

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
103/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/4127

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-id 1263-201206

Vedlegg:

Innleveringsbrev_Alver næringsområde_juli_2016Planskildring_Alver næringsområde_04.07.201612002_Alver næringsområde_Planføresegner_04.07.201612002_Plankart_Alverflaten_30.06.2016_09_A2_212002_Alver næringsområde_Illustrasjon_30.06.2016Merknader_SAMLA_varsling_Alver

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal i sør, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.
2. Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.
3. Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.
4. Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.

Plan- og miljøutvalet - 103/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg med endring:

Det vart røysta punktvis over framlegga:

Rådmannen sitt framlegg punkt 1:

1. *Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal i sør, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.*

Framlegget fekk ingen røyster og fall. Samrøystes

Rådmannen sitt framlegg punkt 2:

2. *Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.*

Framlegget vart vedteke med 8 røyster (Ap, Sp, Krf, H)

Rådmannen sitt framlegg punkt 3:

3. *Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt. 4:

4. *Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå Ståle Hauge-Ap: Tilleggspunkt:

5. *Grønt område GV reduseres i bredde til lik bredde som ved eigedom gbnr. 137/445. Byggegrense justeres tilsvarende.*

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Frp, H, Ap).

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.
2. Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstrøms for tiltaket.
3. Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.
4. Grønt område GV reduseres i bredde til lik bredde som ved eiendom gbnr. 137/445. Byggegrense justeres tilsvarende.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om planframlegget skal leggjast ut til høring og offentleg ettersyn.

Forslagsstillarar for reguleringsplanen er grunneigarar Hillestad, Myking og Aase og plankonsulent har vore Ard arealplan.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å utvide den eksisterande næringsverksemda i området og få ein meir effektiv arealbruk i området. Ein vil også betra vegtilhøva innanfor planområdet og tilkomst til planområdet frå fylkesveg 565. I tillegg skal det takast omsyn til eksisterande busetnad tett på næringsområdet.

Området som vert regulert er på om lag 26 dekar og er i kommunedelplanen sett av til næring og LNF-område. Det er lagt inn ei justering av LNF-området som ligg på gbnr 137/292 og denne delen av planen vil ikkje vere i samsvar med arealføremål sett av i kommunedelplanen. Elles er arealføremålet i samsvar med overordna plan. Ein har teke utgangspunkt i eigedomsgrensene for avgrensing av planområdet.

Planframlegget legg opp til ei vidare utvikling av det eksisterande næringsområdet. Dagens næringsområde inneheld 7 bygg av varierende storleik og høgd, og det er elles areal som er nytta til parkering, plassering av maskinar og industriutstyr og elles lagring av ulike massar innanfor planområdet. Planområdet er generelt lågt utnytta. Planframlegget legg opp til ei vidareføring av den eksisterande drifta i området, samt moglegheit for utviding. Det er sett ei avgrensing for kva type næring som kan etablere seg innanfor planområdet, deriblant detaljhandel. Dette er for å avgrense mengd av ny trafikk inn i området. Det er sett ei mønehøgd for området som opnar opp for større lagerbygg, og det er sett ei avgrensing på tre etasjar i bygga. Dette er for å opne opp for moglegheit for kontor og liknande, samstundes som ein har ei avgrensing på kor store kontorareal som kan etablerast. Det er berre høve til

å etablere 10 % forretning/kontor/service innanfor næringsarealet.

Parkeringskrava for næringsområdet følgjer parkeringskrava til kommuneplanen når det gjeld parkeringsdekning for dei ulike næringsstypene. Ved maksimal utnytting av planområdet til forretning/kontor/service og resten til industriverkstad vil det kunne verte etablert 353 nye parkeringsplassar innanfor næringsområdet.

Tilkomst til dei ulike delområda innanfor planområdet skjer via Alvervegen og inn på f_SKV1. f_SKV 2 går over eit tilnærma flatt område og gir tilkomst til BN1 og sørlege del av BN2. f_SKV1 går vidare opp ein bakke for å gje tilkomst til 137/19, før den går ned att og gir tilkomst til nordlege del av BN2 og BN3. Her koplar f_SKV3 seg på som går vidare inn i LNF-arealet og til landbruksbygning på 137/19. Det er ikkje lagt inn tilkomst til tilgrensande næringsareal i søraust. Grunnlag for dette er skildra i planomtalen sitt kapittel 6.10. Hovudargumentasjonen går på at ein ikkje ynskjer auka trafikk på Alvervegen og gjennom eksisterande næringsområde som følgje av eit nytt næringsområde på sørsida, der ein ikkje veit kva type aktivitetar som kjem. Det vert tilrådd at dette området får tilkomst frå Galteråsen.

