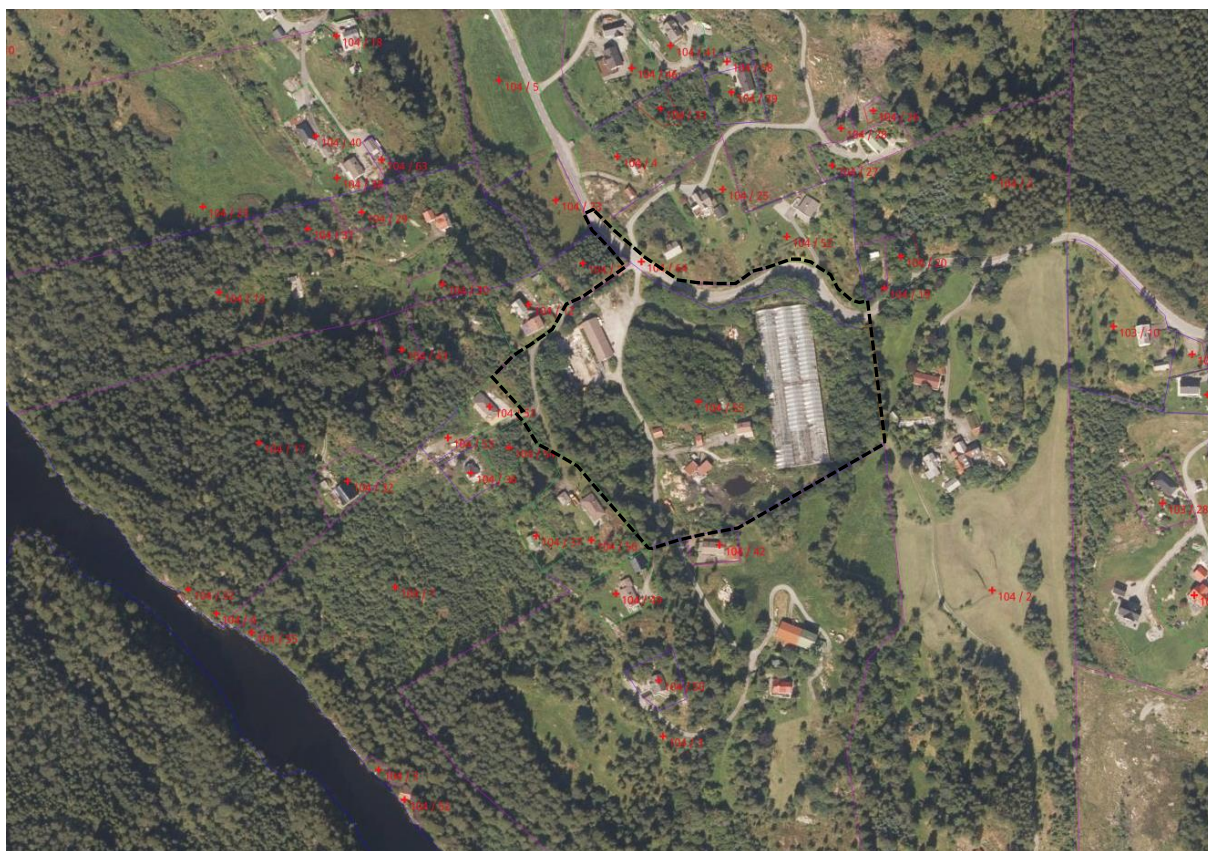


# Planinitiativ

for gnr. 104 bnr. 55., Fjellangersvingane - Alver kommune



Figur 1: Flyfoto av området. Svart stipla linje viser avgrensinga av planområde. Kjelde: Norgeskart.

