

Planinitiativ / enkel planskildring for planendring av detaljreguleringsplan for Eidsnes Næringsområde

Tippetue Arkitekter vil på vegne av ATR Eiendom søke om endring av eksisterende reguleringsplan for Eidsnes Næringsområde på g/bnr 244/41 og 57 m.fl i Alver kommune, tidlegare Lindås kommune.

Forslag til plannamn	Reguleringsendring Eidsnes næringsområde
Eigendomar	244/41, 57 m. fl
Tiltakshavar	ATR Eigedom AS
Plankonsulent/Arkitekt	Tippetue Arkitekter AS

Endringa går ut på å utvide hamneformålet lenger ut i sjø pga. grunne djupneforhold. 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 friluftsområder. Endringa er vurdert til å ikkje påverke gjennomføringa av øvrige delar av planen. Det er med bakgrunn i dette ynskjeleg at søknad om planendring kan handsamast gjennom forenkla prosess og som ei mindre vesentleg endring.

I samsvar med referat frå rettleiingsmøtet er det utarbeida ei enkel planskildring i form av planinitiativ, revidert plankart med tilhøyrande føresegn samt målsett illustrasjon, som syner gjeldande reguleringsformål for hamn og omsøkte endring. Feltkodane i plankartet er oppdatert jf. gjeldande teiknereglar. Endringar i føresegna er merka med raud skrift. Endringsdato kjem fram av revisjonsdato innleiingsvis i føresegna.

Planinitiativet er utarbeida etter Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 (FOR-2017-12-08-1950) med verknad frå 1.1.2018.

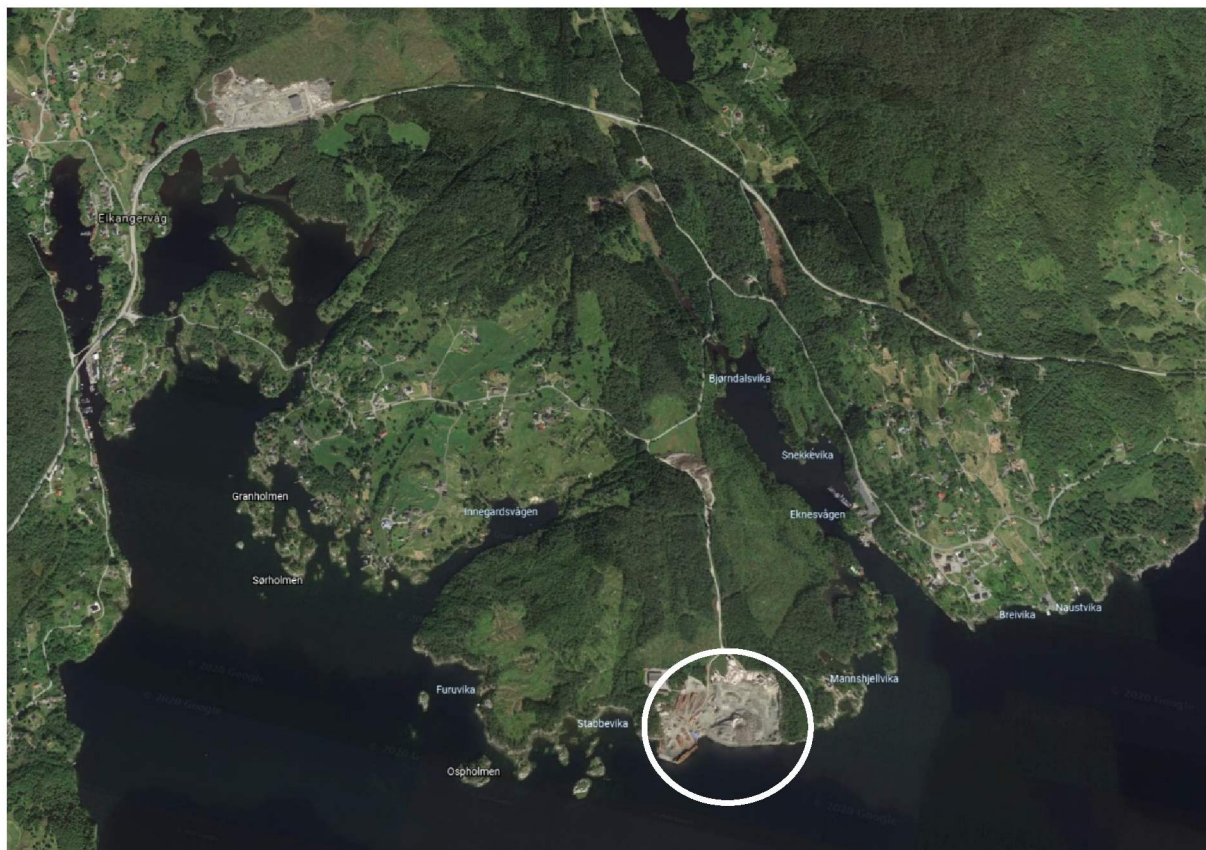
Innhald

a.	Formålet med planen	3
b.	Planområdet og om planarbeidet vil få verknadar utanfor planområdet	3
c.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	5
d.	Utbyggingsvolum og byggehøgder	5
e.	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	5
f.	Tiltakets verknad på, tilpassing til, landskap og omgjevnader.....	6
g.	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og pågåande planarbeid.....	7
h.	Vesentlege interesser som vert påverka av planinitiativet.....	9
i.	Korleis samfunnsikkerheit skal ivaretakast, blant anna gjennom å forebygge risiko og sårbarheit.	12
j.	Kva for berørte offentlege organ og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.	13
k.	Prosess for samarbeid og medverknad frå berørte fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre berørte	13
l.	Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.....	13

a. Formålet med planen

Eidsnes Næringsområde (g/bnr 244/41 m.fl) er regulert i planID 1263-201115 (saksnr. 2011/2430), heretter referert til som Reguleringsplanen.

