

ENDRINGSOMTALE

Reguleringsendring etter forenkla prosess for Knarholmen næringsområde

Planid: 1145_200202_1

Gnr: 11 Bnr: 185 m.fl.

BOKN KOMMUNE

Dato/revisjon: 20.06.2024

Forfatter: Omega 365 Areal AS v/KJS

Oppdragsgjevar: Bokn kommune

Big enough to deliver
Small enough to care

TITTEL Reguleringsendring etter forenkla prosess for Knarholmen næringsområde Bokn kommune		
PLANID 1145_200202_1	DATO 20.06.2024	REV - DATO -
PROSJEKTNUMMER 138857	VERSJON 01	
OPPDRAGSGJEVAR Bokn kommune	OPPDRAGSGJEVAR REFERANSE Bjørn Løvland	
UTFØRT AV Kjerstina Særsten	SIGN <i>Kjerstina Særsten</i>	
KONTROLLERT AV Elisabeth Silde	SIGN xxxx	
EKSTRAKT Reguleringsendring etter forenkla prosess, jf. § 12-14, 2. ledd i plan- og bygningslova med hovudformål om å legge til rette for etablering av offentlig tenesteyting – brannstasjon i området. I tillegg er det gjort nokre oppdateringar i samband med at den gjeldande planen vart utarbeida etter pbl frå 1985, slik at planen nå vert i samsvar med pbl 2008.		

Innhold

1. BAKGRUNN – FØREMÅLET MED ENDRINGA	4
2. PLANPROSESS	5
3. PLANSTATUS	5
3.1 OVERORDNA PLANAR.....	5
3.2 GJELDANDE REGULERINGSPLAN OG TILGRENSANDE PLANAR.....	5
4. SKILDRING AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON	7
5. SKILDRING AV REGULERINGSENDRINGA	9
5.1 ENDRINGAR PÅ PLANKARTET.....	9
5.2 ENDRINGAR AV PLANENS FØRESEGNER.....	11
6. ROS ANALYSE	12
7. AVSLUTTANDE KOMMENTAR/KONKLUSJON	15
10 VEDLEGG	15

1. Bakgrunn – føremålet med endringa

Omega 365 Areal AS er engasjert av Bokn kommune til å utarbeide planforslag for endring av gjeldande reguleringsplan for Knarholmen næringsområde. Kommunen har kjøpt ei tomt i området, med sikte på å nytte denne til brannstasjon, då eksisterande brannstasjon ikkje tilfredsstillar kravet til fysisk arbeidsmiljø. Planen regulerer for industri- og kontorformål, og brannstasjon er ikkje rekna for å gå inn under desse formåla.



Figur 1 - Flyfoto som viser området, tomte kor det skal byggast brannstasjon er vist med kvit pil, kjelde: kommune kart.com

2. Planprosess

Ved endring av reguleringsplanar er det plan – og bygningslovas § 12-14 som gjeld.

Det er ikkje krav til varsel om oppstart av planarbeid ved utarbeiding av endringar etter forenkla prosess. Planforslaget vert sendt ut på høyring som del av varslinga om planarbeid.

For at ei reguleringsendring skal kunne handsamast etter forenkla prosess skal endringa:

- I liten grad kunne påverka gjennomføringa av planen for øvrig,
- Ikkje går utover planens hovudrammer
- Ikkje råke ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

Det er fleire punkt som tilseier endringa kan handsamast som forenkla prosess:

- Ein kjem til å vidareføre gjeldande reguleringsformål forutan området kor det skal byggast brannstasjon, noko som gjer at endringa ikkje vil gå ut over hovudrammene i planen. Endringa vil i lita grad påverke utbygging av næringsverksemder i resterande område.
- Gjeldande plan er gamal men det er lite utbygging som er realisert, forutan at det er utført planering på delar av byggeområda, og at desse areala er nytta til utelager og mellombelse modulbygg.
- Endringa vil ikkje råke ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

