

**Planprogram for
Gnr. gnr. 214 bnr. 3 m. fl,
Vikane næringsområde,
Lindås kommune**

DEL 1 PLANEN SITT FØREMÅL, INNHOLD OG RAMMEVERK	4
1 BAKGRUNN OG FØREMÅL.....	4
1.1 Bakgrunn.....	4
1.2 Føremål.....	4
1.3 Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutgreiing av området	4
2 DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET	5
2.1 Lokalisering.....	5
2.2 Avgrensing.....	5
2.3 Kort om planområdet.....	6
2.4 Tilliggande område og strukturar	7
3 HOVUDDRAMMER OG PREMISSAR.....	9
3.1 Nasjonale retningslinjer	9
3.2 Regional plan.....	9
3.3 Kommuneplan.....	9
3.4 Kommunedelplanar/temaplan	11
3.5 Reguleringsplanar.....	12
4 ORGANISERING, MEDVERKNAD OG INFORMASJON	13
4.1 Informasjon og medverknad i planprosessen.....	13
4.2 Framdriftsplan.....	13
DEL 2 PROGRAM FOR KONSEKVENsutGREIING	14
5 ALTERNATIVVURDERING.....	15
6 KONSEKVENsutGREIINGA – PROSESS, METODE OG AKTUELLE PROBLEMSTILLINGAR	19
6.1 Landskap	19
6.2 Trafikk.....	20

Del 1 Planen sitt føremål, innhald og rammeverk

1 Bakgrunn og føremål

1.1 Bakgrunn

Tiltakshavar Ragnvald Valle ønskjer å vidareutvikle det aktuelle området sitt potensiale som næringsområde.

Planområdet ligg i Vikane i Lindås kommune, ca. 1 mil nordaust for Knarvik sentrum. Det er ca. 143 dekar stort, og omfattar gnr. 214 bnr. 3 m. fl. Området omfattar Eikanger hagesenter og eit skogområde samt omkringliggende vegsystem.

Opus Bergen AS er plankonsulent og utarbeider reguleringsplanen med konsekvensutgreiing. For utgreiing som krev eigen kompetanse vil det bli henta inn naudsynt fagleg ekspertise.

1.2 Føremål

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for næring i planområdet i tråd med overordna plan. Området sett av til parkering i kommuneplanen vurderast regulert til næring i samråd med Lindås kommune. Ein vil legge til rette for ei vidareføring av eksisterande hagesenter i området. Ny næring vil i hovudsak vere arealkrevjande næring og lager, ikkje vasskrevjande industri.

Planarbeidet vil leggje vekt på tilpasning til landskapet.

1.3 Vurdering av krav til planprogram og konsekvensutgreiing av området

Tiltaket planen legg til rette for er vurdert i høve forskrift for konsekvensutgreiingar, og er vurdert å falle inn under krav til konsekvensutgreiing av Lindås kommune. Krav om KU vart avklart i oppstartsmøte.

2 Dagens situasjon i planområdet

2.1 Lokalisering

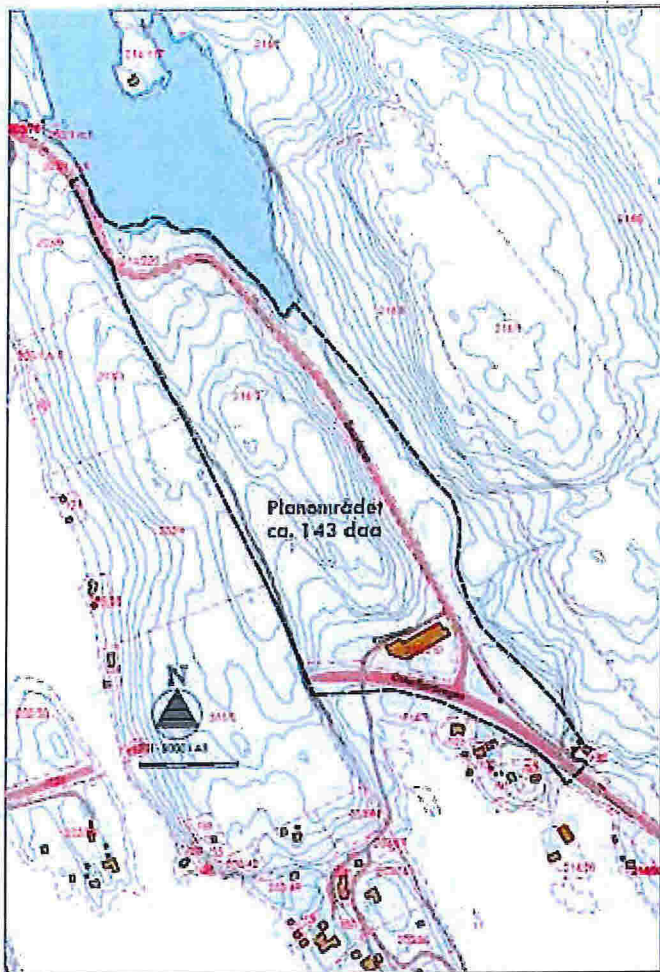
Planområdet ligg i Vikane i Lindås kommune, ca. 1 mil aust/nordaut for kommunesenteret Knarvik.



