

**Arkiv:** <arkivID><jplID>  
GBNR-137/832, FA-  
L13

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 27.05.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
088/22	Utval for areal, plan og miljø	15.06.2022
032/22	Eldreråd	05.09.2022
027/22	Ungdomsråd	05.09.2022
035/22	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	05.09.2022
030/22	Utval for næringutvikling og drift	07.09.2022

### **1 gongs handsaming - Offentleg ettersyn - Galteråsen næringsområde KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:*

*Galteåsen næringsområde, gbnr. 137/804 mfl. PlanID 46312021002. Vist på plankart datert 24.2.2022 med tilhøyrande føresegner datert 6.5.2022.».*

#### **Utval for areal, plan og miljø 15.06.2022:**

##### **Handsaming:**

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Jogeir Romarheim-Krf bad om vurdering av sin habilitet jf.Forvl.lova §6.b. Utvalet vurderte han samrøystes som inhabil, og han deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.

Kommunedirektøran sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (Anne Grete Eide-Ap, Ståle Hopland-Uavh, Leif Taule-Sp, Henning Fyllingsnes-H, Ingrid Fjeldsbø-H, Heine Fyllingsnes-H, Sveinung Toft-V)

##### **APM- 088/22 Vedtak:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:*

*Galteåsen næringsområde, gbnr. 137/804 mfl. PlanID 46312021002. Vist på plankart datert 24.2.2022 med tilhøyrande føresegner datert 6.5.2022.».*

#### **Eldreråd 05.09.2022:**

##### **Handsaming:**

Lennart Falkenberg-Arell- rådgjevar Plan og byggesak orienterte i felles orienteringsmøte for ER/RMNF om planen for Galteåsen næringsområde.

Det vart sett fram følgjande framlegg til uttale:

*Eldrerådet sluttar seg til hovudlinjene i planen for Galteråsen næringsområde, men støttar Kulturavdelinga i Alver kommune sine vurderingar om at eksisterande tursti må følgja dagens opparbeidde trasé og tilretteleggast på ein måte som gjer det trygt å ferdast både for barnehagebarna og andre turgåarar.*

Eldrerådet vedtok samrøystes framlegg til uttale.

**ER- 032/22 Vedtak:**

Eldrerådet kjem med følgjande uttale i reguleringsplan for Galteråsen næringsområde: Eldrerådet sluttar seg til hovudlinjene i planen for Galteråsen næringsområde, men støttar Kulturavdelinga i Alver kommune sine vurderingar om at eksisterande tursti må følgja dagens opparbeidde trasé og tilretteleggast på ein måte som gjer det trygt å ferdast både for barnehagebarna og andre turgåarar.

**Råd for menneske med nedsett funksjonsevne 05.09.2022:**

**Handsaming:**

RMNF meiner at stien som går gjennom området må oppretthaldast.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

**RMNF- 035/22 Vedtak:**

RMNF meiner at stien som går gjennom området må oppretthaldast.

**Ungdomsråd 05.09.2022:**

**Handsaming:**

Orientering i saka v/Robert Lorang Hansen

**UR- 027/22 Vedtak:**

Tatt til orientering - ingen merknadar

Samrøystes vedteke

**Utval for næringsutvikling og drift 07.09.2022:**

**Handsaming:**

Utvalsleiar Stian Lavik-KRF sette fram følgjande framlegg til uttale:

*Utval for næringsutvikling og drift sluttar seg til reguleringsplan for Galteråsen næringsområde (planID 46312021002), og vil spela inn følgjande framlegg til endringar:*

*§ 3.1.2.2. i planføresegnene endrast til "§3.1.2.2.a Utnyttinga innanfor dei einskilde føremåla er på 80% BYA. Dette vil setja denne delen av næringsområdet si utnyttingsgrad lik med resterande næringsområde i Galteråsen.*

Utvalet vedtok samøystes S.Lavik sitt framlegg til uttale.

