

## NOTAT TIL BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE

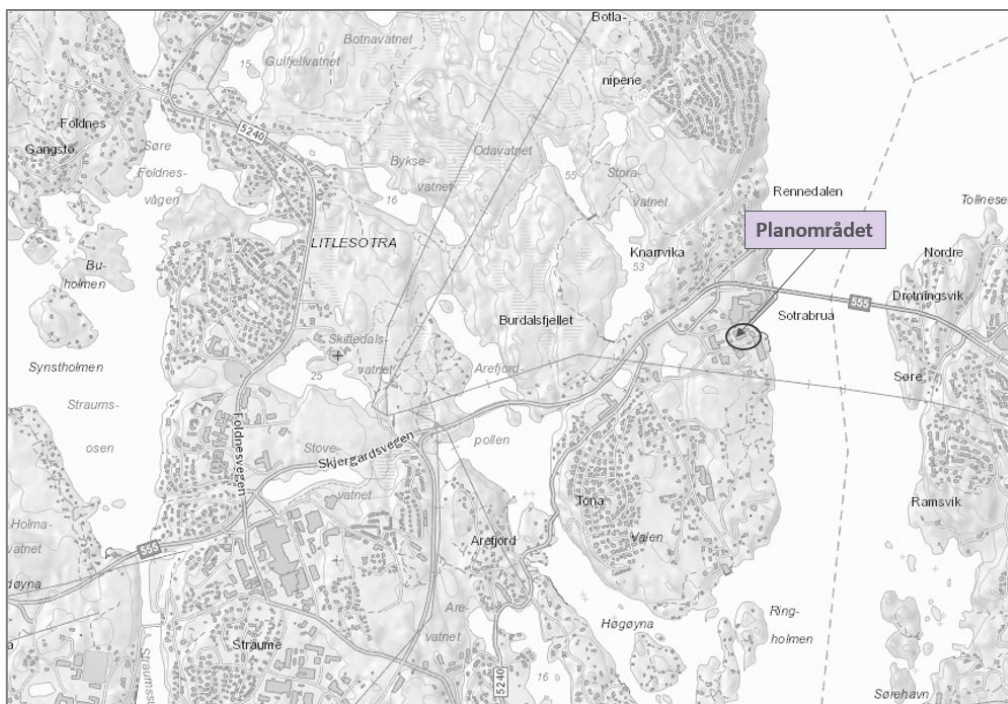
OPPDRAG	<b>Detaljregulering for Mustadbakken</b>	DOKUMENTKODE	617028-09-PLAN-NOT-01
EMNE	Notat til bestillingsskjema oppstartsmøte	TILGJENGE	Open
OPPDRAGSGJEVAR	<b>Sigba Eiendom AS</b>	OPPDRAGSLEIAR	Tom Arne Olsen
KONTAKTPERSON	Ina Bartz-Johannesen	UTARBEIDA AV	Lise Marie Laskemoen
STAD	<b>Knarrevik, Øygarden kommune</b>	ANSVARLEG EINING	<b>Arealplan og utredning</b>

### 1 Formål med planen

Forslagsstillar Sigba Eiendom AS ønsker å utarbeide eit planforslag for delar av det eksisterande industriområdet på Knarrevik, gbnr. 40/1. Formålet med planarbeidet er å rydde opp i området visuelt, estetisk og når det gjeld forureining i grunnen. Det er også eit mål om å effektivisere og betre tilhøva for dagens drift slik at verksemdene kan utviklast miljøvennleg og framtidsetta. Dette skal gjennomførast ved riving av eksisterande bygg og ved å legge til rette for nye bygg som samsvarar med teknisk forskrift, svarer til industriens behov og utvikling i takt med samfunnet elles.

### 2 Planområdet og verknader planen vil føre med seg utanfor planområdet

Planområdet er på 41,6 dekar og omfattar eigedom gbnr. 40/1. Området er lokalisert på Knarrevik på Litlesotra, like sørvest for Sotrabraua i Øygarden kommune.



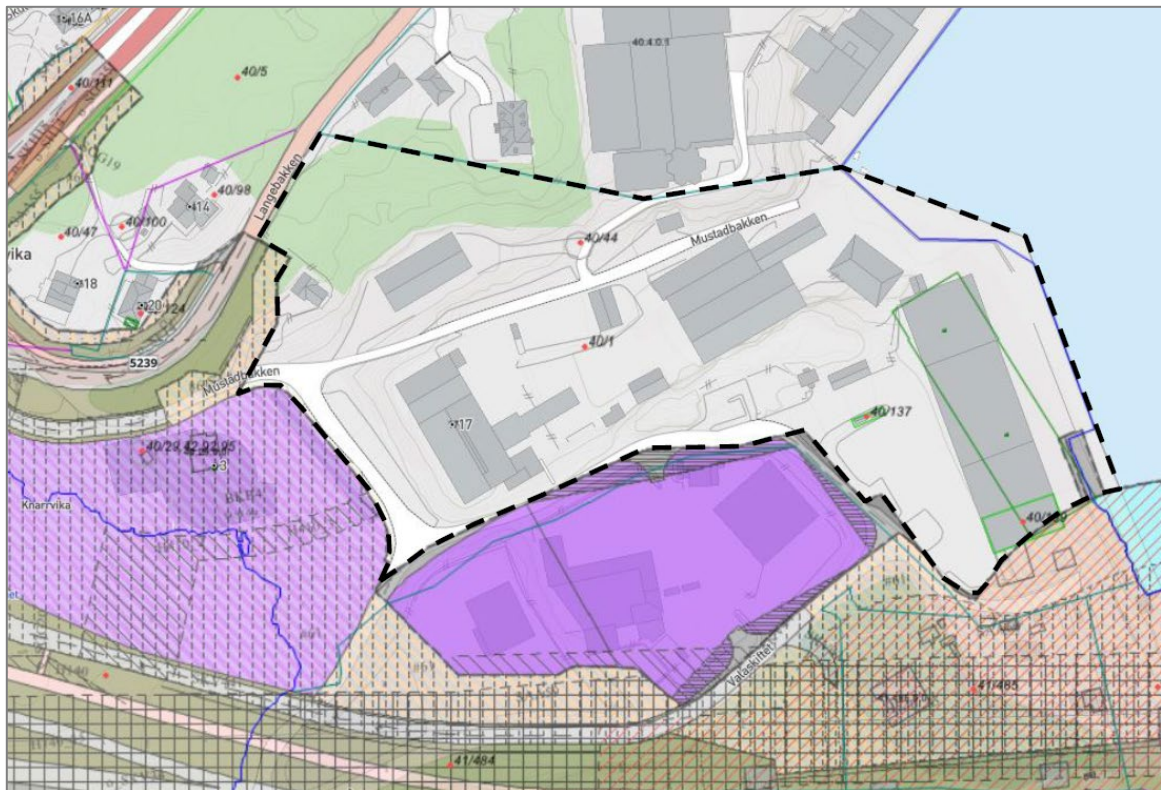
Figur 1: Planområdet.