Figur 1 Flyfoto av nærområde med omland (googlemaps). Eidsnes næringsområde med kvitt omriss.



Næringsområdet er under utbygging og det er etablert tømmerkai innafor arealformålet H1 (ref. fig. 2 for lokalisering av arealformål). Det er i samband med etablering av kai og pre-analyser av havbotn ved f_H2 og f_H3 funne at djupneforhold nærast land er uhensiktsmessig grunne. For å oppnå tilfredsstillande djupne for inn- og utskiping må det gjennomførast omfattande inngrep og utsprenning i undersjøisk terreng.

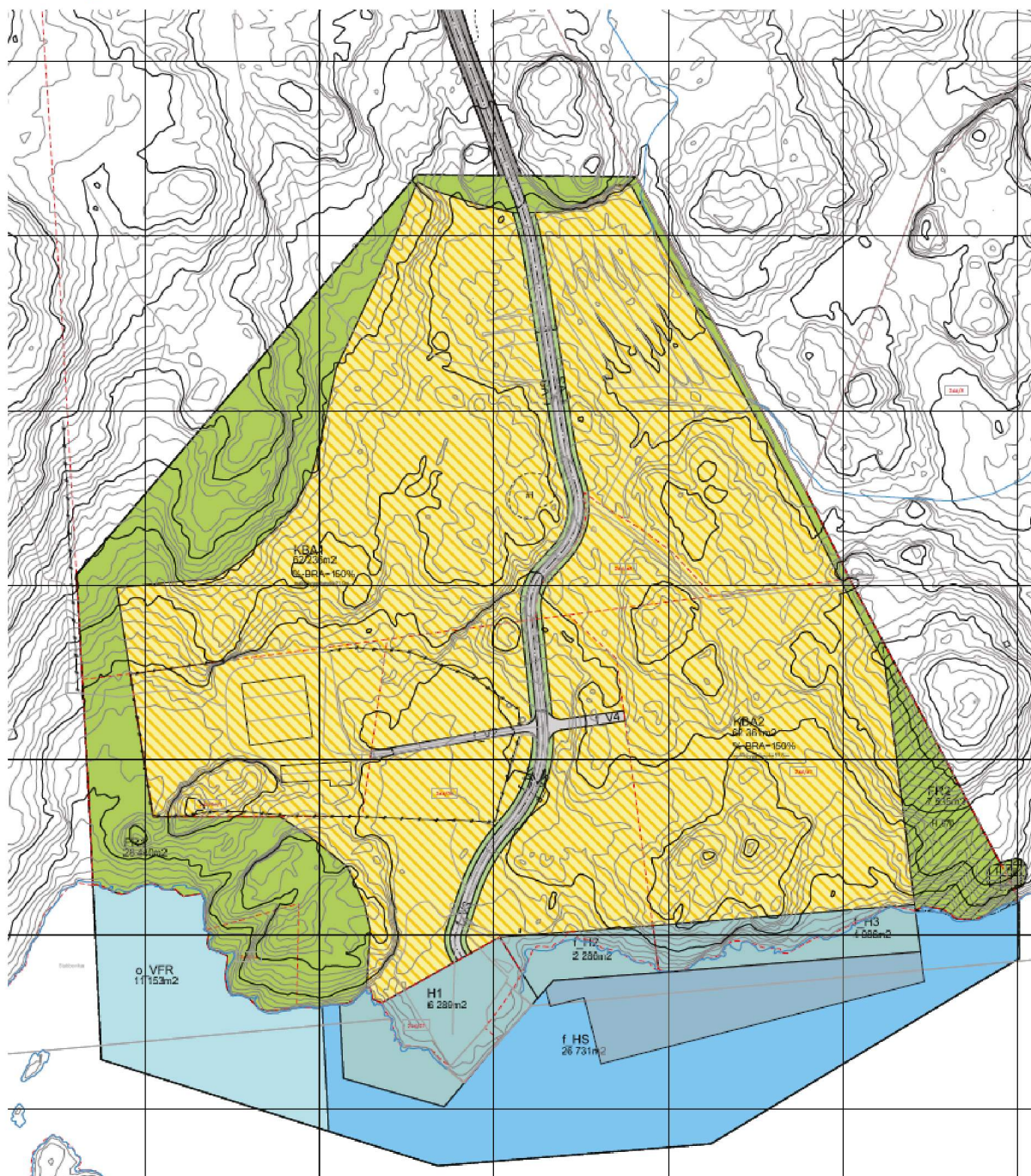
Forslagsstillar ynskjer heller å utvide kaiarealet innanfor f_H2 og f_H3, og å flytte kaifronten lenger ut i sjø til betre djupneforhold for slik å redusere omfang av terrenginngrep i sjøbotn. Ny avgrensing av kai/hamneformålet vil framleis være godt innanfor eksisterande planområde som synt i fig. 2. nedanfor, men arealformålet f_HS Hamneområde i sjø vert redusert i omfang.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få verknadar utanfor planområdet

Planområdet har same avgrensing som kartblad 1 i eksisterande reguleringsplan for Eidsnes. Planarbeidet er vurdert til ikkje å få vesentlege verknadar utanfor planområdet. Ny utforming kan

moglegvis ha kapasitet til fleire skip enn f_H2 og f_H3 i Reguleringsplanen, men det vil i alle fall være ei marginal auke utan reelle konsekvensar for omlandet. Sjå også pkt. f) og h) for vurdering av eventuelle verknader.

