

**Mjåtveit næringsområde, gnr. 322, bnr. 218 mfl. Sagstad, Alver kommune**  
**PlanID 1256 2012 0001**

Forslagsstillar planomtale

- frå side 1

Endring av regulering omtale, datert 06.07.2022

- frå side 22

## MJÅTVEIT NÆRINGSOMRÅDE

GNR 19/ BNR 59, 60 m.fl.

MELAND KOMMUNE

Plannr.: 1256 2012 0001  
Saksnr.: 12/



## INNHALD

1	SAMANDRAG.....	4
2	NØKKELOPPLYSNINGAR .....	5
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....	6
3.1	BAKGRUNN .....	6
3.2	INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET.....	6
4	PLANPROSESSEN .....	6
4.1	VARSLING .....	6
4.2	MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING .....	6
5	GJELDANDE PLANSTATUS .....	7
5.1	FYLKES(DEL)PLAN .....	7
5.2	KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN.....	7
5.3	REGULERINGSPLANAR .....	7
5.4	EVENTUELLE TEMAPLANAR.....	8
5.5	RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER .....	8
6	SKILDRING AV PLANOMRÅDET.....	9
6.1	LOKALISERING .....	9
6.2	AVGRENSING .....	9
6.3	TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS.....	10
6.4	EKSISTERANDE BUSETNAD.....	10
6.5	TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK.....	10
6.6	SOLTILHØVE.....	10
6.7	VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURILHØVE.....	10
6.8	GRØNE INTERESSER .....	10
6.9	KULTURMINNE .....	11
6.10	VEG OG TRAFIKKILHØVE .....	11
6.11	STØY.....	11
6.12	OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING .....	12
6.13	VATN OG AVLAUP .....	12
6.14	ENERGI .....	12
6.15	PRIVAT OG OFFENTLEG SØRVISTILBOD.....	12
6.16	RISIKO.....	12
6.17	PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR.....	12
7	UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENSGREIINGAR.....	12
8	SKILDRING AV PLANFORSLAGET .....	13
8.1	INNLEIING.....	13
8.2	REGULERINGSFØREMÅL .....	13
8.3	BYGGEFØREMÅL .....	14
8.4	NÆRINGSOMRÅDET.....	14
8.5	UNIVERSELL UTFORMING.....	14
8.6	PARKERING .....	14
8.7	TRAFIKKAREAL.....	14
8.8	STØYTILTAK.....	15

8.9	AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON .....	15
8.10	ENERGI .....	15
8.11	RISIKO.....	15
9	KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET .....	16
9.1	OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK .....	16
9.2	EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR.....	16
9.3	ESTETIKK.....	16
9.4	UNIVERSELL UTFORMING.....	16
9.5	KONSEKVENSNAR FOR NABOER .....	16
9.6	TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE.....	16
9.7	KULTURMINNE .....	16
9.8	FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET .....	17
9.9	PRIVAT OG OFFENTLEG SØRVISTILBOD .....	17
9.10	KONSEKVENSNAR FOR NÆRINGSINTERESSER .....	17
9.11	JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSNAR FOR KOMMUNEN.....	17
9.12	INFRASTRUKTUR.....	17
9.13	RISIKO OG SÅRBARHEIT.....	17
9.14	ROS-ANALYSE.....	17
10	MERKNADAR .....	20
10.1	SAMLA MERKNADAR .....	20
11	FORSLAGSSTILLER SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR.....	21

## FIGURLISTE

FIGUR 1 – VARSLINGSANNONSA I STRILEN 12.4.2012 .....	6
FIGUR 2 – UTSNITT AV GJELDANDE KOMMUNEPLAN.....	7
FIGUR 3 – GJELDANDE REGULERINGSPLAN.....	8
FIGUR 4 - OVERSIKTSKART OVER PLANOMRÅDET.....	9
FIGUR 5 – FLYFOTO MED PLANGRENSE .....	9
FIGUR 6 – UTSNITT FRÅ DIREKTORATET FOR NATURFORVALTNING SI KARTDATABASE AV NATURFØREKOMSTAR.....	11

## VEDLEGG

1. PLANKART
2. PLANFØRESEGNER
3. VARSLINGSDOKUMENT
4. MERKNADAR
5. ILLUSTRASJONAR

## 1 SAMANDRAG

Planforslaget er ein detaljplan for Mjåtveit næringsområde. Detaljplanen er bastert på gjeldande reguleringsplan for området som vart godkjend 5.5.2010, og er lik denne planen både i høve til areala avsett til næring og til rammene sett i føresegna.

Planforslaget legg opp til eit næringsområde med ulike aktørar innan plasskrevjande handel, offentleg eller privat tenesteyting, kontor og industri. Forslaget stiller krav til estetikk og forureining til verksemder som etablerer seg i næringsområdet, og tek serleg omsyn til vern av vassdraga kring planområdet.

## 2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Område	Mjåtveit næringsområde
Gardsnamn	Mjåtveit
Gardsnr./bruksnr.	19/ 59, 60 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Regulert til industri/lager, forretning/kontor/industri, friluftsområde og parkbelte i industriområde.
Forslagstillar	Mjåtveit næringspark As
Grunneigar (sentrale)	Mjåtveit næringspark As
Plankonsulent	Plan Vest Bergen As
Ny plans hovudføremål	Industri, næringsbebyggelse og offentlege formål
Planområdets størrelse i daa	131,962 daa
Storleik på nytt næringsareal i daa	96.408 daa
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	Byggehøgder
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	N
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	N
Kunngjering oppstart, dato	12.4.2012
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt (j/n)	

## 3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

### 3.1 BAKGRUNN

Bakgrunnen for planforslaget er at Meland kommune har krevja ny reguleringsplan som i større grad detaljerer planområdet enn gjeldande plan før dei kan gje igangsettingsløyve til tiltak.

Side | 6

### 3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Intensjonen med planforslaget er å i større grad detaljere industri- og næringsareala, enn gjeldande reguleringsplan for området gjere. Planen vil òg i større grad detaljere køyreveggar, fortau og gangveggar, samt differensiere bruk av områda. Planforslaget regulerer byggeområda til næring, offentlig eller privat tenesteyting, forretning, kontor, industri og lager.

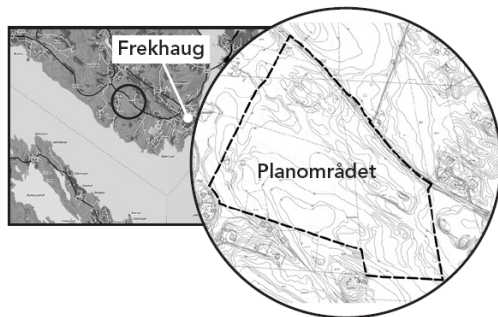
## 4 PLANPROSESSEN

### 4.1 VARSLING

Planen vart varsla i Strilen 12.4.2012, på planvest.no og i brev 10.4.2012

#### OPPSTART AV PLANARBEID

Detaljregulering for gnr. 19 bnr. 59, 60 m. fl., Mjåtveit næringsområde, Meland kommune.



I medhald av lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) § 12-8 vert det med dette varsla at privat tiltakshavar skal setje i gong arbeid med å utarbeide detaljreguleringsplan for gnr. 19 bnr. 59, 60 m. fl., Mjåtveit næringsområde, Meland kommune.

Mjåtveit Næringspark As er tiltakshavar. Plan Vest Bergen As er utførande plankonsulent.

Planområdet ligg på Mjåtveit i Meland kommune. Området er lokalisert på sørsida av Rosslandsvegen og aust for Dalstøvegen. Planområdet er avgrensa som synt på kartutsnittet, og er på omlag 137 daa.

Området er i dag flateregulert i Reguleringsplan for næringsområde Mjåtveit – Dalstø godkjend 5.5.2010. Føremålet med ny reguleringsplan er å detaljregulere for nærings- og industriføremål.

Naboar og grunneigarar vert varsla direkte. Les meir på planvest.no. Merknadar som kan ha verknad for planarbeidet kan sendast elektronisk til [post@planvestbergen.no](mailto:post@planvestbergen.no) eller til Plan Vest Bergen As, Domkirkegaten 3, 5017 Bergen innan 25. mai 2012.

Meir informasjon kan du få ved å kontakte Plan Vest Bergen As på tlf. 55 31 95 00



Figur 1 – Varslingsannonnsa i Strilen 12.4.2012

### 4.2 MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING

I samband med varslinga kom det inn fire merknadar. Desse er attgjevne og kommentert av planleggar i kapittel 10.

