

# DETALJREGULERING FOR VARDEN, GBNR 41/466 M. FL. – VALEN



(FORSLAG TIL) PLANPROGRAM

2022 06 27

ØYGARDEN KOMMUNE

**akons**

PROSJEKTBEKRIVELSE	
Plannamn	<b>DETALJREGULERING FOR VARDEN, GBNR 41/466 M. FL. – VALEN</b>
Arkivsak ID	20/8482
Plan ID	20220006
Formål/Hensikt	Nytt næringsområde
Bakgrunn	Bakgrunn for planarbeid er førespurnad om regulering vedteke i Utval for plan (UFP) 15.10.2020 - saksnr. 063/20. Oppstartsmøte for planen var 02.07.2020. Ein har venta med varsel om oppstart av plan av omsyn til Statens Vegvesen sit arbeide med nytt Sotrasamband.
Planavgrensing	Planavgrensing for varsel om oppstart følgjer grense for 41/466 mot sør, går til sjø i aust, følgjer vegformål i Områderegeringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit - grense Fjell/ Bergen kommune i nord, og er tilpassa lokalt vegnett mot vest. Endeleg planavgrensing vert fastset i planframlegget.
Samandrag	Planen opnar for næringsbygg på meir enn 15.000 m <sup>2</sup> . Dette utløyser krav om konsekvensutgreiing. Planprogrammet foreslår utgreiing av 3 tema:  Infrastruktur og trafikk  Verdiskaping og Næringsutvikling  Landskap og estetisk utforming av omgjevnadane, strandsone ved sjø.
Framdriftsplan (Tentativ)	Oppstartsmøte Øygarden kommune 02.07.2020 Førespurnad om regulering vedteke i Utval for plan (UFP) 15.10.2020 Varsel om oppstart av planarbeid 06 2022 <i>Fastsett planprogram 11 2022</i> <i>Utarbeiding av planforslag 09 2022 – 03 2023</i> <i>Høyring av planforslag 06 2023</i> <i>Eigengodkjenning av plan 06 2024</i>
Revisjon	
Plankonsulent	Akons AS Pb. 21, 5212 Søfteland. Prosjektnamn: Prosjekt 21/ 1200 Sotraporten Prosjektansvarleg: Even Akerø

## INNHALDSFORTEGNELSE

1. Innleiing .....	4
1.1 Oppstart av planarbeid .....	4
1.2 Formål med planarbeidet.....	4
1.3 Premisser for planarbeidet.....	4
1.4 Planavgrensing .....	4
1.5 Lovgrunnlaget .....	5
1.6 Planer og utgreiingar som ligger til grunn for planen .....	5
1.7 Regional plan for areal og transportplanlegging i Bergensområdet (RATP) (2017) .....	5
1.8 Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015-2026) .....	5
1.9 Tilgrensande reguleringsplanar .....	6
2. Planprosess .....	7
2.1 Organisering .....	7
2.2 Framdrift.....	7
2.3 Medverknad.....	7
2.4 Utredningsbehov i planprosessen.....	8
3. Skildring av planområdet .....	9
3.1 Landskap .....	9
3.2 Arealbruk.....	12
3.3 Teknisk- og sosial infrastruktur.....	12
3.4 Byggestruktur .....	12
4. Viktige problemstillingar i forhold til miljø og samfunn .....	13
4.1 Planstatus.....	13
4.2 Tema for konsekvensutgreiing .....	13
4.2.1 Infrastruktur og trafikk .....	13
4.2.2 Verdiskaping og Næringsutvikling .....	14
4.2.3 Landskap og estetisk utforming av omgjevnadane, strandsone ved sjø.....	14
4.3 Biologisk mangfald .....	15
4.4 Landskap .....	15
4.5 Landbruk .....	15
4.7 Fareområder .....	16
4.8 Forureining .....	17
4.9 Bygningstiljø og estetikk.....	18
4.10 Teknisk infrastruktur .....	18
4.11 Nærmiljø/ Bustadmiljø.....	18
5. Risiko og sårbarheit.....	18
6. Skildring av planforslaget .....	19
7. Alternative planforslag .....	20
8. Oppfølging av planforslaget.....	20
8.1 gjennomføringsavtale med vegmynde .....	20
8.2 Omsyn til Sotrabraua .....	20
8.3 Krav om nærmare undersøkingar .....	20
9 Vurdering av tema for konsekvensutgreiing .....	21
9.1 Bakgrunn .....	21
9.2 Kartfesta registreringar.....	21
9.3 Vurdering av generelle utgreiingstema .....	21
9.4 Utgreiingstema frå oppstartsmøte .....	23
9.5 Utgreiingstema for konsekvensutgreiing .....	24

# 1. Innleiing

## 1.1 Oppstart av planarbeid

THH AS har i ei årrekke arbeida for å få til eit næringsbygg som kan bli eit senter for logistikk og framtidsretta teknologi på Varden nord på Valen.

I regional plan for areal og transportplanlegging i Bergensområdet (RATP) er område klassifisert som eit B-område. B-områda har middels god tilgjenge for kollektivtrafikk, syklistar og fotgjengarar. B-områda er eigna for verksemdar med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og som er delvis avhengig av bilbruk. I analysane er det vurdert at området kan vera aktuelt for næringsverksemd. Med nytt Sotrasamband vil det være ennå meir attraktivt. Område har eit svært godt kollektivtilbod, og at det kan eigna seg for mange ulike verksemdar. Planen vert tilpassa nytt Sotrasamband.

Oppstartsmøte med Øygarden kommune var 02.07.2020. Saka vart sendt til prinsippavklaring i UFP som handsama førespurnad om regulering i møte 15.10.2020:

*Vedtak i Utval for plan (UFP) 15.10.2020 - saksnr. 063/20*

*Sjølv om området ligg i LNF så ligg det også godt til i forhold til kollektiv transport, noko som er av stor viktighet med omsyn til å etablere næringsområde i dette området.*

*Sjølv om området ikkje er i samsvar med kommuneplanen så vil det ta lang tid å få ny kommuneplan vedteken, noko som vil vere til hinder for tiltakshavar.*

*Utval for plan meiner at ein ikkje kan stoppe opp alle planar i kommunen i påvente av at samfunnsplanen eller arealplanen vil vere ferdig.*

*Ut frå dette gir utval for plan søkjar løyve til å starte opp regulering av området.*

## 1.2 Formål med planarbeidet

Formål med planen er å etablere et signalbygg for ulike næringsverksemd som kan utnytte den sentrale tomte og eit godt kollektivtilbod.

Viktigaste verksemda vil være senter for logistikk og framtidsretta teknologi. Tomten har en strategisk god plassering i høve til kollektivtrafikk, flyplass og Bergen vest. Nærleik til prioritert kollektivakse og hovudveg gjer at området også er eigna for arbeidsplassintensiv verksemd.

Område ned til sjø er teke inn for mogleg tilgang til sjøvatn til marin teknologi, kai m.m.

