

## ENDRINGSOMTALE

### Detaljregulering for Mjåtveit Næringspark

#### SAMANDRAG

Endringsforslaget inneber ei presisering av bruken i arealutviding av det søraustlege formålet, som går frå næring og tenesteyting til næring som også skal romme lagerverksemd, Det skal ikkje byggast Industri på det endra arealet. Internvegen, f\_KV04, avkortast for å tilpasse gjeldande situasjon med faktisk inndelte og selde tomter.

#### BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

##### BAKGRUNN

I samanheng med utbygging av Mjåtveit Næringspark ønsker forslagsstillar òg å kunne etablere lager på formål i søraust N/OPT01, det er gjeve signal frå Alver kommune at reguleringa til næring og tenesteyting ikkje dekker bruk som lager.

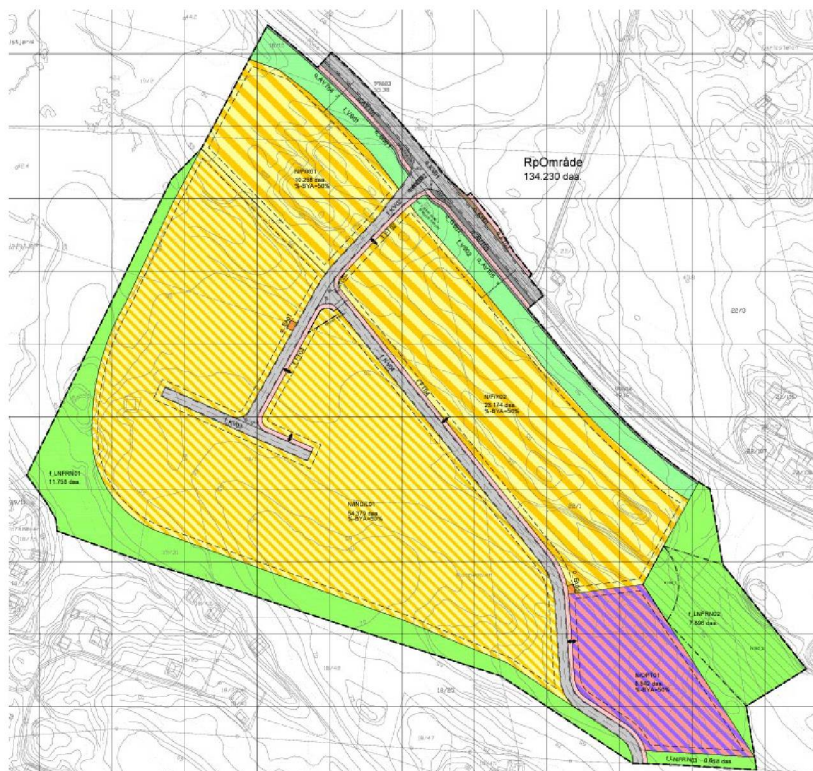
##### INTENSJONEN MED ENDRINGSFORSLAGET

Formålet med reguleringsplanendringa er òg å leggje til rette for lagerverksemd søraust i planområdet. Dette vert gjort ved presisere arealformålet som i gjeldande plan er delt på tre arealformål regulert for høvesvis *Næring / Offentleg eller privat tenesteyting, Næring/Forretning/Kontor* og *Næring/Industri/Lager*. Det nye arealformålet vert *Næring*, og føresegnene definerer nærare kva for bygningstypar og tiltak som vert tillate innanfor området.

Endringa inneber òg justering av regulerte vegar slik at dei samsvarar med bygde vegar slik dei er godkjente i byggesaker. Det vert òg retta opp i føresegnene, slik at dei samsvarar betre med vedtatt reguleringsplan enn dei har vist seg å gjere.

##### FORSLAGSSTILLAR, PLANKONSULENT, EIGARFORHOLD

Plankonsulent er HOLON Arkitektur AS på vegne av forslagsstillar og grunneigar Mjåtveit Næringspark AS.



Figur 1: Plankart, vedtatt 2. oktober 2012.

## TIDLEGARE VEDTAK I SAKA

Detaljreguleringa for Mjåtveit Næringspark vert endeleg godkjent av Meland kommune ved vedtak i utval for drift og utvikling 02.10.2012. Denne planen ligg til grunn for endringsforslaget og denne endringsomtalen er eit tillegg til den opphavelige planomtalen.

## PLANPROSESSEN

### VARSLING

Fullstendig endringsforslag varslast med brev til aktuelle partar og overordna styresmakter. Når merknadar er komne inn, kan endringsforslaget bli justert før det behandlast av Alver kommune sitt utval for areal, plan og miljø.

