



Mekjarvika Eiendom AS
Planprogram – Plan 2011007 - Næringsområde
Mekjarvik Nord

Utgave: 01
Dato: 2011-11-11

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Mekjarvika Eiendom AS
Rapportnavn: Planprogram – Plan 2011007 - Næringsområde Mekjarvik Nord
Utgave/dato: 01 / 2011-11-11
Arkivreferanse: -

Oppdrag: 528097 – Næringsområde Mekjarvik
Oppdragsbeskrivelse: (Basert på tilbud 010973): Detaljreguleringsplan med KU
Oppdragsleder: Byrkjedal Arild
Fag: Plan
Tema: Næring, industri
Leveranse: Detaljplan (PBL)

Skrevet av: Arild Byrkjedal
Kvalitetskontroll:

Asplan Viak AS www.asplanviak.no

FORORD

Planprogrammet er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av Mekjarvika eiendom AS. Randaberg kommune har før denne utsendelse behandlet planprogrammet administrativt.

Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i seks uker i samsvar med forskrift. Varsling av planarbeidet skjer parallelt, og kunngjøres i en avis. Varslingsannonse og planprogram legges ut på www.randaberg.kommune.no.

Ansvarlig myndighet for behandling av planprogrammet er Randaberg kommune. Etter høringen vil kommunen vurdere uttalelsene og fastsette endelig planprogram.

Konsekvensvurderingene vil bli ferdigstilt og presentert sammen med endelig detaljreguleringsplan og bli behandlet som del av planforslaget.

Frist for å komme med merknader er satt til 09.01.2012.

Spørsmål om planprogrammet kan rettes til:

Eirik Sand, Randaberg kommune, tlf: 51414111 eller epost:
eirik.sand@randaberg.komune.no

Arild Byrkjedal, Asplan Viak AS, tlf: 93424048 eller epost:
arild.byrkjedal@asplanviak.no

Stavanger, 18.11.11

Arild Byrkjedal
Oppdragsleder

Stian Rugtvedt
Kvalitetssikrer

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn for saken	5
2	Beskrivelse av tiltaket.....	5
3	Om planprogram og konsekvensutredning	7
3.1	Behov for konsekvensutredning (KU)	7
3.2	Formål med planprogrammet	7
4	Gjeldende planer	7
4.1	Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren	7
4.2	Kommuneplan	8
4.3	Reguleringsplan	8
5	Beskrivelse av området	9
6	Konsekvensvurdering.....	10
6.1	Metode	10
6.2	Beskrivelse av alternativer.....	11
6.3	Naturmiljø.....	11
6.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	11
6.5	Landskap	12
6.6	Folkehelse.....	13
6.7	Transport.....	14
7	Risiko og sårbarhetsanalyse (Ros).....	14
8	Foreløpig framdriftsplan.....	15
9	Offentlig informasjon og medvirkning.....	15

1 BAKGRUNN FOR SAKEN

Randaberg kommune startet et planarbeid for næringsutvikling i dette området i 2005. Planområdet var den gang mer omfattende og i tråd med tidligere disponering i kommuneplanen. Det ble utarbeidet et reguleringsforslag, som ble 1. gangs behandlet og utsendt til offentlig ettersyn. Arbeidet stoppet opp som konsekvens av politisk motstand mot omfanget av planen. I ettertid har revisjon av kommuneplanen endt opp med et mer avgrenset område for næringsutvikling og den videre utviklingen av området gjennom reguleringsplan har siden den gang stoppet opp.

