



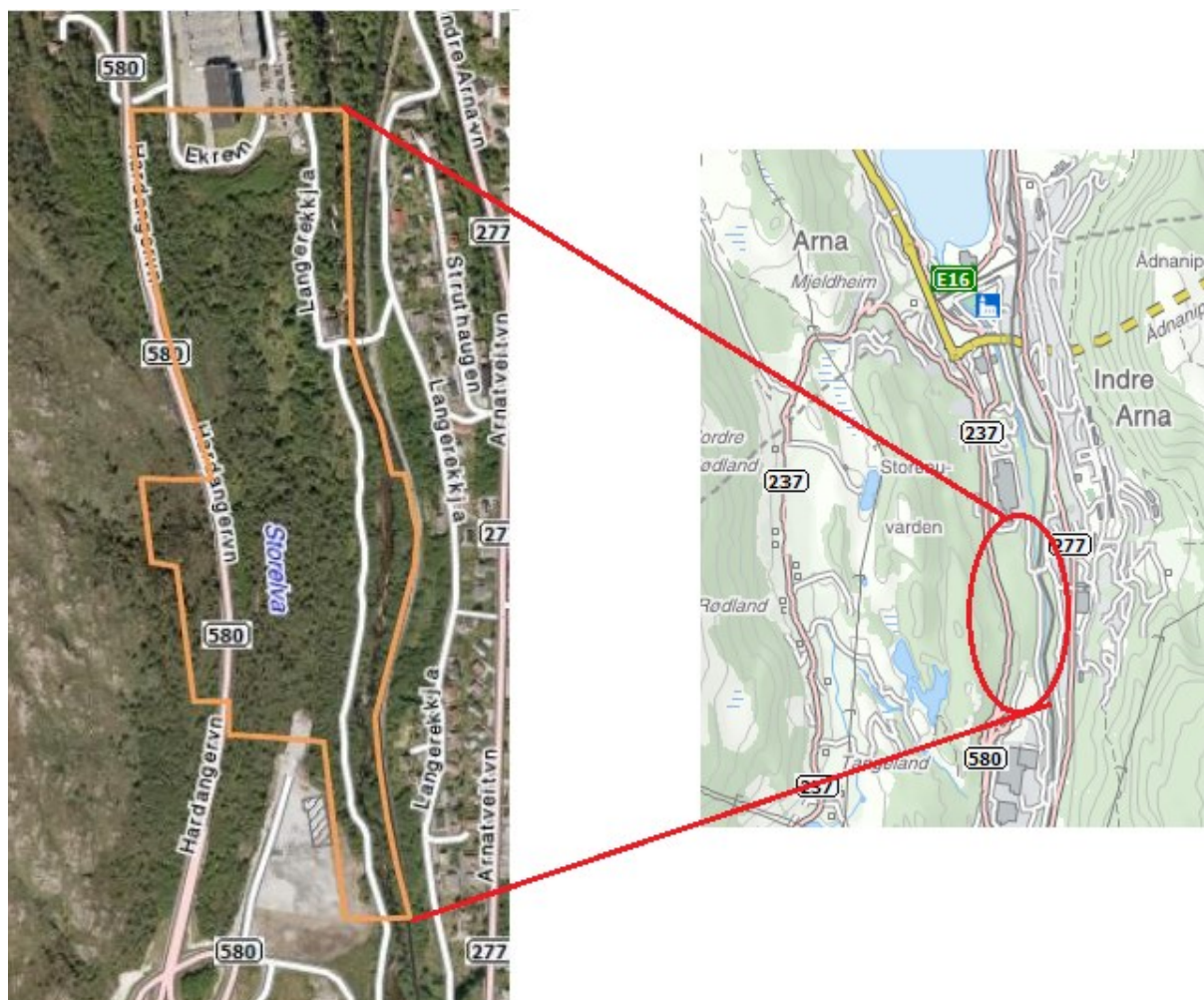
Arna gnr. 299 bnr. 25, gnr. 300 bnr. 23 og gnr. 301 bnr. 200. Arnadalsflaten – Næring. Arealplan-ID 63340000. Reguleringsplan med konsekvensutredning. Fastsetting av planprogram.

ASRO ESARK-5120-201312516-29

Hva saken gjelder:

Saken gjelder planprogram for reguleringsplan m/ konsekvensutredning for *Arna gnr 299 bnr 25, gnr. 300 bnr. 23 og gnr. 301 bnr. 200. Arnadalsflaten – Næring*. Forslag til planprogram er utarbeidet av Stracon, Straume Consult AS, på vegne av Bergen Tomteselskap AS.

Planområdet ligger på Arnadalsflaten ved Gomyra, sør for Torofabrikken og vest for Storelva i Arna bydel (se oversiktskart under).