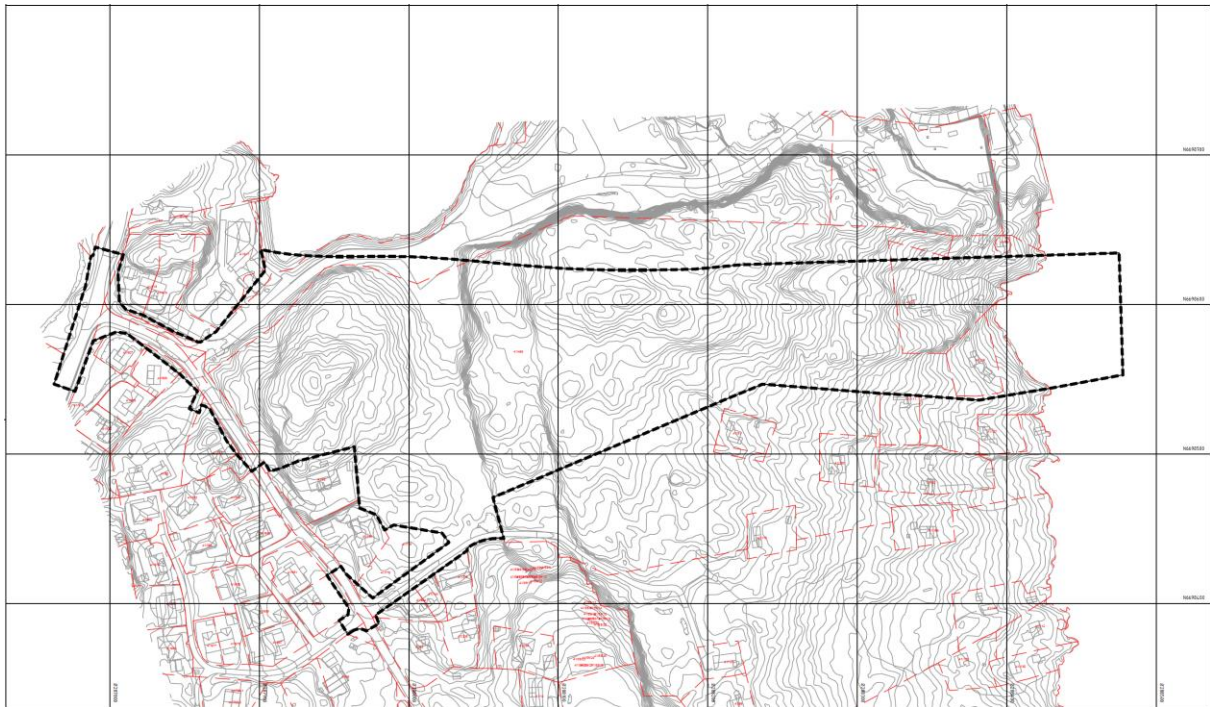
## 1.3 Premisser for planarbeidet

Oppstartsmøte med Øygarden kommune var 02.07.2020.

Vedtak i Utval for plan (UFP) 15.10.2020 - saksnr. 063/20

## 1.4 Planavgrensing

Planavgrensing for varsel om oppstart følgjer grense for 41/466 mot sør, går til sjø i aust, følgjer vegformål i Områderegeringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit - grense Fjell/ Bergen kommune i nord, og er tilpassa lokalt vegnett mot vest.



Utkast til planavgrensning for varsel om oppstart.

### 1.5 Lovgrunnlaget

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008.

Lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000.

Lov om vern mot forurensing og om avfall av 13. mars 1981.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) 19. juni 2009

Lov om friluftslivet av 28. juni 1957.

Lov om kulturminner av 10. juni 2005.

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre av 27. juni 2008

RPR barn og unge i planleggingen

RPR areal og transport i planleggingen

RPR for vernede vassdrag

RPR Universell utforming

### 1.6 Planer og utgreiingar som ligger til grunn for planen

390 KP Arealdelen til kommuneplanen 2015 – 2026. (Kommuneplanen sin arealdel for tidlegare Fjell kommune)

Samfunnsdelen til kommuneplanen 2022 – 2034 Øygarden kommune.

Områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet

### 1.7 Regional plan for areal og transportplanlegging i Bergensområdet (RATP) (2017)

I RATP, temaområde 2: Næringsareal, er det gjort ei ABC- kartlegging for å kunne sjå forholdet mellom ubyggd areal og transportbehov. Kartlegginga seier noko overordna om kor eigna ulike areal er for å etablere ulike typar av næringsverksemd. Dette er B område som er ei høg verdi for næringsetableringar.

### 1.8 Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015-2026)

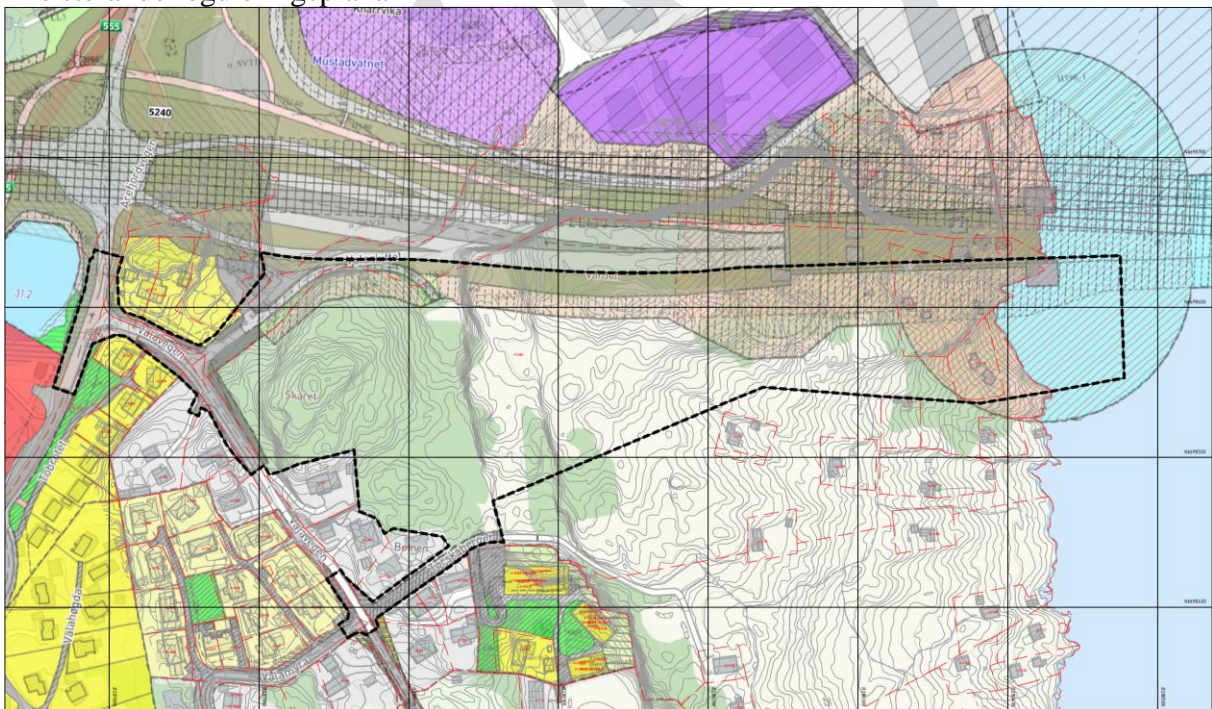
Regional plan for attraktive gir føringar for kva næringsetableringar som styrkar eller utfordrar senterstrukturen ut i frå eit areal- og transport perspektiv.

## 1.9 Tilgrensande reguleringsplanar

Planområde overlapper med Områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit - grense Fjell/ Bergen kommune i nord. Denne planen har med hovudtilkomst til planområde frå nord. I sør er det 193 RP Botnen,Valen(41-59,282,283 mfl)\_E1 som gjeld. Varsel om oppstart tek med tilkomstvegen til dette bustadområde for tilfelle at her skal vera ei mogleg supplerande tilkomst frå sør. Aust for Valavegen er 78 UP Valen(41-15) som er eit etablert bustadområde. Planen får venteleg ingen direkte verknader for dette området.



Eksisterande reguleringsplanar



Bilete syner forslag til planavgrønsing ved varsel om oppstart med tilpassing i høve til *Områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit - grense Fjell/ Bergen kommune*. Planforslaget skal ikkje vera i konflikt med områdeplanen, men ein har lagt seg inn mot regulert vegbana i tilfelle ein skal gjere mindre justeringar av vegens sideareal, eller t.d. opne for plassering av støyskjerm.

## **2. Planprosess**

### **2.1 Organisering**

Planarbeidet vert utført av Akons AS På vegne av THH AS.

### **2.2 Framdrift**

Vedtak om oppstart vart gjort i UFP 15.10.2020. Varsel om oppstart var utsett som følge av ønske frå Statens Vegvesen, grunna avklaring av kontrakt om utbygging av nytt Sotrasamband.

Ein legg opp til ei planprosess som går parallelt med bygging av Sotrabrua, og med mål om å få godkjent reguleringsplan seinast i 2025. Oppstart av bygging på tomten skal ikkje hindra arbeidet med Sotrasambandet, og er difor tentativt set til 2027.

### **2.3 Medverknad**

Det er høve til å kome med innspel til planoppstart som gjelder avgrensing og innhald i reguleringsplan, og til planprogrammet som gjeld kunnskapsgrunnlaget for planarbeidet.

