

**Osterøy kommune**  
Plan, bygg og eigedom  
Postboks 1  
5293 Lonevåg

Att: Anders Gulowsen

DERES REF: | VÅR REF: Kjetil Tepstad/Bent Stensaker  
DOKUMENTKODE: 614490\_brev\_søknad om planendring  
TILGJENGELIGHET: Open

Bergen, 04.februar 2022

## **SMÅLAND NÆRINGSOMRÅDE - HAUGE. GNR 2 BNR 1 MFL. PLANID 1253 2014 001.**

### **Søknad om mindre endring av gjeldande reguleringsplan**

Detaljreguleringsplan for Småland næringsområde (planID 1253 2014 001) vart vedteken 22.02.2017.

I tida etter vedtatt reguleringsplan har grunneigar og forslagsstillar Arnbjørn Vevle arbeida med etableringa av næringsområdet. I denne prosessen har det kome fram behov for større næringsbygg enn det som er vist i godkjent plan. Dei relativt små einingane som det er lagt opp til gjeldande plan er ikkje i tråd med den utviklinga verksemdene som skal etablerast på næringsområdet har behov for.

Endringane som er foreslått vil ikkje endre buken av området, men nokre endringar i hovudbyggene i gjeldande plan er foreslått. Endringane vil ikkje berøre omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

Dei endringar det søkast om er omtala i ny planskildring; *Planskildring ved endring av reguleringsplan*, dagsett Multiconsult 15. desember 2021 (sjå vedlegg).

Endringane det nå søkast om kan kort oppsummerast som følgjer:

Felt BN1 og BN2:

- Planeringshøgda for BN2 vert endra slik at BN1 og BN2 får same planeringshøgde og mønehøgde. Planeringshøgde: c+40 og mønehøgde MH=40 gjeld både for felt BN1 og BN2.
- Ny felles avkøyring til BN1 og BN2 vert lagt i tomtgrense/feltgrense.
- Byggjegrænse mot tomtgrense/feltgrense mellom BN1 og BN2 vert redusert frå 5 til 4 meter.
- Byggjegrænse mot BN3 reduseres til 3meter. Det må her nemnast at byggjegrænse på BN3 mot BN3 vert endra til 7meter (sjå også under)

Felt BN3:

- Tidlegare felt BN3 og BN4 er slått saman til nytt BN3 og utvida nordvestover for å støtte tiltakshavar sitt arealbehov. Den nordlege feltgrensa er flytta om lag 25 meter mot nordvest. Ny storleik for BN3 vert 6,7 daa.
- Byggjegransar mot BN2 er utvida til 7 meter (total 10 meter vert minimum byggjeavstand mellom tiltak på BN2 og BN3).
- Byggjegrænse mot BN4 er tilpassa arealbehov som i aktuelt byggeprosjekt, og er om lag som formålsgrænse mellom områda BN3 og BN4 i gjeldande reguleringsplan.

## Søknad om mindre endring

## Felt BN4:

- Storleiken på feltet er kraftig redusert, frå 2,7 da til 1,4 da
- Grad av utnytting er redusert til %BYA = 33%.
- Det vert tillate med 3 parkeringsplassar på område BN4 som ikkje skal reknast med i grad av utnytting, jf. Føresegn §3.1.2.

For å oppnå betre tilpassing til terreng og landbruk er trasé for f\_SKV1 endra ved at den er flytta mot sørvest og nærmare gnr/bnr 2/16. Flytting av f\_SKV1 fører til at landbruksområdet mellom f\_SKV 1 og fylkesvegen vert større og betre egna for grasproduksjon eller anna jordbruk.

For å få betre terrengtilpassing og betre tilpassing til avkøyring til BN1, BN2 og BN3 er høgde på felles veg f\_SKV3 på eit kort strekk senka med ca. 1 meter.

Revidert VA-rammeplan fører til at det er lagt til eit føresegnområde #1 der VA-rammeplanen viser hovudtrase for vatn og avlaupsledning. Gjeldande reguleringsplan sitt område #1 er oppretthalde for spillvassledning frå område BN4. Føresegnene for dette føresegnområde er endra slik at det ikkje er høve til lagring av maskinar og materiell i områda #1.