Bakgrunnen for planarbeidet er ønske om å regulere et område til næring og industri. Deler av området er per i dag regulert til godsterminal gjennom reguleringsplan for Arnadalen, planID 8130000. Området er i hovedsak ubebygget.

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning (KU), da det i planforslaget ønskes å legge til rette for industri og næring med mer enn 15 000 m² bruksareal jfr forskrift om konsekvensutredning § 2, vedlegg 1 (planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften)

Forslag til planprogram skal bl.a. inneholde overordnede rammer, hvilke utredninger som skal gjøres, samt opplegg for informasjon og medvirkning.

Forslag til planprogram

Det vises til vedlegg A. I det følgende gis kun en kort oppsummering.

Planstatus

Planområdet ligger i et område som i Kommuneplanens arealdel (2010- 2021) er vist med formålene samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur lengst sør, bebyggelse og anlegg lengst nord, og grønnstruktur mot vest og øst.

Den nordligste delen av planområdet gjelder kommunedelplan for Indre Arna, vist som del av område for næring/kontor/industri/lager og eksisterende næring/kontor/industri/lager. Av den planen framgår det at det skal ikke gis tillatelse til tiltak i dette området før det foreligger godkjent reguleringsplan, og ikke før det er etablert sammenhengende gang- og sykkelveg langs eksisterende og ny Ekraveg. I deler av området kan det ikke godkjennes utbyggingsforslag før kulturminneverdiene etter spinneri og kraftverk er kartlagt og søkt innarbeidet i planforslaget.

For den sørligste delen av planområdet gjelder reguleringsplan for Arnadalen, godsterminal, (planID 8130000). Området er vist med flere formål; offentlig naturområde, spesialområder friluftsområde og elv, og trafikkområder.

Mål med planarbeidet

Gjennom planarbeidet ønsker forslagsstiller å legge til rette for formålene industri, lager og næring, hovedsakelig på de nordligste arealene. Tilkomst foreslås etablert ved terminalområdet i sør.

Utredningsprogram

Det foreslås å utrede konsekvenser for:

- Arealbruk - Bebyggelse, utforming og tilpasning
- Grønne interesser og landskap
- Vassdrag
- Samferdsel
- Barn og unge
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Forurensing og avrenning
- Støy
- Energi og miljø

Informasjon og medvirkning

Det legges ikke opp til medvirkning ut over de lovfestede høringene.

Innkommne merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 24.8.2013 – 7.10.2013. Det kom inn 1 privat merknad og 6 uttalelser fra høringsinstanser. Det ble foretatt en ny begrenset varsling i tidsrommet 8.11.2013 – 6.12.2013, grunnet manglende varsling til enkelte høringsinstanser. Fylkesmannen i Hordaland fikk oversendt varsling i etterkant da de ikke kunne se å ha mottatt varslingsbrev. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i vedlegg B. Dette materialet er gjennomgått av fagetaten og vurderes som dekkende.



Gjeldende kommuneplan

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Vurderinger mot Klimaplanen for Hordaland.
- 0-alternativet må beskrives mer detaljert
- Redegjøre for hvilken type næring som egner seg best i området og konsekvenser det gir for bydelssenteret, transportbehov for varer, tilkomst til arbeidsplasser, hovedtrafikkårer og jernbane o.l.
- Omtale fiskeinteressene i Storelva, beskrive konsekvenser og evt avbøtende tiltak.
- Friluftsliv må beskrives som eget tema, med vekt på tilgang til natur og friluftsområde og gang- og sykkelvegnett.
- Redegjøre for nær- og fjernvirkning i landskapet, og hvordan dette kan håndteres i reguleringsplan
- Redegjøre for risiko knyttet til jernbanespor og planoverganger, og vurdere sikringstiltak.
- Likeledes må problem knyttet til støy, damp, røyk fra togtrafikk på Gamle Vossebanen utredes, samt forslag til avbøtende tiltak

Merknader og uttalelser til arbeidet med planforslaget:

- Det må utarbeides kulturminnegrunnlag for området.
- Bydelsruten for sykkel, jf. KDP for Indre Arna må utredes nærmere i planarbeidet.
- Behovet for el-forsyning må utredes.
- Endelig plassering av fremtidig godsterminal er ikke avklart, og konflikter må avklares.
- Gamle Vossebanen er et viktig kulturminne, er foreslått vernet av Riksantikvaren. Det er viktig at tiltak ikke forringer kulturminnet.
- Planarbeidet må forholde seg til grøntstrukturer som ligger inne i KPA og KDP.
- Det anbefales ikke lagt bebyggelse i sørlige deler av planområdet av hensyn til grøntstrukturen.