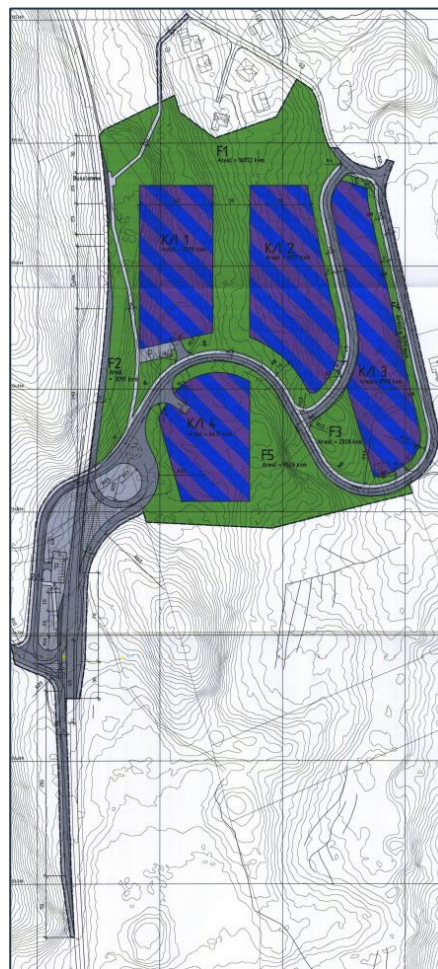
3. Planstatus

3.1 Overordna planar

Området er avsett til næring i arealdelen av gjeldande kommuneplan (2012-2024), og med detaljeringssone som seier at gjeldande reguleringsplan skal gjelde. Planforslaget for ny arealdel (2023-2035) har vore på høyring, og området er foreslått med same bruk i denne.

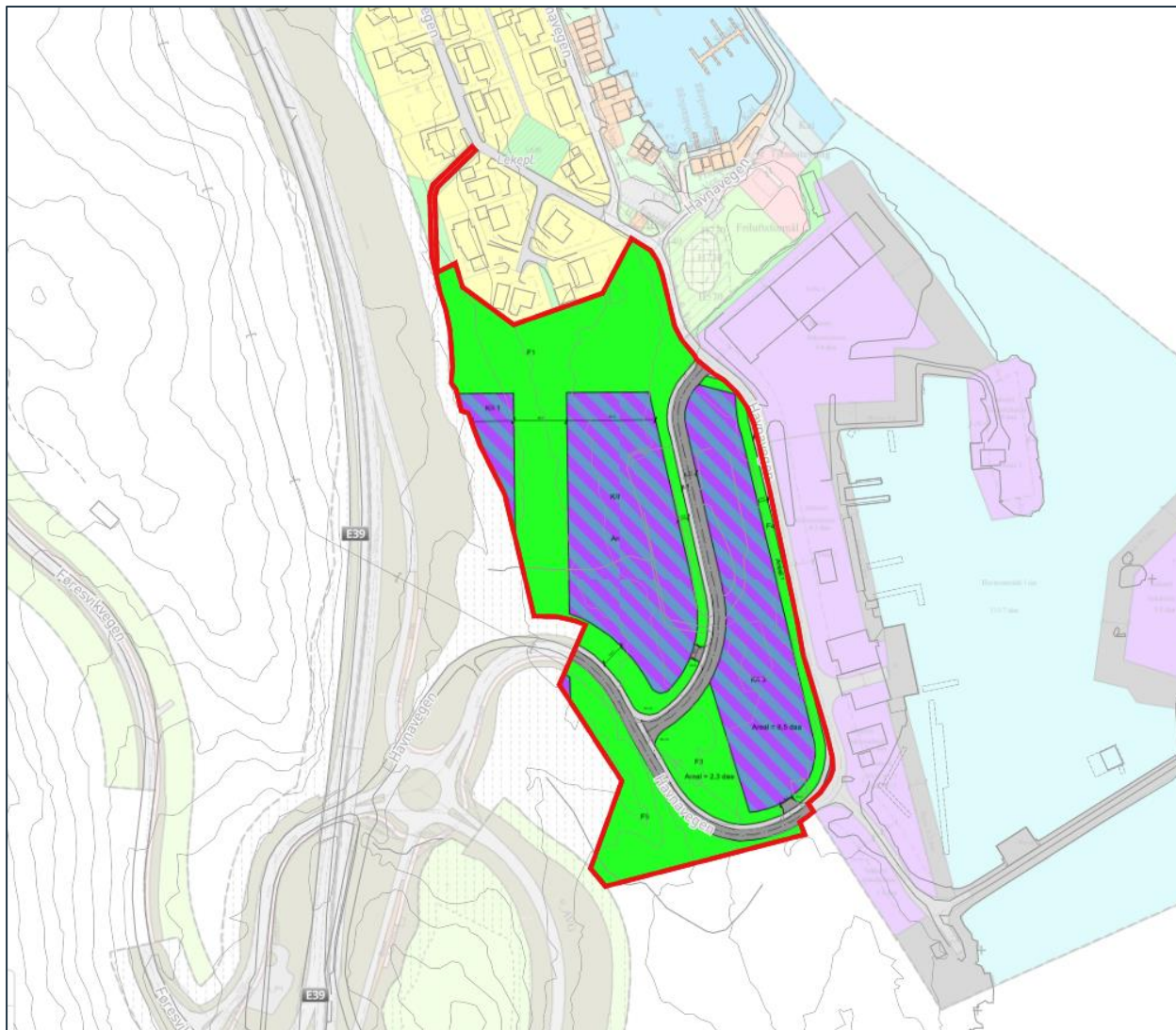
3.2 Gjeldande reguleringsplan og tilgrensande planar