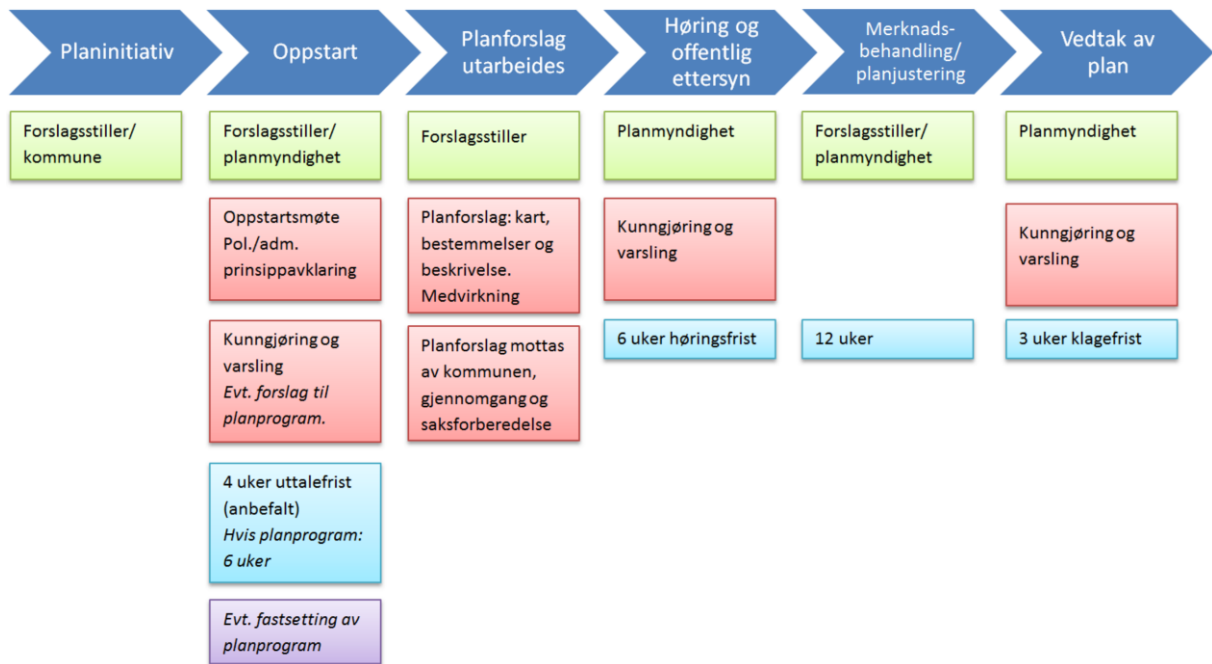
#### **Medverknad plan**

Medverknad følger plan- og bygningslova sine krav til medverknad som gjeld for reguleringsplanarbeid. Ein har høve til å komme med innspel ved varsel om oppstart av planarbeidet, ved offentleg ettersyn av planforslag, og ein kan klage på vedtak om godkjent plan. Ein kan også ta direkte kontakt med plankonsulent om ein har spørsmål til planarbeidet.

Planleggjar skal vurdere alle innspel og merknader før ein leverer inn eit planframlegg til kommunen. Kommunen vil gjera ei eigen vurdering av korleis innspel og merknader er teke omsyn til før planframlegget fremjast til politisk handsaming i Utval for plan. (UFP) UFP gjer vedtak om offentleg ettersyn, og kommunen kunngjer vedtak og sender varsel om planforslag til naboar og høyringsinstansar. Dei har da 6 veker til å kome med innspel eller merknader.

#### **Medverknad planprogram**

Eit planprogram skal gjere greie for eksisterande kunnskapsgrunnlag, og om det er trong for nærmare utgreiingar for å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på kva slags vilkår planer eller tiltak kan gjennomførast. Framlegg til planprogram skal varslast, slik at alle har moglegheit for å koma med innspel eller merknader før kommunen vedtek planprogrammet. Når planprogrammet er vedteke legg det føringar for det vidare arbeidet med planforslaget.



Illustrasjon av planprosess (III: Ringerike kommune)

## 2.4 Utredningsbehov i planprosessen

Krav om konsekvensutgreiing går fram av Forskrift om konsekvensutgreiingar 01.07.2017. I dette tilfelle gjeld det VEDLEGG I, *Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.*

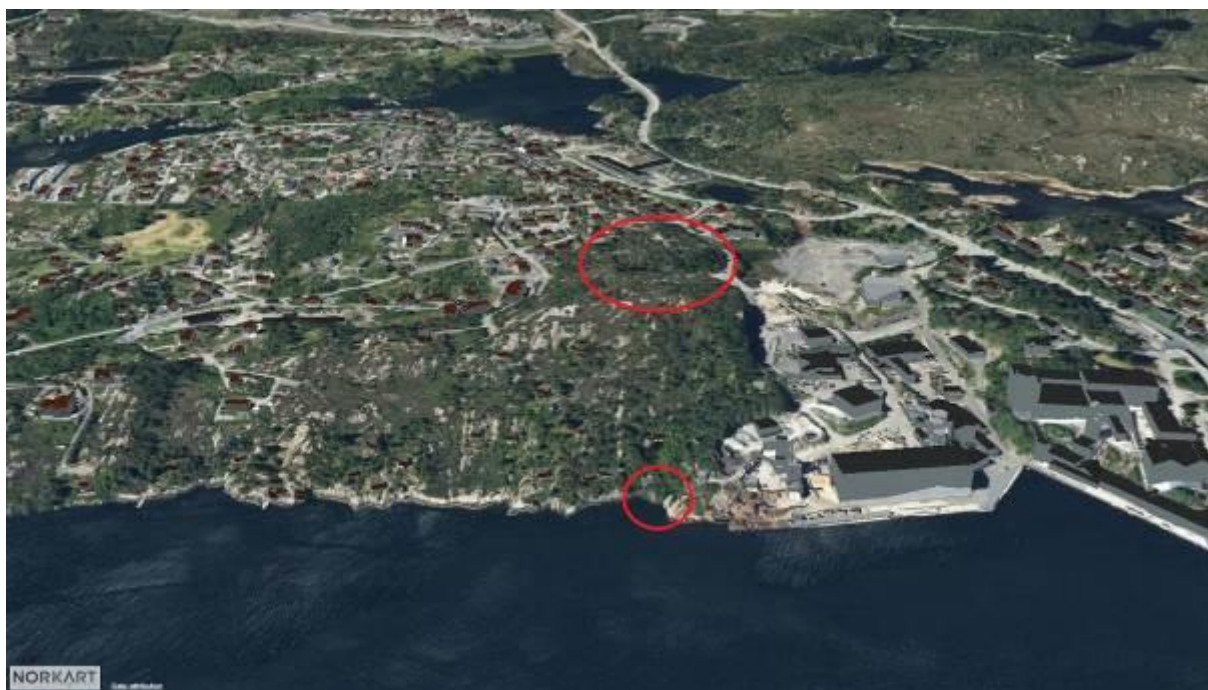
Ein planlegg for næringsbygg på meir enn 15.000 m<sup>2</sup>, noko som utløysar KU plikt i samsvar med Vedlegg 1, punkt 24: *Næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på meir enn 15 000 m<sup>2</sup>.*



### 3. Skildring av planområdet

#### 3.1 Landskap

Varsla planområde er på om lag 73 daa. Det ligg på eit høgdedrag like sør for nytt Sotrasamband på Valen. Nord for planområde er det i dag eit industriområde og her har det vert ei 300 kv kraftline. Dette område er under transformasjon og skal bli til ny veg for Sotrasambandet.



Planområde set frå aust i 3D kart. Markering i sjø er mogleg sjøtilkomst. Den ligg like sør for brutårnet til ny Sotrabru.