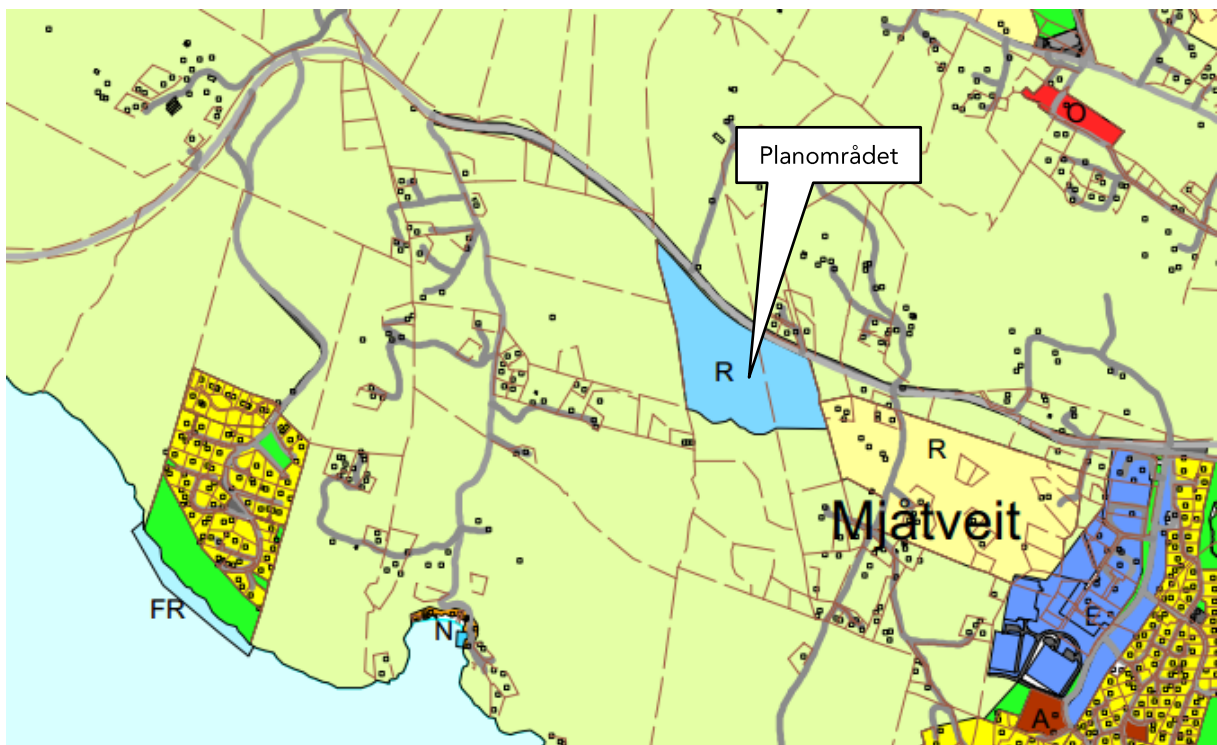
## 5 GJELDANDE PLANSTATUS

### 5.1 FYLKES(DEL)PLAN

- Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008
- Fylkesdelplan for energi, 2001-2012
- Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004
- Fylkesdelplan for kulturminne, 1999-2010
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv, 2008-2012
- Fylkesdelplan: Deltaking for alle – universell utforming, 2006-2009
- Klimaplan for Hordaland 2010-2020

### 5.2 KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN

Området er i gjeldende kommuneplan regulert til LNF-område og framtidig erverv generelt.

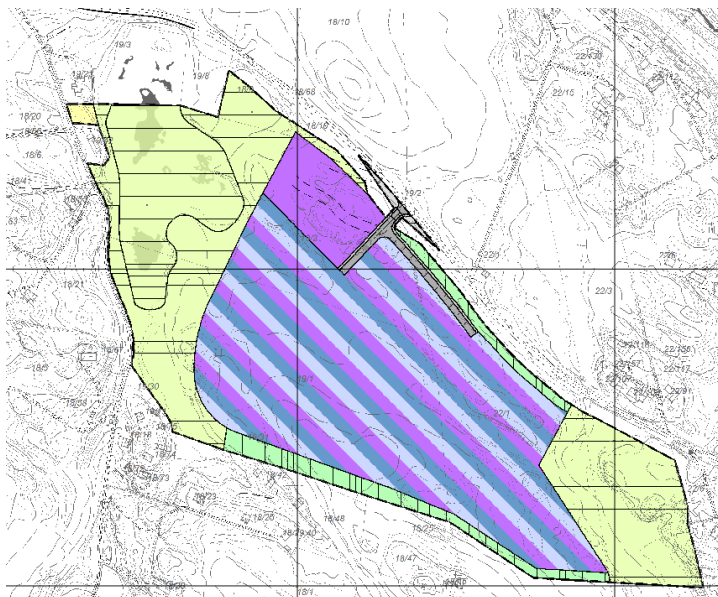


Figur 2 – Utsnitt av gjeldende kommuneplan.

### 5.3 REGULERINGSPLANAR

Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til industri/lager, Forretning/Kontor/industri, friluftsområde og parkbelte i industristrøk.





Figur 3 – Gjeldande reguleringsplan

#### 5.4 EVENTUELLE TEMAPLANAR

- Viltet i Meland, Meland kommune og Hordaland fylkeskommune 2005.
- Trafikksikringsplan 2007-2010, kommunedelplan juni 2009.

#### 5.5 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER

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 bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggest til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

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 universell utforming er retningslinjer som i særleg grad tar opp i seg dei spesielle utfordringane med ein aukande eldre befolkning. Den seier at: Alle menneske i heile landet skal ha like mogelegheiter til å utvikla sine evner og leva gode og meningsfylte liv. Det vil bli lagt til rette for at personar med nedsett funksjonsevne kan ivareta sine rettar og plikter som samfunnsborgarar. Personar som lever med funksjonshemmingar skal sikrast levekår og livskvalitet på line med den resten av befolkninga. Universell utforming er ein strategi for planlegging og utforming av produkt og omgivnader for å oppnå eit inkluderande samfunn med full likestilling og deltaking for alle.

Universell utforming vert definert som:

Universell utforming er 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 retningslinjer for universell utforming er å klargjera og sikra at omsynet til universell utforming blir ivarettatt 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 osv. bør vera eit berande prinsipp i planlegginga.

## 6 SKILDING AV PLANOMRÅDET

### 6.1 LOKALISERING

Planområdet er lokalisert sør i Meland kommune i nærleik til kommunesenteret Frekhaug. Det er snaut 30km til Bergen sentrum frå planområdet.

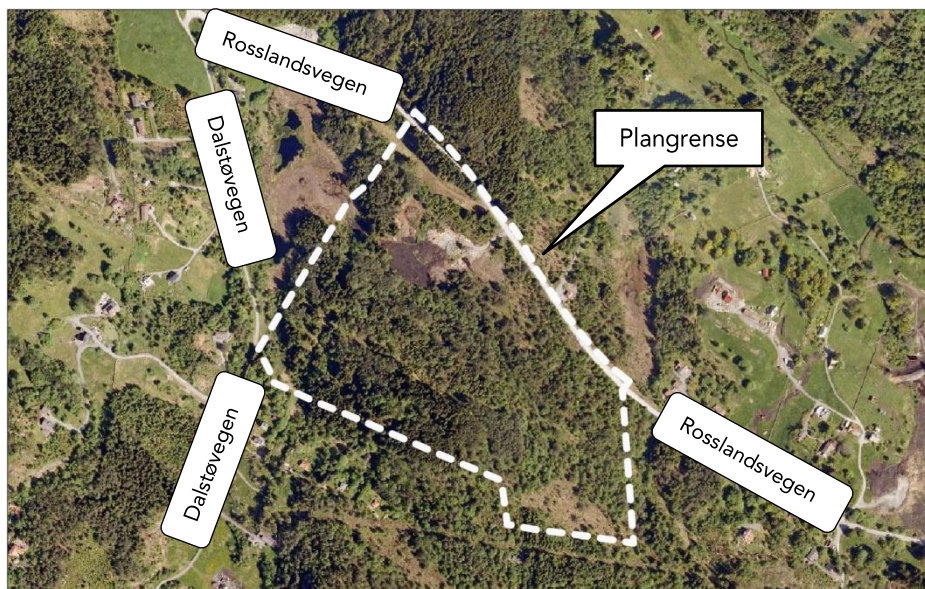


Side | 9

Figur 4 - Oversiktskart over planområdet

### 6.2 AVGRENSING

I nord er plangrensa er sett langs Rosslandsvegen – grensa følger sørsida av fortauet langs vegen, men ligg på nordsida ved ny avkøyrsl slik at areala som omfattast av siktliner takast med. Plangrensa følger i aust eigedomsgrensa mellom 22/218 og 22/217, i sør er grensa sett ved 19/59 og 31 sine grenser mot tilstøytande eigedomar, og i vest tvers over 19/60 til Rosslandsvegen.



Figur 5 – Flyfoto med plangrense

### 6.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS

Tilstøytande areal er i kommuneplanen regulert til LFN-områder. Det er spreidd busetnad, fritidsbustadar og landbrukseigedomar i området.

### 6.4 EKSISTERANDE BUSETNAD

Det er ikkje bustadar eller andre bygningar innanfor planområdet. I sør ligg det bustadar og fritidsbusetnad tilstøytande planområdet, bustadar elles ligg i større avstand frå området.

Side | 10

### 6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

I aust og vest grensar området til våtmark og tjern. Det meste av planområdet er ein samanhengande skogteig med produktiv skog; dels lauvskog og dels planteskog av bartre. Landskapet er til dels kuppert, men ligg for det meste mellom kote 50 og 60. Midt i planområdet går eit dalsøkk frå nordvest til søraust, og dei sørlege delane av planområdet litt høgast opp mot kote 70.

### 6.6 SOLTILHØVE

Som nemnd over ligg området i eit til dels kuppert landskap med varierende retning. Området skal planerast til kote 52-59, og vil får greie soltilhøve.

### 6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURILHØVE

Mesteparten av området er fastmark med barskog. Områda elles er myrer med og utan skog, samt nokre område med blandingsskog. Det finst òg eit område utan skog som er nytta som massedeponi.

Dalstjørnane er registrerte som ein del av lokalt viktige naturtypar; i tjørna finst òg ei lokal ørretstamme.

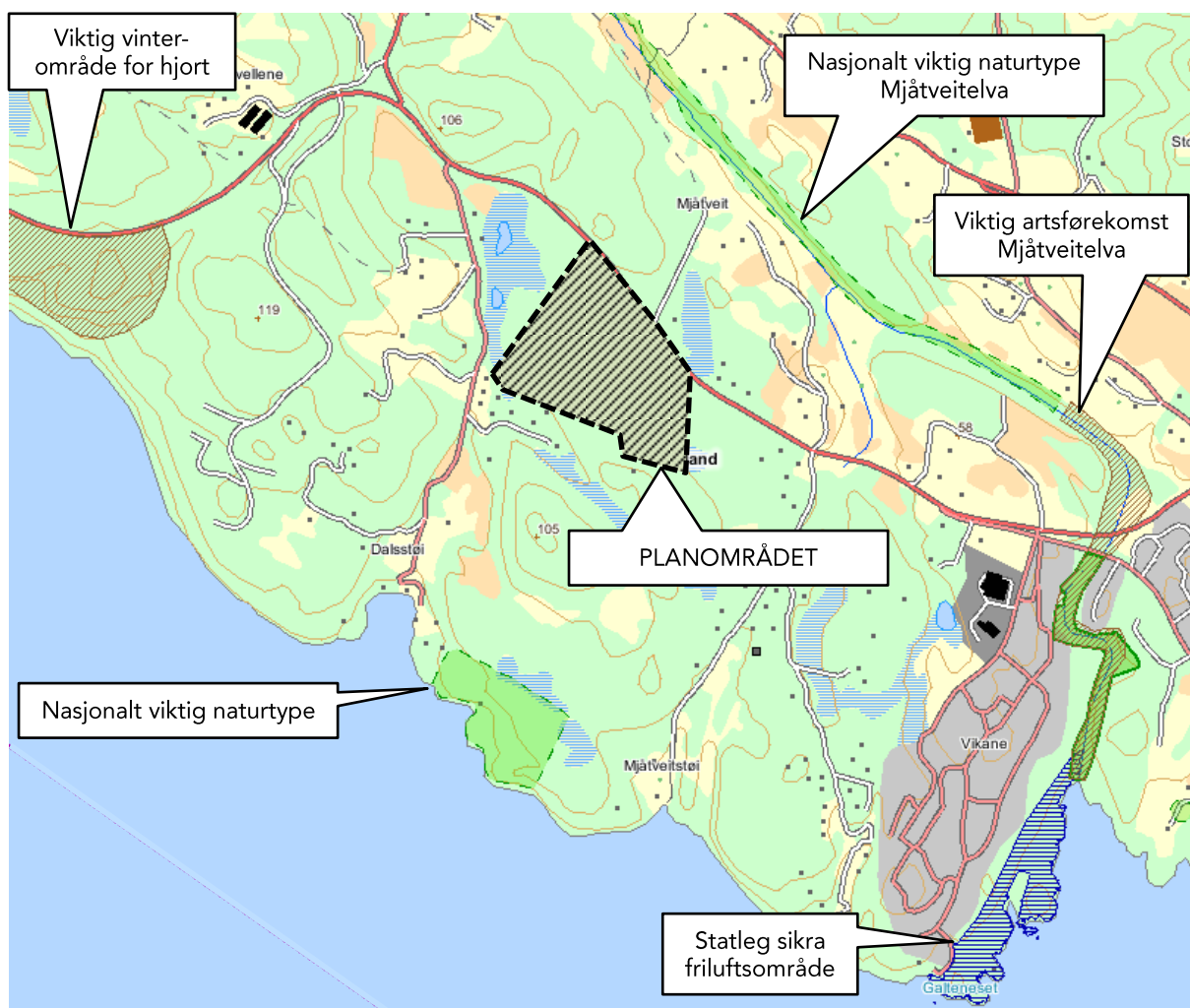
Mjåtveitelva ligg om lag 400m frå planområdet i nordaustleg retning. Området ved Mjåtveitelva er viktig for sporvefuglar og ein av fire kjende hekkeplassar i kommunen for fossekallen.

Det er ikkje registrerte hjortetrekk i området. Eit området 1km i vestleg retning er registrert som viktig vinterområde for hjort.

### 6.8 GRØNE INTERESSER

Tilstøytande områder med våtmark er registrert som viktige lokale naturtypar.

Eit område 600m mot sør ved Herdlefjorden er eit område registrert som nasjonalt viktig natur.



Figur 6 – Utsnitt frå Direktoratet for naturforvaltning si kartdatabase av naturførekomstar

## 6.9 KULTURMINNE

Det finst ingen lokalitetar som er freda eller registrert i kulturminnedatabasen Askeladden.

Planskildringa til gjeldande regulering omtalar nyare tids kulturminne i planområdet, og det synast til handsaminga av desse i denne planen.

## 6.10 VEG OG TRAFIKKILHØVE

Planområdet grensar til fylkesveg 564 Rosslandsvegen. I november 2011 vart Rosslandsvegen opna etter ei ombygging til 8,5m brei veg med gang- og sykkelveg på 3m på ein strekning på 2,2km forbi planområdet. Den gamle vegen er i trafiksikringsplanen frå 2007 omtala som «smal» og med «dårleg standard» utan gang og sykkelveg.

Då vegen forbi planområdet er bygd om til ein annan standard og klasse, må dataa knytt til vegen påpeikast at gjeld den gamle vegen. Rosslandsvegen har fartsgrense 60km/t og ein ÅDT på 4000 forbi planområdet. Det er registrert to ulukker på vegstrekninga; éi ulukke med lettare skadar like sør for planområdet i 2005, og éi alvorleg ulukke like nord for planområdet i 2009.

## 6.11 STØY

Fylkesvegen med 4000 køyrety i døgeret genererer noko støy i planområdet.

## 6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Forbi planområdet er det 28 daglege bussavganger i retning Bergen, og knapt 1km mot søraust ved Mjåtveitflaten ytterlegare ti avganger. Motsett retning har tilsvarande tal for avganger.

## 6.13 VATN OG AVLAUP

Langs området går det kommunal vassleidning. Avlaupsleidning finst ved nytt bustadområde i Mjåtveitmarka og ved Dalstø. Side | 12

## 6.14 ENERGI

Høgspenningskabel går i traseen for fylkesvegen. Det er òg lagt ein sløyfe inni planområdet.

## 6.15 PRIVAT OG OFFENTLEG SØRVISTILBOD

I søraustleg retning er det om lag 1km til Mjåtveitflaten med mellom anna bensinstasjon, og ytterlegare 500m til Frekhaug sentrum med fleire sørvistilbod. Knarvik med fleire sørvisfunksjonar ligg om lag 6km frå planområdet i nordaustleg retning.

## 6.16 RISIKO

Ingen kjende innanfor planområdet.

## 6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ingen kjende.

## 7 UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENsutGREIINGAR

Planen er vurdert å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing.

## 8 SKILDRING AV PLANFORSLAGET

### 8.1 INNLEIING

Planforslaget legg opp kombinerte føremål med næring som hovudføremål. To av områda er sett av til næring/forretning/kontor; desse områda ligg langs Rosslandsvegen og er tiltenkt næringsdrivande som ynskjer å kunne eksponere seg mot kundar. Området som ligg lengst frå Rosslandsvegen regulerast til næring/industri/lager; her er næringsdrivande og industri som krev større bygningar og uteareal tenkt lokalisert. Det siste området er regulert som næring/offentleg eller privat tenesteyting; området kan soleis nyttast til næringsføremål eller til dømes eldrebustadar.

Side | 13

Føremåla er kombinerte for å sikre utvikling i området, slik at ein ikkje låser det til einskilde næringar som ein ikkje med sikkerheit kan seie vil kome. Planforslaget her legg opp til ein detaljerande plan med fleksibilitet som kan tilpassast marknaden framover.

### 8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Føremål		Totalt areal
<b>Bygningar og anlegg</b>		
Energianlegg	o_EA01	0,027 daa
	o_EA01	0,028 daa
Næring/offentleg eller privat tenesteyting	N/OPT01	8,542 daa
Næring/forretning/kontor	N/F/K01	10,258 daa
	N/F/K02	23,174 daa
Næring/industri/lager	N/IND/L01	54,379 daa
	<i>Totalt</i>	<i>96,408 daa</i>
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>		
Køyreveg	o_KV01	1,891 daa
	f_KV02	1,761 daa
	f_KV03	0,772 daa
	f_KV04	2,884 daa
Fortau	o_FT01	0,289 daa
	o_FT02	0,322 daa
	o_FT03	0,219 daa
	f_FT04	0,310 daa
	f_FT05	0,428 daa
	f_FT06	1,180 daa
Anna veggrunn – tekniske anlegg	o_AVT01	0,302 daa
	o_AVT02	0,023 daa
	o_AVT03	0,330 daa
	o_AVT04	0,214 daa
	o_AVT05	0,411 daa
Kollektivhaldeplass	o_KH01	0,104 daa
	<i>Totalt</i>	<i>11,441 daa</i>
<b>Grøntstruktur</b>		
Vegetasjonsskjerm	F_VS01	2,161 daa
	F_VS02	3,870 daa
	<i>Totalt</i>	<i>6,031 daa</i>
<b>Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift</b>		
Naturføremål	f_LNFRN01	11,759 daa
	f_LNFRN01	5,667 daa
	f_LNFRN01	0,658 daa
	<i>Totalt</i>	<i>18,084 daa</i>
<b>Totalt</b>		<b>131,962 daa</b>

### 8.3 BYGGEFØREMÅL

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Næring, offentlig eller privat tenesteyting, forretning, kontor, industri og lager
Areal	96,408 daa
Byggehøgde	Gesimshøgde 15m, mønehøgde 18m
BYA	50 %
Parkeringsplassar	10 per 1000m <sup>2</sup> industri, 12 per 1000m <sup>2</sup> kontor og 20 per 1000m <sup>2</sup> forretning.

Side | 14

### 8.4 NÆRINGSOMRÅDET

Næringsområdet er delt i fire sonar med tre ulike føremål. Føremåla er kombinerte føremål for å ha ei fleksibel plan som kan tilpassast markanden og kva for aktørar som til ei kvar tid er aktuelle for området. Området skal planerast og vil derfor kunne tilpassast med tomtar av ulik storleik og utforming etter aktørars og grunneigars ynskjer.

Området næring/offentleg eller privat tenesteyting (N/OPT01) er om lag 8,5 daa og ligg søraust i planområdet. Området kan delast opp i fleire tomter, og kan nyttast til næring eller tenesteyting som tildømes eldrebustadar. Avkøyrsla knytt til f\_KV04 tillatast over f\_FT06 anten med gjennomgåande fortau eller som avkøyrsl som kryss tilpassa den aktiviteten som avkøyrsla skal verta knytt til.

To område er sett av til næring/forretning/kontor (N/F/K01 og N/F/K02). Desse områda ligg langs Rosslandsvegen og vil være dei mest eksponerte områda i planen. N/FK01 er om lag 10 daa og ligg nord i planen og er knytt til f\_KV02. Området kan nyttast til ulike formar for næring som til dømes gjenvinningsanlegg, forretning eller kontor av ymse slag som kan ha fordelar av å vere synlege frå fylkesvegen. Same utnytting kan gjelde for N/F/K02, og her er tenkt at forretning med behov for å vere synleg og med plassbehov kan etablerast. Området er om lag 23 daa kan delast opp i fleire tomter etter aktørane behov, og tomtene kan verta knytt til anten f\_KV02 over f\_FT04 eller f\_KV04 over f\_FT06. Utforminga skal anten vere med gjennomgåande fortau eller som avkøyrsl som kryss tilpassa den aktiviteten som avkøyrsla skal verta knytt til.

Området for næring/industri/lager (N/IND/L01) ligg sør og vest i planen og er om lag 54,5 daa. Området er i motsetnad til dei andre områda opna for industriføremål og rein lagerverksemd. Området ligg lengst frå fylkesvegen, men er knytt direkte til han med f\_KV02. Større og meir plasskrevjande aktørar vil kunne etablerast her, mindre eksponert for omgjevnadane og frå fylkesvegen. Området har ei buffersone f\_LNFRN01 mot bustadar og fritidsbustadar sør for planområdet. Området kan delast i fleire tomter og tomtene kan verta knytt til f\_KV02, f\_KV03 eller f\_KV04, om naudsynt over f\_FT05. Utforminga skal anten vere med gjennomgåande fortau eller som avkøyrsl som kryss tilpassa den aktiviteten som avkøyrsla skal verta knytt til.

### 8.5 UNIVERSELL UTFORMING

Området vil i hovudsak planerast, og difor ha ei god universell utforming. Alle områda, inkludert fortau og fotgjengarfelt skal tilpassast krav om universell utforming.

### 8.6 PARKERING

Det skal leggast til rette for parkering innanfor dei einskilde tomtene etter kvart som området ved utbygd. Krava til parkering er 10 plassar per 1000m<sup>2</sup> industri, 12 plassar per 1000m<sup>2</sup> kontor og 20 plassar per 1000m<sup>2</sup> forretning. Minimum 5 % av plassane skal leggast til rette for rørslehemma og desse skal liggje nær hovudinngangen.

### 8.7 TRAFIKKAREAL

Rosslandsvegen mellom Dalstø og Mjåtveit vart nyopna i november 2011. o\_KV01, o\_KH01 og o\_FT03 er regulert som vegen var bygd. Det nye krysset til næringsområdet er regulert med vegen f\_KV02 og er dimensjonert for større køyrety. o\_AVT02 er trafikkøyr i f\_KV02 som deler inn- og utkøyring til næringsområdet og som samstundes gjev ei tryggleiksone for fotgjengarar i gangfeltet mellom o\_FT01 og o\_FT02. o\_FT01 og o\_FT02 er offentlege fortau langs Rosslandsvegen som bygd, men tilpassa ny avkøyrsl til næringsområdet. o\_AVT01 og o\_AVT02 er grøft for teknisk anlegg og fungerer som buffersone mellom fylkesvegen og fortau langs han.

Planforslaget inneheld ei offentleg grøn buffersone (o\_AVG01 og o\_AVG02) mellom næringsområdet og fylkesvegen. Areala kan tilsåast og/eller inneha eksisterande vegetasjon.

f\_KV02 er tilkomstvegen knytt til fylkesvegen, f\_KV03 og f\_KV04, og fungerer som hovudveg i området. Vegen er knytt direkte til areala sett av til industri, slik at brorparten av dei større køyretya i hovudsak berre nyttar denne vegen. Vegen er 7m brei med regulert køyrefelt på 6m og har einssidig 3m breitt fortau f\_FT04 og f\_FT05 på austsida.

Side | 15

f\_KV03 er knytt til f\_KV02 og vil kunne nyttast som snuhammar. Vegen knytt ei større flate av N/IND/L01 direkte til hovudvegen f\_KV02. Vegen er 7m brei med regulert køyrefelt på 6m, og har delvis einssidig fortau (f\_FT05) i nordaust.

f\_KV04 er knytt til f\_KV02 og går i søraustleg retning til plangrensa i sør. Vegen knytt felte N/FK02 og N/OPT01 til fylkesvegen, og gjer det samstundes mogleg for tomter søraust i N/IND/L01 å knyte seg til køyreveg. Vegen er 7m med regulert køyrefelt på 6m, og har einssidig fortau 3m breitt (f\_FT06) på nordsida.

## 8.8 STØYTILTAK

Planforslaget vil ikkje vere særleg utsett for støy. Fylkesvegen og trafikkstøyen herfrå har ei buffersone med vegetasjon til byggeområda. Eventuell støy frå industriområdet vil vere redusert av sonene med LNFRN-områda mot eksisterande busetnad. Vedtekter i sameiga vil òg handsame støynivå i området, og seier mellom anna at alle verksemder skal nytte sin eigedom utan at den førar med seg sjenanse og ulemper for andre sameigarar.

## 8.9 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Avfall vert handsama av den enkelte verksemd på eiga tomt.

## 8.10 ENERGI

Det er sett av to område for nettstasjonar (o\_EA01 og o\_EA02) i planområdet. Desse vil forsyne området med naudsynt energi.

## 8.11 RISIKO

Risiko i planforslaget er fyrst og fremst knytt til dei einsskilde verksemdene som vert etabler på områda. Då det ikkje er klart kva for verksemder som vil kome, bør risiko vurderast i byggesaksmeldingane.

Det vil vere knytt risiko til overvasshandtering i planen. Området vil planerast, og store flatar må reknast vil verte asfalterte eller få anna faste dekker. Området består i dag delvis av myr, og når desse forsvinn, vil det kunne medføre større vassføring i bekkar og elvar ut frå området.

Det kan òg vere knytt risiko til forureining av overvatn frå næringsområdet, dersom verksemder har utslepp i overvasssystemet.

Planområdet drenerer vestover til Dalstjørnane og bekkeløpet til Dalstø, og austover til Mjåtveitvassdraget. Vassdraga er sårbare for avrenning og utslepp, og Mjåtveitvassdraget har ein stamme elvemusling som er ei viktig artsførekomst i nasjonal samanheng.

For å minimere risiko knytt til overvasshandsaming, vart det i samband med gjeldande regulering utarbeidd ein VA-rammeplan for næringsområdet. Denne skal liggje til grunn for rammeløyve i byggesknadar til området.



## 9 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

### 9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Planen er i samsvar med overordna planar og vedtak.

### 9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Planen samsvarar bra med gjeldande reguleringsplan for Mjåtveit næringsområde.

### 9.3 ESTETIKK

Planen stiller ikkje særskilte krav til utforming og estetikk. Sameiget for næringsparken har derimot vedtekter som stiller krav om estetikk og utforming; desse seier mellom anna at verksemder skal halde så høg standard som praktisk og økonomisk mogleg når det gjeld estetiske, funksjonelle og miljømessige krav. Og vidare at verksemda skal skjermast frå planområdet elles om det er naudsynt for å ivareta krav til estetikk, funksjon og miljø.

### 9.4 UNIVERSELL UTFORMING

Alle tiltak i planområdet skal tilfredstille krav til universell utforming.

### 9.5 KONSEKVENSAV FOR NABOER

Dei næraste fritidsbustadane ligg om lag 50 meter frå byggegrensene til eventuelle nye næringsbygg, og næraste bustadar ligg om lag 100m frå byggegrensene. Naboar vil kunne oppleve endringar i deira nærmiljø, avhengig av kva for aktiviteter nye verksemder bringer. Verksemder som genererer støy, må handsamast i høve til kva for tiltak om er naudsynte knytt til støy i byggemeldinga.

### 9.6 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Området vil verte knytt til fylkesveg 564 Rosslandsvegen med eit nytt kryss. Krysset er utforma i høve til dei krav stilla hjå Statens vegvesen. Det er svært vanskeleg å kome opp med tal på kor mykje trafikk næringsområdet vil generera. Statens vegvesen dimensjoneringsgrunnlag seier 2,5 bilturar per tilsett, eller 3,5 per 100m<sup>2</sup> for industri. 25 bilturar per tilsett, eller 45 per 100m<sup>2</sup> for handelsverksemder. 2,5 per tilsett, eller 8 per 100m<sup>2</sup> for kontor.

Eksempel på utnytting av området:

Formål	Industri			Handel			Kontor		
	m <sup>2</sup>	Bilturar	min/maks	m <sup>2</sup>	Bilturar	min/maks	m <sup>2</sup>	Bilturar	min/maks
N/OPT01				5 000	2250	750/5250			
N/F/K01	2 000	70	40/120	3 000	1350	450/3150			
N/F/K02	2 000	70	40/120	7 000	3150	1050/7350	3 000	240	180/360
N/IND/L01	20 000	700	400/1200				10 000	800	600/1200
<b>SUM</b>	<b>24 000</b>	<b>840</b>	<b>480/1440</b>	<b>15 000</b>	<b>6750</b>	<b>2250/15750</b>	<b>13 000</b>	<b>1040</b>	<b>780/1560</b>

Summert gjev denne utnyttinga ein ÅDT på 8630. Variasjonsområdet i dimensjoneringsgrunnlaget er såpass vidt at talet kan spenne frå 3510 til 18750. Når ein tek utgangspunkt i stadens plassering i eit område utan større konsentrasjonar med tett busetnad, er det all grunn til å tru at talet vil liggje ein stad mellom min og gjennomsnittstalet.

### 9.7 KULTURMINNE

Området vil planerast for å skape ei flate som er tenleg for næringsføremåla. Kulturminne nemnd i gjeldande plan er difor ikkje sikra behalda i føresegna.

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

Planen vil ikkje medføre endringar i forhold til gjeldande reguleringsplan når det kjem til omdefinering av naturområde. Planen vil medføre at eit skogområde som allereie er regulert til næringsføremål, truleg vert realisert som dette. Det er ikkje funne spor etter aktivitetar frå born og unge i området, og det er heller ikkje framkome særskilte interesser knytt til natur- og friluftaktivitetar i planområdet. Planforslaget kan difor seiast å ikkje ha store konsekvensar for friluftaktivitetar eller born og unges interesser.

## 9.9 PRIVAT OG OFFENTLEG SØRVISTILBOD

Planen legg opp til moglegheiter for etablering av både privat og offentleg tenesteyting. Vidare er det truleg at det vil etablerast handel og næring som kjem busette i kommunen til gode i form av nye sørvistilbod.

## 9.10 KONSEKVEN SAR FOR NÆRINGSINTERESSER

Planen legg opp til at kommunen vil få attraktive tomtar for næringsdrivande. Området ligg sentral i kommunen og i regionen, og det er ikkje utenkjeleg at området kan skapa om lag 300 arbeidsplassar.

## 9.11 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVEN SAR FOR KOMMUNEN

Ingen kjende.

## 9.12 INFRASTRUKTUR

Planen får ingen kjende konsekvensar for eksisterande infrastruktur, bortsett frå noko auka køyring til og får området på fylkesvegen.

## 9.13 RISIKO OG SÅRBARHEIT

Planforslaget vil medføre auka risiko for flaum og for forureining av vassdraga. I Planbegrivelsen for gjeldande reguleringsplan vert det synt til rapporten «NNI-rapport 214-2009» som foreslår avbøtande tiltak for å skjerme vassdraga, og særleg ivareta omsynet til elvemuslingane. I Denne rapporten vert det anbefalt at det skal etablerast ein akvatisk rensepark bestående av minst tre etterfylgjande dammar kor utfelling og opptak av ikkje-ynskja partiklar og kjemiske stoff finn stad. Renseparken bør etablerast i søraust og fanga opp all avrenning i området, og han skal etablerast før utbygging av næringsparken finn stad.

I vest bør det anleggjast ein mindre voll som hindrar avrenning til Dalstjørna, og dette tiltaket bør og kome før utbygging av næringsparken finn stad.

## 9.14 ROS-ANALYSE

### *Bakgrunn*

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

### *Metode*

ROS-analyse av tiltaket med utgangspunkt i Norsk standard NS5814, 2008. Vurderinga er gjennomført av Plan Vest Bergen AS som en del av planarbeidet og er basert på Plan Vest Bergen AS og tiltakshavar sin samla kunnskap om planområdet, samt tilgjengelege rapportar og innhenta informasjon frå Meland kommune.

SANNSYNLEG	VEKT	DEFINISJON
Særs sannsynleg	5	Ei hending per år eller oftare
Mykje sannsynleg	4	Ei hending per 1 – 10 år
Sannsynleg	3	Ei hending pr 10 – 100 år
Lite sannsynleg	2	Ei hending per 100 – 1000 år
Usannsynleg	1	Mindre enn ei hending per 1000 år

KONSEKVENNS	VEKTING	MENNESKE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR
Katastrofalt	5	Meir enn 5 døde, eller 25 alvorleg skadde/sjuka	Varig større skade på ytre miljø	Skadar for meir enn kr 50.000.000
Kritisk	4	Inntil 5 døde, eller fare for inntil 25 alvorleg skadde personar.	Alvorleg skade av mindre omfang på ytre miljø eller mindre alvorleg skade av stort omfang på ytre miljø	Skadar mellom kr 5.000.000 – 50.000.000
Alvorleg	3	Inntil 10 alvorlege personskadar eller mange mindre personskadar, men med sjukefråvær. Vesentlege helseplagar og ubehag.	Store skadar på ytre miljø, men som vil utbetrast på sikt.	Skadar mellom kr 500.000 – 5.000.000
Ein viss fare	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming evt. kortare sjukefråvær	Mindre skadar på ytre miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort tid.	Skadar mellom kr 50.000 – 500.000
Ufarleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen eller ubetydeleg skade på ytre miljø.	Skadar for inntil kr 50.000

## Risikomatrise – akseptkriteria

Hendingar i røde felt	Tiltak naudsynt, i utgangspunktet ikkje akseptabelt.
Hendingar i gule felt	ALARP - sone, dvs. tiltak kan gjennomførast for å redusere risikoen (ALARP = As Low As Reasonable Practicable)
Hendingar i grønne felt	Ikkje signifikant risiko, men risikoreducerande tiltak kan vurderast

- Tiltak som reduserar sannsyn vert først vurdert. Dersom dette ikkje gjev effekt eller er mogleg, vurderer ein tiltak som avgrensar konsekvensane.

Risikomatrise: Første tal syner konsekvens, andre tal sannsyn og utheva tal samla risiko. I vurderinga og oppsummeringa vert berre tema som hamnar i gul eller raud kategori ført.

RISIKOMATRISE						
SAMNSYNLEG	5	1x5 - 5	2x5 - 10	3x5 - 15	4x5 - 20	5x5 - 25
	4	1x4 - 4	2x4 - 8	3x4 - 12	4x4 - 16	5x4 - 20
	3	1x3 - 3	2x3 - 6	3x3 - 9	4x3 - 12	5x3 - 15
	2	1x2 - 2	2x2 - 4	3x2 - 6	4x2 - 8	5x2 - 10
	1	1x1 - 1	2x1 - 2	3x1 - 3	4x1 - 4	5x1 - 5
		1	2	3	4	5
KONSEKVENNS						

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Menneske	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær <a href="http://www.met.no">www.met.no</a>					
1	Sterk vind				Vind vert ikkje sett på som ein risiko for området. Sterk vind kan førekome, men slik området ligg til, vil det ikkje verta utsett for vindpåkjenningar utover det som ein kan forvente. Bustadene vert plassert slik at dei skapar livd.
2	Store nedbørmengder				Store nedbørmengder kan førekome, men vert ikkje sett på som ein stor risiko for planområdet.
3	Store snømengder				Store snømengder sjeldan eit problem i området.
4	Anna				
Flaumfare <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>					
5	Flaum i elvar / bekkar				Ikkje aktuelt.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering				Handsama i VA-rammeplan
8	Springflod / stormflod				Ikkje aktuelt.
9	Historisk flomnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a>					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ikkje aktuelt
13	Is – og snøskred				Ikkje aktuelt
14	Steinras, steinsprang				Ikkje aktuelt
15	Historiske hendingar				Det er ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet.
16	Anna				
Byggegrunn <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a>					
17	Setningar				Ikkje aktuelt
18	Utgilidingar				Ikkje aktuelt
19	Radon				Radon vert ikkje sett på som eit problem i området.
20	Anna				
Plante og dyreliv <a href="http://www.dirnat.no">www.dirnat.no</a>					
21	Planter		3x2 - 6		Tilstøytande områder med våtmark inkl. Dalstjørna er

					registrert som viktige lokale naturtypar. Mjåtveitlva ligg om lag 400m frå planområdet i nordaustleg retning og er registrert som nasjonalt viktig. Eit område 600m mot sør ved Herdlefjorden er eit område registrert som nasjonalt viktig natur.
22	Dyr		3x1 - 3		Det er ikkje registrerte hjortetrekk i området. Eit området 1km i vestleg retning er registrert som viktig vinterområde for hjort. I Daltjørna finst ein lokal ørretstamme.
23	Fuglar		3x1 - 3		Området ved Mjåtveitlva 400m frå planområdet er viktig for sporvefuglar og ein av fire kjende hekkeplassar i kommunen for fossekallen
24	Anna		3x2 - 6		I Mjåtveitlva 400m frå planområdet er det registrert førekomstar av elvemusling.
Nr	Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Menneske	Miljø	Økonomi	
<b>Brann/eksplosjon</b>					
25	Brannfare				Det fins ein brannstasjon på Frekhaug 1,5km frå planområdet, men hovudbrannstasjonen ligg i Knarvik.
26	Eksplsjonsfare				Ingen kjent risiko.
27	Anna				
<b>Energitransport</b>					
28	Høgspenning				Ikkje aktuelt.
29	Lågspenning				Ikkje aktuelt.
30	Gass				Ikkje aktuelt.
31	Anna				
<b>Forureina vatn</b>					
32	Drikkevasskjelde				Ikkje aktuelt.
33	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ikkje aktuelt.
34	Nedbørsfelt				Ikkje aktuelt.
35	Grunnvassnivå				Ikkje aktuelt.
36	Anna				
Forureining – grunn <a href="http://www.klif.no">http://www.klif.no</a>					
37	Kjemikalieutslepp				Ingen kjent risiko.
38	Anna				
<b>Forureining - luft</b>					
39	Støv/partiklar/røyk				Ingen kjent risiko.
40	Støy				Ingen kjent risiko.
41	Lukt				Ingen kjent risiko.
42	Anna				
Friluftsliv og tilgjenge til sjø <a href="http://www.hordaland.no">http://www.hordaland.no</a>					
43	Fri ferdsel langs sjø				
44	Friluftsliv				
45	Anna				
<b>Sårbarheit knytt til infrastruktur</b>					
Nr	Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Menneske	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
46	Trafikkulykker på veg				Vegen er bygd om og ein må difor pårekna at ulukkesrisikoen er lågare no enn når registrerte ulukker fann stad.
47	Anna				
<b>Forureining</b>					
48	Støv/partiklar	2x1 - 2	2x1 - 2		Trafikkstøv frå Rv564
49	Støy	2x1 - 2	2x1 - 2		Trafikkstøv frå Rv564
50	Lukt				Ingen kjent risiko.
51	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjent risiko.
52	Anna				
Ulukker på nærliggjande vegar/transportåre <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
53	Veg	1x3 - 3		1x3 - 3	Vegen er bygd om og ein må difor pårekna at ulukkesrisikoen er lågare no enn når registrerte ulukker fann stad.
54	Sjø				Ingen kjent risiko.
55	Luft				Ingen kjent risiko.
56	Anna				

Risikomatrix - Oppsummering						
Sannsynleg	5					
	4					
	3	53				
	2			21, 24		
	1		48, 49	22, 23		
		1	2	3	4	5
Konsekvens						

## 10 MERKNADAR

### 10.1 SAMLA MERKNADAR

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlige instansar – statleg	
1	Statens vegvesen	Brev
2	Statens vegvesen	E-post
3	Hordaland fylkeskommune	Brev
	Kommunale etatar	
4	BKK	Brev
	Private	
	-	

Side | 20

#### 1. Statens vegvesen (SV) i brev 21.5.2012:

- Rikspolitiske retningslinjer bør leggast til grunn i planarbeidet.
- Krysset til Fv 564 må regulerast etter innspel frå vegvesenet i uttalen til ei teikning Prosjektstyring vest/ COWI har utarbeida for ny kryssløysing. Krysset vil krevjast ferdigstilt føre bruksløyve vert gjeva.
- På førespøring frå Plan Vest Bergen, uttalar vegvesenet at Fv 564 kan haldast utanfor plangrensa der det ikkje vert gjort endringar.
- Svingradius i kryss og avkøyrsløysing bør visast i plankartet.
- Siktkravet er 6X111m i krysset med fylkesvegen og 4X20 i krysset med gang- og sykkelvegen.
- Det må i føresegna krevjast byggteknisk plan for krysset som skal godkjennast av vegvesenet føre bruksløyve vert gjeve. Dette skal òg gjelde for andre tiltak knytt til fylkesvegen.
- Langs fylkesvegen skal det regulerast anna vegareal i 3m breidde på begge sider av vegen. Langs gang- og sykkelveg skal anna vegareal regulerast 1,5m breitt.
- Byggegrensa skal vere 50m frå fylkesvegen si vegmidte.\*
- Planen skal vise særskilde byggegrenser i kryss mellom fylkesveg og kommunal veg.
- Det må leggast til rette for gode løysingar for mjuke trafikantar i planen, òg internt i planområdet. Det må vere trygg gangveg frå næraste busshaldeplass og til viktige målpunkt.
- Planen ligg i sykkellavstand frå store bustadområde, og føresegna bør difor setje krav om sykkelparkering. Føresegna bør òg krevje at verksemder legg til rette med dusj, garderobe o.l. for tilsette.

#### Planleggjar sin kommentar:

- Rikspolitiske retningslinjer er lagt til grunn i planarbeidet.
- Krysset er regulert som prosjektert i teikning frå COWI, og er krevja ferdigstilt føre bruksløyve kan gjevast.
- Plangrensa vert sett slik at frisisiktløysing frå krysset ved Fv 564 set grensene for kor mykje av fylkesvegen som vert del av planforslaget.
- Radius i kryss og avkøyrsløysing er vist i plankart.
- Siktkravet er regulert som krevja.
- Føresegna stiller krav om utarbeiding av byggteknisk plan for kryss og andre tiltak som er knytt til fylkesvegen som skal godkjennast av vegvesenet.
- Det vert regulert 1,5m anna vegareal langs gang- og sykkelvegen. Anna vegareal langs fylkesvegen er på sørsida regulert som vegen er bygt, og på nordsida fell areala utanfor planområdet.
- \*Sjå punkt 2.
- Planen legg ikkje opp til at vegen i næringsområdet skal vere kommunal. Særskilde byggegrenser i kryss er likevel tatt omsyn til som merkt i uttalen.
- Planen legg opp til einsidig fortau på dei interne vegane i planen. Han legg òg opp til moglegheit for å etablere gangvegar mellom busshaldeplass og gjennom næringsområda.
- Føresegna krev at det skal etablerast sykkelparkering for alle verksemder. I tekniske forskrift er det ikkje krevja bad, garderoder eller liknande for verksemder; ein reguleringsplan kan ikkje påleggje fleire krav enn teknisk forskrift, difor har ein ikkje heimel til å krevje dusj og garderobe for tilsette i denne planen.

#### 2. Statens vegvesen (SV) i e-post 22.5.2012:

- Kravet i gjeldande til byggegrense frå fylkesvegen er i gjeldande reguleringsplan sett til 30m. Denne vert lagt til grunn, og ein kan difor sjå vekk frå uttala i brevet.

#### Planleggjar sin kommentar:

- Byggegrensa er sett 30m frå fylkesvegen.

### 3. Hordaland fylkeskommune (HF) i brev 22.5.2012:

- HF syner til deira fråsegn i samband med førre og gjeldande reguleringsplan for Mjåtveit kor dei uttrykka skepsis til at planen stridde mot kommuneplanen sin arealdel, samstundes som dei såg trongen for nytt næringsareal og arbeidsplassar nære Frekhaug.
- Det er viktig at reguleringsplanen vidarefører krav frå gjeldande plan som gjeld senterstruktur, gang- og sykkelveg, universell utforming, støy, overvatn, terrengtilpassing og estetikk/ arkitektur.
- HF syner til gjeldande plan som seier at det ikkje kan etablerast detaljhandel i planområdet, og at det må vidareførast for å skåne kommune- og handelssenteret på Frekhaug.
- Framtidsretta planlegging vil vere å leggje til rette for kollektive transportmiddel til og frå jobb, og restriktive tiltak for bilparkering gjennom til dømes innandørs sykkelsparkering med garderobefasilitetar.
- Klimaplan for Hordaland 2012-2020 går ut på at minst 60 % av varmebehovet i nye bygg skal dekkast av anna enn direkte elektrisitet eller fossile brensel. Nye næringsbygg gjev moglegheiter for nærvarme/ fjernvarme, solseller, tak med vegetasjonsdekke m.m.
- Friluftsområde i nordvest bør skånast for forureining, støy og visuell eksponering, og overgangen mellom næringsareal og grøntareal bør sikrast med gode løysingar.
- Det vart gjort arkeologiske registreringar i 2009 som ikkje avdekte automatisk freda kulturminne. HF har difor ingen avgjerande merknadar utover at ein ved opparbeiding søker å unngå inngrep i nyare tidskulturminne.
- HF ber om at planarbeidet legg særleg vekt på utbyggingsmønster, samferdsel, landskapsomsyn og klima og energibruk.

#### **Planleggjar sin kommentar:**

- *Planforslaget sett krav til Universell utforming, støy m.m. Planen gjev strenge krav om handsaming av overvatn og avrenning frå området. Mjuka trafikantar ivaretakast med fortau lang alle vegane, som er knytt til gang- og sykkelvegen langs Fv 564.*
- *Det vil ikkje vere tillata å etablere detaljhandel i planområdet.*
- *Tett til planområdet ligg det busshaldeplass. Planforslaget sett krav om sykkelparkering for alle verksemder som skal etablere seg i området.*
- *HF's uttale kring klima og energi vert tatt til orientering, men ikkje vidarefør som krav i planforslaget.*
- *Føresegna i planforslaget sett krav til at fyllingar i områda mellom næring og LNFR-områda, skal tilsåast og plantast.*
- *Planforslaget held seg i samsvar med gjeldande plan i høve til omsynet til kulturminne.*

### 4. BKK i brev 22.5.2012:

- Eksisterande strømfordelingsanlegg er ikkje tilstrekkeleg til å forsyne nye verksemder. Det må difor settast av plass til to nye nettstasjonar i området. Den eine er planlagt i hjørne av tomt 2 og grense mot tomt 4. Det ønskeleg å etablere ein sentralt i området ved tomt 11, 12, 18 og 19.
- Storleiken av nettstasjonane vil vere opp mot 2,5X4m, med 1m sone kring alle sider. Areal skal regulerast til passande føremål med sikringssonar som gjeld for nettstasjonar.

#### **Planleggjar sin kommentar:**

- *Det vert sett av to areal som krevja i planforslaget.*

## 11 FORSLAGSSTILLER SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planforslaget for Mjåtveit næringsområde er basert på gjeldande reguleringsplan for området som vart godkjend 5.5.2010, og er lik denne planen både i høve til areala avsett til næring og til rammene sett i føresegna. Planforslaget har i større grad detaljert næringsareala, køyrevegar og fortau enn gjeldande plan.

Planforslaget legg opp til eit næringsområde med ulike aktørar innan plasskrevjande handel, offentleg eller privat tenesteyting, kontor og industri. Forslaget stiller krav til estetikk og forureining til verksemder som etablerer seg i næringsområdet, og tek serleg omsyn til vern av vassdraga kring planområdet.