Figur 1 Planområdet si lokalisering i Lindås kommune (modifisert kart frå seeiendom.no)

2.2 Avgrensing

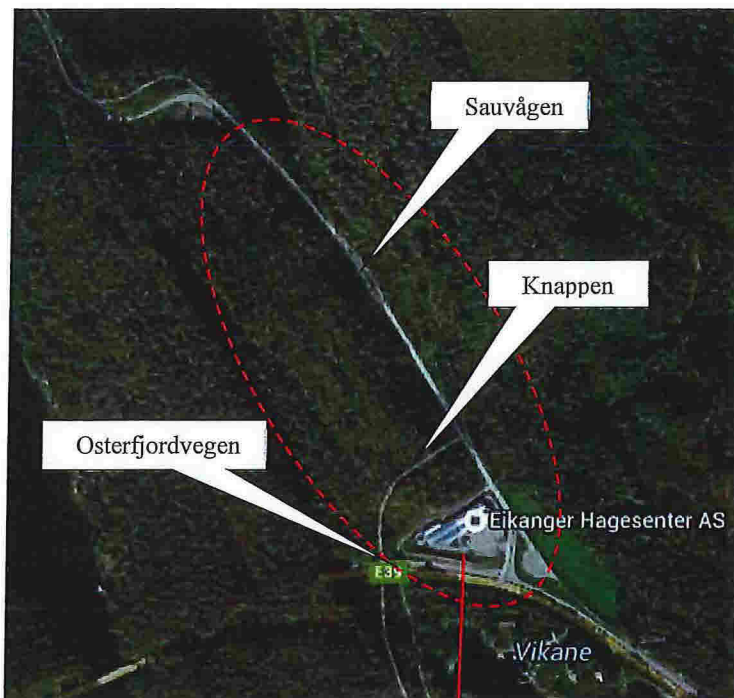
Planområdet består av delar av gnr./bnt 214/3 samt gnr./bnr. 214/210 og delar av gnr./bnr. 214/201. Knut Fyllingsnes har heimel til 214/3, Eikanger Hagesenter AS har heimel til 214/210 medan Statens vegvesen har heimel til 214/201.



Figur 2 Avgrensing av planområdet, varselkart 2016

2.3 Kort om planområdet

Eksisterande veganlegg i planområdet er Sauvågen (KV 1218), Knappen (privat veg) og Osterfjordvegen (E39). Resterande område er i dag skogkledd og ubebygd, med unntak at ein plantasje, Eikanger Hagesenter AS sør i planområdet.



Figur 4 Oversikt over vegsituasjonen i planområdet, markert omtrentlig med raud stipla sirkel (modifisert kart frå googlemaps)



Figur 4 Hagesenteret heilt sør i planområdet, ved E39 (Google streetview)

2.4 Tilliggande område og strukturar

Planområdet ligg ved Osterfjorden. Det er noko spreidd busetnad i Vikane, mellom E 39 og sjø. I nord grensar planområdet til Sauvatnet. Resten av tilstøytande areal er skogsområde. Fyllingsåsen og Storåsen ligg på kvar side av planområdet. Lenger vest for planområdet ligg det eit settefiskanlegg. I sjøen, i grensa mellom vågen og Osterfjorden ligg eit opprettsanlegg med regnbogeaure, sjå figuren under. Leknes barnehage AS og Leknes barneskule ligg ca. 4 km sør for planområdet langs vegnettet.