## **Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent**

Firma: Ard arealplan AS

Kontaktperson: Amalie Eikeland Vik

E-post: aev@ardarealplan.no

Telefon: 417 60 185

## **Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent**

Firma: Ard arealplan as

Kontaktperson: Kari Johannesen

E-post: kj@ardarealplan.no

Telefon: 958 32 614

## **Opplysning om forslagsstillar**

Firma: Derrick AS

Kontaktperson: Normann Leivestad

E-post: tilbud@trimchip.com

Telefon: 934 67 791

Dato: 07.09.2022

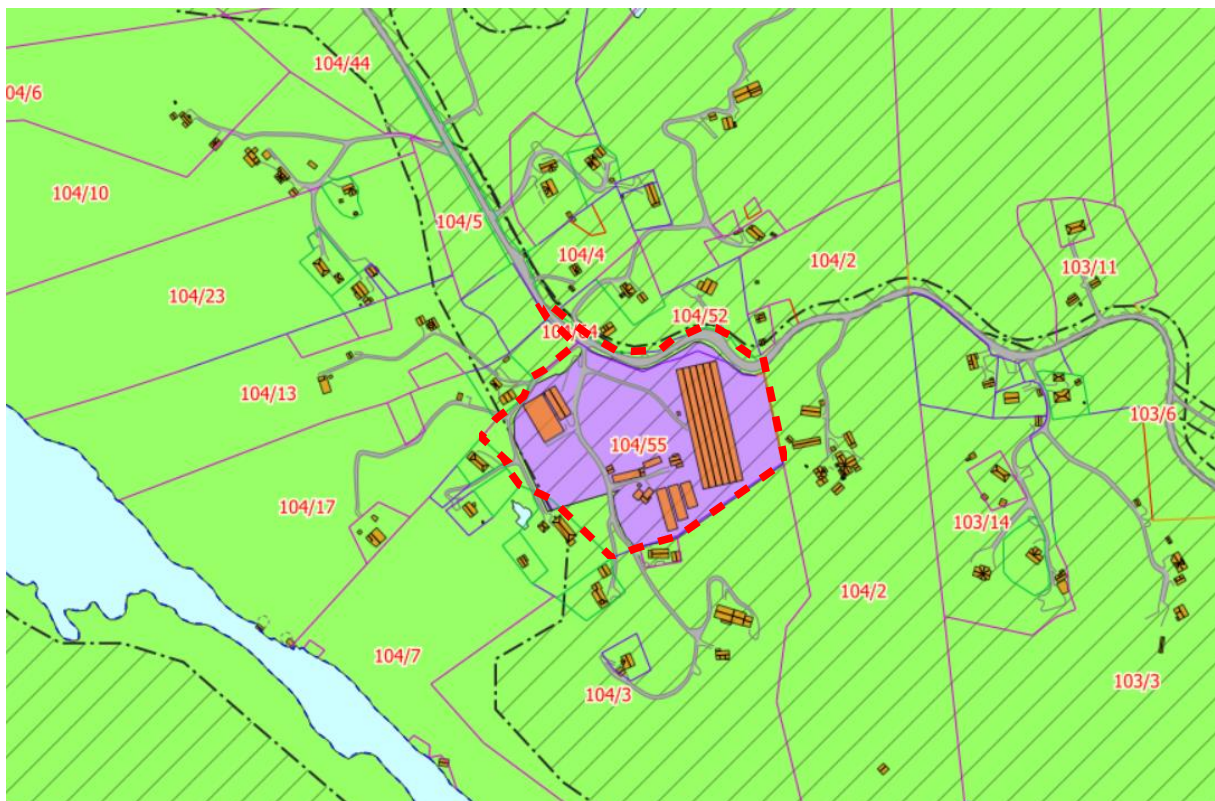
### **Føremålet med planen** ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

Intensjonen med planforslaget er gjenbruk av eit tidlegare industriområde i Alver kommune. Ein ynskjer å leggje til rette for eit føremål (industri) som er attraktivt ut frå den geografiske plasseringa til område, og i samsvar med KDP/ kommunedelplan. Av den grunn er det ynskjeleg å legge til rette for eit areal som gjev høve til lagring av ulikt materiell eller anna industriføremål i samband med aktivitet på Mongstad. Planen har som mål å gje fleksibilitet for om eksisterande busetnad innanfor planområdet skal behaldast eller rivast. Her tenkjer vi på å gje høve til å rive bustadhuset. Avhengig av kva området i framtida skal nyttast til vil vere med på å avgjere om bustaden vert ståande eller ei.

### **Gjeldande plansituasjon og føringar** ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

Planområdet har føremålet næringsbusetnad i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Fram til Alver får eigen kommuneplan er det eksisterande kommunedelplanar som er gjeldande.

Planområdet er omfatta av omsynssone for landbruk. Mesteparten av eigedommen er regulert til næringsføremål, men det er delar av tomta gbnr 104/55 som er regulert til LNFR område. Sjå i figur under (Figur 2).



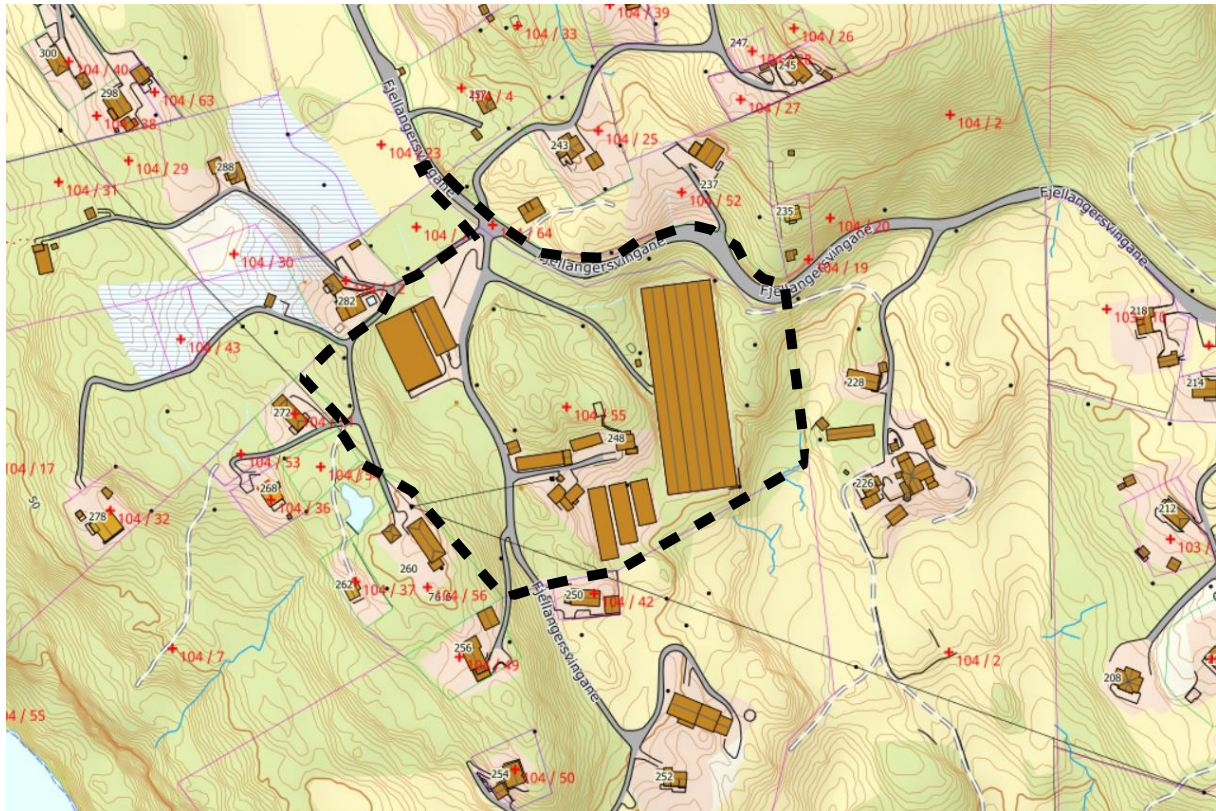
Figur 2: Utsnitt frå Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden som no er kommunedelplan for Alver kommune. Planområde er markert med raud stipla linje. Kjelde: Nordhordlandskart.



