
RAPPORT

Småland Næringsområde – Hauge. Forslag til endring av reguleringsplan

Osterøy kommune

OPPDRAKSGIVER

Arnbjørn Vevle

EMNE

Enkel planskildring som viser til endringer i reguleringsplan

DATO / REVISJON: 10. NOVEMBER 2021 / 04

PLAN-ID: 1253 2014001



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAAG	Småland Næringsområde - Hauge	DOKUMENTKODE	
EMNE	Planskildding ved forslag til endring av reguleringsplan pr 06. juni 2021	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Arnbjørn Vevle	OPPDRAAGSLEDER	Kjetil Tepstad
KONTAKTPERSON	Arnbjørn Vevle	UTARBEIDET AV	Bent Stensaker
KOORDINATER		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS
GNR./BNR./SNR.	2 / 1 M. FL.		

SAMMENDRAG

I tida etter vedtatt reguleringsplan har grunneigar og forslagsstillar Arnbjørn Vevle arbeida med etableringa av næringsområdet. I denne prosessen har det kome fram behov for nokre endringar i næringsområdet .

Endringane som er foreslått vil ikkje endre bruken av området. Endringane vil ikkje berøre omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

I staden for ein oppdeling av planområdet i fem ulike eigedomar med tilnærma lik storleik ønskjer grunneigar no å dele opp området i 4 eigedomar med ulik storleik. Dette for å betre kunne stette forslagsstillar sitt eige arealbehov. Det samla areal regulert til næringsbygningar er uendra.

Endringa førar til ein revidert feltoppdeling kor areal sett av til industri, næring og kontor er delt inn i fire delområde (BN1 – 4). I nord, vest og sør er den planlagde vegetasjonsskjermen mot eksisterande einebustadar beholdt.

Grøne tak og ny VA-rammeplan

Ved planendringa har ein i stor grad klart å oppretthalde ein god terrengtilpassinga for heile planområdet. BN1 og BN2 har etter endringa fått same planeringsnivå. Nivåforskjellen mellom BN2 og BN3 er uendra. Nivåforskjellen mellom dei nye områda BN3 og BN4 er flytta nordover, men beholdt på 4 meter som tidlegare.

For å oppnå betre tilpassing til terreng er trasé for f_SKV1 endra ved at den er flytta mot sør vest og nærmare gnr/bnr 2/16. Breidd på veg er ikkje endra.

For å få betre terrengtilpassing og betre tilpassing til avkøyring til BN1 og BN2 og BN3 er høgd på felles veg f_SKV3 på eit kort strekk senka med ca. 1 meter.

Alle dei andre felles – og offentlege køyrevegar, gang- og sykkelvegar langs fylkesveg (fv. 567) og kyss mot denne vert ikkje endra. Forholda for mjuke trafikkantar vert derfor heller ikkje endra.

04	DD.11.2021	Rev. Etter tilbakemelding fra Osterøy kommunen	ToA		
03	10.11.2021	Rev. Planskildding	ToA	BSt	KT
02	01.10.201				
01					
00					
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
2	Skildring av endringer i reguleringsplanen.....	5
2.1	Utstrekning	5
2.2	Hovudtrekk i planendringa	5
2.3	Endringar i plankartet	6
2.3.1	Bygningar og anlegg.....	7
2.3.2	Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur	10
2.3.3	Føresegnsområde	10
2.4	Skildring av endringar i føresegner.....	10
2.5	Vatn- og avløpsanlegg	11
3	Verknader av endringane	12
4	Konklusjon	13

1 Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for Småland næringsområde (planID 1253 2014 001) vart vedteken 22.02.2017.

I tida etter vedtatt reguleringsplan har grunneigar og forslagsstillar Arnbjørn Vevle arbeida med etableringa av næringsområdet. I denne prosessen har det kome fram behov for større næringsbygg enn det som er vist i godkjent plan. Dette fører til at ein no ynskjer ei endring av reguleringsplanen slik at næringsområdet kan stette arealbehova for dei lokale næringsverksemdene som skal etablere seg i området.

Endringane vert vurdert som endringar til ei mindre reguleringsendring. Endringane vil ikkje endre bruken av området. Dei vil heller ikkje berøre omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

2 Skildring av endringar i reguleringsplanen.

2.1 Utstrekning

Gjeldande reguleringsplan (planID 201200) sine yttergrenser vert i forslag til endring oppretthalde, og omfattar dei sørlege delane av eigedomen gnr. 2 bnr. 1. Samla areal sett av til næringsformål er uendra.

