

Ard arealplan as
Domkirkegaten 3
5017 Bergen

FORSLAGSTILLER SI
PLANSKILDING

Områdeplan Olsvollstranda næringsområde

GNR/BNR 74/21 m. fl.

RADØY KOMMUNE

Plannr. : 12602012000100
Saksnr. : 07/306

Sist oppdatert: 25.4.2014

INNHALD

1	SAMANDRAG	5
2	NØKKELOPPLYSNINGAR	6
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	7
3.1	BAKGRUNN	7
3.2	INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET	7
4	PLANPROSESSEN	8
4.1	VARSLING	8
4.2	MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING	9
5	GJELDANDE PLANSTATUS	10
5.1	FYLKES(DEL)PLAN	10
5.2	KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN	10
5.3	REGULERINGSPLANAR	10
5.4	EVENTUELLE TEMAPLANAR	10
5.5	RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER	10
6	SKILDRING AV PLANOMRÅDET	12
6.1	LOKALISERING	12
6.2	AVGRENSING	12
6.3	TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS	14
6.4	EKSISTERANDE BUSETNAD	15
6.5	TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	15
6.6	SOLTILHØVE	16
6.7	VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE	16
6.8	FRILUFTSLIV OG BARN SINE INTERESSER	19
6.9	KULTURMINNE	21
6.10	VEG OG TRAFIKKTILHØVE	22
6.11	STØY	22
6.12	OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING	23
6.13	VATN OG AVLAUP	23
6.14	ENERGI	23
6.15	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD	23
6.16	RISIKO	23
6.17	PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR	23
7	UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENsutGREIINGAR	24
8	SKILDRING AV PLANFORSLAGET	25
8.1	INNLEIING	25
8.2	REGULERINGSFØREMÅL	26
8.3	BYGGEFØREMÅL	27
8.4	BYGG OG ANLEGG	27
8.5	UNIVERSELL UTFORMING	29
8.6	UTEOPPHALDSAREAL	29
8.7	LANDSKAP	30

8.8	FRILUFTSLIV	30
8.9	PARKERING/GARASJE(R)	31
8.10	TRAFIKKAREAL	31
8.11	BRUK- OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	34
8.12	ENERGI	34
8.13	STØYTILTAK	34
8.14	AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON	35
8.15	RISIKO	35
9	KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET	36
9.1	OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK	36
9.2	EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR	36
9.3	ESTETIKK	36
9.4	UNIVERSELL UTFORMING	37
9.5	KONSEKVENSAV FOR NABOER	37
9.6	TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE	37
9.7	KULTURMINNE	37
9.8	FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET	38
9.9	VURDERING AV TILTAK I HØVE TIL NATURMANGFALDSLOVA	40
9.10	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD	40
9.11	KONSEKVENSAV FOR NÆRINGSINTERESSER	40
9.12	JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAV FOR KOMMUNEN	40
9.13	INFRASTRUKTUR	40
9.14	RISIKO OG SÅRBARHEIT	40
9.15	ROS-ANALYSE	41
10	MERKNADAR	47
10.1	SAMLA MERKNADAR	47
11	FORSLAGSSTILLER SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR	50

Figurliste:

Figur 1: Varsling av oppstart av områderegulering på Radøy kommune sin nettsider.	8
Figur 2: Varslingskart ved oppstart av områdereguleringa.	9
Figur 3: Oversiktsbilete for planområdet.	12
Figur 4: Oversiktsbilete for planområdet II.	12
Figur 5: Planområdet markert i gjeldande kommuneplan for Radøy.	13
Figur 6: Eldre gjeldande reguleringsplan, Austmarka, del av, 3. byggesteg. Vedtatt 28.3.1982.	14
Figur 7: Mindre reguleringsendring, Austmarka fotballbane, vedtatt 1.1.1990.	15
Figur 8: Bonitetskart over planområdet.	16
Figur 9: oversikt over naturtypar og treslag i og omkring planområdet.	18
Figur 10: Solheimsvika, statleg sikra friluftslivsområde.	19
Figur 11: Statleg sikra friluftslivsområde - Solheimsvika.	19
Figur 12: Utsikt mot eksisterande og framtidig næringsområde. Bilda er tatt frå badevika Solheimsvika.	20
Figur 13: Regionale friluftslivsområder i nærleiken, og innanfor planområdet.	21
Figur 14: Rasteplass innanfor næringsområdet med utsikt over fjorden.	21
Figur 15: Støyvarselkart i henhold til T-1442, Radøy kommune. Berekna støynivå basert på trafikkprognoser for år 2025. utarbeidd av Statens vegvesen august 2010.	22
Figur 16: Utsnitt av plankartet.	25
Figur 17: Tverrprofil for fylkesveg 565 – Handbok 017 - H2, 7,5 meter vegbredde.	31
Figur 18: Tverrprofil interne vegar innanfor næringsområdet - Handbok 017 – A2, 7 meter vegbredde (Handbok 017).	32
Figur 19: horisontalkurvatur på interne vegar (Handbok 017).	32
Figur 20: A1 atkomstveg i boligområder, fartsgrense 30 km/t (Handbok 017).	33
Figur 21: anbefalte støygrensar ved etablering av ny støyande verksemd og bygging av bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skuler og barnehagar.	34
Figur 22: Snitt.	37
Figur 23: Automatisk freda kulturminne.	38
Figur 24: Eksisterande utsikt i retning av næringsområdet frå friluftslivområdet i Solheimsvika. Bygget som er synleg er eksisterande bygg innanfor føresegningsområde # 18.	38
Figur 25: Solheimsvika friluftslivområde. Nytt næringsareal vert liggjande vest for dette området, stort sett skjult bak høgda til venstre i biletet.	39
Figur 26: Rasteplass innanfor næringsområdet som vert vidareført i ny plan.	40
Figur 27 Skjematisk framstilling av metode.	41

1 SAMANDRAG

Planframlegget legg til rette for utbygging og utviding av næringsaktivitet innanfor eit område definerer som aktuelt for bedrifter som ynskjer å etablere seg i Bergensregionen. Olsvollstranda ligg om lag 15 minutt frå Knarvik og sjølv om området ligg i utkanten av det som vert sett på som interessant for næringsaktivitet i Bergensområdet, kan området vere ein viktig brikke i å kople Norhordalandsregionen tettare saman med Bergensregionen.

Planområdet er i dag regulert til næring gjennom gjeldande reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde planid. 12601972000100. Denne reguleringsplanen vart godkjent i 1971, og er forelda i høve til dagens tenkte bruk av området.

Planframlegget følg gjeldande kommuneplan for Radøy og gjeldande kommunedelplan for Radøy sør.

2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Gardsnamn	Olsvollstranda
Gardsnr./bruksnr.	74/2, 9, 10, 21, 38, 39, 40, 44, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 78/2, 77/2, 3, 4, 5, 78 m. fl
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	
Forslagstillar	Radøy kommune
Grunneigar (sentrale)	
Plankonsulent	Ard arealplan as
Ny plans hovudføre mål	industri/næring
Planområdets størrelse i daa	543,52 daa
Næringsareal	185,188
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	Landskap, strandsone, støy
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	n
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	n - konsekvensutredning gjennomført på kommuneplannivå.
Kunngjering oppstart, dato	25.1.2012
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt (j/n)	j

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN

Det er manko på nye næringsareal i Bergen og området rundt. Det er spesielt dei store areala over 20 daa det er frávær av i følgje ein rapport frå Bergen Business Region frå 2008. Den same rapporten viser òg til at interessante næringsareal for Storbergenregionen kan liggje innan 15 minutt køyring frå Knarvik. Ein slik avstand inkluderar Olsvollstranda, som ligg om lag 15 minutt frå Knarvik. Dei sørlege delane av Radøy er det arealet på Radøy som ligg best til for utvikling av arbeidsplassar og industri. Det ligg nærast til viktige og sentrale område som Knarvik og Bergen, i tillegg til at det ligg til rette for infrastruktur både på sjø og land både nordover og sørover¹.

Side | 7

Når det skal planleggast og utviklast eit næringsområde som ligg innanfor det ein definerer som interessante næringsområder for heile Storbergenregionen er det viktig å tenke regionalt. Radøy sin posisjon i det regionale landskapet må òg ta inn over seg reell geografisk posisjon og i den samanhengen vert Nordhordalandsregionen eit særst viktig element.

Radøy kommune er, i følgje kommunedelplan for Radøy sør, blitt kontakta av aktørar som ynskjer å sjå på større område for å utvikle desse til tradisjonelle næringsareal og å etablere «lettare næringsaktivitetar» i næringsparken på Olsvollstranda. Næringsområdet på Olsvollstranda har eit stort utbyggingspotensiale innanfor det regulerte området då det i dag berre er nokre få verksemder som er etablert der i dag. Området har så langt ikkje fått

3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for eit større og samanhengande næringsområde med tilhøyrande infrastruktur. Gjeldande reguleringsplan for området vart vedtatt i 1971 og Radøy Kommune ynskjer ein ny og meir moderne plan for Olsvollstranda. Den gjeldande planen er utdatert i tillegg til at Radøy treng eit større, samanhengande areal til næring. Denne nye områdeplanen vil gjere det mogleg å vidareføre det som er planlagt både i kommunedelplan for Radøy sør og i gjeldande kommuneplan, og dermed leggje til rette for at det skal kunne byggjast ut i dei nye områda som er lagt inn for utbygging i nord og i sør. Kommunen ynskjer ein plan som legg føringer, er forutseieleg, men samstundes har fleksibilitet for eksisterande og potensielle verksemder.

Området skal kunne tena lokale og regionale nyetableringar, men òg allereie etablerte verksemder som ynskjer å utvide eksisterande drift. Det er eit mål å leggje til rette for eit næringsareal i tråd med dagens klimautfordringar, skapa arbeidsplassar, gjere det mogleg for verksemder å planlegge langsiktig og framsynt, samt knyte Radøy tettare saman med både Storbergenregionen og med resten av Nordhordaland.

¹ Kommunedelplan for Radøy sør 2007- 2019

4 PLANPROSESSEN

På grunn av dårleg kapasitet har Radøy kommune vald å leige inn konsulent til utføringa av planarbeidet for områdeplan for Olsvollstranda næringsområde. Områdereguleringa vart lagt ut på anbod våren 2012 og fekk tilbød frå fleire interesserte aktørar. Ard arealplan as vart tildelt jobben.

4.1 VARSLING

Varsling av oppstart av områdereguleringsarbeid vart utført vinteren 2012, med merknadsfrist 1. mars 2012. Områdeplanen vart varsla i avis og på Radøy kommune sin heimeside.

Side | 8

The screenshot shows the Radøy kommune website. At the top left is the Radøy logo with the text "den grønne øya". To the right is a banner with a landscape photo and the text "Radøy kommune Tryggleik, trivsel og livskvalitet for alle". Below the banner is a search bar and navigation links: ">> Tenester til deg >> Nyhende >> Om Radøy kommune >> Den grønne øya >> Aktuelt".

The main content area has a breadcrumb trail: "Du er her: Framsida / Nyhende / Oppstart av reguleringsplanarbeid - Olsvollstranda". Below this is a "Nyhende" section with a sub-header "Oppstart av reguleringsplanarbeid - Olsvollstranda". It contains a map of the area and the following text:

Radøy kommune gir med dette i samsvar med § 12-8 i plan- og bygningslova (pbl) melding om at det vert starta arbeid med ny reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde.

Området vil bli regulert til næring med tilhørende infrastruktur i samsvar med kommunedelplan for Radøy sør og ny kommuneplan. Dei som etter lova har krav på skriftleg varsel om planoppstart (grunneigarar, rettshavarar, naboar, styresmakter m.m.) vil få dette. Eventuelle merknader eller opplysingar som bør leggjast til grunn for planlegginga, skal gjevast til Radøy kommune innan **1. mars 2012**. Her vil ein og kunna få nærare opplysningar.

Det vil bli invitert til samrådsmøte under planarbeidet. Planen medfører etter kommunen si førebelse vurdering ikkje krav om konsekvensutgreiing etter kap. 4 i plan- og bygningslova.

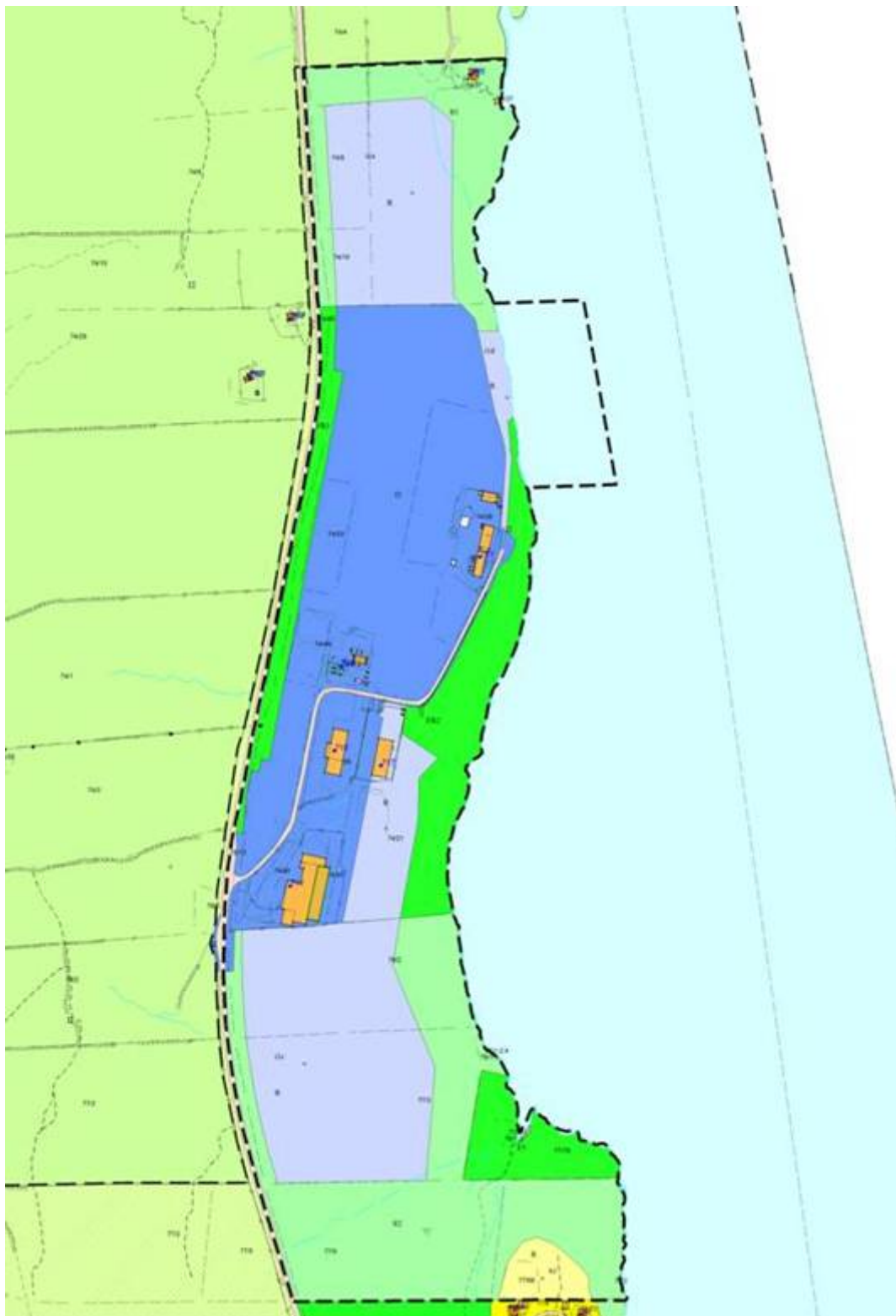
Eventuell merknad vert å sende Radøy kommune Radøyvegen 1690, 5936 Manger.

Sist oppdatert: 15.10.2012

On the right side of the page, there is a "Kontakt oss" section with contact details for Radøy kommune, including address, phone, fax, and email. Below that is a "Sjølvetening" section with a list of services: Postliste, Elektroniske skjema, Tinging av legetime og resept, Nordhordlandskart, and Kontakt oss.

At the bottom right, there are icons for "Skriv ut denne sida", "Lag pdf av sida", and "Tips nokon om denne sida".

Figur 1: Varsling av oppstart av områderegulering på Radøy kommune sin nettsider.



Figur 2: Varslingskart ved oppstart av områdereguleringa.

4.2 MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING

Radøy kommune fekk inn fire merknader til varselet om oppstart. Av desse er tre frå offentlege instansar og ein er frå private. Merknader med kommentarar finst under punkt 10.1 Samla merknadar.

5 GJELDANDE PLANSTATUS

5.1 FYLKES(DEL)PLAN

Fylkesplan for Hordaland 2005 - 2008 legg opp til eit areal - og miljømål der lokalisering av bustader, næringsverksemd og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk. Lokalsamfunna skal ha gode miljøkvalitetar med mellom anna samanhengande grønstruktur, og tilgang til friluftareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.

Side | 10

5.2 KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN

Gjeldande kommuneplan for Radøy (2011-2023) vidarefører gjeldande kommunedelplan for Radøy sør (2007-2019) og sett Olsvollstranda til eksisterande og framtidig næringsareal. «Det er og eit ynskje frå kommunen si side om å leggje til rette for auka aktivitet på kommunen sine areal som ligg nærast Knarvik, Bergen og på strekninga Bergen - Mongstad. Det er eit uttalt mål å auke med 1000 nye innbyggjarar innafor planområdet»². I dei overordna strategiane for å nå målet vert det å setja av «(...)nok attraktive næringsareal slik at eksisterande næringar skal kunne ekspandere og nye næringar etablere seg» lista opp som punkt nummer ein. Arbeidsplassar er naturleg eit viktig element når ein ynskjer å auke talet på innbyggjarar i ein kommune.

I planprosessen vart det raskt tydeleg at området satt til hamneområde i gjeldande kommuneplan ikkje var stort nok og ikkje var mogleg å gjere stort nok innanfor området som var satt i kommuneplanen. I samband med Radøy kommune si planfaglege avdeling vart hamneområdet flytta lengre nord. I dette området i nord gjer landskapet det mogleg å leggje til rette for ein større hamn.

