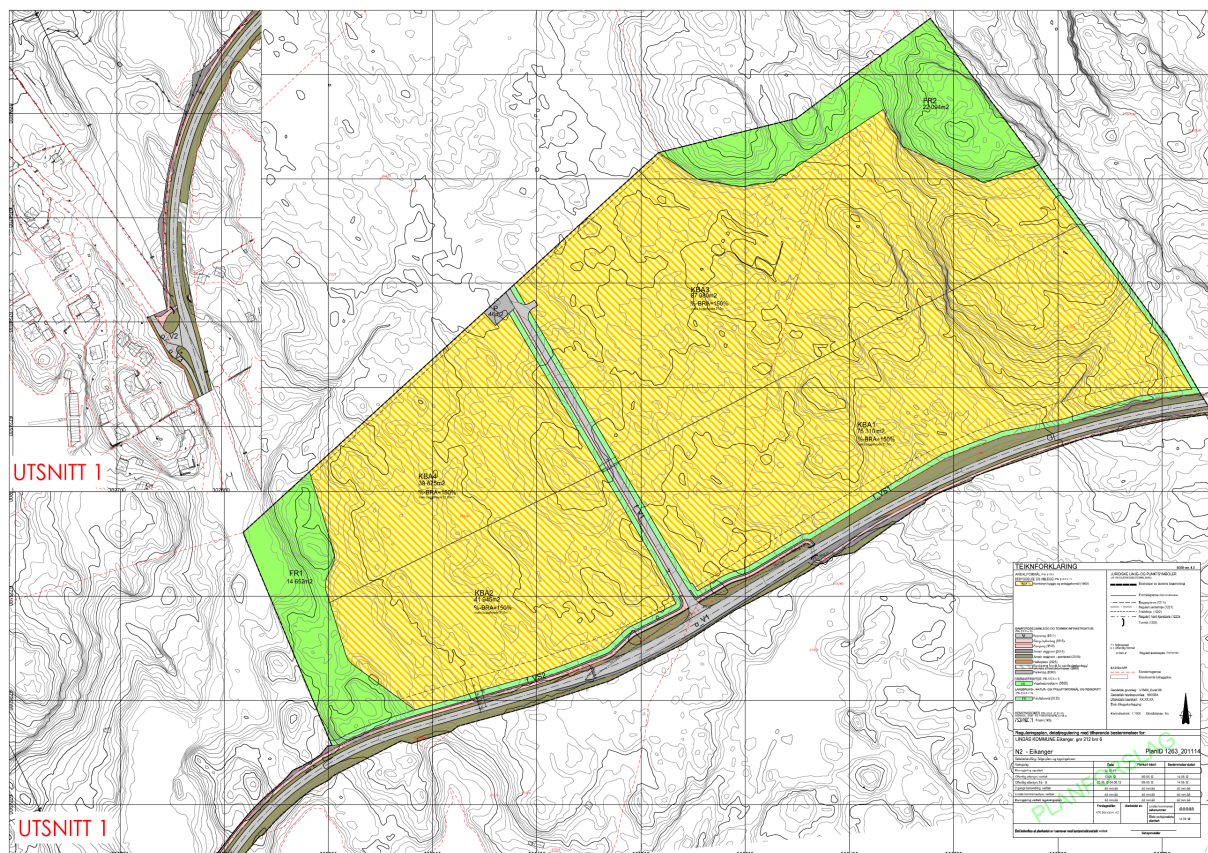


Søknad om mindre vesentleg endring av reguleringsplan

for gnr. 212 bnr. 132 m.fl., Eikanger - Alver kommune

Datert: 21.04.2022



Kartutsnitt over planområdet

Opplysninger om plankonsulent

Firma: Tippetue Arkitekter AS

Kontaktperson: Mai Cecilie Stabell

E-post: mai@tippetue.no

Telefon: 48195509

Opplysninger om forslagstillar

Firma: ATR Eiendom AS

Kontaktperson: Tommy Hjalmar Guldbrandsøy

E-post: tommy@atr-eiendom.no

Telefon: 91875390

Opplysninger om heimelshavar

Namn: ATR Eiendom v/ Tommy Guldbrandsøy

E-post/telefon: tommy@atr-eiendom.no, mobil: 91875390

Innleiing

Etter oppfordring fra Alver kommune søkes det no om ei endring av reguleringsplan. Det gjeld ei mindre endring i føresegnene tilhøyrande gjeldande detaljreguleringsplan for Eikanger næringsområde, med plan-ID 1263_201114