Gjeldande reguleringsplan vart vedtatt i kommunestyret 06.februar 2002, og inkluderte veganlegg opp langs E39 i tillegg til næringsområdet. Tilkomstvegane i næringsområdet er regulert som køyreveg med einssidig gang- og sykkelveg, med breidde 7,0 + 3,0 meter. Det var regulert for fire byggeområde med formål for industriell verksemd og kontor.



Figur 2 - Gjeldande reguleringsplan frå 2002, kjelde: arealplaner.no

I samband med vegprosjektet Rogfast – ferjefri E39 over Boknafjorden, er deler av reguleringsplanen erstatta av nyare reguleringsplanar for veganlegg. Så og sei heile byggeområda på dei to næraste byggeområda langs E39 utgår som byggeområde som følgje av etablering av nye veganlegg. Areala som ligg att er små og har ikkje regulert tilkomst. Av kostnadsomsyn har Statens vegvesen meldt tilbake til Bokn kommune at dei ikkje ynskjer å realisere vegplanane på E39 i samsvar med den gjeldande reguleringsplanen. Bokn kommune har i samband med dette, stilt krav om at SVV må utarbeide ny reguleringsplan for krysset, og tilkomst til restnæringsarealet må løysast i tilknytning til dette reguleringsarbeidet. Byggeområda vert difor liggande uendra i denne planendringa.



Figur 3 - Gjeldande reguleringsplan (utheva) og tilgrensande reguleringsplanar (nedtona), kjelde: arealplaner.no

Planområdet grensar til gjeldande reguleringsplan for Knarholmen fiskehavn som er avsett til sjørelatert industri og hamn. I nord grensar området til eit utbygd bustadområde som også er regulert.

4. Skildring av planområdet – dagens situasjon

Området ligg mellom E39 og sjøen – Boknasundet, om lag 3 km sør for kommunesenteret Føresvik. Nærmast sjøen er det sjørelatert næring/industri i dag. Innanfor planområdet er byggeområda delvis opparbeida, men det er ikkje ført opp permanente bygningar. I eit av områda er det sett opp mellombelse bustadriggar for arbeidarar på Rogfast-prosjektet.



Figur 4 - Utsnitt av det mellombelse anleggshotellet for Rogfast-prosjektet, kjelde: finn, <https://www.finn.no/job/parttime/ad.html?finnkode=288044149>

Som ein kan sjå av foto over er det slakt hellande terreng, og områda er opparbeida på planerte nivå langs tilkomstvegane. Tilkomstvegane er opparbeida i samsvar med gjeldande plan, men det er ikkje etablert fortau. Det er også kommunalt VA-anlegg i området.