Det er gjort vurderingar knytt til naturmangfald for planområdet som viser at det ikkje er spesielle verdiar å ta omsyn til innanfor planområdet.

ROS-analyse for området er basert på ei vidareføring og mogleg utviding av eksisterande nærings- og industriverksemd. Dette medfører ein auka risiko for ulykker i samband med brann, eksplosjon, kjemikalie, støv og støy. Trafikk til og frå planområdet vil kunne føre til risiko for trafikkulykker i Alvervegen og ved eit ulykkesutsett kryss mellom Alverflaten og Alvervegen. Reduksjon av buffer mot bustad kan gje ein mindre sjenanse for naboar, men ikkje noko personskade. Det er lagt inn avbøtande tiltak knytt til forureining og trafikksikring. Tiltak knytt til tilkomst, sløkkj Moglegheiter og andre tiltak som reduserer risiko for ulykker i samband med rammsøknad og utarbeiding av VA-rammeplan.

Merknader til oppstart av planarbeidet er gjennomgått i kapittel 10 i planskildringa, der forslagsstillar sine vurderingar av dei ulike momenta som vert peika på, går fram. Det vert mellom anna kommentert kvifor ein legg opp til ein reduksjon av LNF-buffer som ligg inne i kommunedelplanen mot bustadane som grensar til næringsområdet. Det vert også kommentert andre moment som går på bruk av området, overvatn, trafikksikring, utviding av planområdet mot søraust og større buffersone.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget for Alver næringsområde og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike te, a og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget er presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planframlegget følgjer i hovudsak dei grensene som er fastsett til næringsområde i gjeldande kommunedelplan for Knarvik-Alversund og er soleis i samsvar med overordna plan. Det er gjort ei innskrenking i LNF-buffersona som vart lagt inn i kommunedelplanen, mellom bustadane i sør og næringsområdet. Hovudårsaka til endringa er at den aktuelle tomte LNF-

området ligg på også er avsett til næring, og at denne tomta då vert vanskeleg å utnytte på ein god måte. Sona skal fungere som buffer mot næringsområdet, men administrasjonen meiner at det bør vere mogleg å oppnå ein god buffer slik som det er vist i planframlegget. I tillegg er det sett krav om støyreducerande tiltak dersom aktivitetar på næringsområdet går utover støyretningslinene. I tillegg er det teke inn at bygg skal plasserast for å gje ein støyreducerande effekt på bustadområdet.

Struktur i næringsområdet:

Det er opna opp for 12 meter høge bygg innanfor næringsområdet, noko som er ei normal høgda innanfor næringsområde i kommunen. Høgda opnar opp for at ein kan etablere lagerbygg med plass til større maskinar og utstyr. Samstundes er det avgrensa til tre etasjar i bygga. Dette legg til rette for at ein kan etablere ein variert struktur av ny næring i området, samstundes som ein held hovudfokus på eksisterande struktur og dei behova verksemdene som er lokalisert her i dag har. Det er sett ei avgrensing på at ikkje meir enn 10 % av næringsareala kan byggast ut med forretning/kontor/service og det vil ikkje vere tillate med detaljhandel i området. Utnyttinga innanfor planområdet er lagt på nivå med andre næringsområde i kommunen etter administrasjonen si vurdering. Lokalisering av nye bygg innanfor området skal gjerast på ein måte som gjev støyskjermande effekt mot tilgrensande område. Dette skal bidra til å redusere næringsområdet sin påverknad på dei næraste bustadane. Administrasjonen meiner at føringane for næringsområde vil gje moglegheiter for dagens verksemder til å utvikle seg, samstundes som det opnar opp for at nye verksemder av ulike slag kan kome til, men det vil vere avgrensa kor mykje publikumsintensive verksemder som vil kunne etablere seg i området.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 565, via Alvervegen og inn i planområdet. Denne strekka har dårleg standard i dag, men det er regulert ny veg med fortau i tilgrensande reguleringsplan for Breimyra. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at Alvervegen skal oppgraderast i føresegnene. Dei etablerte verksemdene har snarleg behov for å kunne etablere enkelte bygg for å stette drifta på sine eigedomar. Det er difor opna opp for at ein kan etablere bygg innanfor området så lenge desse bygga til saman ikkje genererer meir enn 10 parkeringsplassar til saman. Ein vil då ha moglegheit til å få etablert dei mest naudsynte bygga før rekkefølgekravet slår inn og ein må oppgradere Alvervegen. Administrasjonen meiner at rekkefølgekravet er føremålstenleg og at ein opnar opp for at ein skal kunne etablere dei mest naudsynte bygga, men at i det ein opnar opp for større mengder trafikk inn til området så må Alvervegen oppgraderast. Administrasjonen meiner likevel at rekkefølgekravet må spissast meir, då det slik det ligg føre no kan oppfattast som at ein kan bygge enkeltbygg så lenge kvart bygg ikkje genererer meir enn 10 parkeringsplassar. Det må vere tydeleg at det ikkje skal kunne etablerast meir enn 10 parkeringsplassar totalt før rekkefølgekravet slår inn.

Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.

Parkeringskrava for bygningar innanfor planområdet følgjer elles parkeringskrava som ligg i kommuneplanen. Eksisterande vegnett innanfor området vert i stor grad vidareført i

planframlegget og ein legg opp til ei mogleg utviding av vegane for å leggje til rette for at vogntog skal kunne nytte vegsystemet.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er knytt rekkefølgjekrav til at naudsynt avfallshandtering skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak innanfor næringsområdet. Vidare er det omtala i planframlegget at det skal takast omsyn til vass- og avlaupstilhøve og overvatn innanfor planområdet i VA-rammeplan som skal godkjennast før det vert gjeve byggeløyve innanfor planområdet. Korleis vatn og avlaup er tenkt løyst må likevel omtalast i planskildringa, sjølv om ein ikkje treng å ha ein godkjent VA-rammeplan for området på plass. I tillegg må det spesifiserast at utbygging av området ikkje skal føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

- *Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.*

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Analysa knytt til naturmangfald viser at det ikkje er spesielle naturverdiar innanfor området som må takast vare på. Administrasjonen har ingen merknader til dette. ROS-analyse viser fleire ulike tema som krev utgreiing eller avbøtande tiltak. Dei viktigaste er overvasshandtering, kjemikalieutslepp, støv/partiklar/røyk, støy, sikring av skrentar og trafikkulykker på veg. Administrasjonen meiner at ein har følgd opp dei avdekka risikoelementa frå analysa på ein god måte gjennom rekkefølgjekrav og føresegner. I høve folkehelse kan ikkje administrasjonen sjå at planframlegget vil medføre spesielle ulemper knytt til folkehelse då det ikkje er etablert turstiar eller liknande gjennom området.

Terrenghandsaming:

Mykje av planområdet er allereie planert og opparbeidd frå tidlegare aktivitet i området, så administrasjonen kan ikkje sjå at det er naudsynt med spesielle terrengtilpassingar innanfor planområdet på bakgrunn av dette.

Merknader knytt til oppstart:

Merknadane knytt til oppstart tok for seg ulike moment. Statens vegvesen peika på tilkomsten frå Alvervegen, at det måtte gjennomførast ein trafikkanalyse og at tilkomstvegen burde trafikkisikrast. Det er ikkje vurdert at planframlegget fordrar spesielle oppgraderingar av kryss frå fv 565 til Alvervegen. Vidare er det utarbeidd ein enkel trafikkanalyse for planområdet som viser totalt potensiale i auke av trafikk med maksimal utbygging. Det er også knytt rekkefølgjekrav til opparbeiding av fortau og utviding av Alvervegen fram til næringsområdet.