Figur 2 Utklipp av søndre del av gjeldende reguleringsplan, kartblad 1. Areal for omsøkte endring er vist i grå farge innanfor f_HS.



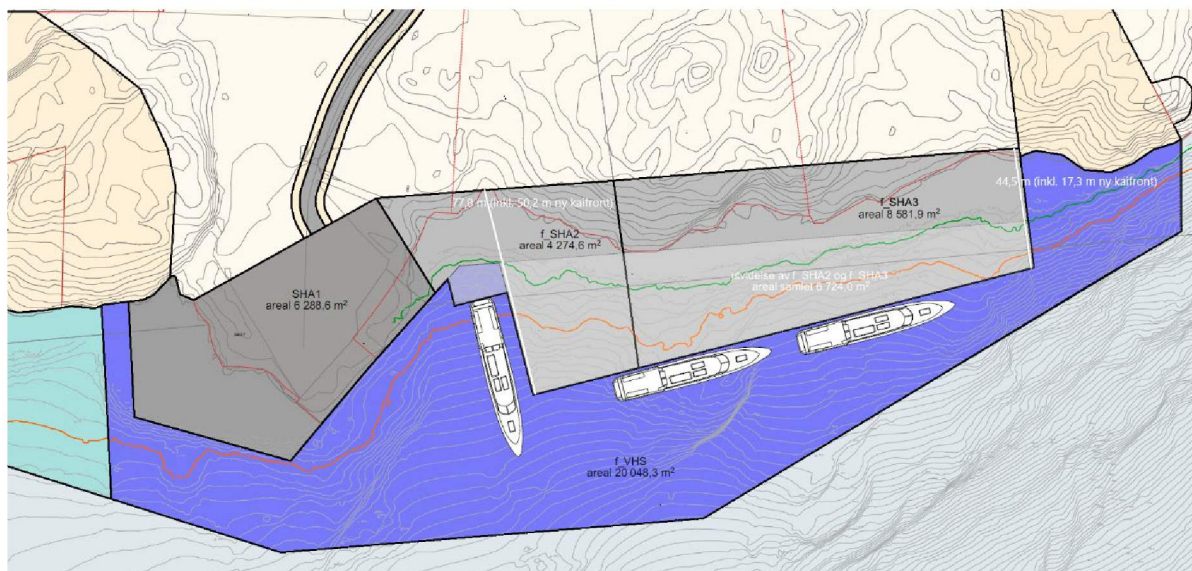
c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planinitiativet gjeld utviding av hamneformåla f_H2 og f_H3 i gjeldande reguleringsplan, og med det etablering av eit større hamneområde og kaianlegg samt reduksjon av arealet f_HS regulert til hamneområdet i sjø.

Utvidinga er eit grep for å redusere behov for, og omfang av undersjøisk sprenging ved etablering av kai på g/bnr 244/41 og 244/57. Det er trong for djupneforhold lik 10 meter ved kaifront. For å oppnå dette vil ei utbygging i samsvar med Reguleringsplanen medføre sprenging og større terrenginngrep i sjø. Sjå djupneforhold / koter i fig. 3.

Utvidinga utgjør 6724 m² og er lagt slik at den treff min. kote -10. I bredde medfører endringa ei utviding på vel 17 mot aust (f_H3) og vel 50 meter mot vest (f_H2).

Figur 3 Forslag til utviding av hamneformål vist med lys grå farge og lys fiolett farge. Grøn kote er -5 meter. Raud kote er -10 meter. Hamneformål (på land) i gjeldande reguleringsplan er vist med mørkare grånyansar. Mørk grå, f_H1, er etablert kaiareal. Blå farge i sjø er hamneformål i gjeldande plan.



d. Utbyggingsvolum og byggehøgder

Føresegna i Reguleringsplanen set ikkje krav til planeringsnivå eller kotehøgde på hamn / kaiene, ei heller byggehøgde. Føresegna er derimot knytt opp mot kva for funksjonar / anlegg som er tillatt innanfor hamneformålet. Fylgjande er nemnt: opplagring, parkering, tekniske installasjonar og bygningar knytt til hamneverksemda. Dette vert vidareført uendra i forslag til planendring.

Føresegn §§ 3.3.2 og 3.3.3 i Reguleringsplanen er foreslått endra slik at oppgitte lengder på kaifront og bredde på kai samsvarar med forslag til reguleringsendring. Ny tekst i planføresegna er vist med rødt skrift.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Hamneanlegget vil utformast for å serve og tole den funksjon det skal ha, og i samsvar med planføresegna og intensjonane i Reguleringsplanen.