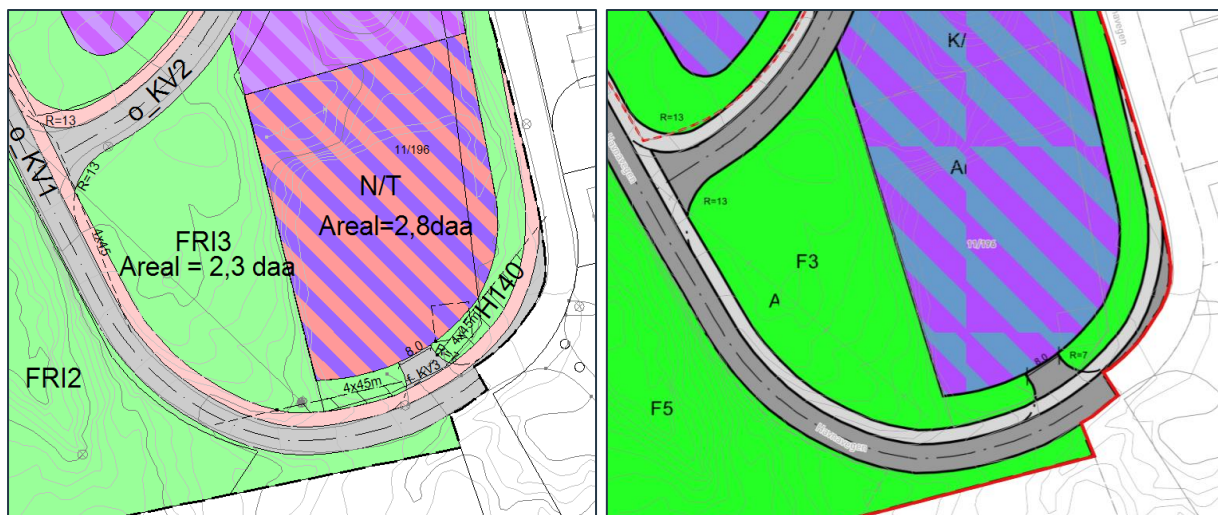
Vegplanane ved E39 vest i området er ikkje realisert, og her består området framleis av skog og lynghei. Rambøll Norge AS hadde i 2022 oppdrag for Vegvesenet å gjennomføre naturtypekartlegging. Deler av området er registrert med naturtypar; kystlynghei og eng-aktig sterkt endra fastmark med høvesvis svært stor og stor verdi. Artskarta til Artsdatabanken viser at det er gjort ein del registreringar av fugl i nærområdet opp gjennom åra, dei fleste er livskraftige artar. Det er registrert to automatisk freda kulturminne, eit nord, og eit sør for planområdet.

5. Skildring av reguleringsendringa

5.1 Endringar på plankartet

Endringa går i hovudsak ut på å endre formål på eit delområde i gjeldande plan frå 2002, slik at det kan byggast brannstasjon på tomta. I tillegg vert det nokre endringar og suppleringar i føresegnene. I og med at gjeldande plan er utarbeida i tråd med utgått versjon av plan- og bygningslova (1985), ynskjer ein gjennom planendringa å gjere om i samsvar med plan- og bygningslova 2008. Byggegrense mot sjø for byggeområde innanfor 100-metersbeltet er lagt inn, og det er regulert frisikt i avkøyrslar.

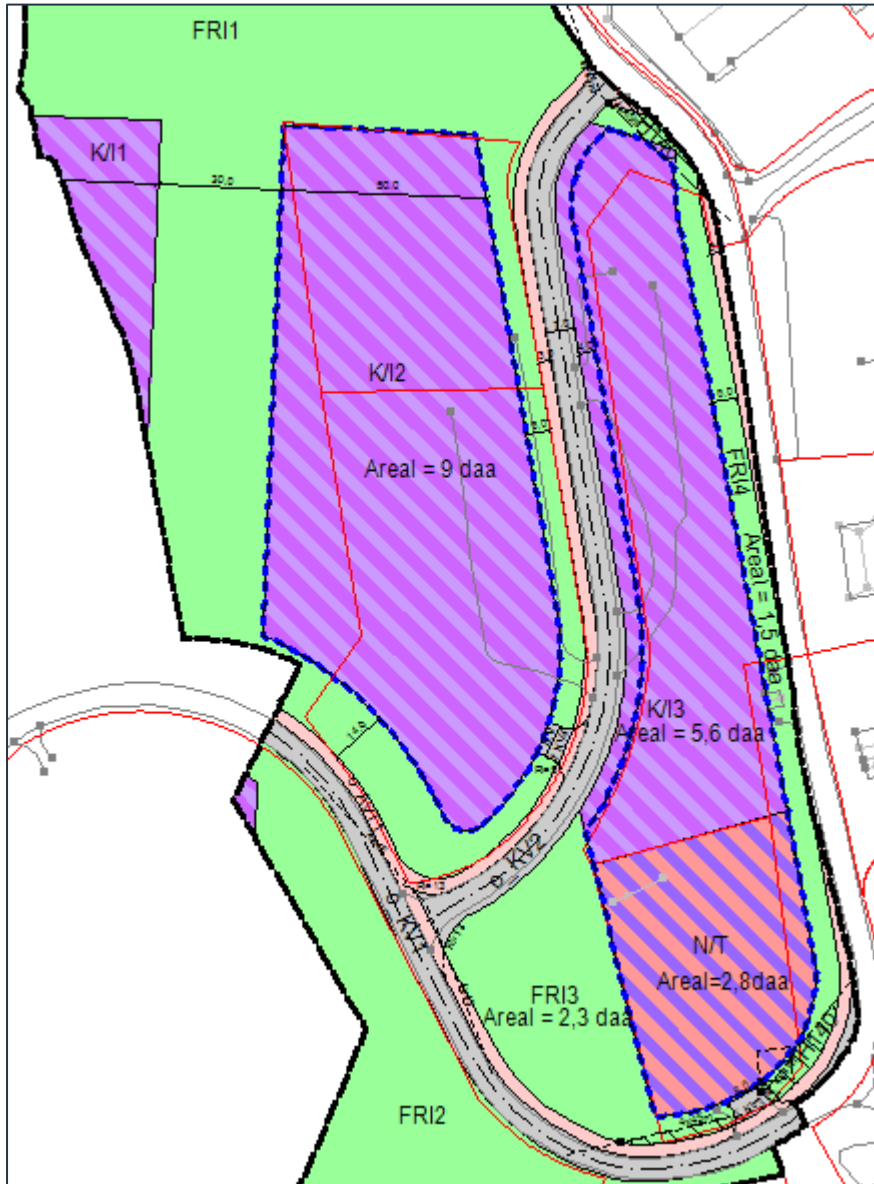
Arealføremål ved endringa	Kommentar	Sum (daa)
Næring/tenesteyting	Areal som er del av byggeområde for kontor/industri i gjeldande plan men som nå skal nyttast til brannstasjon og eventuelt næringsfunksjon om det er plass for det.	2,8
Kontor/industri	Gjenverande byggeområde for kontor/industri	15,9
Køyreveg	Offentlege tilkomstvegar gjennom planområdet, og avkøyrslar til byggeområde frå desse	2,9
Fortau	Regulert som gang- og sykkelveg i gjeldande plan. Etter dagens standard skal gs-vegar ha rabatt mot veg, og difor vert det foreslått fortau.	1,7
Gangveg	Regulert gangveg frå gjeldande plan er vidareført	0,2
Friområde	Friområde rundt industriområda, vidareført frå gjeldande plan.	21,0
SUM		44,6 daa