Endringsforslaget omfattar felt KBA3 og KBA4. Endringa gjeld rekkjefølgjekrav § 1.4.4, «*Minimum 70% av areala i delfelt KBA1 og KBA2 skal byggjast ut før ein startar på delfelt KBA3 og KBA4. Det kan gjerast avvik i høve til arealkrevjande verksemder sjølv om utnyttingsgraden ikkje har nådd 70%*», som ønskes fjerna frå føresegnene. Det er lagt til grunn at endringa er i samsvar med overordna planer, den utløyser ikkje krav om ROS-analyse etter plan- og bygningslova § 4-3 og får ikkje konsekvenser for andre enn aktuelle grunneiere. Endringa vil ikkje berøre myndighetsområder eller interesser som offentlege høringsinstanser skal ivareta, ei heller andre berørte, jfr. plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

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 friluftsområde. Endringa er vurdert til å ikkje påverke gjennomføringa av øvrige deler av planen. Det er med bakgrunn i dette ynskjeleg at søknad om endring i føresegnene kan handsamast gjennom forenkla prosess og som ei mindre vesentleg endring.

Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere for næringsverksemd med tilhøyrande infrastruktur. Dette gjennom å leggje til rette for etablering av eit større næringsområde langsmed E-39, nær Knarvik og med nærleik til Bergen. Dette er også i samsvar med overordna mål for Alver (tidligere Lindås) kommune. Endringa går som nemt ut på å fjerne eit av rekkjefølgjekrava, § 1.4.4, for å sikre ei meir naturleg og meir effektiv utvikling av næringsområdet.

Gjeldande plansituasjon og føringar

Fylkesplan

Da planarbeidet opprinnelig vart lagt fram 10.05.2012, omtalte kapittel 5 i då gjeldende Fylkesplan for Hordaland om næringsutvikling at «*Næringar med særlege føremoner er særleg satsing på energi, marine-, maritime, reiselivs- og andre vekstkriftige næringar*».

