

ENDRINGSOMTALE

Detaljregulering for Mjåtveit Næringspark, planID 1256 2012 0001

SAMANDRAG

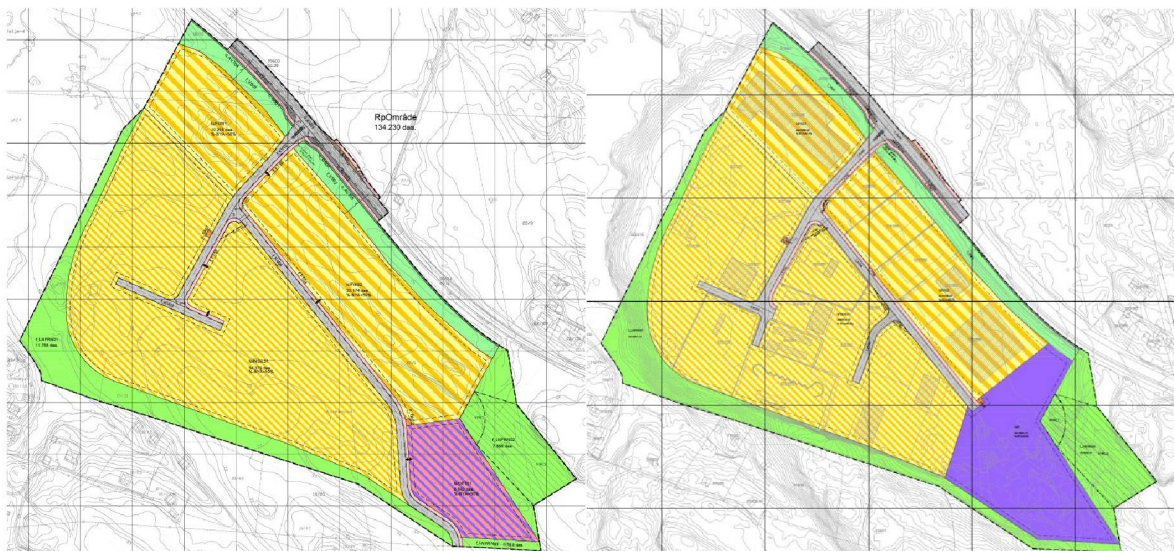
Endringsforslaget inneber ei presisering av bruken ~~i arealutviding~~ av det søraustlege formålet, som går frå næring og tenesteyting til næring som også skal romme lagerverksemd. Arealet blir større på dei kombinerte formåla si rekning, N/F/K og N/IND/L. Det skal ikkje byggast Industri på det endra 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



Figur 1: Endring av areal, før (v.) og etter (h.)