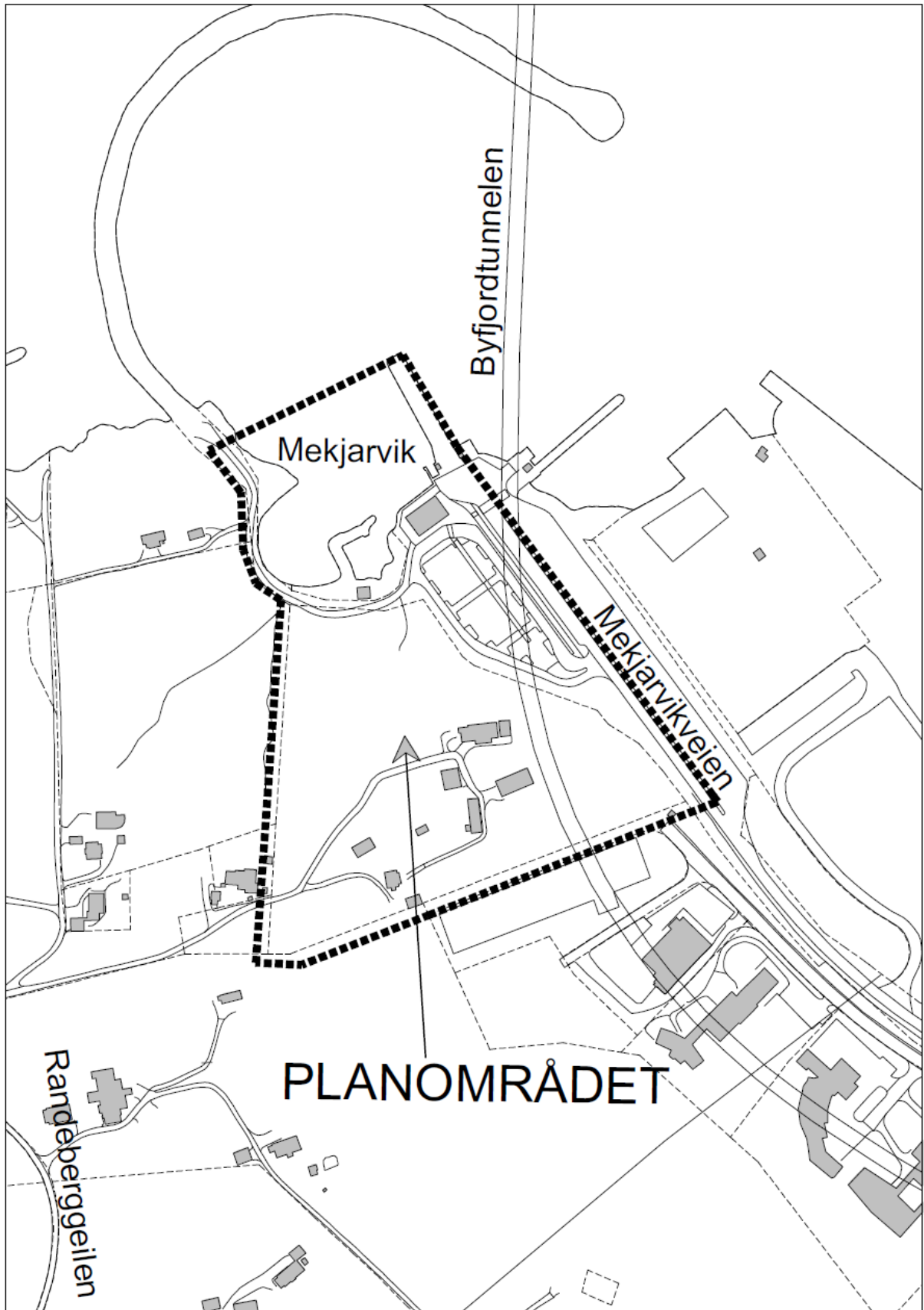
I 2011 kjøpte Mekjarvika Eiendom AS det området som nå er disponert til næringsområde i kommuneplanen. Asplan Viak AS er engasjert av Mekjarvika eiendom AS til å utvikle en plan for området.