5.3 REGULERINGSPLANAR

Områdeplan for Olsvollstranda grensar til gjeldande forenkla reguleringsplan som viser plassering av idrettsplass samt integrering av ny parkeringsplass - Austmarka fotballbane - vedteken 1.1.1990.

Områdeplan Storheim - Austmarka er under utarbeiding og overlappar planområdet langs fylkesvegen. Områdeplanen strekk seg langs fylkesveg 565 frå Austmarka og sør til kommunegrensa mellom Radøy og Lindås, og grensar ikkje til områdeplan for Olsvollstranda. Områdeplan Storheim - Austmarka vil likevel påverke områdeplan for Olsvollstranda fordi planen har stort fokus på gang- og sykkelforbinding. Det er viktig at områdeplan for Olsvollstranda vert kopla til gang- og sykkelvegnettet som er under planlegging.

5.4 EVENTUELLE TEMAPLANAR

- Kommunedelplan for anlegg for idrett, friluftsliv og nærmiljø 2012 - 2020 (under arbeid)
- Trafikksikringsplan for Radøy (kommunedelplan 2001 - 2012)
- Kommunedelplan for klima og energi
- Naturtypar i Radøy
- Viltet i Radøy

5.5 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER

Dei rikspolitiske retningslinene for barn og planlegging har som mål og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Dei rikspolitiske retningslinene for samordna areal- og transportplanlegging har som mål at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggest til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Universell utforming vert definert som utforming av produkt og omgivnader på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekking som mogleg, utan behov for tilpassing og spesiell utforming. Formålet med rikspolitiske retningsliner for universell utforming er å klargjera og sikra at omsynet til universell utforming vert ivaretatt i den kommunale og fylkeskommunale planlegginga etter plan- og bygningslova. Det nasjonale mål for universell utforming føreset målretta arbeid innanfor fleire samfunnssektorar, blant anna samferdsel, helse, arbeid, utdanning, IKT og kultur. Retningslinene skal bidra til å skapa samanhengande tilgang i omgivnadane. Lokalisering av ulike tiltak og funksjonar i forhold til kvarandre, og i forhold til ulike transportsystem, verkar inn på den enkelte sin sjanse til å delta i samfunnet. Tilfredsstillande tilgjengelegheit for personar med nedsett funksjonsevne til alle delar av den daglege reisekjede, frå bustad til arbeidsplass, skule, privat og offentleg service osb. bør vera eit berande prinsipp i planlegginga.

² Kommunedelplan Radøy sør 2007-2019

Rikspolitiske retningslinjer er og klarlagt i overordna plan.

6 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

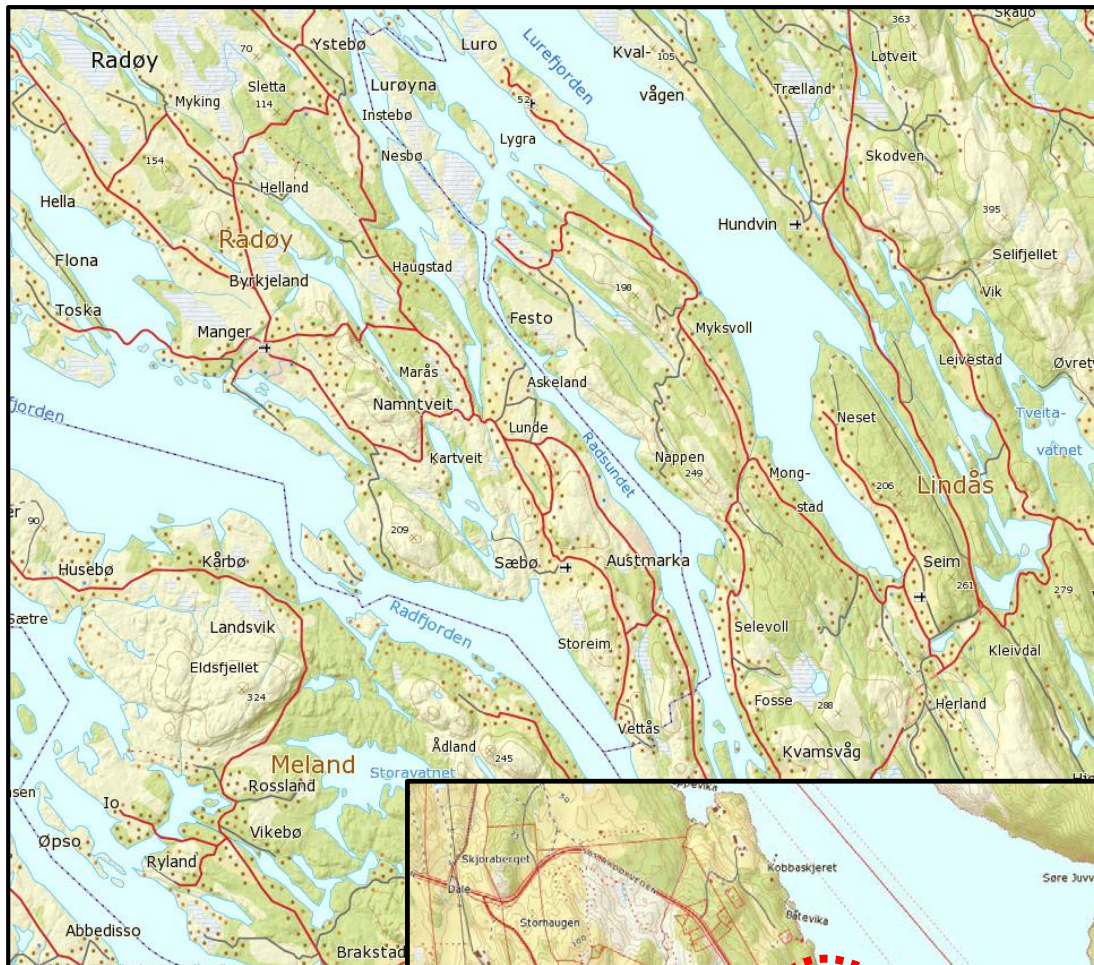
6.1 LOKALISERING

Planområdet ligg mellom Hesthaugane og Krossen på austsida av fv 565 Radøyvegen. i Storsandane, i den sørlege delen av Radøy kommune. Området ligg søraust i Radøy kommune og har tilkomst frå fv 565.

Planområdet er om lag 543.585 daa stort. Areala satt til næring utgjer om lag 185 daa og strekk seg frå + 2,5 moh i aust til høgaste planeringshøgde på + 46 moh i vest.

Side | 12

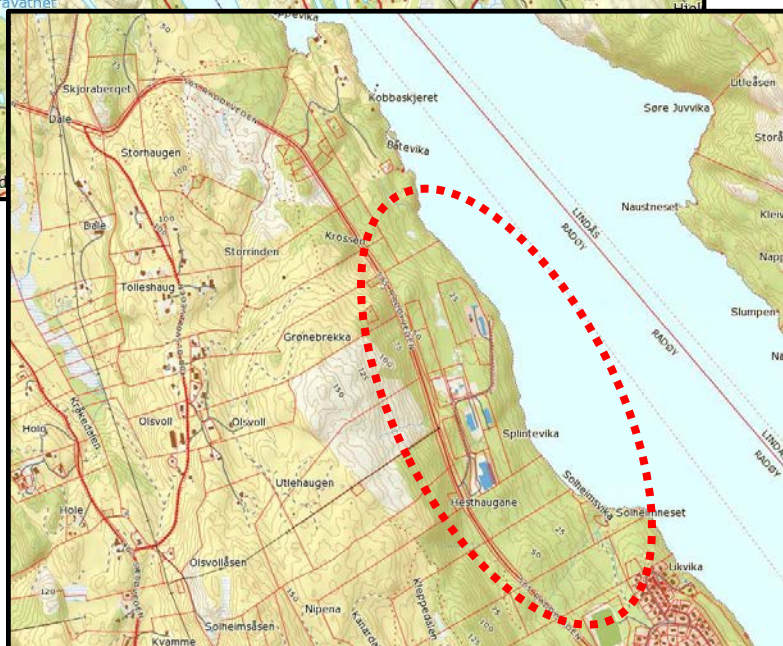
Planområdet ligg ca. 9 km søraust for tettstaden Manger og ca. 12 km nord for regionsenteret Knarvik. Manger er kommunesenteret i Radøy kommune. Saman med Bøvågen er det på desse tre stadene i kommunen ein finn dei største konsentrasjonane av busetting i denne delen av Nordhordalandsregionen.



Figur 3: Oversiktsbilet for planområdet.

6.2 AVGRENSING

Planområdet avgrensar seg som vist i kartutsnittet under. Området er i hovudsak satt til område for næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal i gjeldande kommuneplan for Radøy kommune. Det er presisert i kommuneplanen at føremålet ikkje omfattar forretnings- og handelsverksemd.



Figur 4: Oversiktsbilet for planområdet II.

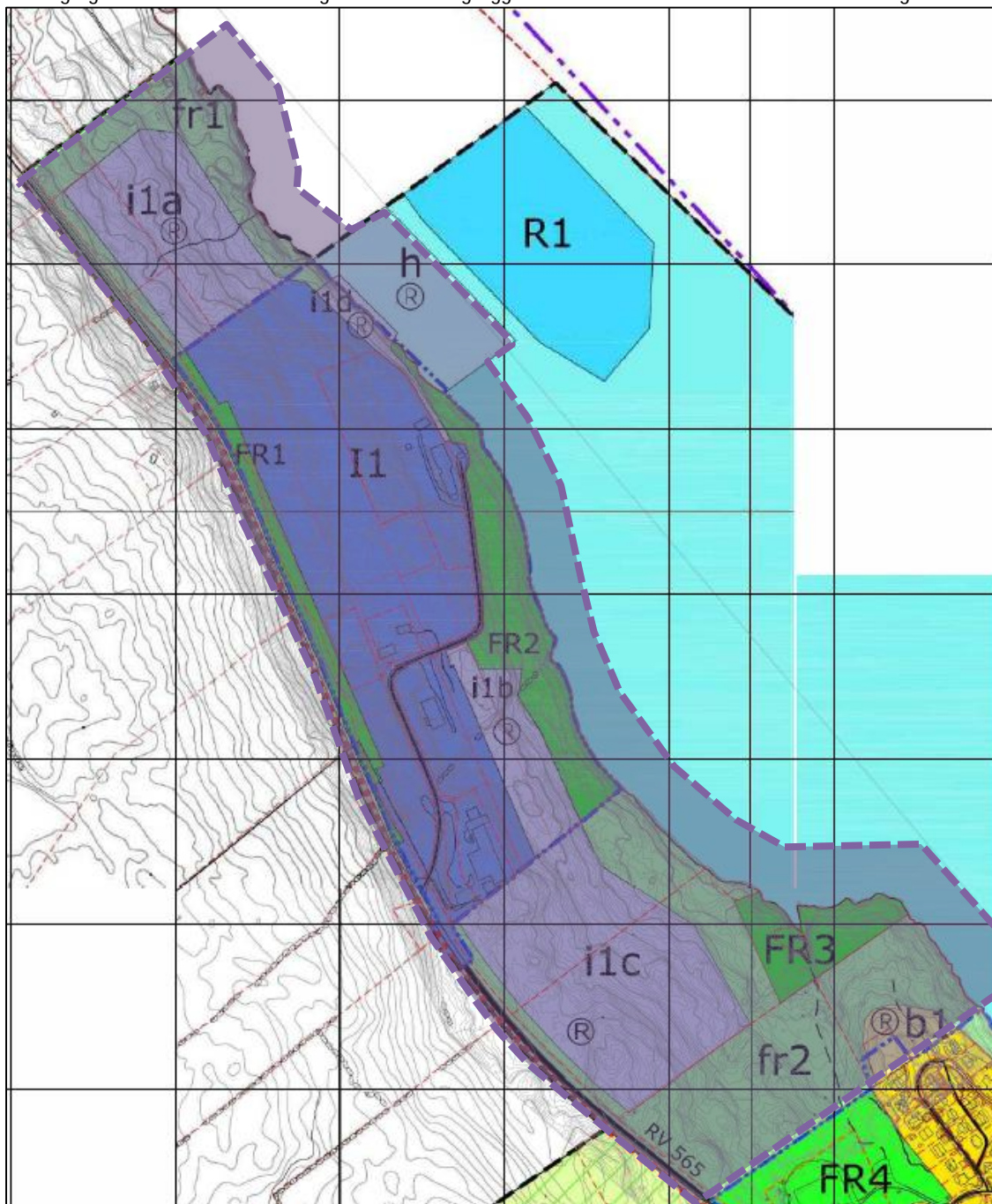
Eit større areal som grensar til sjø er satt til kombinerte føremål i sjø og vassdrag.

Områdeplan for Olsvollstranda næringsområde erstattar gjeldande reguleringsplan for Olsvollstranda og utvidar næringsarealet både mot nord og sør.

Det er lagt opp til gode buffersoner med store friområde i nord, mot brorparten av områda som grensar mot sjø og i sør. Dette er dei klart viktigaste retningane som bør ha buffersone mot næringsområdet. Mot fylkesvegen er det òg satt inn bufferareal av ein viss størrelse. Dette bufferarealet er ikkje like stort som dei andre bufferareala og fordi det ikkje er noe busetnad eller anna varig opphald i denne retninga.

Side | 13

I den sørlege delen av planområdet ligg det eit lite område satt til bustadføremål. Dette området er ein forlenging av bustadområdet kring Sæbø skule og ligg fint til med store bufferareal mot næringsområdet.



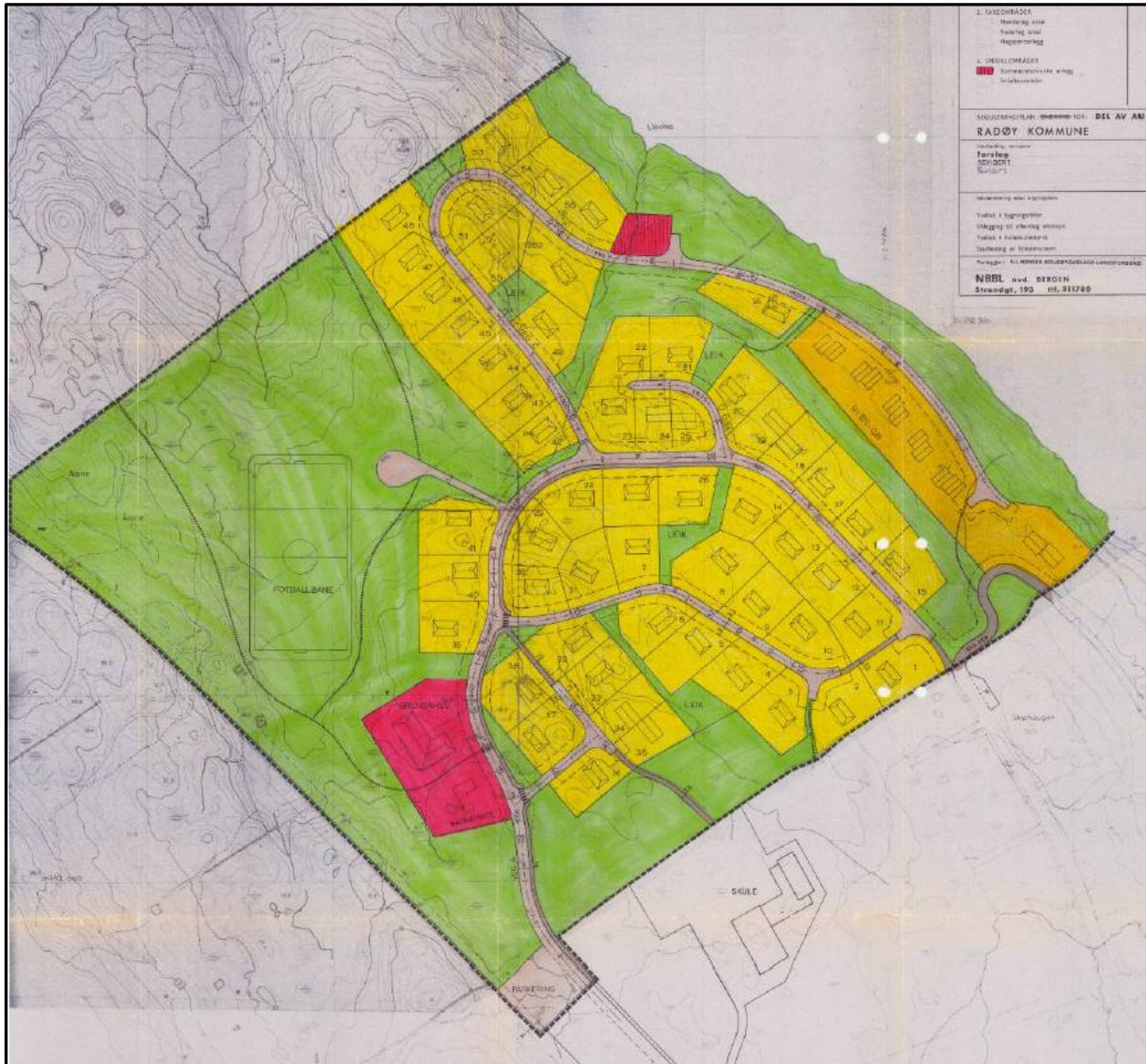
Figur 5: Planområdet markert i gjeldande kommuneplan for Radøy.

Planområdet omfattar Gnr. 77, Bnr. 3, 4, 5, 66, 68, 72, 78, Gnr. 78, Bnr. 2, 7, 12 og Gnr. 74, Bnr. 2, 9, 10, 21, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 51, 53, 54, 56, 57.

6.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS

Tilstøytande areal i nord er landbruks-, natur- og friluftsområder. Aust for planområdet ligg eit større område satt til fiske og rekefiske samt bruk og vern av sjø og vassdrag. Heile den vestlege grensa til områdeplanen består av fylkesveg 565 og vest for denne igjen finn ein landbruks-, natur- og friluftsføremål. I sør grenser områdeplanen til eksisterande og framtidig friområde i tillegg til noko eksisterande bustadføremål.

Områdeplan for Olsvollstranda næringsområde grensar til eldre reguleringsplan for Austmarka, del av 3. byggesteg. Denne reguleringsplanen består i hovudsak av frittliggjande bustader. Sjå plankart for denne reguleringsplanen og ein mindre endring av denne i figurane under.



Figur 6: Eldre gjeldande reguleringsplan, Austmarka, del av, 3. byggesteg. Vedtatt 28.3.1982.