## Planområdet og omgjøvnadene ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

### Skildring av planområde

Forslag til planavgrensning følger eigedomsgrensene og er markert i Figur 3. Her inngår areala som er regulert til LNFR (som ein og kan sjå i Figur 2 og Figur 5). Det er ikkje tenkt å gjennomføre tiltak på areala som er regulert til LNFR, då intensjonen er å gjenbruka det eksisterande næringsarealet.



Figur 3: Viser forslag til avgrensning av planområde. Kjelde: Norgeskart og Nordhordlandskart.

Planområde er lokalisert i Alver kommune med kort avstand frå FV 57 (hovedtilførselsveg til Mongstad), om lag 2 km i søraustleg retning frå Lindås. Industriområdet Mongstad er lokalisert om lag 13,4 km nordvest for planområdet, som svarar til ein køyretur på ca. 13 minutt. Tidlegare har planområde vore nytta til gartneridrift, og bygg nytta i samband med det føremålet er framleis å finne innanfor planområdet. Det er fleire eksisterande bygningar av varierende storleik. Eksisterande bygningsmasse består mellom anna av eit drivhus på 4450 m<sup>2</sup> og diverse lagerbygningar.

Det er noko kupert terreng innanfor planområdet. Terrengprofilar frå Høydedata er vist i Figur 4. Drivhuset som ligg aust i planområdet ligg nede i terrenget, og dette er særst tydeleg i den øvste terrengprofilen.

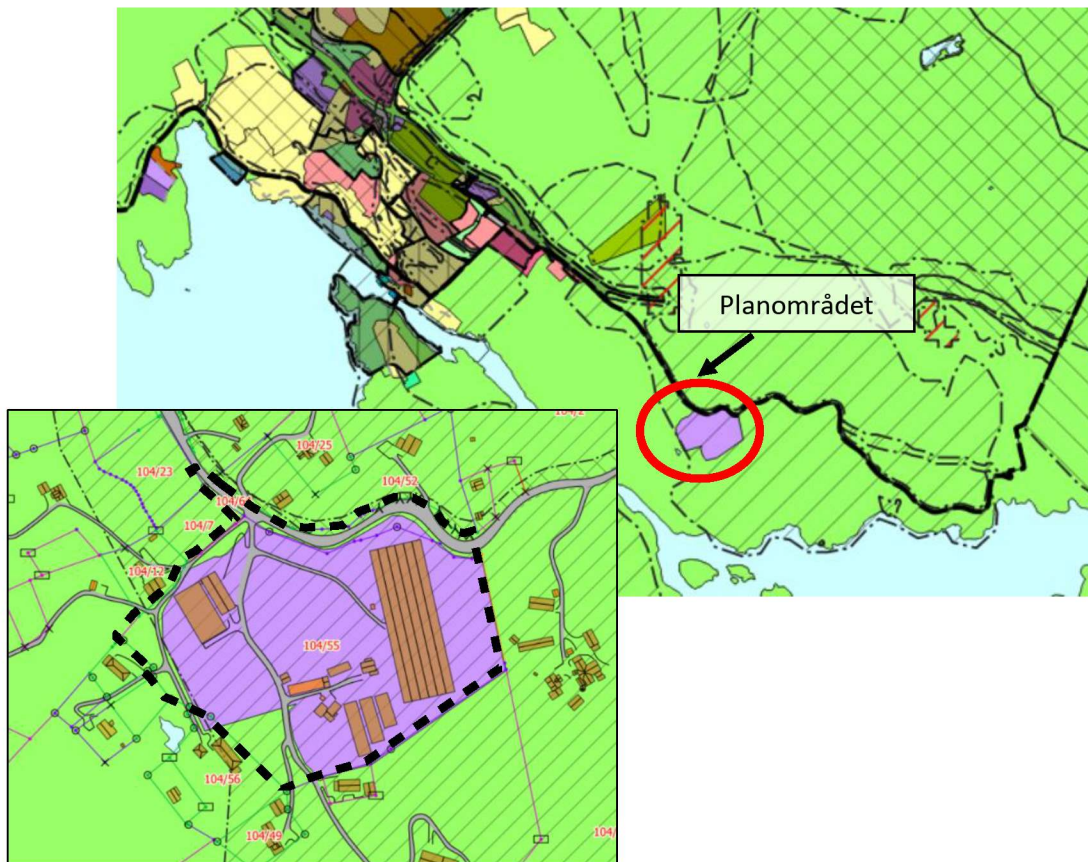


Figur 4: Høgdeprofil henta frå Høydedata.