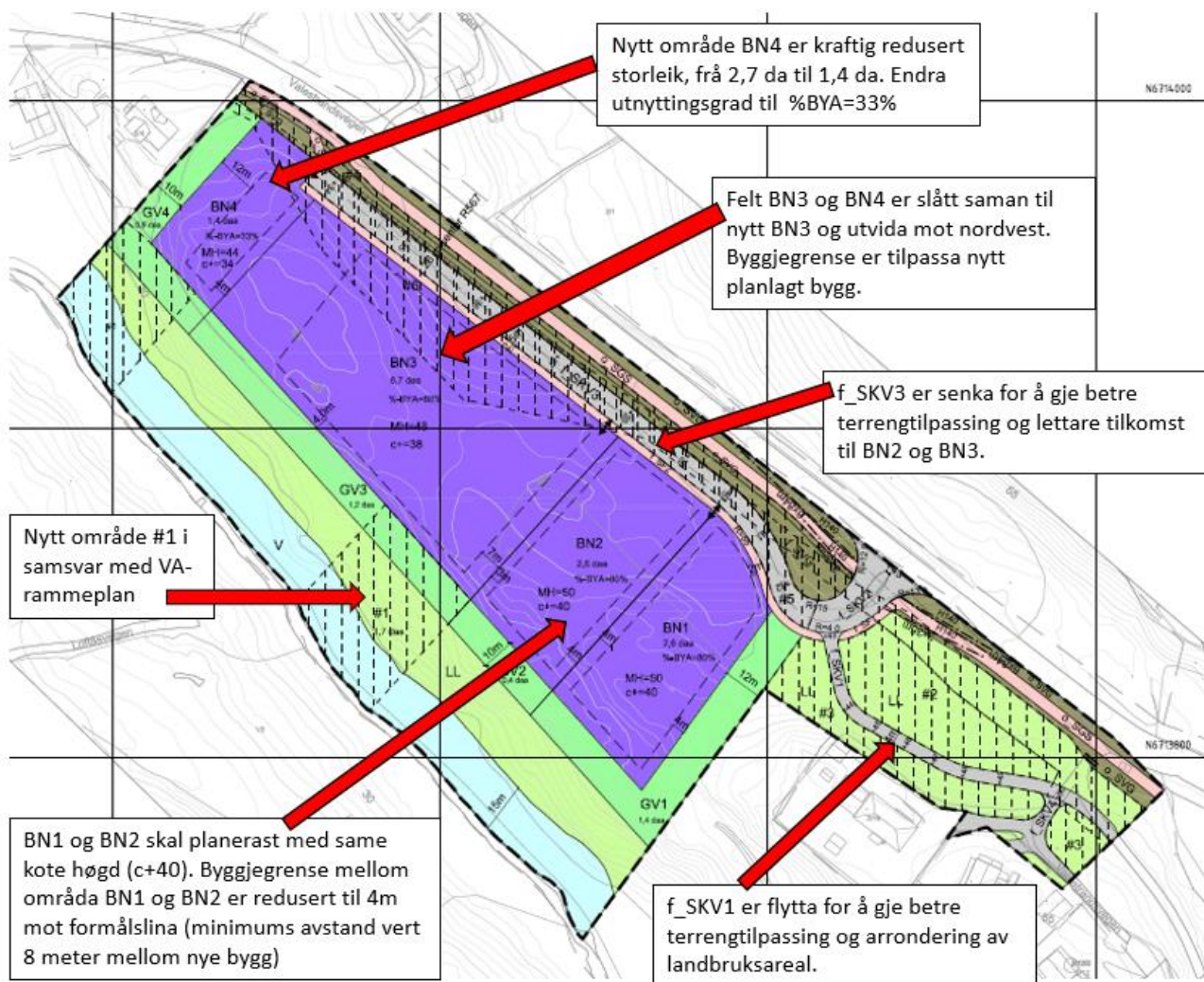
Områda mellombels anleggs- og riggområde (føresegnsområder) sin storleik er ikkje endra, men alle felt sine namn er endra i tråd med endringar som går fram av Sosi-versjon 4.5.2. I gjeldande plan har områda påskrift B091 medan i forslag til endra reguleringsplan er påskrifta #.