## GJELDANDE PLANSTATUS

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Kommuneplan for Meland 2015-2026 tredde i kraft 16.10.2019. Den fastslår at detaljreguleringa for Mjåtveit Næringspark skal gjelde føre kommuneplanen.

## SKILDRING AV PLANOMRÅDET

### LOKALISERING

Området sør for Rosslandsvegen er bygd ut over ti år sidan planen blei vedtatt. Forslaget gjer nokre endringar på tilkomstvegar til *N/IND/L01*, slik at dei svarar til faktisk plassering, og omhandlar elles den søraustlege delen av planområdet.

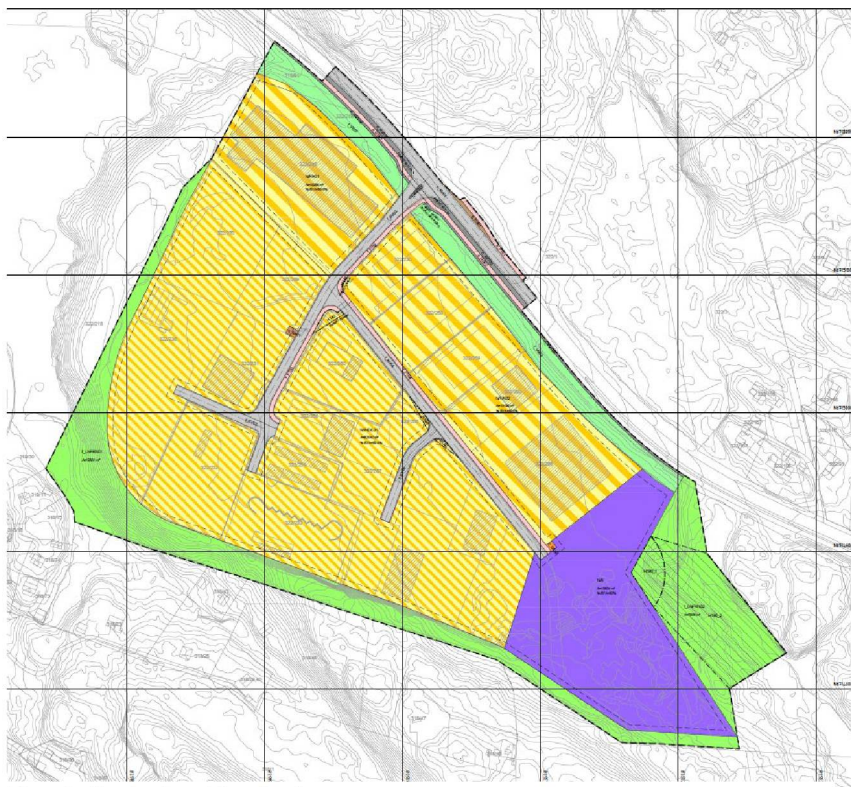
### VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE

I 2012 fekk planen planføresegn og omsynssoner i plankart som skulle sørge for at vassdraget i aust ikkje fekk skadeleg avrenning frå utbygginga. Mjåtveitvassdraget har førekomst av den trua arten elvemusling, som allereie då var i sterk tilbakegang. Mykje skyldast nok ein reduksjon i vasskvaliteten. Ein reinsepark med to fangdammar skulle etablerast med næringsparken, mens ein tredje kunne bli aktuell. Alle tre dammane er der i dag. Det er ikkje kjend naturlege bestandar med elvemusling her.



Figur 2: Fangdam ein og to.

## SKILDING AV PLANFORSLAGET



Figur 3: Plankart endringsforslag.

## INNLEIING

Planforslaget legg opp kombinerte formål med næring som hovudformål. To av områda er sett av til næring/forretning/kontor; desse områda ligg langs Rosslandsvegen og er tiltenkt næringsdrivande som ynskjer å kunne eksponere seg mot kundar. Området som ligg lengst frå Rosslandsvegen regulerast til næring/industri/lager; her er næringsdrivande og industri som krev større bygningar og uteareal tenkt lokalisert. Det siste området regulerast som næring, som opnar for lagerverksemd.