Figur 5 - Utsnitt av planforslaget (t.v) og gjeldande plan (t.h) som viser endringane av formål /tilpassing til gjeldande plan- og bygningslov

Byggegrense mot sjø

Det er ikkje avsett byggegrense mot sjø, og der dette ikkje går fram av arealplan er det plan- og bygningslova § 1-8 om forbod mot bygging innanfor 100-metersbeltet langs sjø som vil gjelde. For byggeområda som ligg innanfor strandsona, er det difor lagt inn byggegrense i formålsgrensa. Gjeldande plan har for det meste avsett areal for vegetasjonsbelte rundt byggeområda og langs vegane, og ein vurderer at bygg og anlegg kan ligge heilt ute langs byggeområda si yttergrense. Langs K/13 er det sett byggegrense på 4 meter frå regulert vegkant for å sikre at bygg ikkje vert plassert heilt inntil vegen. Det er dessutan ei tomtegrense (raud linje) som ligg meir enn 4 meter frå vegen, som kan tyde på at ein allereie har tenkt at det ikkje skal kunne byggast heilt inntil vegkanten.



Figur 6 - Byggegrenser vist med blå stipling langs byggeområda, eigedomsgrenser er rauda

Avkøyrslar

Regulerte avkøyrslar til byggeområda er vidareført. Det austlegaste byggeområdet er smalt, og interne vegar vil beslaglegge mykje av byggeområda når det berre er regulert for ei avkøyring sør i området. Ein ønsker i tillegg minst mogleg trafikk i området rundt brannstasjonen, og difor er det lagt inn to juridiske

punkt for avkøyrslar til felt K/I3 frå køyreveg o_KV2 i planforslaget, slik at nærare plassering kan fastsettast når ein veit korleis området skal byggast ut. Vegstrekninga er oversiktleg og det er allereie etablert to avkøyrslar til feltet tilsvarende det nå vert regulert for.

5.2 Endringar av planens føresegner

Gjeldande føresegner er i stor grad vidareført, men dei er skrivne om og tilpassa nasjonal mal for reguleringsføresegner. Det er lagt inn fleire nye føresegner, blant anna er det lagt inn fellesføresegner om universell utforming, byggegrensar, omsynet til Lov om kulturminne og støykrav.

