



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for areal, plan og miljø	
	Alver kommunestyre	

Sakshandsamar:	Plan og byggesak			Lennart Falkenberg-Arell	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	21/1470	Klassering:	

2 gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002, som vist på plankart sist datert 24.5.2023 og med føresegner av revisjonsdato 24.5.2023. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Bakgrunn

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.

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 5 og 7 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. 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 m².

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen (3) og saksframstilling til 1. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka (16).

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 15.6.2022, som sak 088/22. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova § 12-11. Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 24.6.2022 – 26.8.2022. Det kom 4 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar/vel, medan det kom inn 13 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Vestland fylkeskommune ved samferdsle avdelinga fremja motsegn mot planen ved offentleg ettersyn og trakk det ved revidering av planforslaget fram mot 2 ghs. Det vart ila planprosessen haldt dialogmøte med Statsforvaltaren om tema massehandsaming, barn og unges interesser, friluftsliv, klima, støy og kva typar næring som kan etablerast i område. Alle tema er fullt opp i revidert planforslag som no ligg føre. Plankonsulent sine kommentarar, vurderingar og endringar som er gjort i planforslaget går fram av vedlagt merknadsskjema (14). Alle uttalar og merknader ligg i sin heilheit vedlagt saka under vedlegg 15.

Vurdering

Kommunedirektøren stetta plankonsulent sine vurderingar og dei planfaglege grepa som er gjort for å imøtekomme uttalar og merknader som er gitt frå andre mynde og partar ila planprosessen. Kommunedirektøren viser i all hovudsak til sine tidlegare vurderingar som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen (15).

Barn og unges interesser, folkehelse & friluftsliv

LNFR områda rundt næringsområda er i dag nytta til friluftsområde for lokalbefolkninga og som leikeområde for borna ved Trollskogen barnehage. Overordna kommunedelplan og tilgrensande reguleringsplanar har føringar for at tilkomst til desse områda skal sikrast ved detaljregulering av dei siste næringsareala på Galteråsen. Ved offentleg ettersyn vart det ytra bekymringar frå fleira hald om at planen ikkje tilstrekkeleg hadde følg opp desse føringane. Kommunedirektøren vurderer at revidert plan som no ligg føre ivaretek både statlege og kommunale føringar på ei tilfredsstillande måte.

Reguleringsplanen sikra no ein 10 meter bred turveg gjennom heile planområde, der det blant anna skal opparbeidast 4 aktivitetssonar med ulike leikeapparat for barn og unge. Turvegen skal opparbeidast med belysning og det er lagt inn frisktssonar i plankartet slik at kryssing mellom turveg og køyreveg skal vera mest mogleg trafiksikker.

Næringsutvikling, støy og trafikkforhold

I Statsforvaltaren i Vestland sin uttale ved offentleg ettersyn vart det peikt på at føresegna var for generelt utforma med tanke på kva typar næringsverksemd som får lov å etablera seg på Galteråsen. Konsekvensane med for generelle føringar for bruk av område er at det er vanskeleg å gjera ein presis nok ROS-analyse, konsekvensutgreiing, trafikkanalyse og støyanalyse. For å løyse desse utfordringane sikra no føresegna at det ikkje kan etablerast verksemd som er listeført i KU-forskrifta vedlegg II og vedlegg I utanom punkt 24 om næringsbygg. Det kan etablerast arealkrevjande handel, men ikkje detaljhandel. Det kan etablerast kontorlokala knytt til administrasjonsdelen for hovudverksemda. Det er tillate med plasskrevjande varer knytt til verksemda. Støy i område skal ikkje overstige $L_{den} \leq 50$ dB. Føresegna sikra og at kvar einskild bedrift må gjera greie for sin støysituasjon ved etablering.

Vestland fylkeskommune fremja ved offentlig ettersyn motsegn til planen knytt til trafikkforholda ved Alverflaten/Alvervegen. Planen måtte tydelegare visa at det ikkje vert mogleg med gjennomkøyring via Alvervegen til næringsområde. Denne vegen er ikkje dimensjonert for tyngre køyretøy og det er svært uheldig med tungtrafikk næra dei bustadfelt som ligg tett langs vegen. Revidert plan sikra no at all trafikk til næringsområda vert kanalisert via tilkomsten ved rundkøyringa.

Vestland fylkeskommune godtok dei plangrepa som vart nytta for å betre trafikkforholda i område og trakk motsegna til planen 11.5.2023.

Kommunedirektøren vurderer at dei planfaglege grepa som er gjort i revidert framlegg til planen ivaretek Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune sine krav til reguleringsplanen på ein tilfredsstillande måte.