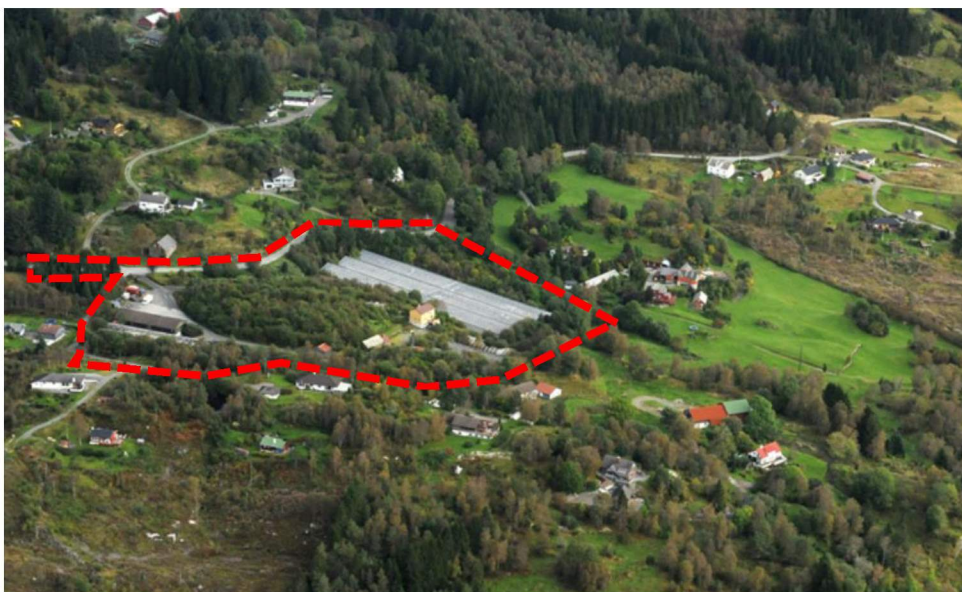
## Skildring av nærområde

Tilstøytane område er nytta til busetnad i form av ulike private bustadar. I kommunedelplanen som gjeld for område er nærområde i hovudsak regulert til LNFR område (Figur 5).



Figur 5: Viser planområdet slik det er regulert i gjeldande kommunedelplan. Planområdet er markert med raud sirkel og stipla svart linje. Kjelde: <https://www.nordhordlandskart.no/alver>.

Figur 6 viser eit flyfoto over området. Raud stipla linje viser omtrentleg avgrensing av planområdet.



Figur 6: Flyfoto over området. Planområdet er markert med raud stiple linje. Kjelde: [50653896.jpg \(1135x755\) \(avinet.no\)](https://www.avinet.no)

## Arealbruk

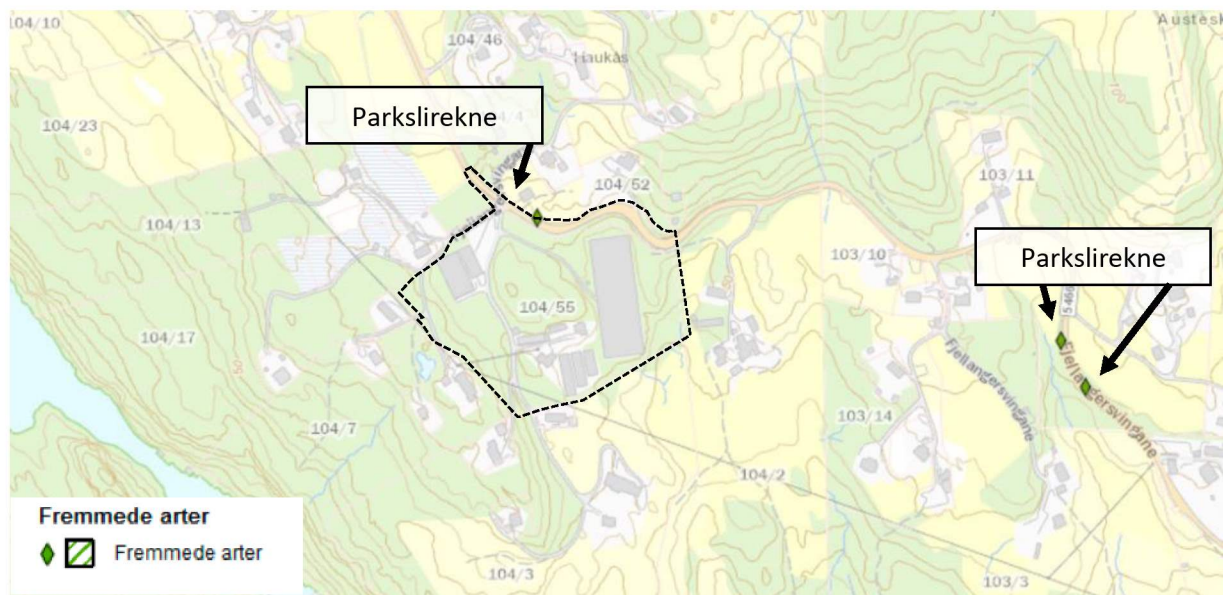
Områda har varierte arealresursar, der skog er den dominerande arealtypen (Figur 7). I nærleik av planområde finn ein fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite og noko myr.



Figur 7: Illustrerte arealtypeane i område. Planområde er avgrensa med svart stipla linje. Kjelde: naturbasekart.

## Plante- og dyreartar

Det ikkje registeret truga artar i planområde i Miljøstatus sin database. Framandarten parkslirekne er registeret nord i planområdet. Det er og førekomst av Parkslirekne aust for planområde.