I nord grensar planområdet til eigedomen gnr. 2 bnr. 4, mot nordaust til fv. 567 (gnr. 2 bnr. 18), mot søraust til LNF-område og eigedomane gnr. 2 bnr. 16 og 13. Mot vest grensar planområdet til ei elv. Planområdets storleik er uendra; 35,1 daa.

2.2 Hovudtrekk i planendringa

Endring av gjeldande plan omfattar i hovudtrekk samanslåing av næringsområda BN3 og BN4, justering av byggegrenser, endra planeringshøgde, endra byggehøgde, endring i samsvar med revidert VA-rammeplan og flytting av tilkomstveg som gjev betre arrondering av landbruksareal.

Grøne tak (NB: krav om grønne tak eller tilsvarande grøntareal på bakkenivå ref 2.9.15 i vedteken plan.) Må omtales.

Alle byggeområda skal som tidlegare nyttast til lettare industri, næring, verkstad- og lagerfunksjonar med tilhøyrande kontor. Lettare industri verksemd som ikkje medfører vesentleg ulempe for naboar i form av støy, forureining, skakingar eller liknande.

I staden for ein oppdeling av planområdet i 5 ulike eigedomar/felt ønskjer grunneigar no å dele opp området i 4 eigedomar/felt med ulik storleik. Dette førar til ein revidert feltoppdeling (BN1 – BN4).

Den planlagde vegetasjonsskjermen mot eksisterande einebustadar i nord, vest og sør er regulert som i gjeldande reguleringsplan. Forslag til endra reguleringsplan baserer seg på følgjande prinsipp:

- mest mogleg følgje eksisterande landskapsprofil
- mest mogleg skjerme eksisterande bustader
- mest mogleg lokal massehandtering.
- fleksibel tomtestruktur tilpassa dagens og framtidas arealbehov.
- tilfredsstillande infrastruktur og vegsystem.

2.3 Endringer i plankartet

Tabell 1. Planføremål i revidert plan

Føremål			
§12-5. Nr. 1 Bygninger og anlegg	Areal	Utnytting, %-BYA	Mønehøgde
Næringsbygninger BN1	2,6 daa	80%	50 moh. Som er 10 meter frå planert terreng på 40moh
Næringsbygninger BN2	2,6 daa	80%	50 moh. Som er 10 meter frå planert terreng på 40moh
Næringsbygninger BN3	6,7 daa	80%	48 moh. Som er 10 meter frå planert terreng på 38 moh
Næringsbygninger BN4	1,4 daa	33%	44 moh. Som er 10 meter frå planert terreng på 34moh
§12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Gang- og sykkelveg o_SGS	1,2 daa		Jf. Regplan. ID 1253 2012 002
Felles veg f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3 og f_SKV4	2,6 daa		
Fortau f_SF1 og f_SF2	0,5 daa		
Gangveg/gangareal o_SGG	0,04 daa		
Annen veggrunn-grøntareal o_SVG og f_SVG	2,3 daa		
§12-5. Nr. 3 Grønstruktur	Areal		
Vegetasjonsskjerm GV1	1,4 daa		
Vegetasjonsskjerm GV2	0,4 daa		
Vegetasjonsskjerm GV3	1,2 daa		
Vegetasjonsskjerm GV4	0,9 daa		
§12-5. Nr. 5 Landbruks, natur- og friluftsmål og reindrift	Areal		
LNRF areal nødvendige tiltak for landbruk	7,3 daa		
§12-5. Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone			
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	3,8 daa		
§12-6. Omsynssone			
Frisikt	0,3 daa		
§12-7. Føresegnområde			
Midlertidig bygge- og anleggsområde	12,7 daa		

2.3.1 Bygningar og anlegg

Næringsbygningar BN1-4

Føremålet BN har same yttergrense som i gjeldande reguleringsplan. Endringar innanfor næringsområda er lista opp under:

Felt BN1:

- Planeringshøgda for BN1 er senka frå c+42 til c+40 slik at den er lik naboområdet BN2 Tilsvarande er maks mønehøgd senka til MH 50, frå MH=50.
- Byggjegrænse mot område BN2 er endra frå 5meter til 4 meter.
- Vist pil for avkøyrsl er flytta til formålslina mellom BN1 og BN2 og vert felles for områda.