**ND- 030/22 Vedtak:**

Utval for næringsutvikling og drift kjem med følgjande uttale til reguleringsplan for Galteråsen næringsområde:

Utval for næringsutvikling og drift sluttar seg til reguleringsplan for Galteråsen næringsområde (planID 46312021002), og vil spela inn følgjande framlegg til endringar:

§ 3.1.2.2. i planføresegnene endrast til "§3.1.2.2.a Utnyttinga innanfor dei einskilde føremåla er på 80% BYA. Dette vil setja denne delen av næringsområdet si utnyttingsgrad lik med resterande næringsområde i Galteråsen.

## Saksopplysningar

På oppdrag frå Romarheim Entreprenør AS og Lihiba AS legg Ard arealplan AS fram forslag til reguleringsplan for Galteråsen næringsområde. Planområdet er på om lag 124 daa og ligg ved Alverflaten mellom allereie to detaljregulerte næringsområde. Hovudformålet med planen er å legge til rette for utbygging av eit nytt næringsområde for lagerverksemd og annan plasskrevjande næring.

Reguleringsplanen vil kople saman eksisterande næringsområde i nordvest og søraust.



Kartet over, utarbeid av Ard arealplan AS viser planområde i saman med eksisterande reguleringsplanar på Alverflaten.

## Planprosess og medverknad

Oppstartsmøte vart gjennomført 3.3.2021 og oppstart av planarbeid med planprogram vart varsla 4.6.2021. Det kom inn 3 private merknader og 6 offentlege uttaler. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 12. For fullstendige uttaler sjå vedlegg 13. Framlegg til planprogram vart fastsett av Alver kommunestyre 28.10.2021. Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming 15.3.2022. Administrasjonen sin førebels vurdering vart sendt ut 8.4.2022 og revidert planforslag som no ligg føre dykk vart sendt inn 6.5.2022.

## Kort om planforslaget

Framlegg til reguleringsplan inneheld arealformål for næringsverksemd (BN), LNFR områder, samferdsle og omsynssone for friluftsliv. Planen legg opp til ei BYA på 55% med maks byggehøgde sett til 15 meter. Sjå vedlegg 6 og 8 for korleis områda ved ferdigstilling kan verta sjåande ut. Reguleringsplanen overlappar delar av eksisterande plan i vest ved namn Alver næringsområde sør. PlanID 1263-201601. Framtidig utvikling av område for næring er i tråd med overordna føringar for felt BN1 gitt ved kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031. Flytting av tursti ut av planområde er ikkje i tråd med overordna føringar, meir om dette tema under kapitelet vurdering. Grunna storleika på næringsareal som planen opnar for at kan utviklast vart det vurdert at reguleringsplanen utløyste krav til planprogram og konsekvensutgreiing, jf. KU-forskrifta § 6 b) vedlegg I punkt 24 – Næringsbygg med eit bruksareal på meir enn 15 000 m<sup>2</sup>. Under kapitel 8.2 i planskildringa er det lagt inn tabellar som viser fotavtrykket for kor mykje ein kan byggje ut i kvart delområde og på kvar tomt.

Konsekvensutgreiinga vurderte planens påverknad for friluftsliv, naturmangfold og landskap, sjå vedlegg 4.

Rådgivande Biologer sin konklusjon er at utbygginga vil ha noko negativ konsekvens for dei tre kartlagde tema. For meir informasjon sjå KU-rapporten og planskildringa under kapitel 8.1, 8.6 og 9. Tema vert og vidare omtalt under vurdering.

For trafikkforholda er intensjonen med planen at når ein går i gong med oppføring av bygga skal anleggstrafikken gå søraust. Den same intensjonen gjeld og i driftsfasen. Bakgrunnen for denne løysninga er for å kanalisera trafikken mot aust ved rundkøyringa der samferdsleanlegget er dimensjonert for ein slik belastning og då i styrst mogleg grad skjerma bustadar i vest mot tungtrafikk.