Klima og massehandtering

Sia reguleringsplanen vil råka noko myrområde lagde Rådgivande biologar AS lagde eit klimarekneskap. Konklusjonen deira er at *«etter en periode på 20 år vil en endring av 19,5 daa myr til bebygget areal føre til 1129,7 tonn CO₂- ekvivalenter utslipp.*

Dette er den kombinerte effekten av tapt karbonlagringsevne på grunn av arealbeslag og utslipp fra lagrede torvmasser som brytes ned.» (11).

Ved offentlig ettersyn meinte Statsforvaltaren i Vestland at avbøtande tiltak for å redusere CO₂ ikkje var tilstrekkeleg sikra i plan. Revidert framlegg sikra no i føresegna at ved fjerning av myrareal skal det gjennomførast avbøtande tiltak som gjenbruk av jordmassar til innmarksbeite og grasproduksjon, planting av skog, og lokal transport av masser.

Korleis handtering av massar i område skulle gjerast vart og eit sentral tema som vart trekt fram ved offentlig ettersyn. Forslagsstillar utarbeida ein massehandteringsplan (10) for Galteråsen der berekningane viser at ein oppnår ein god massebalanse i område. Mesteparten at dei massane som er i område kan brukast til å opparbeide det nye næringsområde. Planen sikra at reine massar vert nytta i område.

Kommunedirektøren vurderer at revidert plan ivaretek statlege føringar for korleis ein skal gjennomføre prosjekter med tanke på massehandtering, samt at planen tilfredsstillande sikra ved føresegna kva type avbøtande tiltak som er mogleg å gjennomføre for å redusere utsleppa av CO₂ når myrareal går tapt.

Konsekvensutgreiing

Grunna planens storleik utløyste prosjektet krav til utarbeiding av planprogram og konsekvensutgreiing for tema friluftsliv, naturmangfald og landskap.

Kommunedirektørens vurderingar av KU går fram av saksframlegg til 1 ghs. På bakgrunn av innkomne uttaler frå offentlig ettersyn har det vore naudsynt å gjera ei tilleggsutgreiing om massehandtering. Kommunedirektøren vurderer at konsekvensutgreiinga tilfredsstillar KU-forskrifta sine krav til utforming gitt ved nemnde forskrifts kapittel 5.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit som kan råke naturmangfaldet.

Plankonsulent sin vurdering i planskildringa er gjort på bakgrunn av Rådgivande biologar AS sin konsekvensutgreiing av område.

Nml. § 8 Kunnskapsgrunnlaget.

§ 8 stiller krav om at offentlege avgjerder som råkar naturmangfaldet skal bygge på vitskapeleg kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypars utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknadan». Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Rådgivande biologar har nytta eksisterande kunnskap frå offentlege databasar, samt det er blitt gjort botaniske og ornitologiske undersøkingar i felt 24.5.2021 og 13.6.2021. «Planområdet var lett tilgjengelig, og det var gode værforhold under feltundersøkelsene. Det var i stor grad mulig å få oversikt over det biologiske mangfoldet i utredningsområdet. Datagrunnlaget vurderes som godt sett i forhold til tiltakets risiko for skade.» (Vedlegg 4 s. 34).

«Det er registrert få naturverdier i utredningsområdet, det er ikke registrert naturtyper. Noen fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse er observert, men bare sandsvale (NT) har blitt observert hekkende i en sandsvalekoloni med 20 reir i næringsparken, Alvervegen 25, nordvest for planområdet. Hekkelokaliteten får middels verdi. Utredningsområdet har hovedsakelig noe verdi som habitat for vanlige arter, spesielt fugl. Det er registrert flere fremmede arter i planområdet, blant annet sitkagran og platanlønn.» (Vedlegg 4 s. 5).

Konsekvensutgreiinga sei at ein del habitat av vanlege artar vil gå tapt grunna planlagd arealbeslag. Hekkekolonien for sandsvale råkas ikkje. Samla sett vil tiltaka i plan ha noko negativ konsekvens for naturmangfaldet.