Figur 7: Mindre reguleringsendring, Austmarka fotballbane, vedtatt 1.1.1990.

6.4 EKSISTERANDE BUSETNAD

Innanfor planområdet er det i dag fleire bygg. Heil i nordaust i planområdet, nord for næringsområdet, innanfor areal satt til friområde, ligg ein fritidsbustad. Alle andre bygg innanfor planområdet er næringsbygg oppført i tråd med gjeldande reguleringsplan for Olsvollstranda.

Nord for planområdet finn ein nokre spreidde bustadar, vest for planområdet finn ein to bustader/fritidsbustader og i sør finn ein den større bustadutbygginga ved og rundt Sæbø skule.

6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Olsvollstranda ligg austvendt mot Radsundet som skil Radøy frå Lindås. Landskapet er typisk for denne delen av regionen, og er danna av den nordlege delen av Bergensbuane. Landskapet ligg i bua folder i diagonal retning søraust - nordvest. Arealet som er omfatta av planen ligger langs strandsona på øya. Terrenget stig bratt på denne austsida av Radøy. Det vert danna to daldrag i landskapet nordvest for planområdet.

Innanfor planområdet er terrenget i hovudsak kuppert og skråner særskilt kraftig etter kvart som ein kjem nærare sjø. Fylkesveg 565 ligg i hovudsak noko høgare enn planområdet.

6.6 SOLTILHØVE

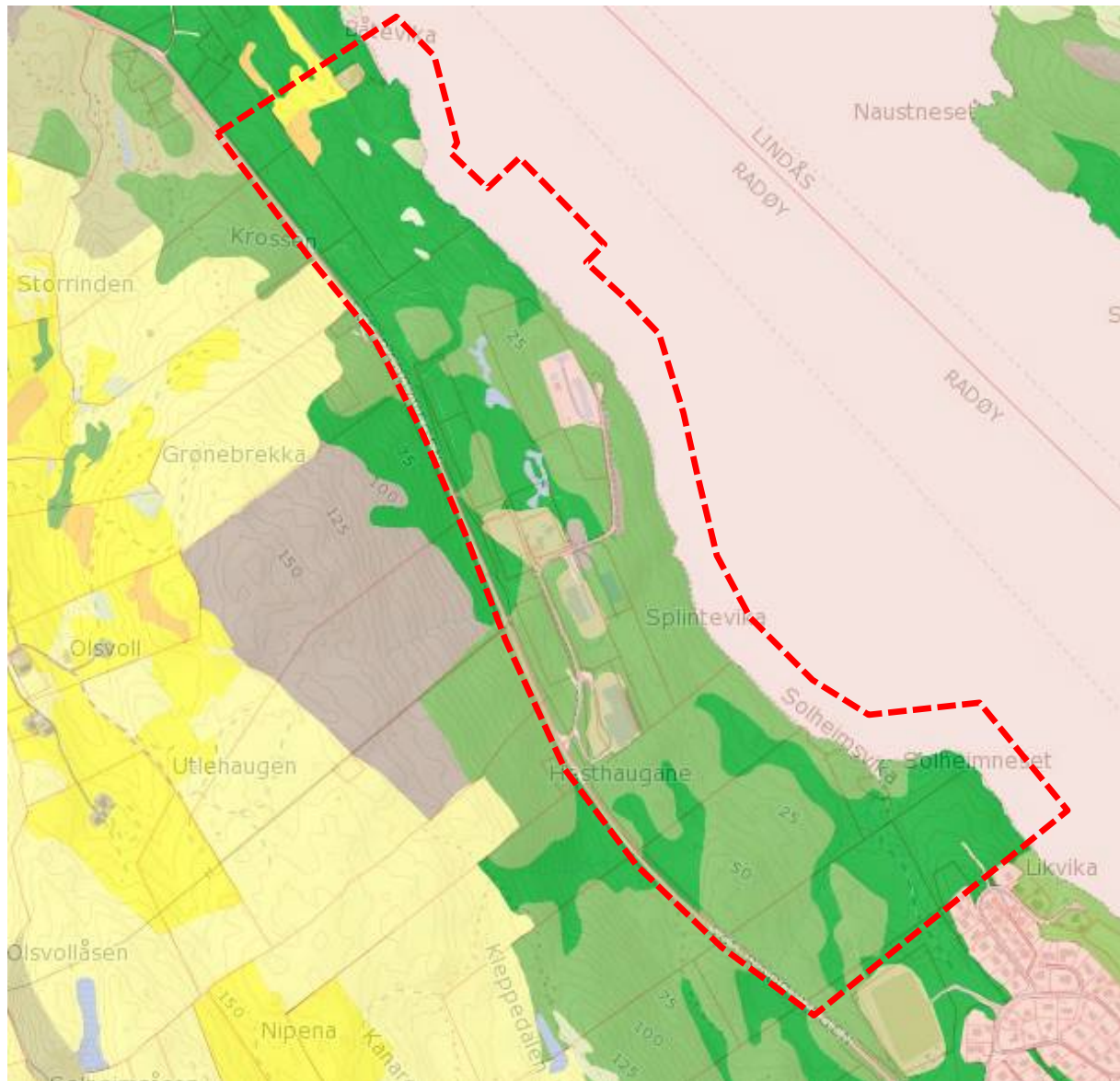
Området ligg austvendt, og i relativt bratt terreng hellande mot aust, noko som gjev dårlege soltilhøve.

6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURILHØVE

Store delar av arealet i Radøy er jordbruksland med mykje innmarksbeite og graseng. Radøy er særmerkt med at så stor del av øya er dyrka mark. I det aktuelle området finn ein typisk vegetasjon for kommunen som barskog med gran (planta) og furu, noko lauvskog med mellom anna bjørk og hassel.

Side | 16

Dei større samanhengande jordbruksområda ligg først og fremst på den vestvendte delen av Radøy: Solheim, Tjore, Storheim Haukeland og Vetås.



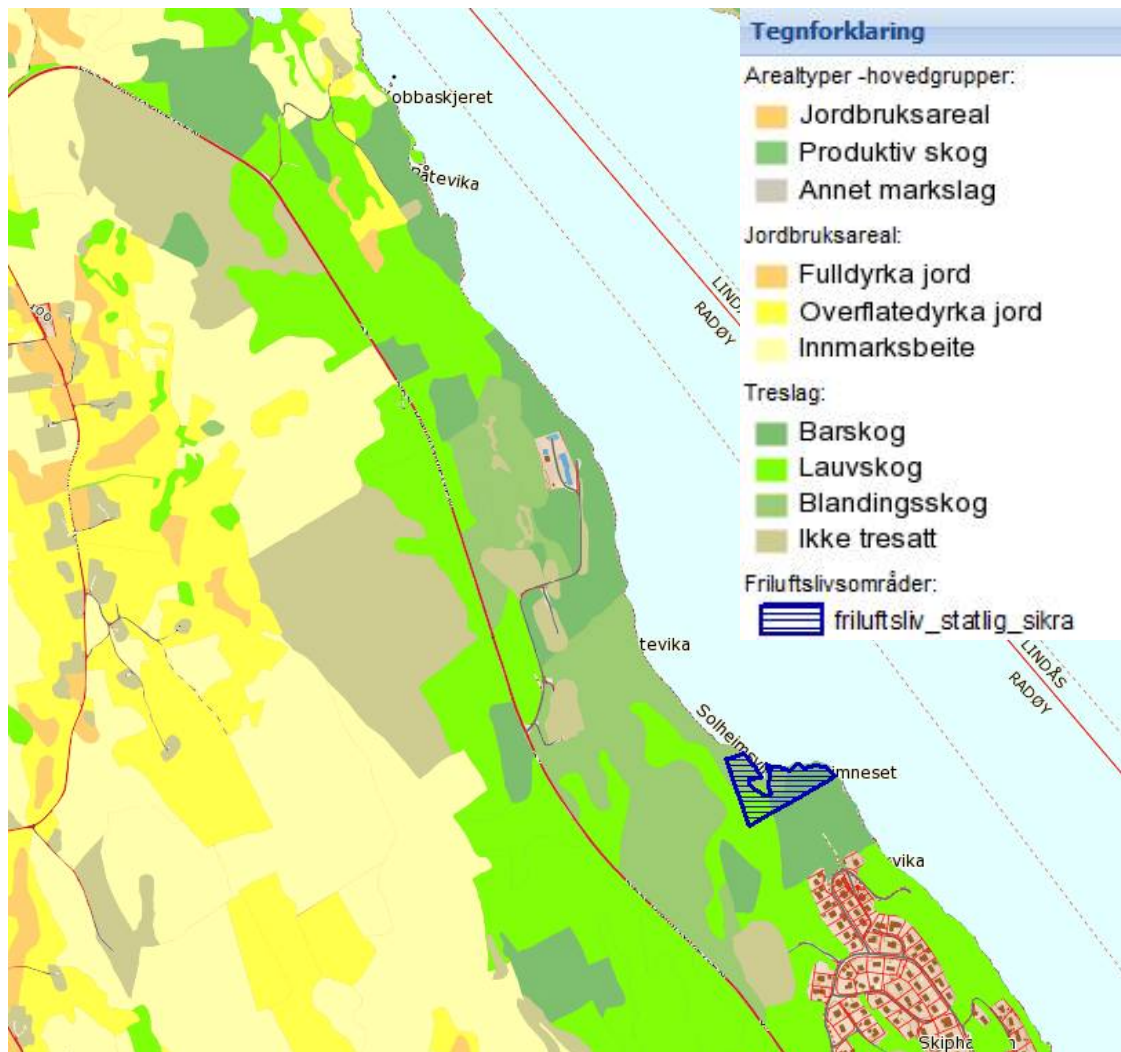
Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog, særst høg bonitet	Skog, høg bonitet	Skog, middels bonitet	Skog, lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre
----------------	---------------------	---------------	-------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------	-----------------	-----	-------------------	-----------------	---------------------------

Figur 8: Bonitetskart over planområdet.

I kartet over kan ein sjå at planområdet i all hovudsak inneheld både skog av høg bonitet. Nokre av områda er definert til skog av særst høg bonitet. Brorparten av desse områda definert som skog med særst høg bonitet er sikra mot utbygging gjennom arealføremålet friområde i gjeldande kommuneplassen for Radøy kommune. Heilt i

nord finn ein eit lite område med fulldyrka jord og overflatedyrka jord. Dette området ligg òg innanfor areala satt til friområde i gjeldande kommuneplan og vert i så måte sikra mot utbygging.

Figur 4 viser at området i tillegg til å registrere som skog av høg, og særskild høg bonitet, er eit område med ei blanding av Barskog, Lauvskog og blandingskog. Vest for planområdet, på andre sida av Staurevarden, finn ein fleire mindre områder som er registrert med særskild viktige og viktige naturtypar.



Eit område innanfor planområdet, i det eksisterande næringsområdet som allereie er opparbeida, er der ein markering om forureina grunn. Den er omtrentleg markert med ein gul trekant og er klassifisert som grunn som kan nyttast med restriksjonar.

Søk i artskart.artsdatabanken.no viser ingen registrerte artsfunn innanfor planområdet.

Figur 9: oversikt over naturtypar og treslag i og omkring planområdet.

I kommunedelplan for Radøy sør 2007-2019 er det gjennomført ei konsekvensvurdering av endra arealbruk. Områda er vurdert og verdsett til å ha liten, middels eller stor verdi. Liten verdi har område utan kartlagde førekomstar eller andre kjende verdiar. Der det er kartlagde eller kjende verdiar av lokal tyding er areala sett til å ha middels verdi og der det finst sjeldne eller særskilde førekomstar av regional eller nasjonal verdi, er områda vurderte til å ha stor verdi. Konsekvensane er vurdert på ein skala i frå - 3 til + 3, der - 3 er store negative konsekvensar og + 3 er store positive konsekvensar. Ingen særskilde konsekvensar er sett til 0.

Vurderinga i kommunedelplanen for Radøy sør setter naturverdiar og biologisk mangfald innanfor området til å ha liten verdi, og finn at det ikkje er særskilde konsekvensar av eit endra arealbruk i området.

Den same kommunedelplanen vurderer landskapet til å ha middels verdi, mykje grunna strandsona. Konsekvensane av endra arealbruk er vurdert til - 1, altså noko negativt.

Vurderinga setter vidare at landbruksinteressene er små, og berre middels viktige, og vurderer at det ikkje er særskilde konsekvensar av endra arealbruk for landbruket innanfor planområdet.

6.8 FRILUFTSLIV OG BARN SINE INTERESSER

Planområdet innehar eit område som er registrert som statleg sikra friluftslivsområde. Dette området er del av Solheimsvika og Solheimneset og ligg heilt søraust i planområdet. Solheimsvika er sikra i gjeldande kommuneplan som friområde og er ei badevik opparbeida med gangveg, stiar, brygger og toalettfasilitetar. Gangvegen går frå området ved fotballbanen nordvest for Sæbø skule og ned til Solheimsvika.

På figur 11 kan ein sjå gangvegen og området Solheimsvika. Kring gangvegen og i sjølve Solheimsvika er det tydelige spor etter både barn og vaksne som nyttar området til rekreasjon og leik.



Figur 10: Solheimsvika, statleg sikra friluftslivsområde



Figur 11: Statleg sikra friluftslivsområde - Solheimsvika

Frå Solheimsvika til dei næraste områda for framtidig næringsområde er det ein avstand på om lag 100 meter. Terrenget er kupert mellom dei to områdene og vert truleg ikkje nytta som rekreasjonsområde. Buffersona har mykje eksisterande vegetasjon som må sikrast teke i vare.



Strandsona (Grunnesundet) er òg vurdert som eit svært viktig regionalt friluftsområde. Strandsona strekk seg frå Skjelvik i nordaust, gjennom sjølve Grunnesundet, forbi Askeland og ned til kommunegrensa mellom Radøy og Lindås, sjå figur 7.



Figur 13: Regionale friluftsområder i nærleiken, og innanfor planområdet.

I kommunedelplan for Radøy sør er friluftsliv gitt middels verdi innanfor området. Dette er grunna i at viktigheten av friluftslivet frå sjø i tillegg til at det ligg ein fint plassert rasteplass innanfor planområdet med utsikt til fjorden. Graderinga av konsekvensane av endra arealbruk er satt til - 1 og det er satt krav om at ein tek omsyn til dei indre farleia og friluftsliv særskild frå sjø.



Figur 14: Rasteplass innanfor næringsområdet med utsikt over fjorden.

6.9 KULTURMINNE

Kulturminne er definert som alle spor etter menneskeleg verksemd i vårt fysiske miljø, også lokalitetar det knyt seg historiske hendingar, tru eller tradisjon til, jf. Kulturminnelova § 1. Alle kulturminne eldre enn 1537 og alle erklærte, ståande byggverk frå perioden 1537-1650 er automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova § 4. Nyare tids kulturminne er kulturminne frå tida etter reformasjonen og fram til i dag. Desse kan fredast etter kulturminnelova § 15 eller sikrast gjennom plan- og bygningslova § 12-5.5, § 12-6 og § 12-7.

Potensiale for funn innanfor planområdet ble vurdert til å vere til stades og Hordaland fylkeskommune gav merknad om at dei ville gjennomføre ein synfaring før dei kan gje endeleg fråsegn til planen. Bergen sjøfartsmuseum har vurdert sjøareala i høve til marine kulturminne. Dei er ikkje kjend med kulturminne som kan verte råka av reguleringsplanen. Etter arkeologisk registrering utført av Hordaland fylkeskommune vart det påvist to automatisk freda kulturminne i planområdet. Begge er buplassar frå steinalder som fell inn under kulturminnelova § 4. Desse har i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase fått Id. 170781 og 170782. Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg i planområdet.

I kommunedelplan for Radøy sør er verdivurderinga av kulturminna i området satt til liten då det ikkje er registrert funn av kulturminne i området. Det er av same årsak vurdert at tiltak i planområdet ikkje får særskilde konsekvensar for kulturminne.

Rapport frå Hordaland fylkeskommune si arkeologiske registrering ligg som vedlegg til planmaterialet.

6.10 VEG OG TRAFIKKTILHØVE

Fylkesveg 565 kjem frå Knarvik i Lindås kommune, han går over Alverstraumen og vidare nordover på Radøy. Planområdet ligg på austsida av vegen. Avkøyrse til planområdet vert utbetra i høve til dagens situasjon. Det er målt ein ÅDT på 4000 gjennom området og fram til vegen skil seg i to nord for planområdet. Hovudvegen fortsetter nordover i retning mot Manger og den andre vegen går vestover mot Storheim.

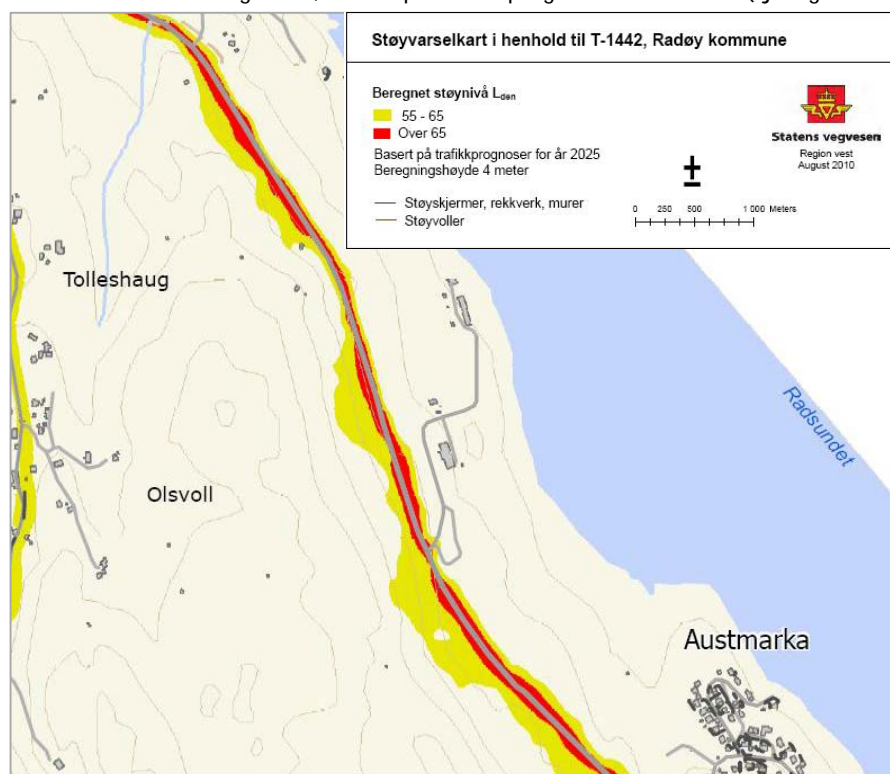
Området ligg 15 minutt frå Knarvik og om lag 50 minutt frå Bergen. Mot nord ligg planområdet 8 minutt unna Manger. Fartsgrensa forbi planområdet er 80 km i timen.