## REGULERINGSFORMÅL

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (m <sup>2</sup> )
1300 - Næringsbygningar (NÆ)	15803,8
1510 - Energianlegg (o_EA01)	39,9
1510 - Energianlegg (o_EA02)	29,9
1900 - Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovudformål (N/IND/L01)	52041,9
1900 - Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovudformål (N/F/K01)	10258,0
1900 - Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovudformål (N/F/K02)	19190,0
Sum areal denne kategori:	97363,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m <sup>2</sup> )
2011 - Køyreveg (o_KV01)	1891,5
2011 - Køyreveg (f_KV02)	1827
2011 - Køyreveg (f_KV03)	761,7

2011 - Køyreveg (f_KV04)	1781,1
2011 - Køyreveg (f_KV05)	571,3
2012 - Fortau (o_FT01)	228,0
2012 - Fortau (f_FT02)	310,5
2012 - Fortau (f_FT03)	316,5
2012 - Fortau (f_FT04)	696,7
2015 - Gang-/sykkelveg (o_GS01)	289,2
2015 - Gang-/sykkelveg (o_GS02)	322,1
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT01)	301,8
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT02)	23,0
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT03)	330,4
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT04)	214,1
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT05)	410,1
2073 - Kollektivhaldeplass (o_KH01)	104,0
Sum areal denne kategori:	10379,0
§12-5. Nr. 3 - Grøntstruktur	Areal (m <sup>2</sup> )
3060 - Vegetasjonsskjerm (f_VS01)	2160,5
3060 - Vegetasjonsskjerm (f_VS02)	3870,8
Sum areal denne kategori:	6031,3
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift	Areal (m <sup>2</sup> )
5120 - Naturformål (f_LNFRN01)	12531,2
5120 - Naturformål (f_LNFRN02)	7906,3
Sum areal denne kategori:	20437,5
Totalt alle kategoriar:	134211,3

#### BYGGEFORMÅL

Endringsforslaget skyldast eit ønske om å bygge lager i den søraustlege delen av planområdet.



Figur 4: Mogleg situasjonsplan.

## PARKERING

Kommuneplanen har andre krav til parkering til lagerverksemd enn til høvesvis nærings- og kontorareal. Føresegnene sett eit fast krav på 4 bilplassar per 1000 m<sup>2</sup> lagerareal innanfor formål *NÆ*, i samnhøve med kommuneplanens krav om 1 plass per 250 m<sup>2</sup>.

## TRAFIKKAREAL

Reguleringa skal sørge for at formåla stemmer med slik dei interne vegane i næringsparken allereie er etablert. I endringsforslaget stoppar òg vegen i formål *NÆ* i søraust. Bakgrunnen for at vegen vart avslutta inn mot fjellveggen mot klettane var at det tidlegare var vurdert ei mogleg utviding av næringsarealet til dette området. Denne opsjonsavtalen vart ikkje tilrådt og det er ikkje lenger mogleg eller aktuelt å utvide næringsområdet mot Klettane.

## KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

### OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Detaljreguleringa for Mjåtveit Næringspark er nemnt i kommuneplanen for Meland og skal framleis gjelde føre denne.

### FORHOLDET TIL KRAVA I KAP. II I NATURMANGFALDLOVA

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) er godt i Mjåtveitvassdraget. Rådgivende Biologer AS har synfart staden fleire gongar og har foreslått løysingar. Alver kommune held på med ein forvaltningsplan for vassdraget. Føre-var-prinsippet (§ 9) gjeld derfor ikkje i denne saken.

Den samla tillatne belastninga (§ 10) på vassdraget er stadfesta i føresegnene. Turbiditeten skal vere avgrensa til 2 FTU (Formazin Turbidity Unit).

Føresegnene sikrar vidare tiltak etter faglege tilrådingar (§ 12), basert på dei allereie gjennomførte.

#### TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Sjølv om vegane i planen endrast, vil det ikkje vere konsekvensar av dette samanlikna med utgangspunktet. Eksisterande vegar stadfestast og tilkomst sikrast til eigedommar som endå ikkje er opparbeida.

Lagerverksemd treng færre parkeringsplassar enn handel og industri, derfor er fastføresegna lågare for dette formålet enn dei andre.

#### KONSEKVENSAAR FOR NÆRINGSINTERESSER

Endringsforslaget tillèt at utviklinga av Mjåtveit Næringspark kan halde fram slik marknaden ønsker. Formålet *NÆ* (før *N/OPT01*) utvidast ved at vegen stoppast tidlegare og at noko areal overførast frå *N/F/K02*.

#### INFRASTRUKTUR

Dei innregulerte trafoane er flytta litt i endringsforslaget. Den vestre av dei to er plassert der trafoen faktisk er etablert. Den austre av dei er flytta til enden av vegen, slik den no blir regulert. Den tekniske infrastrukturen er med andre ord berre justert.