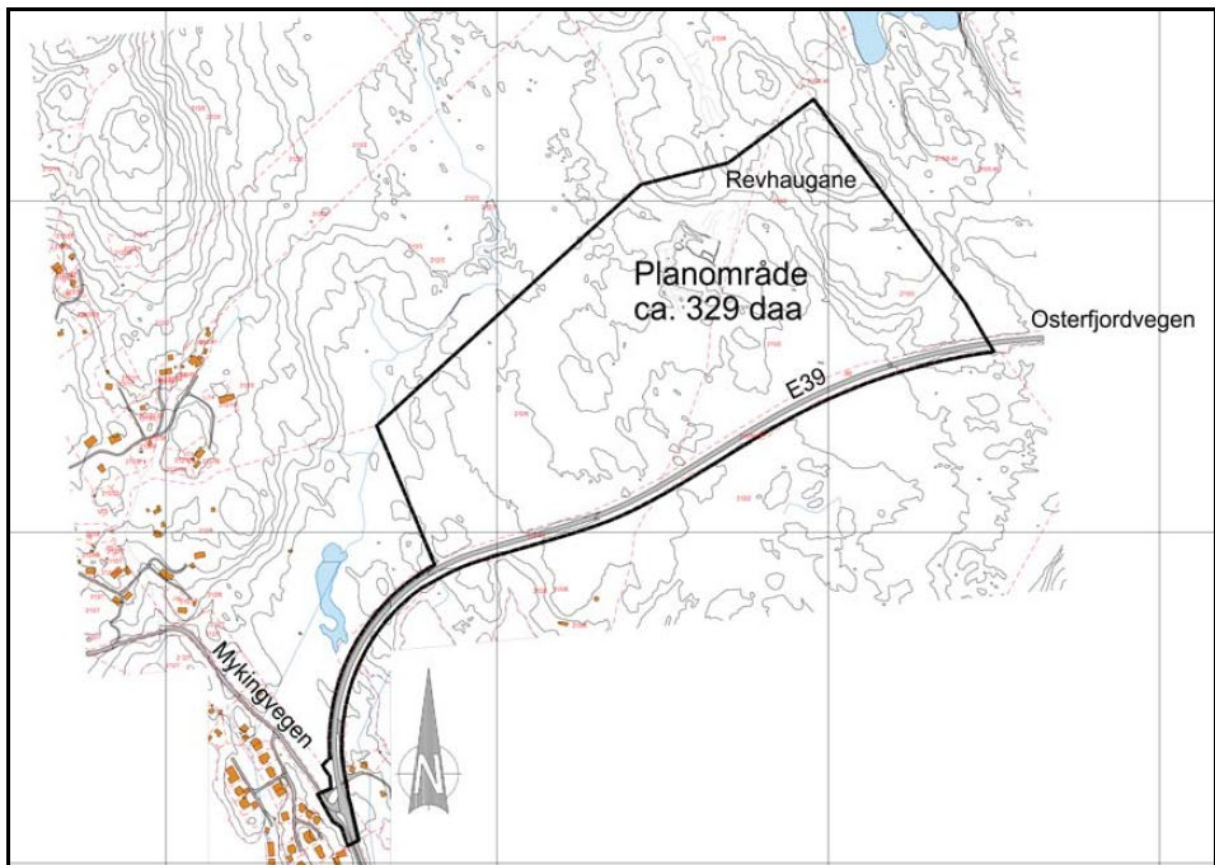
Kommuneplan

Godkjend gjeldande reguleringsplan er i henhold til arealformål i gjeldande kommuneplan for Lindås (2011 – 2023), kor heile området er satt av til næring (N2).