Figur 5 Tilligande områder og strukturar. Planområdet er markert omtrentleg med svart stipla sirkel (modifisert kart frå kart.fiskeridir.no)

3 Hovudrammer og premissar

3.1 *Nasjonale retningslinjer*

- Statleg planretningslinje for Samordna areal- og transportplanlegging

3.2 *Regional plan*

- Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland, 2014

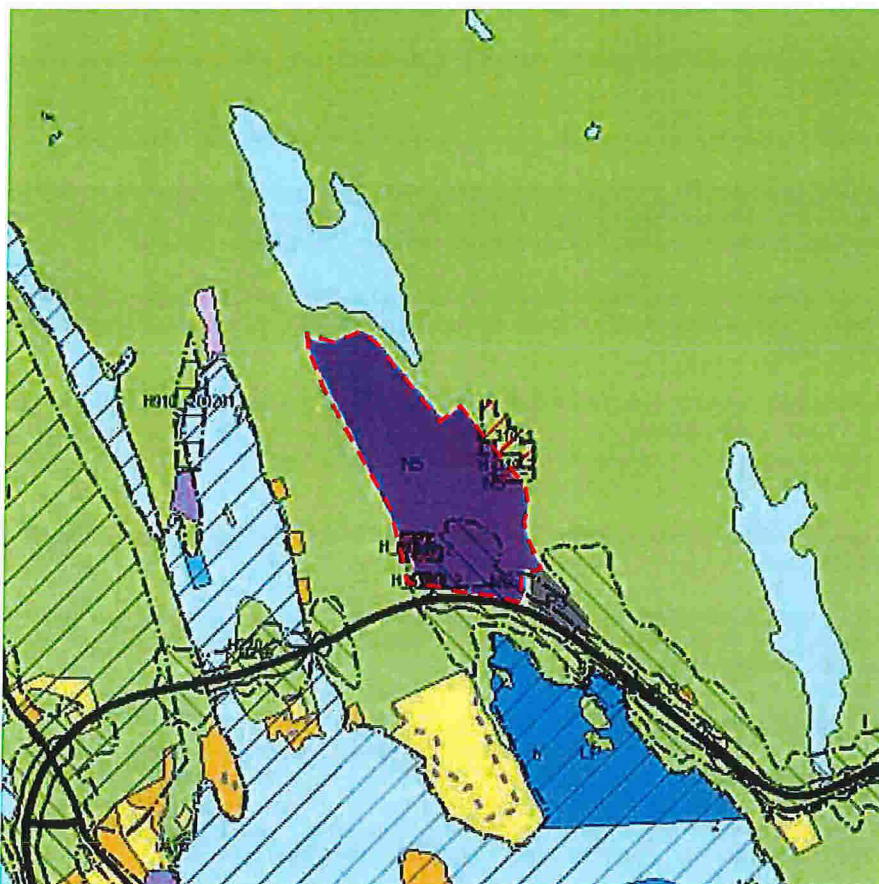
3.3 *Kommuneplan*

Kommuneplanen sin samfunnsdel, 2011-2023

Dei siste 40 åra har næringsaktivitetane i Mongstad-området vore drivkrafta i Lindås kommune, medan industri som ikkje er petroleumsrelatert har gått sterkt attende. Lindås kommune har eit stort potensiale til å bli ein aktiv og sentral aktør i næringsutviklinga i Nordhordland (kap. 3).

Kommuneplanen sin arealdel, 2011-2023

I Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 er planområdet i sin heilheit sett av til næring. To mindre delar av planområdet ligg innanfor omsynssona fareson H_310_1, H_310_2-ras- og skredfare i aust og sørvest. Ein liten del i sør ligg innanfor omsynssona støvsone, raud sone.



Figur 6 Utsnitt frå gjeldande KPA. Området er omtrentleg markert med raud, stipla linje, sett av til næring ? (lilla).

Utdrag frå relevante føresegner frå arealdelen til kommuneplanen:

Generelle føresegner og retningslinjer (PBL §11-9)

1.15 Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilkparkering, heimla i pbl § 11-9 nr. 5:

Industri/verkstad: 1 plass per 100 m² BRA 1 plass per 50 m² BRA Lager: 1 plass per 300 m² BRA 2 plass per 200 m² BRA.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal minimum 10 prosent av parkeringsplassane vere utforma og reservert for rørslehemma når det vert etablert 8 parkeringsplassar eller fleire.

