

Oppdragsgiver: Krom Holding AS
Oppdrag: 606498-01
Dato: 17.11.2017
Skrevet av: Rune Fanastølen Tuft
Kvalitetskontroll: Karianne Eriksen

NOTAT – OMTALE AV FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ALVER NÆRINGSOMRÅDE. PLAN ID 1263-201206 I LINDÅS KOMMUNE

INNHOOLD

1	Føremål.....	1
2	Omtale av planendringar	2
2.1	Vegstruktur i vedtatt plan.....	2
2.2	Forslag til ny vegstruktur	4
2.3	Feltinndeling i vedtatt plan.....	5
2.4	Framlegg til ny feltinndeling i endring av reguleringsplan for Alver næringsområde. 5	
3	Oppsummering.....	7
3.1	Endringar i plankart	7
3.2	Endringar i planføresegner	7

1 FØREMÅL

Føremålet med reguleringsendringa er å endre vegsystemet internt i detaljreguleringsplan for gnr. 137, bnr. 325, 469 m. fl, *Alver næringsområde i Lindås, plan ID 1263 -201206*.

Planen ble vedtatt av Lindås kommunestyre 06.04.2017. I etterkant av vedtaket er det inngått avtale mellom grunneigarar innafor planområdet om å legge om internt vegnett for å gi tilkomst til tilstøytande areal i sør, del av gnr. 137, bnr. 23 m. fl. der det er starta opp arbeid med detaljreguleringsplan for *Alver næringsområde sør, plan ID 1263-201601*.

Endringa blir fremma i medhald av plan- og bygningslova §12-14.

I møte med Lindås kommune 18. oktober 2017 ble det vurdert at endring av internt vegsystem i vedtatt plan for Alver næringsområde kan gjennomførast som mindre endring, og at Lindås kommune sjølv står for nødvendig varsling av endringsforslaget som del av sakshandsaminga.

Asplan Viak har utarbeida nødvendig grunnlag for å handsame saka, her under framlegg til reviderte føresegner og plankart. Forslagstillar er Krom Holding AS på veggen av grunneigarar i planområdet.

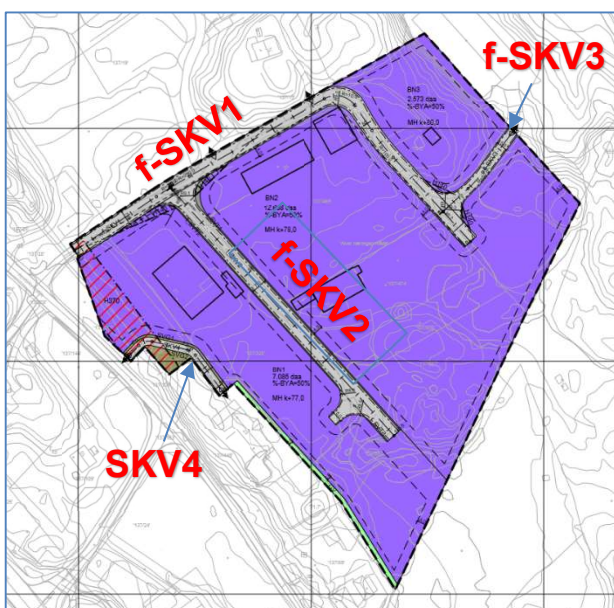
For meir detaljert informasjon om planområdet blir det vist til planskildring dagsett 10.12.2015 og tilhøyrande plandokument utarbeidd av Ard arealplan.

2 OMTALE AV PLANENDRINGAR

Endringa som blir søkt om vedkjem følgande reguleringsplan:

Alver næringsområde, planID 1263 - 201206, vedtatt 06.04.2017.

Gjeldande reguleringsplan for Alver næringsområde legg til rette for vidareutvikling og



Figur 1: Gjeldande reguleringsplan for Alver næringsområde (Kjelde: Braplan, Lindås kommune)

utviding av etablert næringsverksemd innanfor planområdet. Gjeldande plan er utarbeidd av Ard arealplan på vegne av grunneigarar i området.

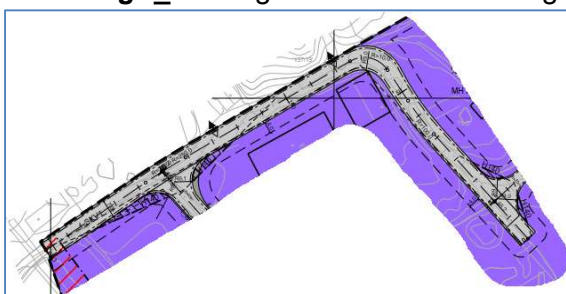
Vegane som er regulert er i hovudsak ei vidareføring av etablert vegstruktur i området, men med nødvendig utviding for å tilfredstille gjeldande krav til vegutforming.