Felt BN2:

- Byggjegrænse mot område BN1 er endra frå 5 meter til 4 meter og byggjegrænse mot BN3 er endra frå 5 meter til 3 meter.
- Vist pil for avkøyrsl er flytta til formålslina mellom BN1 og BN2 og vert felles for områda.

Felt BN3:

- Tidlegare felt BN3 og BN4 er slått saman til nytt BN3 og utvida nordvestover. Nytt område BN3 sin nordlege feltgrensa er flytta om lag 25 meter mot nordvest, mot nytt område BN4. Ny storleik for BN3 vert 6,7 daa..
- Byggjegrænse mot BN2 er endra frå 5 meter til 7meter (total 10 meter mellom byggjegrænse for BN2 og BN3).
- Byggjegrænse mot BN4 er tilpassa arealbehov for aktuelt byggeprosjekt. Byggjegrænsa samsvarar mykje med gjeldande reguleringsplan si formålsline mellom BN4 og BN5 (sjå utklipp frå begge reguleringsplanane under.
- Vist pil for avkøyrsl er endra til å liggje i nordaustre del av området BN3.

Felt BN4:

- Storleiken på feltet er kraftig redusert frå 2,7 da til 1,4 da.
- Grad av utnytting %BYA er redusert til 33%.
- Det vert tillate med 3 parkeringsplassar på område BN4 som ikkje skal reknast med i grad av utnytting, jf. Føresegn §3.1.2. Parkeringsplassane kan opparbeidast utanfor byggjegrænse i område BN4.

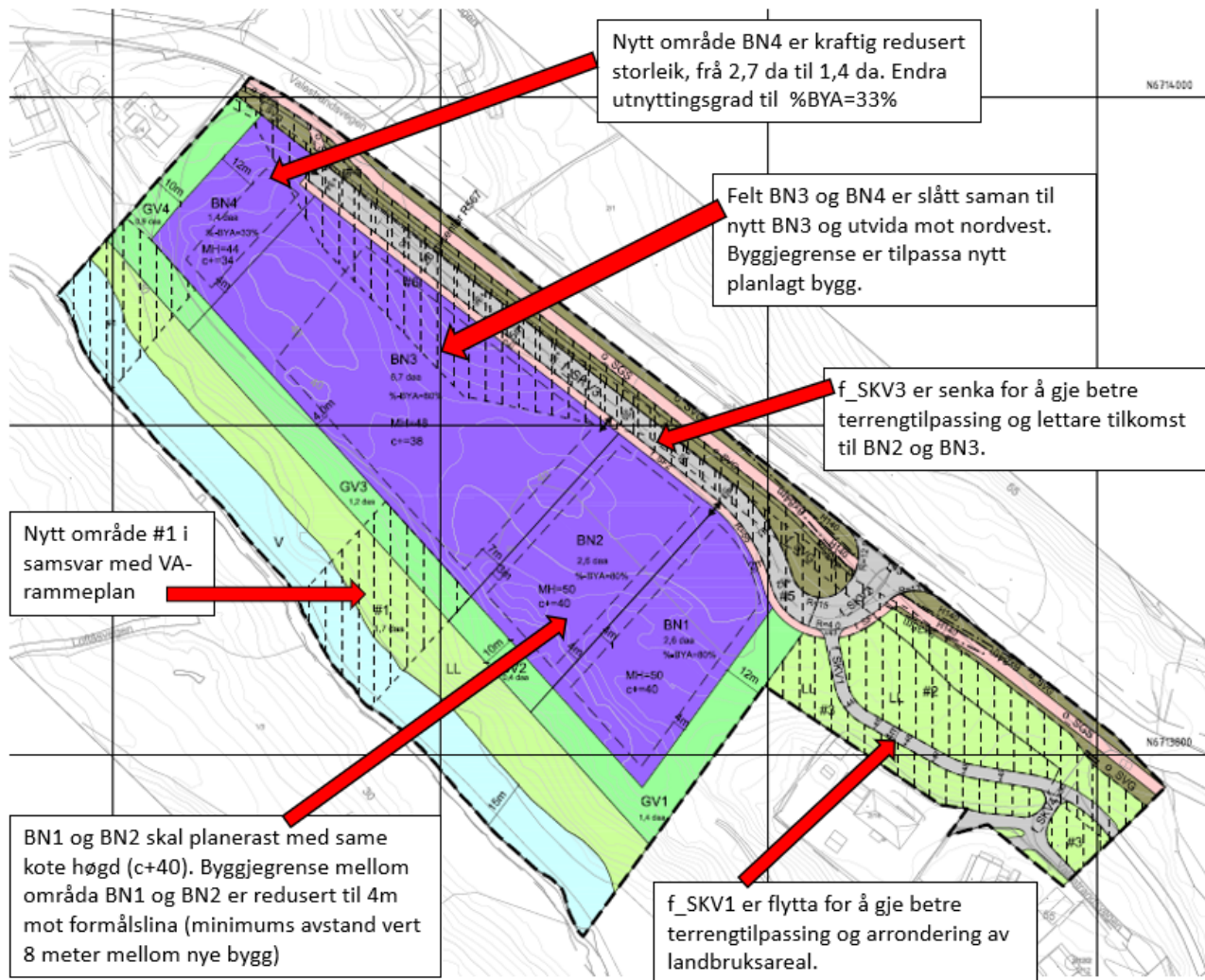
Byggje og anleggsområde Gjeldande reguleringsplan	Byggje og anleggsområde Endra reguleringsplan
BN1 – 2,6 da %BYA=80 C+=42 MH=52	BN1 – 2,6 da % BYA= 80% C+=40 MH=50
BN2 – 2,6 da % BYA= 80% C+=40 MH=50	BN2 – 2,6 da % BYA= 80% C+=40 MH=50
BN3 - 2,6 da %BYA=80 C+=38 MH=48	BN3 - 6,7 da % BYA= 80% C+=38 MH=48
BN4 – 2,8 da %BYA=80 C+=38 MH=48	
BN5 – 2,7 da % BYA= 80% C+=34 MH=44	BN4 – 1,4 da % BYA= 33% C+=34 MH=44