Eksisterande tilkomstveg til næringsområdet er ikkje optimal etter dagens standard, og ein av føresetnadene for denne nye områdereguleringa er å utbetre eller flytte eksisterande tilkomst/kryss mot fylkesveg 565.

6.11 STØY

Området har industri/næring i dag. Det er ikkje avdekket uvanleg høg støy ved denne eksisterande aktiviteten.

Fylkesveg 565 har ein ÅDT på 4000 forbi planområdet, men støy er ikkje eit stort problem i følgje støyvarselskart utarbeidd av Statens vegvesen, basert på trafikkprognoser for år 2025 (sjå figur under).



Figur 15: Støyvarselskart i henhold til T-1442, Radøy kommune. Beregnet støynivå basert på trafikkprognoser for år 2025. utarbeidd av Statens vegvesen august 2010.

6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Dei rikspolitiske retningslinene for samordna areal- og transportplanlegging har som mål at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bumiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling.

Det går 19 avgangar frå planområdet med buss i retning sør mot Knarvik og Bergen mellom kl. 06:14 og kl. 21:29 på kvardagar. Laurdag går det berre to avganger, ein klokka 10:57 og ein klokka 14:57, og søndag er det ingen avgangar. I retning nord mot Manger går det 21 avgangar per døgn på kvardagar.

Side | 23

6.13 VATN OG AVLAUP

Det er offentlege vass- og avlaupsordningar i området.

6.14 ENERGI

Det alt vesentlege av det stasjonære energiforbruket i Radøy kommune vert dekt av elektrisitet. BKK Nett AS er områdekonsesjonær for kommunen og eig og driv straumnett. I retningslinene til kommunedelplan for Radøy sør står det at *byggverk skal utformast slik at dei fremjar eit lågt energibehov. Der det er mogleg skal det leggjast til rette for fjernvarme*. I Radøy kommune ligg det i dag ikkje til rette for etablering av fjernvarmenett i samband med eksisterande byggmasse. Per i dag er det ikkje særskilt tilgang på noko energikjelde i Radøy kommune som skulle kunne utnyttast til produksjon av fjernvarme. Potensialet avheng av tilretteleggings- og utbyggingstakt for nye bustadfelt og industriområde. I dette tilfellet vil potensialet vere svært lite (Kjelde: Energiutgreiing i Radøy kommune 2009).

Lokalklimatiske tilhøve som sol, vind og kuldegroper verkar inn på energibruken i eit bygg med 10-20 prosent (kjelde: klimaplan Bergen kommune). Sol og lokalklimatiske tilhøve vil difor vere viktige tema i høve til plassering av bygg og bruk av materiale. Det er viktig å planlegge for ein mest mogleg energieffektiv utbygging for å kunne redusere trongen for energi. Dersom eit bygg vert tilrettelagt for vassboren oppvarming, kan energisparande løysingar som bruk av varmepumpe takast i bruk.

6.15 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Ikkje aktuelt.

6.16 RISIKO

Vind

Sterk vind er vanleg langs heile Vestlandet, spesielt i vinterhalvåret. Vind frå sør og søraust er mest vanleg.

Sterk vind er vanleg i Radøy Sør. Dette spesielt i vinterhalvåret, og da spesielt frå sør og sørøst som dominerande. Vêrvarslinga på Vestlandet har registrert 23 tilfelle med storm dei siste femti år. Ved liten storm (21 m/s) vil vindkasta ofte ha ein verdi som ligg over grensa for orkan i middelverdi. Det er ofte i kasta at ein opplever skadar på bygg, anlegg, båter, skog m.v. Skade på menneske skjer når lause gjenstandar vert frakta i lufta. Konsekvensar av sterk vind kan være skader på kraft- og telenettet.

Stormflo/ høg vasstand

Havnivået framover vil innan år 2100 truleg stige mellom 50-100 cm. Hevinga vert noko nøytralisert ved at dei nordiske landa framleis hevar seg etter førre istid. Området kan oppleve stormflo og ekstremflod, Stormflo kjem av samanfall av høgt astronomisk tidevatn, ver, vind og bølger. Maksimumsnivået for stormflo vil auke med mellom 6-19 cm ved ein havnivåauke på 25 cm fram mot 2050. Auka i stormflo vert truleg størst i vår region. Stigninga er mykje avhengige av kor omfattande smeltinga av isen på Antarktis og på Grønland vert (Radøy kommunes klimaplan 2010).

6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Garden Solheim har saman med andre bruk utmarksteigane sine knytt til Austsundet. Austsundet ligg søraust i planområdet like nord for Solheimsvika. Gardane har i utskiftsprotokollen frå 9. og 10. august 1901 fastsatt rettigheter for tilkomst til sjø i dette området.

7 UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVEN舜UTGREIINGAR

Konsekvensutgreiing for Olsvollstranda er utarbeida i overordna plan. Det er gjort ein endring i høve til overordna plan. Hamneområdet er flytta om lag 200 meter lengre nord og landarealet som inngår i hamneområdet er større enn i gjeldande kommuneplan.

8 SKILDRING AV PLANFORSLAGET

8.1 INNLEIING



Figur 16: Utsnitt av plankartet.

Planområdet ligger på den austlege sida av fylkesveg 565 i Radøy kommune. I dag er det eksisterande næringsområdet delvis utbygga og nokre større areal er under utbygging. Gjeldande kommuneplan for Radøy kommune har utvida næringsområdet mot nord og mot sør. Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for eit større og samanhengande næringsområde med tilhøyrande infrastruktur. Den gjeldande reguleringsplanen for området vart vedtatt i 1971, og fordi denne planen er noko utdatert i høve til dagens standard ynskjer Radøy kommune ein ny og meir moderne plan for Olsvollstranda. Radøy treng eit større, samanhengande areal til næring for å stette opp under behova næringsinteressa i både Nordhordalandsregionen og Bergensregionen har. Planen vidarefører dei føringane som er lagt i overordna planer og strategiar og følg i

stor grad gjeldande kommuneplan, men har i samband med planfagleg avdeling i Radøy kommune flytta hamnearealet noko lengre nord enn slik det er lagt i gjeldande kommuneplan.

Det er planlagt seks områder for næring innanfor planområdet samt eit større hamneområde i nordaust. Det har vore stort fokus på bufferareal mot eksisterande bustader og mot strandsona. Arealet er austvendt og delvis svært kuppert. Det har vore naudsynt med store inngrep i landskapet, men ein har gjennom planprosessen hatt stort fokus på tilpassing til eksisterande terreng og næringsareala er lagt godt inn i det eksisterande landskapet. Samstundes som ein har hatt stort fokus på tilpassing til landskapet er Olsvollstranda eit område som i kommunedelplan for Radøy sør si konsekvensutgreiing vert omtalt som eit så stort industriområde at det totalt sett er prega av føremålet. På bakgrunn av dette konkluderer kommunedelplanen med at ei utviding av industriområdet ikkje vil gje eit heilt nytt inntrykk, men sjølsagt direkte få konsekvensar for dei områda det gjeldt. Tilkomst til næringsområdet er flytta om lag 190 meter sørover og for ein betre og meir trafikksikker kryssløysing enn ein har i dag.

Side | 26

8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Føremål		Totalt areal
Bygningar og anlegg		
Bustader - frittliggjande - småhus	BF01 - BF03	5.824 daa
Næring	N01 - N04	185.188 daa
Energianlegg	EA	0.032 daa
Andre kommunaltekniske anlegg	o_AKT01	1.085 daa
Andre bygg og anlegg	o_ABA01	0.252 daa
Uteopphaldsareal	f_UA01	0.891 daa
Leikeplass	f_LP01	0.499 daa
Totalt Bygningar og anlegg		193.771 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Køyreveg offentleg	o_KV01 - o_KV05	36.129 daa
Køyreveg privat	f_KV06 - f_KV11	5.309 daa
Køyreveg totalt		41.438 daa
Fortau	o_FT01 - o_FT04	5.929 daa
Gang-/ og sykkelveg	o_GS01 - o_GS02	6.036 daa
Gangveg/gangareal	o_GV01 - o_GV03	1.237 daa
Anna veggrunn - tekniske anlegg offentleg	o_AVT01 - o_AVT11	15.148 daa
Anna veggrunn - tekniske anlegg privat	f_AVT12 - f_AVT18	2.371 daa
Anna veggrunn - tekniske anlegg totalt		17.519 daa
Anna veggrunn - grøntareal	o_AVG01 - o_AVG08	12.384 daa
Haldeplass	o_HP01 - o_HP02	0.313 daa
Hamn	H01	8.122 daa
Kollektivhaldeplass	o_KHP01 - o_KHP02	0.354 daa
Totalt samferdsel og teknisk infrastruktur		93.332 daa
Grønstruktur		
Naturområde	NAT01 - NAT09	29.926 daa
Turveg	f_TV0	0.135 daa
Friområde offentleg	o_FRI05 og o_FRI06	13.247 daa
Friområde privat	FRI01 - FRI04	121.934 daa
Friområde totalt		135.181 daa
Totalt Grønstruktur		165.242 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner		
Hamneområde i sjø	SHA01	18.803 daa
Friluftsområde i sjø og vassdrag	SFS01 - SFS02	71.873 daa
Badeområde	o_SBO01	0.498 daa
Totalt bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner		91.174 daa
Omsynssoner		
Frisiktsone ved veg	-	-
Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskablar)	-	-
Totalt		543.520 ≈daa

8.3 BYGGEFØREMÅL

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader - frittliggjande - småhus (BF01 - BF03)
Areal	5.824 daa
Tal på bustader	6
Byggehøgde	8 meter
% BYA	30 % inkludert parkering
Parkeringsplassar	minimum to, og maksimum tre parkeringsplassar per bustadeining

Side | 27

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Næring (N01 - N04) - Omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd, samt kontor
Areal	185.188 daa
Tal på områder satt til næring	4
% BYA	50 % eksklusiv parkering
Parkeringsplassar	<ul style="list-style-type: none">• Industri/verkstad - minimum 1 plass per 100 m² BRA - maksimum 1 plass per 50 m² BRA• Lager - minimum 1 plass per 300 m² BRA - maksimum 1 plass per 200 m² BRA.• Kontor - minimum 1 plass per 30 m² BRA - maksimum 1 plass per 20 m² BRA.

8.4 BYGG OG ANLEGG

BUSTADER - FRITTLIGGJANDE - SMÅHUS

I område for frittliggjande småhus, BF01 - BF03, er det lagt til rette for til saman seks bustader. BF01 - BF03 er gjeve ein utnyttingsgrad på 30 % og ein maksimal byggjehøgde på

NÆRINGSOMRÅDE

Det er lagt opp til seks områder for næring innanfor planområdet. Areala er store og fire av dei er delt inn i ulike føresegningsområder for å skilje mellom ulike planeringshøgder og byggjehøgder. Olsvollstranda er eit område som er delvis utbygd og ein har i planarbeidet teke stort omsyn til dei landskapet og tilgrensande bustadområder. Områder sør for eksisterande område på Olsvollstranda tar omsyn til føremåla LNF, friområde og bustader i sør. Innanfor desse områda kan ein berre etablere lettare industri, lager, kontor og andre tiltak som ikkje fører til særlege ulemper for naboane.

N01 er delt inn i ni føresegningsområder (#01 - #09) som er lista opp under.

Føresegningsområde #01 ligg like sørvest for hamneområdet og er 18.543 daa stort. Tilkomst til #01 er sikra via o_KV03, som er køyvegen som strekk seg ned til hamneområdet, H01. Det er satt krav om detaljreguleringsplan for #01 før løyve til tiltak kan gjevast, jf. § 3.2.5.

Føresegningsområde #02 grensar til sørleg del av #01 og er 5.374 daa stort. Tilkomst til #02 er sikra via f_KV04, som forlenginga av eksisterande vestleg køyveveg innanfor næringsområdet. #02 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 17,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.6.

Føresegningsområde #03 grensar til sørleg del av #02 og er 6.022 daa stort. Tilkomst til #04 er sikra via f_KV08, som er ein av dei felles, interne køyvegane i næringsområdet. #04 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 37,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 12 meter, jf. § 3.2.7.

Føresegningsområde #04 grensar til sørvestleg del av #02 og er 9.278 daa stort. Tilkomst til #04 er sikra via f_KV06, som er ein av dei felles, interne køyvegane i næringsområdet. For å kome ned på planeringshøgda innanfor #04 er det naudsynt med intern køyveveg innanfor føresegningsområdet knytt til f_KV06. #04 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 26,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 12 meter, jf. § 3.2.8.

Føresegningsområde #05 grensar til søraustleg del av #02 og austleg del av #04 og er 14.684 daa stort. Tilkomst til #05 er sikra via o_KV04, som er eksisterande hovudkøyveveg innanfor planområdet i dag. Innanfor #05 finn ein i dag fleire eksisterande bygg. #05 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 18,5 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 12 meter, jf. § 3.2.9.

Føresegningsområde #06 grensar til sørleg del av #03, vestleg del av #07 og nordleg del av #08 og er 7.170 daa stort. Tilkomst til #06 er sikra via f_KV07, som er ein av dei felles, interne køyvegane i næringsområdet,

f_KV07. For å kome ned på planeringshøgda innanfor #06 er det naudsynt med intern køyreveg innanfor føresegningsområdet knytt til f_KV07. #06 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 35,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 12 meter, jf. § 3.2.10.

Føresegningsområde #07 grensar til søraustleg del av #06 og nordaustleg del av #08 og er 2.752 daa stort. Tilkomst til #07 er sikra via f_KV06, som er ein av dei felles, interne køyrevegane i næringsområdet. #07 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 36,5 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 12 meter, jf. § 3.2.11.

Føresegningsområde #08 grensar til sørleg del av #06 og sørvestleg del av #07 og er 5.731 daa stort. Tilkomst til #08 er sikra via o_KV02, som er del av offentleg trasé ned mot hamneområdet H01. Delar av o_KV02 er eksisterande hovudkøyreveg innanfor planområdet. Innanfor #08 finn ein i dag fleire eksisterande bygg, området er gjeve ein planeringshøgde på kote + 37,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.12.

Føresegningsområde #09 grensar til sørleg del av #07 og austleg del av #08 og er 4.054 daa stort. Tilkomst til #09 er sikra via f_KV06, som er ein av dei felles, interne køyrevegane i næringsområdet. #09 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 36,5 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.13.

N02 er delt inn i seks føresegningsområder (#10 - #15) som er lista opp under.

Føresegningsområde #10 ligg nordvest i planområdet og grensar til naturområde/friluftsområde i nord og naturområde/buffersone mot fylkesvegen i aust. #10 er 7.883 daa stort. Tilkomst til #10 er sikra via o_KV03, som er del av offentleg trasé ned mot hamneområdet H01. #11 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 39,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.14.

Føresegningsområde #11 grensar til sørleg del av #10, naturområde/buffersone mot fylkesvegen i aust og er 5.089 daa stort. Tilkomst til #11 er sikra via o_KV03, som er del av offentleg trasé ned mot hamneområdet H01. #11 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 41,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.15.

Føresegningsområde #12 grensar til sørleg del av #11 og naturområde/buffersone mot fylkesvegen i aust og sør. #12 er 10.401 daa stort. Tilkomst til #12 er sikra via o_KV02, som er del av offentleg trasé ned mot hamneområdet H01. Delar av o_KV02 er eksisterande hovudkøyreveg innanfor planområdet. #12 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 46,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.16.

Føresegningsområde #13 grensar til naturområde/buffersone mot fylkesvegen i vest og til #12 i nord. #13 er 5.640 daa stort og ligg vest for eksisterande del av o_KV02. Tilkomst til #13 er sikra via o_KV02, som er del av offentleg trasé ned mot hamneområdet H01. Delar av o_KV02 er eksisterande hovudkøyreveg innanfor planområdet. #13 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 45,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.17.

Føresegningsområde #14 grensar til #13 og naturområde/buffersone mot fylkesvegen i vest. #14 er 4.106 daa stort og ligg vest for eksisterande del av o_KV02. Tilkomst til #14 er sikra via o_KV02, som er del av offentleg trasé ned mot hamneområdet H01. Delar av o_KV02 er eksisterande hovudkøyreveg innanfor planområdet. #14 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 39,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.18.

Føresegningsområde #15 grensar til naturområde/buffersone mot fylkesvegen i vest og i sør. #15 er 7.112 daa stort og ligg vest for eksisterande del av o_KV02. Tilkomst til #15 er sikra via o_KV02, som er del av offentleg trasé ned mot hamneområdet H01. Delar av o_KV02 er eksisterande hovudkøyreveg innanfor planområdet. #15 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 53,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.19.

N03 er delt inn i seks føresegningsområder (#16 - #21) som er lista opp under. For #19 - #21 er det, i tråd med kommunedelplan for Radøy Sør, satt restriksjonar i føresegnene om at ein berre kan etablere lettare industri, lager, kontor og liknande som ikkje fører til særlege ulemper for naboane, jf planføresegnene § 3.2.27.

Føresegningsområde #16 er grensar vegareal i nord, aust og i vest og mot #17 og #18 i sør. #16 er 14.075 daa stort og er kopla til eksisterande hovudkøyreveg innanfor planområdet, o_KV04. Innanfor #16 finn ein to eksisterande bygg. Tilkomst til #16 er sikra via o_KV04. #16 er gjeve ein planeringshøgde i tråd med eksisterande førehald på kote + 38,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.20.

Føresegningsområde #17 er grensar vegareal i aust, mot #16 i nord og nordaust, mot #18 i søraust og #20 i sør. #17 er 7.304 daa stort og er sikra tilkomst via o_KV05. #17 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 33,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 12 meter, jf. § 3.2.21.