Regulert vegstruktur tar ikkje høgde for å sikre tilkomst til tilstøytande næringsareal i søraust, slik det er føresett i gjeldande kommunedelplan for Knarvik-Alversund 2007-2019.

Reguleringsplanen viser 4 ulike vegstrekk regulert til køyrevveg med privat eigarskap, tilhøyrande en eller fleire eigedomar.

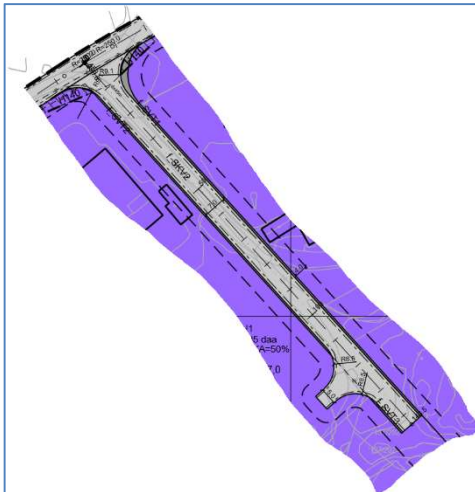
2.1 Vegstruktur i vedtatt plan

Felles veg f_SKV1 gir tilkomst frå offentleg veg i nordvest til eigedomane i planområdet og til restareal av gnr. 137, bnr. 19 som ikkje er med i planen. Det er og vist avkøyrslør (avkøyringspil) til andre eigedomar utanfor planområdet.



Figur 2: Felles veg f_SKV1

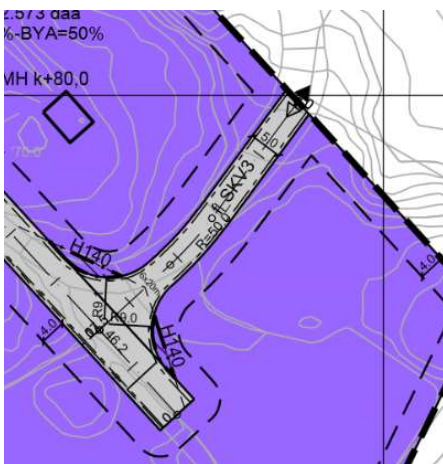
I tillegg er det regulert kryssløysing med felles veg f_SKV2 som tener eigedomar i sørvestre del av planområdet.



Figur 3: Felles veg f_SKV2

Felles veg f_SKV2 går fra f_SKV1 mot søraust, og gir tilkomst til eigedomar sentralt og sørvest i planområdet. Den ligg i hovudsak på eigedomen gnr. 137, bnr. 292, og stopper ca. 30 m frå grensa mot tilstøytande planområde i søraust (del av gnr. 137, bnr. 23.)

I enden av vegen er det regulert en snuhammar. Denne ligg dels inn på bnr. 325. Det er ikkje vist avkøyrslar til eigedomar som i dag har tilkomst direkte frå denne vegen, eller til framtidige areal som naturleg kan ha tilkomst frå vegen, m.a. eigedomane gnr. 137, bnr. 505 og 557.



Figur 4: Felles veg f_SKV3

Felles veg f_SKV3 tar av frå f_SKV1 mot nord, tener restareal av bnr.19 nord for planområdet.

Sjølv om føresegnene til gjeldande plan berre nemner denne eigedomen legg vi til grunn at den og skal tene eigedomar utanfor planområdet som har vegrett frå tidlegare. Planen endrar ikkje eksisterande rettigheter knytt til bruk av veg over gnr. 137, bnr. 19 m. fl.