Planområdet og omgjevnadene

Avgrensing

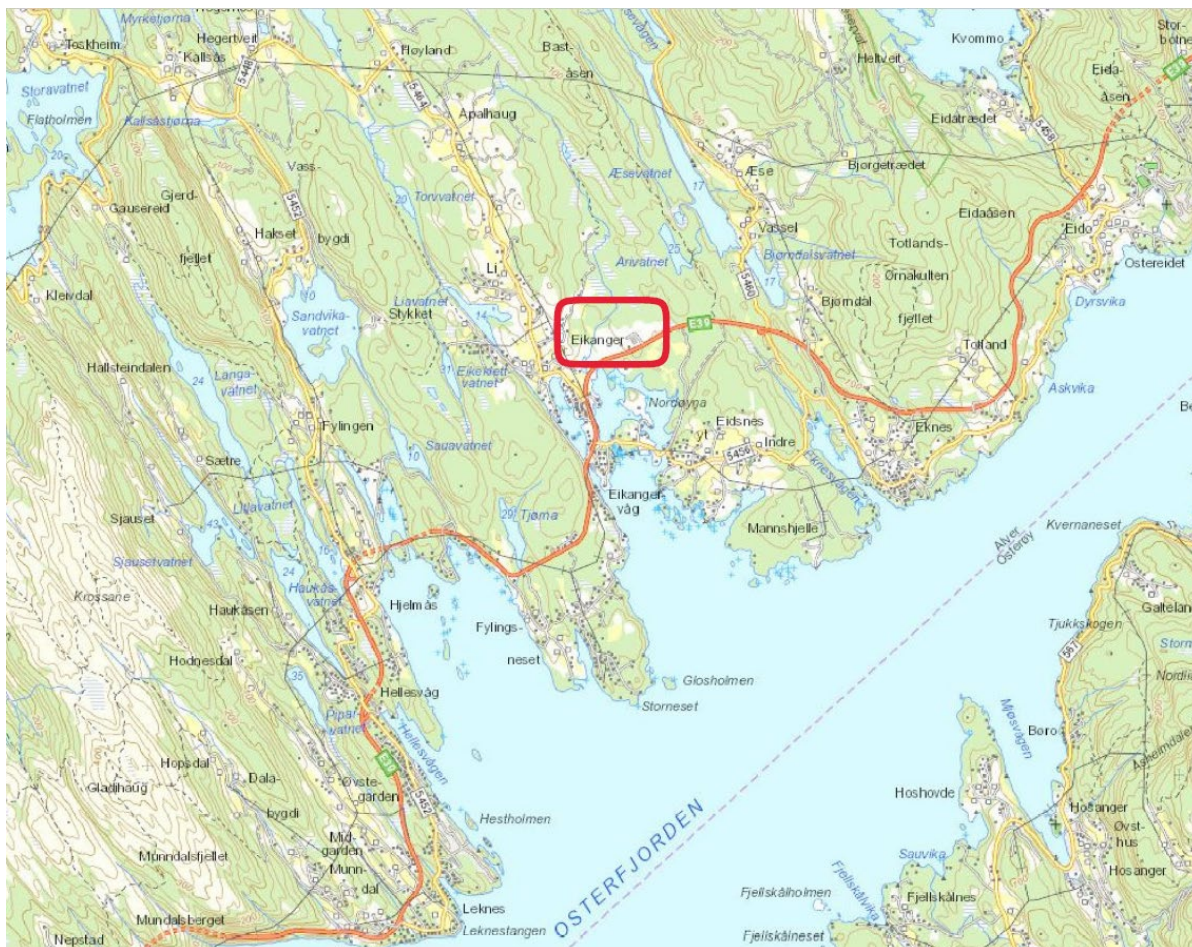
Avgrensinga av planområdet er sett i samråd med Lindås kommune og Statens vegvesen (fig. 1). Planområdet omfattar gnr 212 bnr 6 og følgjer eigedomsgrenser i nordvest og aust. E39 er inkludert i planen frå krysset ved Mykingvegen og opp til nordaustre enden av planområdet, og avgrensar slik planområdet mot sør. Planområdet er ca 329 daa.



Figur 1. Avgrensing planområdet

Lokalisering

Planområdet er lokalisert på Eikanger om lag 10 minutters kjøring fra Knarvik i Lindås kommune, Nordhordland. Området er lokalisert langsmed E39, på nordsida av vegen (fig. 2). Det er ingen bygninger i området i dag bortsett fra næringsbygg allerede utbygd som del av godkjend reguleringsplan. Området er svært godt egnet til næringsverksemd, då det ligg sentralt i høve til både Knarvik og Bergen.



Figur 2. Planområdet omtrentlig markert med rødt

Tilstøtende areals bruk/status

Tilstøtende areal er hovudsakleg LNFR, utmarksområde. Bustadområdet på Eikanger ligg om lag 400 meter mot aust. I sør ligg E39.

Eksisterande bygningar

Då reguleringsplanen vart lagt fram i 2012 var det ingen eksisterande bygningar i området. Etter godkjenning av planen har området vorte planert ut i samsvar med gjevne løyve/vedtak, næringsområdet har byrja ta form og det er per no eksisterande bygningar i planområdet (desse er i henhold til gjeldande reguleringsplan).

Topografi/landskapstrekk

Planområdet ligg i utmark på nordsida av E39. Størstedelen av planområdet ligg på 15-20 moh, og var opprinneleg dekt av barskog. Vestre del av området har eit plant parti som er prega av nord-sør-gåande myrdrag. Mot aust stig terrenget bratt oppover mot Revhaugane, som ligg på om lag 40-60 moh. Særleg den austre delen av planområdet er prega av skrint jordsmonn og små koller. Revhaugane er godt synlege frå omgjevnadene, elles skil ikkje området seg ut frå terrenget rundt.