Dei nemnde endringar fører til mindre endringar i føresegnene. Disse endringane går fram av Planskildring av endring av reguleringsplan, dagsett Multiconsult 15.12.2021 og liste over endringar, dagsett 15.12.2021.



Figur 1 Gjeldande reguleringsplan

## Søknad om mindre endring



Figur 2 Forslag til endringer i plankart

Konsekvensane av endringane er som følgjer:

- Endra planeringshøgde på BN1 til å samsvare med BN2 vert vurdert som positiv. Den vil gi nabo i søraust (2/16) langt betre lys og utsiktsforhold, når planeringshøgde og maks byggehøgde vert redusert med 2 meter. Endringa får ingen konsekvensar for GV1.
- Endringane vil føre til betre plassutnytting for heile næringsområdet og BN 3 er tilpassa arealbehovet til tiltakshaver.
- Ved å redusere byggjegrænse mellom BN1 og BN2 til 4 meter vil ein oppnå betre manøvreringsareal mellom næringsbygga.
- Justering av byggjegrænse mellom BN2 og BN3 aukar fleksibiliteten for felt utan å redusere lys og luft mellom bygningane.
- Endringane på planeringshøgde og formålsliner mellom områda vil gje redusert bruk av terrasseringsmurar.
- Justert høgde på internveg f\_SKV3 gjev betre terrengtilpassing, og betre tilkomst til tomtene. Vegen vil følgje fv567 betre.
- Justeringa fører til tilnerma masseballanse. Dette vil redusere massetransport på offentleg veg
- Flytting av trase for f\_SKV1 vil gi betre terrengtilpassing og tek betre omsyn til landbruksareala.

Søknad om mindre endring

Forslag til endring av reguleringsplan vart sendt på begrensa høyring til naboar og berørte partar. Frist til å sende merknad til planendringa var 28.01.2022. Det er mottatt 2 merknader / uttaler til planendringa, frå Vestland Fylkeskommune og frå Statsforvaltaren i Vestland.

Vestland fylkeskommune ber i sin uttale at det vert gjort endring i føresegn § 2.8.3, endrar Statens vegvesen til Vestland fylkeskommune. I vedlagte føresegner er endringa i § 2.8.3 utført.

Statsforvaltaren ber i sin uttale at det til område #1 vert sikra i føresegn merksemd til vassressurslova §5 og §11, som gjev krav om at ein skal opptre aktsamt for å unngå skade eller ulempe i vassdraget. Vidare at det i føresegn påpeika at det skal vidare oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverker avrenning og gir levestader for planter og dyr. Det er i føresegn §7.1 lagt til merksemd til vassressurslova og at det skal oppretthaldast vegetasjonsbelte innanfor område #1.

Statsforvaltaren har ikkje merknad til at planendringa vert handsama som ei endring med enklare prosess, jf. PBL §12-14.

Endringane som er foreslått og sendt på høyring samt revisjon av føresegn etter begrensa høyring, vil ikkje endre bruken av området. Dei går heller ikkje ut over hovuddrammene i gjeldande plan. Dei rører heller ikkje omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Dei positive verknadene av endringane vert vurdert som større enn dei negative. Endringane fører heller ikkje til endringar i ROS-analyse.

Med bakgrunn i dei endringar som er omtala over søker Multiconsult på vegne av forslagsstillar Arnbjørn Vevle om ei mindre endring av gjeldande reguleringsplan for Småland næringsområde. Vi håpar på ein rask og positiv handsaming av vår søknad. For spørsmål kan Kjetil Tepstad kontaktast.

Med vennleg helsing  
**Multiconsult**

Kjetil Tepstad  
(sign)

Vedlegg:        Revidert plankart  
                  Reviderte planføresegner  
                  Planskildring ved endring av reguleringsplan  
                  VA-rammeplan  
                  Notat med oversikt over endringar av gjeldande reguleringsplan  
                  Varslingsbrev med varslingsliste for begrensa høyring av reguleringsendring

Kopi til:        Arnbjørn Vevle