



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
099/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

5079-3 - Spannadalen, endring - plansak for offentlig ettersyn

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 148, bnr. 1046, 1036 m. fl. - del av godkjent reguleringsplan 5079 for Spannadalen, legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 24.08.21). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 099/21 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 148, bnr. 1046, 1036 m. fl. - del av godkjent reguleringsplan 5079 for Spannadalen, legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 24.08.21). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Saksutredning

Beskrivelse av det foreliggende forslag til reguleringsendring:

Cowi AS har på vegne av Norheim Handelspark AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for

plan 5079-3, Spannadalen.

Formålet med planen er å tilrettelegge for økt utnyttelse av området. Endringen går ut på:

1. Endre arealbruk for deler av området BV1 som i dag benyttes til oppstillingsplass for store kjøretøy. Området omreguleres til næringsbebyggelse (KBA1 i kart).
2. Omregulere f_P2 og del av f_P1 som ikke inngår i parkeringsdekningen for område UND1 og F/K1 til næringsbebyggelse (KBA2 i kart).
3. Endre arealbruk for F/K1 til eksisterende bruk. Området omreguleres til kun forretning (FOR2 i kart).
4. Endre planbestemmelser for området UND1 slik at det er tillatt med ca. 750 m² undervisningslokale i en evt. ny 3. etasje.
5. Ta ut bestemmelser knyttet til maksimalt bruksareal på 15 000 m² innenfor planområdet. § 41 i planbestemmelsene.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 54 daa og ligger sør for fv. 4848 på Norheim. I dag er området bygget ut med ca. 14 900 m². Endringen i plankartet gjelder for 4,6 daa nyetablering og 4,8 daa omregulering til eksisterende virksomhet. Endringen legger opp til en økning i bruksarealet på 3750 m².

Planforslaget er av Karmøy kommune vurdert til å utløse krav om begrenset konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen fokuserer på trafikk og forholdet til regionalplan for areal og transport (rett virksomhet på rett sted).



Figur 1: Planområdet

OVERORDNA PLANER:

Kommuneplan

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til *kombinert bebyggelse og anleggsformål*.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP)

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), er ikke planområdet omfattet av arealene knyttet til virksomhetene «rett næringsvirksomhet på rett sted». Planområdet ligger mellom næringsområdene som er vist med næringskategori 3 og 4 i nord og Norheim sentrum. Norheim er definert som et områdesenter i ATP.

I ATP er det ytret bekymring for integrering av næringsområder mot boligområder, spesielt med hensyn til avstander, opplevelseskvaliteter og store dimensjoner som innbyr til utendørs opphold og trivsel. Spannadalen er regulert hovedsakelig til arealkrevende handel, og er ikke tiltenkt opplevelseskvalitet eller utendørs opphold.

Eksisterende forhold:

Reguleringsplan:

Området er regulert i plan 5079 Spannadalen, vedtatt 05.02.2018, og avsatt til forretninger, undervisning, næringsbebyggelse, bensinstasjon/vegserviceanlegg, forretning/kontor, parkering og andre samferdselsformål.

Området grenser til følgende planer:

- Plan 5096 - Norheimmarka, vedtatt 21.6.2021.
- Plan 5099 – Norheim - avkjørsel Lande, vedtatt 11.2.2019.
- Plan 5024 - Omkjøringsveg Norheim - Raglamyr, vedtatt 15.6.2010.
- Plan 598 – Barnehagetomt sør for Spannavegen, vedtatt 1.4.2008.
- Plan 544 - Norheim – nyregulering, vedtatt 13.12.1994.

Det er varslet oppstart av planarbeid på eiendom 148/1041, som ligger sør for den videregående skolen (UND1). Hensikten med planen er å åpne opp for etablering av en ungdomsskole.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

Området er allerede utbygd med kommunalt vann- og avløpsanlegg. Disse ligger i vegen Norheimmarka og gjennom planområdet på to steder.

Vannledningene er 150 SJK, overvannsledningene varierer fra 200 BMU – 800 BMU og spillvannsledningene varierer fra 160 – 200 PVC. Ledningene er dimensjonert for planlagt utbygning. Det er 6 brannkummer i vegen Norheimsmarka og 2 innad i planområdet.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

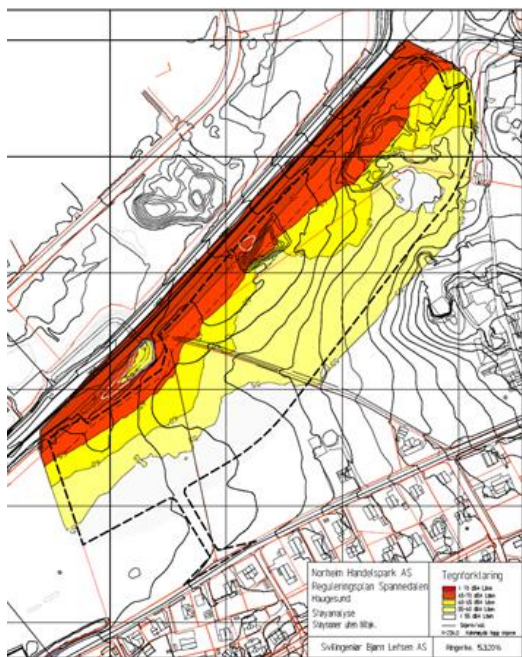
Området er i dag stort sett utbygd. Det er oppført bebyggelse for følgende virksomheter:

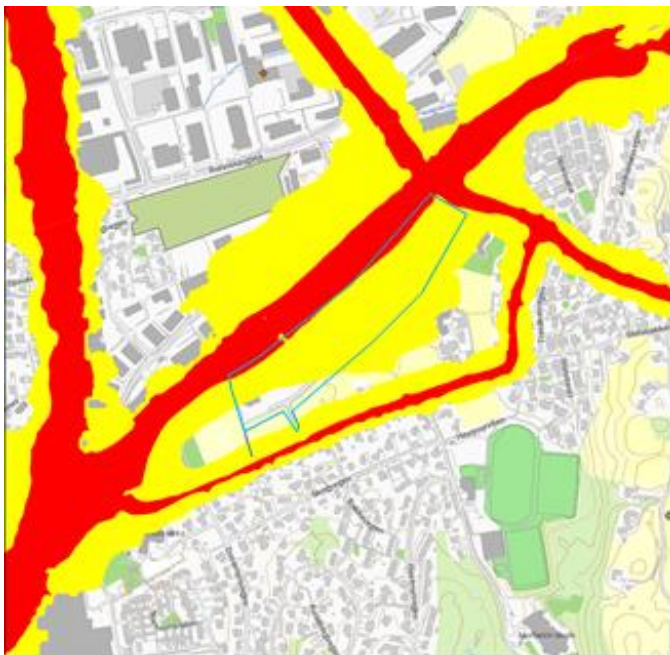
- Hurtigmatkjeden Burger King AS innenfor område NÆR1.
 - Bensinstasjon for Shell AS innenfor område BV1.
 - Byggevareutsalg for Montér AS innenfor vestre del av FOR1.
 - MegaFlis Haugesund innenfor den østre delen av FOR1.
 - RUSH Trampolinepark innenfor gjeldende formål F/K1 (foreslått endret til FOR2).
 - KVH – Kristen videregående skole Haugalandet innenfor UND1.
- I tillegg er det et asfaltert område sør på Shell-tomten benyttes som truckstopp/døgnhvileplass.

Andre forhold:

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan 5079 ble det i 2016 utarbeidet støyrapport og støysonekart for fv. 4848 og Norheimvegen med trafikkmengde fremført i 10 år.

1. Støysonekartet viser at store deler av planområdet ligger i gul sone og at deler av planområdet nærmest fv. 4848 ligger i rød sone.
- 2.
3. Statens vegvesen har også utarbeidet støysonekart for Haugalandet. Bilde til høyre viser støysoner med trafikkmengder fremskrevet til 2040:





Figur 2: Støysonekart over planområdet. Venstre er utarbeidet til planarbeidet. Høyre er utarbeidet av Statens vegvesen.

Planforslaget:

Generelt:

Område er allerede utbygd i stor grad. Gjeldende reguleringsplan setter begrensninger knyttet til arealbruk og til maksimalt tillatt bruksareal. To delområder ønskes omregulert for å gi mulighet for videre næringsutvikling:

- Ubebygde område sør for Shell innenfor delområde BV1 er i dag asfaltert og benyttes som truckstopp/døgnhvileplass for større kjøretøy. Statens vegvesen har tidligere signalisert at man ikke ønsker å videreutvikle dette området som døgnhvileplass, og forslagstillere ønsker derfor å utvikle dette området som et næringsområde, primært knyttet til bilrelaterte virksomheter.
- 1.
- Ubebygde område mellom den videregående skolen og Rush trampolinepark er regulert til parkering/sykkelparkering (f_P2 og f_P1). Området er overdimensjonert i forhold til behovet, og for å sikre en god utnyttelse av området ønskes dette regulert til utbyggingsformål.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

Planendringen medfører ikke behov for endring av eksisterende kommunalt vann- og avløpsanlegg. Området er nylig bygd ut med nye kommunale ledninger og basert på ledningsdimensjonene i område er det rimelig å anta at det vil være tilfredsstillende brannvannsdekning. Fremtidig utbygging kan koble seg på de kommunale ledningene.

Overvann: planforslaget gir ingen endring i overvannshåndteringen i forhold til gjeldende plan. Eksisterende ledningsanlegg er tilknyttet ny tunnel for overvann som går direkte til Karmsundet. Med bakgrunn i dette er det ikke behov for fordrøyning av overvann på eiendommene.

Barn og unge:

Ved gjennomføring av planforslaget er det allerede bygget gang- og sykkelvegløsning mellom Norheim og undergangen på fv. 4848. Videre er det etablert fortau langs internveger som barn og unge kan ferdes på mellom kollektivanlegget på Norheim og Spannavegen.

For utearealer til skolen er det satt krav i planbestemmelsene vedrørende støy og støv.

Til orientering er utearealene til den videregående skolen små. Videre er det planlagt at den nye ungdomsskolen i sør skal dele på utearealene med den videregående skolen. Skolen(e) ligger inneklemt mellom fremtidig gravlund på Norheim, fylkesveg, kommunal veg og parkeringsplasser, hvor noe av parkeringen er foreslått til utbyggingsområde (KBA2). Det vil derfor ikke være mulig å øke elevtallet på skolen i fremtiden, uten å utvide utearealene. Forslagsstiller opplyser at det ikke er avtale om å utvide skolen i elevtall per. dags dato.

Folkehelse:

Planendringen påvirker ikke forhold knyttet til folkehelsen.

Naturmangfold:

Planendringen har ingen påvirkning på naturmangfoldet innenfor planområdet.

I Miljødirektoratets Naturbase eller i Artsdatabanken er det ikke registrert arter av nasjon forvaltningsinteresse eller fremmede arter innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse, side 25-26.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen mht. investeringer.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Planendringen legger ikke opp til avvik fra kommunale, regionale eller statlige normer.

Konklusjon og avbøtende tiltak til konsekvensutredning:

Nedenfor gjøres en samlet vurdering av konsekvenser av planforslaget i forholdet til *Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)*, samt trafikkforhold. Vurderingen gjøres i forhold til referansealternativet, som er definert som dagens situasjon.

Tema: "Rett virksomhet på rett sted" iht. ATP	Referanse-alternativ	Planforslaget
Type virksomheter og varegrupper	0	Liten positiv konsekvens Planen åpner for noe videreutvikling av eksisterende virksomhet med noen nye etableringer. Tiltaket vil være i tråd med føringer i ATP for type virksomhet og varegrupper. Å fjerne kontorformål fra gjeldende plan er positivt iht. ATP.
Påvirkning på nærliggende sentrumsområder (konkurranse)	0	Ingen konsekvens Utvidelsen av næringsarealer i planområdet vurderes til i liten grad å påvirke konkurransesituasjonen for virksomheter i Norheim
Transport inkl. arealutnyttelse	0	Liten positiv konsekvens Ny næringsvirksomhet i planområdet vil medføre bedre utnyttelse av eksisterende næringsarealer, noe som vil kunne medføre redusert transportbehov for regionen.

Tabell 1 samlet vurdering av konsekvenser av planforslaget i forhold til ATP

Tema: Trafikkforhold	Referanse-alternativ	Planforslaget
Atkomst	0	Ubetydelig konsekvens Atkomstforhold blir uendret.
Trafikkmengde	0	Ubetydelig - liten negativ konsekvens Det kan forventes en mindre økning i trafikkmengde
Kollektivtransport	0	Ubetydelig konsekvens Forholdene forblir uendret.
Gang-/sykkelforhold	0	Ubetydelig konsekvens Forholdene forblir uendret.
Parkering bil og sykkel	0	Liten positiv konsekvens Høyere krav til sykkelparkering.

Tabell 2 samlet vurdering av konsekvenser for tema trafikkforhold

Konklusjon

Siden planforslaget innebærer en begrenset utvidelse av eksisterende type virksomheter, vil forholdene knyttet til prinsipper om lokalisering av "rett virksomhet på rett sted" (ATP) bli noe bedre. Utvikling av planområdet vil ikke innebære konkurranse med sentrumsfunksjoner på Norheim, og bedre arealutnyttelse i dette området vil medføre en noe bedre tilpasning til prinsipper i ATP enn dagens situasjon.

Oppsummert vil planforslaget medføre en liten positiv konsekvens iht. forholdet til ATP. For trafikkforhold vil det i sum gi tilnærmet ubetydelig konsekvens, og løsninger i dagens situasjon vil være tilfredsstillende også for de mindre endringene som planen åpner for.

Anleggsperiode

Det forutsettes at anleggsarbeid kan gjennomføres innenfor planområdet. Det vil tidvis kunne bli

noe redusert fremkommelighet i vegen Norheimsmarka pga. anleggstrafikk, men det vurderes ikke til å påvirke øvrige virksomheter/funksjoner i planområdet, eller overordnet vegnett.

Avbøtende tiltak

Det vil ikke være behov for spesielle avbøtende tiltak for temaet arealbruk og transport i forbindelse med gjennomføring av planforslaget.

For hele konsekvensutredningen, se planbeskrivelsen side 28-39.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Haugesund avis og på kommunens hjemmeside den 30.9.2020. Berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter fikk tilsendt brev/mail. Frist for merknader var 11.11.2020.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 03.11.2020 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 05.11.2020 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 13.11.2020 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Det foreliggende forslag til reguleringsendring er en oppfølging av den arealbruken og det plankrav som kommuneplanen trekker opp. Endringen åpner opp for fortetting innad i et eksisterende nærings- og forretningsområde. Planområdet er godt utbygget og arealene som ønskes fortettet er asfalterte flater i dag. Ved en slik fortetting vil det på sikt bli mindre behov for nye arealer og man slipper å bygge ned landbruksareal eller annen natur.

Planlagt fortetting vil øke trafikkmengden til området noe, men gjeldende reguleringsplan åpner opp for å etablere kontorlokaler i planområdet. Dette er ikke etablert. Endringsforslaget tar nå ut muligheten for å etablere kontorlokaler, noe som resulterer i at trafikken knyttet til dette også utgå. Ved å bygge ned parkeringsplassen øst for den videregående skolen, vil det i fremtiden være vanskelig å utvide elevantallet på skolen pga. små uteområder. Konsekvensen av dette kan være at skolen må finne en ny lokalitet, om det ikke kommer reviderte krav til uteoppholdsareal per. elev på skoler.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planforslaget legger opp til fortetting av næringsarealene på en akseptabel måte. Konklusjonen på konsekvensutredningen viser at den

foreslåtte planendringen vil medføre en liten positiv konsekvens iht. forholdet til ATP. For trafikkforhold vil det i sum gi tilnærmet ubetydelig konsekvens, og løsninger i dagens situasjon vil være tilfredsstillende også for de mindre endringene som planen åpner for.

Konklusjon:

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 24.08.2021, legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 24.08.2021

Eiliv Staalesen

Sign.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Plankart - Plan 5079-3

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen

Gjeldende arealplankart