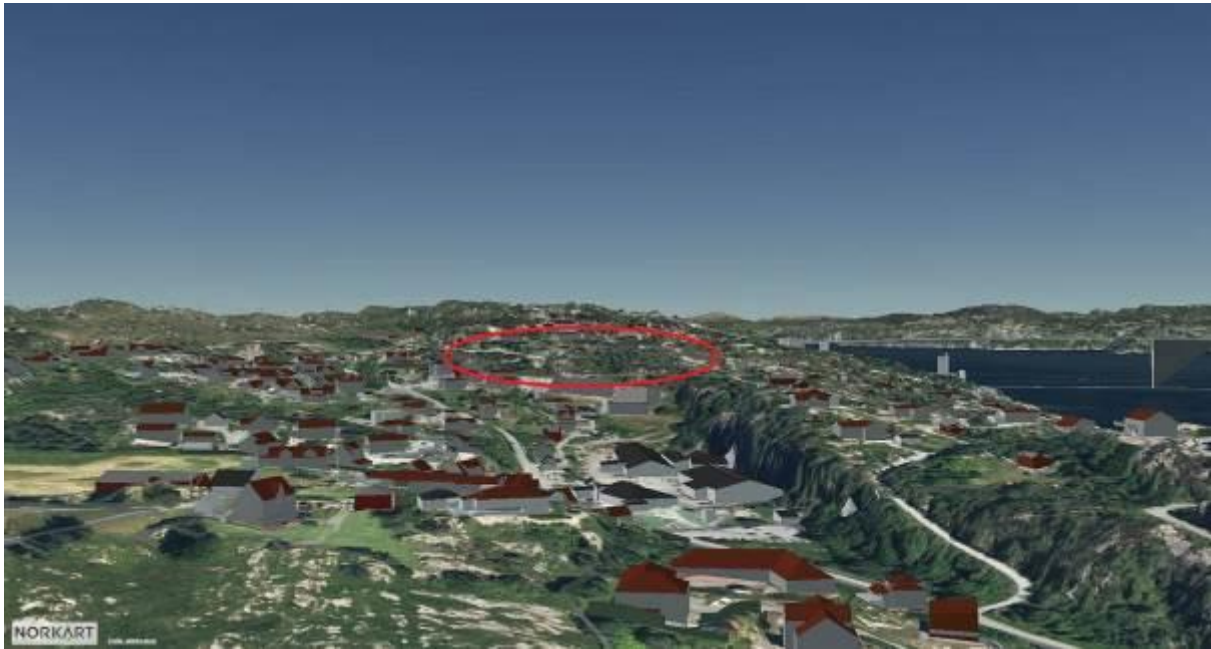
Illustrasjon av brutårn og ny Sotrabru frå SVV sin presentasjonsvideo. Planområde er vist som skog til venstre i bilete.



Ortofoto med innteikning av planområde. Merk Mustadvatnet nord i bilete er i dag fylt igjen med stein for å klargjere område for ny hovudveg.



SVV sin illustrasjon av det same område med nytt Sotrasamband. Senter i planområde er markert med raudt.



Planområde set frå sør i 3D kart.



Planområde set frå nord. Til venstre er det ei stor skjering. Nytt Sotrasamband går inn i denne skjeringa.

### 3.2 Arealbruk

Det er i dag ikkje anna bruk av planområdet enn vegar og eit mindre areal som nyttas til lager for containerar. Mot sjø er det nokre fritidsbustader, men desse er innløyst av Vegvesenet i samband med etablering av Sotrasambandet.



Område sett frå sør. (Skråfoto 1881.no) Her er grunnlendt mark og noko skog.

### 3.3 Teknisk- og sosial infrastruktur

Tilkomst til planområde blir frå nord på kommunal veg KV1047, Valavegen. Her er det offentleg VA som planområde kan kopla seg på. Planen opnar ikkje for bustader eller anna som krev sosial infrastruktur.

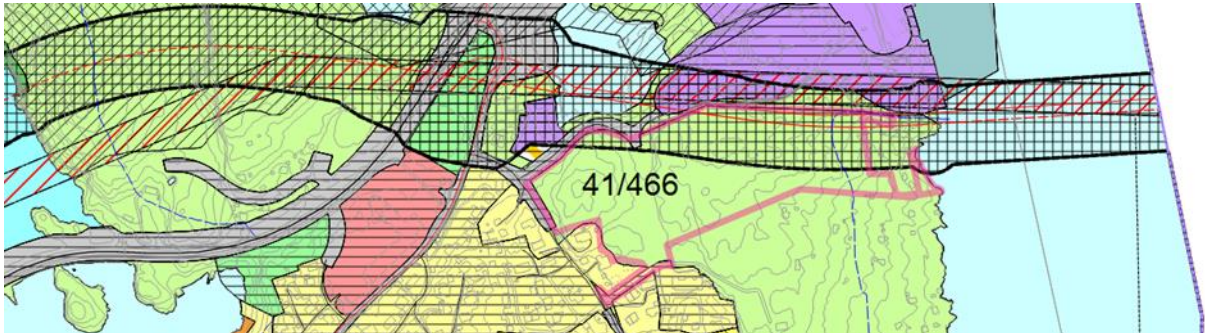
### 3.4 Byggestruktur

Tomten er ubygd. Nord for tomten kjem ny veg og Sotrabru. Sørøst for planen er det nokon små, eldre fritidsbustader. Det er bustader sør for planområdet, både einebustader og lågblokkar. Nord for planen er det industriområde med fleire større bygg. Nordvest for planen ligg tidlegare Liljevatnet skule. Lengre sør er Valen næringspark.

## 4. Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn

### 4.1 Planstatus

Planområde er i dag LNF område i kommuneplanen, eller anna vegareal i områdeplan for Sotrasambandet.



Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel kor tomt41/466 er markert.

### 4.2 Tema for konsekvensutgreiing

Tema for konsekvensutgreiing er vurdert på bakgrunn av *Veiledningsnotat - Planprogram og konsekvensutredning ved reguleringsplanar* frå Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, og forslag frå Øygarden kommune som er framsett i referat frå oppstartsmøte.

Fleire tema er ikkje aktuelle for denne planen, og nokre vert venteleg godt nok opplyst gjennom planrapport, ROS analyse og mobilitetsplan som er krav i kommuneplanen. Siling av aktuelle tema er gjort i kapittel 9.

Ein står igjen med 4 tema som skal konsekvensutgreiast. Tema strandsone vert vurdert saman med Landskap, slik at det vert 3 utgreiingar:

- Infrastruktur og trafikk
- Verdiskaping og Næringsutvikling
- Landskap og estetisk utforming av omgjevnadane, strandsone ved sjø.

KU vert utarbeidd med ulike temarapportar og eit felles samandrag med oppsummering av mål, omsyn og rammer som skal ivaretaast i arbeidet med planen, og eventuelt prinsipp for alternative løysningar.

#### 4.2.1 Infrastruktur og trafikk

Tema infrastruktur og trafikk gjeld vurdering av eksisterande teknisk infrastruktur opp mot dei behov som vert utløyst av planen.

KU skal svare for kor mykje trafikk planen kan utløyse, og om framtidig vegnett har kapasitet til å takle dette, evt. om her skal setjast krav til utbetringar.

Ny trafikk kjem i tillegg til dagens trafikk. Trafikkmengda (ÅDT) på FV5240, Arefjordsvegen er berre skjønns messig fastset i SVV sit kart. Her skal det difor gjerast ny trafikkregistrering av ÅDT på dagens vegnett som gjeld Arefjordsvegen og Valavegen.

Kommuneplanen sin arealdel for Fjell kommune har med krav om mobilitetsplan som skal gjere greie for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklande og køyrande:

## 8. Mobilitetsplan

a. I reguleringsplanar, ved bygging av prosjekt større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA og ved etablering av offentlege og private verksemder med over 50 tilsette skal det utarbeidast ein mobilitetsplan for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklende og køyrande. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

Tema Infrastruktur og trafikk er foreslått utgreia med følgjande delrapportar:

- Mobilitetsplan med vurdering av reisemåtar.
- Trafikkregistrering
- Trafikkanalyse/ Vurdering av krav til vegnett og trafikk
- VA rammeplan med overvann

### 4.2.2 Verdiskaping og Næringsutvikling

KU skal vurdere tal på arbeidsplassar som planen opnar for, og aktuelle verksemder som ikkje er i konflikt med senterutvikling.

Vurdering tek utgangspunkt i Regional plan for areal og transportplanlegging i Bergensområdet (RATP) (2017) og areal strategiar i Samfunnsdelen til kommuneplanen 2022 – 2034 Øygarden kommune. Vurdering gjeld kva slags verksemder som best kan utnytte den aktuelle tomten, og kva slags verksemder som ikkje bør lokaliserast her av omsyn til senterutvikling i kommunen.

