



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

Innholdsliste

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 verksemdar enn det som reguleringsplan for Eikanger Næringsområde, plan ID 1263-201114, i dag gjev rom for.

Gjeldande plan opnar for at ulike handverksverksemdar (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. Ettersom Områdeplan for Knarvik sentrum, plan ID 1263_201002 f, ikkje lenger gjev høve for arealkrevjande verksemdar å utvikle seg der, er det ønskeleg at det opnast for denne type verksemdar i Eikanger næringsområde. Dette gjeld mellom anna verksemdar som driv med arealkrevjande varehandel som t.d trelast og bilutsal.

Det er ikkje ønskeleg at verksemdar som driv med detaljhandel skal kunne etablere seg i Eikanger næringsområdeområde. Denne type verksemd skal lokalisast 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 handelsområdet 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 føresegnar 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 føresegnar 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 byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular*. Dette omfattar verksemdar som til dagleg blir omtala som arealkrevjande varehandel.

Klart definerte mål og føresegnar 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 handelsverksemdar 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 minuttar 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 eigne 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 byggeområde 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 regionssenter 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 relokaliseras, 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 retningslinjer 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 retningslinjer 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.*

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
- Planter 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 husholdsartiklar, 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 tilsvarende 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 verksemdar. Regelen må difor sjåast i samanheng med etterfølgjande føresegnar, §§ 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 tilknytting til produksjons-, handverks-, eller serviceverksemd*", lista opp. Dette må tolkast slik at verksemdar 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 tomte 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 tilknytting 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 retningslinjer for Lindås kommune.

Drøfting i dette dokumentet viser at Eikanger Næringsområde tilfredsstiller 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
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.	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. 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.
2.3.2 Etablering av detaljhandel er ikkje tillete i planområdet med unntak av sal som har direkte tilknytning til produksjons-, handverks- eller serviceverksemd.	2.3.2 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 40% av netto BRA m², og ikkje være større enn 400m².
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.	2.3.4 Etablering av handel med arealkrevjande vareslag er tillete i planområdet. Med arealkrevjande vareslag meiner ein handel med omsetjing av • Bilar og motorkøyrety • Landbruksmaskiner/anleggsmaskiner • Trelast og byggjeverar • Planteskular og hagesenter • Fritidsbåtar