Solforhold

Det er gode solforhold i området.

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Biologisk mangfald og landskap er utgreidd i egne rapportar.

Grøne interesser

Området er del av eit større skogsområde og delar av dette er i bruk som turområde. Det er fleire turstiar i området. Det går og ei turløype nord for planområdet, frå Eikanger til Baståsen.

Det er ikkje kjend at området er i bruk av barn og unge eller av skular og barnehagar i nærleiken. Næraste ballplass, idrettsanlegg og liknande ligg på Ostereidet nokre kilometer frå området.

Kulturminneverdiar

Det går eit steingjerde i retning nordaust-sørvest i austre delen av planområdet. Elles er det ikkje registrert kulturminneverdiar i området. Hordaland fylkeskommune har sett krav om arkeologisk registrering i planområdet.

Veg og trafikkforhold

Planområdet inkluderer eit strekk av E 39, der trafikkmengda er 3000 ÅDT, og fartsgrensa er 80 km/t. i forbindelse med opprinneleg søknad i 2012 blei det opplyst at Statens vegvesen stilte krav om opparbeiding av gang/sykkelveg på den aktuelle strekninga. Det blei også stilt krav om at det skulle regulerast eit kanalisert T-kryss til næringsområdet, og busslommer med planfri kryssing av E39. Desse krava er i dag innfridd.

Statens vegvesen har stilt krav om opparbeiding av gang/sykkelveg på den aktuelle strekninga, då dette ikkje finst i området i dag. Det er også stilt krav om at det skal regulerast eit kanalisert T-kryss til næringsområdet, og busslommer med planfri kryssing av E39.

Støy

Nærleiken til E39 fører til at søre delar av planområdet ligg innafør støysonekategori raud etter T-1442.

Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning

Det går buss mellom Ostereidet og Knarvik om lag ein gong i timen på kvardagar, fram til kl 18. Næraste haldeplass for buss ligg om lag 500 meter aust for planområdet, ved E39. Det er etablert nye haldeplassar i tilknytning til næringsområdet, med planfri adkomst frå haldeplass via undergang (under E39).

Vatn og avlaup

Då reguleringsplanen vart lagt fram i 2012 var det ikkje eksisterande vatn- og avlaupsledningar innanfor planområdet, men vest for planområdet var det eksisterande anlegg som området kunne koplast på. Unnataket var prosessindustri som krev store vassmengder, til dette må det skaffast tillegsvatn.

Per no er vatn- og avlaup utbygd for dei områda som har fått mellombels bruksløyve (mellom anna saksnr 22/1610).

Energi

Det gjekk ingen straumledningar i sjølve planområdet. Kommunedelplan for klima og energi (for tidlegare Lindås kommune) vart vedteken mars 2011. Mellom anna skal planen gjennom planlegging og byggjesakshandsaming bidra til redusert energibruk i bygg over heile kommunen.

Utbygging av straumledningar/-nett har fulgt utbygginga elles innafor planområdet.

Privat og offentleg servicetilbod

Næraste skule er Eikanger skule, inst i Eikangervågen, om lag 700 meter i luftlinje sørvest for planområdet. Næraste barnehage er Leiknes barnehage AS, om lag 3 km mot sør. Næraste dagligvarehandel finn ein på Ostereidet. Helsetilbod og andre offentlege tenester finn ein i Knarvik.

Risiko og sårbarheit

Sjå ROS-analyse i opprinneleg planskildring (2012), samt eige avsnitt i neste kapittel.

Om plantiltaket (i hovudsak henta frå opprinneleg planskildring 2012, kap.8, Skildring av planforslaget)
Føremålet med planen er å regulere for næringsverksemd med tilhøyrande infrastruktur.

Reguleringsføremål

I planforslaget har ein detaljert planen i høve til utnyttingsgrad og byggehøgde innanfor planområdet. Maksimal % - BRA er i arealføremål kombinert bygge- og anleggspføremål sett til 150 %.