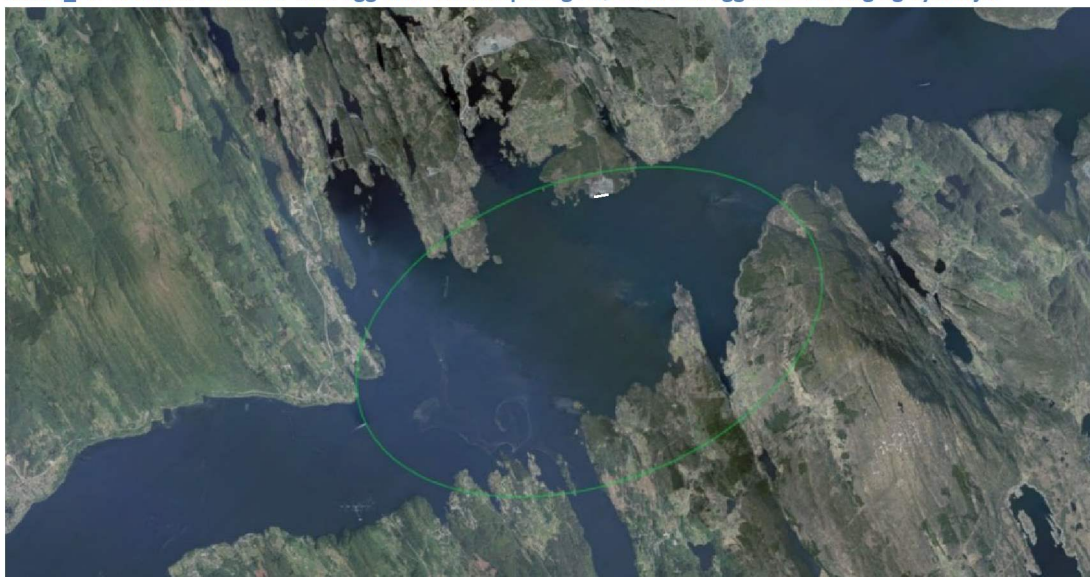
f. Tiltakets verknad på, tilpassing til, landskap og omgjevnader

Forslag til utviding av hamneformålet f_H2 og f_H3, dvs. kaianlegget, vil på det meste utgjere 50 meter mot vest og på det smalaste mot aust ca. 17 meter.

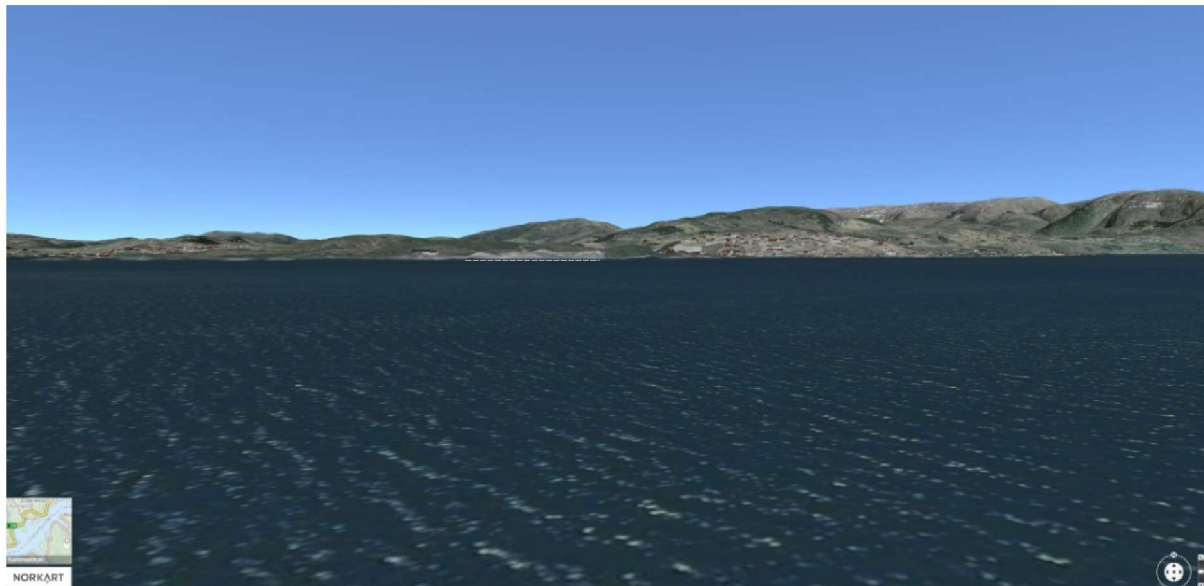
Kaianlegget vil få ei noko anna utforming og gje ei anna visuell oppleving i nærområdet enn det Reguleringsplanen opnar for i dag. Dette sagt så er det aktuelle arealet tilhøyrande ei større næringstomt med hamn, som er under utbygging og som opnar for ein pir med 20 meter breidde og inntil 100 meter lengde. Den reelle forskjellen med omsyn til korleis tiltaket vert oppfatta i nærområdet er med bakgrunn i dette ikkje rekna som vesentleg.

Plan- og kaiområdet vender seg mot eit større sjøbasseng og landskapsrom i Osterfjorden (sjå fig. 4). Planlagt endring og utviding av kaiareal og hamneformål vil i lita grad gje annan fjernverknad enn ei utbygging etter eksisterande reguleringsplan. Føreslått utviding og avgrensing av hamneformålet er tilpassa landskap og kyst, og føl overordna og nærliggande linjer og strukturar i landskapet. Dette er søkt illustrert med ei kvit tenkt line i utklippa nedanfor. Brotet i denne tenkte lina, mellom H1 og f_H2, bidrar til å forbetre den estetiske opplevinga av kai- og hamnearealet.

Figur 4 Landskapsrommet med industriområdet. Ny formålsavgrensing og tenkt line frå yste punkt på H1 tom. f_H3 vist med kvit line. Lina ligg fint i landskapet og i høve til nærliggande terreng og kystlinje.



Figur 5 Fjernverknad av tiltaket i dag, og utan kaifront innanfor f_H2 og f_H3. Det er liten grunn til å anta at planendringa med utvida kaifront innanfor f_H2 og f_H3 vil vesentleg endre fjernverknad.



- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og pågåande planarbeid

Planområdet er i kommunedelplanen for Lindås (tidlegare kommuneplanen) sett av til arealformål næringsbygg og havn samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Sjå utklipp nedst til venstre i fig. 6.