#### Planavgrensing

Foreslått planavgrensing strekk seg frå Sigba sitt nye kontorbygg i vest, langs vegen Mustadbakken og ned til kaiområdet i aust. Planavgrensinga inkluderer alt areal på eigedom 40/1 som ikkje er

	08.10.2021	Notat bestilling oppstartsmøte	LIML	CRN	TAO
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

regulert. Det er vurdert å ikkje vere behov for å inkludere større delar av tilkomstveg til Knarrevik då dette nyleg er regulert med tilstrekkeleg standard i planen for Sotrasambandet.



Figur 2: Forslag til planavgrensing vist med svart stipla linje.

**Planområdet:**

Planområdet er del av eit etablert industriområde på Knarrevik på Litlesotra. Forslagsstillar Sigba Eiendom AS er eigar av planområdet. Dette selskapet har røter tilbake til 1905, då Knarrevik Olje- og Fodermelfabrik starta. I dag er selskapet hovudsakleg ein eigeomsverksemd. Dei to største leigetakarane til Sigba er Norsk Gjenvinning AS og Franzefoss AS, som begge driv innan avfallshandtering.

Planområdet har god tilkomst til riksveg 555 i dag, og vil med det nye Sotrasambandet som kjem sør for planområdet, få enda meir effektiv tilkomst til riksvegen. Det er kort avstand til nærmaste busshaldeplass, som har hyppige avgangar til både Straume og Bergen.

Terrenget heller frå vest til aust, og dei eksisterande tiltaka på industriområdet er godt eksponert frå sjø og Sotrabrua. Området er ISPS-regulert, som betyr at området er inngjerda og utilgjengeleg for allmenta.

På kaiområdet ligg eit større lagerbygg/produksjonsbygg som vart oppført i 2016. Her held Norsk Gjenvinning AS til. Langs vegen Mustadbakken ligg to større lagerbygg, fleire mindre bygg/skur og ein verkstadbygning (på kaien). På nordsida av Mustadbakken ligg også eit mindre lagerbygg frå 2016. Her er også ein fritidsbustad, som ikkje er i bruk. Alle bygga er eigd av forslagsstillar.

Fleire av verksemdene i planområdet lagrar og sorterar avfall, og aktivitetane inkluderer mellomlagring av forureina massar. Verksemdene har godkjenning til å behandle farleg avfall og fleire av verksemdene har også større mengder diesel, fyringsolje og bensin lagra.

Bygga langs Mustadbakken er i dårleg stand på grunn av grunnforhold, tøff bruk og manglande vedlikehald over lang tid, jf. bildane i figur 3.



Figur 3: Nokre av dei eksisterande bygga innanfor planområdet har behov for vesentleg oppgradering. Foto: Multiconsult.

**Tilgrensande område:**

Like vest for planområdet er Sigba Eiendom AS sitt nye kontorbygg på om lag 4500 m<sup>2</sup>, som ble oppført i 2020.



Figur 4: Sigba sitt nye kontorbygg. Foto: Sigba Eiendom AS.

I nord og vest grensar planområdet mot eksisterande vegsystem med omkringliggende grønstruktur, eksisterande bustadområde i Knarrevik og vegen til Hjelteryggen. I sør er

planområdet avgrensa mot det nye Sotrasambandet (bru og veganlegg) som vil bli etablert i dagens høgspenntrase. I aust grensar planområdet mot fjorden.