Figur 1 Gjeldende reguleringsplan



Figur 2 Illustrasjonsplan frå gjeldande reguleringsplan/planskildring



Figur 3 Forslag til revidert reguleringsplan



Figur 2 Illustrasjon av mogeleg bygningsstruktur på felt BN1, BN2 og BN3 sett frå nord. (illustrasjon Helgesen Tekniske Bygg AS)

2.3.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

For å oppnå betre tilpassing til terreng er trasé for f_SKV1 endra ved at den er flytta mot sørvest og nærmare gnr/bnr 2/16. Breidd på veg er 4 meter, uendra. Flytting av f_SKV1 fører til at landbruksområdet mellom f_SKV 1 og fylkesvegen vert større og betre egna for grasproduksjon eller anna jordbruk. Landbruksarealet får ei betre arrondering.

For å få betre terrengtilpassing og betre tilpassing til avkøyring til BN1, BN2 og BN3 er høgd på felles veg f_SKV3 på eit kort strekk senka med ca. 1 meter.

Avkøyringspiler er endra og redusert i forslag til endring av reguleringsplan. Under er avkøyringspilar markert med raud ring.

2.3.3 Føresegnsområde

Det er lagt til eit føresegnområde #1 i tillegg til gjeldande reguleringsplan sitt #1. Området er i samsvar med revidert VA-rammeplan og er trase for vassleidning og avløpsledning til næringsområdet. I føresegnene for dette føresegnområde er det endra slik at det ikkje er høve til lagring av maskinar og materiell i området.

Storleiken på dei andre mellombels anleggs- og riggområde (føresegnsområder) er uendra, men alle felte sine namn er endra i tråd med endringar som går fram av Sosi-versjon 4.5.2.

Områda #2 og #3 er auka i storleik. #2 er foreslått endra frå 1,3 da til 0,4 da. #3 er foreslått endra frå 1,0 + 0,3 da til 1,9 da + 0,3 da. Endringa samsvarer med endra linjeføring for f_SKV1. Samla totalt anleggsareal #2 og #3 er uendra, 2,6 da.