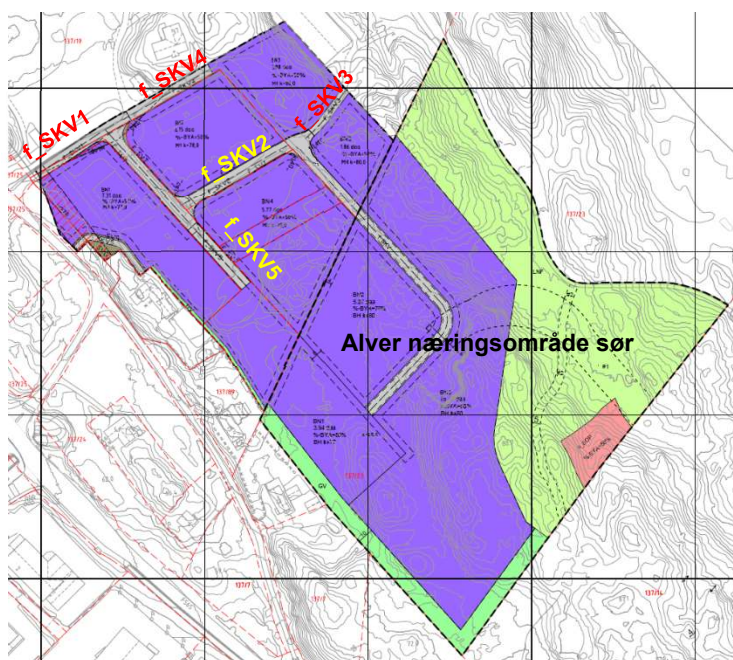
Figur 5: Veg SKV4

Veg SKV4 er ny privat køyrevog mellom Alvervegen og bustadeigedomen gnr. 138, bnr. 89.

Vegen er ikkje opparbeidd, og skal erstatte eksisterande tilkomst til eigedomen over bnr. 325.

2.2 Forslag til ny vegstruktur

I figuren under er forslag til endra plankart for *Alver næringsområde* sett saman med forslag til plankart for *Alver næringsområde sør* for å vise forslag til ny vegløyning som tener begge planområda. Vegstrukturen gjennom *Alver næringsområde* er no delt inn i 5 vegstrekk.



Figur 6: Forslag til ny vegstruktur som viser samla vegløyning for næringsareal på Alver.

Veg f_SK1 er lik første del av veg f_SK1 i vedtatt plan. Denne vegen er hovudtilkomsten frå offentlig veg utanfor planområdet i nordvest. Vegen vil være felles for alle eigedomar innanfor planområdet og for areal utanfor planområdet som har vegrett frå tidlegare. Vidare vil den betene areal som er omfatta av forslag til reguleringsplan for *Alver næringsområde sør*.

Veg f_SKV2 er lik første del av f_SKV2 i vedtatt plan, men tar no av mot nordaust, i hovudsak over eigedomen gnr. 137, bnr. 469 og dels over bnr. 474 (side- og svingareal).

Nord for bnr. 474 svingar vegen mot søraust og går over bnr. 19 fram til grensa mot tilstøytande planområde. Vegen vil være felles for alle eigedomar innanfor planområdet, for tilstøytande planområde og eigedomar utanfor planområdet som har vegrett frå tidlegare.

Veg f_SKV3 er uendra i forhold til det som er vist i vedtatt plan og vil tene restareal av bnr.19 nord for planområdet og eigedomar utanfor planområdet som har vegrett frå tidlegare.

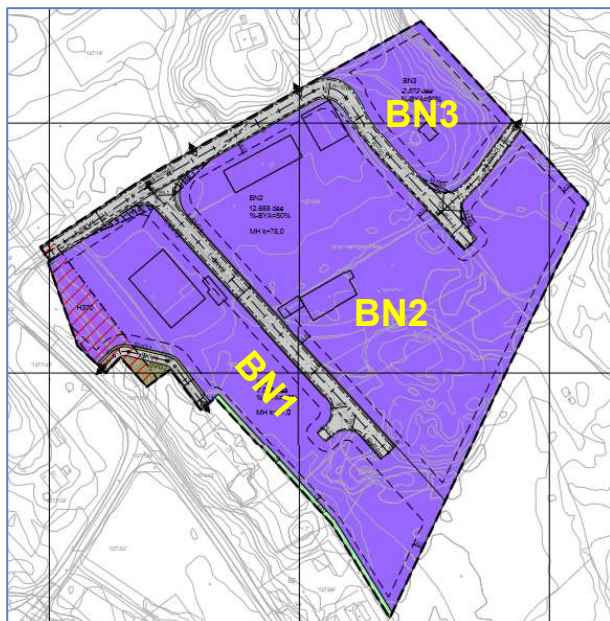
Veg f_SKV4 er lik nordre del av f_SKV1 i vedtatt plan. Vegen vil være felles for bnr. 19 og for eigedomar utanfor planområdet som har vegrett frå tidlegare.

Veg f_SKV5 er lik sørleg del av f_SKV2 i vedtatt plan. Vegen vil være felles for bnr. 325, 292, 474, 505 og 557.

Veg SKV6 er lik SKV4 i vedtatt plan, og er uendra i utforming. Vegen er tilkomst til bustadeigedom gnr. 137, bnr. 89.

2.3 Feltinndeling i vedtatt plan

I vedtatt reguleringsplan er området delt i 3 ulike næringsfelt BN1 – BN3. Det går fram av føresegnene til planen at det er noko ulike rammer for vidare utvikling av dei enkelte felta.



