



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
011/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.01.2022
	Kommunestyret	

Plan 5079-3 - sluttbehandling - Spannadalen - endring vedr. arealbruk og BRA - detaljregulering

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 5079-3 - Spannadalen, endring vedr. arealbruk og BRA, med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.2022), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 011/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 5079-3 - Spannadalen, endring vedr. arealbruk og BRA, med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.2022), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Bakgrunn

Cowi AS har på vegne av Norheim Handelspark AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 5079-3, Spannadalen, endring vedrørende arealbruk og BRA.

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/truck stop. 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. Det settes en ny maks BRA grense på 19 000m², nå § 42.

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 900m². 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 4000 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: Planområde

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 pågår en detaljregulering på eiendom 148/1041, som ligger sør for den videregående skolen (UND1). Hensikten med planen er å åpne opp for etablering av Danielsen ungdomsskole Norheim. Planen er 1. gangsbehandlet i HTM, sak: 126/21.

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.
- Byggevarereutsalg 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.

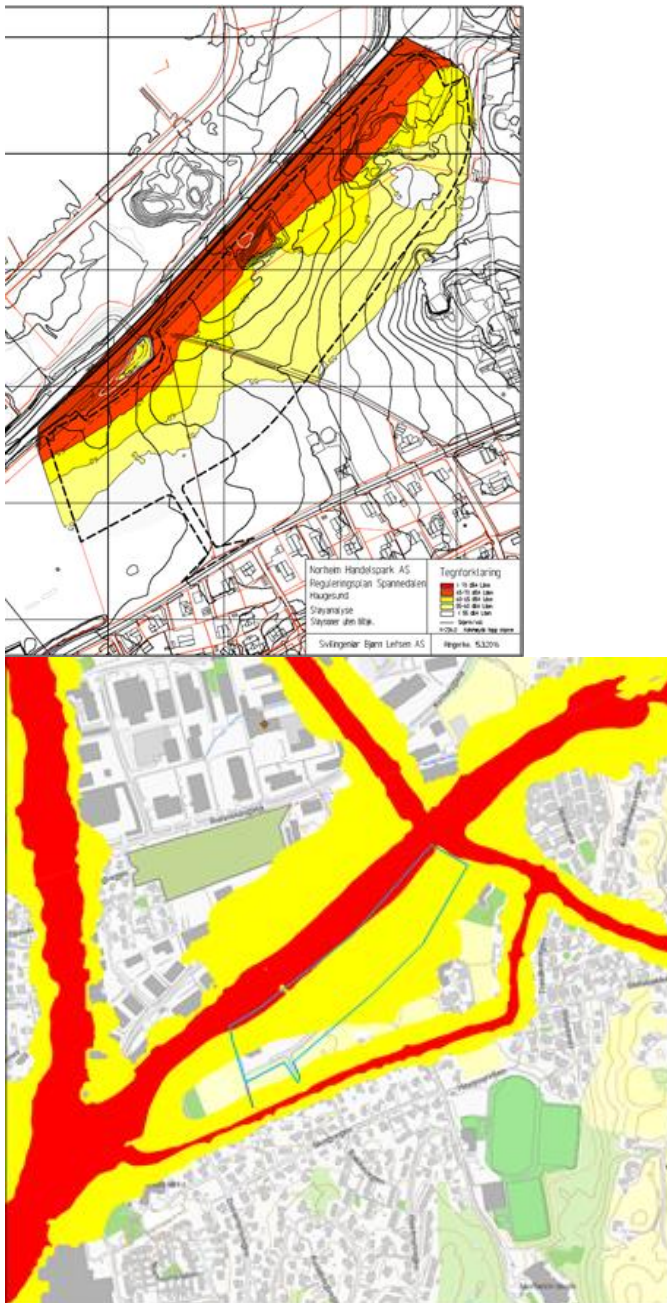
I tillegg er det et asfaltert område sør på Shell-tomten som benyttes til truckstopp/døgnhvileplass.

Andre forhold:

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

Støysonkartet viser at store deler av planområdet ligger i gul sone og at deler av planområdet nærmest fv. 4848 ligger i rød sone.