2.4 Skildring av endringar i føresegner

Som følge av endringar i reguleringsplan er det gjort endringar i feltnamn. I tillegg er det gjort nokre mindre endringar i føresegnene. Alle endringar er lista opp under:

- §1 Generelt.
 - §1.1 : dato for planendring er lagt til
 - feltnamn endra i tråd med plankart; §§1.2.1, 1.2.3, 1.2.7
- §2 Felles føresegner.
 - §2.6 er endra med at siste setning vert sletta, sidan byggjegranser er vist innanfor kvart byggeområde.
 - §2.7.2 : Dato for revidert VA-rammeplan er ført til.
 - feltnamn endra i tråd med plankart; §§ 2.8.10, 2.8.11, 2.8.12, 2.8.13, 2.9.5, 2.9.12, 2.9.14
 - §2.9.5: område BN1 er utelaten som fylgje at endringa medfører at det ikkje er behov for gjerde eller mur mellom områda BN1 og BN2
 - §2.9.15 : Krav til grønne tak er endra. Ny tekst lyder:

For bygg i BN1-BN4 skal ha grønne tak vurderast . Det kan gjerast unntak dersom oppføring av grønt tak er til hinder for tenkt bruk og/eller det av konstruksjonsmessige eller driftsmessige årsaker ikkje er mogleg å nytte slike tak. Ved slikt unntak må det gjerast greie for konsekvensar og avbøtande tiltak med omsyn til auka avrenning av overvatn. Andre takflater enn grønne tak skal då gjevast ei utforming og materielle eigenskapar som minimerer

negativ visuelt fjernverknad. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

- **§3 Bygg og anlegg**

- feltnamn endra i tråd med plankart; §§ 3.1.1, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5
- §3.1.2 : Maksimal utnytting endra. Ny tekst lyder:
Maksimal tomteutnytting inklusiv parkeringsareal (BYA) for BN1-3 er 80%. Maksimal tomteutnytting (BYA) for BN4 er 33%. For BN4 kan det i tillegg til max BYA 33% leggjast til rette for 3 parkeringsplassar, som ikkje skal reknast med i %BYA. Områder for vegetasjonsskjerm skal ikkje reknast med.
- §3.16 : Nytt pkt. Tekst lyder:
Inntil BN4 skal byggast ut skal feltet behaldast som del av vegetasjonsskjerm GV4.
- §3.2.1 : Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering. Ny tekst lyder:
For BN1-3 skal det leggjast til rette for minimum 10 parkeringsplassar for bilar og 5 parkeringsplassar for sykklar per tomt/tiltak. Parkeringsplass for sykkel skal ha overbygg. For BN4 skal det leggjast til rette for minimum 3 parkeringsplassar for bilar og 3 parkeringsplassar for sykklar.

- **§4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur**

- feltnamn endra i tråd med plankart; §§ 4.1.2, 4.1.3

- **§5 Grøntstruktur**

- feltnamn endra i tråd med plankart; §§ 5.1.1, 5.1.3
- §5.1.2 : Vegetasjonsskjerm. Ny tekst lyder:
Vegetasjonsskjerm GV1-3 skal opparbeidast med tregrupper og buskar som sikrar visuell skjerming av næringsområdet.

- **§7 Føresegnsområde**

- Alle føresegnsområda har endra namn som følge av ny Sosiversjon 5.2.4, frå B091 til #.
- Føresegnsområde #1 er endra til kun å gjelde Vatn- og avlaupsanlegg og ikkje lagerplass for bygningsmateriell og maskiner

2.5 Vatn- og avløpsanlegg

VA-rammeplan er endra

3 Verknader av endringane

Ved planendringa har ein i stor grad klart å oppretthalde ein god terrengtilpassinga for heile planområdet.

Den endra planeringshøgda mellom BN1 og BN2 vurderast som positiv. Ved å senke planeringshøgda for BN1 med to meter vil forholda mot nabo i søraust (2/16) verte langt betre (betre lys og utsiktsforhold). Endring fører også over eit begrens strekk også føre til litt høgare fjellskjering mot nabo. Slik fjellskjering vil verka som ein effektiv buffer mot nabo og ikkje påverke GV1.

Byggegrense mellom BN1 og BN2 er redusert frå 5m til 4m.

For å gje tilstrekkeleg openheit og luft mellom BN2 og BN3 er byggegrense foreslått endra til 3meter + 7 meter. Dette for å gi meir luft mellom bygga og betre fleksibilitet ved utbygging.