Tema Verdiskaping og Næringsutvikling er foreslått utgreia med følgjande delrapport:

- Strategisk arealbruk for nytt næringsområde på Varden

### 4.2.3 Landskap og estetisk utforming av omgjevnadane, strandsone ved sjø.

Det skal utarbeidast landskapsanalyse med anbefalingar til plan. Landskapsanalyse vert ei områdeskildring med ulike temakart og 3D modell av planområdet. 3D modell skal nyttast til å syne fjernverknad og å vurdere ulike alternativ for utbygging på tomten. Anbefalt løysning skal illustrerast med terrengsnitt.

Strandsone vert vurdert og skildra saman med landskap. Kulturminne vert ikkje tema sidan det ikkje er registrerte verdiar innanfor planen.

Aktuelle temakart er:

- Høgdelagskart
- Helingskart
- Bygningsstruktur
- Mål punkt og vegnett
- Landskapskart med terrengretning
- Evt. temakart for ulike registreringar.

Tema Landskap og estetisk utforming av omgjevnadane, strandsone ved sjø er foreslått utgreia med følgjande delrapport:

- Landskapsanalyse Varden med temakart og 3D illustrasjonar.

### 4.3 Biologisk mangfald

Naturmangfaldslova §8 setter krav om at offentlege avgjerder som gjeld naturmangfaldet skal så langt det er rimeleg bygge på vitskapeleg kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypars utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknader. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimeleg forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfaldet.

For Øygarden kommune føreligg det fleire registreringar av naturmangfald frå dei siste 20 åra. Her er og landsdekkjande kart med registreringar. I samband med regulering av Sotrasambandet vart det og kartlagt naturmangfald langs vegtraseen.

Her er ikkje registrerte naturverdiar innanfor planområdet.

Nærmaste registrerte naturverdiar er taksvale, stær og storskarv på Mustadvatnet nord for planområdet. Alle desse er truede arter. (Kjelde: Naturbasekart) Dette vatnet er nå fylt igjen.

Langs strandsona i sjø er det registrert eit belte med Større kamskjelførekomsstar med verdi: Svært viktig. (Stor\_Sotra ID: BM00111879) (Kjelde: Naturbasekart) Dersom det vert aktuelt med inngrep i sjø må det gjerast ei vurdering/undersøking knytt til denne førekomssten.

I denne saka vurderer vi at lovens krav til kunnskapsgrunnlag er oppfylt, og at endring vil ha små natur- og miljømessige konsekvensar.

Område ligg tett på nytt Sotrasamband og vert utsett for belastning med støy og anna som følgjer av framtidig trafikk. Den samla belastninga for naturmangfaldet som følge av planen er difor vurdert som liten.

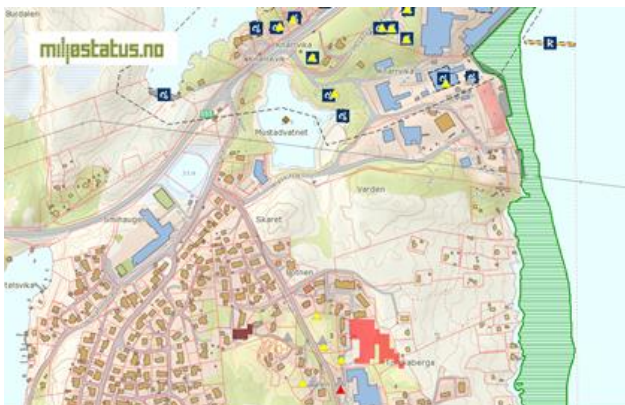
### 4.4 Landskap

Området vil endra seg radikalt ettersom Sotrasambandet vert utbygd. Området er eksponert mot Hjeltefjorden i aust, og i nokon grad mot bustadområde i sør. Planlagt bygg vert ikkje særleg eksponert mot sjø. Frå nord vert det Sotrasambandet som er dominerande element, og med brutårnet som eit særleg markant element.

Landskapsverdiar vert utgreia i KU.

### 4.5 Landbruk

Det er ikkje registrerte landbruk, kystlynghei, skog eller dyrkbar mark. I dei seinare åra er det likevel vakse fram noko skog innanfor planområdet. Dette er ikkje drivverdig skog for skogbruk.



Kart frå miljøstatus.no. Her er ingen registreringar innanfor planområde.

#### 4.6 Kulturminne og kulturmiljø

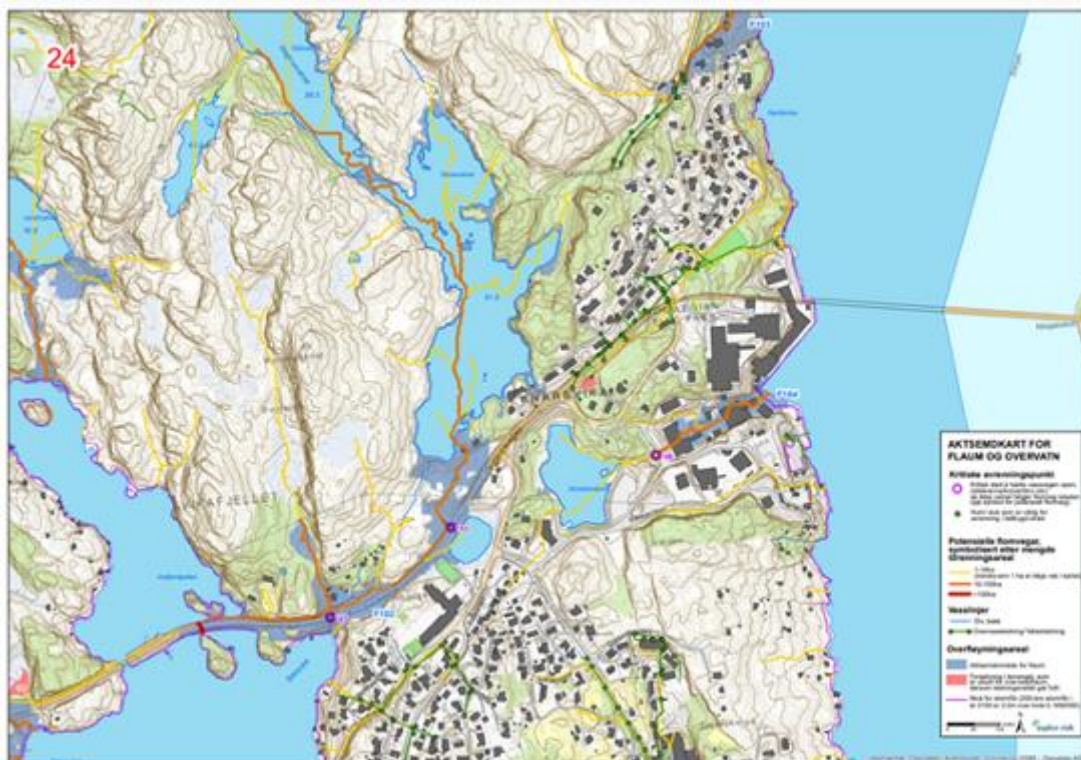
Her er ingen registrerte verdier innanfor planområdet.

#### 4.7 Fareområder

Her er ikkje registrert skred eller flaumfare. Deler av planområde er under marin grense, men her er lite lausmassar og mykje fjell i dagen.

Registrert 300 kv kraftlinje nord i planområdet er flytta.

Radonfare er moderat til lav.



Fjell kommune: Aktsemokart for flaum og overvatn.