Føremål	Totalt areal (m²)
Bygningar og anlegg	
<i>Kombinert byggje- og anleggspføremål</i>	
KBA1	75310m2
KBA2	41945m2
KBA3	87980m2
KBA4	39875m2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Køyreveg	
Gang- og sykkelveg	
Gangveg	
Annan veggrunn	
Annan veggrunn-grøntareal	
Haldeplass	
Kombinerte føremål for samferdsleanlegg/tekniske infrastrukturtraséar	
Parkering	
Grønstruktur	
Vegetasjonsskjerm	
Landbruks-, natur- og friluftspføremål	
<i>Friluftspføremål</i>	
FR1	14652m2
FR2	22094m2
Totalt	

Byggeføremål

Prosjektet er eit næringsområde. Hovudføremålet i planen er kombinert byggje- og anleggspføremål. Planområdet er delt opp i fire delfelt, KBA1-KBA4. Det var opprinneleg tenkt at areala innanfor kvart delfelt skulle delast etter ein samla plan, tilpassas dei enkelte verksemd sine behov og med vekt på trygge trafikale løysingar. Dei fremste delfelta er no godt utbygde, og tidligare hensikt bak feltinndelinga er lite hensiktsmessig. Det vil vere mest effektivt å bygge området vidare ut frå krysset internt i næringsparken ettersom ein til einkvar

tid må få med seg vatn, avlaup og straum. Ei slik utbygging vil også forhindre at det oppstår «tomme» parseller midt i feltet.

Bygningar kan ha ein eller fleire plan. Ved utrekning av BRA for nye bygningar med eitt plan kan bruksarealet reknast utan tillegg for tenkte plan. Maksimal byggehøgde er 21 meter. Det kan ved særskilde høve etablerast pipe, tårn og liknande på ein del av ein bygning, som er høgare enn maksimal byggehøgde. Byggjengrensa er 30 meter frå E39.

Innanfor alle delfelt vist på plankartet kan det 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 tilknyting til produksjons-, handverk- eller serviceverksemd.

Parkering/garasje(r)

Minimumskrav frå kommuneplanen for Lindås er 1 parkeringsplass per 30m² BRA for føremål forretning/kontor/service, 1 plass per 100m² BRA for føremål industri/verkstad og 1 plass per 300m² BRA for føremål lager.

Maksimumskrav frå kommuneplanen Lindås kommune er 1 plass per 20m² BRA for føremål forretning/kontor/service, 1 plass per 50m² BRA for føremål industri/verkstad og 2 plassar per 200m² BRA lager. Minimum 10 prosent av parkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma.

Trafikkareal

Nytt i planforslaget i høve til dagens situasjon er etablering av gang- og sykkelveg langs europavegen. Det er planlagt gang- og sykkelveg parallelt med E39 langsmed heile planområdet. Ved krysset inn til planområdet er det planlagt haldeplass på begge sider av vegen. For å komme over vegen frå/til planområdet frå sørsida skal det etablerast gangtunnel. Vegstandarden er i tråd med vegnormalen. Tilkomst til området er godt tilrettelagt for mjuke trafikantar og vald løysning er drøfta med Statens vegvesen. Som vist på plankartet er det og lagt gangveg inn i planområdet.

Grøne interesser

Nord for planområdet går det ein tursti til Baståsen. For å tilretteleggje for turgåarar i området vil det etablerast ein parkeringsplass nord i planområdet.

Støytiltak

Det er lagt inn ei føresegn om at støy frå industriområde skal tilfredsstillе gjeldande retningsliner 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 nærområdet med omsyn til friluftsliv og busetnad.

Vegetasjonsskjermen som vist på plankartet langs europavegen vil kunne fungere som støyskjerm i høve til både støy frå trafikken og frå dei nye arbeidsplassane i planområdet.

Avfallshandtering/miljøstasjon

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

Risiko og sårbarheit

Nytt tiltak fører ikkje til større risiko i området. Det er sett krav i føresegnene om at det ikkje er tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområdet med omsyn til friluftsliv og busetnad.