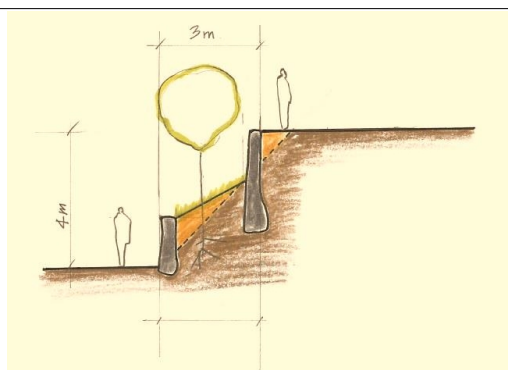
For BN3 er byggegrense mot nordvest tilpassa det planlagde bygget på tomten. For område BN3 vert planlagt for eit større bygg enn i vedteken reguleringsplan. Byggegrensa mellom bygg på BN3 og BN4 er forslag til endra plan auka slik at det vert meir ope i endra planforslag sin vestre del.

Med etablering av felles avkøyrslar til BN1 og BN2 lagt i tomtegrense, vil ein redusere areal til interne vegar. Redusert byggegrense mellom dei to felta gir betre manøvreringsareal og parkeringsforhold mellom bygga. Resultatet er større fleksibilitet og betre plassutnytting for begge næringsområda. Lett tilgjenge til alle bygg kan etablerast og krav til parkering og utforming av bygga kan oppretthaldast. Krav til utomhusplan kor det vert gjort greie for korleis området er tenkt utbygd med avkøyrslar og parkering (§2.7.1 i føresegnene) vert ikkje endra.

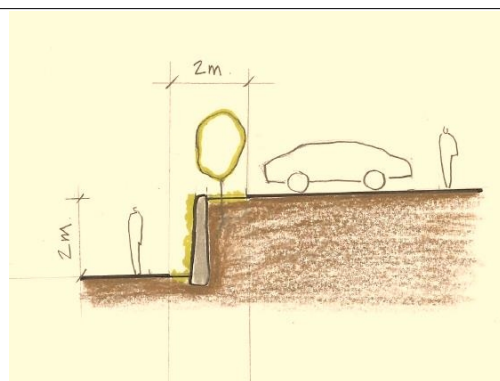
Nivåforskjellen mellom BN2 og BN3 endrast ikkje og ein beheld terrasseringsmurane slik som i vedtatt plan.(sjå figur 6).

Storleiken på felt BN3 er endra ved at grensa mellom BN3 og BN4 er flytta nordover medan utnyttingsgraden (80%) og byggehøgda er uendra. Endra storleik på det nye felt BN3 fører til at det kan oppførast eit større næringsbygg på tomta med langfasade langs veg. Endra byggegrense som er tilpassa verksemda sitt arealbehov fører til at ein ikkje kan byggje på den nordlegaste delen av tomta, noko som førar til at det vert meir lys og luft på den nordlege delen av tomta.

Aavtrapping på 4 meter mellom BN3 og BN4 oppretthaldast (sjå figur 5). At nivåforskjellen mellom BN3 og BN4 er flytta nordover får ingen konsekvensar for naboar sidan den nordlege byggegrensa i felt BN3 ligg om lag på same plass som byggegrensa i felt BN4 i vedtatt plan.



Figur 3. Mogleg nivåovergang BN3 og BN4



Figur 4. . Mogleg overgangar BN2 og BN3

Justert høgde på internveg (f_SKV3) gir betre terrengtilpassing og betre tilkomst til tomtane og vegen vil og følge fv567 betre.

Flytting av trasé for tilkomstveg (f_SKV1) vil gi betre tilpassing til terreng og eit større landbruksareal betre egna for grasproduksjon eller anna jordbruk. Landbruksareal får ei betre arrondering med flytting av tilkomstvegen.

Samla sett vil justeringane av planeringshøgde føre til betre terrengtilpassing og tilnærma masseballanse i tiltaksområdet. Dette vil redusere massetransport på offentleg veg.

Dei endringar som er foreslått vil ikkje påverke grønstruktur, rekreasjonsområde, naturresursar, trafikktilhøve og gi litt betre forhold for landbruk ved at det kan etablerast eit større og meir drivverdig landbruksareal på nedsida av f_SKV1.

Grøne tak må omtalast. Endra fjernverknad og auka avrenning.

Endringar i reguleringsplanen medfører ingen endringar i vurderingar i ROS-analysen.

4 Konklusjon

Endringane som er foreslått vil ikkje endre bruken av området. Næringsområdet vil ved endringa vere meir tilpassa dei arealbehov moderne industriverksemder har, utan gjere vesentlege endringar i hovuddrammene i gjeldande plan eller røre ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde.