



Ard Arealplan AS
c/o Spaces Media City Lars Hilles gate 30
5008 Bergen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1470 - 22/23136

Saksbehandlar:
Lennart Falkenberg-Arell
lennart.falkenberg-
arell@alver.kommune.no

Dato:
08.04.2022

Foreløpig tilbakemelding til innsendt planframlegg - Galteråsen næringsområde

Om fremja privat reguleringsplanforslag

Vi viser til innsendt planframlegg til 1. gongs handsaming for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/804 og 832 mfl., mottatt 15.3.2022.

Kommunen har gjort ei foreløpig vurdering av planframlegget, og finn at det er fleire forhold som lyt avklarast før vi går vidare med 1. gongs handsaming av planen. Sjå grunngjevinga under.

Generelt:

Føringar for utarbeiding av plan gitt ved referat frå oppstartsmøte og undervegs møte er ikkje tilstrekkeleg følgd opp i planframlegget.

Plankart:

- Manglar vegetasjonsskjerm.
- Teiknforklaring: Siste rad. Rådmann har endra namn til kommunedirektør.
- Manglar stigningstal.

Føresegner:

- § 2.2.1 bytt ut «og fyllingar kan bli» til «og fyllingar skal bli».
- § 2.2.2 Endra siste setning til at vurderinga skal vera på plass før IG.
- § 2.3.1 Endra andre setning til at det berre er lov å etablere avkøyrslar og teknisk infrastruktur utanfor byggegrensa mot veg.
- § 2.4.1 Fjern kven som har utarbeidd VA-rammeplan og sett inn dato i staden for.
- § 2.5.1 Må definere kva overskotsmassar som er eigna til å kunne anvendast i L område. Kva markslag det skal vera i område må gå fram av plan. Må gå fram av føresegna at det ikkje er lov med noko mellombels deponering av masser innanfor L område.
- § 2.6.1 Føresegna må supplerast med kva tabell i T-1442 som gjeld. Grenseverdier for støy skal og sikrast i plan.

- § 3.1.1.1 a) er i strid med kommunedelplanen. Parkering skal inngå i BYA. Parkeringsareal utover max krav treng ikkje å vera med i berekna av BYA.
- § 3.1.1.1 b) og c) er i strid med kommunedelplanen sine krav til bilparkering.
- Manglar føresegn om HC-parkering. Manglar føresegn om storleik på parkering. Manglar føresegn om el-parkering.
- Manglar føresegn om vegetasjonsskjerm.
- Manglar føresegn om utomhusplan.
- § 3.1.2.1 er delvis i strid med kommunedelplanen sine føringar for BN områder. Detaljplanen sine føringar for bruk av område er for generelt utforma.
- § 3.2.1.1 a) må endrast til at Skal utformast i tråd med tekniske vegteiknar datert xx.xx.xxxx (Desse må dykk produsera og senda inn med revidert planforslag).
- § 3.2.1.1 b) Må endrast til at avkøyrslar skal opparbeidast i tråd med Statens vegvesen sine handbøker. Dimensjoneringsgrunnlaget for utforming av avkøyrslar skal vera for stor lastebil.
- § 4.3.1 Utbygginga skal ikkje råke friluftssinteresser. Føresegnet må endrast.
- § 5 Manglar fleire rekkefølgjekrav. KDP føresegner lister opp fleire krav som må inn i planen. Sjå referat frå oppstartsmøte om kva føresegn dykk må sjå til.
- § 5.1.2 Presiser korleis tilkomst i vest skal stengast. Alvervegen opp til eksisterande næringsområde kan ikkje nyttast som anleggsveg. Før det kan gjevast IG til oppføring av næringsbygg skal f_SKV, f_SGS1 og f_SGS2 vera ferdig opparbeidd og eksisterande tilkomst til næringsområde frå Alvervegen til næringsområde skal stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.
- Føresegna må sikra at all anleggstrafikk til heile planområde må skje via veg ved eksisterande næringsområde i aust.
- Sia dykk har valt å ikkje regulera inn ny sti i plankartet må det lagast føresegner som viser til reguleringsplanen i vest der ein tydeleg beskriver kor ein skal ferdast til friluftsområde. Det må visast til dei spesifikke fortau og rute som skal nyttast. Det er for mange kryssingar, så det må vurderast om det er mogleg å flytte fortau på andre sida av vegen så mjuke trafikantar får i styrst mogleg grad redusert antal gongar dei treng å krysse vegen. Slik planframlegget ligg føre no er mjuke trafikantar sin trafikktryggleik ikkje ivareteken og alternativ tursti skildra i KU figur 1 må regulerast inn i plankartet. At det vert god sikt og belysning ved ferdselspunkt må sikrast i planen.
- Rekkefølgjekrav satt under fellesføresegner for heile planområdet må gå fram under § 5.

Planskildring med komplett ROS:

- Det er ikkje samsvar med føresegna og dei vurderingar som er løfta fram i planskildringa under kapittel 5 om korleis detaljplanen ivaretek regionale føringar.
- 5.2 Omsyn for turvegen slik omtalt i planskildringa er ikkje i samsvar med den faktiske løysinga slik det går fram av plankartet og føresegna.
- 5.4. Det må gå fram korleis detaljplanen ivaretek føringar frå overordna temaplanar.
- 5.5 Sjekk punkt liste. Vurderinga opp mot statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing er ikkje tilstrekkeleg. Sjå eige punkt under KU.
- 6.15. Planskildringa trekk fram fleire tema frå overordna ROS-analyse, men det manglar vurderingar kring behovet for avbøtande tiltak.
- ROS: Avbøtande tiltak for hendingar som hamner i gul sone er ikkje sikra i plan.
- ROS-analysen følg ikkje opp overordna KDP KAA ROS-analyse sine føringar for kva tema som må vurderast nærare ved utarbeiding av detaljplan.
- ROS-analysen er for generelt utforma. Konsekvensar for miljø ved faktisk bruk av område skal vurderast i ROS.
- På nokre stader i planskildringa står det at parkering er inkludert i BYA og andre står det at parkering skal haldast utanfor berekning av BYA.

- Vurderinga under 8.7 om kvifor ein ikkje vil ha parkering inkludert i BYA er vanskeleg å tolka.
- 8.11 Vurderinga om overvasshandsaming er ikkje tilstrekkeleg sikra i føresegna i høve slik det ligg føre i planskildringa.

Konsekvensutgreiing:

- Utbygging av område vil medføra tap av myrområde. Planen skal innehalde ei vurdering av kva klimagassutslepp dette medføra. Heimel er statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing og KU-forskrifta § 21.
- Avbøtande tiltak som er foreslått i konsekvensutgreiinga er ikkje tilstrekkeleg sikra i plan.
- KDP KAA sin KU med vurderingar for område under punkt 4.1.1 er ikkje tilstrekkeleg ivareteken i framlegg til detaljplan.

Vegteikningar:

- Planen manglar vegteikningar. Send inn C, F og U teikningar i tråd med Statens vegvesen sin handbok R700.

Vidare saksong

Planforslaget vert returnert til forslagsstillar for supplering/ending, og fristen for vidare handsaming vert avbrote i påvente av revidert planframlegg.

Lovgrunnlag

Kommunens høve til å stanse sakshandsaming av reguleringsplan er heimla i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 7 andre ledd*.

Har de spørsmål?

Har de fleire spørsmål i høve til dette er de velkomne til å ta kontakt med planavdelinga ved lennart.falkenberg-arell@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lennart Falkenberg-Arell
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ard Arealplan AS

c/o Spaces Media City 5008 Bergen
Lars Hilles gate 30