2 BESKRIVELSE AV TILTAKET

Det aktuelle området skal utvikles til næringsområde. Det vil være aktuelt å legge til rette for flere ulike etablerere, og det er viktig at planen er fleksibel på dette. Næringskategoriene som er aktuelle for området vil i hovedsak være diverse industrirelatert virksomhet med kontorarbeidsplasser tilknyttet hovedformålet.

Tiltaket innbefatter utfylling i sjø, iht. gjeldende kommuneplan. Området er bratt og tiltaket vil medføre terrassering i ulike nivåer. Området vil i utgangspunktet ha 2 atkomster.

Parkeringsplass i tilknytning til ferjeterminalen er i utgangspunktet tatt med i det varslede reguleringsområdet. Dette er gjort for å få en dialog med vegvesenet om behov for arealet i forbindelse med nedlegging av ordinær ferjeforbindelse, forholdet til beredskapskaifunksjonen, og eventuell etterbruk av området.



Figur 1 Planområdet

3 OM PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutREDNING

3.1 Behov for konsekvensutredning (KU)

Tiltaket er vurdert iht. til forskrift om konsekvensutredninger. §3 forutsetter at planer som inneholder tiltak nevnt i vedlegg 1, skal behandles etter forskriften. I vedlegg 1 er det definert følgende oppfangingskriterium; «*Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 m².*»

Tiltaket vil høyst sannsynlig omfatte mer enn 15000 kvm BRA, og må derfor defineres som en plan med vesentlige virkninger. Planprogram med konsekvensutredning vil derfor være påkrevd.

3.2 Formål med planprogrammet

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger skal det for planer hvor det er stilt krav om konsekvensutredning utarbeides et eget planprogram. Programmet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, behovet for utredninger og opplegg for medvirkning.

Planprogrammet skal omfatte alle viktige forhold og tema, og stille relevante spørsmål for at de etterfølgende utredningene kan gi et tilstrekkelig bilde av konsekvensene av tiltaket for miljø, naturressurser og samfunn.

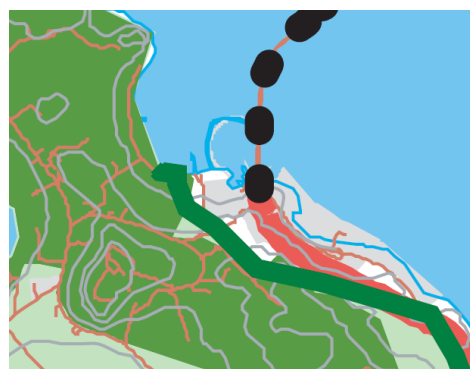
For å sikre at alle relevante forhold er kommet med, sendes programmet på høring og legges til offentlig ettersyn i 6 uker. Etter høringsperioden gjøres det en vurdering av eventuelle merknader, og programmet vedtas endelig av kommunen som ansvarlig myndighet.

4 GJELDENE PLANER

4.1 Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren

Ingen spesielle føringer for planområdet.

Fylkesdelplanen trekker en overordnet, men mer romslig grense for langsiktig, grense landbruk, enn dagens kommuneplan. Også overordnet grøntstruktur er mindre omfattende enn hva gjeldende kommuneplan legger til rette for. Dette med bakgrunn i gjeldende kommuneplan, som på dette tidspunktet som disponerte et større område for næringsområde



Figur 2 Utsnitt fra fylkesdelplanen

4.2 Kommuneplan

Ingen spesifikke bestemmelser knyttet til selve området, men generelle bestemmelser om kulturminner i de ulike byggeområdene er fastsatt.

Automatisk fredete kulturminner (fornminner) §13

Da Fylkesrådmannen ikke har grunnlagsmateriale for å kunne vurdere hvorvidt den foreslåtte arealdisponeringen innebærer konflikt i forhold til ikke-kjente automatisk fredete kulturminner, og kulturminner i sjø og vassdrag, har Fylkesrådmannen ikke sagt seg enig i arealbruken, jf. lov om kulturminner § 8, 4. ledd. Dette innebærer at forholdet til undersøkelsesplikten i kulturminnelovens § 9 skal avklares på reguleringsplannivå eller i forbindelse med utbyggingsplaner.