Vidare har naboar kome med forskjellige innspel. Grunneigar som eig området søraust for

planområdet har vore interessert i å delta i planarbeidet og få regulert sitt tilstøytande næringsområde i same reguleringsplan. Dette har vorte avslått frå forslagsstillar si side og det er starta opp eige planarbeid for dette området. Forslagsstillar meiner at vegtilkomst til dette området må løysast fortrinnsvis gjennom framtidig veg mot Galteråsen og har lagt fram moglege løysingar knytt til dette. Administrasjonen er ikkje ueinig i at ei vegutløysing gjennom Galteråsen vil kunne vere ei god løysing, men per i dag så vil denne vegløysinga måtte gå både gjennom eit turområde og eit område sett av til offentlege føremål. Sjølv om Alversund barneskule no er føreslått flytta til eit anna område enn det som er sett av i kommunedelplanen, er det ikkje vedteke at dette området no skal nyttast til næring eller at det kan etablerast vegtilkomst til næringsområda gjennom dette området. I tillegg skal omsyn takast for turløypa som går gjennom området. I reguleringsplan for Breimyra er det også teke inn ei oppgradering av Alvervegen som skulle ta høgde for framtidig utvikling av heile næringsområdet som var lagt inn i kommunedelplanen, både eksisterande og det framtidige området. Administrasjonen er einig i at tilkomsten til næringsområdet ikkje er optimal, men meiner likevel at ein på bakgrunn av det som ligg føre i dag må basere seg på tilkomst via Alvervegen. Om rulleringa av kommunedelplanen skulle vise at det vert mogleg å kople Alver næringsområde saman med næringsareala på Galteråsen, vil det truleg vere aktuelt å krevje at heile næringsområdet på Alver skal ha tilkomst denne vegen, både eksisterande og framtidig område i sør. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det må leggjast til rette for ei samankopling av næringsområda på Alver, slik at begge områda får tilkomst frå fv 565 via Alvervegen. Sidan det ikkje er vist noko kopling til næringsområdet sør for planområdet, må dette visast på plankartet. Eventuelle avtalar knytt til vegrett må eventuelt ordnast privatrettsleg i etterkant, men det må sikrast i reguleringsplanen at det vert lagt til rette for eit samanhengande næringsområde på bakgrunn av den vedtekte kommunedelplanen. Det bør også takast inn eit punkt som tek omsyn til eit scenario der det vert lagt til rette for tilkomst frå Galteråsen. I så tilfelle bør avkøyrsla til næringsområdet stengast for trafikk inn til næringsområdet, med unntak av trafikk knytt til gardsdrifta i området, slik at ein får skilt ut trafikk knytt til næring frå bustadområdet.

- *Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.*
- *Ny § 4.5: Ved framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.*

Det er vidare kome innspel frå naboar sør for planområdet knytt til ulike tema. Når det gjeld ynskje om at det ikkje skal vidareutviklast næring i området, vil administrasjonen vise til at dette er sett av i kommunedelplanen der dette er vurdert på overordna nivå. Vidare er det teke omsyn til overvetnhandtering og trafikksikring inn til området. Når det gjeld innskrenking av buffersoner så er dette gjort for å kunne utnytte næringsområdet på ein føremålstenleg måte. Samstundes er det teke inn krav om tiltak knytt til mellom anna støy frå området som ikkje har vore med tidlegare då området ikkje har vore regulert. Det er også lagt inn ein grøn buffer på 2 meter mot gbnr 137/445 for å betre tilhøva for denne eigedomen. Administrasjonen meiner at tiltaka som er føreslått vil bidra til at ein får ein god overgang mellom næringsområdet og tilstøytande bustadområde.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til endringar i planframlegget. Den viktigaste endringa er knytt til at administrasjonen vil tilrå at det vert lagt inn ein framtidig kopling til næringsområdet sør for planområdet og som er ei naturleg forlenging av eksisterande næringsområde. Vidare har administrasjonen føreslått at ein ved framtidig vegtilkopling til næringsområdet skal stenge dagens tilkomst via Alvervegen

og ha all næringstrafikk via Galteråsen. Utover dette har administrasjonen føreslått ei presisering av rekkefølgekav og føresegn knytt til overvasshandtering. Administrasjonen meiner også at at justeringane av buffersone mot eksisterande bustader kan akseptert så lenge ein følgjer opp andre tiltak som støyskjerming og plassering av bygg på ein måte som skjermar bustadane frå aktivitet på næringsområdet. Med dei føreslåtte endringane meiner administrasjonen at planframlegget kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

.....