

DETALJREGULERING PLAN 2126: VIKALEIRA PLANBESKRIVELSE

Formålet

med reguleringen er å legge til rette for opparbeidelse og utbygging av bortimot 100 dekar industriareal – hvorav det aller meste i dag er ubebygget. Etter gjeldende plan fra 1989 er mer enn halvparten av arealet avsatt til trafikkområde ”havn” (frihavn); et arealformål som ikke er relevant i dag. Hensikten med reguleringen er også å erstatte en flaterereguleringsplan med ei detaljregulering som fastsetter gate-, tomte- og bebyggelsesstruktur.

Planens hovedinnhold.

Arealformålet er ”industri”. I bestemmelser til planen er det gjort nærmere rede for industribegrepets innhold. Foruten tradisjonell vareproduksjon tillates håndverksvirksomhet, verkstedtjenester, servicearbeid, engrosvirksomhet, transportfunksjoner og lignende. For virksomhet innafor vareproduksjon, håndverk, service og verkstedtjenester tillates at deler av bebyggelsen nyttes til butikk/utsalg – knytta til de opplistede typer av virksomhet. Bestemmelser om byggehøyder og utnyttingsgrad er ei oppfølging av de rammer som er satt for tilstøtende og tilsvarende industriområder.

Det reguleres kjørevei som har forbindelse med både Koksverksgata og Moloveien. Planen viser byggelinjer langs noen viktige gatestrekninger. Her pålegges bebyggelsen plassert i et bestemt forhold til gata; dette begrunnet i ønsket om å etablere en bebyggelsesstruktur preget av orden og samhörighet – et middel for å oppnå bedre estetisk kvalitet, med vekt på hvordan feltet vil oppleves visuelt både fra nærliggende gater og fra utsiktspunkter på Lyngheim. I et slikt lys må en også se forslaget om å ikke tillate dukhaller på feltet.

Viktig for den estetiske kvaliteten er også de vegetasjonsskjermer som avsettes der feltet ligger ut mot riksveiene Koksverksgata og Moloveien. Dette er 7 meter brede grønnstrukturstriper langs tomtens ytterkant, de skal beplantes og framstå som rekker av gatetrær, supplert med buskfelt og innsådde areal. Utforming skal avklares gjennom en samlet detaljplan for hele skjermstrekningen, og rekkefølgekrav skal sikre at vegetasjonsskjermene er opparbeidet før ny bebyggelse på feltet tas i bruk.

Det reguleres tomter for tekniske anlegg nødvendig for infrastrukturen – så vel for energiforsyning som for avløpshåndtering.

Krysset Koksverksgata x Vikaåsen ligger utafor planområdet for plan 2126 (ca. 200 meter øst for dette). Kommunen har overfor veieier (Statens vegvesen) påpekt problemer med kryssets kapasitet, og det er skissert mulige løsninger for ombygging til rundkjøring. For å sikre at dette krysset med utilfredsstillende kapasitet ikke får økt belastning, stiller reguleringsplanen som krav at nevnte kryss skal være ombygd før ny virksomhet i industriområdet i plan 2126 tillates igangsatt.

I planområdets vestre del er det (fortsatt) regulert et jernbanespor (stamspor) i nord/sørretning. Sporet vil krysse Moloveien, og i planbestemmelsene er det satt fokus på sikkerhetsaspektet ved denne kryssingen. Det skal redegjøres for løsning når det søkes om tillatelse til tiltak.

Virkinger av planen.

Gjennomføring av planens pålagte vegetasjonsskjermer vil løfte området estetiske kvalitet. Gatetrær og gatefasader (jfr. byggelinjer) er ment å skulle gi industriområdet et tiltalende ansikt utad, og samtidig bidra til at tilstøtende riksveistrekninger tilføres visuelle kvaliteter.

For å bidra til en bygningsmasse som i minst mulig grad preges visuelt av midlertidighet og lav estetisk standard, er det satt forbud mot dukhaller.

Områdets beliggenhet og beskaffenhet gjør at byggehøyder på inntil kote 19,5 ikke overstiger det man vurderer som landskapets tålegrense.

Hvorvidt planen vil ha som virkning at trafikkmengden vil øke sammenlignet med det som ville følge av gjeldende regulering, er usikkert. I planbestemmelsene er det foreslått lagt inn rekkefølgekrav som gjelder ombygging av det krysset som utgjør en hovedadkomst til industriområdet.

Forholdet til rammer og retningslinjer.

Utvikling av et næringsområde på dette sted, som ligger nært opptil både riksvei, jernbane og kai, vil være i godt samsvar med statlige retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. I retningslinjenes pkt. 3.1 heter det at *”det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi effektiv samordning mellom ulike transportmåter”*.

Et næringsområde med beskjedent transportbehov i forhold til overordnet infrastruktur, er også i samsvar med fylkesplanens strategi om *”effektiv arealbruk og redusert transportbehov”*. Det er dessuten samsvar med fylkesplanens strategi om å utbygge arbeidsplasser i hovedsak innenfor de etablerte bystrukturer.

Lokaliseringen er ellers i tråd med målsettingen om å *”vektlegge klimahensyn og energibruk ved etablering av boligfelt og næringsområder”* – slik denne framgår av kommunens *”Klima- og energiplan 2010-2014”*. Dette industriområdet anses å være tilstrekkelig robust i forhold til klimaendringer (jfr. saksutredningen om klimaforhold og planbestemmelsene om minste golvhøyde), og fjernvarme er lett tilgjengelig fra feltets ytterkanter.

Plankontoret, 11.11.2011.

Revidert 02.03.2012