Fylkesrådmannen som sektormyndighet for kulturminnevern, skal også være høringsinstans ved endringer som gjelder vedtatte planer for arealbruk, tiltak i LNF-områder samt sjø og vassdrag (i ft marine kulturminner), for å få mulighet til å avklare forholdet til automatisk freda kulturminner. Automatisk fredete kulturminner som ligger innenfor områder vist som fremtidige utbyggingsområder (f.eks boligområder, næringsområder o.l) skal, i forbindelse med detaljplanlegging av området, søkes bevart gjennom spesialområderegulering/hensynsoneregulering i fremtidig reguleringsplan.



Figur 3 Kommuneplanens arealdel 2009 - 2021

4.3 Reguleringsplan

En reguleringsplan for et større planområde i det aktuelle området ble som nevnt igangsatt i 2005, men ble senere stoppet pga. av endringer i kommuneplanen. Området er pr. i dag uregulert.

Tilstøtende næringsområde er tidligere regulert, og influerer på dette planområdet.

- Reguleringsplan for Mekjarvika næringsområde (plan198901)
- Reguleringsplan for gnr 50 bnr 51, omregulering, del av Mekjarvika næringsområde (plan 2004004)
- Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg fra Harestad til Mekjarvik er vedtatt i 2011.

Detaljreguleringsplan for IVARs nye renseanlegg er under regulering.

5 BESKRIVELSE AV OMRÅDET

Eksisterende industriområde på Mekjarvik består i hovedsak av oljerelatert virksomhet i tillegg til blant annet IVAR IKS sitt biogassanlegg. De største grunneierne i baseområdet er Stavangerregionen Havn IKS, IVAR IKS og Cameron Norge AS. Det er ca 300 arbeidsplasser i Mekjarvik i dag.

Planområdet er lokalisert nordvest for eksisterende næringsområde. Tilgrensende områder mot sør og øst inneholder næringsvirksomhet, kai- og trafikkareal. Området grenser i vest til LNF område. LNF området er også disponert til et større sammenhengende område for regionalt grøntdrag. Langsiktig grense for landbruk er videre trukket i plangrensen for denne planen. I Randbergbukta er det disponert et område til landskapsvernområde, men dette området ligger ca. 200 meter fra planområdet.

Områdene som er disponert til LNF-formål driftes til landbruksvirksomhet. Tilstøtende område i vest består av noe dyrka mark og skog.

Det foreslåtte industriområdet har relativ stor høydeforskjell, med et planområde som strekker seg fra sjøen til ca. kote 28.

Karakteristisk for landskapet i plan- og influensområdet er et åpent jordbrukslandskap i kontrast til tungt utbygde områder. Områdene på østsiden av planområdet er tungt utbygd med industri. Innenfor planområdet er det 2 eneboliger, samt en del uthus og gårdsbygninger som ikke lenger er i bruk. Planområdet består i hovedsak av skog. Det går skogsveier og stier på kryss og tvers i planområdet.

Det ligger kulturminner i planområdet i form av en bosettingsplass og et gravminne (parkeringsplass) fra eldre steinalder. I influensområdet til planen er det også registrerte kulturminner.

Nordsjøvegen går i dag langs sjøen gjennom planområdet. Mekjarvik blir brukt som utgangspunkt for turgåing langs Randbergbukta i og videre i retning Tungenes fyr.