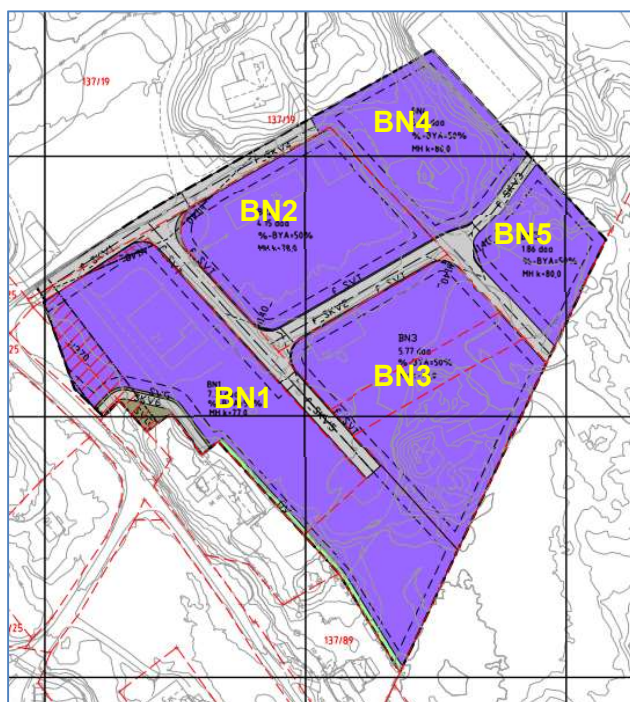
BN1 omfattar eigedommane gnr. 137, bnr. 292 og 325 sørvest i planområdet.

BN2 er det sentrale arealet i planområdet. I feltet ligg eigedommane gnr. 137, bnr. 469, 474, 505, 567, og del av bnr. 19 nordaust i planområdet.

BN3 er del av gnr. 137, bnr. 19 nordvest i planområdet.

Figur 7: Feltinndeling i vedtatt plan

2.4 Framlegg til ny feltinndeling i endring av reguleringsplan for Alver næringsområde.



Som følgje av framlegg til endra vegstruktur, jf. kap. 2.2, er planområdet no delt i 5 næringsfelt.

Forslag til ny feltinndeling er vist i fig. 8.

BN1 er lik BN1 i vedtatt plan, med unntak at regulert vegareal er endra. Snuhammar, ca. 80m², på bnr. 325 og ca. 140m² av tidlegare vegareal på bnr. 292 er endra til næringsareal.

BN2 er nordvestleg del BN2 i vedtatt plan, og ligg mellom ny f_SKV2 og f_SKV4. Arealet er restareal av bnr. 469 etter at ca. 600m² av eigedomen er endra frå næringsføremål til vegareal som del av ny f_SKV2.

Figur 8: Framlegg til endra feltinndeling

BN3 er søraustleg del BN2 i vedtatt plan. Feltet omfattar eigedomane gnr. 137, bnr. 474, 505 og 567. Om lag 50 m² av bnr. 474 er regulert som ny veggrunn og anna veggrunn i f_SKV2 for å tilfredsstille krav til svingradius og liknande.

BN4 ligg nordvest i området, og er lik BN3 i vedtatt plan med tillegg av ca. 500m² vegareal frå tidlegare f_SKV1. Feltet er del av gnr. 137, bnr. 19.

BN5 utgjer ein parsell av bnr. 137, bnr. 19 nordaust i planområdet. Feltet er del av BN2 i vedtatt plan, men er gitt eige namn som følgje av omlegging av f_SKV2. Ca. 300m² av arealet i den parsellen av bnr. 19 som tidlegare var del av BN2 er regulert til vegføremål og inngår i ny f_SKV2. Maksimal byggehøgde for dette feltet er auka med 2 m til kote +80,0 for å passe med maksimal byggehøgde for BN4 og tilstøytande areal i planforslag for Alver næringsområde sør.

Som følge av foreslått endring blir areal for ulike reguleringsføremål justert. Dei nye areala innanfor planområdet er vist i tabellen under. Arealoppgåve for gjeldande plan er vist i høgre kolonne.