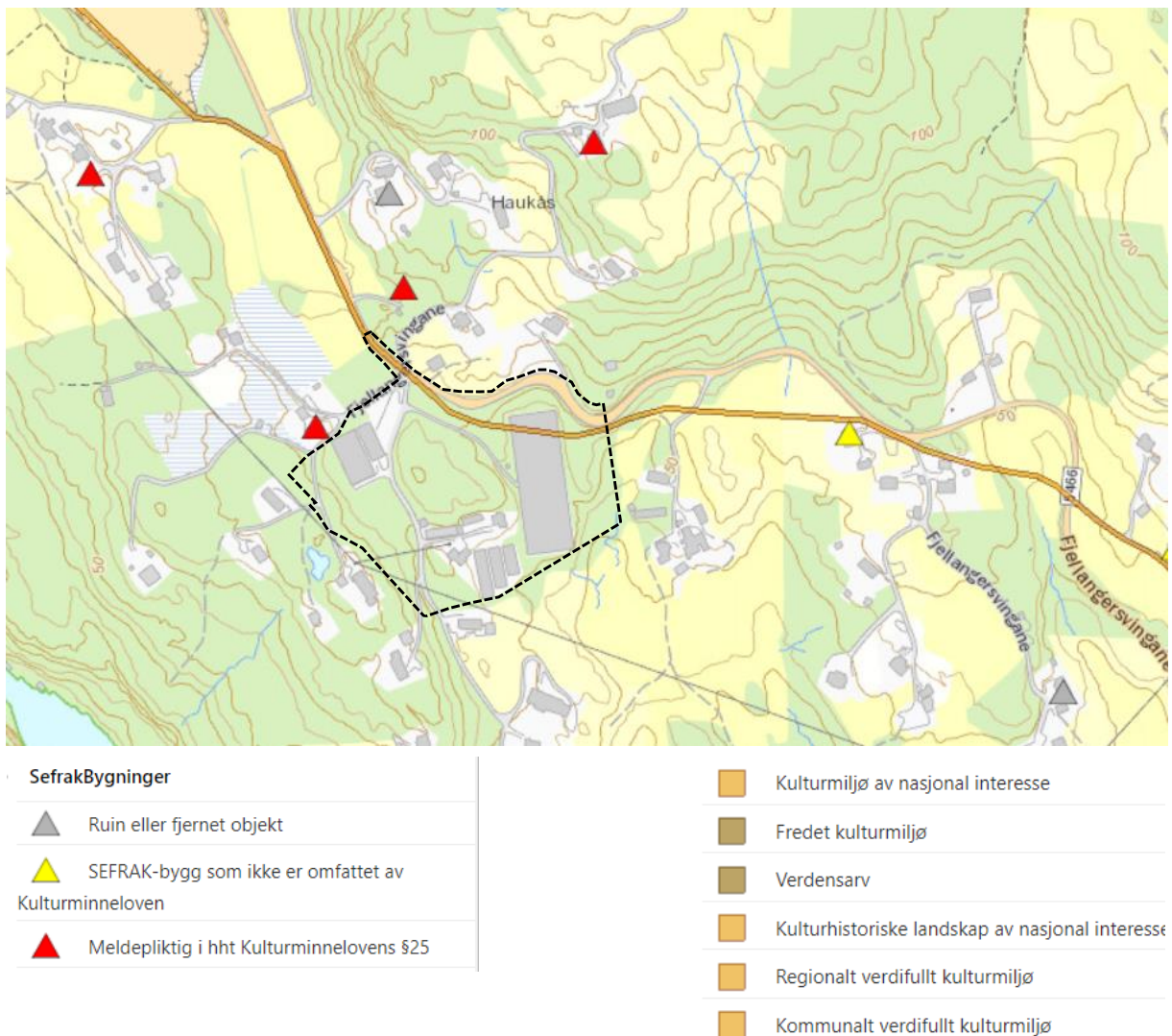


Figur 8: Viser plasseringa av fremmedarter Parkslirekne. Planområde er avgrensa med svart stipla linje. Kjelde: miljøstatus.



## Kulturminne og kulturmiljø

I Riksantikvaren sitt NBI-register er det ikkje registrert kulturminne innanfor planområde (Figur 9). Det er markert eit kulturmiljø som går gjennom nordre del av planområde. Dette er den Trondhjemske postveg, og vert rekna som eit regionalt kulturmiljø. Som ein kan sjå av Figur 9 er det allereie etablert ein bygning over der denne postvegen er registrert (drivhus frå rundt 1985). Då det allereie er etablert eit drivhus der postvegen er registrert, vil det vere naturleg å gjere ei undersøking for å sjå kva som er att av kulturmiljøet. Vestland fylkeskommune skal kontaktast så tidleg som mogleg i planprosessen, og inviterast til synfaring. Tilbakemeldinga dei kjem med vil gje føringar for korleis kulturmiljøet skal sikrast i vidare planarbeid. Postvegen skal ivaretakast, og på dette stadiet kan det tenkjast at postvegen anten kan sikrast ved omsynssone eller eige arealformål i plankartet.



