KU-krav opp til vurdering i denne saka. I pkt. d) heiter det: ”reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak nevnt i vedlegg I”

**Vedlegg I, Tiltak og oppfangingskriterier**, pkt. 1, inneheld følgjande:

”Industri-, nærings-, lager- og kontorbygg samt offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill. kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>”

#### Vurdering etter forskrifta § 2 d), jf. Vedlegg I pkt. 1.

Reguleringsplanen legg opp til etablering av verksemder for produksjon, verkstad og lager, med tilhøyrande kontor- og forretningsverksemd, samt eventuelt bensinstasjon og offentleg byggeområde i midtre og sørleg del. Planen er gjeve ei totalutnytting som ligg under grensa på 15 000 m<sup>2</sup> bruksareal. Framtidige, samla investeringskostnader er vanskeleg å sjå føre seg, men det er ikkje truleg at dei vil overstiga 500 mill. kr. for dette næringsområdet. Plantiltaket vert difor vurdert til å ikkje fella inn under § 2 i forskrifta, ihht kriteria i Vedlegg I, pkt. 1.

Vidare inneheld forskriftene § 3 **Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 4**, der det heiter: ”Følgende planer og tiltak skal behandles etter forskriften kapittel III dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, jf. kriteriene i § 4:”

I § 3, pkt. 1 a) heiter det: ”nærings-, lager- og kontorbygg, samt offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål, med et bruksareal på mer enn 5000 m<sup>2</sup>”

I § 3, pkt. 3, 2. ledd heiter det: ”Bestemmelsene ovenfor gjelder ikke dersom virkningene av reguleringsplanen eller tiltaket er tilfredsstillende avklart og belyst i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.”

### **Vurdering etter forskrifta § 3, pkt. 1 a), jf. pkt. 3, 2. ledd.**

I gjeldande Kommunedelplan Hauge er planområdet avsett til framtidig industriområde og offentlig byggeområde. Reguleringsplanen legg opp til ei samla utnytting som ligg over grensa på 5000 m<sup>2</sup> bruksareal. Kommunedelplanen avklarar imidlertid verknadane av plantiltaket på ein tilfredsstillande måte. Plantiltaket vert difor vurdert til å ikkje fella inn under § 3 i forskrifta, ihht pkt. 3, 2. ledd.

### **Uttale frå høyringsinstansar**

Det er ikkje motteke merknader om KU-spørsmålet frå høyringsinstansar.

### **Konklusjon.**

Plantiltaket vert ut frå forskrifta om KU vurdert til å ikkje vera underlagt KU-krav, sidan tiltaket ikkje går over grensene for kostnader eller bruksareal, og sidan verknadane av planen er tilfredsstillande avklart i kommunedelplan. Denne vurderinga vert støtta ved at det ikkje er motteke merknad frå ansvarleg styresmakt om spørsmålet.

## **2. DAGENS SITUASJON**

### **2.1 Topografi og vegetasjon**

Reguleringsområdet ligg langs rv.566 (Hannisdalslinja) og byrjar ca. 300 meter sør for rundkøyringa på Hauge. Området utgjer ein lokal landskapsrygg midt i eit dalføre, mellom høgareliggjande åsar på begge sider. Ryggen ligg i retning nord-sør (nordvest-søraust), med stigande terreng sørover. Aust for området ligg den gamle vegen til Koppen og Hannisdalen som i dag har funksjon som lokalveg.



*Sett sørover frå bru på Rv 566. Planområdet i skråninga t.h. Elva nede t.v.*

Innad i planområdet er det to mindre terrengryggar i nord, som går over i eit flatt parti i midten og stig til ein større rygg i sør. I nord er det eit mindre steinuttak ved enden av den eine ryggen.



Sett nordover ved enden av steinuttak. Rv 566 t.v.



Sett sørover. Steinuttak i bakgrunnen. Rv 566 t.h.

Området er hovudsakleg utmarksprega, med lauvskog og innslag av brake i nord og meir barskog i sør. I det opnare området i midten er det ei utfylt, tilsådd grasslette, og det er også eit liknande type areal nord for steinuttaket.



Planområdet sett nordover frå midtre del.



Planområdet sett sørover frå midtre del.  
Høgspennmast t.v.

## 2.2 Oversynskart



Oversyn over planområdet – dagens situasjon.