Risiko og sårbarheit

Nytt tiltak fører ikkje til større risiko i området. Det er sett krav i føresegnene om at det ikkje er tillate etablert anlegg eller verksemd som ved lukt, røyk, støy eller anna ureinande utslepp er til sjenanse for nærområdet med omsyn til friluftsliv og busetnad.

Det er og sett krav i føresegnene om at 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. Det er og presisert i føresegnene at ved innsending av rammesøknad for kvart delfelt skal det føreliggje ein massehandsamingsplan som skal godkjennast av kommunen.

Bakgrunn for planendringa

Reguleringsendringa har som føremål å leggje til rette for ei meir behovstilpassa utvikling av Eikanger Næringsområde enn det gjeldande reguleringsplan, plan ID 1263-201114, gjev rom for. Begrunnelsen for omsøkt endring er at felta KBA1 og KBA2 no i så stor grad er etablerte og opparbeidde, og at rekkjefølgjekravet § 1.4.4 ikkje lengre er gjeldande og derfor til hinder for hensiktsmessig utvikling av området i forhold til dei behov som faktisk ligg føre. KBA2 er nestan heilt utbygd og heile arealet er planert. Mykje av arealet i KBA1 er allerede solgt og planeringsarbeid er godt i gang også der. Vidare så er alle rekkjefølgjekrav utført og Statens Vegvesen har overtatt kryss, gang- og sykkelveger.

Slik foresegna er formulert er ho nå ein hemsko for vidare utvikling av området. No når dei fremste delfelta er godt utbygde, er det heller ikkje noko poeng at det kun er arealkrevjande verksemdar som skal kunne benytte seg av moglegheita for unntak.

Den tidligare feltinndelinga vert lite hensiktsmessig då det er mest effektivt å byggje området vidare ut frå krysset internt i næringsparken ettersom ein til einkvar tid må få med seg vatn, avlaup og straum, og for å unngå at det oppstår «tomme» parseller midt i feltet. Infrastruktur er ferdig utbygd i KBA2. Det startes no opp med infrastruktur vidare gjennom KBA1, slik at etableringar i delfeltene KBA3 og KBA4 kan gjennomføres fortløpende/etter hvert som disse arealene selges.

Verknad av ei planendring

Gjeldande plan, § 1.4.4, opner opp for avvik frå hovedregelen om at minimum 70% av areal i delfelt KBA1 og KBA2 skal vere utbygd før dei resterende felta i bakkant. Avviket er i hovudsak for arealkrevjande verksemdar.

Ved å fjerne § 1.4.4 frå reguleringsføresegnene, leggjast det til rette for at felt KBA3 og KBA4 kan bebyggjast hensiktsmessig uavhengig av størrelsen på verksemda, noko som vil gje næringsarealet ei meir naturleg og hensiktsmessig utvikling samt også ei meir forutsigbar utvikling. Det siste er vesentleg for å få på plass avtalar, for at området skal vere attraktivt og for at det skal utnyttast effektivt.

Planendringa vil ikkje medføre endringar i plankartet.

Varsling

Den foreslåtte endringa i reguleringsføresegnene er ikkje nabovarsla. Med bakgrunn i at tiltaket/reguleringsplanen vart nabovarsla i samband med opprinneleg søknad og saksgang, samt vår vurdering at den foreslåtte endringa i reguleringsføresegn ikkje vil medføre ulemper for eller ha negativ innverknad på naboar, grunneigare eller andre interesserte, ser vi ikkje behov for ny nabovarsling.

Medverknad og samarbeid

I utgangspunktet er endringa søkt om som ei mindre endring med avgrensa høyring, sjå vurdering nedanfor.

Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredningar](#)

Tiltaket er vurdert å ikkje vere omfatta av Forskrift om konsekvensutredning. Endringa gjeld ei mindre endring i reguleringsføresegnene, meir spesifikt å fjerna eit av rekkjefølgjekrava §1.4.4. 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 verknader for miljø og samfunn, og at planendringa ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing

Vurdering om endring kan gjennomførast ved ein forenkla prosess

I henhold til Plan og bygningslova (pbl) § 12-14 andre ledd, kan kommunestyret «*delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påverke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovuddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*»

Vil endringa påverke gjennomføringa av planen for øvrig?