Reguleringsplanen omfattar LNF areal der overskotsmassar innanfor #1 slik vist i plankartet skal gjenbrukas. Markslaget er i hovudsak grasproduksjon og innmarksbeite. Føresegn § 2.5.1 – 2.5.3 sikra bruk av område. Føresegna for #1 går fram av § 4.2. Innanfor det regulerte feltet BN4 ligg det i gards kart eit område på ca. 930 m<sup>2</sup> som er kategorisert som innmarksbeite. Område er regulert til næring i kommunedelplanen. Av ortofoto går den gamle stien gjennom dette arealet der bilete viser open mark med nokre innslag av busker og trær, men ingen spor av landbruksdrift.

## **Vurdering**

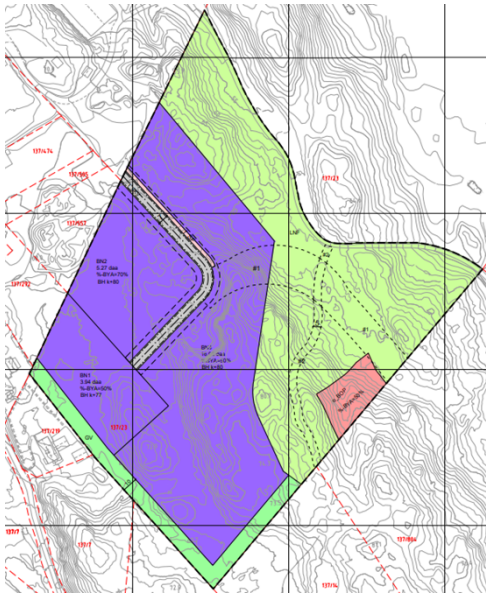
I dette kapitlet følgjer Kommunedirektørens kommentarar til sentrale moment i saka.

### **Konsekvensutgreiing**

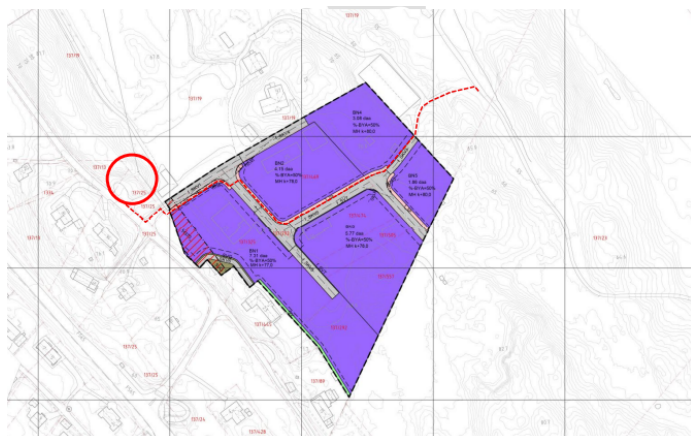
På bakgrunn av fastsett planprogram har Rådgivande Biologar utarbeidd ei konsekvensutgreiing for tema friluftsliv, naturmangfold og landskap. Knytt til tema naturmangfold er det og blitt utarbeid eit CO<sub>2</sub> rekneskap (vedlegg 11). Forslagsstillar si vurdering av naturmangfoldlova §§ 8-12 går fram av vedlagt planskildring under kapitel 9.15.