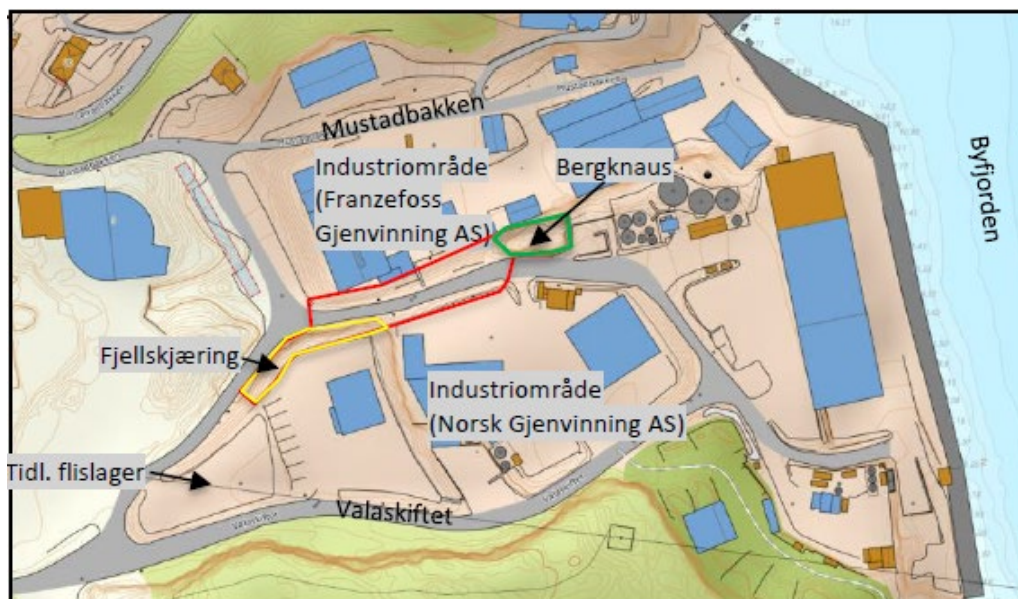
### **Gjennomførte kartleggingar:**

#### Kulturminne:

Planområdet er del av ein større lokalitet for industrianlegg frå tidleg 1900-talet, som har status som kommunalt verneverdig. Lokaliteten er SEFRAK-registrert i sin heilskap, og det meste av lokaliteten ligg innanfor omsynssone H570 (Omsyn kulturmiljø) i arealdelen til kommuneplanen 2015-2026 for Fjell kommune. Som vedlegg til arealdelen er grunnlaget for fastsetting av omsynssona dokumentert, saman med ein framstilling av den historiske utviklinga av området i tekst og bildar. Det er gjennomført ein kulturminnedokumentasjon for dei to bygga som er omfatta av rivingssøknad (Sak 21/7284-4).

#### Forureining:

I samband med planlagd utbetring av intern vegstrekning, vart det gjennomført miljøgeologiske undersøkingar samt ein tiltaksplan for graving i forureina grunn iht. forureiningsforskriftens kapittel 2. Prøvetaking ble utført august 2021 av Multiconsult. Vegstrekninga er ikkje del av planområdet, men delar av undersøkingsområdet ligg i planområdet.



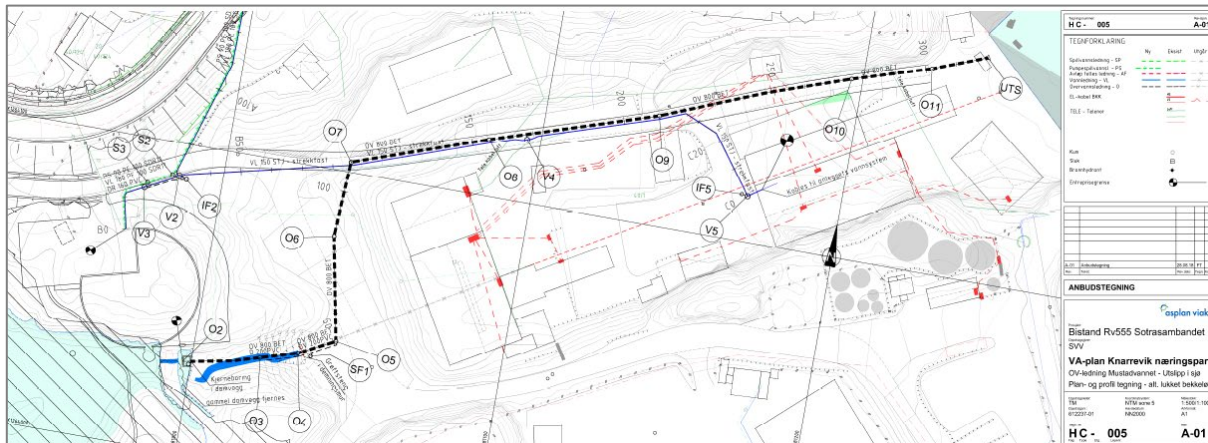
Figur 5: Undersøkt område for forureining. Kjelde: Multiconsult.

Delar av planområdet er i naturbasen registrert som forureina grunn med påverknadsgrad 2 – *Akseptabel forureining med dagens areal- og resipientbruk*. Med bakgrunn i tilstandsrapport om sannsynleg forureina grunn, fekk forslagsstiller i 2019 varsel om registrering av området i databasen Grunnforureining. Graving krev søknad som må innehalde ei miljøgeologisk grunnundersøking dersom det vert påvist forureina grunn. Som del av planarbeidet vil det gjennomførast miljøgeologisk grunnundersøking.

#### Flaum/overvatn

Frå det som tidlegare var Mustadvatnet går det ein flaumveg med middels tilrenning gjennom planområdet og ned mot sjø. Utfylling av Mustadvatnet var utgreidd i forhold til hydrologi og flaumfare i ROS-analysen til områdeplanen for Sotrasambandet (rapport FR23). I følge føresegn pkt. 10.5.2 i områdeplanen skal det avsetjast eit areal med breidde på minst 15 meter, som skal ta i vare mottak av overflatevatn for infiltrasjon og bortleiing. Dette arealet for infiltrasjon og bortleiing

av overvatn ligg utanfor planområdet, like sør for Siga sitt nye kontorbygg. Overvasshandteringa vart gjennomført i samband med utfyllinga av Mustadvatnet kor også eksisterande demning vart satt ut av drift. Figur 7 nedanfor viser korleis VA-anlegget ble etablert i samsvar med områdeplanen. Delar av VA-anlegget med nye vass- og avløpsrør ligg i Mustadbakken innanfor planområdet.



Figur 6: Omlag VA-anlegg i planområdet. Kjelde: Asplan Viak.

### 3 Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak

#### Arealformål:






Planområdet vil regulerast til kombinert industriformål/lager/kontor og veg. Andre formål som parkering, grønstruktur, annan veggrunn, hamn og kai er også aktuelle.

#### Bygg som skal rivast:

Det er planlagt å rive bygningsgruppe A, bygg B, bygg C, bygningsgruppe D, bygningsgruppe E og bygg F, som markert med raudt i figur 7 nedanfor. Dette er to større bygg, ein verkstad (steinhuset), ein garasje, eit lager, ein fritidsbustad og fleire mindre bygg/skur. Bygga er vist i figur 8 på neste side.