1.19 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vere ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt. Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grønstruktur. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

1.20 Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Det må vera tillate med knevegg ved yttervegg i bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

1.25 Ved utarbeiding av reguleringsplan for områda B20, B21, N2, N3, N4, N5, N8, N10, G2, A4, A7, P2, P3 og I3 skal det sikrast tilstrekkeleg handtering av overvatn, slik at bygg og anlegg ikkje tek skade ved ekstremnedbør, jf. ROS-analysen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

1.28 Reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ein landskapsanalyse. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

Bygg og anlegg, Næring (PBL § 11-7 nr. 1)

2.23 Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Føremålet omfattar ikkje forretningsverksemd. Jf. pbl § 11-7 nr. 1.

2.24 Massedeponi, massetak og jorddeponi skal inngå i ein reguleringsplan før dei kan etablerast. Heimel: Pbl § 11-9 nr.1.

2.26 I framtidige næringsområde skal det leggast til rette for god intern gang- og sykkeltransport, med samband til busstopp o.l. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 3.

2.27 Tilstrekkeleg slokkevasskapasitet må vere etablert før næringsområda vert tekne i bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.

2.28 Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermende effekt mot tilgrensande busetnad. Verksemdar skal lokalisert slik at dei ivaretek grenseverdiene for støy i retningslinjer T-1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

2.29 Verksemdar som handterer potensielt skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadane, skal lokalisert vekk frå grenseområda til etablert eller planlagde bustadområde eller anna følsam bruk. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

2.30 I næringsområda skal det setjast av areal til ein skjerm av vegetasjon mot område med landbruk, busetnad og innsyn frå turområde. Internt i næringsområda skal det også setjast av ein grønstruktur som viser noko av dei opphavlege terrengformasjonane. Grønstrukturen og skjerm mot andre arealføremål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere minimum 5 prosent av tomtearealet. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6 og nr. 8.

2.31 I framtidige næringsområde skal det i samband med reguleringsplan vurderast å legge til rette for forsyning av vassbåren varme. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

2.32 Det skal fastsetjast utbyggingsrekkefølge ved regulering av områda for å sikre ei god utnytting. Ved regulering av område N2, N3, N8 og N10 skal det gjerast ei kartlegging av naturmangfaldet som skal leggast til grunn for utforminga av reguleringsplanen. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 8.

7 Omsynssone, ras- og skredfare (PBL § 11-8)

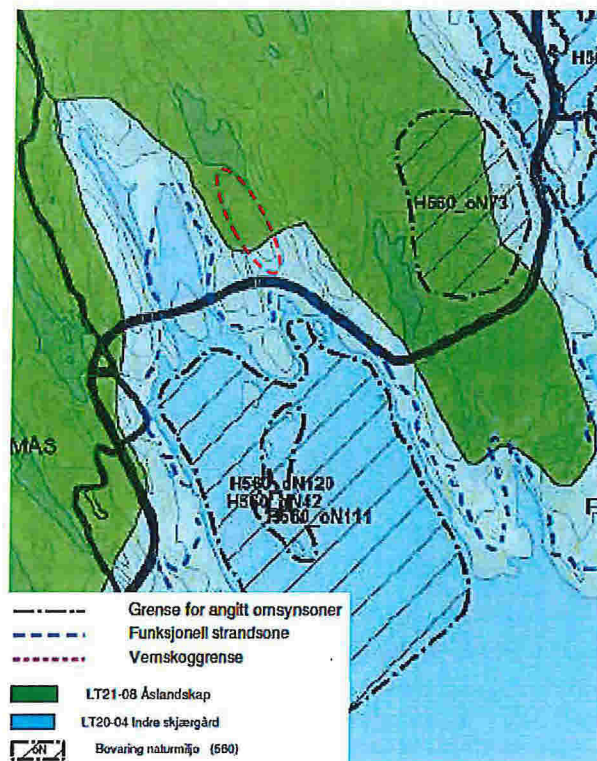
7.3 Faresone skred markerer område som kan vera utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde og om naudsynt skal det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekket risiko, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.