Plankrav

Hovudgrunnen for endring av føresegnene er at ein ønsker å fjerne plankravet som ligg i gjeldande føresegner. Gjeldande plan sette krav om bebyggelsesplan, som inneber krav til detaljregulering etter plan- og bygningslova frå 2008. Bakgrunnen for å sette krav om bebyggelsesplan var at ein kunne utarbeide reguleringsplan som var mindre detaljert, og overlata detaljutforminga til ein seinare planprosess for kvart delfelt.

Dei gjeldande føresegnene er enkle og ikkje dekkande for kva som vert kravd i dag. Blant anna inneheld ikkje gjeldande plan føresegner om utnyttingsgrad eller parkeringskrav. Når ein nå får fastsett fleire føringar gjennom endringa av planen, kan me ikkje sjå at det er grunnlag for å krevje ny reguleringsplanprosess for det enkelte byggeområdet. Byggeområda er avgrensa og med å stille krav om kva situasjonsplan og tilhøyrande dokumentasjon skal innehalda ved byggesøknad meiner me at intensjonen med bebyggelsesplan er ivaretatt;

I samband med byggesøknad skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan for aktuelt byggeområde. Planen skal godkjennast av kommunen som del av byggeløyve og skal vise disponering av areal til ulike formål:

- Eventuelle nye tomtegrenser
- Planeringshøgder på terreng
- Bygningar og anlegg med utforming, plassering og takform/møneretning.
- Interne vegar og parkering for bil og sykkel
- Gjerde, murar, rampar m.m.
- Plass for renovasjon

Tilhøyrande situasjonsplanen, skal det gjerast greie for materialbruk og fargesamansetning på fasadar og tak som skal nyttast på bygningar innanfor feltet. Som dokumentasjon av plassering og høgde på tiltaka i høve til terrengtilpassing, skal det i samband med byggesøknad leverast terrengprofilar/snitt som viser planlagd busetnad i forhold til eksisterande terreng og omgjevnadane.

Gjeldande føresegner har liknande dokumentasjonskrav for kva bebyggelsesplanen skal innehalda. Forskjellen på situasjonsplan og bebyggelsesplan vil vere den formelle medverknadsprosessen, men med høyringa av denne planendringa vil ein sikre medverknad.

I tillegg set føresegnene krav om utarbeiding av teknisk plan for å sikre tilfredsstillande løysningar på tekniske anlegg som inkluderer vassforsyning, avløp, overvasshandtering og sløkkevatn.

Med nærleik til bustadområde, er det sett støygrensar som skal sikre at eksisterande bustadar ikkje vert utsett for skjemmaende støy frå planområdet.

Utnyttingsgrad, byggehøgde og krav til parkering

Byggehøgder er vidareført frå gjeldande føresegner, men ein opnar for at enkelte element slik som kranar, piper og bygningsdelar kan tillatast høgare. Tilsvarende føresegn er gitt i tilgrensande plan langs sjø. Planforslaget opnar og for at det kan monterast solenergianlegg på tak.

Det er sett utnyttingsgrad til maksimalt 80% BYA for å legge til rette for god arealutnytting. Denne typen arealformål krev ikkje særlege tilleggsfunksjonar slik det er knytt til bustadformål, og planen sikrar luft og rom mellom byggeområda med avsette felt for grønstruktur. Me meiner difor at foreslått utnyttingsgrad er forsvarleg og følgjer opp om ein berekraftig arealpolitikk.

Det er sett minimum- og maksimumskrav til talet på parkeringsplassar for bil og sykkel for dei ulike arealformåla. For kontor/industri/næring er kravet mellom 1 og 2 p-plassar for bil og minimum 2 sykkelparkingsplassar per 100 m² BRA (ekskludert lagerareal). For brannstasjon er det viktig å sikre tilstrekkeleg parkering slik at brannmannskapet har plass å parkere når det kjem for utrykking. Det er og sett krav til noko sykkelparkering ved brannstasjonen slik at mannskapet kan sykle når dei har andre ærend enn utrykking ved stasjonen.

6. ROS analyse

Plan- og bygningslova § 4-3 set krav til vurdering av risiko- og sårbarheitsforhold i samband med utarbeiding av reguleringsplanar. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har rettleiar som angir metode for ROS-analysar. Som vedlegg til rettleiaren finst det ei sjekklister, som er nytta i saka for å vurdere om det er potensielle uønska hendingar i området eller som kan oppstå på grunn av planendringane. Hendingane er berre knytt opp mot endringa med at ein nå legg til rette for brannstasjon i området.