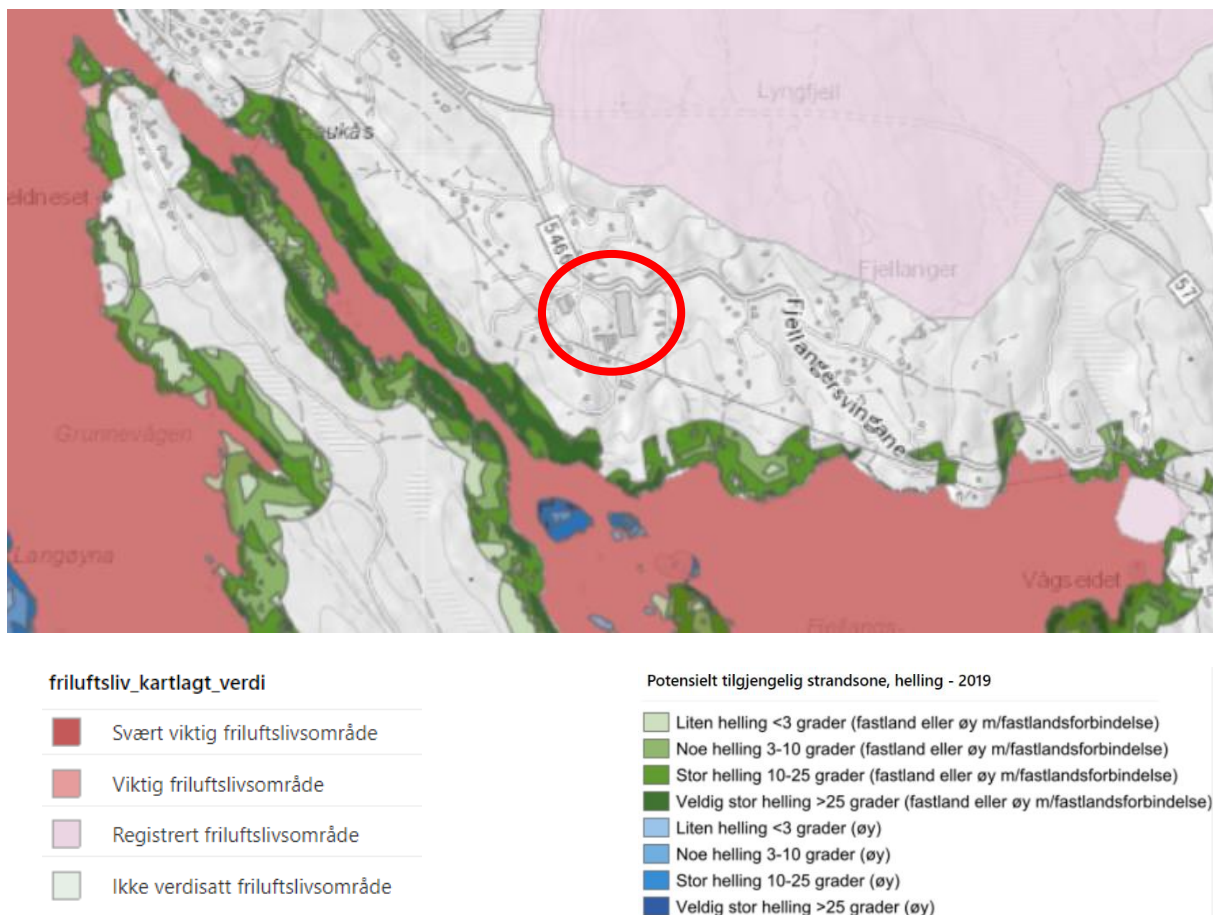
Figur 9: Kulturminne i og utanfor planområde. Planområde er avgrensa med svart stipla linje. Kjelde: NBI-registeret.

## Friluftsområde

Nord for planområde er det registrert eit friluftsområde av typen utfartsområde. Dette er skildra som eit «Turområde med eit stort nett av skogstraktorveggar som gir god tilkomst. Det er mogleg å parkere ved steinbrotet og bommen. Det er ei fin padlerute her det ein mellom anna kan sjå oter. Utsikt frå Lyngfjellstoppen»<sup>1</sup>.

Sør for planområde finn ein det svært viktige friluftsområde Lindåspollane/Lindåsosane. Område er skildra slik: «Det er eit svært spesielt landskap med mange småholmar, tronge sund, straumar, holmar og øyer som gjer områder flott for bruk av kajakk eller kano. Det er mange fine padleruter. Området er også marinbiologisk spesielt då det er ein eigen silestand inne i pollane. Det er lite utskifting av vatn grunna tronge sund både i Lurefjorden og Lindåsosane som gjer sjølivet her inne interessant undervisningsmessig. Det er blant anna en eigen type manet i Lurefjorden. Det er også ei sjøsluse/saltvatnssluse på veg inn i Lindåsosane. Lindåsslusane er ei av få sjøsluser som er att i Noreg. Denne er restaurert. Områder er svært mykje brukt, særleg av båtfolk. Det er ei gjestehamn på Lindås brygge med restaurant. Det er i framtida tenkt meir tiltak for kajakkutsetning»<sup>2</sup>.

Det er ikkje registrert friluftsområde innanfor planområdet. Plassering av eigedommen gjer at planområdet ikkje kjem i konflikt/vil ikkje føre til negative konsekvensar for dei ovannemnte friluftsområda.



Figur 10: viser kartlagde friluftsområdet i nærleiken av planområde. Planområde er markert med raud sirkel. Kjelde: Miljødirektoratet, Naturbase kart.

<sup>1</sup> Naturbase kart Lenke: <https://geocortex01.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>

<sup>2</sup> Naturbase kart. Lenke: <https://geocortex01.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>



Figur 11 viser planområdes plassering i forhold til Mongstad og kommunehuset i Alver kommune.



Figur 11: Viser plassinga av planområde i forhold til andre målpunkt.