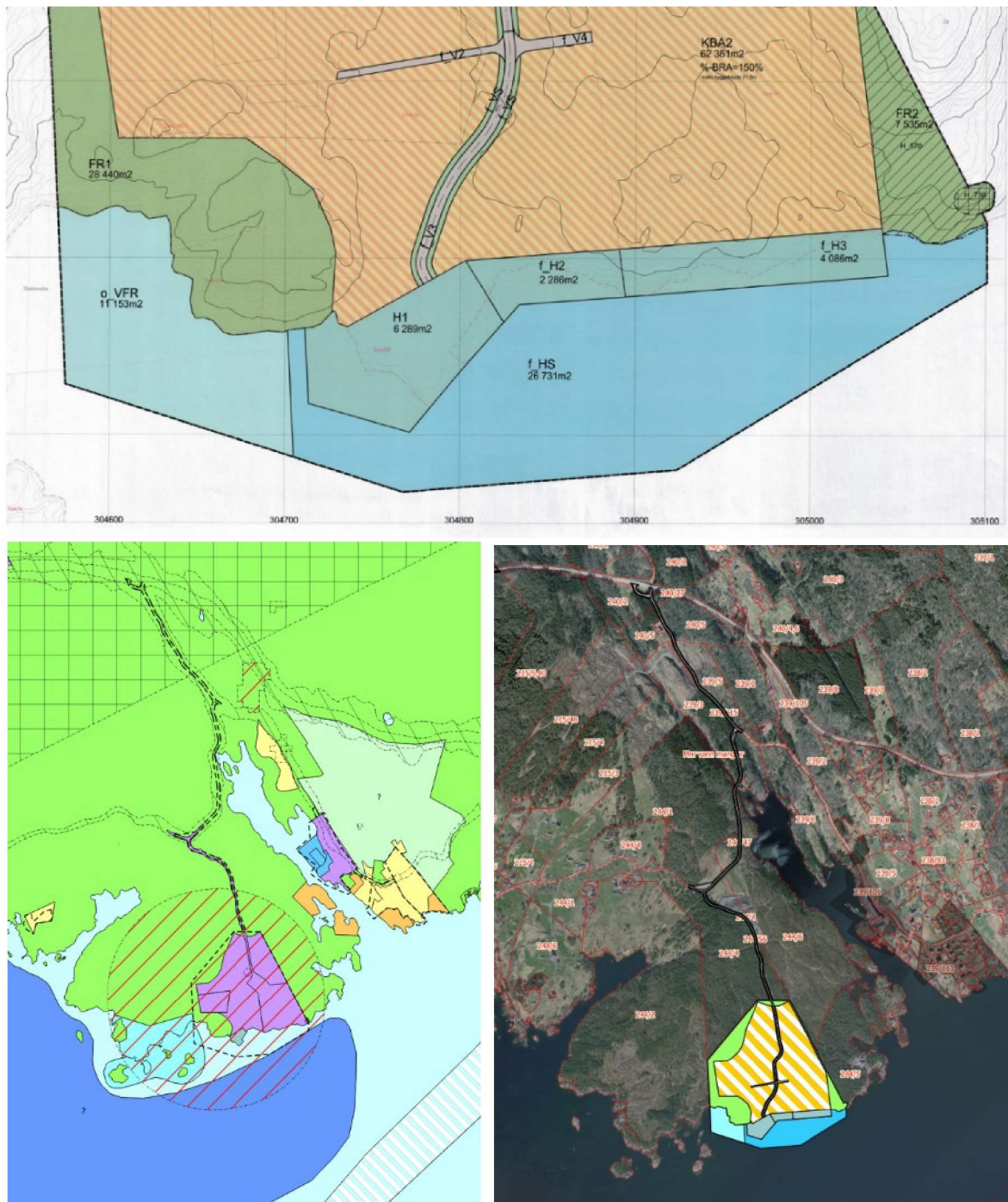
Sør for dette formålet er sjøen regulert til fiske. Vest for planområdet er eit friluftsområde (lys blå farge i utklipp). Omsynssona H350 Brann- og eksplosjonsfare, vist med raud skravur, omfattar heile planområdet pga. nærliggande fyrverkerilager. Det er i Reguleringsplanen sett krav til flytting av denne før etablering av andre verksemdar enn lager og verksemd med sporadisk aktivitet. Byggegrensa mot sjø for næringsområdet er jf. kommunedelplanen gitt av Reguleringsplanen, og går i føremåls grensa for hamn. Endringa vil ikkje påverke denne føresegn. Jf. referat frå rettleiingsmøtet er sjøarealet utanfor planområdet inkludert i omsynssona friluftsliv H530_oF02 Hjelmåsvågen-Eikangervågen-Eknes. Sona kjem ikkje fram av norhordalanskart.no. Den er synt (men ikkje lesbar) i plankartet som finns under «overordna planar» på <https://www.alver.kommune.no/>.

Gjeldande reguleringsplan er planID 1263-20115 Eidsnes Næringsområde, plankart 1. Tiltaket angår arealformåla H1, f_H2 og f_H3 samt f_HS. Tiltaket går ikkje utanfor Reguleringsplanen si geografiske avgrensing, ei heller hovuddrammene i Reguleringsplanen. Tiltaket vil heller ikkje få konsekvensar for utbygging av, eller påverke gjennomføringa av, øvrige delar av planen.

Planendringa vil medføre konkrete endringar i plankartet og i hamneformålet på land og i sjø samt i tilhøyrande planføresegn §§§ 3.3.2, 3.3.3 og 6.1.

I tillegg er feltnamn i kart og føresegn oppdatert iht. gjeldande kodar. NB! Gjeld kartblad 1.

Figur 6 Utklipp fra gjeldende reguleringsplan øvst, fra kommunedelplan Lindås (tidlegare kommuneplan) nedst t.v og nedst t.h utklipp fra gjeldende reguleringsplan.