Figur 4 Flyfoto av Mekjarvik med tilstøtende utvidelsesmuligheter i nordvest

6 KONSEKVENSVURDERING

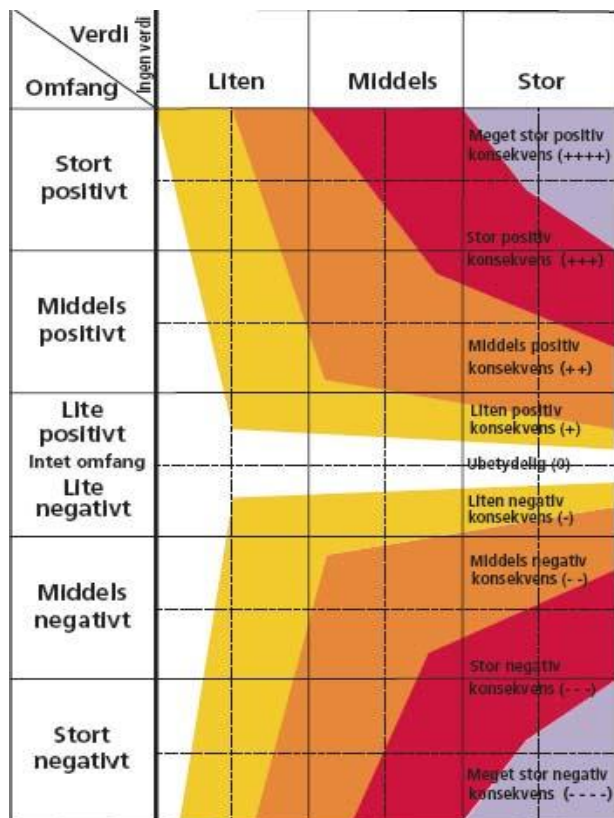
6.1 Metode

Det er beslutningsrelevant informasjon en ønsker å belyse i konsekvensutredningen. Vurderingene vil bli basert på vegvesenets metode for vurderinger av konsekvenser. (Håndbok 140), men hensiktsmessige tilpasninger for økt lesbarhet og forståelse kan bli gjort.

Hvert tema vurderes i henhold til et kriterieoppsett til å ha stor, middels eller liten **verdi** (SV, MV, LV). Videre beregnes tiltakets **omfang**, som deles inn i vesentlig positivt, positivt, intet, negativt og vesentlig negativt. Disse gir **sammen** et uttrykk for **betydningen av konsekvensene** i en 9-delt skala fra meget stor negativ konsekvens (----) via ubetydelig/ingen konsekvens (0) til meget stor positiv konsekvens (++++).

1. **Temaets verdi**, uttrykt gjennom tilstand, egenskaper og utviklingstrekk for vedkommende og interesse/tema i det området tiltaket planlegges.
2. **Tiltakets omfang**, dvs. hvor store endringer tiltaket kan medføre for vedkommende interesse/fag.
3. **Konsekvensens betydning**, som fastsettes ved å sammenholde opplysningene om berørte områders verdi med opplysninger om konsekvensens omfang.

Verdi og omfang gjenfinnes langs hver sin akse, der øvre og nedre trinn på skalaene representerer ytterpunkter på kontinuerlige (glidende) skalaer. Verdi og omfang vurderes ut fra den dokumentasjon som foreligger.



Figur 5 Konsekvensvifte, Statens vegvesen, håndbok 140

6.2 Beskrivelse av alternativer

Det er ikke funnet behov for å utrede ulike typer utbygginger. Alternativ 1 vil utredes iht. foreslåtte utredningstema, og planforslaget vil vurderes og i nødvendig grad tilpasses de utredete konsekvensene.

Alternativ 0

Ingen utbygging.

Alternativ 1

Utbygging i tråd med gjeldende kommuneplan.