## 2.3 Kulturminne

I samband med oppstart av planarbeidet gjennomførte kultur- og idrettsavdelinga ved Hordaland Fylkeskommune ei synfaring i det aktuelle området den 04.06.2007. Det vart ikkje påvist automatisk freda eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Dei uttalar at åsen i sør og område langs elva bør registrerast av arkeolog når planen vert lagt ut til offentlig ettersyn, for å avgjera om tiltaket kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne.

## 2.4 Veg og trafikk

Planområdet er lokalisert nær overordna vegnett, og er omkransa av veg på begge sider, med unntak av grensa i sør. Vest for området ligg den nye hovudvegen (Rv 566, Hannisdalslina) og i aust går det ein lokalveg til m. a. Hannisdalen og Koppen. Lokalvegen ligg stort sett lågare enn hovudvegen langs heile planområdet. I spissen av området i nord kryssar hovudvegen på bru over dalen og lokalvegen.



*Rv 566 sett nordover. Planområdet framme t.h.*



*Rv 566 sett nordover, med bru over dalen.*



*Lokalvegen sett nordover mot bru på Rv 566. Planområdet t.v.*



*Lokalvegen sett sørover. Planområdet t.h.*

Ved hovudvegen, langs midtre del av planområdet er det ein større asfaltert snuplass/parkeringsplass. Frå denne plassen er det i dag atkomst inn i området, bl.a. til steinuttaket i nord.



*Snuplass sett sørover. Sørleg del av planområdet midt i biletet.*

## **2.4 Risiko og sårbarheit**

Det er ei eksisterande høgspenteleine på 22 kV som kryssar tvers over midtre del av området. Eventuelle lågspente kablar- eller luftstrekke, samt høgspente kabel, er ikkje avmerka på grunn av manglande nettregistrering. Det er ved synfaring ikkje påvist slike kablar eller strekke.

Det er elles ikkje registrert andre tilhøve som tilseier at området er utsett for spesiell risiko eller er sårbart for ytre påverknader.

## **3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

### **3.1 Utstrekning**

Planområdet er ca 62 da og dekkjer alt areal mellom Rv 566 og lokalvegen innanfor gnr 4 bnr 120, med unntak av snu- og parkeringsplassen langs Rv 566. I nord går arealet i ein spiss der dei to vegane møtest (på ulikt nivå) og i sør følgjer plangrensa eigedomsgrensa mot gnr 4 bnr 1. Planområdet er eit langstrakt område (ca 670 m), som på det breiaste er ca 115 m. Området smalnar inn mot nord og sør. I nabogrensa mot sør er breidda på området ca 75 m.

### **3.2 Føremål**

Planområdet får reine næringsareal i nord og kombinerte areal (industri/offentleg/forretning, industri/bensinstasjon og industri/drosjehaldeplass) sentralt og i sør. Områda kan utbyggjast gradvis og etter behov. Kombinasjonsområda er lokalisert samla og sentralt i høve til innkøyringa til planom-



rådet; t. d. er bensinstasjon og drosjehaldeplass lagt nær einannan. Det er sett av parkbelte rundt området mot Rv 566 og den lokale vegen, og under austleg del av høgspentlina.

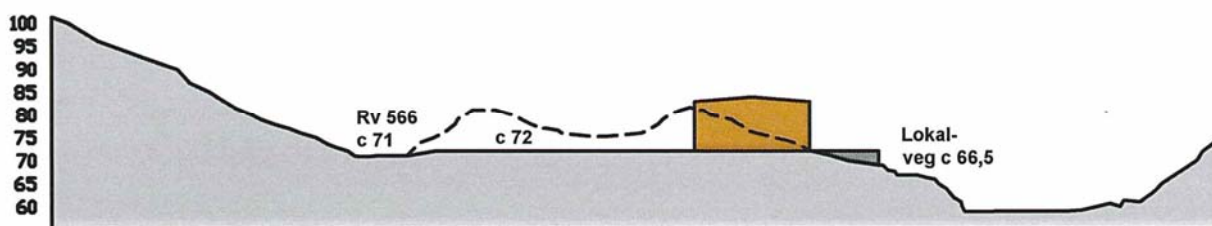
Reguleringsplanen inneheld følgjande hovudføremål:

Føremål	Areal, da	Utnytting, %-BYA	Gesimshøgde
<b>Byggjeområde:</b>			
Industri/lager I/L1	25, 9	35 %	18m
Industri/lager I/L2	2, 2	25 %	12m
	<b>28, 1</b>		
<b>Kombinerte føremål:</b>			
Industri/Bensinstasjon K1	4, 1	30 %	k 88, 5
Industri/Drosjehaldeplass K2	2, 1	20 %	k 88, 5
Industri/Offentleg/forretning K3	1, 0	30 %	k 94
Industri/Offentleg/forretning K4	2, 7	30 %	k 96
Industri/Offentleg/forretning K5	4, 0	30 %	k 102
Industri/Offentleg/forretning K6	4, 6	30 %	k 104
	<b>18, 5</b>		
<b>Offentlege trafikkområde:</b>			
Køyrevveg O1	2,3		
Anna trafikkområde på land O2	1, 6		
	<b>3,9</b>		
<b>Fellesområde:</b>			
Felles vei/avkjørsel Fe1	0,7		
Felles vei/avkjørsel Fe2	2,7		
Felles vei/avkjørsel Fe2	1,5		
	<b>4,9</b>		
<b>Spesialområde:</b>			
Parkbelte i industristrøk	<b>8, 5</b>		
<b>Totalareal</b>	<b>63,9</b>		

### 3.2.1 Industri/lagerområde I/L1 og I/L2.

Areal i nord som er avsett til industri/lager, er delt i to område.

I/L1 er 25,9 da og dekkjer mesteparten av området nord for innkøyringa. Området skal nyttast til næringsføremål i form av lettare industri, verkstad- og lagerfunksjonar og liknande, med tilhøyrande kontor. Området kan delast opp i næringstomter, eventuelt med interne fellesvegar. Primært er området tiltenkt føretak med store plassbehov, sidan det er eit stort og samanhengande areal, men mindre bedrifter kan alternativt vera aktuelle utbyggjarar.



Snitt gjennom I/L 1 sett frå sør (snitt S1 på illustrasjonsplan)

I/L 2 er 2,2 da og ligg heilt i nord. Arealet skal kunna nyttast på same måten som I/L1, men i utgangspunktet kun for ei bedrift pga storleiken på arealet. Med bakgrunn i eit eventuelt behov for helikopterplass innanfor planområdet, skal I/L2 alternativt kunna nyttast til dette føremålet.

### 3.2.2 Kombinert industri/lager og bensinstasjon

Arealet ligg sentralt like nord for innkøringa til området, og kan nyttast til bensinstasjon eller næringsføremål i form av lettare industri, verkstad- og lagerfunksjonar og liknande, med tilhøyrande kontor. Tomta er 4,1 da.

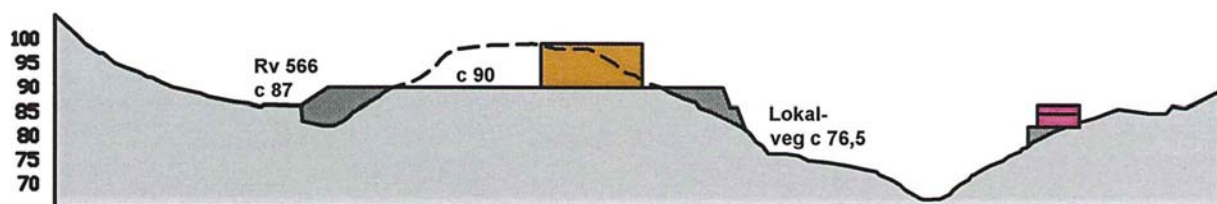
### 3.2.3 Kombinert industri/lager og drosjehaldeplass

Arealet ligg sentralt like sør innkøringa til området, og kan nyttast til drosjehaldeplass eller næringsføremål i form av lettare industri, verkstad- og lagerfunksjonar og liknande, med tilhøyrande kontor. Tomta er 2,1 da.

### 3.2.4 Kombinert industri/lager, offentlege bygningar og forretning

Området dekkjer den sørlege delen av planområdet og er inndelt i fire område som frå nord til sør er 1 da, 2,7 da, 4 da og 4,6 da. Tomtene kan nyttast til næringsføremål i form av lettare industri, verkstad- og lagerfunksjonar og liknande, med tilhøyrande kontor. Samstundes kan dei også nyttast til forretning og offentlege bygg eller funksjonar.

Ved utbygging til næringsføremål, er området tiltenkt føretak med mindre plassbehov, sidan arealet er meir begrensa enn I/L1. Difor er området inndelt i enkelttomter. Ved utbygging til offentlig føremål kan heile arealet nyttast.