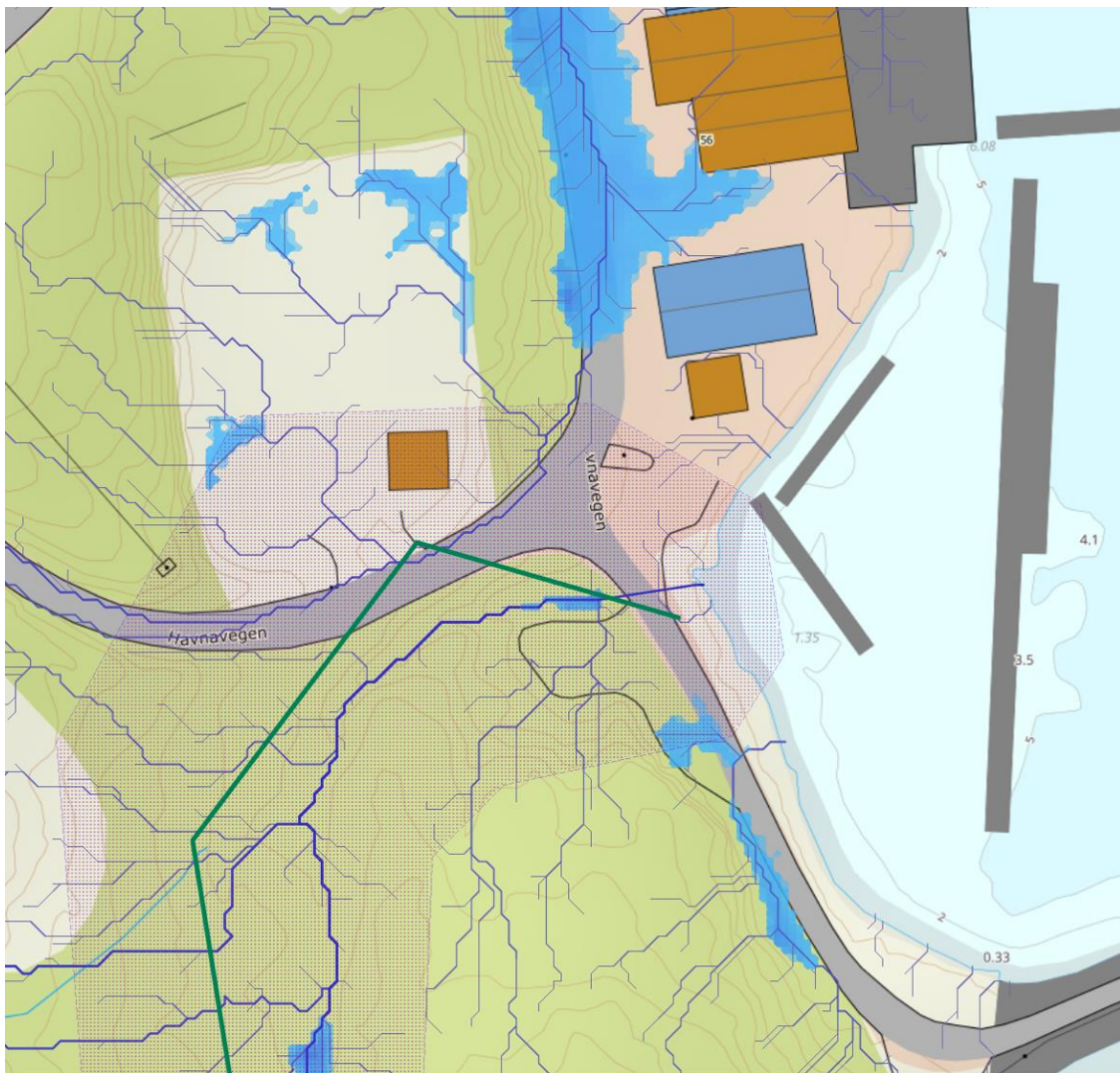
Er området utsett for eller kan planen medføre risiko for:	Aktuelt for planområdet?	
	Ja	Nei
Naturhendingar:		
Ras/ skred (steinsprang, snø, sørpe og lausmasseskred)		x
Geoteknikk (bergartar, lausmassar og stabilitet)		
Flaum (elv, bekk)	x	
Ekstrem nedbør (stormflo, høgvasstand, store bølger og stigning av havnivå)	x	
Ekstrem vind		x
Skog- og grasbrannar		x
Andre uønskte hendingar:	Ja	Nei
Trafikkulukker	x	
Skipstrafikk		x
Industri og næringsliv i nærområdet		x
Ureining (akutt og anna, ureining av grunn, deponi etc.)		x
Transport av/ulukke med farleg gods		x
Brann og eksplosjon. Innsatstid og kapasitet for naudetatane		x
Dambrot		x
Støy til omgjevnadene		x
Stråling (høgspennet linje, radon)		x
Terrengformasjon (naturlege terrengformasjonar som utgjør spesiell fare)		x

Overvatn og flaumfare

Det er eit bekkeløp langs sørsida av vegen som går langs brannstasjonstomta. NVE sine aktsemdkart for flaum viser at deler av brannstasjonstomta kan flaume over. Kartet under (figur 7) viser ein svak lilla skravur på arealet som kan vere utsett for flaum.