Utviding av hamneformålet på land medfører endring i fylgjande føresegn:

3.3.2 H3 kan maksimalt tillatas bygd med lengde 182,5 meter og breidde 27, 2 meter, jf. plankart.

Denne er foreslått endra til: «f_SHA3 kan byggast med maks. 182,5 meter lengde langs land og med maks. 70 meter breidde.»

3.3.3 H2 kan maksimalt tillatast bygd med 74 meter lengde på kaikant og ein breidde på mellom 26 og 35,5 meter, jf. plankart.

Denne er foreslått endra til: «f_SHA2 kan byggast med maks. 74 meter lengde langs land og maks. 78 meter breidde.»

§ 6.1 Området skal brukast til inn- og utskiping. Pir kan tillatast etablert i den vestlege enden av kaifronten i H3. Pir kan maksimalt tillatast bygd med lengde 100 meter og breidde 20 meter.

Forslag til ny tekst: «Området skal brukast til inn og utskiping. Pir er tillat etablert i den vestlege enden av kaifronten til f_SH3 og innanfor arealformålet VHS. Pir kan ha maks bredde lik 20 meter og maks lengde lik 100 meter.»

Endring av feltnamn i plankart og føresegn:

Kombinert bygge- og anleggsformål, KBA, er endra til BKB.

Køyreveg V er endra til SKV.

Annan veggrunn er endra til SVT.

Hamn, H er endra til SHA.

Vegetasjonsskjerm, VS er endra til GV.

Friluftsmål, FR er endra til LF.

Hamneområde i sjø, HS, er endra til VHS.

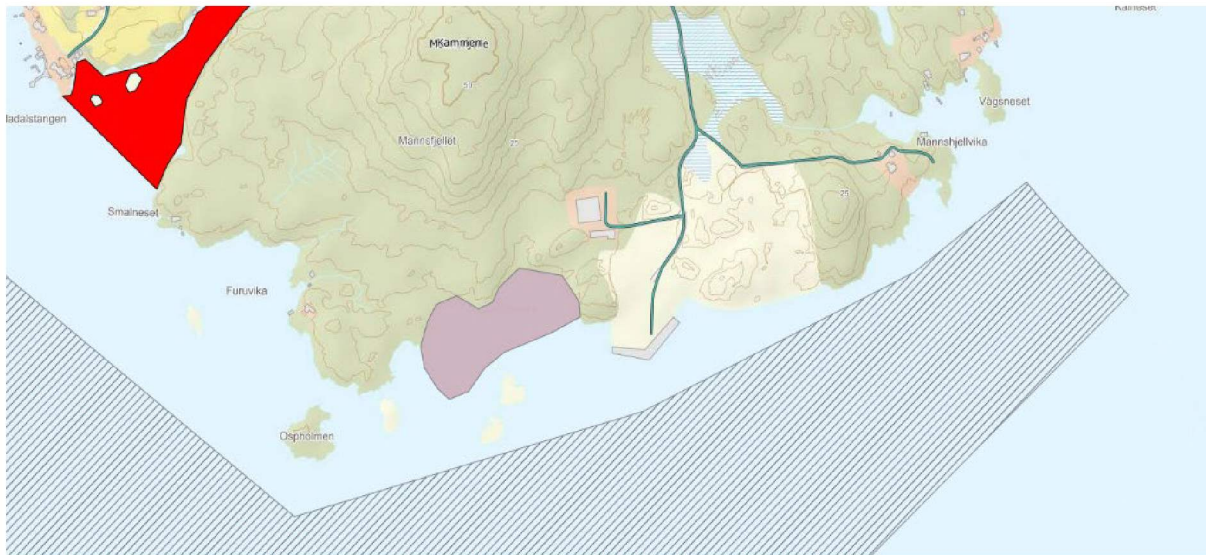
h. Vesentlege interesser som vert påverka av planinitiativet

Friluftsliv og friluftsområde, rekreasjonsverdi, barn og unge sine interesser

I gjeldande reguleringsplan er vestleg og austleg areal på land regulert til friluftsmål. I sjøen frå Stabbevika og vestover er arealet regulert til friluftsområde. I Kommunedelplanen for Lindås inngår sjøarealet utanfor planområdet i ei større omsynssone for friluftsliv. I tillegg er eit areal vest for planområdet sett av til friluftsområde. Dette arealet omfattar Stabbevika FK00012942, som er eit registrert Friluftslivsområde med fylgjande omtale: *Ein av få skjergardar i Lindås som er mykje brukt av lokale. Det er eit friluftsområde med bra fugleliv og fint å liggje til med båt. Sidan området ligg litt for seg sjølve, er det godt skjerna. Det er ikkje gjort noke tilrettelegging. Sjå kartutklipp i fig. 7.*