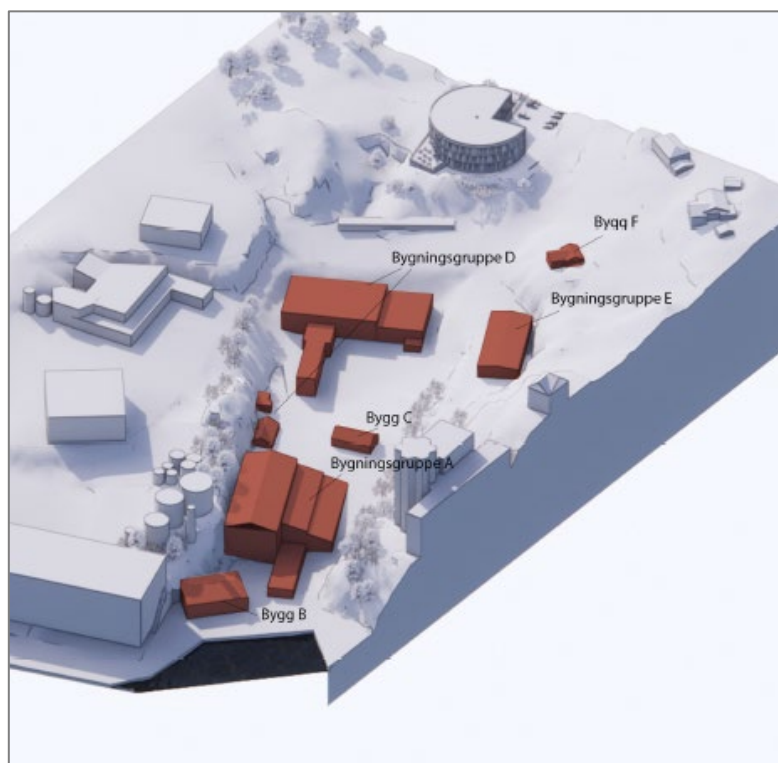


Figur 7: Eksisterande bygg som skal rivast vist med raudt. Kjelde: HLM Arkitektur

<p><b>Bygningsgruppe A</b></p> 	<p>Lagerbygg oppført i 1920. Areal: 1650 m<sup>2</sup>. Del av godkjent rivingsøknad.</p>	<p><b>Bygg B</b></p> 	<p>Lagerbygg (steinhuset) oppført i 1900. Areal: 376 m<sup>2</sup>. Del av godkjent rivingsøknad.</p>
<p><b>Bygg C</b></p> 	<p>Garasje oppført i 1980.</p>	<p><b>Bygningsgruppe D</b></p> 	<p>Lagerbygg oppført i 1970. Areal: 1800 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Bygg E</b></p> 	<p>Lagerbygg oppført i 2016.</p>	<p><b>Bygningsgruppe F</b></p> 	<p>Fritidsbustad oppført i 2016.</p>

Figur 8: Oversikt eksisterende bygg som skal rivast.

Bygningsgruppe A og bygg B er omfatta av den godkjente rivingsøknaden (Sak 21/7284-4). Som grunnlag for rivingsøknaden vart det utarbeidd ein overordna tilstandsvurdering for å vurdere om bygga var av ein slik tilstand at det kunne medføre fare, og for å vurdere behov for akutte sikringstiltak. Konklusjonen var at den tekniske levetida for bygget er utløpt, og at det var behov for fleire tiltak. Som del av rivingsøknaden var det også vurdert kostnadene ved å eventuelt rehabilitere bygga opp mot kostnadene ved riving og oppføring av nytt. Forskjellen i kostnadene var små, og det ble fagleg anbefalt å rive bygga og erstatte med nybygg.



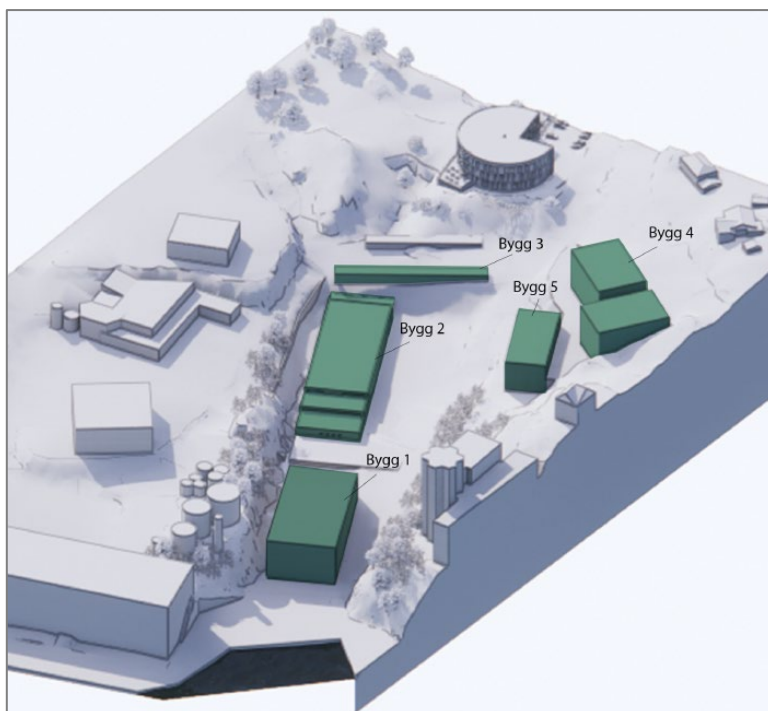
Figur 9: Plassering og volum eksisterende bygg. Kjelde: HLM Arkitektur.

**Nye bygg:**

Det er ønskeleg at dei fem bygga som er planlagt riven vert erstatta med fire nye bygg for industri/lager/kontor og ein ny carport, markert med grønt i figuren under.



Figur 10: Forslag til lokalisering og fotavtrykk på nye bygg. Kjelde: HLM Arkitektur.



Figur 11: Forslag volum og plassering av nye bygg. Kjelde: HLM Arkitektur.