6.3 Naturmiljø

<p><i>Naturmiljø</i></p>	<p><u>Dagens situasjon</u></p> <p>I området er det registrert et rådyrtrekk. Registreringene er overordnede og er utført i 2002. Det er ikke tidligere registrert floraverdier i området, verken i sjø eller på land.</p> <p><u>Virkning</u></p> <p>Tiltaket kan komme i konflikt med naturmiljø.</p> <p><u>Utredningsbehov</u></p> <p>Det vil bli utført en registrering av flora og fauna på land og i sjø i planområdet.</p> <p>En vil utrede potensiell konflikt med tiltaket, og konsekvensvurdere dette.</p> <p>Avbøtende tiltak vurderes.</p>
--------------------------	--

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

<p><i>Kulturminner og - kulturmiljø</i></p>	<p><u>Dagens situasjon</u></p> <p>Innenfor planområdet er det registrert to kulturminnelokaliteter med uavklart vernestatus i kulturminnedatabasen Askeladden. Dette er et bosetnings- og aktivitetsområde med spor etter en boplass fra eldre jernalder (Askeladden id 5230), og et gravminne fra eldre jernalder (Askeladden id 60797).</p> <p>Det ligger flere kulturminner i influensområde til planområdet.</p> <p><u>Virkning</u></p>
---	---

	<p>En utbygging i området til næringsområde kan være i konflikt med automatisk freda kulturminner i området. Tiltaket kan gi visuell innvirkning på kulturminner i influensområdet.</p> <p><u>Utredningsbehov</u></p> <p>Det vil være behov for en undersøkelse iht.§9 i KML. Konsekvensvurderingen vil legge denne undersøkelsen til grunn. Konsekvensvurderingen vil avdekke konfliktgrad med automatisk freda kulturminner og eventuell visuell innvirkning på kulturminner i influensområdet. Avbøtende tiltak vil bli redegjort for.</p>
--	---

6.5 Landskap

<p><i>Landskap</i></p>	<p><u>Dagens situasjon</u></p> <p>Karakteristisk for landskapet i plan- og influensområdet er et åpent jordbrukslandskap i kontrast til tungt utbygde områder. Områdene på øst og sør for planområdet er tungt utbygd med industri. Innenfor planområdet er det i dag skog, noen eneboliger med diverse uthus og utmarksområder med krattskog. Planområdet går ned til og ut i sjøen. På vestsiden av planområdet er det store og åpne jordbruksarealer. Planområdet ligger ca. 200 meter fra landskapsvernområde i Randabergbukta.</p> <p><u>Virkning</u></p> <p>Tiltaket vil påvirke landskapsbildet. I hovedsak ved at et areal som i dag er dominert av natur- og kulturmark endres til industriområde. Sekundært ved måten industriområdet terrasseres og bebygges på. Randsonen og grensen mot enebolig i sørvest og LNF området i vest er viktig.</p> <p><u>Utredningsbehov</u></p> <p>En vil utrede virkningen tiltaket vil få på landskapet, og i planarbeidet forsøke å tilrettelegge for en utbygging som håndterer landskapsvirkningen på en god måte, tiltaket tatt i betraktning</p>
------------------------	--

6.6 Folkehelse

<i>Nærmiljø og friluftsliv</i>	<p><u>Dagens situasjon</u></p> <p>Planområdet ligger i et område med tilgjengelighet til viktige turområder. Parkeringsplassen i Mekjarvik blir brukt som utgangspunkt for turer videre langs kysten i retning Tungenes fyr. Det går i dag skogstier inne i planområdet av mindre turmessig betydning, men stien gjennom planområdet langs kysten oppfattes som en viktig tursti. Nordsjøvegen går i dag gjennom planområdet.</p> <p>To boliger blir direkte berørt av tiltaket. Det ligger noen boliger i LNF området vest for planområdet, som vil bli påvirket av tiltaket.</p> <p><u>Virkning</u></p> <p>Et næringsområde vil påvirke tilgjengeligheten til turgåing og syklisme. Næringsområdet vil påvirke boliger i influensområdet.</p> <p><u>Utredningsbehov</u></p> <p>Utredningen skal redegjøre for hvordan tiltaket påvirker tilgjengeligheten, og alternative muligheter for å opprettholde traseer for turgåing og syklisme.</p> <p>Nordsjøvegen status som turveg ved nedlegging av ferjesambandet skal avklares.</p> <p>Konsekvenser for støy må utredes iht. planlagt tiltak. Konsekvenser for boliger i influensområdet må redegjøres for.</p>
--------------------------------	---