Omsynssone støy, raud sone (PBL § 11-8)

7.5 Sona gjeld område som er utsett frå støy frå vegtrafikk langs Europa- og fylkesvegar i kommunen, og omfattar gul og raud sone etter T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. T-1442 skal leggast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sona. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.

3.4 Kommunedelplanar/temaplan

Temakart mellom anna for landskapstypar og omsynssone naturmiljø, for arealdelen av kommuneplan 2011-2023) er retningsgjevande for all sakshandsaming etter plan- og bygningslova (jf. KPA 2011-2023, punkt 1.32). Funksjonell strandsone er kartlagt frå vågen og opp til E39 i planområdet. Planområdet ligg i hovudsak innan landskapstypen Åslandskap, og ein mindre del sør i planområdet ligg innan landskapstypen indre Indre skjærgård. Vågen planområdet grensar mot, ligg innanfor omsynssona Bevaring av naturmiljø, sjå figur under.



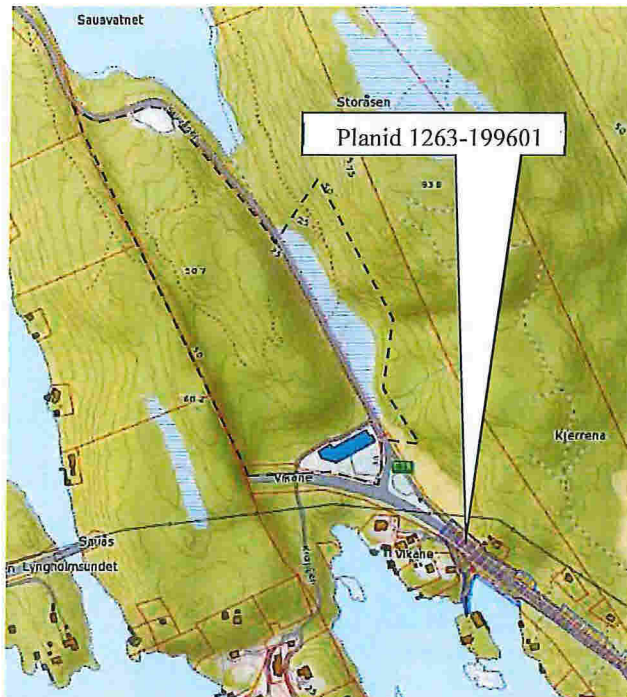
Figur 7 Natur- og landskapsmiljø i området.
Planområdet er markert omtrentleg med raud stipla sirkel (modifisert kart frå Temakart mellom anna for landskapstypar og omsynssone naturmiljø, for arealdelen av kommuneplan 2011-2023)

Arealdelen av kommuneplanen sin definisjon av funksjonell strandsone:

Den funksjonelle strandsona er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona og grenselinja er nytta som avgrensing for framtidige byggeområde og spreidd utbygging i LNF.

3.5 Reguleringsplanar

Planområdet er uregulert. Sør for planområdet ligg reguleringsplan Rv 1 Vikane- Eikanger (planid: 1263-199601).



Figur 8 Oversikt over reguleringsplanar i området.
Planområdet er markert omtrentleg med svart stipla linje
(Modifisert kart frå nordhordlandskart.no)

4 Organisering, medverknad og informasjon

4.1 Informasjon og medverknad i planprosessen

I høve utlegging til offentleg ettersyn vert planmaterialet gjort tilgjengeleg for allmennheita hjå Lindås kommune.

Naboar, berørte partar, offentlege og private høyringsinstansar vil i tillegg bli informert om planprosessen etter krav i lova, gjennom annonsering i avis og gjennom brev. Opus Bergen AS legg óg ut informasjon på nettsidene sine.

Medverknad vil skje mellom berørte partar og høyringsinstansar, i tråd med plan- og bygningslova sine krav.

I høve plan og bygningslova (§ 12-8) vert det varsla oppstart av planarbeidet på vanleg måte. Planprogram blir kunngjort til almenneheita for å få innspel frå offentlege etatar og involverte partar.

Ei aktiv rolle for lokale fagmyndigheiter er ein intensjon i plan- og KU-prosessen. Det er også ein intensjon at den aktuelle instans skal konsulterast i alle fasar i KU-prosessen. Aktuelle fagmynde vert difor kontakta for gjennomgang av delutgreiingar innanfor sitt fagfelt ved behov.