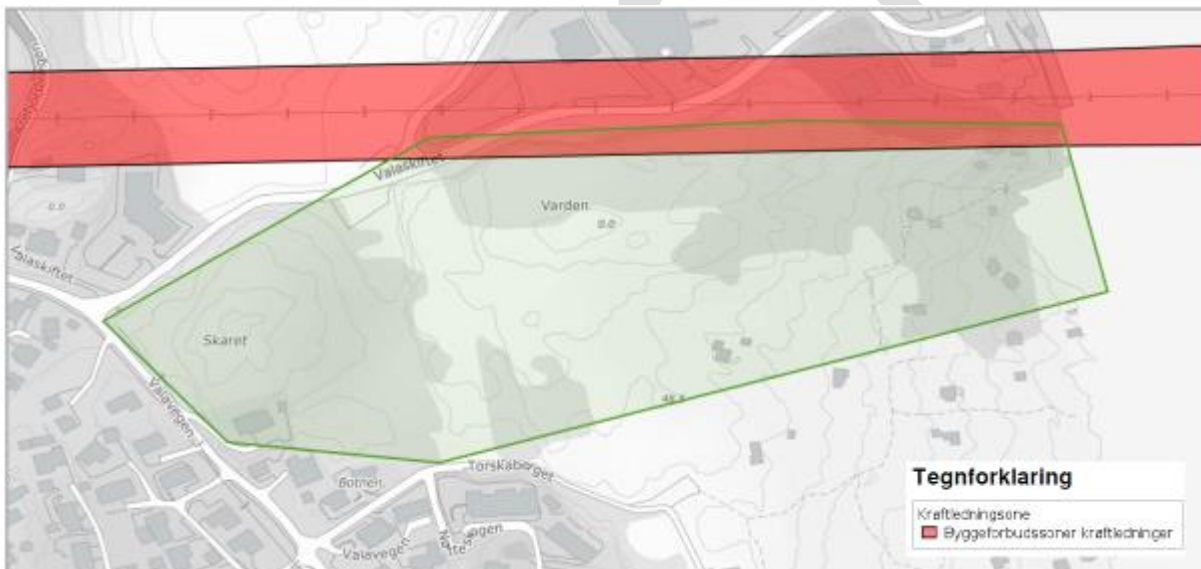
## 4.8 Forureining

Del av planområde som er vendt mot nord er i dag i gul støysone. Med nytt Sotrasamband vert heile planområde liggjande innanfor støysone til vegen. Planen opnar ikkje for støysensitiv verksemd, slik at trafikkstøy ikkje er vurdert som eit problem for planlagt verksemd. Trafikk kan likevel gje lokal luftforureining, men område er opent, utan inversjonsfare og med god utlufting som gjer at problemet truleg ikkje er stort for planområde.

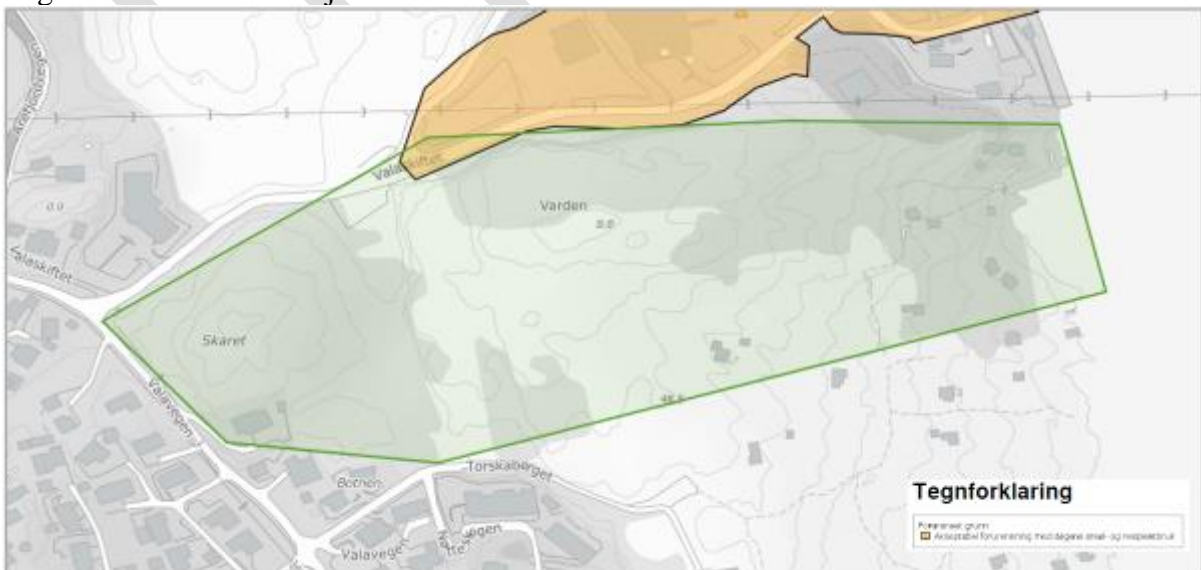
Nord for planområde er det registrert forureining i grunnen, men registrering syner at dette ikkje er vurdert som eit problem med dagens arealbruk. Registrert område som kjem i kontakt med planen, vert nedbyggd av Sotrasambandet.

([https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok\\_id=15714](https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=15714))

Det er registrert 300 kv kraftlinje nord for planområde. Denne er flytta i samband med etablering av nytt Sotrasamband. Her vert ikkje utfordringar med bygningsavfall som følgje av bygg som skal rivast.



Registrert 300 kv kraftlinje.



Registrert forureina grunn.

#### 4.9 Bygningsmiljø og estetikk

Område ligg i utkanten av lokale byggjeområde. Største eksponering vert mot nytt Sotrasamband. Dette vert eit av dei første bygga ein møter når ein kjem over Sotrabrua. Det er difor eit mål for utbyggar å få til eit «signalbygg» med gode kvalitetar.

#### 4.10 Teknisk infrastruktur

Område får tilkomst frå Valaskiftet til kommunal veg Valavegen, og vidare på fylkesveg Arefjordsvegen til nytt veganlegg for Sotrasambandet.

Her er god kollektivdekning og fortau/ gang- og sykkelveg langs Valavegen og Arefjordsvegen. Langs Liljevatnet går det gangveg som sikrar tilkomst til ny busshaldeplass som vert etablert som del av Sotrasambandet.

Her er offentleg vann og avløp i Valavegen og nettstasjon ved krysset Valaskiftet/ Valavegen.

Eventuelle krav til utbetringar vert vurdert i det vidare planarbeidet.

#### 4.11 Nærmiljø/ Bustadmiljø

Område har ikkje kjent bruk av born og unge. Planområde ligg innanfor 150 meters avstand frå nytt Sotrasamband.

### 5. Risiko og sårbarheit

Det skal utarbeidast eigen ROS analyse for planområdet. For dette område gjeld særleg at ein må vurdere Risiko knytt til nærleiken til nytt Sotrasamband, og tekniske installasjonar i grunnen som gjeld brufeste.

I samband med planarbeidet skal ein vurdere trong for skredfarevurdering. Vurdering av skredutsatt område på bakgrunn av helingskart syner ikkje utfordringar innanfor planområde, utanom skrent mot nord som skal fjernast i samband med nytt Sotrasamband.



Helingskart. NVE.

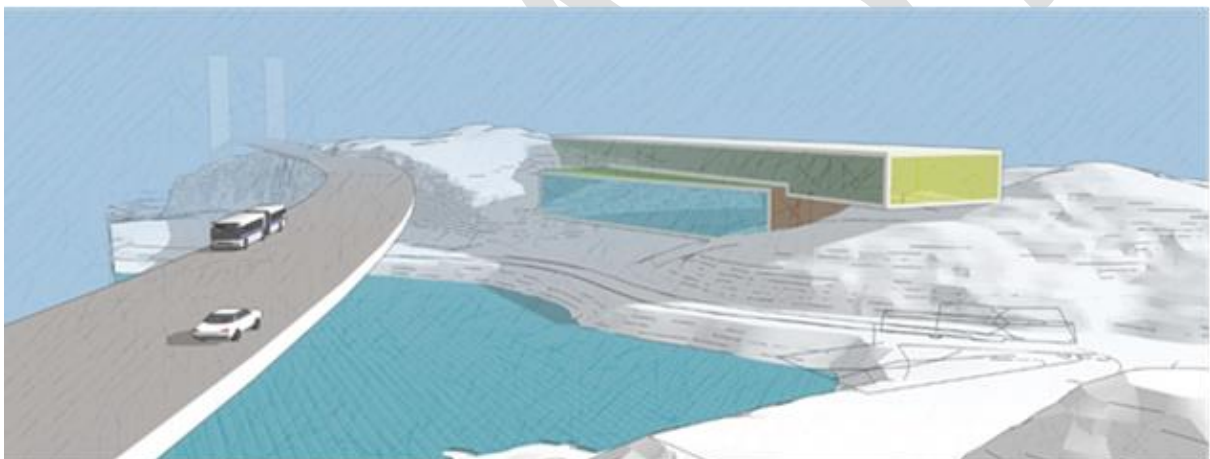
## 6. Skildring av planforslaget

Formål med planen er å etablere et signalbygg for ulike næringsverksemd som kan utnytte den sentrale tomte på Varden og eit godt kollektivtilbod. Viktigaste verksemda vil være senter for logistikk og framtidretta teknologi. Tomten har en strategisk god plassering i høve til kollektivtrafikk, flyplass og Bergen vest. Nærleik til prioritert kollektivakse og hovudveg gjer at området også er eigna for arbeidsplassintensiv verksemd.