Fagetatens kommentarer

Fagetaten anser i hovedsak forslaget til planprogram for å være tilfredsstillende i henhold til forskriftens krav, men påpeker noen forhold som må tilføyes planprogrammet for at planbeskrivelsen med tilhørende konsekvensutredning skal bli mer lesbar, mer i tråd med forskriften for konsekvensutredninger og tilpasset innkomne merknader.

Konsekvensutredningen må tydeliggjøre plan og bygningslovens rammebetingelser for planarbeidet og gjøre rede for hvordan planarbeidet samsvarer med Klimaplan for Hordaland.

Planen må utarbeides i to alternativ i tillegg til 0-alternativet. Det anbefales at alle alternativene utredes med underalternativer for utbygging av henholdsvis ca. 15.000 m² og ca. 25.000 m².

Dette baseres på minimumsgrensen for størrelse som utløser konsekvensutredning (15.000 m²), og forslagsstillers skjønn (25.000 m²).

Hovedalternativet foreslår etablering av industri- og lagerformål for den nordlige delen av området, og gjennomgående tilkomstvei fra sør til nord.

Sekundær-alternativet foreslår etablering av industri- og lagerformål i hele området uten hensyn til grønne områder, og samtidig gjennomgående tilkomstvei fra sør til nord.

0-alternativet baseres på rammene som ligger i KDP for Indre Arna der sørlige del av området er avsatt til natur og trafikkareal.

Næring er et hovedformål som kan omfatte andre underformål enn lager og industri. Dette må presiseres og det må gjøres rede for prosentvis fordeling av de ulike typene formål og formålenes konsekvenser for

bydelscenteret, transportbehov for varer, tilkomst til arbeidsplasser, hovedtrafikkårer og jernbane. Plassering av bygningsvolum og terrengtilpasning innenfor hvert alternativ vil også være viktige vurderinger alternativene må ses opp mot.

I det videre klargjøres hva som finnes av eksisterende kunnskap og behov for nye utredninger eller undersøkelser. Detaljeringsnivå og metodebruk må også angis. Etter fagetatens vurdering bør det tydeligere skilles mellom prosess og metode-avsnittene under hvert tema. For hvert tema bør det oppgis hvilken type utredninger eller rapporter utredningene vil resultere i.

Fagetaten viser til høringsuttalelser hvor det påpekes at konsekvensutredningen må redegjøre for planen sin påvirkning på nær- og fjernvirkning i landskapet.

Planområdet grenser til Storelva og forholdet til denne vil være et viktig tema i planarbeidet.

I tillegg forutsettes det at det i forbindelse med planarbeidet også utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med plan- og bygningsloven § 4-2.

Fagetatens anbefaling til endring av planprogrammet er lagt inn i forslag til vedtak.

Byrådsleders anbefaling

Byrådsleder tiltrer fagetatens vurderinger og forslag til endringer i planprogrammet og anbefaler at disse vedtas og legges til grunn for videre planarbeid og konsekvensutredning.

Vedtakskompetanse:

I henhold til bystyresak 294/13 er byrådet tildelt myndigheten til å vedta program for privat reguleringsplanarbeid i medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni 2008 § 12-9, jfr § 4-1.

Byrådsleder innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsettes følgende forslag til planprogram: Arna gnr. 299 bnr. 25, gnr. 300 bnr. 23 og gnr. 301 bnr. 200. Arnadalsflaten – Næring, datert 24.03.2014.
2. Planprogrammet fastsettes under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i planbeskrivelse med tilhørende konsekvensutredning:
 - a. Plan- og bygningsloven og Klimaplan for Hordaland tas inn som rammebetingelser.
 - b. 0-alternativet må tydeliggjøres.
 - c. Alternativene suppleres med underalternativer (15.000 m² og 25.000 m²).
 - d. De ulike formålene må fordeles prosentvis.
 - e. Utredningstemaene endres til å omfatte følgende tema:
 - Formål og arealbruk
 - Bebyggelse, utforming og tilpasning
 - Transport og energi
 - Kulturminner og kulturmiljø
 - Grønne interesser og landskap
 - Naturmangfold
 - Forurensning, herunder luft, jord og vann
 - Barn og unges interesser
 - Støy
 - f. Det må skilles tydeligere mellom prosess og metode for hvert utredningstema samtidig som det må oppgis hvilke type rapporter/utredninger som skal utarbeides.

Dato: 12. august 2014

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Ragnhild Stolt-Nielsen
byrådsleder

Vedlegg:

1. Fagnotat datert 29.04.2014

A: Forslag til planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning, datert 24.03.14

B: Kommentarer til uttalelser og merknader, datert 27.01.14/revidert 25.03.14