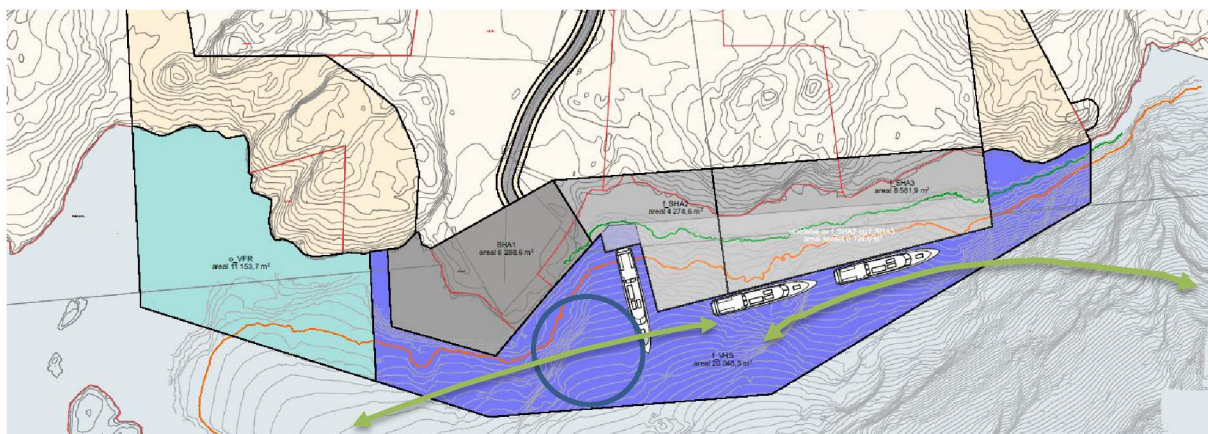
Planområdet er regulert til næring og er under opparbeiding. Ei utviding av formålsgrensene for f_H2 og f_H3 og med det ei forlenging av kaifronten ut i sjø, vil ikkje endre hovudrammene i planen og med det heller ikkje bruken av hamneområdet. Det er ikkje planlagt tiltak i areal med friluftsføremål, eller i omsynssona friluftsliv H530. Vurdert utifrå kva gjeldande reguleringsplan opnar for så er det vår vurdering at omsøkte reguleringsendring, som skildra i pkt. c, ikkje vil få vesentlege konsekvensar for oppleving og bruk av det nærliggande området til friluftsliv. Sjå også pkt. f om tiltakets verknad på og tilpassing til landskapet, og siste avsnittet i h) om trafikal situasjon.

Figur 7 Stabbevika vist som rosa areal. Fiskeplassar med passiv redskap vist med skravur. Raudt areal lenger vest er sett av til låssettingsplasser.



Inn- og utskipping av fartøy vil løysast innanfor gjeldande planavgrensing og hamneformål i sjø (f_HS). Situasjonen for inn- og utkøyring i hamna vil i stor grad være lik som for ei utbygging etter gjeldande reguleringsplan. Konsekvensane for barn og unge sine interesser vert i stor grad som for ei utbygging etter gjeldande Reguleringsplan.

Figur 8 Blå sirkel i utklippet har same lengd som illustrerte båtar, dvs. diameter lik 60 m. Sirkelen indikerer arealbehov for snuing rundt eigen akse for båtar lik 60 m / 196 fot. Fartøy som skal til rampe innerst på f_H2 (samt skal ligge på austsida av H1) må bakke inn (eller ut) forbi kaikant for å kunne nu innafor planområdet. Tilgjengeleg areal med hamneformål synes å være tilstrekkeleg for snuing og manøvrering. Båtar som nyttar kaifronten mot sør kan kome til og gå i frå kai med langsgående retning (som indikert med grønne piler).



Aust for planområdet er ei registrert gravrøys (KulturminneIDB99943-1) frå bronsealderen. Denne er automatisk freda, og ligg innafor friluftsføremål. Kulturminne er regulert med båndleggingssone H_730 med tilhøyrande føresegn, som i Reguleringsplanen.

Tiltaket vil ikkje få konsekvensar for denne, ei heller lokaliteten med spor etter steinalderbusetnad (KulturminneID157799_1) frå eldre steinalder lenger nord. Denne er også automatisk freda. Sjå fig. 9 for kulturminnelokalitetar.

I Osterfjorden utanfor næringsområdet er det fiska opp eit ei skaftholhakke (KulturminneID222808-1). Dette er eit lausfunn frå eldre steinalder, som ikkje er freda. Funnlokaliteten er kartfesta ved sjølinja innafor f_H3 i gjeldande plan. Ut i frå informasjon på kulturminnesok.no synes dette kulturminnet å være fjerna. Vidare er det opplyst at lokaliteten ikkje er nøyaktig. Med bakgrunn i dette, og at lokaliteten er registrert innanfor gjeldande avgrensing av hamneformål f_H2/f_H3 er det vurdert at den omsøkte endringa ikkje vil få konsekvensar for dette kulturminnet.

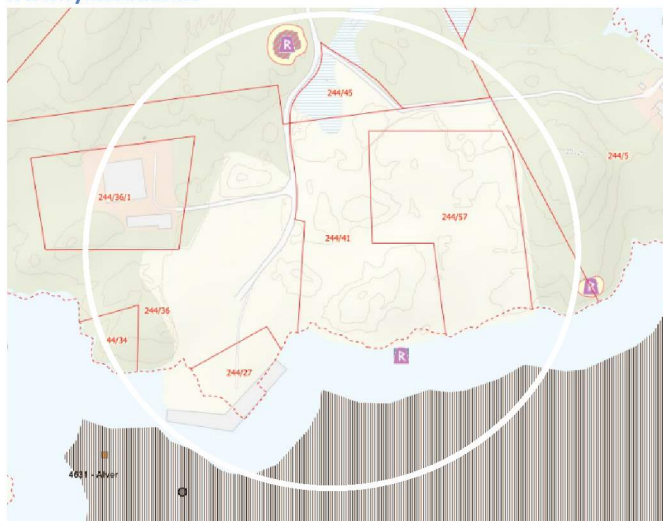
Viktige naturområde og arter av forvaltningsinteresse

Sjøarealet sør for planområdet er registrert som gytefelt for torsk. Avgrensinga av arealet synes grov, men vil samanfalle med sørlege delar av planområdet og kanskje også sørleg del av utvida hamneformål.