Her kan og bli noko service verksemd tilpassa eit lokalt marknad. Dette må avklarast nærmare i den vidare prosessen, men service funksjoner skal ligge innanfor retningslinjer i Regional plan for attraktive senter i Hordaland slik at det ikkje utfordrar etablert senterstruktur. Det skal ikkje bli et kjøpesenter eller bustader, men kanskje kan her bli eit utvida kantinekonsept med kiosk/ nærbutikk som og tene nærmiljøet.

Tilkomst blir over Valavegen, men med avkøyrsel på eksisterande veg Valaskiftet som i dag går til Knarrevik næringsområde.

Det er utarbeidet ei enkel skisse for eit bygg i størrelses orden 20-30.000 m<sup>2</sup>. Skisse synar eit langstrakt bygg eksponert mot ny veg, som og vil fungere som ei støyskjerming for bustadområdet på Valen. Parkering er tenkt under bygget.



Tidleg skisse av planlagt utbygging med ca. 25.000m<sup>2</sup>. I tillegg kjem parkeringsanlegg under bygget. Skissa er sett frå nord, og synar ei situasjon kor Mustadvatnet ikkje er utfylt.

Når ein byggjar i dag skal ein ta omsyn til at bruken av bygget kan bli noko anna i framtida. Ein skal difor ha eit fleksibelt bygg som kan tilpassast nye behov, og ein plan som gjev rom for ulike verksemdar.

Varsla planområde går ned til sjø, noko som gjev moglegheit for sjøtilkomst, men og tilkomst til sjøvatn som kan nyttast til kjøling/varme eller for sjøvatn til forsøk med marin teknologi. Vert det inngrep i sjø skal det gjerast nærmare vurdering i høve til registrert kamskjel førekomst.



Byggeområde set frå nord. Ein tenker å etablere parkering i dalen midt i bilete, og med bygg som eit spenn over parkeringsdekke. Slik får ein bygd mykje med små terrenginngrep.

Plassering og utforming av bygg er likevel ikkje noko som er fastsett, men skal vurderast i KU. Byggjegrænse til Sotrasambandet vert og tema for planarbeidet.

## **7. Alternative planforslag**

Her er ikkje alternativ tomtar for vurdering. Alternative forslag som vurderast gjeld disponering av tomt, utforming og plassering av bygg. Dette vert vurdert i landskapsanalyse.

## **8. Oppfølging av planforslaget**

### **8.1 gjennomføringsavtale med vegmynde**

Det må etablerast gjennomføringsavtale for del av planen som kjem i kontakt med offentleg veg.

### **8.2 Omsyn til Sotrabrua**

Det må takast særleg omsyn til brukonstruksjonen for Sotrabrua i anleggsfasen. Ny verksemd nær sjø må ikkje vera i konflikt med omsynssone H390 som er sikringsone rundt brutårn.

### **8.3 Krav om nærmare undersøkingar**

Langs strandsona i sjø er det registrert eit belte med Større kamskjelførekomsstar. Dersom det vert aktuelt med inngrep i sjø må det gjerast ei nærmare undersøking knytt til denne førekomssten.

## 9 Vurdering av tema for konsekvensutgreiing

### 9.1 Bakgrunn

Tema for konsekvensutgreiing er vurdert på bakgrunn av *Veiledningsnotat - Planprogram og konsekvensutredning ved reguleringsplanar* frå Kommunal- og Moderniseringsdepartementet og forslag frå Øygarden kommune som er framsett i referat frå oppstartsmøte. Fleire tema er ikkje aktuelle for denne planen, og nokre vert venteleg godt nok opplyst gjennom planrapport, ROS analyse og mobilitetsplan som er krav i kommuneplanen.

### 9.2 Kartfesta registreringar

Det er utført tiltaksanalyse av 72 datasett syner at her berre er 20 datasett som gjeld innanfor planområde. Av desse er det 11 som er aktuell for vår vurdering i planprogrammet:

- Byggjeforbodssonar kraftleidningar
- Forureina grunn
- Grus og pukk
- Løs masser
- Marin grense
- Naturtypar i Norge - Landskap
- Nettanlegg
- Radon
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
- Stormflo og havnivå
- Støykartlegging veg etter T-1442

### 9.3 Vurdering av generelle utgreiingstema

I tabellen nedanfor har vi vurdert alle tema frå *Veiledningsnotat - Planprogram og konsekvensutredning ved reguleringsplanar* Kommunal- og Moderniseringsdepartementet:

Fag- eller utgreiingstema	Kommentar
1 Barn og unge	- Ikkje kjent bruk - Planlegg ikkje for bustader eller anna som gjeld born og unge.  Vert vurdert i planrapport <b>Ikkje tema for KU</b>
2 Universell utforming	- Ivaretatt i forskrift  Vert vurdert i planrapport <b>Ikkje tema for KU</b>
3 Hytter og fritidshus	Planlegg ikkje for hytter eller fritidsbustader.  Forhold til eksisterande hytter vert vurdert i planrapport <b>Ikkje tema for KU</b>
4 Infrastruktur og trafikk	- KPA har krav om mobilitetsplan  Her skal gjerast trafikkregistrering av ÅDT på dagens vegnett. Vurdering av vegnett, reisemåtar og trafikk.

<p>5 Verdiskaping og Næringsutvikling</p>	<p>KU skal vurdere tal på arbeidsplassar og aktuelle verksemdar som ikkje er i konflikt med senterutvikling.</p>
<p>6 Reindrift</p>	<p>Ikkje aktuelt</p>
<p>7 Strandsone ved sjø</p>	<p>Vurderast i landskapsanalyse.</p>
<div data-bbox="188 555 938 981" data-label="Figure"> </div> <p data-bbox="943 958 1332 1048">Strandsone innafor planen er i Statleige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen registrert med stort press på arealet.</p>	<p>Ikkje aktuelt</p>
<p>8 Strandsone ved vassdrag</p>	<p>Ikkje aktuelt</p>
<p>9 Villrein</p>	<p>Ikkje aktuelt</p>
<p>10 Jordvern</p>	<p>Ikkje aktuelt.</p>
<p>11 Samfunnssikkerheit og ROS analyser</p>	<p>Det er krav om ROS analyse i reguleringsplanen. <b>Ikkje tema for KU</b></p>
<p>12 Folkehelse</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ikkje registrerte friluftslivsinteresser.</li> <li>- Moglegheit for å gå/ sykle til arbeid vert vurdert i mobilitetsanalyse.</li> </ul> <p>Vert vurdert i planrapport <b>Ikkje tema for KU</b></p>
<p>13 Mineralske ressurser</p>	<p>Ikkje aktuelt</p>
<div data-bbox="188 1532 970 1957" data-label="Figure"> </div> <p data-bbox="975 1951 1380 2033">Her er registrert pukk område med prøvepunkt. Forekomst id: 1246504. Område er allereie disponert til Sotrasambandet og vert difor ikkje vurdert nærmare her.</p>	

14 Samiske interesser	Ikkje aktuelt
15 Kulturminner, kulturmiljøer, landskap og estetisk utforming av omgivelsene	- Her er ingen registrerte kulturminne innanfor planområdet.  <b>Det skal utarbeidast landskapsanalyse med anbefalingar til plan. Kulturminne utgår sidan det ikkje er registrerte verdiar. Strandsone vert vurdert saman med landskap.</b>
<p>Planområdet er delt i to landskapsområder: Mot fjorden er det <i>kyst_fjordlandskap LA-TI-K-F Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse</i>. Mot vest er det <i>kyst_slette/landskap LA-TI-K-S Skjermet indre slakt til småkupert kystslette/landskap med tett bebyggelse</i>.</p>	
16 Naturmangfold	Antatt tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag for vurdering etter Naturmangfaldlova. Einaste registrerte naturverdi er kamskjelførekost i sjø.  Ikkje behov for vidare utgreiing om det ikkje vert inngrep i sjøområde. <b>Ikkje tema for KU</b>
17 Friluftsliv og rekreasjon	Ikkje friluftslivsområde <b>Ikkje tema for KU</b>
18 Forurensning og vannmiljø	Ikkje aktuelt
19 Klimatrusler og klimatilpasning	Ikkje særlege utfordringar knytt til dette området. Vurderast i ROS analyse. <b>Ikkje tema for KU</b>
20 Annet: Trafikkstøy fra 555	Planområde ligg i område som er sterkt utsett frå støy frå nytt Sotrasamband. (Sjå vedlegg sist i planprogrammet) Bygget får ikkje støyømfintleg verksemd. Bygget kan bidra til å skjerme bustader på Valen frå trafikkstøy. Tiltak i plan vil vera plassering av bygg og tekniske løysingar knytt til bygnadane.  Vert vurdert i planrapport <b>Ikkje tema for KU</b>