Endringa er i samsvar med og støtter opp under planen sin intensjon om å leggje til rette for etablering av eit næringsområde med varierte tilbod og tilhøyrande infrastruktur.

Vi vurderer difor, jfr. Plan og bygningslova (pbl) § 12-14 andre ledd, at omsøkt endring ikkje vil påverke gjennomføringa av planen. Snarare vil endringa medføre ei meir naturleg og effektiv utbygging av planområdet, jfr. også utredning ovanfor i forhold til begrunnelse for ønska endring.

Vil endringa gå utover hovuddrammene i planen?

Med bakgrunn i det ovanfornevnte, at den omsøkte endringa er i samsvar med og støtter opp under planens intensjon om å leggje til rette for etablering av eit næringsområde med varierte tilbod og tilhøyrande infrastruktur, kan vi heller ikkje, jfr. pbl § 12-14 andre ledd, sjå at endringa vil gå utover hovuddrammene i planen.

Vil endringa berøre omsynet til viktige natur- og friluftsområder?

Allerede godkjent tiltak/reguleringsplan er vurdert av Alver (tidlegare Lindås) kommune til ikkje å kome i konflikt med naturmangfoldloven. Deler av arealet som inngår i planområdet inngår i Miljødirektoratet sine kartlagte friluftsområder, men reguleringsplanen er godkjent, hovudsakeleg med arealformål «bebyggelse og anlegg», samt også «samferdselsanlegg og

teknisk infrastruktur), «grønnstruktur» og Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift». Vidare skal det innanfor planområdet etablerast parkeringsplass for brukere av turstiane i området. Etersom den omsøkte endringa i reguleringsplan ikkje medfører endring i det arealet som skal byggjast ut i samband med den vidare utviklinga av næringsområdet i forhold til allereie godkjent tiltak/reguleringsplan, vil heller ikkje omsøkt endring, jfr. pbl § 12-14 andre ledd, (ytterlgare) berøre omsynet til viktige natur- og friluftsområder.

Konklusjon

Basert på vurderingen av omsøkte endring i forhold til pbl §12-14 andre ledd, er vår konklusjon at endringa kan handsamast gjennom forenkla prosess.

Videre saksgang

Med bakgrunn i ovanforstående gjennomgang og konklusjon vurderer vi omtalte reguleringsplanendring, med å fjerne § 1.4.4, som ei mindre endring som kan takast etter forenkla prosess jfr plan- og bygningslova §12-14, andre ledd. Forslag til endringar vert sendt til berørte partar, og uttaler/merknader kan rettes til ansvarlig søker. Etter høyringsfristen vil mottatte merknader bli summert og kommentert av forslagsstillar. Dersom naudsynt vil planmaterialet justeres iht innkomne merknader.

Om kommunen kjem fram til at saka kan behandlas som ei mindre endring kan planendringa behandlas administrativt. Om saka skal behandlas som ei vanleg endring vil planen, etter 1. gongs behandling, sendas til høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn før vidare politisk behandling. Det vil då vere mogleg å fremja merknader og evt. protester til planforslaget før det går vidare til politisk behandling.

Eventuelle uttalelser/merknader sendast til utførande konsulent innan 3 veker frå mottatt varsel. Eventuelle spørsmål kan også rettast til konsulent på e-post: mai@tippetue.no

Vedlegg

- Reguleringsføresegner (oppdatert forslag)
- Reguleringsplankart (uendra)
- Nordhordaland næringspark, byggetrinn 2, VA-plan
- Oversikt avgrensning
- Oversikt VA, vei og planering

Utførande konsulent:

Tippetue Arkitekter AS
v/Mai Cecilie Stabell
Sandviksbodene 5
5035 Bergen

Tlf: 55 56 33 01
post@tippetue.no