4.2 Framdriftsplan

Aktivitet/månad	fe b	ma r	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N
År	2016											2017										
Varsling av oppstart av reguleringsplan med KU																						
Handsaming av merknadar																						
Utarbeiding av forslag til reguleringsplan med KU																						
Handsaming av planforslag																						
Offentleg ettersyn																						
Handsaming av merknader																						
Justering av plan																						
Andre gongs handsaming av planforslag																						
Vedtak av reguleringsplan																						

Del 2 Program for konsekvensutgreiing

5 Alternativvurdering

Føremålet med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for næring med tilhørende infrastruktur.

- **0-alternativet:**

Området blir verande som i dag. Vidare drift av eksisterande aktivitet på området i dag, hagesenter med noko handel. Inga ny utbygging.

- **Alternativ 1:**

Utnytting med inntil 150 % BRA nytt næringsareal. Næringsverksemda vil vera plasskrevjande næring og lager, lettare industriføremål med tilknytta kontorverksemd, med grunnlag i eksisterende vegnett, og supplert med nytt, internt vegnett. Terrenget skal bli bearbeida slik at ein kan få store flate arealer delt med eksisterande veg. Alternativet er illustrert med eit mogleg volum i utsnitt frå 3D-modell under.

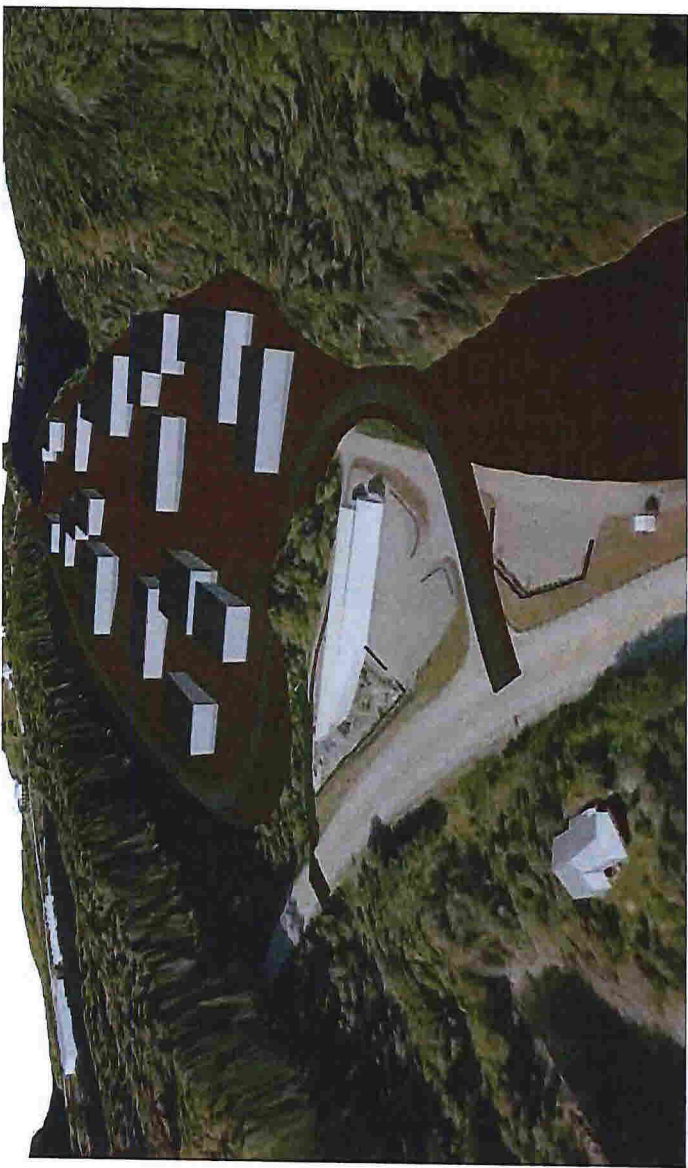




- **Alternativ 2:**

Utnytting med inntil 150 % BRA nytt næringsareal. Næringsverksemda vil være plasskrevjande næring og lager, lettare industriføremål med tilknytta kontorverksemd. I dette alternativet skal eksisterande vegnett og kryss tilpassast / omleggjast og få samanhengande næringsareal. Terrenget skal bli bearbeida slik at ein kan få store og kompakte næringsareal. Terrenngrepet er noko mindre enn i alternativ 1, noko som kan gi ein kortare tidshorizont for utvikling enn alternativ 1. Alternativet er illustrert med eit mogleg volum i utsnitt frå 3D-modell under.