Føresegningsområde #18 er grensar vegareal i aust, #16 i nord, #17 i aust, #19 i sør og mot #20 i søraust. #18 er 10.258 daa stort og er kopla til eksisterande hovudkøyreveg innanfor planområdet, o_KV02. Innanfor #18 finn ein eit eksisterande bygg. Tilkomst til #18 er sikra via o_KV02. #18 er gjeve ein planeringshøgde i tråd med eksisterande førehald på kote + 46,5 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 12 meter, jf. § 3.2.22.

Føresegnsområde #19 grensar vegareal i vest, sør og søraust, mot #20 i aust, #17 i nordaust og mot #18 i nord. #19 er 5.371 daa stort og er sikra tilkomst via f_KV10. #19 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 46,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.23. Innanfor #19 er det, i tråd med kommunedelplan for Radøy Sør satt restriksjonar i føresegnene om at ein berre kan etablere lettare industri, lager, kontor og liknande som ikkje fører til særlege ulemper for naboane, jf planføresegnene § 3.2.27.

Føresegnsområde #20 grensar mot vegareal i aust og noko i vest, mot #17 i nord, #18 og #19 i nordvest, #22 i søraust og mot naturområde i sør. #20 er 7.312 daa stort og er sikra tilkomst via o_KV05. #20 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 26,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter. Innanfor #20 er det, i tråd med kommunedelplan for Radøy Sør satt restriksjonar i føresegnene om at ein berre kan etablere lettare industri, lager, kontor og liknande som ikkje fører til særlege ulemper for naboane, jf planføresegnene § 3.2.27.

Føresegnsområde #21 grensar mot vegareal i nordaust, gangveg/gangareal i søraust, friluftsområde i sør og naturområde/buffersone i sørvest og vest. #21 er 11.913 daa stort og er sikra tilkomst via o_KV05. #21 er gjeve ein planeringshøgde på kote + 22,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter. Innanfor #21 er det, i tråd med kommunedelplan for Radøy Sør satt restriksjonar i føresegnene om at ein berre kan etablere lettare industri, lager, kontor og liknande som ikkje fører til særlege ulemper for naboane, jf planføresegnene § 3.2.27.

N04 er det sørlegaste av areala satt til næring. N04 grensar til naturområde/buffersone i sørvest, nord og i nordaust. N04 grensar òg til noko vegareal i nord og nordvest. mot friluftsområde i sør ligg vest for eksisterande del av o_KV02 og grensar til naturområde/buffersone mot fylkesvegen i nord, aust og i sør. Tilkomst til N04 er sikra via o_KV02. N04 er 15.148 daa stort, er gjeve ein planeringshøgde på kote + 46,0 moh og ein byggjehøgde på maksimalt 10 meter, jf. § 3.2.26. Innanfor N04 er det, i tråd med kommunedelplan for Radøy Sør satt restriksjonar i føresegnene om at ein berre kan etablere lettare industri, lager, kontor og liknande som ikkje fører til særlege ulemper for naboane, jf planføresegnene § 3.2.27.

ENERGIANLEGG

EA er eksisterande trafostasjon like ved N01 #08 og #09.

ANDRE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

o_AKT01 er område for eksisterande og framtidige vassleidningar og ligg like aust for N01 #05.

ANDRE BYGG OG ANLEGG

o_ABA01 er kaiområde i det lokale badeområdet Solheimsvika. Området er registrert som statleg sikra friluftslivsområde. Dette området er del av Solheimsvika og Solheimneset og ligg heilt søraust i planområdet. Solheimsvika er sikra i gjeldande kommuneplan som friområde og er ei badevik opparbeida med gangveg, stiar, brygger og toalettfasilitetar. Dette er vidareført i områdeplan for Olsvollstranda næringsområde.

8.5 UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming vert definert som utforming av produkt og omgavnader på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneskje, i så stor utstrekking som mogleg, utan behov for tilpassing og spesiell utforming. Retningslinene skal bidra til å skape samanhengande tilgang i omgivnadane. Lokalisering av ulike tiltak og funksjonar i forhold til kvarandre, og i forhold til ulike transportsystem, verkar inn på den enkelte sin sjanse til å delta i samfunnet. Tilfredsstillande tilkomst for personar med nedsett funksjonsevne til alle delar av den daglege reisekjede, frå bustad til arbeidsplass, skule, privat og offentleg service osb. bør vera eit berande prinsipp i planlegginga.

Området og bygningane skal utformast med vekt på universell utforming.

I dag går det ein eksisterande grusbelaagd gangveg frå området ved fotballbana sør for planområdet og ned til Solheimsvika. I kommunedelplan for Radøy sør er det under § 3.1.8 satt krav om at ein trasé ned til badeområdet skal opparbeidast etter krav i høve til universell utforming. Eksisterande sti har ein brattare stigning enn 1:20, som er normen for universell utforming. Det vert særst vanskeleg og lite tenleg å opparbeide ein trasé som stetter krav om stigning på 1:20 då traseen vil verte betydeleg lenger.

8.6 UTEOPPHALDSAREAL

Det er ikkje lagt opp til uteopphaldsareal innanfor næringsområdet, men det er lagt opp til å ta i vare nokre av naturareala innanfor næringsområdet. Dette er gjort både for å sikre bufferareal mellom dei ulike områda i høve til fjernverknad og andre estetiske grunngevadar, men òg for å gjere det mogleg for dei som arbeidar her i dag og i framtida å kunne gå ut, sette seg på ein benk eller liknande i lunsjpause eller i annan pause. Eit eksempel på dette er at planen tek i vare ein rasteplass innanfor næringsområdet som i dag er utrusta med eit

enkelt bord og benk. Dette er plangrep som kan vere med på å gjere kvardagen enklare og gje kvardagen høgare kvalitet enn dersom områda utanfor arbeidsplassen ikkje legg til rette for rekreasjon.

Eit område heilt søraust i planområdet ligg innanfor eit areal som er satt til bustadføremål i overordna planer. Dette vert vidareført i områdeplan for Olsvollstranda. Det har vore naudsynt å utvide planområdet noko for å kople framtidig køyreveg, f_KV11, til eksisterande område for bustader like nord for Sæbø skule. Innanfor dette området som er satt til bustad i gjeldande kommuneplan er det òg naudsynt å etablere uteopphaldsareal, leikeareal og anna infrastruktur. f_UA01 er 0.891 daa stort og ligg i midten av området satt til bustad, saman med leikeplassen, f_LPO1, som er 0.499 daa stor.

For å sikre god tilkomst mot friområde nord for bustadene er det lagt inn to turveggar, TV01 og TV02, mellom bustadområdet og friområdet.

8.7 LANDSKAP

I delar av området er det lagt opp til store skjeringar både i høve til ulike planeringshøgder på dei ulike næringsområda og mellom dei ulike føresegsområda. Det største inngrepet i landskapet er gjort for å gjere det mogleg for opparbeiding av eit større hamneområde nordaust i planområdet. Eit slikt hamneområde er naudsynt for å støtte opp under den ønska utviklinga for næringsområda i Radøy kommune. Gjeldande kommuneplan for Radøy og gjeldande kommunedelplan for Radøy sør har begge lagt opp til eit større hamneområde noko lenger sør enn lokaliseringa i områdeplan for Olsvollstranda. Når ein i planprosessen med områdeplanen for Olsvollstranda har sett nærare på områda ned mot sjøen har ein sett at eit område lenger nord er betre egna. Radsundet er brådjupt og det er difor naudsynt å ta noko areal på land til kai/hamn då det vil vere sær s vanskeleg å etablere kai ut i sundet. I området lenger nord stikk landarealet seg noko lenger ut i sjøen i aust og det er mogleg å kome ned på kotehøgde + 3,0 eit stykke lenger inn på land, noko som gjev eit større og meir brukbart hamneområde på land.

Hamneområdet er lagt i eit konsentrert område for å unngå sær store verknader av tiltaket. Dei resterande delane av strandsona har buffersone, med friluftsføremål mot sjø. Bufferealet sikrar at arealet mellom næringsområdet og sjø ikkje vert utbygd og sikrar dermed òg at ein i mykje større grad tek i vare det eksisterande landskapet. Liknande bufferareal finne ein òg mellom næringsarealet og eksisterande bustadområde i sør, mot eksisterande LNF-område i nord og eksisterande fylkesveg i vest. Ved å sikre slike buffersoner mot eksisterande aktivitet og mot strandsona sikrar ein samstundes gode avbøtande tiltak mot dei inngrepa eit næringsområde gjer i det eksisterande landskapet.

Hamneområdet ligg på ein planert flate på kote + 2,7 og tilkopla køyreveg med sнопlass er lagt på kote + 3,0. Eksisterande landskap nord for dette området ligg mellom ti og tolv meter høgare og ein vil få ein skjeringssveg i nord mellom dette området som består av hamna, H01, og sнопlassen innanfor køyrevegen o_KV03 og friområdet, FRI01, i nord. Når ein så kjem lengre vest og lengre vekk frå hamneområdet ligg o_KV03 godt i eksisterande terreng og med minimale skjeringar. Snitt A viser dette på ein god måte. Køyrevegane er i alle dei resterande delane av planområdet lagt sær godt i terrenget og vil gje minimalt med skjeringar og fyllingar, men når landskapet er så kuppert som det er i dette området vil det vere naudsynt med noko skjeringar og fyllingar for å klare å utnytte området slik som ynskja. Det er laga snitt, som viser eksisterande terreng med stipla line og nytt terreng i tråd med fargene i plankartet. Snitta viser godt korleis planeringshøgder, byggjehøgder og køyrevegar ligg i terrenget og ikkje på terrenget, med unntak av hamneområdet som det er naudsynt å gjere større inngrep i landskapet for å mogleggjere den ynskja utbygginga.

§ 2.4.1 i reguleringsføresegnene sett krav om at bygningar og anlegg skal vera utforma i samspel med omgjevningane i karakter og form. Føresegna presiserer at omgjevningane òg omfattar bygd miljø, slik at nye tiltak òg må ta omsyn til dei næringsbygga som allereie er bygga. Vidare sikrar § 2.4.1 at fargebruk på fasade og tak vert tilpassast landskapet. Kommunedelplan for Radøy sør sine intensjonar om planlegging og utbygging i næringsområder skal ta omsyn til dei naturgjevne tilhøva og landskapstilpassing vert vidareført i områdeplan for Olsvollstranda. Det er, som presisert i kommunedelplanen, satt ein grøn buffersone mellom ervervsområda og bustadområda og infrastruktur tek omsyn til både gåande og syklande.

8.8 FRILUFTSLIV

Innanfor planområdet finn ein store areal satt til friområde i gjeldande kommuneplan for Radøy kommune og gjeldande kommunedelplan for Radøy sør. Det er viktig å ta i vare slike områder for å sikre ein buffersone mellom kringliggjande aktivitet og næringsområdet. Samstundes innehar delar av desse områda satt til friområde kvalitetar som gjer dei godt egna til aktivitet knytt til friluftsliv. Områda er delvis nytta til friluftsføremål i dag og ligg i kort avstand til områder som er mykje i bruk. Den relativt korte avstanden frå nye utvida næringsareal til aktiviteter rundt bustadområde, skule, barnehage, fotballplass og badevik gjer at desse areala vert sær viktige buffersoner. Det er viktig at bufferareala er store mot slike områder med relativt mykje aktivitet, fordi det kan tenkast at aktiviteter knytt til desse opphaldsareala i framtida strekk seg mot nord. Områda, spesielt nord for fotballbanen, vert teke i bruk til friluftslivsaktiviteter i større grad enn i dag.

Kommunedelplanen for Radøy sør viser til at det er planer om å legge til rette for bmx-bane i nærleiken av fotballbanen.

Dei utgjer viktige grønstrukturar som gjer dei sentrale i høve til å ta vare på eksisterande landskapsformer og biologisk mangfald. Det er i områdeplanen ikkje opna for tiltak som kan redusera opplevingsverdiane i desse områda. Nye friområde skal takast vare på som naturområde og det er ikkje tillate med utbygging i desse områda. Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv kan tillatast, jf § 5.3.

Side | 31

Kommunedelplan for Radøy sør sett krav om at områdeplan for Olsvollstranda tek omsyn til dei indre farleia og friluftsliv særleg frå sjø. Det er lagt inn buffersone mot friområde og mot sjø langs heile planområdet bortsett frå ved hamneområdet i nord, der ein finn dei største og mest synlege inngrepa i landskapet. Kaien ligg konsentrert i eit område og strekk seg om lag 190 meter langs strandlinja som totalt er 1500 meter lang innanfor planområdet. Å konsentrere kaien til eit område er viktig i høve til fjernverknadane dei inngrepa i eit næringsområde mot sjø vil få for dei på andre sida av fjorden og samtidig er det viktig for å grense av negative verknader for brukarar av dei indre farleia. Buffersonene mot sjø i aust vert større og breiare jo lengre sør ein kjem. Det er, som nemnt over, i desse sørlege områda det er mest aktivitet i samband med friluftsliv.

Vidare er det lagt til rette for allmenta i strandsona ved å sikre at denne ikkje vert stengd. § 2.1.5 sikrar at det ikkje vert sett opp gjerde eller andre innretningar som hindrar den frie ferdsel i 100 meters beltet til sjø. Naudsynt gjerde i samband med landbruk vert ikkje omfatta, men her kan det kome krav om å leggje til rette for ålmenn ferdsel med grind eller gjerdeklyv. Alle køyreveger som gjev tilkomst til hamneområdet innanfor planområdet er gjeve offentleg eigedomsform for å sikre allmenta tilkomst og til hamneområdet, H01. Det er òg lagt til rette for tilkomst frå friområda både i nord og i sør, desse områda gjev òg tilkomst til strandsona.

8.9 PARKERING/GARASJE(R)

Radøy kommune sett desse krava til personbilkparkeri i kommunedelplan for Radøy sør:

- Industri/verkstad - minimum 1 plass per 100 m² BRA - maksimum 1 plass per 50 m² BRA
- Lager - minimum 1 plass per 300 m² BRA - maksimum 1 plass per 200 m² BRA.
- Kontor - minimum 1 plass per 30 m² BRA - maksimum 1 plass per 20 m² BRA.
- Bustad - minimum 2, og maksimum 3 parkeringsplassar per bustadeining

8.10 TRAFIKKAREAL

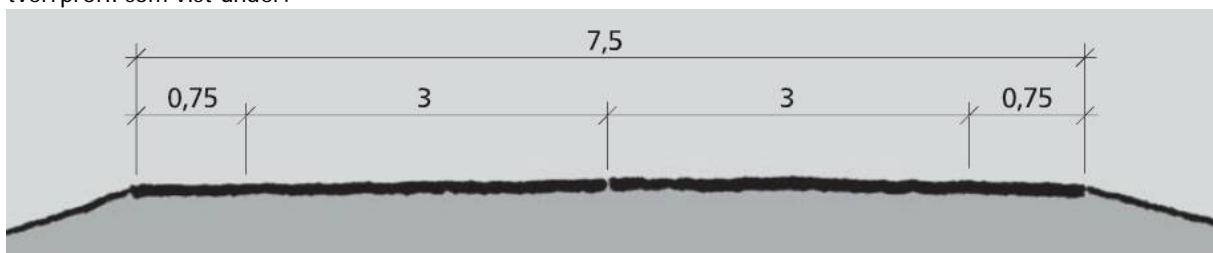
Eksisterande kopling mellom fylkesveg 565 og næringsområdet på Olsvollstranda er ikkje god nok etter dagens standard. Avkøyrsla mellom næringsområdet og fylkesvegen har for liten svingradius, er for nær busslomme i nordleg retning og er dårleg sikt. I områdeplan for Olsvollstranda næringsområde, er avkøyrsla mellom næringsarealet og fylkesvegen flytta nokre hundrede meter mot sør for å oppnå betre svingradius og betre sikt. No kjem avkøyrsla i eit mindre bratt terreng og ikkje i nærleiken av ein sving. Eksisterande busslommer vert liggjande slik dei ligg i dag og delar av dagens køyreveg inn i næringsområdet er planlagd som framtidig gangveg. Flytting av avkøyrsla er eit sær viktig element i høve til trafikktryggleik og løysinga i områdeplanen vil føre til at tilkomst til fylkesveg vert utbetra til å støtte dagens trafikktryggleiks krav.

I tillegg til flytting og utbetring av koplinga mellom fylkesvegen og næringsområdet er det planlagt gang og sykkelveg langs heile fylkesvegen innanfor planområdet. Gang- og sykkelvegen koplarseg på interne fortau i næringsområdet. Vidare er det planlagt kopling mellom bustadområdet i sør, ved Sæbø skule, og næringsområdet. Dette gjer det mogleg å kome seg inn i næringsområdet frå bustadområdet utan å gå om fylkesvegen. Det er planlagt fortau gjennom store delar av næringsområdet. Eit av desse er kopla til friområder nord for næringsområdet.

Ingen av køyrevegane har større stigningsgrad enn 1:12,5 bortsett frå del av eksisterande køyreveg aust i næringsområdet.

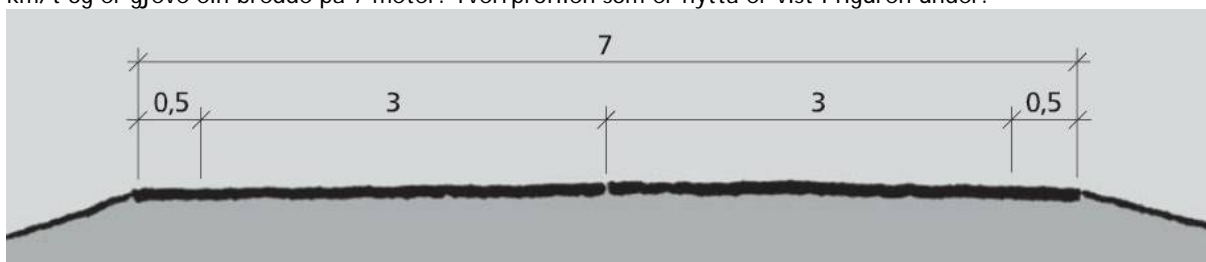
KØYREVEG

o_KV01 er fylkesveg 565 og strekker seg gjennom planområdet si vestlege side. o_KV01 er regulert som H2 andre hovudveger, ÅDT 1500 - 4000 og fartsgrense 80 km/t. Dette gjev ein bredde på 7,5 meter og ein tverrprofil som vist under.