Snitt gjennom K5 sett mot nord (snitt S2 på illustrasjonsplan)

### 3.2.5 Offentleg køyreveg

Innkøyringa til næringsområdet, med venstresvingefelt frå Rv 566 er lagt i midtre del av området, under høgspantlina ved nordre ende av eksisterande snuplass.

### 3.2.6 Felles vei/avkjørsel

Vegen inne i området deler seg i to sløyfer nordover og sørover, og den er lagt langs Rv 566. Den er regulert som felles veg/avkjørsel og skal forsyna dei enkelte næringsstomtene med avkjørsler. Det er føresett ei fartsgrense på 40 km/t innanfor planområdet.

### 3.2.7 Anna trafikkområde på land

Eksisterande snuplass er vist som anna trafikkområde i planen og er ikkje tenkt endra i høve til dagens situasjon.

### 3.2.8 Fareområde, høgspantline

Det er vist fareområde under høgspantlina i ei breidde på 15 m i nord og 6 m i sør, rekna frå ytterste fase. Fareområdet dekkjer dei underliggjande føremåla langs traséen. Det er ei mast på strekninga innanfor planområdet, og denne skal bestå på terrengsokkel når området vert sprengt ut og tilrettelagt.

### 3.2.9 Spesialområde, parkbelte

Parkbeltet langs vegane skal tilplantast etter opparbeiding og dempa verknaden av området internt og sett utanfrå, og vera eit grønt og variert innslag i eit elles opparbeidd og utbygd område. Heilt nord i området skal det spisse arealet bestå slik det er, med dagens terreng og vegetasjon. Under høgspantlina er det i austleg del også sett av eit parkbelte der arealet skal bestå urørd.

### 3.2.10 Spesialområde, kommunalteknisk verksemd (trafokiosk)

Det er sett av areal for bygging av transformatoriosk ved sørenden av I/L 1, over vegen frå bensinstasjonstomta.

## 3.3 Massehandtering

Opparbeiding av området genererer eit overskot av jordmassar. I midtre deler av planområdet er det stor overdekning med jord. For desse massane er det gjort privatrettsleg avtale mellom seljar og kjøpar av området at overskotsmasse er seljar sin eigedom og skal køyrast til avtalt plass på gnr 4 bnr2.

For steinmassar er det berekna massebalanse og at massar kan brukast internt i planområdet. Område I/L 1 har underskot av steinmassar. Overskot av steinmassar frå dei andre områda bør nytast til opparbeiding av I/L 1.

Det er ein føresetnad at det vert utarbeidd ein detaljert plan som syner massehandteringa for heile planområdet før utbygging av området kan starte. Denne planen skal også følgje byggesaka for kvar enkelt tomt.

### **3.4 Støy**

#### Vegtrafikkstøy og intern støy i området.

Det er sett krav i reguleringsføresegnene om innandørs støygrense på 45 dBA for kontorlokale i høve til støy frå Rv 566 og frå eventuelle støykjelder internt i området når planområdet er utbygd.

#### Støy til omgjevnadane

Det er ingen busetnad i nærleiken av industriområdet, med unnatak av ein enkelt bygning heilt i søraust, på motsett side av dalføret. Denne vert vurdert til å ikkje få vesentlege støymessige ulemper som følgje av plantiltaket.

Etablering av eventuell støygenererande tiltak innanfor planområdet vil verta handsama i samband med framtidig byggjesøknad.

### **3.5 VA-anlegg**

Det er ein føresetnad at det vert utarbeidd ein VA-rammeplan for området, og at eigar området p.t. utarbeider denne. Overvannsproblematikken, med avrenning frå store flater (t.d. parkeringsplassar), skal også handterast i ein slik plan. Det er sett krav om fordrøyningsanlegg i reguleringsføresegnene.

Tilknytingspunkt til eksisterande ledningsnett ligg ca 150 m nord for planområdet, ved lokalvegen. Det er sett krav om tilknytning til offentleg vatn og avlaup i planen.

### **3.6 Beredskap og tryggleik**

Elva i dalføret aust for planområdet skal sikrast mot negative påverknader, både i samband med anleggsfase og seinare drift av verksemder innanfor planområdet. Det er sett dokumentasjonskrav om dette i reguleringsføresegnene. Det vert stilt krav om etablering av fordrøyningsmagasin for overflatevatn ved utbygging av kvar enkelt tomt.