6 Konsekvensutgreiinga – prosess, metode og aktuelle problemstillingar

Følgjande tema vert utgreidd som del av planmateriale i planprosessen:

- *Risiko og sårbarhet*
- *Rasfare*: Vert utgreia som del av ROS-analyse.
- *Avrenning, flaum og overvatn*: Overvatn og avrenning vert vurdert i eigen VA-rammeplan. Då det er sett krav frå Lindås kommune til etablering av ikkje vasskrevjande verksemd, så utelukkar dette dei aller fleste industrielle prosessar.
- *Anleggsperiode og masseuttak*: Massebalanse ved uttak og bortføring av masse frå berggrunn i høve byggetrinn vert utgreia som del av planarbeidet.
- *Biologisk mangfald*: Område er delvis opparbeida med eit hagesenter. Elles består området av skog med høg bonitet. Ein skal utføre ei kartlegging av verdifulle natur- og vegetasjonstypar, og ei vurdering av tiltak i høve Naturmangfaldlova §§ 8 8 -12. Kartlegginga inkluderer undersøkingar i felt, og bruk av eksisterande registreringar i artskart.no, naturbase.no og kilden.no.

Influensområde og avbøtande tiltak vurderast for det enkelte tema. Følgjande tema skal utgreiast i høve konsekvensar:

- landskap
- Trafikk

Utgreiingane som vert lista opp i tabellane under skal basere seg på eksisterande kunnskap og utarbeidde rapportar for området og influensområda. Ved behov vert det utarbeidd utgreiingar, analyser og registreringar som belyser tilstrekkeleg dei tema som skal utgreiast.

6.1 Landskap

Planområdet ligg nær sjø. I nord grensar planområdet til Sauavatnet. Resten av tilstøytande areal er skogområde. Det blir difor viktig å utgreia den visuelle konsekvensen for landskapet som ei eventuell utbygging vil ha. Dei to alternativa vil slå ulikt ut i høve landskap. I alternativ 1 kan ein få store, flate areal delt med eksisterande veg. I alternativ 2 kan ein få meir samanhengande og kompakte næringsareal.

Følgjande punkt vil vera førande for utgreiingane:

- Influensområdet er området som kan bli visuelt påverka av tiltak i planområdet.
- Landskapet vert skildra, både for planområdet og influensområdet
- Det vil bli gjort ei vurdering av korleis dei ulike alternativa verkar visuelt på omgjevnadane
- Det utarbeidast 3D-illustrasjonar

Tema	Datagrunnlag og metode
a) Landskapsanalyse med vurdering av landskapstilpassing	3D visualisering. Analyse av landskapstype, terreng og landskapskvalitetar.

6.2 Trafikk

Planområdet ligg langs E 39, og ein god løysing for trafikkavvikling blir sentralt for trafikk til og frå næringsområdet. Trafikkavvikling og kryssløysing skal sjåast på i samråd med vegmynde. Med bakgrunn i planområdet sin storleik, skal ei vurdere to tilkomstar til området, ein i nord og ein i sør. Alternativa slår ulikt ut for trafikkavviklinga i området, då dei byggjer på ulike løysingar for vegtilkomst til planområdet. Alternativ 1 byggjer på eksisterande vegnett med opparbeiding av nytt, internt vegnett i planområdet. Alternativ 2 føreset ei omlegging av eksisterande vegnett.

Følgjande punkt vil vera førande for utgreiingane:

- Influensområde er i hovudsak vegsystemet fra planområdet og til hovedvegssystemet.

Tema	Datagrunnlag og metode
a) Trafikkavvikling og kryssløysing. To adkomstløysingar sør og nord i planområdet.	Dagens trafikk tall, generering av mulig trafikkauke ut frå ny BRA og vegvesenet sine tallgrunnlag og metode. Ein gjer berekningar basert på ulike samansetning av type næring. Verdivurdering, konsekvensar og avbøtande tiltakvert skildra.