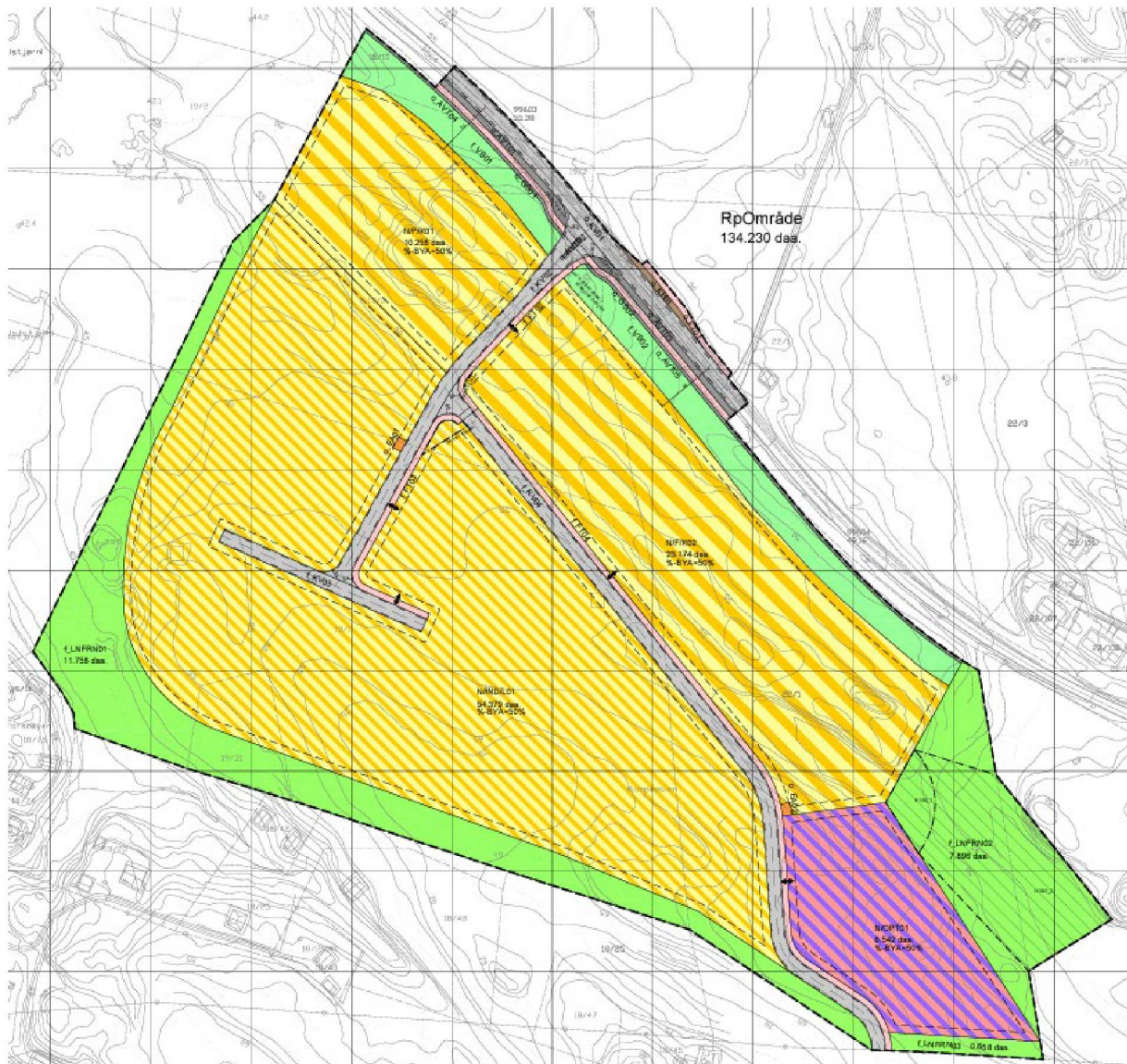
Formålet med reguleringsplanendringa er òg å leggje til rette for lagerverksemd søraust i planområdet. Dette blir gjort ved presisere arealformålet som i gjeldande plan er delt på tre arealformål regulert for høvesvis Næring / Offentleg eller privat tenesteyting, Næring/Forretning/Kontor og Næring/Industri/Lager.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

3.1-1: I området kan det oppførast bygningar for næring og lagerverksemd.

Endringa inneber òg justering av regulerte vegar slik at dei samsvarar med bygde vegar slik dei er godkjente i byggesaker. Det blir 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 2: Plankart, vedtatt 2. oktober 2012.

TIDLEGARE VEDTAK I SAKA

Detaljreguleringa for Mjåtveit Næringspark blir 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 opphævelege 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, eller av administrasjonen med delegert ansvar.

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 der dei faktisk blei plassert, og omhandlar elles den søraustlege delen av planområdet. Dei siste åra er det gitt løyve med dispensasjon til endra tilkomst to gonger, saksnr. 1049/21 og 1081/21. Sistnemnde tillèt tilkomst frå eigedom 322/277, som er ny sidan planen blei vedteken. Den andre saka tillèt sidearmen til eigedommane 322/233 og 322/278, slik endringsforslaget legg opp til. Næringsparken er seksjonert i eigedommar etter at planen blei gjeldande i 2012, og planen føresåg ikkje alt.

VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE

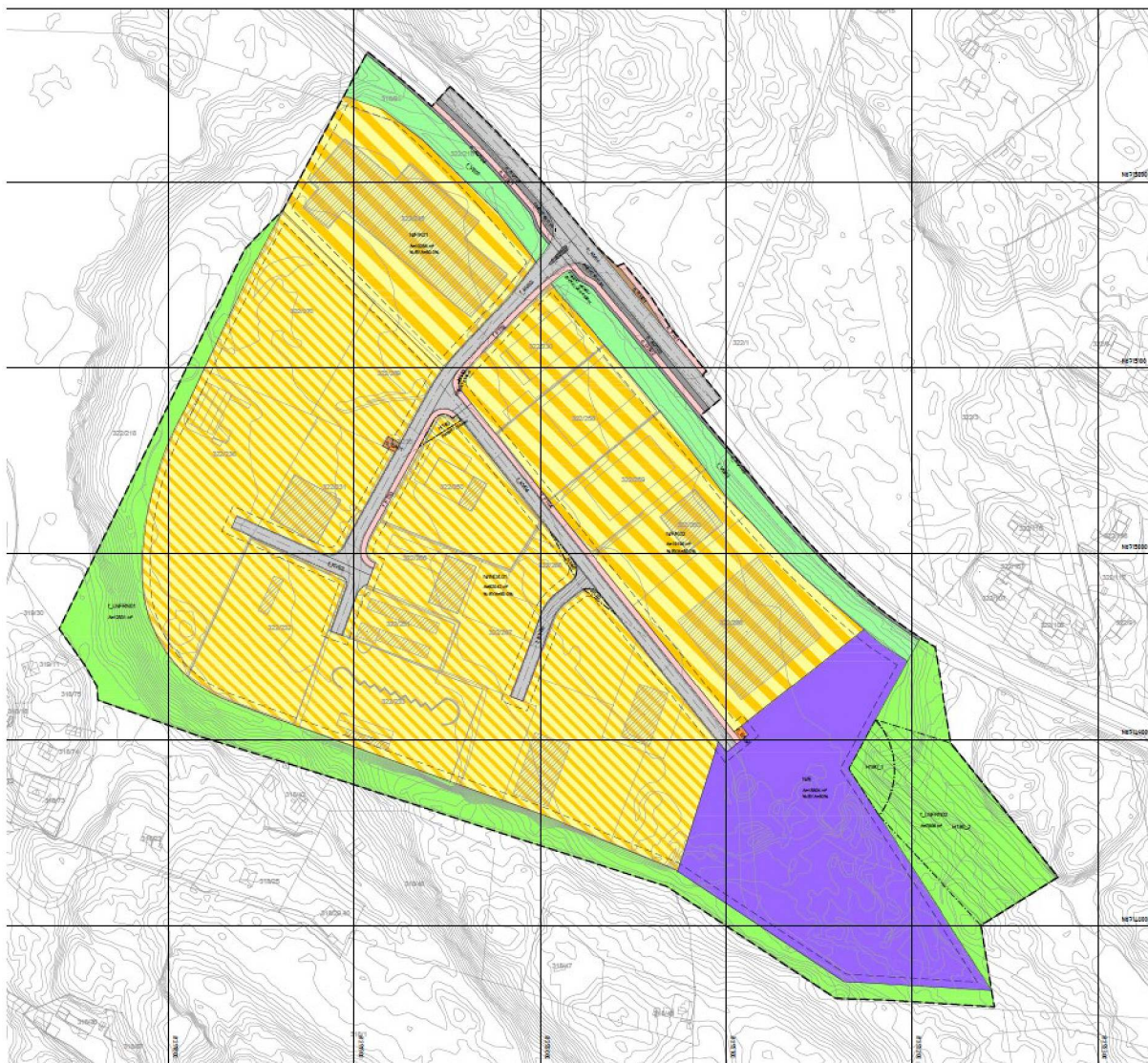


Figur 3: Fangdam ein og to.

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. Nedstraums er det tre DNA-funn av elvemusling i august 2021. To av dei er nye funn nærmare planområdet, om lag 15 høgdemeter og 900 lengdemeter ned. Sjølv om muslingane ikkje skulle klare å spreie seg til planområdet gjennom bekkar og lange røyr, vil det vere viktig å halde

fram med å berre la vatn av god kvalitet renne frå næringsparken. I og med at elvemuslingane no har etablert seg på nytt, kan det synast at tiltaka, trass i utfordringar, har vore gode nok.