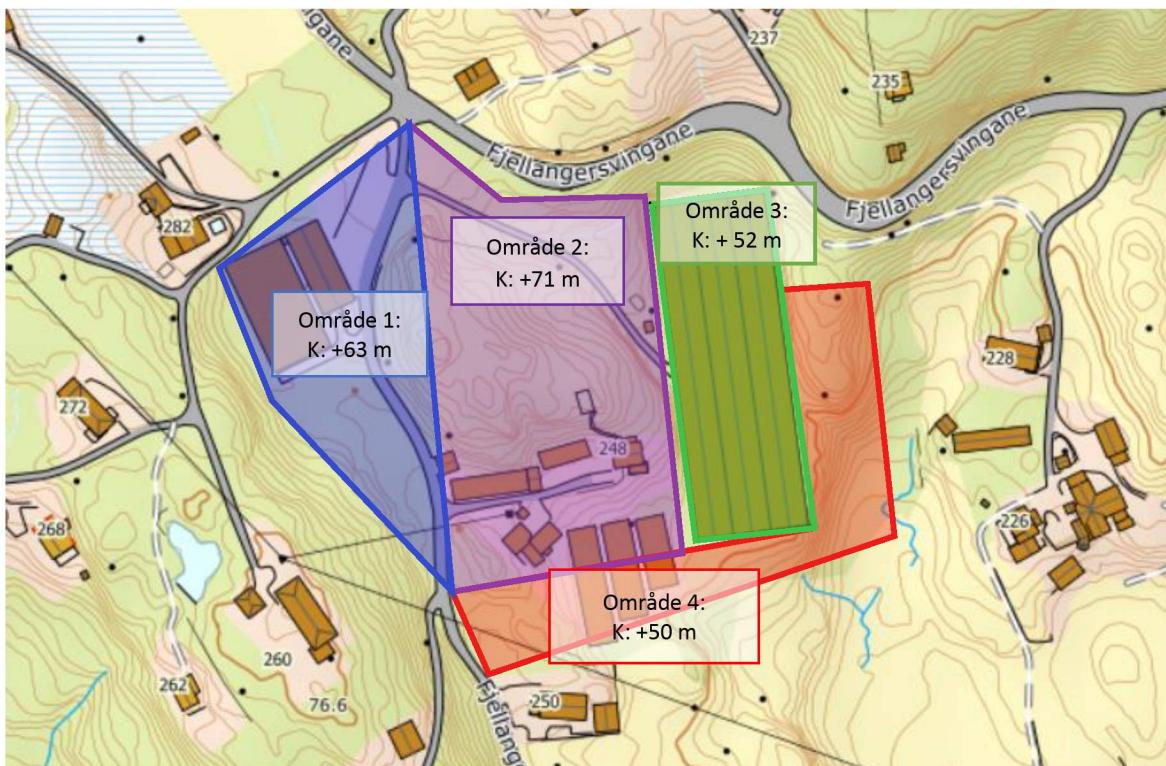
## Om plantiltaket ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

### Skildring av planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak

Det vil leggjast til rette for lagerverksemd eller anna industriføremål som er gunstig ut frå området si plassering. Det planleggjast ikkje for støyande aktivitet på området. Det er tenkt at området kan nyttast til føremål knytt til lager eller anna form for industriverksemd i samband med aktiviteten på industriområde Mongstad. Bygningsmassen som er planlagt er berekna for lagring av delar og utstyr, ofte i form av langtidslagring. Foreslått planområdet er det første bruket ei kjem til når ein køyrer av fylkesveg 398, og planforslaget vil dermed ikkje føre til gjennomgangstrafikk forbi bustadar. Då det planleggast for langtidslagring av utstyr, vil det ikkje generere hyppig eller store mengder trafikk inn/ut av området.

Plantagt volum og byggjehøgder vil sjåast i samanheng med terreng og eksisterande busetnad i område, og det vil leggjast vekt på at naboar i minst mogleg grad skal sjenerast. Det er ikkje planlagt byggjehøgder som vil verta sjenerande for omkringliggjande bustadar, eller som vil føre til redusert utsikt samanlikna med eksisterande tilhøve. Store delar av tilgrensande bustad ligg på høgare kotehøgder, og vil dermed ikkje få noko form for redusert utsyn. Terrengprofilar for eksisterande situasjon er vist i Figur 4 under «Skildring av planområdet».

Figur 12 viser fire delar av planområdet. Planen ynskjer fleksibilitet i samband med om eksisterande bygg bør behaldast eller rivast. Den vidare utbygginga på området planleggjast gjennom utskyting og bruk av eksisterande faste massar som er tilgjengeleg inne på planområdet. Dette er areal som kan utnyttast, evt. planerast ved å nytte eksisterande massar som ligg på området.



Figur 12: Illustrer ulike deler innanfor planområdet, samt variasjon i kotehøgdene på ulike delar av eigedommen.



På område 1 (blått i Figur 12) ligg det eit eksisterande lagerbygg, og det er ikkje planlagt å endre kotehøgden i dette området. Den eksisterande bygningen har skråtak, men det er tenkt at nytt bygg kan oppførast med flatt tak. Det er ikkje tenkt ei byggjehøgde som høgare enn eksisterande situasjon for dette området.

Område 2 (lilla i Figur 12) er i dag ein haug der ein finn vegetasjon og lauvtre, og her finn ein den høgaste kotehøgda i planområdet. I område 3 (grønt i Figur 12) ligg det eksisterande gartneribygget på 4450 m<sup>2</sup>, som ligg nede i terrenget. Det er tenkt at areal som ligg innanfor område 2 kan planerast, slik at området får ei jamnare overgang/nedtrapping mot område 3. På dette stadiet i planprosessen er det ikkje planlagt at det skal oppførast eit høgt bygg på område 2. Storleiken på bygget i området 3 er på dette tidspunktet i planprosessen ikkje bestemt. Kotehøgden er låge i område 3, noko som gjev moglegheiter for å evt. kunne oppføre eit større næringsbygg. Både utnyttingsgrad og byggehøgder skal sjåast i samheng med terrenget og tilgrensande busetnad, slik at omsyn til eksisterande busetnad vert ivareteke i planarbeidet.