Bygg 1 er førebels planlagt med BRA på 3040 m<sup>2</sup>, BTA på 3200 m<sup>2</sup> og fotavtrykk 1400 m<sup>2</sup>. Høgde 18 meter. Dette bygget er planlagt med to industrietasjar (lager) og ein mindre kontordel med plass til om lag 25 kontorarbeidsplassar. Bygget vil erstatte den eksisterande «fabrikken» i bygningsgruppe A, som i dag er på 2520 m<sup>2</sup> og bygg B som i dag er på 450 m<sup>2</sup>.

Bygg 2 er førebels planlagt med BRA på 2185 m<sup>2</sup>, BTA på 2300 m<sup>2</sup> og fotavtrykk på 2200 m<sup>2</sup>. Høgde 9 meter. Dette bygget er planlagt med store lagerhaller for industri, inkludert vaskehall og ein mindre kontordel for 4 kontorarbeidsplassar.

Bygg 3 er carport for om lag 25 parkeringsplassar for bilar. Fotavtrykket er 300 m<sup>2</sup>. Høgde 3 meter.

Bygg 4 er eit nytt bygg som førebels er planlagd med BRA på mellom 4845 m<sup>2</sup> og 6080 m<sup>2</sup> (BTA mellom 5100 m<sup>2</sup> og 6400 m<sup>2</sup>), og fotavtrykk på 1320 m<sup>2</sup>. Høgde 18 meter. Bygget er tenkt å ha tilkomst i fleire nivå, der øvste etasje har tilkomst via Langebakken. Dette bygget er planlagd med industri/lager, parkeringsetasje og inntil 25 kontorarbeidsplassar.

Bygg 5 vil ha same fotavtrykk som eksisterande lagerbygg, som er 600 m<sup>2</sup>. Bygget er førebels planlagt med BRA på mellom 1140 m<sup>2</sup> og 1710<sup>2</sup> (BTA er på 1200 m<sup>2</sup> til 1800 m<sup>2</sup>). Høgde 14 meter. Det ligg ikkje føre konkrete planar for riving av dette bygget, men det er ønskjeleg at planen opnar for høgare utnytting, slik at eit større bygg kan oppførast på sikt.

## 4 Utbyggingsvolum og byggehøgder

Voluma er planlagt for å oppnå ei framtidsretta og effektiv verksemd. Det skal arbeidast vidare med ei god tilpassing til terrenget og ei utforming som bidrar til at volum vert mindre dominerande. Dette til dømes gjennom krav om utkraging, variasjon av byggehøgde, bruk av ulike material osv. Bygg 2 skal til dømes ha ei nedtrapping mot aust i fleire nivå, både for å tilpasse det fallande terrenget men også for å sleppe lys lenger inn i bygget.

Samla fotavtrykk på dei nye bygga er på 5820 m<sup>2</sup>. Samla bruksareal BRA er på mellom 11 210 m<sup>2</sup> og 13 015 m<sup>2</sup> (BTA mellom 11 800 m<sup>2</sup> og 13 700 m<sup>2</sup>). Ved å berre inkludere sjølva bygga i utrekninga av utnyttingsgraden, gjev dette ei utnyttingsgrad på 14 %BYA for heile planområdet på 41, 6 dekar. Utnyttingsgraden vil auke når vi reknar med parkeringsareal- og kaiareal, som må detaljerast i planarbeidet. Det er planlagd at alle bygga får ei heilskapleg arkitektonisk utforming med fargeskala som tar utgangspunkt i Sigba sitt administrasjonsbygg. Det skal søkast gjenbruk av bygningsmateriale, og bygga skal ha innslag av bevarte moment for ei historiefortelling og bevaring av stadens identitet.

Maksimal høgde varierer frå 3 meter på carport til 18 meter for bygg 1 og 4.

## 5 Funksjonelle- og miljømessige kvalitetar

I samband med Sotrasambandet vert det etablert ny tilkomstveg til Knarrvika industripark frå sør.

### **Løysing for parkering**

Parkeringsdekning går fram av § 7 i føresegnene til KPA med krav om minimum 1 biloppstillingsplass og 1 sykkelparkering per 250 m<sup>2</sup> BRA. Med mellom 11 210 m<sup>2</sup> og 13 015 m<sup>2</sup> BRA inneber det etablering av mellom 45 og 52 biloppstillingsplassar og sykkelparkeringsplassar.

### **Leikeplassar og uteopphaldsareal, krav til MUA**

Ikkje relevant.

### **Handtering av universell utforming**

Vil vurderast som del av planarbeidet og tilfredsstillende krav og anbefalingar.

### **Avfallshandtering**

Vil vurderast som del av planarbeidet, og tilfredsstillende krav og anbefalingar.

### **Handtering av overvatn/flaum**

Overvasshandtering skal løysast gjennom VA-rammeplanen som skal utarbeidast i planprosessen. Vurderingar og løysingar for handtering av overvatn skal vera grunnlaget for plassering av tiltak.



## 6 Tiltaka sine verknader på, og tilpassing til landskap og omgjevnader

### *Verknader for opplevinga av landskapet og bygde omgjevnader*

Knarrevik er i ein transformasjonsfase på grunn av utbygginga av Sotrasambandet. Mustadvatnet er fylt igjen og Sigba sitt nye kontorbygg er oppført. Planområdet ligg austvendt og etablering av dei nye bygga vil vere synleg frå både dagens og ny framtidig Sotrabru. Det vil vere tema i reguleringsplanen å finne eigna volum, høgde og arkitektur på bygg som ikkje får negativ påverknad på landskapet.

### *Konsekvensar for nabobygg og tilgrensande offentlege/felles/private uteområde*

Konsekvensar for nabobygg og tilgrensande område vil vere tema i reguleringsplanen, med særleg vekt på eigedomane langs Langebakken.

### *Korleis kan utbygginga gjennomførast samstundes som eksisterande terreng og landskap vert best mogleg ivaretatt?*

Området er i dag utbygd, og eksisterande bygg vil rivast for å gjennomføre planlagde tiltak. Det er godkjent rivingsløyve til bygningsgruppe A og bygg B. Opphavleg terreng er difor endra. Nye bygg vil søke å i større grad tilpassast eksisterande terreng og landskap enn i dag.