Samanlikna med situasjonen i gjeldande plan skulle ikkje utvidinga av kaiarealet få vesentlege konsekvensar for gytefeltet. Sjå skravur i fig. 9. Elles finns ingen andre registrerte, eller kjente viktige naturområde.

Av viktige artar og artar med forvaltningsinteresse er det i tilgjengelege databasar registrert: bergand, fiskemåke, havelle, havørn, horndykker, hønhauk, sjøorre, skjærpiplerke, storspove, svartand, svartbak, taksvale, vipe, ærfugl, og mink. Tiltaket vil truleg ikkje ha større konsekvens for desse artane enn ei utbygging etter Reguleringsplanen.

Figur 9 Registrerte kulturminne i nærområdet. Gytefelt for torsk vist med skravur. Kvitt omriss angjev omtrentleg planområdet. www.fylkesatlas.no



Staden sin karakter og dagens arealbruk

Planendringa er innafor eit regulert nærings- og hamneareal under utbygging, og vil med bakgrunn i dette ikkje endre dagens bruk ei heller staden sin karakter.

Farar

Tiltaket vil vere utsett for stormflo, og vil byggast etter krav i teknisk forskrift. Det er ikkje fare for ras / skred. Beredskap og ulykkesrisiko vil handterast i driftsinstruks og jf. dei enkelte verksemdene sine HMS-system. Tiltaket vil ikkje medføre auka risiko for fare og uønskete hendingar.

Trafikal situasjon

Tiltaket vil ikkje få trafikale konsekvensar verken til lands eller til sjøs. Endringa gjeld breidde på kaiareal og i mindre grad lengde på kaifront. Samla sett er det vurdert at omsøkt endring ikkje, eller i liten grad, vil medføre endra trafikkmønster og frekvens samanlikna med det Reguleringsplanen opnar for.

- i. Korleis samfunnsikkerheit skal ivaretakast, blant anna gjennom å forebygge risiko og sårbarheit.

Sikkerheita vil ivaretakast på lik linje som for ei utbygging etter gjeldande plan, og i samsvar med teknisk forskrift.

Dei føresegna som gjeld sikkerheit i Reguleringsplanen vil vidareførast i omsøkte endring.

Eksempelvis:

§ 1.5.1 Etablering av andre verksemdar enn lager og verksemdar med sporadisk aktivitet er ikkje tillate i planområdet før fyrverkerilageret er flytta til anna eigna stad utanfor planområdet.

§ 15.4.4 Før det vert gitt midlertidig brukstillating for kvart delfelt skal følgjande vera gjennomført: - Vegar i den enkelte utbyggingsetappe skal vera utbygd. - Vatn- og avlaupsnett i samsvar med rammeplan for VA. Ferdigstilling skal tilpassast den enkelte utbyggingsetappe. - Eventuelle sikringstiltak mot fallulykker ved bratte skjeringar skal vera utført.

§ 1.6 ROS-tiltaksplanar: Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det gjerast greie for følgjande punkt: a) Avfall og overskotsmateriale Før løyve til igangsetting for kvart delfelt skal det føreligge ein avfallsplan for byggje- og anleggstiltak, jf. forureiningslova m/forskrift

§ 1.7 Tilgjenge: Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn i planområdet.

§ 1.8 Automatisk freda kulturminne: Dersom det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar i samband med gravearbeid skal arbeidet stansast omgåande og Fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Dette gjeld både i sjø og på land.

§ 1.10 Ureining: Ureining skal handsamast etter gjeldande krav frå overordna miljømyndigheit. Vert ureina industri tillate må det takast kontakt med vedkommande fagmyndigheit for fastlegging av rammene for industriverksemd, jf. forureiningslova

§ 1.13 Avfallshandtering: Avfallshandtering Det skal leggjast til rette for fellesområde for avfallshandtering. Avfallshandtering skal løysast med overflatesystem. Areal for miljøstasjon på dei respektive felta skal nyttast til samling av avfallsdunkar og for 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.

§ 1.14 Miljøkvalitet: Støy frå industriområde skal tilfredsstille 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 nærområde for friluftsliv og busetnad.

§ 1.15 Handtering av overvatn: Lokal overvatnhandtering skal leggjast til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggjeområde 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.

§ 1.18 Anleggsarbeid: Anleggsarbeid Særleg forstyrrende anleggsarbeid skal leggjast utanfor gyteperioden for torsk frå januar til og med april

§ 2.4.7 Nettstasjon må plasserast minst 5 meter frå bygning med brennbare overflater, minst 3 meter frå bygning med ikkje brennbare overflater, og kan plasserast inntil bygning når vegg mot transformator er utført i brannteknisk klasse minst REI 60/A2-s1 eller tilsvarende.

- j. Kva for berørte offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart.

Vestland fylkeskommune, Fylkesmannen i Vestland, Kystverket, Fiskeridirektoratet, aktuelle etatar hos Alver kommune og naboar / interessentar.

- k. Prosess for samarbeid og medverknad frå berørte fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre berørte

I utgangspunktet er tiltaket søkt om, som ei mindre endring med avgrensa høyring.

- l. Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Tiltaket er vurdert til å ikkje vere omfatta av Forskrift om konsekvensutredning § 6 *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*, vedlegg I (8). Endringa gjeld ei utviding av tidlegare regulert hamneformål for å redusere omfang av sprenging i sjø. Slik Reguleringsplanen er vedtatt vil etablering av kai f_H2 og f_H3 medføre undersjøisk sprenging for å få nok djupne, og med det store terrenginngrep i sjøbotn. Ved å utvide hamneformålet i sjø til ei meir passande djupne, vil det i mindre grad vere behov for utsprenging av undersjøisk terreng.

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 verknadar for miljø og samfunn, og at planendringa ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter Vedlegg II (13).