6.7 Transport

<p><i>Transport</i></p>	<p><u>Dagens situasjon</u></p> <p>Næringsområde på Mekjarvik er i dag preget av industribedrifter med en høy andel av tungtransport. FV 521 Mekjarviksveien har i dag ca. 1500 ÅDT og fortsatt god kapasitet. Mulige avkjørsler til nytt næringsområde oppfattes som gode med lav trafikkikkerhetsrisiko og god trafikkavviking. Atkomst fra ferjekaien til planområdet vil bli utvidet noe, for å tilrettelegge for dimensjonerende kjøretøy.</p> <p>I forbindelse med planarbeid for E39 (Smiene – Harestad) vil trolig ny atkomst til fra E39 skje fra Torvmyrvegen. Dette vil medføre en forbedring ift. dagens løsning ved Harestad industriområde.</p> <p>Mekjarvik legges ned som fergeleie, men skal sannsynligvis opprettholdes som beredskapshavn på lengre sikt. Ved nedlegging av ordinær ferjetrafikk vil personbiltrafikken til Mekjarvik reduseres.</p> <p>Det er regulert ny gang- og sykkelveg til Mekjarvik fra Harestad på vestsiden av Mekjarvikvegen. Gang- og sykkelvegen er ikke etablert.</p> <p><u>Virkning</u></p> <p>Tiltaket vil medføre økt trafikk. Nedlegging av ferjesamband vil medføre en netto reduksjon av trafikk på Mekjarvikveien.</p> <p><u>Utredningsbehov</u></p> <p>Som en konsekvens av god kapasitet på eksisterende vegnett, vurderes det ikke nødvendig å utrede mulige nye tiltak på tilstøtende vegnett. Det legges til rette for avkjørsler til planområdet fra tilstøtende vegnett i planen, iht. til dimensjonerende trafikk.</p>
-------------------------	---

7 RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

ROS analyse vil bli utarbeidet.

Ros analysen vil avdekke risikoelementer knyttet til utviklingen i området. I utgangspunktet ser vi det som spesielt aktuelt å utrede risiko knyttet til;

- Trafikksikkerhet
- Risiko ved havnivåstigning
- Grunnforhold
- Forurensing og støy.

Denne opplistingen er ikke uttømmende. Avdekking av risiko vil bli håndtert ved gjennomføring av en workshop, der aktuelle ressurspersoner i kommunale etater og overordnede myndigheter vil bli invitert til å delta.

8 FORELØPIG FRAMDRIFTSPLAN

Fremdriftsplan for planarbeidet:

1. Planprogrammet leges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeid, med høringsfrist 09.01.2012.
2. Kommunen som ansvarlig myndighet fastsetter deretter planprogrammet, på grunnlag av forslaget og uttalelsene til dette.
3. Fullstendig planforslag oversendes Randaberg kommune med mål om første gangs behandling i andre kvartal 2012.
4. Kommunen sender planforslaget til aktuelle myndigheter og interesseorganisasjoner for uttalelse, samt legger det ut til offentlig ettersyn. Høringsfristen skal være 6 uker.
5. Det er en målsetting at andre gangs behandling og sluttvedtak i kommunestyret vil skje i fjerde kvartal 2012.

9 OFFENTLIG INFORMASJON OG MEDVIRKNING

Opplegg for offentlig informasjon og medvirkning vil følge kravene i Plan- og bygningsloven, samt tilhørende forskrifter.

Møter med særskilte interesser eller myndighet avtales ved behov eller etter forespørsel.

Orienteringsmøte for politikere, grunneiere og eller næringsliv vurderes i planprosessen.