Figur 17: Tverrprofil for fylkesveg 565 – Handbok 017 - H2, 7,5 meter vegbredde.

Dei interne vegane innanfor næringsområdet er regulert som tilkomstveger til industriområde, fartsgrense 50 km/t og er gjeve ein breidde på 7 meter. Tverrprofilen som er nytta er vist i figuren under.



Figur 18: Tverrprofil interne vegar innanfor næringsområdet - Handbok 017 – A2, 7 meter vegbreidde (Handbok 017).

Handbok 017 sett krav om at strekningar med horisontalkurveradius større eller lik 500 meter får breiddeutviding i tråd med kapittel E.3 i handboka. Breiddeutvidinga er avhengig av dimensjonerande køyretøy og horisontalkurveradius og ein har i planarbeidet vurdert at det er naudsynt å regulere for vogntog i eit så stort næringsområde som Olsvollstranda, sjå under for horisontalkurvatur nytta på dei interne køyrevegane.

		Horisontalkurvatur [m]									
		40	70	100	125	150	200	250	300	400	500
Vogntog	VT	3,0	1,8	1,3	1,1	0,9	0,7	0,6	0,5	0,4	0,4
Buss	B	2,7	1,5	1,2	1,0	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	0,3
Lastebil	L	1,8	1,1	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4	0,4	0,3	0,3
Personbil	P	0,5	0,4	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2

Figur 19: horisontalkurvatur på interne vegar (Handbok 017).

o_KV02 er ny offentlig tilkomstveg til næringsområdet frå fylkesveg 565. Den nye traseen er kopla til fylkesvegen om lag 190 meter lenger sør enn eksisterande trasé. o_KV02 møter eksisterande trasé like vest for eksisterande vegkryss inn i næringsområde. Frå dette området følg o_KV02 eksisterande trasé i nordleg retning og vidare nordover til vegtraseen endar i ein snuplass ved føresegningsområde # 11. o_KV02 er kopla til f_KV09, o_KV04 og o_KV03 og gjev direkte tilkomst til føresegningsområde #18, N04, føresegningsområde #08, #12, #13, #14, #15 og #18.

o_KV03 er offentlig og fortsett nordover frå snuplassen innanfor o_KV02 og strekk seg heile vegen ned til hamneområdet i nordaust. o_KV03 går frå kote + 41,3 og ned til kote + 3,0 og maks stigningsgrad er 1:12,5. o_KV03 gjev direkte tilkomst til føresegningsområde #1, #10 og #11.

o_KV04 er offentlig og går delvis i eksisterande trasé innanfor planområdet. o_KV04 strekk seg frå o_KV02 og vidare austover før han svingar mot nord og møter o_KV03 i siste sving før hamneområdet. o_KV04 er òg kopla til o_KV05 og f_KV06. Eit strekk på over 100 meter av den eksisterande køyrevegen har i dag ein stigningsgrad på 1:10, dette er brattare enn anbefalt stigning. Eksisterande trasé stoppar ved gnr/bnr 74/38, aust i planområdet og ved å strekkje denne vegen vidare i nordleg retning og samstundes kople han til o_KV03 lenger nord unngår ein at køyretøy som kjem ned det bratte strekket òg må køyre opp igjen her. o_KV04 gjev direkte tilkomst til føresegningsområde #16, #05 og # 02.

o_KV05 er offentlig og strekk seg sørover frå eksisterande del av o_KV04 søraust i næringsområdet og endar i ein snuplass med kopling til o_GV02 og friområde i sør. o_KV05 gjev direkte tilkomst til føresegningsområde #17, #20 og #21.

f_KV06 er felles for #01, #03, #04, #06, #07 og #09 og gjev direkte tilkomst til føresegningsområde #04, #07 og #09. f_KV06 strekk seg nordover frå o_KV04 og er kopla til f_KV07 i nordvest.

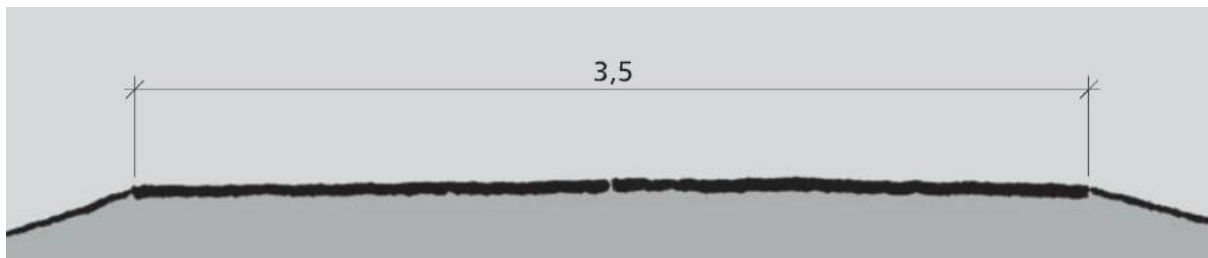
f_KV07 er felles for # 01, #03 og #06 og gjev direkte tilkomst til #07. f_KV07 strekk seg vestover frå f_KV06.

f_KV08 er felles for og gjev direkte tilkomst til føresegningsområde #01 og #03. f_KV08 strekk seg nordover frå f_KV07.

f_KV09 er felles for N04 og føresegningsområde #19. f_KV09 strekk seg i søraustleg retning frå o_KV02, er koplta til f_KV10 og gjev direkte tilkomst til N04.

f_KV10 er felles for og gjev direkte tilkomst til føresegningsområde #19. f_KV10 strekk seg i nordleg retning frå f_KV09.

f_KV11 er felles for bustader innanfor BF01 og BF02 og er gjevne ein breidde på 3,5 meter, sjå tverrprofil under. f_KV11 strekk seg frå eksisterande køyreveg innanfor bustadområdet på Austmarka nord for Sæbø skule og nordover mot BF01 og BF02. f_KV11 endar i ein snuhammar.



Figur 20: A1 atkomstveg i boligområder, fartsgrense 30 km/t (Handbok 017).

FORTAU

Det er regulert inn fortau langs med hovudtraseane innanfor næringsområdet. Fortaua strekk seg frå krysset mellom o_KV01 og o_KV02 og innover i næringsområdet. Det er lagt stor vekt på å kople næringsområdet til friområda i nord og i sør og dei interne fortaua gjer dette for dei mjuke trafikantane. Det er berre i den siste bakken ned mot hamneområdet det ikkje er fortau. Årsaken til dette er at det ikkje vil vere like mykje trafikk i dette området som i andre områder innanfor næringsområdet og det vil vere mogleg å gå i vegkanten dette strekket.

Det er ikkje lagt opp til fortau ved BF01 - BF03 fordi det vil vere særst lite trafikk i dette området.

GANG-/ SYKKELVEG

Det er regulert inn gang-/sykkelveg langs med fylkesveg 565 gjennom heile planområdet. Områderegulering for Austmarka sør regulerer gang- og sykkelveg frå kommunegrensa mot Lindås kommune i sør og heile vegen opp til Austmarka. Gang- og sykkelvegen i områdeplan for Olsvollstranda vil i framtida koplast til gang og sykkelveg heile vegen sør til kommunegrensa dersom det òg vert etablert gang- og sykkelveg frå innkøyringa til Sæbø skule og vidare nordover til plangrensa til områdeplan for Olsvollstranda.

GANGVEG/GANGAREAL

Det er regulert inn tre areal for gangveg/gangareal, o_GV01 - o_GV03.

o_GV01 er snarveg mellom næringsområdet og gang-/sykkelveg o_GS01 ved kollektivhaldeplassane langs fylkesveg 565.

o_GV02 er kopling mellom området rundt bustadområdet og fotballbanen like sør for planområdet og næringsområdet. o_GV02 er koplta på eksisterande gangveg, o_GV03 som strekk seg frå området rundt bustadområdet og fotballbanen og vidare ned til badeplassen Solheimsvika.

KOLLEKTIVHOLDEPLASS - HOLDEPLASS/PLATTFORM

Det er lagt opp til å vidareføre eksisterande kollektivhaldeplasser langs fylkesvegen og det er lagt til rette for å kunne opparbeida desse til dagens standard. Området for kollektivareal er difor delt i to kor sjølve busslomma er regulert til Haldeplass/plattform og haldeplassen med busskur er regulet til kollektivhaldeplass.

HAMN

Hamneområdet, H01, er område for hamn innanfor næringsområdet. H01 ligg på kote + 2,7 moh og er 8.120 daa stor. H01 vil få ein skjering på opp mot ti meter i nord og ein skjering som gradvis auke frå 0,5 meter ved sørleg ende av snuplassen i nordvest til omkring 13 meter i sørleg del av hamneområdet.

Innanfor hamneområdet skal det vere mogleg å etablere ein industrihamn med dei tiltak som høyrer til ein industrihamn. Området skal av omsyn til tryggleik og tilgjenge vere oppe for allmenn ferdsel til ein kvar tid, og det er ikkje høve til å gjere tiltak som hindrar tilgjenge til kaiområda.

Gjeldande kommuneplan for Radøy kommune minner om at Den internasjonale loven «The International Ship and Port Facility Code (ISPS)» er gjort gjeldande ved en norsk forskrift, - forskrift om særlige sikkerhets- og antiterroriltak i norske hamner frå 1. juli 2004. Regelverket i denne lova krev at det vert utarbeida sårbarheitsanalysar og tryggleiksplanar for alle hamneterminaler som vert anløpt av skip i internasjonaltrafikk

(ISPS- sertifiserte skip), samt en rekke fysiske og andre sikringstiltak. Dei nye tryggleiksreglane betyr at kaier og sjøområdet som vert anløpt gjerdes inn, vert overvaka, last og personell vert kontrollert. Føresegnene i områdeplan for Olsvollstranda næringsområde sett krav om at hamneområdet ved næringsarealet til ein kvar tid må vurderast opp mot forskrift om særlege sikkerhets- og antiterroriltak i norske hamner.

8.11 BRUK- OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

HAMNEOMRÅDE I SJØ

Hamneområde i sjø, SHA01, er sjøareal direkte knytt til hamn, H01, på land. Området ligg knytt til hamneområdet, H01, og innanfor SHA01 skal det vere mogleg å legge til kai med større fartøy. SHA01 skal ikkje leggjast til rette for private småbåtar.

Kommuneplan for Radøy kommune har lagt eit område aust for Næringsområdet på Olsvollstranda med arealføremålet «hamneområde i sjø». Området i sjøen skal nyttast i samband med industrihamn på land og kommuneplanen krev at det vert tatt omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområda.

Vidare vert det kravd at området av omsyn til tryggleik og tilgjenge skal vere ope for allmenn ferdsel til ei kvar tid, og det er ikkje høve til å gjere tiltak som hindrar tilgjenge til kaiområda. Kaiområdet er offentleg tilgjengeleg i områdeplan for Olsvollstranda. Dette vert reflektert i både plankartet og føresegnene ved at Kaiområdet og køyrevegen ned til Kaien er satt som offentlege områder.

8.12 ENERGI

I kommunedelplan for Radøy sør er det ikkje satt krav om alternative energikjelder, men det er krav om å vurdere slike dersom det er snakk om stort forbruk av energi. Føresegnene sikrar at alternative energikjelder vert vurdert ved innsending av løyve til tiltak, jf. § 2.2.4, og at det ved prosjektering vert lagt vekt på miljømessige og energisparande kvalitetar i val av materiale, vegetasjon og lyssetting i høve til gjeldande teknisk føreskrift, jf. § 2.4.3.

8.13 STØYTILTAK

Miljøverndepartementets vegleier «retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442) definerer L_{den} som A-veid ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Tidspunkta for de ulike periodane er dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07. L_{den} er nærare definert i EUs rammedirektiv for støy4, og periodeinndelingane er i tråd med anbefalingane her. L_{den} -nivået skal i kartlegging etter direktivet verte rekna som årsmiddelverdi, det vil sei at det skal reknast som gjennomsnittlig støybelastning over et år. Også i retningslinja for handsaming av støy i arealplanlegging vert årsmiddelverdiar lagt til grunn.

Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl 7 - 23
Veg	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	-
Bane	L_{den} 58 dB	L_{5AF} 75 dB	-
Flyplass	L_{den} 52 dB	L_{5AS} 80 dB	-
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{5AF} 60 dB	-
Motorsport	L_{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L_{5AF} 60 dB
Skytebaner	L_{den} 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L_{AImax} 60 dB
Vindmøller	L_{den} 45 dB	-	-

Figur 21: anbefalte støygrensar ved etablering av ny støyande verksemd og bygging av bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skuler og barnehagar.

Som ein kan sjå i figuren over vert anbefalt støynivå frå industri delt inn i to kategoriar; «støynivå på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk - med og utan impulslyd» og «støynivå utanfor soverom, natt kl. 23-07». Vegleiarer gjev grense på L_{den} 55 dB for «støynivå på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk - utan impulslyd», grense på L_{den} 50 dB for «støynivå på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk - med impulslyd» og grense på L_{night} 45 dB og L_{5AF} 60 dB for «støynivå utanfor soverom, natt kl. 23-07».

Planføresegna sikrar at støy frå aktivitet innanfor planområdet ikkje kan være høgare enn det T-1442 - støy i arealplanlegging definerer som maksimalnivå.

Olsvollstranda næringsområde ligg om lag 150 meter frå næraste område for framtidige heilårsbustader, og noko lengre frå område med eksisterande heilårsbustader. Det er lagt inn buffersone i heile arealet mellom framtidig næringsområde og bustader, kor det er satt karv om at eksisterande vegetasjon skal vidareførast. Den eksisterande vegetasjonen er i stor grad blandingskog med nokre områder kor lauvtrær er meir dominerande.

8.14 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Avfall vert løyst innanfor bedrifta sitt område. Ein ser på sambruk som ein mogleg løysing for næringsområdet.

8.15 RISIKO

Tilrettelegging for god tilkomst for brannvesen og beredskapspersonell er sikra gjennom gjeldande teknisk føreskrift. Grovanalysa utarbeidd i kommunedelplan for Radøy sør har ikkje avdekka at ein går over grensa for akseptabel risiko av omsyn til Radøy kommune si vurdering eller lovverket sine føresegner.

Sjå Risiko- og sårbarhetsanalyse i kapittel 9.

9 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Planområdet er i kommuneplan for Radøy (2011-2023) og i kommunedelplanen for Radøy sør (2007-2019) vist som område for næringsverksemd. Den gjeldande kommuneplanen definerer Næringsområde som «(...) område som skal nyttast til føremål som industri, handverk og lagerverksemd, kontor og hotell. Næringsverksemd som er nemnd som eige føremål i plan- og bygningslova kjem ikkje under næringsområde (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting)».

Side | 36

9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Eksisterande reguleringsplan for området vart vedtatt i 1971 og Radøy Kommune ynskjer ein ny og meir moderne plan for Olsvollstranda. Denne gjeldande reguleringsplanen er utdatert i tillegg til at Radøy treng eit større, samanhengande areal til næring. Denne nye områdeplanen vil gjere det mogleg å vidareføre det som er planlagt både i kommunedelplan for Radøy sør og i gjeldande kommuneplan, og dermed leggje til rette for at det skal kunne byggjast ut i dei nye områda som er lagt inn for utbygging i nord og i sør. Kommunen har ytra ynskje om ein plan som legg føringar, er forutseieleg, men samstundes har fleksibilitet for eksisterande og potensielle verksemdar.

Områdeplan for Olsvollstranda grensar til gjeldande forenkla reguleringsplan som viser plassering av idrettsplass samt integrering av ny parkeringsplass - Austmarka fotballbane - vedteken 1.1.1990.

Områdeplan Storheim - Austmarka er under utarbeiding og strekk seg ikkje heilt nord til Olsvollstranda, men stoppar ved Austmarka. Denne områdeplanen strekk seg langs fylkesveg 565 frå Austmarka og sør til kommunegrensa mellom Radøy og Lindås. Områdeplan Storheim - Austmarka vil likevel påverke områdeplan for Olsvollstranda fordi planen har stort fokus på gang- og sykkelforbinding. Det er viktig at områdeplan for Olsvollstranda i framtida kan verte kopla til gang- og sykkelvegnettet som er under planlegging i sørleg retning og det er difor regulert inn gang og sykkelveg på austleg side av fylkesvegen langs med heile planområdet.

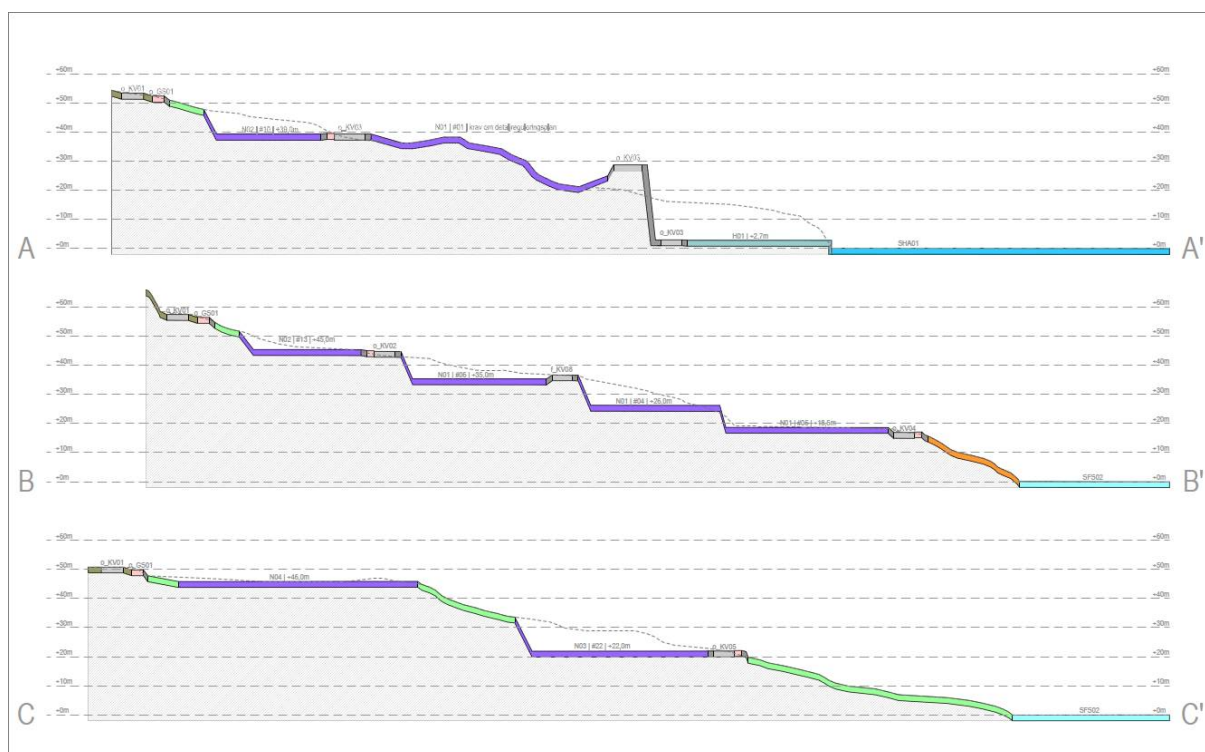
9.3 ESTETIKK

For å leggje til rette for industrihamn på Olsvollstranda er det naudsynt å gjere inngrep i landskapet i dette området. Hamneområdet er trekt så lang nord som mogleg, både med omsyn til dei eksisterande bustadene i sør og den aktiviteten som tar stad i dette området og med omsyn til det overordna ynskje om ein industrihamn med god storleik og med potensiale til den type utvikling ein ser føre seg Storbergen- og Norhordalandsregionen.