### *Positive effektar av tiltaket*

Formålet med planen er mellom anna å rydde i området både visuelt, estetisk og når det gjeld forureining. Det er også eit mål om å effektivisere og betre tilhøva for dagens drift slik at verksemdene kan utviklast miljøvennleg og framtidsretta, og møte morgondagens krav og behov for slike verksemdar. Dette vil ha positiv effekt for tilreisande som ser området frå Sotrabrua, og ikkje minst for klima og miljø.

### *Særskilte utfordringar med planframlegget*

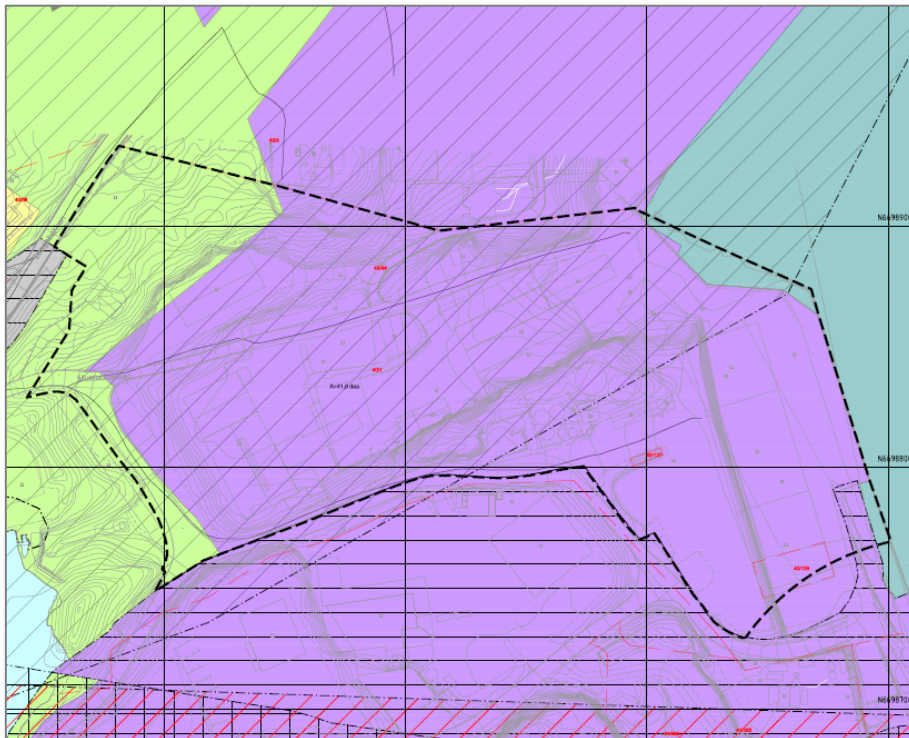
Det pågår arbeid med kommunedelplan for Knarrevik, som må takast omsyn til i planarbeidet. Ev. parallell prosess i høve planarbeidet for KDP med avklarast med Øygarden kommune.

Frå det som tidlegare var Mustadvatnet går det ein flaumveg med middels tilrenning gjennom planområdet og ned mot sjø. Flaum og overvasshandtering vil vere sentrale tema i planarbeidet.

## 7 Korleis vil planen forholde seg til arealdelen til kommuneplanen, eventuelle gjeldande reguleringsplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid

I gjeldande arealplan (KPA), vedtatt i 2015, er planområdet avsett til næringsformål. I planomtalen til KPA går det fram at det er ein kommunal målsetting om at næringane skal halde fram med å utviklast i takt med samfunnet elles.

Store delar av området er omfatta av omsynssone kulturmiljø knytt til industrietableringa tidleg på 1900-talet. Føresegnene seier at innanfor omsynssone kulturmiljø H570\_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Øygarden si tidlege industrihistorie. Det er avsett område for hamn utanfor ISPS-kaien. Areal for nytt Sotrasamband er vist som område bandlagt for regulering.



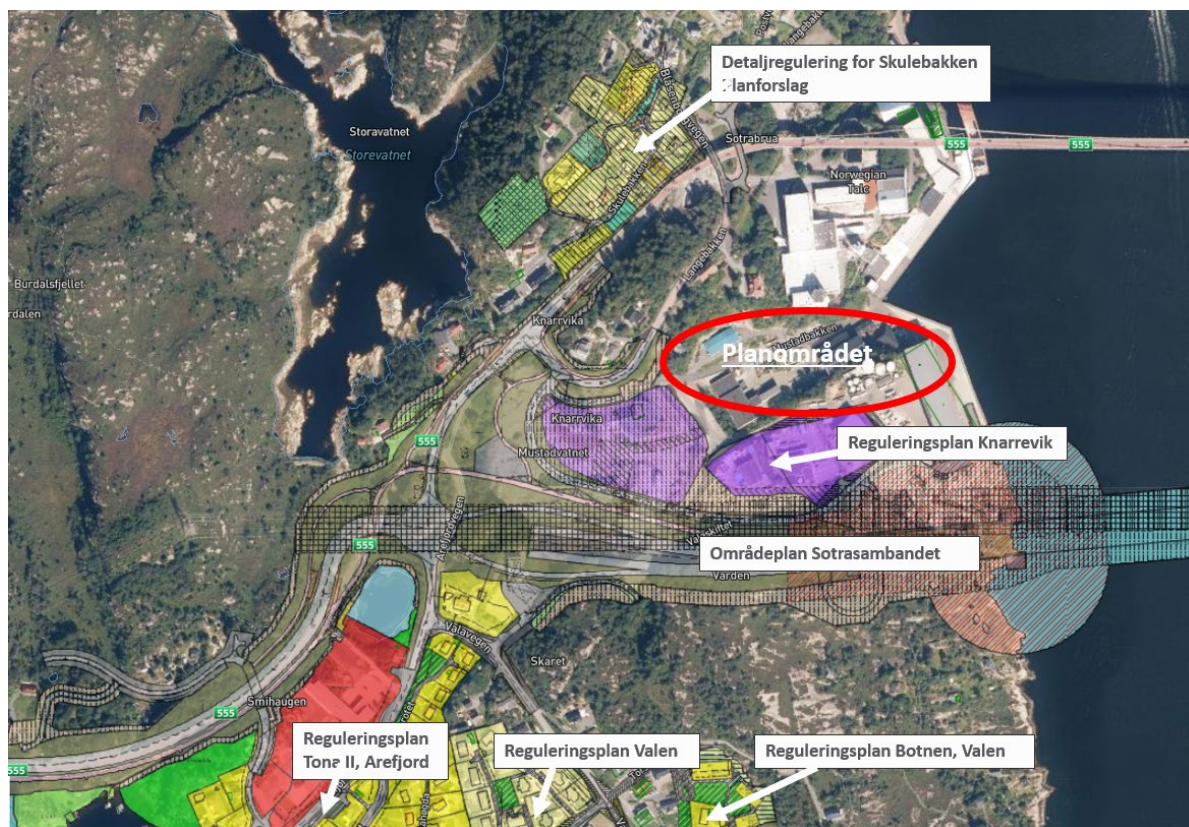
Figur 12: Arealdelen til kommuneplanen. Kjelde: Øygarden kommune.