SKILDRING AV PLANFORSLAGET



Figur 4: Plankart endringsforslag.

INNLEIING

Planforslaget legg opp til 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 ønsker 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 ²)
1300 - Næringsbygningar (NÆ)	15803,8
1510 - Energianlegg (o_EA01)	39,9

1510 - Energianlegg (o_EA02)	29,9
1900 - Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål (N/IND/L01)	52041,9
1900 - Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål (N/F/K01)	10258,0
1900 - Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål (N/F/K02)	19190,0
Sum areal denne kategori:	97363,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
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 (m²)
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 ²)
5120 - Naturformål (f_LNFRN01)	12531,2
5120 - Naturformål (f_LNFRN02)	7906,3
Sum areal denne kategori:	20437,5
Totalt alle kategorier:	134211,3

BYGGEFORMÅL

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



Figur 5: 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 m² lagerareal innanfor formål *NÆ*, i samhøve med kommuneplanens krav om 1 plass per 250 m².

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 blei avslutta inn mot fjellveggen mot klettane var at det tidlegare var vurdert ei mogeleg utviding av næringsarealet til dette området. Denne opsjonsavtalen blei ikkje tilrådt og det er ikkje lenger mogleg eller aktuelt å utvide næringsområdet mot Klettane.

Denne endringa av planen førar til at det ikkje er mogleg å køyre gjennom næringsparken, slik at alt no vil vere interne veger. Avkøyrslane som er regulert i gjeldande plan er òg fjerna med dette endringsforslaget. Føresegnene er samstundes endra for å sleppe dispensasjon for kvar nye eigedom som treng tilkomst. Reguleringa frå 2012 føresåg ikkje korleis næringsparken ville bli delt, og fleire av dei nye eigedommane fekk avkøyrslar som ikkje samsvarte med pilene i plankartet. I løpet av 2021 gav Alver kommune to dispensasjonar for avkøyrslar. Inne i Mjåtveit næringspark burde det vere eit visst rom for tilpassing til utviklinga også i framtida. Alver kommune følger elles vegnormen for avkøyrslar av 2017 til tidlegare Hordaland fylke.

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 tiltaka.

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~~ fastkrava lågare for dette formålet enn dei andre.

KONSEKVENSAV 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* og N/IND/L01.

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.

VURDERING AV § 12-14 LEDD TO

VIL ENDRINGA PÅVERKE GJENNOMFØRING AV PLANEN ELLES?

Den einaste eigedomen som blir påverka av endringane i dette forslaget er 322/218, arealet som samlast under formål *NÆ*. Areala i planen er i stor grad utbygd, og vegane blir justerte slik dei er lagde i vest og tilpassa korleis eigedommane er delt i aust. Den nye sidearmen inn i *N/IND/L01* er allereie definert i matrikkelens eigedomsgrenser og gir tilkomst til eigedommane som er oppretta rundt. Dette vil altså ikkje påverke gjennomføring av planen elles i negativ meining.

VIL ENDRINGA GÅ UT OVER HOVUDDRAMMENE I PLANEN?

Planen er for Mjåtveit Næringspark og legg til rette for næring. Planendringa held seg til dette og innanfor hovuddrammene elles.

VIL ENDRINGA RØRE VED OMSYNET TIL VIKTIGE NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE?

Detaljreguleringa slik ho gjeld i dag, har føresegnar som skal sikre omsyn til naturområde og elvemusling spesielt. Dette gjeld formål LNFRN med omsynssone H190 – Andre sikringssonar. Planen ligg også tett på eit friluftslivsområde som gamle Meland kommune rekna som viktig, Mjåtveit- Dalstø- Furefjellet. Endringa forandrar ikkje på desse vilkåra. Når det gjeld vilkåra for drift av fangdammane, er dei fastlagde i ein avtale med Alver kommune basert på reguleringsføresegnene.

KONKLUSJON

Endringane førar ikkje med seg konsekvensar som krev ei ny regulering. Dei naudsynte justeringane kan altså gjennomførast med forenkla prosess.