Ein om lag 25 meter høg topp vert planert ned til 2,7 moh. Dette er eit stort terrenginngrep, men for å oppnå kommunale strategiar og ynskjer om industrihamn er det naudsynt å gjere eit slikt inngrep. Hamna er lagt så langt nord som mogleg og er i underkant av 200 meter lang. Planområdet strekk seg over 1500 meter langs med Radsundet og om lag 1300 meter av strandsona er regulert som friområde. Ved å fortette eit næringsområde slik ein gjer i denne områdeplanen vert anna areal samstundes tatt vare på og sikra mot utbygging.

Alle vegar, med unntak av det siste strekket ned mot framtidig industrihamnomsråde, ligg særst godt i landskapet og vil ikkje føre med seg store skjeringar og fyllingar.

Næringsbygg skal byggast i moderne og miljøvennlege materialar. I føresegnene til kommunedelplan for Radøy sør 2007-2019 skal bygningar og anlegg vere utforma i samspel med omgjevnadene i karakter og form. Bygningar skal ha ein heilskapleg form og volumoppbygging og fremje gode uteopphaldsrom. Dette er vidareført i områdeplan Olsvollstranda næringsområde, og sikra gjennom føresegnene til områdeplanen, jf. Krav til utforming § 2.4.



Figur 22: Snitt

9.4 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippa om universell utforming er lagt til grunn for planlegginga og det er satt krav i føresegnene om at dei òg skal leggjast til grunn for søknad om tiltak. Desse prinsippa inkluderer òg tilkomst og uteområde i planområdet.

Omsyn til universell utforming er sikra i § 2.5 i planføresegnene.

9.5 KONSEKVEN SAR FOR NABOER

Det er lagt opp til gode bufferzoner av friluftsområde mot eksisterande og framtidige bustader. Områdeplan Olsvollstranda næringsareal vidarefører dei føringane som er lagt til bufferareal rundt næringsområdet i gjeldande overordna planer. Desse overordna planane

Slik hamneområdet er lagt i områdeplanen ligg det så langt vekk frå bustadområda i sør som mogleg. Fritidsbustaden nord i planområdet vil få hamne særst tett på eigedomen, men hamneområdet vert liggande nærare 20 meter lågare enn fritidsbustaden og med eit belte av relativt tett skog som ein buffersone mellom fritidsbustaden og hamneområdet.

9.6 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

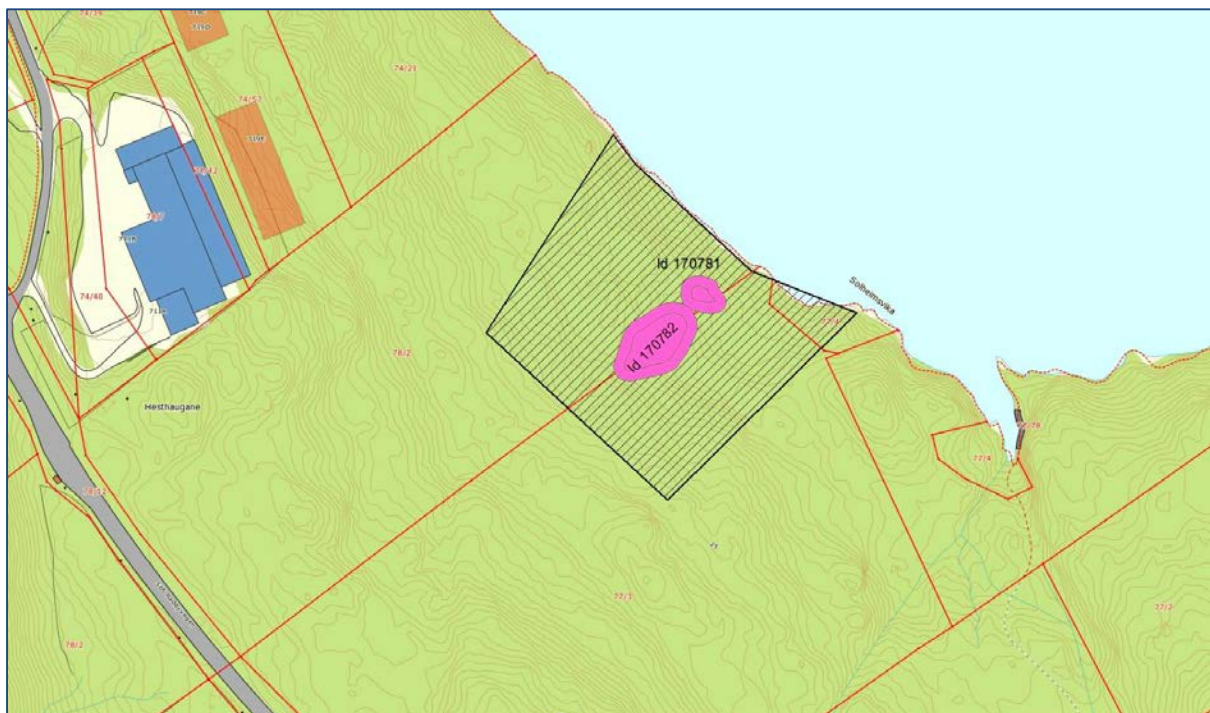
Trafikkløysinga i områdeplan for Olsvollstranda næringsområde er ein stor forbetring frå slik tilhøva er i dag. Trafikkløysinga med avkøyrsla mot fylkesveg ved hjelp av bru vil gjere avkøyrsla så lite trafikkfarleg som mogleg er. Store, tunge lastebilar og liknande vert køyrande over bru både når dei skal ut frå næringsarealet og i sørleg retning, og når dei kjem frå nord og skal inn i næringsområdet. Når dei kjem frå sør er ikkje kryssing naudsynt og heller ikkje når dei skal frå næringsarealet og i nordleg retning. Den nye avkøyrsla er i tillegg lagt i eit område med mykje betre oversikt over trafikkbiletet og ein har følgd krava frå Statens vegvesen i forbindelse med oppstart av planarbeidet.

9.7 KULTURMINNE

Søk i Askeladden 1.7.2011 syna at det ikkje er registrert automatisk freda fornminne eller bevaringsverdige kulturminne innanfor planområdet. Ved søk i SEFRAK fann ein heller ikkje noko registrert. Arkeologisk registrering vart utført av Hordaland fylkeskommune det vart påvist to automatisk freda kulturminne i planområdet. Registreringa påviste to automatisk freda kulturminne i planområdet. Begge er buplassar frå steinalder som fell inn under kulturminnelova § 4. Kulturminna har fått fått Id. 170781 og 170782 i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase. I plankartet er dei automatisk freda kulturminna markert med omsynssone H730, bandlagt etter kulturminnelova og i tillegg lagt i ein større omsynssone H570 for å sikre

kulturminna for ettertida, jf. tilbakemelding frå Hordaland fylkeskommune. Omsynssonene er også innarbeida i planføresegna, jf. § 7.3.1 og 7.3.2.

Dei automatisk freda kulturminna ligger innanfor område satt til FRI02 og som er ein del av strandsona.



Figur 23: Automatisk freda kulturminne.

Dersom det under anleggsarbeid vert funne automatisk freda kulturminne i form av til dømes helleristingar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller brent stein etc., er det sikra i detaljplanen sine føresegner at arbeidet stogkast og Hordaland fylkeskommune vert underretta, jf. Lov om kulturminne §8, 2. ledd.

9.8 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET

Planområdet innehar eit område som er registrert som statleg sikra friluftslivsområde. Dette området er del av Solheimsvika og Solheimneset og ligg heilt søraust i planområdet. Solheimsvika er sikra i gjeldande kommuneplan som friområde og er ei badevik opparbeida med gangveg, stiar, brygger og toalettfasilitetar. Dette er vidareført i områdeplan for Olsvollstranda næringsområde. Frå Solheimsvika er det i dag utsikt mot delar av næringsområdet og når næringsområdet i ny plan strekk seg lenger sør, vert næringsområdet meir synleg frå Solheimsvika enn det er i dag.



Figur 24: Eksisterande utsikt i retning av næringsområdet frå friluftslivområdet i Solheimsvika. Bygget som er synleg er eksisterande bygg innanfor føresegningsområde # 18.

Områdeplan for Olsvollstranda har hatt stort fokus på tilpassing i terrenget i høve til byggjehøgder og skjeringar i desse sørlegaste områda innanfor næringsområdet. Byggjehøgden er satt til ti meter over gjennomsnittleg terreng, noko som er i tråd med eksisterande bygg i dette området. Eksisterande bygg innanfor føresegsområde # 18 er om lag ti meter høgt og ligg på kote + 46,5 moh. Dette bygget er, som ein kan sjå i bileta over, synleg frå Solheimsvika. Framtidige bygg langs fylkesvegen innanfor sørvestlege delar av nærings (føresegsområde # 19 og N04) vert liggjande minst 0,5 meter lågare enn eksisterande bygg, og med same byggjehøgde. Framtidige bygg aust i dette sørlege området (føresegsområde # 17, 20 og 21) er gjeve planeringshøgde på høvesvis + 33 for føresegsområde #17, + 26 for føresegsområde #20 og + 22 for føresegsområde # 21.

Dei sørlegaste områda, føresegsområde # 21 og N04 vil ikkje vere synleg frå Solheimsvika. I bilete over kan ein sjå korleis landskapet former ein topp mellom sjøve Solheimsvika og næringsområdet. Solheimsvika er retta mot Radsundet og Lindås kommune på andre sida av sundet.



Figur 25: Solheimsvika friluftslivområde. Nytt næringsareal vert liggjande vest for dette området, stort sett skjult bak høgda til venstre i biletet.

Gjeldande kommuneplan legg òg opp til buffersoner rundt områda satt til næring. Desse buffersonene sikrar dei kvalitetane som finnes i høve til friluftaktivitet, naturområde og born og unge sine interesser i nærmiljøet.

Innanfor planområdet er eksisterande rasteplass teke i vare. Dette er ein plass med fin utsikt utover fjorden og er ein kvalitet det er viktig å vidareføre innanfor næringsområdet. Rasteplassen ligg i krysset mellom o_KV04 og o_KV05, like aust for o_KV05.



Figur 26: Rasteplass innanfor næringsområdet som vert vidareført i ny plan.

9.9 VURDERING AV TILTAK I HØVE TIL NATURMANGFALDSLOVA

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§12: Miljøforsvarlege teknikkar.

I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekket konflikter mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift. Endringane er og vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

9.10 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Ikkje aktuelt, det er ikkje opna for forretning innanfor Olsvollstranda næringsområde.

9.11 KONSEKVENSAAR FOR NÆRINGSINTERESSER

Ein utbygging og utviding av Olsvollstranda næringsområde vil ha positive konsekvensar for næringsinteresser i området. I tillegg er det positivt at fleire aktørar samlast i eit område slik kommunen har planlagt det i kommuneplana, samt å leggje til rette for at eksisterande næringsaktørar kan utvide verksemda.

Det er behov for større samanhengande og lett tilgjengelege næringsareal på Radøy. Olsvollstranda vil kunne bli eit viktig næringsareal for heile Nordhordalandsregionen og vil òg kanskje vere aktuell for Storbergenregionen.

9.12 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAAR FOR KOMMUNEN

Ingen kjente.

9.13 INFRASTRUKTUR

Det er offentlege vass- og avlaupsordningar i området.

9.14 RISIKO OG SÅRBARHEIT

Springflod: 100 års stormflodsberekningar kan kome opp i 240 cm med ein usikkerhet på -20 til + 35 cm. Nokon av dei planerte kotehøgdena er på + 2,5 meter, og kan dermed liggje i faresona for ein slik springflod.

Trafikk: Vegkrysset ut mot fv 565 er med ny områderegulering mykje meir oversikteleg. Å unngå kryssing av fylkesvegen vil ha mykje å seie for trafikktryggleiken i området.

9.15 ROS-ANALYSE

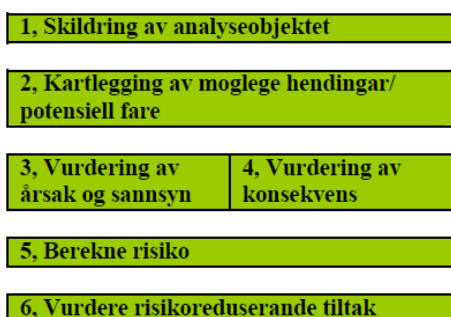
Bakgrunn

I tilknytning til reguleringsplanarbeidet er det utført ei analyse av risiko og sårbarheitstilhøve. ROS-analysa byggjer på føreliggande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

Akseptkriteria og metode

Akseptkriteria definerer kva risiko ein er villig til å akseptere, ofte knytt opp mot tap innan følgjande tema; liv, helse, ytre miljø og materielle verdiar. Rettleiarar frå Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap (DSB), Krav til risikovurdering (NS 5814:2008) og rapporten GIS i samfunnstryggleik og arealplanlegging Vestlands-prosjektet (SIGVe-rapporten) dannar grunnlaget for metoden og akseptkriteria som er vedteke av Fjell kommune.

For å systematisere arbeidet med ROS- analysen vert det nytta skjema og matriser. Metoden for ein ROS-analyse kan framstillast forenkla i følgjande 6 punkt:



Figur 27 Skjematisk framstilling av metode

Eit risiko- og sårbarheitsbilete er definert som summen av sannsynlegheit - kor ofte uønskt hending forventast å inntreffe, og konsekvensen - kor alvorlege konsekvensar hendinga kan medføre.

$$\text{Risiko} = \text{sannsynleg} \times \text{konsekvens.}$$

Det er vanskeleg å fastslå ein frekvens og konsekvens av ei hending. Ved å anslå sannsynlegheit og konsekvens vil ein snakke om snittal på hendingar over tid. Det kan på det viset inntreffe fleire eller færre hendingar i eit gitt tidsperspektiv enn anslått i ROS- analysen. Intensjonen med ROS- analysen er at funn skal følgjast opp med risikoreduserande eller skadeavgrensande tiltak og leggja føringar for vidare planlegging av arealbruk.

Klassifisering av sannsyn og konsekvens

Graderinga er delt i 6 ulike nivå, frå sær sannsynleg til usannsynleg, og frå katastrofalt til ufarlig, sjå figur under.

Klassifisering av sannsynlegheit

SANNSYNLEG	VEKT	DEFINISJON	TRYGGLEIKSKLASSE TEK 10 : SKRED OG FLAUM
Særs sannsynleg	6	Ei hending skjer oftare enn kvart 20. år	
Mykje sannsynleg	5	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 20.år, men oftare enn kvart 100.år	F1
Sannsynleg	4	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 100 år, men oftare enn kvart 200 år	S1
Noko sannsynleg	3	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 200 år, men oftare enn kvart 1000 år	F2
Lite sannsynleg	2	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 1000 år, men oftare enn kvart 5000 år	F3, S2
Usannsynleg	1	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 5000 år	S3

Klassifisering av konsekvens

KONSEKVENNS	VEKT	LIV OG HELSE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR	TRYGGLEIKSKLASSE TEK 10: SKRED OG FLAUM
Katastrofalt	6	Meir enn 10 daude, eller 20 alvorleg skadde/sjuka	Varig og alvorleg miljøskadar av større omfang	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for meir enn kr 250.000.000 Varig produksjonsstans	F3, S3
Kritisk	5	Inntil 10 daude, eller fare for inntil 20 alvorleg skadde personar.	Langvarig, og i verste fall varig alvorleg skade på miljøet	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdiar Skadar inntil kr 250.000.000 Produksjonsstans > 1år	F3, S3, S3
Alvorleg	4	Inntil 3 daude. Eller inntil 15 alvorlege (varige) personskeadar.	Store og alvorlege miljøskadar som det vil ta tid å utbetrast (dvs. fleire tiår)	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa opp til kr 50.000.000 - Produksjonsstans > 3 mnd.	F2, S2 (3 personar er gjennomsnitt i ein bustad)
Ein viss fare	3	Inntil 5 alvorlege personskeadar, som fører med seg sjukefråvær og lengre fråvær. Vesentlege helseplagar og ubehag.	Miljøskadar av stort omfang og middels alvorleg, eller: skadar av lite omfang, men høgt alvor.	Alvorleg skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa opp til kr 5.000.000 Produksjonsstans > 1 mnd.	F1, S1
Liten	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming kan førekomme, fråvær avgrensa til bruk av eigenmelding.	Små skadar på miljøet, men som naturen sjølv utbetrast på relativt kort tid. Miljøskadar av stort omfang og middels alvorleg, eller: skadar av lite omfang, men høgt alvor.	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og økonomiske verdiar: Skadar avgrensa opp til kr 500.000. Produksjonsstans < 1 mnd.	F1, S1
Ufarleg	1	Ingen eller små personskeadar.	Ingen, eller få og ubetydeleg miljøskadar og/eller forureining på ytre miljø.	Små eller ingen skadar på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for inntil kr 50.000 Produksjonsstans < veke.	F1, S1

Akseptkriterier

Raud	Medfører uakseptabel risiko. Her skal risikoreducerande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Gul	ALARP-sone, dvs. tiltak skal gjennomførast for å redusere riskoen så mykje som mogleg. (ALARP=As Low As Reasonable Practicable). Det vil vera naturleg å legge ei kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterligare risikoreducerande tiltak.
Grøn	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterligare risikoreducerande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut i frå økonomiske og praktiske vurderingar.