Statens vegvesen har også utarbeidet støysonkart for Haugalandet. Bilde til høyre viser støysoner med trafikkmengder fremskrevet til 2040:



Figur 2: Støysonekart over planområdet. Venstre er utarbeidet til planarbeidet, planområdet er vist med stiplet svart strek. Høyre er utarbeidet av Statens vegvesen, planområdet er vist med blå strek.

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 forslaget stiller derfor å utvikle dette området som et utbyggingsområde, primært knyttet til bilrelaterte virksomheter.

- Ubebygde område mellom den videregående skolen og Rush trampolinepark er regulert til parkering/sykkelparkering (f_P2 og del av f_P1). Parkeringsarealet er overdimensjonert i forhold til behovet, og for å sikre en god utnyttelse av området ønskes dette regulert til utbyggingsformål.

I tillegg gjøres det noen endringer i bestemmelsene etter tilbakemeldinger fra høringsperioden. Ordlyden i bestemmelsene er forslått:

- § 38
Innenfor formålene FOR2, KBA2 og UND1 kan bebyggelse oppføres med maksimal gesimshøyde på 16 meter og andre formål med maksimal gesimshøyde på 12,5 meter målt fra gjennomsnittlig høyde på terrenget rundt bygget.
- § 42
Det tillates maksimalt bygg på 19 000 kvm samlet bruksareal innenfor planområdet. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Det ligger ved planbestemmelsene en oversikt over BRA som er «brukt» i de ulike byggesakene.

Vann, avløp, 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 fordrøying av overvann på eiendommene. Områdene som er forslått til utbyggingsområder, består i dag av harde flater da det er asfaltert.

Barn og unge:

Det er allerede bygget gang- og sykkelveinett 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 innklemmt 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 nasjonal 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. Veg og annen teknisk infrastruktur er allerede bygget ut. Med mer utbygging innenfor planområdet vil ÅDT'en øke noe i området. Mer belastning på vegnettet vil føre til hyppigere vedlikeholdsbehov.

Konsekvenser for truckstopp/døgnhvileplass for lastebiler

Truckstopp/døgnhvileplass for lastebiler forsvinner ved planforslaget. Statens vegvesen har gitt uttrykk for at det ikke er ønskelig å satse videre på denne lokasjonen for døgnhvileplass. Utbygger ønsker derfor å benytte arealet til utbyggingsformål. Det kan skape en overgang uten at det finnes et alternativ for truckstopp/døgnhvile for lastebiler. Alternativet er at en slik lokasjon må finne et midlertidig sted på andre større parkeringsplasser som på Raglamyr.

Karmøy kommune skal utarbeides en områdeplan for Norheim, og det vil i den forbindelse bli nødvendig å se på behovet for å tilrettelegge for truckstopp/døgnhvileplass for lastebil i områdeplanen.

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.

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

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 2: samlet vurdering av konsekvenser for tema trafikkforhold

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.

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:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø til 1.gangsbehandling i møte den 24.08.2021. – sak 099/21, og følgende vedtak ble fattet:

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 Spannadal, 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.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 07.09.2021 – 22.10.2021

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune - plan-, miljø- og samfunnsavdelingen | 05.10.2021 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 07.09.2021 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 22.10.2021 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Samlet vurdering

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene. Mesteparten av de faglige rådene er tatt til etterretning og innarbeidet i planforslaget etter de innkomne merknadene. Endingene går ut på å tydeliggjøre planbestemmelsene på en bedre måte, da det var mulighet for tolkning av bestemmelsene som lå vedlagt 1.gangsbehandlingen.

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en mer rasjonell arealbruk enn gjeldende plan. Det ønskes å tilrettelegge for fortetting

innenfor et allerede utbygget område og Rådmannen mener det er mer hensiktsmessig å fortette innenfor planområdet, enn å åpne opp for nye utbyggingsområder. Truckstoppet, som er etablert, vil forsvinne ved denne planendringen, men vil bli vurdert i et annet planarbeid som utarbeides av Karmøy kommune.

Rådmannens konklusjon

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 18.01.2022, godkjennes.

Vedlegg:

Planbestemmelser

Arealplankart - 5079-3

Planbeskrivelse

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Høringsuttalelse fra Fylkesrådmannen

ROS-analysen fra gjeldende reguleringsplan

Gjeldende arealplankart