## Friluftsliv

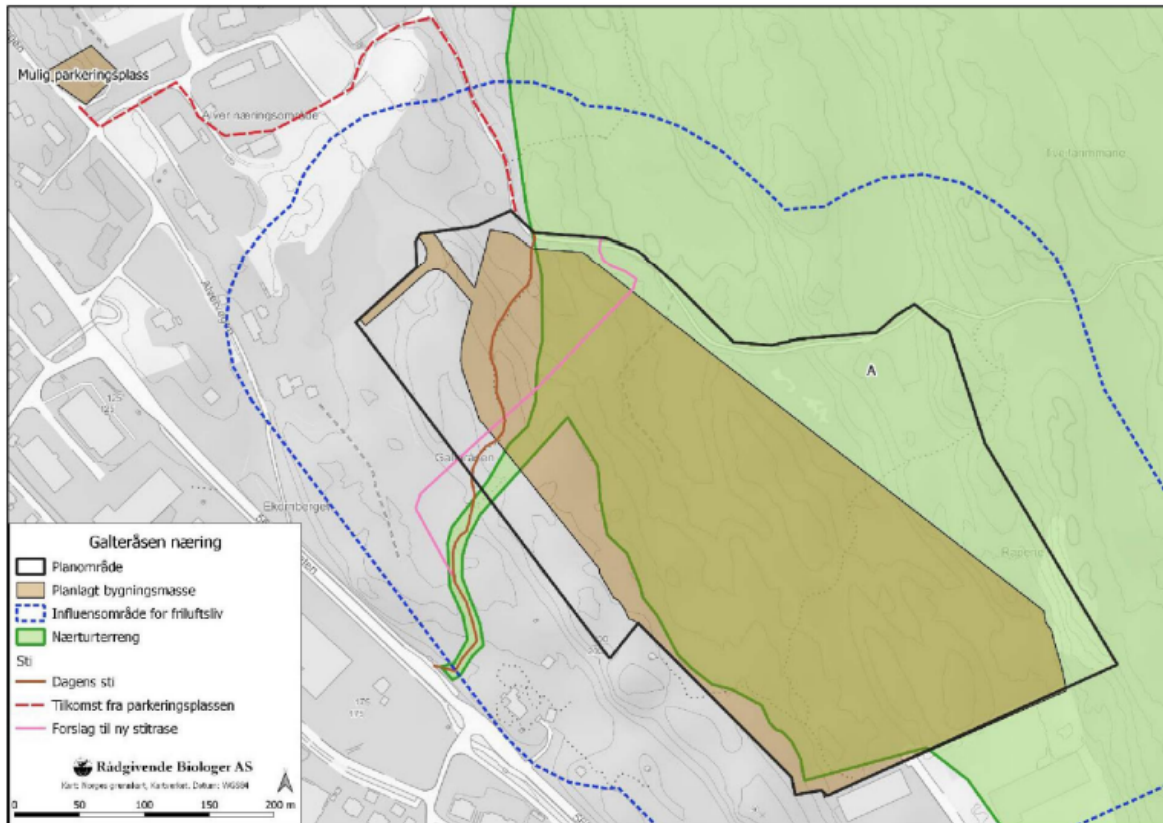
Store deler av næringsområde ligger innanfor friluftsområde Tveitevarden/Erstadjellet, der kommunedelplanen og eksisterande reguleringsplanar i nordvest har lagt inn føringar for korleis stisystem skal sikrast ved framtidig utbygging av område. I detaljreguleringsplan for Alver næringsområde sør som vart vedteken i 2018 går det fram av føresegn 8.1 andre ledd at ved prosjektering av veg innanfor #1 gjennom LNF-området/planområdet, skal tursti sikrast planfri kryssing av vege. Sjå kartutsnitt under frå plankartet til Alver næringsområde sør som viser mogleg plassering av sti.



Ved rulling av kommunedelplanen for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 under føresegn 4.5, 4.5.2 og 4.5.3 er kravet om planfri kryssing mellom køyreveg og stisystem falt bort. Gjeldande føringar er at det skal vera god framkommeligheit og sikker kryssing mellom veg og sti. Plankonsulent har i planskildringa under kapittel 8.6, 9.2.1 og 9.10 vurdert at den røde stipla lina som vist under vil vera det beste område for turgåarar å ferdast, noko som medføra at ein flyttar sti systemet utanfor planområde. Kartutsnittet under er plankartet til Alver næringsområde, planID 1263-201206.



Rådgivande biologar har i konsekvensutgreiinga på side 29-30 lagt til grunn i sin vurdering om planens konsekvens og påverknad på friluftsliv at avbøtande tiltak er at det skal planleggast for ny sti trasé gjennom planområde slikt vist på kartutsnittet under.