Side | 43

Risikomatriser

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE Liv og helse			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENNS								

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE Ytre miljø			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENNS								

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE Materielle verdier			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENNS								

VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHEIT:

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdier	
Ekstremvær www.met.no					
1	Sterk vind			Sa6 x K2	Sterk vind er vanleg i Radøy Sør, spesielt i vinterhalvåret, dominerande frå sør og søraust. Værvarslinga på Vestlandet har registrert 23 tilfelle med storm dei siste femti år. Det er ofte i kasta at ein opplever skadar på bygg, anlegg, båter, skog m.v. Skade på menneske skjer når lause gjenstandar vert frakta i lufta.
2	Store nedbørmengder			Sa5 x K2	Store nedbørmengder kan førekome, men vert ikkje sett på som ein risiko for

					planområdet. For kysten er ekstremnedbør meir enn 70 mm i løpet av eit døgn. Slike nedbørmengder vil føre til skadar på bygningar og materiell, og sørpeskred og utrasing av stein og jord kan skje.
3	Store snømengder				Store snømengder er sjeldan eit problem i området.
4	Anna				
Flaumfare www.nve.no					
5	Flaum i elvar / bekkar				Dei lokale bekkane ligg lågt i terrenget og har god avrenning. Det er ingen bekkar innanfor arealet som er planlagd bebygga.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering		Sa2 x K1	Sa2 x K1	Overvatn bør gå til fordrøyningsbasseng og ikkje til avlaupsrør.
8	Springflod / stormflod			Sa2 x K3	Havstigning i Radøy kommune: havstigning i 2050 er berekna til 22 cm (usikkerheit -8 til +14 cm) og 50 års stormflo er 187 (usikkerheit -8 til +14cm). Berekna havstigning i 2100 er berekna til 72 cm (usikkerheit -20 til +35cm) og 100 års stormflo 240 (usikkerheit -20 til +35cm). Planområdet ligg ved sjø og ligg difor utsett til med tanke på ei framtidig havstigning. KAI01, IND01, F/I01 ligger på kote + 2,5. Dermed kan desse verte ramma. Dei lågaste delane av bygningsmassen bør vere av materiale som tål sjøvatn og tekniske installasjonar bør plasserast høgare enn kote +3. Skader vil avgrensast til å vere av materiell art. Dei resterande områda i planområdet ligg på kote + 17 og høgare.
9	Historisk flomnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare www.skredatlas.no					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ikkje aktuelt
13	Is - og snøskred				Det er ikkje registrert fare for is- eller snøskred innanfor planområdet.
14	Steinras, steinsprang		Sa2 x K1	Sa2 x K1	I område brattare enn 27-30 grader skal det gjennomførast geologiske undersøkingar, jf. § 2.3.2.
15	Historiske hendingar				Det er ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet.
16	Anna				
Byggegrunn www.ngu.no					
17	Setningar				Ikkje aktuelt
18	Utglidningar				Ikkje aktuelt
19	Radon				Radon vert ikkje sett på som eit problem i området.
20	Anna				
Plante og dyreliv www.dirnat.no					
21	Planter				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
22	Dyr				Ingen sårbare artar registrert i naturbase
23	Fuglar				Ingen sårbare artar registrert i naturbase innanfor planområdet. Sjå under punkt 6.7.
24	Anna				
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar	
Brann/eksplosjon					
25	Brannfare	Sa3 x K2	Sa3 x K2	Sa3 x K2	Kommunen har frivillig brannvern stasjonert ca. 15 minutt frå Olsvollstranda.
26	Eksplisjonsfare				Ingen kjent risiko.

27	Anna					
Energitransport						
28	Høgspenning	Sa2 x K2				Høgspenning - det vert lagt inn faresone
29	Lågspenning					Ikkje aktuelt.
30	Gass					Ikkje aktuelt.
31	Anna					
Forureina vatn						
32	Drikkevasskjelde					Ingen kjent risiko.
33	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.					Ikkje aktuelt.
34	Nedbørsfelt					Ikkje aktuelt.
35	Grunnvassnivå					Ikkje aktuelt.
36	Anna					
Forureining - grunn http://www.sft.no						
37	Kjemikalieutslepp					Ingen kjent risiko.
38	Anna					
Forureining - luft						
39	Støv/partiklar/røyk					Ingen kjent risiko. Dei framherskande vindretningane vil føre vegstøv bort frå planområdet.
40	Støy					Noko støy frå fylkesvegen, men planområdet ligg lågare i terregnet enn veggen noko som gjer at støy ikkje vil vere eit stort problem.
41	Lukt					Ingen kjent risiko.
42	Anna					
Friluftsliv og tilgjenge til sjø http://www.hordaland.no						
43	Fri ferdsel langs sjø					Store friområde langs med standlina er sikra i overordna planer og vidareført i områdeplanen.
44	Friluftsliv					Sikra gjennom plan.
45	Anna					
Kulturområde www.kulturminnesok.no						
46	Fornminne					Planframlegget tilfredsstillar krav frå Hordaland fylkeskommune si kultur- og idrettsavdeling. Det er lagt inn omsynssoner og bandleggingssoner i tråd med tilbakemeldingar og funn etter arkeologisk registrering.
47	Kulturminne/miljø					Sjå punkt 46.
Sårbarheit knytt til infrastruktur						
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad	
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar		
Trafikkfare http://www.vegvesen.no						
48	Trafikkulykker på veg	Sa3 x K3		Sa3 x K3		Det er registrert ein alvorleg trafikkulukke på rv 565 innanfor Radøy kommune. Dette er sør for planområdet. Elles er det registrert 10 ulykker med mindre skadar på rv 565 i nærleiken av planområdet. Eksisterande avkøyring mellom fv. 565 og næringsområdet er ikkje god. Det er dårleg sikt i området. Planframlegget legg opp til å endre avkjørsla i tråd med innspel frå Statens vegvesen.
49	Anna					
Forureining						
50	Støv/partiklar					Ingen kjent risiko. Avbøtande tiltak må vurderast når verksemd er kjent.
51	Støy					Ingen kjent risiko. Avbøtande tiltak må vurderast når verksemd er kjent.
52	Lukt					Ingen kjent risiko. Ingen kjent risiko. Avbøtande tiltak må vurderast når verksemd er kjent.
53	Utslepp/kjemikalier					Ingen kjent risiko. Ingen kjent risiko. Avbøtande tiltak må vurderast når verksemd er kjent.
54	Anna					
Ulukker på nærliggjande vegar/transportåre http://www.vegvesen.no						

55	Veg	Sa3 x K3		Sa3 x K3	Sjå under punkt 46.
56	Sjø				Ingen kjent risiko.
57	Luft				Ingen kjent risiko.
58	Anna				

Risikomatriser - oppsummering

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3	25	48, 55				
	Lite sannsynleg	Sa2	28					
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISJE Liv og helse			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
			KONSEKVENNS					

Side | 46

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3	25					
	Lite sannsynleg	Sa2	7, 14					
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISJE Ytre miljø			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
			KONSEKVENNS					

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3	25	48, 55				
	Lite sannsynleg	Sa2	7, 14	8				
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISJE Materielle verdiar			K1	K2	K3	K4	K5	K6
			Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
			KONSEKVENNS					

10 MERKNADAR

10.1 SAMLA MERKNADAR

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlige instansar - statleg		
1	Statens vegvesen	Brev	12.6.2007 og 29.2.2012
2	Fylkesmannen i Hordaland	Brev	23.2.2012
3	Hordaland Fylkeskommune - Kultur og idrettsavdeling	Brev	7.3.2012
	Private		
4	Åge Petersen	E-post	15.2.2012
5	Einar Borgund	Brev	3.12.2013

Side | 47

1. Statens vegvesen (SVV) i brev av 12.6.2007 og 29.2.2012:

- Eksisterande kryss er ikkje bygd ut i samsvar med gjeldande plan og samsvarar heller ikkje med dagens krav. Det er ikkje bygd ut fortau til mot busslommene i samsvar med planen.
- Kryss med fri sikt mot riksveg (no fylkesveg) må verte bygd om til dagens standard jf. vegnormal 017 Veg- og gateutforming. Frisikt i krysset skal synast i planen med tal og symbol. Busslomma må ikkje ligge i siktlinja. I tillegg må dette innarbeidast i reguleringsføresegnene. Det må vere fri sikt i begge retningar i en distanse på 170 meter, seks meter inn i avkøyrsla. Krysset skal ha en helling innover på maksimum 5 cm på dei to første metrane.
- SVV ser det som tenleg at det vert lagt opp til formgjeving med øy som skillar ut- og innkøyringa frå området. Koplingspunktet må verte konstruert vinkelrett på fv 565. Svingradius må vere 12 meter grunna forventa trafikkmengde og større og tyngre køyretøy.
- Rekkjefølgjekrav om etablering av kryss mot fv 565 før det vert gjeve løyve til godkjenning av næringsverksemd på området er eit absolutt krav frå SVV.
- SVV vurderer det som positivt med tanke på transportevna til vegen at området kring Olsvollstranda er sparsommeleg utbygd i høve til bustader og andre bygg. SVV vurderer at det er naudsynt med ei byggjegrænse på 50 meter slik veglova legg opp til.
- Strekninga forbi delar av planområdet innbyr til forbikøyring. Saman med kryss til næringsområdet er dette en trafikal utfordring med tanke på avkøyring frå nord. SVV foreslår ein løysing i to fasar. Fase ein er etablering av passeringsslomme på vestsida av vegen. Lomma skal ha ein breidde på 3 - 3,5 meter og vere minimum 30 meter lang der 2/3 av lengda skal komme før avkøyringspunktet og 1/3 etter. Ein må i høve til dette kravet ta med noko areal på vestsida av fv 565. Fase to er etablering av eit venstresvingfelt til området.
- Langs med fv 565, i den utstreknad reguleringsområdet går, skal det settast av areal til anna veggrunn. I hovudsak er dette eit tre meter breitt belte frå kanten av fylkesvegen. Fisiktsona frå krysset skal leggast inn i plankartet som anna veggrunn.

Planframstiller sitt svar:

- Kryss ut mot fv 565 er planlagt i samsvar med vegnormal 017 Veg- og gateutforming.
- Krysset er flytta om lag 200 meter i sørleg retning for å betre sikt og skilje kryss frå området med kollektivhaldeplass.
- Det er satt rekkjefølgjekrav i reguleringsføresegnene om ferdigstilling av kryss mot fv 565 før det vert gjeve løyve til godkjenning av næringsverksemd innanfor N03 #19, #20 og #21 samt N4.
- Byggjegrænse 50 meter frå fylkesvegen er ikkje hensiktsmessig. Terregnet faller mot aust store delar av traseen langs vegen, noko som gjer at avstand frå veg får ein anna verknad enn om terregnet hadde vore flatt. I tillegg er sjølve næringsområdet pressa mellom vegen i vest og fjorden i aust. Om ein ynskjer store næringsareal med regional verknad som òg ligg i nærleik av sjø er det naudsynt å trekkje byggjegrænse nærare fylkesvegen.
- Det vert satt av areal til anna veggrunn, òg i siktsona for krysset ut mot fv. 565.

2. Fylkesmannen i Hordaland (FM) i e-post av 23.2.2012:

FM legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. ROS-analyse må nytte akseptkriteria som er i tråd med byggtknisk forskrift (TEK 10). Analyse må vidare, som presisert i pbl, sjå på risiko både innanfor og utanfor planområdet som kan påverke tiltaket, og eventuell endra risiko som følgje av tiltaket.

Planframstiller sitt svar:

Merknaden er teke til atterhald.

3. Hordaland fylkeskommune (HF) - Regionalavdelinga - Planseksjonen i brev av 7.3.2012:

- Grensa mellom næringsareal og friområde må trekkjast opp på ein slik måte at ein får ei tydeleg og velfungerande buffersone mellom næring og dei areala som vert nytta til friluftsføremål og bustadføremål.
- Fokus på landskapstilpassing er viktig. Vidare må bygningar, anlegg, uterom og landskap sjåast i ein estetisk samanheng. For gode overgangar og visuell skjerming mellom næring og kringliggjande område kan ein laga føresegn om å behalde naturleg terreng og vegetasjon i område FR1 mot fv. 565 og FR2 mot sjøkanten.
- Rekkjefølgjekrav for å sikre gode tilhøve for gåande og syklande er god planlegging både i høve til trafikktryggleik, miljø og folkehelse.
- Stoer felt med overflateparkering for bil er lite effektiv arealbruk og fremjar eit lite berekraftig resievanemønster. Transportmiddelfordelinga inn til næringsparken kan påverkast gjennom restriktive tiltak for bilparkering og incentiv for å nytte kollektivtransport. Gode tilgjenge til innandørs sykkelparkering nær inngangsparti aukar sjansane for at tilsette vel sykkel som transportmiddel.
- Strategi pkt. 7.7.A.3 i Klimaplan for Hordaland 2010-2020 går ut på at minst 60 % av varmebehovet i nye bygg skal dekkjast av anna enn direkte verkande elektrisitet eller fossile brensel. Ein bør vurdere tak med solceller eller grønne tak.
- Ut frå HF sine arkiv er dei ikkje kjend med at det skal verte automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Potensiale for funn er til stades og vil gjennomføre ein synfaring før dei kan gje endeleg fråsegn til planen. Bergen sjøfartsmuseum har vurdert sjøareala i høve til marine kulturminne. Dei er ikkje kjend med kulturminne som kan verte råka av reguleringsplanen og har difor ingen merknad.
- HF ber om at det vert lagt vekt på kulturminne, landskapstilpassing, tilrettelegging for miljøvennleg transport og klimatiltak i planarbeidet.

Planframstiller sitt svar:

- Næringsområdet si kopling mot kringliggjande areal har vore ein viktig del av planarbeidet. Buffersona mellom næring og areal knytt til friluftsføremål er lagt opp i tråd med overordna plan og ein har lagt opp til gangvegkopling mellom areala.
- Eksisterande vegetasjon i buffersonene vert sikra i reguleringsføresegnene, jf.5.1.1.
- Landskapstilpassing og den estetiske samanhengen er sikra gjennom reguleringsføresegna, jf. 2.4, krav til utforming.
- Det er satt rekkjefølgjekrav for å sikre gåande og syklande innanfor næringsområdet, § 2.3.5.
- Det er satt rekkjefølgjekrav for gangvegen som koplar friområda i sør og næringsområdet.
- Det er ikkje satt rekkjefølgjekrav om opparbeiding av gang- og sykkelveg langs med fylkesvegen fordi det i både nord eller sør manglar reguleringsplan om framtidig sykkelveg på tilgrensande strekk.
- Områdeplanen følg dei krav om parkering satt av Radøy kommune.
- Det er lagt opp til Klimatiltak i tråd med overordna planer i Radøy kommune
- Planframlegget tilfredsstillar krav frå Hordaland fylkeskommune si kultur- og idrettsavdeling. Det er lagt inn omsynssoner og bandleggingssone i tråd med tilbakemeldingar og funn etter arkeologisk registrering.

4. Åge Petersen i e-post av 15.2.2012:

Petersen maskin har kjøpt ein tomt inne på Olsvollstranda næringsområde. Området Petersen har kjøpt er regulert til tre kotehøgder, kote + 45, + 51 og +57 i gjeldande reguleringsplan. Då Petersen kjøpte tomta vart det avtalt med Leif Taule og Tore Rikstad at tomten kunne planerast på eit plan. Petersen har no profilert tomta og finn at passande planeringskote for heile tomta vil være kote + 48,5. Petersen ynskjer å sjå utkast til ny reguleringsplan så raskt som mogleg.

Planframstiller sitt svar:

Plankonsulent vil sjå på om det er forsvarleg å planere heile tomta på ein flate. Ein privatrettsleg avtale om planering av ein tomt kan ikkje gå framfor det som er satt i ein gjeldande reguleringsplan. Terrenget i dette området stig mot nord, derav er det planlagt ulik planeringshøgde i dette området. Planeringshøgde på kote + 48,5 kan gje store skjeringar mot nord og vest.

5. Einar Borgund i brev av 3.12.2013:

Borgund skriver at Garden Solheim har utmarksteiger knytt til Austesundet og det garden her har sine strandrettar. Han viser til utskiftingsprotokollen frå 9. og 10. august 1901 (1898 - 1903) som fastsett rettigheter for tilkomst til sjø og rett til å oppføre sjøhus og liknande. Borgund skriv vidare at all sjøvegstransport tidlegare gjekk til Solheimsvika og at det der var laga felles oppmurt og planert opplagsplass. Borgund meiner denne opplagsplassen bør vernast i reguleringsplanen.

Planframstiller sitt svar:

Areala Borgund nemner i sin merknad ligg innanfor FRI02 og o_FRI05. Reguleringsføresegna sikrar at det ikkje kan førast opp bygningar eller andre tiltak som reduserer bruken av friområdet, jf. § 5.3.1 og 5.3.2. I tillegg til dette er området rundt Solheimsvika sikra som friluftsområde. Kommunedelplan for Radøy sør og gjeldande kommuneplan for Radøy kommune legg ikkje opp til etablering av naust eller liknande i dette området.

11 FORSLAGSSTILLER SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planframlegget legg til rette for utbygging og utviding av næringsaktivitet innanfor eit område definerer som aktuelt for bedrifter som ynskjer å etablere seg i Bergensregionen. Olsvollstranda ligg om lag 15 minutt frå Knarvik og sjølv om området ligg i utkanten av det som vert sett på som interessant for næringsaktivitet i Bergensområdet, kan området vere ein viktig brikke i å kople Norhordalandsregionen tettare saman med Bergensregionen.

Side | 50

Planområdet er i dag regulert til næring gjennom gjeldande reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde planid. 12601972000100. Denne reguleringsplanen vart godkjent i 1971, og er forelda i høve til dagens tenkte bruk av området.

Planframlegget følg i stor grad gjeldande kommuneplan for Radøy og gjeldande kommunedelplan for Radøy sør. Det er gjort ei større endring ved å flytte hamneområdet lenger nord for å opne for den ynskja utviklinga i området og for næringa i Radøy kommune.