Tabell 1: Reguleringsføremål og areal i endringsforslag og gjeldande plan

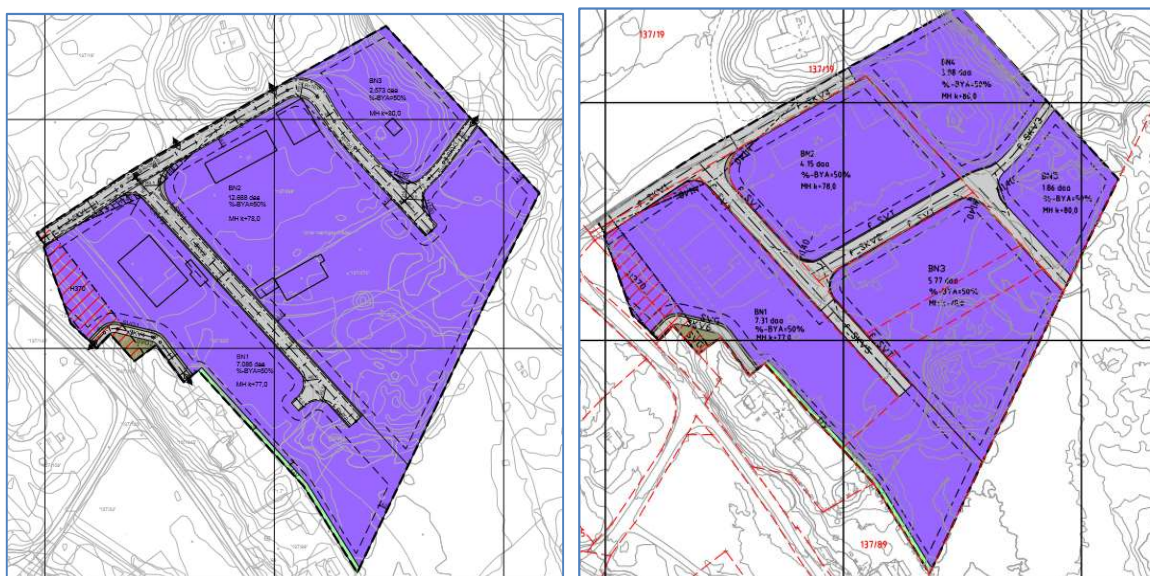
Hovudføremål	Underføremål	Endringsforslag		Gjeldande plan
		Nemning	Areal (daa)	
Bygg og anlegg	Næring	BN1	7,31	
		BN2	4,15	
		BN3	5,77	
		BN4	3,08	
		BN5	1,86	
		Sum Næring	22,17	22,4
Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur	Køyreveg	F-SKV1	1,13	
		F-SKV2	1,00	
		F-SKV3	0,17	
		F-SKV4	0,40	
		F-SKV5	0,34	
		SKV6	0,19	
	Anna veggrunn - grønstruktur	SVG	0,20	
Anna veggrunn - tekniske anlegg	f_SVT	0,19		
		Sum veg	3,62	3,5
Grønstruktur	Vegetasjonsskjerm	GV	0,12	0,1
Sum areal i plan			25,91	26,0

Arealavviket i tabellen skuldast ulik avrunding (tal desimalar) ved samanstilling av areala i gjeldande plan og endringsforslag. Planavgrensing er lik i gjeldande plan og i endringsforslag.

3 OPPSUMMERING

3.1 Endringer i plankart

Endring av vegstruktur er omtalt i kapittel 2.2 og endring av feltinndeling er omtalt i kapittel 2.4. Ny vegføring gir tilkomst til tilstøytende planområde i søraust *Alver næringsområde sør*, plan ID 1263-201601. Teiknforklaringa er tilført informasjon om endringa. I figuren under er gjeldande plan og endringsforslag vist.



Figur 9: Gjeldande reguleringsplan for Alver næringsområde, (t.v.) og framlegg til endring (t.h.)

3.2 Endringer i planføresegner

Endring av vegstruktur og feltgrenser som omtalt over er innarbeida i reviderte føresegner for Alver næringsområde, dagsett 17.11.2017, slik at:

- Vegnamn og feltinndeling er endra og føresegnene § 4 er utvida med omtale av alle vegstrekk.
- Maksimal byggehøgde for felt B5 er auka frå kote +78,0 til kote +80,0 for å være lik med tilstøytande felt i reguleringsplan for Alver næringsområde og felt i reguleringsplan for Alver næringsområde sør.
- Skrivefeil er retta opp.

Ut over dette er det ikkje gjort endringar i føresegna. Reviderte føresegna for *Alver næringsområde* plan ID 1263 - 201206 er samanfallande i innhald med forslag til føresegner for søraust *Alver næringsområde sør*, plan ID 1263-201601. Forslag til reviderte føresegner for *Alver næringsområde* er vedlagt.

Vedlegg:

1. Revidert plankart Alver næringsområde, dagsett 17.11.2017
2. Reviderte føresegner Alver næringsområde, dagsett 17.11.2017