Omega 365 Areal AS nyttar programvara Scalgo for å hente ut meir detaljerte data og analysar knytt til overvatn. Avrenningslinjer og areal som er utsett for oppstuving av vatn er vist med blå farge på kartet under, og viser meir detaljar enn aktsemdkarta til NVE. Overvatn frå brannstasjonstomta renn frå nordvest mot søraust fram til kommunal veg, før vatnet renn langs med dette og ned gjennom næringsområdet og ut i sjø aust for brannstasjonstomta. Bekken ligg på sørsida av den kommunale vegen, lågare i terrenget og har utlaup til sjø sør for brannstasjonstomta. Den kommunale vegen er ein barriere og ved eventuell flaum i bekken vil denne vere flaumveg før vatn renn ut i sjøen. Brannstasjonen skal plasserast i den nordlege delen av det planerte området (lyst område på figur 7) som ikkje er omfatta av aktsemdområde. Bygget vil bli liggande høgare enn høgda på dagens terreng.

Med bakgrunn i dette kan me ikkje sjå at det er reell flaumfare for planlagd utbygging. Nærmare detaljar kring overvasshandtering skal avklarast gjennom teknisk plan i samband med detaljprosjektering/byggesøknad. Dette er sikra i føresegnene.



Figur 7 - Aktsemdkart for flaum og avrenningslinjer, kjelde: Scalgo

Trafikkulucker

Endringa med å legge til rette for brannstasjon vil medføre utrykkingstrafikk på vegane i området. Forutan næringstomtene, er det også bustadar nord for planområdet, som nyttar vegen gjennom området då dette er kortaste veg frå/til E39.

Vegane i området er opparbeida med tilstrekkeleg breidde for to møtande bilar, men for det meste utan fortau. Fartsgrensa på vegen er låg og sjølv om brannvesen er i utrykking er dei naud for å tilpasse seg til vegforholda. Det er eit kort strekk frå brannstasjonstomta og opp til overordna vegar. Det er viktig å sikre god sikt i avkøyrslar slik at andre som er i vegbana kan vise omsyn til brannbil i utrykking. I gjeldande plan er det ikkje sikra frisktsoner i kryss, men dette er lagt til i planendringa.



Figur 8 - Flyfoto som viser dagens vegsituasjon, kjelde: norgebilder.no

Vurdering etter naturmangfaldlova kap II

Det er foreslått små endringar i forhold til dagens situasjon og gjeldande plan, og nye tiltak som planendringa legg opp til vil i stor grad etablerast i område der det allereie er utført inngrep.

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å vere godt (nml §8), det er gjennomført naturtypekartlegging i området i 2022. Det er ikkje forhold som tilseier at området kor det skal byggast brannstasjon har særlege

naturverdier. Me kan ikkje sjå at tiltaka som planforslaget legg opp til vil få negative konsekvensar for naturmangfald. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok. Følgeleg gjer ikkje føre-var-prinsippet (§9) seg gjeldande i saka. Tiltaka er ikkje vurdert å medføre auke i samla belastning etter §10. Det er ikkje grunnlag for å seie at det vil verte vidare behov for særlege tiltak for å redusere konsekvensane for naturmangfald jf. §11 og 12 på nåverande tidspunkt.

7. Avsluttande kommentar/konklusjon

Verknadane av dei føreslåtte endringane er skildra i kapittel 5 og 6 ovanfor, og me kan ikkje sjå at det er forhold som gjer at planforslaget ikkje kan handsamast etter forenkla planprosess jf. pbl 12-14, då me vurderer at endringane ikkje vil gå ut over hovuddrammene i planen, påverke gjennomføringa av planen for øvrig, samt ikkje vil råka ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

8 Vedlegg

Vedlagte dokument følgjer planskilddinga.

Dokument	Dato	Revisjonsdato
Plankart	10.06.2024	
Føresegner	13.06.2024	