Planlagde nybygg vil vere arealkrevjande næring – industri/lager med tilhøyrande kontor, og planen vil difor vere i samsvar med arealdelen til kommuneplanen.

Kommunen er i gang med ein kommunedelplan for Knarrevik. Planprogrammet er godkjent, og utarbeiding av planforslag pågår. I følgje planprogrammet er eit viktig utgangspunkt for planarbeidet å ikkje endre gjeldande arealformål for området, som er næring og hamn. Også eksisterande kulturminneverdiar og omsynssoner vil vidareførast i kommunedelplanen. Bakgrunnen for planarbeidet i kommunedelplanen er å avgrense tiltak i industriparken som kan gi auka risiko for samfunnskritisk infrastruktur som omfattar dagens Sotrabru, nytt Sotrasamband med vassforsyning, straumforsyning og trafikk.

Den 18.11.2021 fekk forslagsstillar varsel om mellombels forbod mot tiltak. Kommunen har vurdert at det er behov for eit mellombels forbod mot tiltak fram til det ligg føre ein endeleg kommunedelplan for restriksjonssone for Knarrevika.

I og rundt planområdet er det flere gjeldende og pågående reguleringsplanar, jf. figur 13.



Figur 13: Gjeldende og pågående reguleringsplanar i nærleiken av planområdet. Kjelde: kommunekart.com.



Figur 14: Utsnitt som viser gjeldende reguleringsplanar i området, Områdeplan for Rv. 555 Sotrasambandet, Parsell Kolltveit- Bergen grense, samt næringsområde i del av gjeldende plan for Knarrevik del 40,41, som framleis skal gjelde.

## 8 Vesentlege interesser som vert påverka av planen

### Natur- og ressursgrunnlaget:

Natur- og ressursgrunnlaget blir ikkje påverka utover det som ligg i overordna plan.

**Friluftsliv, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet:** Det skal etablerast gang- og sykkelvegar ved Mustadvatnet på Valen som gjev planfri tilkomst til friluftsområde nord for riksvegen. Dette er ein del av plantiltaka i gjeldande plan for Sotrasambandet. Det er i naturbasen registrert den nær trua hønsehauken i planområdet. Det er også kjend at området er prega av mykje måkar pga. avfallshandtering. Området er på grunn av ISPS-regulering avskjerma og utilgjengeleg for allmenta.

**Landbruk:** Det er ikkje landbruk i planområdet i dag, og temaet vil ikkje påverkast.

**Folkehelse:** Planområdet er eit ISPS-område, og utilgjengeleg for allmenta. Utvikling av industriområdet til å bli meir effektiv, miljøvennleg og framtidsretta kan verke positivt for helsa for dei som har sitt daglege virke der. Folkehelse vil vere tema i planen.

**Trafikktilhøve og teknisk infrastruktur:** Tilkomstvegen Mustadbakken er nyleg oppgradert med nyare vass- og avløpsrør. Sotrasambandet har regulert ny tilkomstveg til Knarrevik som vil gjere industriområdet meir tilgjengeleg frå ny riksveg. Trafikk vil vere eit tema i planarbeidet.

**Støy:** Området er delvis utsett for vegtrafikkstøy i dag, og vil også med nytt Sotrasamband ligge i nærleiken av eit stort framtidig trafikkryss. Området er dermed eigna til denne type verksemd.

**Sosial infrastruktur og servicetilbod:** Servicetilbod ligg på Straume, om lag 2 km vest for planområdet, og planarbeidet vil ikkje ha innverknad på sosial infrastruktur og servicetilbod der.

**Kulturminne og kulturlandskap:** Planområdet ligg i omsynssone kulturmiljø H570\_2 i arealdelen til kommuneplanen, med krav om utgreiing av kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. I følgje temaplanen for fysiske kulturminne og kulturmiljø (2019-2022) er den gamle industristaden her eineståande i vårt område og området har svært høg kommunal verdi. Forslagsstiller ønskjer at Knarrevik industriområde skal tilbake til «fordumsprakt», ved å rive eksisterande bygg for så å gjenreise området med nye, moderne industribygg med innslag av bevarte moment for ein historieforteljning og bevaring av stadens identitet. Bygga som har godkjent rivingsløyve, er begge SEFRAK-registrert. I forbindelse med søknad om rivingsløyve ble det gjennomført ein kulturminnedokumentasjon for å vurdere byggas kulturminnefaglege, historiske og arkitektoniske kvalitetar for å sjå byggas verdi i ein kulturhistorisk samanheng. Det vart her vurdert kva for representasjonsverdi dei bygga har som kulturminne. Konklusjonen var at bygga verken har byggteknisk tilstand, funksjon eller representasjonsverdi som tilseier at dei skal behaldast. Riving av «fabrikken» og «steinhuset» vil vere til større fordel enn ulempe når det gjeld utvikling av Knarrevik næringspark for forslagsstiller, Øygarden kommune og elles industri- og næringsutvikling i nærmiljøet. Dei andre bygga som er tenkt riven, er ikkje SEFRAK-registrerte, men er del av omsynssona. Kulturminne og kulturlandskap vil vere eit sentral tema i planarbeidet.