Kommunedirektøren vurderer at kunnskapsgrunnlaget om kva naturmangfald som er i område og kva konsekvensar gjennomføring av plan vil nettopp ha for naturmangfaldet er tilstrekkeleg kartlagt. Det vurderast at reguleringsplanen ikkje vil råka spesielt verdifullt naturmangfald og anbefalast vedtatt.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

Dette prinsippet omhandlar at det skal takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet, om det ikkje føreligg tilstrekkeleg kunnskap om kva verknadar den kan ha for naturmiljøet. Etter vurderinga i nml. § 8, ser kommunedirektøren på kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillande, og det er heller ikkje registrert mangfald av viktig natur eller artar i planområdet. Plankonsulent vurderer at føre-var-prinsippet ikkje vert gjeldande for dette område. Kommunedirektøren stettar denne vurderinga.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

«Nml. § 10 stiller krav til at ein skal vurdere korleis tiltaket påverkar økosystemet. Den samla belastninga på økosystemet skal leggst til grunn for kva som kan tolererast. Dette må også sjåast i samanheng med pbl. § 4-2 om «planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området» og vilkåra for krav om konsekvensutgreiing. Ein er kjent med at utbygginga vil medføre verknad for landskapet, økosystem, naturtypar og artar. Registreringane er av landskapet, økosystem og artar som er av ein mindre grad viktig. Naturmangfald av stor viktighet vil ikkje verte råka av reguleringsplanen. Det er heller ikkje kjent at det føreligg andre tilsvarande tiltak eller andre typar tiltak eller inngrep i området som påverkar naturmangfaldet. Den «samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for», jf. nml. § 10, vil vere moderat og prinsippet er ikkje til hinder for reguleringsplanforslaget.» (Vedlegg 3. 58). Kommunedirektøren stettar plankonsulent sine vurderingar knytt til nml. § 10.

Nml. § 11 – Kostnadane ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar.
Plankonsulent vurderer at naturmangfaldet i området ikkje vert påført ein type skade som medføre miljøforringelse som følgje av utbygging/påbygging.

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.
§ 12 sei at for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal ein ta utgangspunkt i driftsmetoder og teknikk og lokalisering som, ut frå ein samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultat. Planen vil medføre til dels skadar på naturmangfaldet, fordi den endrar eit tidlegare naturområde til eit planert næringsområde. Ut frå en samla vurdering vil det nye næringsareal bidra til det beste samfunnsmessige resultatet for framtida. Ein har tilstrekkeleg kunnskap om verknaden av forslag til reguleringsplanen.

Kommunedirektøren vurderer at planens føresegner sikra tilstrekkelege avbøtande tiltak for å imøtekomme krava gitt ved § 12.

Nml. §§ 4 og 5 – Forvaltningsmål.

Overnemnde §§ sett forvaltningsmål for naturtypar, økosystem og artar. På bakgrunn av Rådgivande biologar sin konklusjonen i konsekvensutgreiinga og plankonsulent eigne vurderingar i planskildringa, vurderer kommunedirektøren at gjennomføring av føreslått reguleringsplan ikkje vil stride mot forvaltningsmåla §§ 4 og 5 i nml.

Økonomi

Planforslaget vil ikkje utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg.
Planforslaget inneheld ikkje nye arealformål avsett til offentleg bruk og overtaking.
Vert ny parkeringsplass for turgåarar ved Alvervegen etablert vert det medføra nokre kostnadar til planering, asfaltering, merking og skilting.

Konklusjon

Ved 1 gongs handsaming vurderte kommunedirektøren at det måtte fram mot 2 ghs sjåast nærare på plassering av stisystem, at planen må sikra spesifikke tiltak for å redusere CO2 utsleppa og at det måtte setjast nokre estetikk krav til utforming av næringsbygga for å dempa fjernverknad mot kringliggande LNFR område. Framlegg til plan som no ligg føre inneheld tilfredsstillande løysingar for å imøtekomme desse punkta. Me sluttar oss til hovudformålet med vidare næringsutvikling i område og det planfaglege grepet som vart nytta i framlegget. Forslaget til detaljregulering vurderast tilfredsstillande utforma og anbefalast vedtatt.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

1.Plankart_24.5.2023	1932102
2.Føresegner_24.5.2023	1932103
3.Planskildring m komplett ROS_24.5.2023	1932104

Vedlagte saksdokument:

4.Konsekvensutredning_29.3.2023	1932105
5.Illustrasjonsplan_16.3.2023	1932106
6.Illustrasjon tilstøtende planer_24.5.2023	1932107
7.Terrengsnitt og turveg_17.3.2023	1932108
8.Trafikkanalyse_15.5.2023	1932109
9.Støyrapport_31.3.2023	1932110
10.Massehåndteringsplan_28.2.2023	1932111
11.CO2-regnskap_25.4.2022	1932112
12.VAO-rammeplan_25.2.2022	1932113
13.Merknadsskjema oppstart_25.11.2021	1932114
14.Merknadar oppstart_22.11.2021	1932115
14.Merknadsskjema offentlig ettersyn_24.5.2023	1932116
15.Uttaler offentlig ettersyn_20.10.2021	1932117
16.Saksframlegg 1 ghs_15.6.2022	1932118