## 9.4 Utgreiingstema frå oppstartsmøte

Øygarden kommune har foreslått følgjande tema for konsekvensutgreiing i *Referat oppstartsmøte\_Varden\_Knarrvika\_02.07.20*:

Støy	Samsvarar med tema 20 ovanfor.
------	--------------------------------

Konsekvensar for nærområdet	Verknader for nærmiljøet vil i hovudsak vera økt trafikk. Område vert svært støyutsett med nytt Sotrasamband. Støyverknad av økt trafikk vil difor truleg være ubetydeleg i dette område.  Moglege positive verknader kan være tilgang på lokale arbeidsplassar og servicefunksjonar.  I landskapsanalyse vil ein gjera ei vurdering som gjeld byggestruktur og fjernverknad. Jfr. tema 15
Infrastruktur og trafikk	Samsvarar med tema 4 ovanfor.
Samla behov for næring og lokalisering av denne type næring i Øygarden	Her er eit regionalt behov for nye næringsområde. Område er vurdert som aktuelt for næring i RAPT.  I tema 5 Verdiskaping og Næringsutvikling vert det vurdert kva slags verksemd som kan inngå utan at det vert konflikt med senterutvikling.
Samfunnstryggleik, beredskap og ulykkesrisiko	Samsvarar med tema 11 ovanfor.
Naturmangfald	Samsvarar med tema 16 ovanfor.
Landskap og strandsone	Samsvarar med tema 7 og 15 ovanfor.
Nasjonalt og internasjonalt fastsette miljømål	Vert vurdert i planrapport. Aktuelle tema planer er Samfunnsplanen og Klima og miljøplan for Øygarden kommune.
Arkitektonisk og estetisk utforming, utrykk og kvalitet	Samsvarar med tema 15 ovanfor.

## 9.5 Utgreiingstema for konsekvensutgreiing

Etter gjennomgang av moglege tema står ein igjen med 4 tema som skal konsekvensutgreiast:

Tema 4, Infrastruktur og trafikk

Tema 5, Verdiskaping og Næringsutvikling

Tema 7 Strandsone ved sjø.

Vurdering av strandsone er aktuelt, men vert gjort saman med landskapsanalyse. (15)

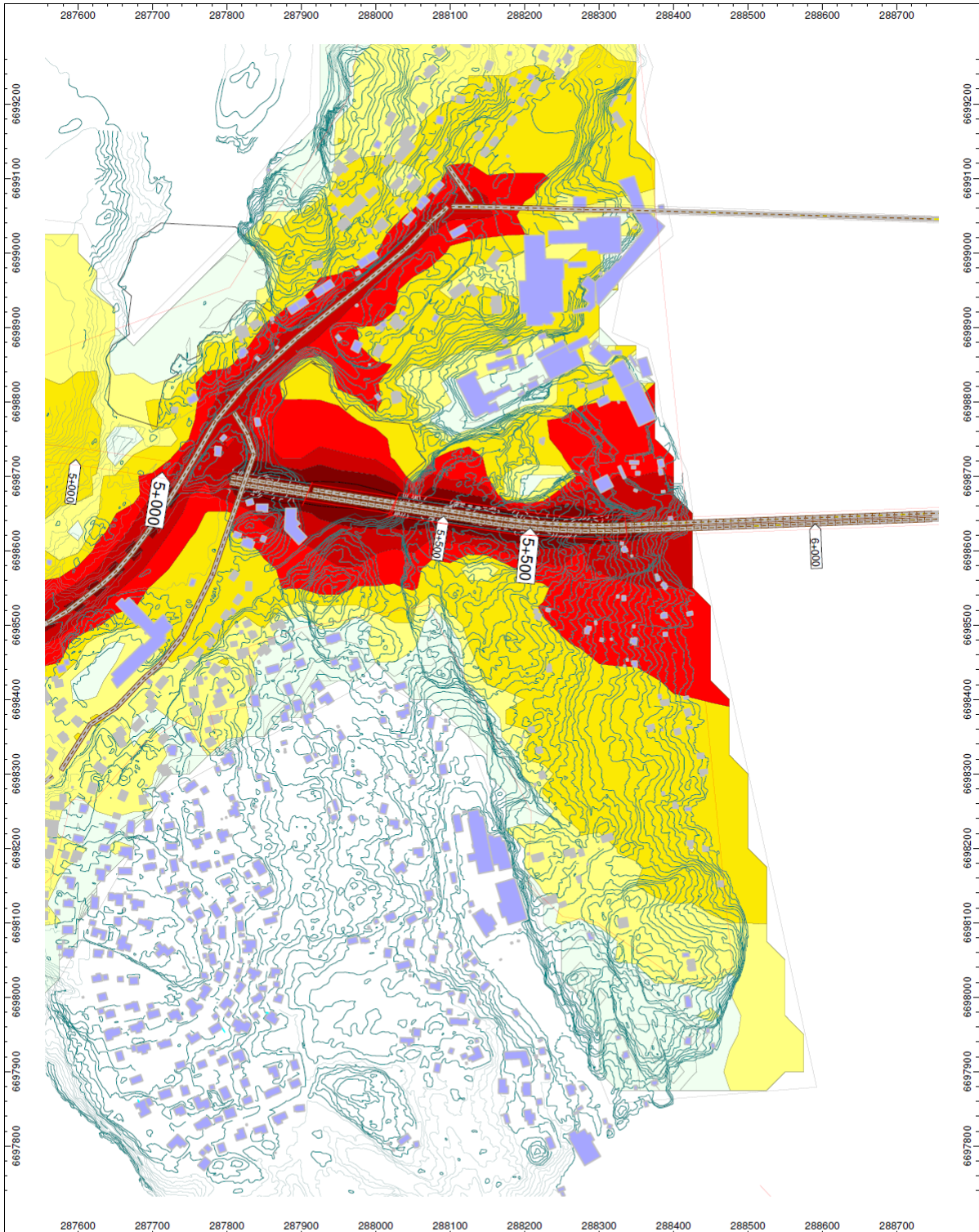
Tema 15 Kulturminne, kulturmiljø, landskap og estetisk utforming av omgjevnadane. Her er ikkje registrerte kulturminne, men ønske om å ta med strandsona i landskapsanalysen. Tema 7 og 15 vert dermed slått saman til eit utgreiingstema: *Landskap og estetisk utforming av omgjevnadane, strandsone ved sjø.*

Tema som skal konsekvensutgreiast:

- Infrastruktur og trafikk (4)
- Verdiskaping og Næringsutvikling (5)
- Landskap og estetisk utforming av omgjevnadane, strandsone ved sjø. (7,15)



Vedlegg: Støykart for nytt Sotrasamband



<b>F2 C7</b> <b>Arefjord - Knarrevika</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 30.0 dB</li> <li>&gt; 35.0 dB</li> <li>&gt; 40.0 dB</li> <li>&gt; 45.0 dB</li> <li>&gt; 50.0 dB</li> <li>&gt; 55.0 dB</li> <li>&gt; 60.0 dB</li> <li>&gt; 65.0 dB</li> <li>&gt; 70.0 dB</li> <li>&gt; 75.0 dB</li> <li>&gt; 80.0 dB</li> <li>&gt; 85.0 dB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Road</li> <li>Building</li> <li>Barrier</li> <li>Bridge</li> <li>Ground Absorption</li> <li>Contour Line</li> <li>Calculation Area</li> </ul>	Kunde: Statens Vegvesen	
Støynivå Lden i dB 4 m.o.t.				Prosjektnr: 5006967	Dato: 12.02.10
<b>Norconsult</b>		Målestokk 1 : 5000	Utarbeidet av: Jan Anders Marheim, Siv.ing.		
		Grid: 25m x 25m			