## ENDRINGSOMTALE

### Detaljregulering for Mjåtveit Næringspark, planID 1256 2012 0001

#### SAMANDRAG

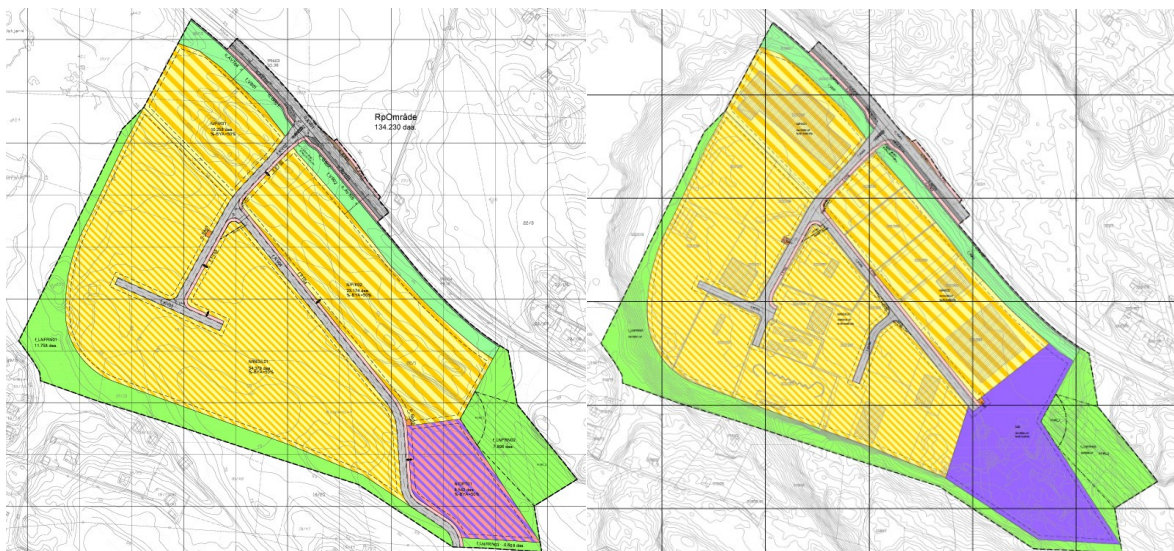
Endringsforslaget inneber ei presisering av bruken av det søraustlege formålet, som går frå næring og tenesteyting til næring som også skal romme lagerverksemd. Arealet blir større på dei kombinerte formåla si rekning, *N/F/K* og *N/IND/L*. Det skal ikkje byggast Industri på det endra arealet. Internvegen, *f\_KV04*, avkortast for å tilpasse gjeldande situasjon med faktisk inndelte og selde tomter.

#### BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

##### BAKGRUNN

I samanheng med utbygging av Mjåtveit Næringspark ønsker forslagsstillar òg å kunne etablere lager på formål i søraust *N/OPT01*, det er gjeve signal frå Alver kommune at reguleringa til næring og tenesteyting ikkje dekker bruk som lager.

##### INTENSJONEN MED ENDRINGSFORSLAGET



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

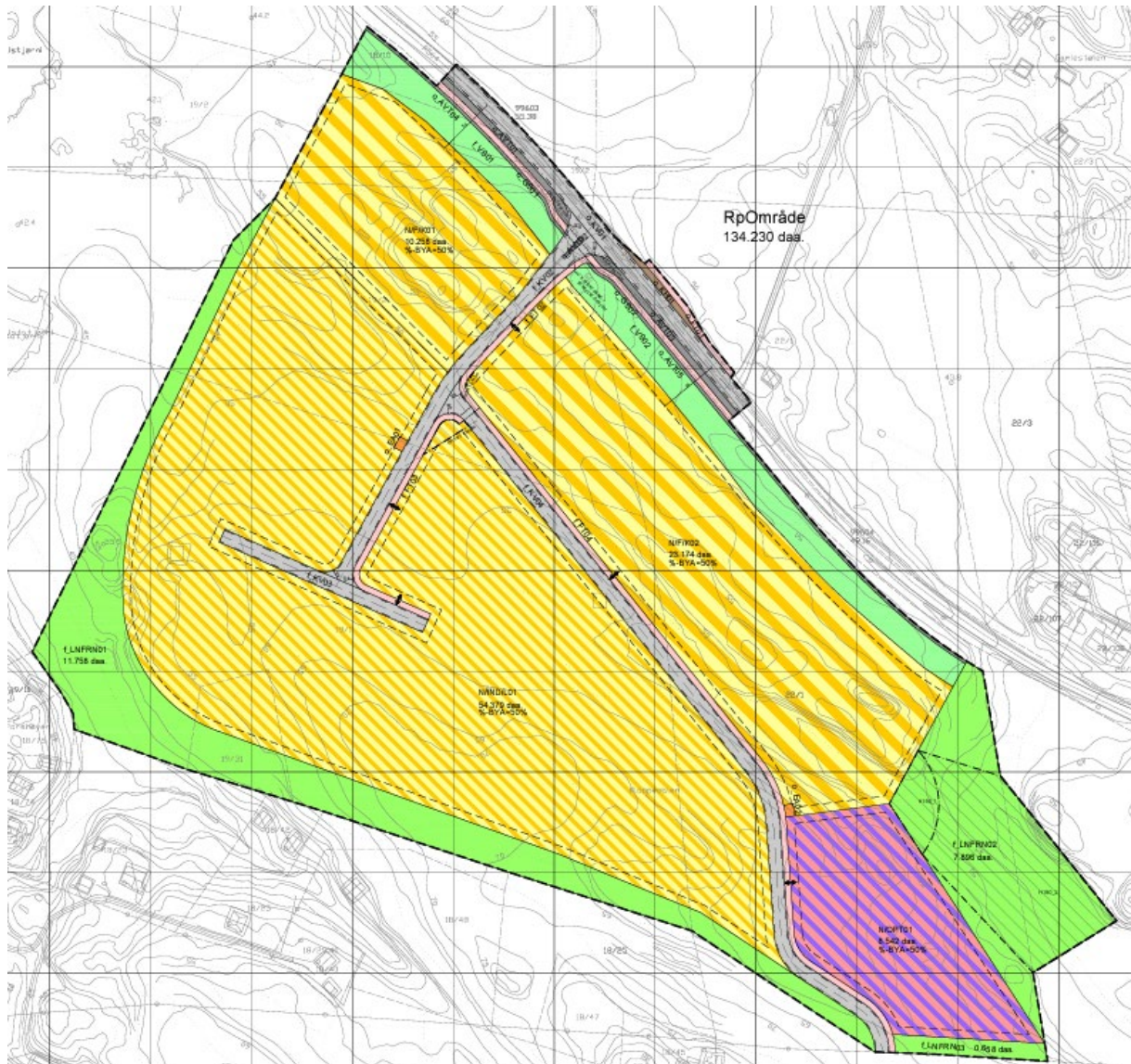
Formålet med reguleringsplanendringa er òg å leggje til rette for lagerverksemd søraust i planområdet. Dette blir gjort ved presisere arealformålet som i gjeldande plan er delt på tre arealformål regulert for høvesvis *Næring / Offentleg eller privat tenesteyting*, *Næring/Forretning/Kontor* og *Næring/Industri/Lager*.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

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

Endringa inneber òg justering av regulerte vegar slik at dei samsvarar med bygde vegar slik dei er godkjente i byggesaker. Det blir òg retta opp i føresegnene, slik at dei samsvarar betre med vedtatt reguleringsplan enn dei har vist seg å gjere.

#### FORSLAGSSTILLAR, PLANKONSULENT, EIGARFORHOLD

Plankonsulent er HOLON Arkitektur AS på vegne av forslagsstillar og grunneigar Mjåtveit Næringspark AS.



Figur 2: Plankart, vedtatt 2. oktober 2012.

#### TIDLEGARE VEDTAK I SAKA

Detaljreguleringa for Mjåtveit Næringspark blir endeleg godkjent av Meland kommune ved vedtak i utval for drift og utvikling 02.10.2012. Denne planen ligg til grunn for endringsforslaget og denne endringsomtalen er eit tillegg til den opphavelige planomtalen.

#### PLANPROSESSEN

##### VARSLING

Fullstendig endringsforslag varslast med brev til aktuelle partar og overordna styresmakter. Når merknadar er komne inn, kan endringsforslaget bli justert før det behandlast av Alver kommune sitt utval for areal, plan og miljø, eller av administrasjonen med delegert ansvar.

#### GJELDANDE PLANSTATUS

##### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Kommuneplan for Meland 2015–2026 tredde i kraft 16.10.2019. Den fastslår at detaljreguleringa for Mjåtveit Næringspark skal gjelde føre kommuneplanen.



## SKILDRING AV PLANOMRÅDET

### LOKALISERING

Området sør for Rosslandsvegen er bygd ut over ti år sidan planen blei vedtatt. Forslaget gjer nokre endringar på tilkomstvegar til *N/IND/L01*, slik at dei svarar til der dei faktisk blei plassert, og omhandlar elles den søraustlege delen av planområdet. Dei siste åra er det gitt løyve med dispensasjon til endra tilkomst to gonger, saksnr. 1049/21 og 1081/21. Sistnemnde tillèt tilkomst frå eigedom 322/277, som er ny sidan planen blei vedteken. Den andre saka tillèt sidearmen til eigedommane 322/233 og 322/278, slik endringsforslaget legg opp til. Næringsparken er seksjonert i eigedommar etter at planen blei gjeldande i 2012, og planen føresåg ikkje alt.

### VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE

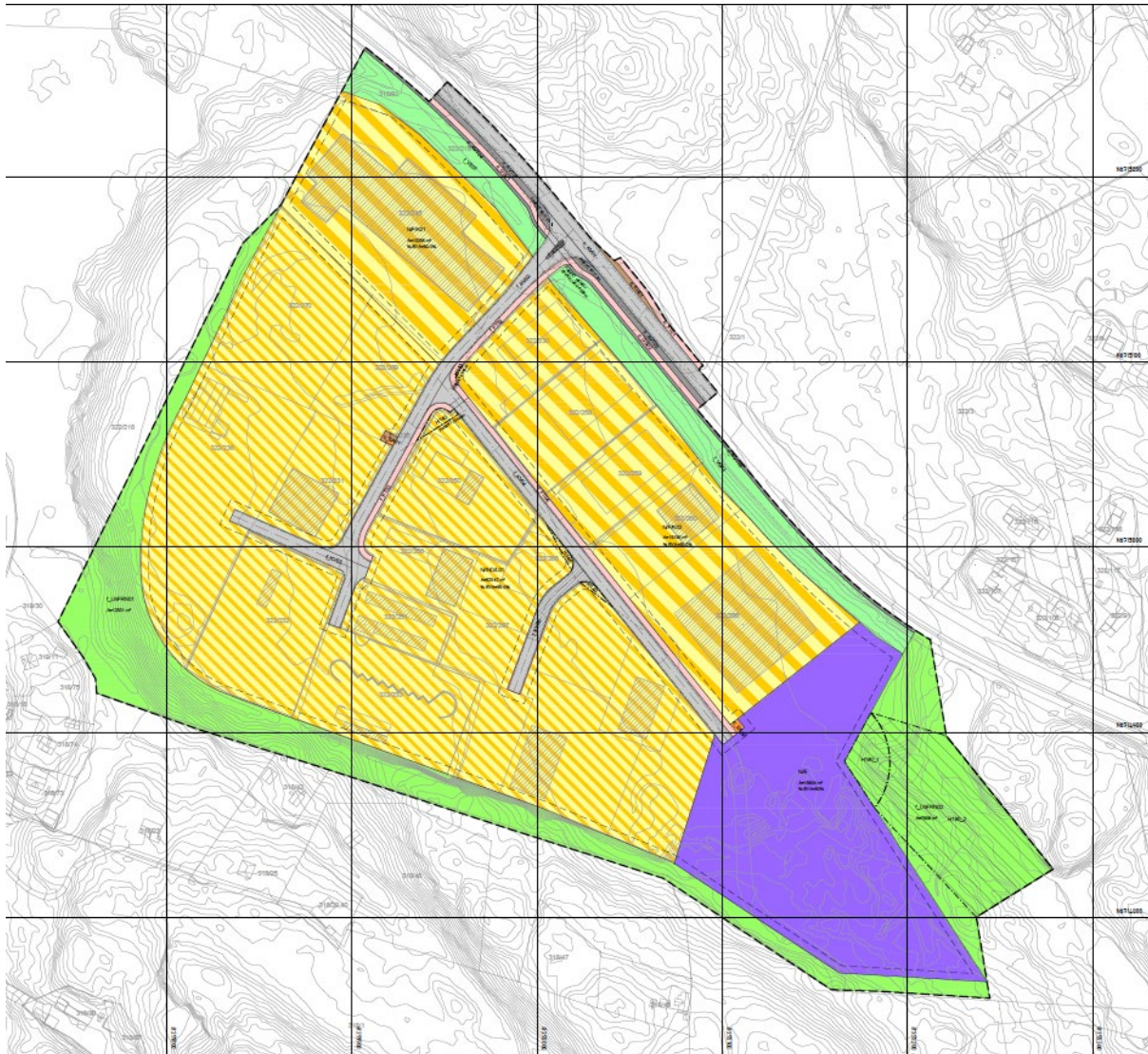


Figur 3: Fangdam ein og to.

I 2012 fekk planen planføresegn og omsynssoner i plankart som skulle sørge for at vassdraget i aust ikkje fekk skadeleg avrenning frå utbygginga. Mjåtveitvassdraget har førekost av den trua arten elvemusling, som allereie då var i sterk tilbakegang. Mykje skyldast nok ein reduksjon i vasskvaliteten. Ein reinsepark med to fangdammar skulle etablerast med næringsparken, mens ein tredje kunne bli aktuell. Alle tre dammane er der i dag. Nedstraums er det tre DNA-funn av elvemusling i august 2021. To av dei er nye funn nærmare planområdet, om lag 15 høgdemeter og 900 lengdemeter ned. Sjølv om muslingane ikkje skulle klare å spreie seg til planområdet gjennom bekkar og lange røyr, vil det vere viktig å halde fram med å berre la vatn av god kvalitet renne frå

næringsparken. I og med at elvemuslingane no har etablert seg på nytt, kan det synast at tiltaka, trass i utfordringar, har vore gode nok.

### SKILDING AV PLANFORSLAGET



Figur 4: Plankart endringsforslag.

### INNLEIING

Planforslaget legg opp til kombinerte formål med næring som hovudformål. To av områda er sett av til næring/forretning/kontor; desse områda ligg langs Rosslandsvegen og er tiltenkt næringsdrivande som ønsker å kunne eksponere seg mot kundar. Området som ligg lengst frå Rosslandsvegen regulerast til næring/industri/lager; her er næringsdrivande og industri som krev større bygningar og uteareal tenkt lokalisert. Det siste området regulerast som næring, som opnar for lagerverksemd.

### REGULERINGSFORMÅL

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (m <sup>2</sup> )
1300 - Næringsbygningar (NÆ)	15803,8
1510 - Energianlegg (o_EA01)	39,9

1510 - Energianlegg (o_EA02)	29,9
1900 - Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål (N/IND/L01)	52041,9
1900 - Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål (N/F/K01)	10258,0
1900 - Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre oppgitte hovedformål (N/F/K02)	19190,0
Sum areal denne kategori:	97363,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m <sup>2</sup> )
2011 - Køyreveg (o_KV01)	1891,5
2011 - Køyreveg (f_KV02)	1827
2011 - Køyreveg (f_KV03)	761,7
2011 - Køyreveg (f_KV04)	1781,1
2011 - Køyreveg (f_KV05)	571,3
2012 - Fortau (o_FT01)	228,0
2012 - Fortau (f_FT02)	310,5
2012 - Fortau (f_FT03)	316,5
2012 - Fortau (f_FT04)	696,7
2015 - Gang-/sykkelveg (o_GS01)	289,2
2015 - Gang-/sykkelveg (o_GS02)	322,1
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT01)	301,8
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT02)	23,0
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT03)	330,4
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT04)	214,1
2018 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT05)	410,1
2073 - Kollektivhaldeplass (o_KH01)	104,0
Sum areal denne kategori:	10379,0
§12-5. Nr. 3 - Grøntstruktur	Areal (m <sup>2</sup> )
3060 - Vegetasjonsskjerm (f_VS01)	2160,5
3060 - Vegetasjonsskjerm (f_VS02)	3870,8
Sum areal denne kategori:	6031,3

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift	Areal (m <sup>2</sup> )
5120 - Naturformål (f_LNFRN01)	12531,2
5120 - Naturformål (f_LNFRN02)	7906,3
Sum areal denne kategori:	20437,5
Totalt alle kategorier:	134211,3

## BYGGEFORMÅL

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



Figur 5: Mogleg situasjonsplan.

## PARKERING

Kommuneplanen har andre krav til parkering til lagerverksemd enn til høvesvis nærings- og kontorareal. Føresegnene sett eit fast krav på 4 bilplassar per 1000 m<sup>2</sup> lagerareal innanfor formål *NÆ*, i samhøve med kommuneplanens krav om 1 plass per 250 m<sup>2</sup>.

## TRAFIKKAREAL

Reguleringa skal sørge for at formåla stemmer med slik dei interne vegane i næringsparken allereie er etablert. I endringsforslaget stoppar òg vegen i formål *NÆ* i søraust. Bakgrunnen for at vegen blei avslutta inn mot fjellveggen mot klettane var at det tidlegare var vurdert ei mogleg utviding av næringsarealet til dette området. Denne opsjonsavtalen blei ikkje tilrådt og det er ikkje lenger mogleg eller aktuelt å utvide næringsområdet mot Klettane.

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

## KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

### OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Detaljreguleringa for Mjåtveit Næringspark er nemnt i kommuneplanen for Meland og skal framleis gjelde føre denne.

### FORHOLDET TIL KRAVA I KAP. II I NATURMANGFALDLOVA

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) er godt i Mjåtveitvassdraget. Rådgivende Biologer AS har synfart staden fleire gongar og har foreslått løysingar. Alver kommune held på med ein forvaltningsplan for vassdraget. Føre-var-prinsippet (§ 9) gjeld derfor ikkje i denne saken.

Den samla tillatne belastninga (§ 10) på vassdraget er stadfesta i føresegnene. Turbiditeten skal vere avgrensa til 2 FTU (Formazin Turbidity Unit).

Føresegnene sikrar vidare tiltak etter faglege tilrådingar (§ 12), basert på dei allereie gjennomførte tiltaka.

### TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Sjølv om vegane i planen endrast, vil det ikkje vere konsekvensar av dette samanlikna med utgangspunktet. Eksisterande vegar stadfestast og tilkomst sikrast til eigedommar som endå ikkje er opparbeida.

Lagerverksemd treng færre parkeringsplassar enn handel og industri, derfor er fastkrava lågare for dette formålet enn dei andre.

### KONSEKVENSAV FOR NÆRINGSINTERESSER

Endringsforslaget tillèt at utviklinga av Mjåtveit Næringspark kan halde fram slik marknaden ønsker. Formålet *NÆ* (før *N/OPT01*) utvidast ved at vegen stoppast tidlegare og at noko areal overførast frå *N/F/K02* og *N/IND/L01*.

### INFRASTRUKTUR

Dei innregulerte trafoane er flytta litt i endringsforslaget. Den vestre av dei to er plassert der trafoen faktisk er etablert. Den austre av dei er flytta til enden av vegen, slik den no blir regulert. Den tekniske infrastrukturen er med andre ord berre justert.

### VURDERING AV § 12-14 LEDD TO

#### VIL ENDRINGA PÅVERKE GJENNOMFØRING AV PLANEN ELLES?

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

#### VIL ENDRINGA GÅ UT OVER HOVUDDRAMMENE I PLANEN?

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

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

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

## KONKLUSJON

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