Det er ikkje samsvar mellom kva som er lagt til grunn i konsekvensutgreiinga for vurdering av planen si konsekvens for friluftsliv og det plankonsulent har vurdert i planskildringa. Fram mot 2 gongs handsaming må konsekvensutgreiinga oppdaterast i høve den faktiske løysinga som skal sikra friluftsliv. I føresegna under punkt § 3.3.1.3 går det fram at «tilrettelegginga for tilkomst til friluftsområdet skal flyttast til nordvest for reguleringsplan. Tilkomsten vil gå gjennom reguleringsplan Alver næringsområde, plan ID 1263 201206.».

Kommunedirektøren vurderer at avviket mellom valt løysing er stor i høve tidlegare og gjeldande føringar for korleis friluftsliv i område skal sikrast. Ved offentleg ettersyn er det særleg viktig at brukarar av område vert varsla så ein får innspel om løysinga for stisystem forslagsstillar har lagt opp til er tilfredsstillande eller ei. Planen vil og verta sendt til høyring hos organisasjonar innanfor friluftsliv, regionale mynde og kommunale avdelingar innanfor kultur og friluftsliv.

### Naturmangfold

Tema naturmangfold er delt inn i deltema naturtypar, arter inkludert økologiske funksjonsområder og landskapsøkologiske funksjonsområder. Kartlegginga er basert på innhenting av informasjon frå databasar og feltundersøkingar vår og sommar 2021. Naturtypar ble kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks frå 2021 og artsdatabanken 2018. Rådgivande biologar har vurdert kva konsekvensar utbygginga vil ha for naturmangfold både innanfor planområde og influensområde, samla kald utredningsområde. For terrestrisk vegetasjon er influensområde satt til 100 meter og for fugleliv 250 meter frå tekniske inngrep. Kartlegginga medførte ikkje til registreringar av naturtypar i område. For deltema artar inkludert økologiske funksjonsområder ble det innanfor utredningsområde registrert fleire fugle artar som bruker område til hekking. Sandsvale er av nasjonal forvaltningsinteresse, ligg på raudlista og er registrert hekkande innanfor influensområde men ikkje innanfor planområde. Det vart ikkje registrert nokre viktige landskapsøkologiske funksjonsområder som trekkveggar og liknande i område. Samla sett er det vurdert at utbygginga ikkje vil ha ei miljøskade på naturverdiar av nasjonal forvaltningsinteresse innanfor planområde. For meir informasjon om

kartlegginga og vurdering av naturmangfold sjå vedlegg 4.

Utbygginga vil medføra tap av myrområde og utslepp av karbon. Rådgivande biologar har utarbeidd eit notat med CO<sub>2</sub>-rekneskap. Etter en periode på 20 år vil en endring av 19,5 daa myr til bygd areal føre til utslepp av 1129,7 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. For nærare informasjon om kva som er lagt til grunn i berekninga sjå vedlegg 11.

Under kapitel 9.5 i planskildringa har forslagsstillar skildra at etablering av sprengsteinsvoll, opparbeiding av viltåker og planting av skog er nokre avbøtande tiltak som kan gjerast i område for tap av myrflatane. Arealformål og føresegn opnar for gjennomføring av desse tiltaka. Iverksett ein nokre av tiltaka har forslagsstillar vurdert at CO<sub>2</sub> utsleppa vil gå i null etter ein periode på 70-80 år. Vert alle kompenserande tiltak iverksett er det vurdert at CO<sub>2</sub> utsleppa vil gå i null etter ein 20 års periode.

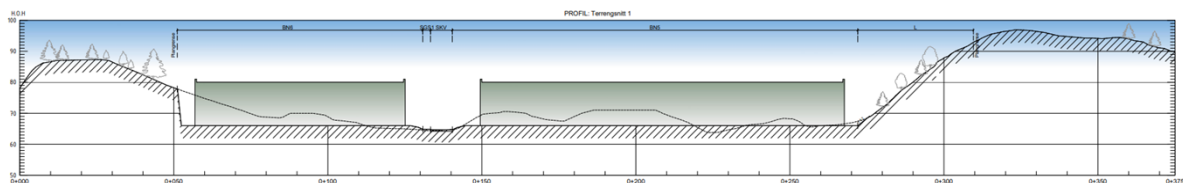
Kommunedirektøren vurderer at avbøtande tiltak for nedbygging av myrområda ikkje er tilfredsstillande sikra i føresegna. Forslagsstillar har gjort ei god øving i planskildringa og øvrige planmateriale ved å skildra ulike tiltak som faktisk kan gjerast i område for å bøta på dei klimagassar som vert frigjort i atmosfæren. Slik planen no ligg føre lyd føresegn § 3.3.1.2 som følgjande:

*«Myrareal som vert fjerna skal ha avbøtande tiltak for å redusere CO<sub>2</sub> utslepp.».*

Fram mot 2 gongs handsaming må nemnde føresegn supplerast med faktiske avbøtande tiltak. Ved offentlig ettersyn må òg andre offentlege mynde og interesse organisasjonar gjerne gje innspel til føreslegne tiltak og dømer på andre avbøtande tiltak som kan gjerast.

### Landskap

Konsekvensutgreiinga viser at næringsbygga vil ligge noko nedsenka i terrenget der naturlege høgdedrag utanfor planområde vil skjerma bygga til ei viss grad, då særleg sett frå Alverflaten. Av denne grunn har forslagsstillar valt å ikkje regulera inn eige vegetasjonsskjerm i planområde slik kommunedelplanen krev. Utsnitt under frå terrengsnitta (vedlegg 8) som viser korleis bygga still seg i høve kringliggande terrengformasjonar:



Kommunedirektøren er einig med forslagsstillar si vurdering at det i dette område ikkje vil vera formålstenleg å regulera inn eige vegetasjonsskjermer sia terrenget utanfor planområde fungera som ei naturleg barriere. Likevel vurderer kommunedirektøren at andre avbøtande tiltak for å redusera fjernverknad sett frå Tveitevarden/Erstadvjellet burde vert sikra i plan. Grøne tak og fasadar av mørkt trevirke er dømer på slike tiltak som vil dempe næringsbygga sitt uttrykk i område. Kommunedirektøren ber om at forslagsstillar fram mot 2 gongshandsaming supplerer føresegn § 2.1 Estetisk utforming med avbøtande tiltak for utforming av bygga slik at dei vil passe betre inn i terrenget.

## Økonomi

Det er ingen kjende direkte kostnader for kommunen knytt til realisering av reguleringsplanen. Vert det mogleg å byggje ein parkeringsplass for friluftinteresserte i område, vil opparbeidinga medføra kostnader for kommunen.

## Konklusjon

Kommunedirektøren har ingen merknader til planprosessen så langt og vurderer mottatt planmateriale til å ha tilfredsstillande kvalitet til å sendas på høyring og ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren sluttar seg til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget. Ved offentlig ettersyn ynskjer ein særleg tilbakemeldingar kring følgjande tema:

- Friluftsliv – Plassering av stisystem.
- Naturmangfold – Sikra spesifikke tiltak for å binda karbon.
- Landskap – Estetikk krav til næringsbygga sin utforming av fasadar og tak.

### **Vedlegg i saken:**

08.06.2022	1.Plankart_24.2.2022	1743471
08.06.2022	2.Føresegner_6.5.2022	1743472
08.06.2022	3.Planskildring m komplett ROS_6.5.2022	1743473
23.05.2022	4.Konsekvensutredning_11.1.2022	1743474
08.06.2022	5.Trafikkanalyse_16.12.2021	1743475
08.06.2022	6.Illustrasjonsplan_24.2.2022	1743476
08.06.2022	7.Illustrasjon tilstøtende planer_15.2.2022	1743477
08.06.2022	8.Terrensnitt_11.3.2022	1743478
08.06.2022	9.Volumberegning_10.2.2022	1743479
08.06.2022	10.VAO-rammeplan_25.2.2022	1743480
08.06.2022	11.CO2-regnskap_25.4.2022	1743481
08.06.2022	12.Merknadsskjema oppstart_25.11.2021	1743482
08.06.2022	13.Merknadar oppstart_22.11.2021	1743483