I rammeløyyvet til riving av bygningsgruppe A og bygg B (sak 20/7214-16) går det fram av vedtaket at pipe skal etablerast som eit minnesmerke/landemerke synleg frå sjø og land og lys-sett for å vise spor etter Fjell sin tidlegare industrihistorie. Det er gjennomført ei byggeteknisk vurdering av pipa og kome fram til at det særst risikofylt å behalde den eksisterande pipa. Grunngevnaden for dette er at pipa er i dårleg stand, den er full i sprekker, er dårleg fundamentert og vanskeleg/umogleg å reparere.

**Eksisterande bustadmiljø og kvalitetar:** Planen grensar ikkje direkte til eksisterande bustadmiljø, men dei tre einestadane langs Langebakken kan bli påverka av planen.

## 9 Korleis skal samfunnstryggleiken ivaretakast, blant anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit?

Sweco utførte i 2018 ein ROS-analyse av Knarrvika industripark for Fjell kommune. Formålet med ROS-analysen var å få ein heilskapleg analyse av risiko og sårbarheit knytt til aktivitetar og installasjonar i Knarrevik industripark.

Som del av reguleringsplanen vil det også utarbeidast ROS-analyse. Aktuelle ROS-tema er:

### ***Ras (steinsprang brattare enn 30 grader)***

Det er ikkje registrert aktsemdområde for skred/ras/steinsprang eller fareområder i området, men topografien tilseier at det er potensiale. Dette vil vurderast i planarbeidet.

### ***Forureining i sjø, vatn, vassdrag og vassforsyningskjelder***

Det er sannsynleg at det er forureina grunn i planområdet. Det vil gjennomførast ei miljøundersøking der anbefala avbøtande tiltak vil løysast/sikrast gjennom reguleringsplanen. Målet med planarbeidet er m.a. å legge til rette for drift som imøtekjem morgondagens krav til denne type verksemd. Forureining vil generelt vere tema i planarbeidet.

### ***Støy-, luft eller grunnforureining***

Området er utsett for vegtrafikkstøy både frå gjeldande og framtidig riksveg. Området er eit industriområde som også genererer støy. Det er sannsynleg forureining i grunn, som vil undersøkast nærmare i planarbeidet.

### ***Flaum og springflod***

Frå det som tidlegare var Mustadvatnet, går det ein flaumveg med middels tilrenning gjennom planområdet og ned mot sjø. Flaum og overvasshandtering vil vere sentrale tema i ROS-analysen/planområdet.

### ***Trafikktryggleik***

Mustadbakken er nyleg oppgradert, men er delvis bratt. Ny tilkomstveg til industriområdet er regulert i plan for Sotrasambandet. Generelt må ein i planarbeidet vurdere gjeldande vegar når det gjeld vegstandard og trafikktryggleik.

### ***Høgspenlinjer***

Ikkje aktuelt tema. Tidlegare låg det høgspenlinje rett sør for planområdet, men denne er lagt om og flytta som del av utbygginga med nytt Sotrasamband.

### ***Lagring eller transport av farleg stoff/gods***

Det skjer både lagring og transport av farleg stoff/gods i planområdet. Dette vil vere tema i planarbeidet.

### ***Endra beredskaps- eller ulukkerisiko***

Det er ikkje venta endra beredskaps- eller ulukkerisiko som følgje av plantiltaka, men dette skal vurderast nærmare i analysen.

ROS-analysen vil også ivareta og vurdere andre tema som blir identifiserte gjennom innleiande fareidentifikasjon. Hensikta med ROS-analysen er å systematisk kartlegge moglege uønskte hendingar som vil ha betydning for om arealet er eigna til foreslått utbyggingsformål, for å deretter identifisere korleis prosjektet eventuelt bør endrast for å redusere risikoen til eit akseptabelt nivå.

## 10 Kva for offentlege organ og andre interesserte skal varslast om oppstart av planarbeidet?

Førebels liste:

- Øygarden kommune
- Statsforvalteren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Telenor AS
- NVE
- BKK
- Øygarden brann og redning
- Sotra og Øygarden lennsmannskontor

## 11 Prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynder, grunneigarar, festarar, naboar og andre som kan bli påverka av planen

Planprosessen er blitt satt i gang av grunneigar Sigba Eiendom AS. Planprosessen er avhengig av ein god dialog med Statens Vegvesen, Statsforvaltaren og Øygarden kommune. Naboar og påverka partar vil bli varsla og få høve til å uttale seg om oppstart og ved offentleg ettersyn i tråd med plan- og bygningslova.

## 12 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis desse krava vil kunne bli ivaretatt

Planforslaget vil regulere til kombinert formål for industri/lager/kontor. Planforslaget er i samsvar med arealdelen til kommuneplanen, og pågåande kommunedelplan for Knarrvika.

I følgje §§ 6 b) og 8 a) i Forskrift om konsekvensutgreiingar er det unntak frå konsekvensutgreiingsplikten for tiltak i vedlegg I og II for reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen samsvarar med denne tidlegare planen.

Planforslaget er ein reguleringsplan og omfattast ikkje av § 6 a eller c.

Planforslaget omfattar ikkje planar eller tiltak etter andre lovar som alltid skal konsekvensutgreiast og fell dermed ikkje inn under § 7.

Forslaget vurderast derfor til å ikkje omfattast av konsekvensutgreiingsplikten.