Område 4 (rødt i Figur 12) er også eit område som kan vere eit alternativ å nytte. I vest er området flatare, medan terrenget har ei skråning i aust. Dette er areal som kan vere aktuelt å nytte ved eventuell oppføring av nytt bygg i område 3. Postvegen inngår ikkje i dette området, då denne skal takast omsyn til i planarbeidet.

På dette tidspunktet i planprosessen er dei estetiske vala for busetnad ikkje fastlagt. Val av material på bygga fastsettast vidare i reguleringsplanarbeidet. Det vil leggast vekt på at nye tiltak ikkje skal sjenere naboar. Den nye bygningsmassen vil føre til redusert lysutslepp, og mindre reflektering av lys frå gartneriet. Eksisterande vegetasjonen mot nabogrensene planleggast ivareteke, og dette vil bidra til å redusere innsyn og sjenanse for dei omkringliggjande bustadane.

#### Skildring av funksjonell og miljømessig kvalitet

Ved planlegging av næringsområde vil det leggast vekt på kva som er oppnåeleg å gjere i området, og som også passar til planområde si geografiske plassering. Dermed vert det naturleg å tenkje at føremål knytt til aktiviteten på Mongstad kan vere aktuelle.

Området har eksisterande ressursar, og det er difor positivt å nytte område til passande føremål. Føreslått planområde eksisterande tilkomst, men kort avstand til hovudvegen FV 57. Eigedommen er også koplå til kommunalt vassverk. Uthenging av stein, som til dømes kan nyttast til planering, kan takast ut internt på området ettersom eigedommen har mykje av dette. Føreslått planområde har i tillegg god kapasitet på straum, då det er eigen avstikkar for høgspenstraum, samt to transformatorar på eigedommen.

**Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader** ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

Gitt skildringa av plan- og nærområdet, samt stadanalysen, korleis påverkar planarbeidet dei eksisterande forholda?

Planområde har eksisterande næringsbusefnad i form av tidlegare gartneri og drift knytt til dette (nedlagt). Planarbeidet legg opp til å halde fram med næringsverksemd i område, men ikkje i form av gartneridrift. Gartneridrifta har tidlegare gitt stort lysutslepp, og planen vil dermed bidra til ei vesentleg reduksjon av lys, samanlikna med tidlegare bruk av området.

Dette vil føre til endra bruk av område, og kan føre til endringar av eksisterande busetnad på eigedommen. Som eit resultat av endra næringsføremål vil aktiviteten på område og kunne endrast. Ut frå planane i dag er det ikkje planlagt aktivitet som vil gje støy eller utslepp til omgjevnaden utover nødvendig trafikk for levering/plassering av materiell.

Då det planleggjast for lagring av delar og utstyr, vil dette generere støy når utstyr vert levert/frakta til og frå planområdet. Utanom desse tidsromma er det ikkje planlagt at planforslaget skal generere støy. Då det ofte vil vere langtidslagring av utstyr vil ikkje planen bidra til å auke trafikken inn/ut av området i betydeleg grad. Etter avkøyrse frå fylkesveg 398 er føreslått planområdet den første eigedommen ein kjem til. Trafikken til og frå planområdet vil dermed ikkje passere bustadhus.

Får planarbeidet verknader utanfor planområdet?

Det er ikkje tenkt at planområde vil få særleg konsekvens utanfor planområde. Tilkomst er tenkt via allereie eksisterande veg til eigedommen.

**Samfunnssikkerheit** ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

Korleis skal samfunnssikkerheita ivaretakast i planarbeidet, m.a. gjennom å førebyggje risiko og sårbarheit?

Område ligg i omsynssone for Landbruk (510 - Hensyn Landbruk). I denne sona må det takast særskilt omsyn til at landbruksområde vert verna<sup>3</sup>. Difor er det viktig at planforslaget ikkje forringar tilgrensande landbruksareal. Det vil utarbeidast ei ROS-analyse knytt til planarbeidet.

**Varsling** ( jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

Naboar tilgrensande til planområdet samt dei vanlege offentlege og kommunale instansane som alltid varslast ved planoppstart vil kontaktast.

**Medverknad og samarbeid** ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

Det vert vurdert moglege tiltak for medverknad etter oppstartsmøte og evt. etter varsling. Varslingsprosessen vil syne om det er trong for medverknad utover krava.

**Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredningar](#)** ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav l)

---

<sup>3</sup> Lindås kommune, 2019, Kommuneplanens arealdel 2019 – 2030 – føresegner og retningslinjer, s. 31.



Vurdering:

#### **§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**

##### **Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:**

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Vurdering §6:

Bokstav a) og c) er ikkje relevant for saka. Vedlegg I for bokstav b i vedlegg I er gjennomgått. Det er vurdert at tiltaket kan felle inn under kriteria nemnt i vedlegg I, dersom bruksarealet utgjør meir enn 15 000 m<sup>2</sup>, jf. Punkt 24 i vedlegg I.

#### **§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn:**

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.
- b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven

Vurdering §8: Vedlegg II er gjennomgått, og det er vurdert at plantiltaket ikkje fell inn under tiltaka som er nemnt.

**Konklusjon:** Føremålet er i samsvar med overordna KDP. Som følge av punkta over vurderer vi at planen ikkje utløyer krav om konsekvensutgreiing dersom bruksarealet ikkje overstig 15 000 m<sup>2</sup>. Om bruksarealet i planen overstig 15 000 m<sup>2</sup> vurderer vi at tiltaket kan utløyse krav om konsekvensutgreiing.