

Lindås kommune,
Postmottak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

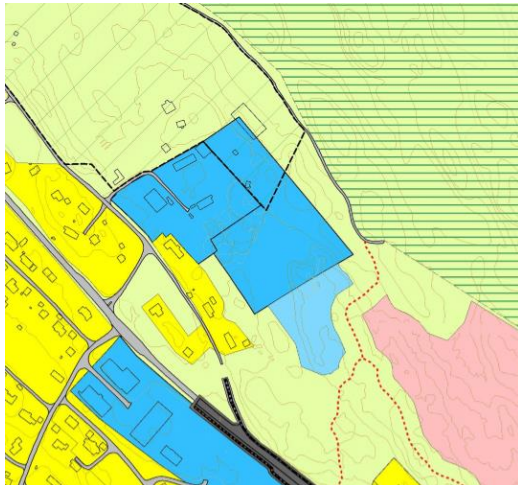
Alver, 03.11.2016

Merknad til: «Lindås kommune, Gnr. 137, bnr. 325 og 469 m.fl., Alver Næringsområde, Reguleringsplan, Planforslag til offentlig ettersyn»

Det vises til kunngjøring på Lindås kommunes hjemmeside 27. september 2016.

Som eier av tilstøtende eiendom i øst, gnr. 137, bnr. 23 mener vi at planforslaget strider mot gjeldende KDP, og at det ikke er saklig grunnlag for å avvise krav om synliggjøring av veiframføring fra vårt næringsområde, *Alverflaten Næringsområde sør*, over Alver Næringsområde sitt areal. Vi skal i det følgende utdype våre

synspunkter og merknader til planforslaget:



Figur 1: Utsnitt fra KDP

Planområdet utgjør del av areal som er lagt ut til eksisterende (og fremtidig næringsareal) i Kommunedelplan for Knarvik – Alversund 2007-2019 (KDP), vedtatt av Lindås kommune 13.03.2008 sak KS34/08. Utsnitt av KDP er vist i figur 1.

I bestemmelsene til KDP pkt. 2.3 er det krav om godkjent reguleringsplan før byggetiltak etter plan- og bygningsloven kan settes i verk. I etterfølgende bestemmelser fremgår det bl.a. i pkt.2.3.3 at «*utbyggingsområde som omfattar fleire eigedomar skal regulerast i same plan dersom desse eigedomane utgjør*

ein heilskap». Videre er det i pkt. 2.3.19 tredje ledd stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan for næringsområdene i KDP.

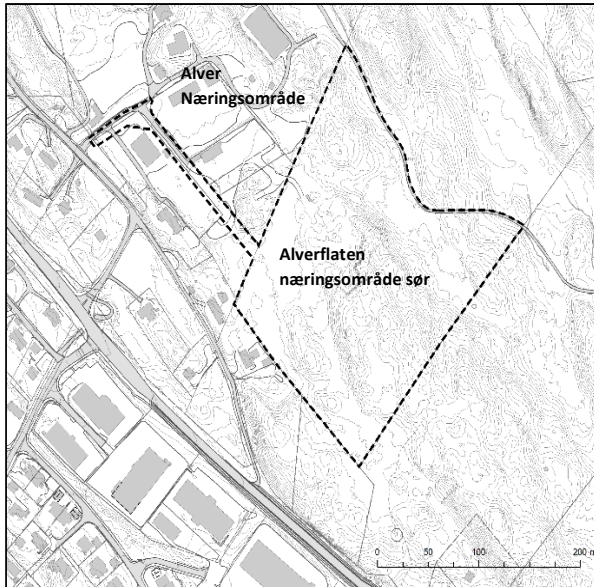
Eiere av gnr. 137, bnr. 23 har i tråd med kommunestyrets vedtak ved flere anledninger forsøkt å få til et samarbeid om utarbeiding av felles reguleringsplan for hele næringsområdet lokalisert på Alver. Et slikt samarbeid har blitt avvist av et flertall av tilstøtende grunneiere, selv om det ville ha medført lavere planleggings- og etableringskostnader, og redusert risikoen for eventuelle fremtidige konflikter som følge av ulike planprosesser.

Med dette som bakteppe ble det avholdt oppstartsmøte med Lindås kommune i januar 2016 for å starte planarbeid for søndre del av næringsarealet, *Alverflaten Næringsområde sør*, del av gnr. 137, bnr 23 m.fl. Oppstart ble varslet i juni 2016. Planområdets avgrensing, utarbeidet av planavdelingen i Lindås kommune, er vist i fig. 2.

Til oppstartsvarelet er det kommet 10 innspill, 6 fra private parter og 4 fra offentlige høringsinstanser.

Fra grunneiere i *Alver næringsområde* blir det fremhevet at bnr. 23 ikke har veirett mot nord og frem til Alvervegen. De foreslår at søndre del av næringsområdet får vegløsning fra sør via næringsområde i Galteråsen.

Som grunneiere er vi innforstått med at det er de private partene som primært må finne løsning på uavklarte rettighetsspørsmål bl.a. adkomstrettigheter, slik det også fremgår av rådmannen sin saksutredning i sak 103/16.



Figur 2: Alverflaten næringsområde sør, avgrensning fastsatt av planavdelingen i Lindås kommune

Derimot har Lindås kommune utvilsomt gjennom utforming av plankart og bestemmelser til KDP stilt krav om en helhetlig utvikling av området, herunder at atkomst til næringsområdet skal være via Alvervegen.

Vi mener det måtte vært klart uttrykt dersom søndre del av omtalt næringsområde skulle ha vegløsning gjennom avsatt LNF-område mot Galteråsen i sør. En slik løsning ville med stor grad av sannsynlighet ha medført innsigelse fra aktuelle høringsinstanser.

Vår oppfatning underbygges også av rådmannen sitt framlegg til punkt 1 i PMU sin sak 103/16 hvor ordlyden er slik:

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

Dette viser at administrasjonen har fulgt opp KDP, jfr. også vedlegg 1, referat fra oppstartsmøte for *Alverflaten Næringsområde sør* datert 13.01.16, der administrasjonen tilrår at det blir etablert felles adkomst til de to delområdene.

Vi er forbauset over at dette forslaget ble avvist ved behandling i PMU i møte 31. august 2016, sak 103/16 fordi KDP med kart (som kun viser en vei inn i næringsområdet) og føresegnene er tydelige på hva som forventes.

Derfor ba vi om møte med utvalgsleder og ordfører for å få en begrunnelse for PMU sitt standpunkt. Møtet ble avholdt 24.10.16 og vi ble da informert om at økt trafikkmengde på Alverflaten var hovedårsaken til at PMU avviste rådmannen sitt forslag til punkt 1 i vedtaket. Vi kan ikke se at plandokumentene utarbeidet for *Alver næringsområde* gir grunnlag for å avvise punkt 1 i forslag til vedtak med en slik begrunnelse da disse, så langt vi kan se, ikke inneholder noen trafikkanalyse for krysset mot Alverflaten som dokumenterer eller bekrefter denne begrunnelsen.

Dette opplever vi som sterkt kritikkverdig, og det undergraver tilliten til at saker blir avgjort i PMU på et saklig og objektivt grunnlag i tråd med så vel overordnede føringer som faktakunnskap i den enkelte sak.

Vi er også forundret fordi fremtidig videreutvikling av næringsområdet på Alver ble brukt som argument for å sette rekkefølgekrav til utforming og oppgradering av Alvervegen da reguleringsplanen for Breimyra boligområde ble godkjent i 2015.

Også Statens vegvesen legger i sin merknad til oppstart av vår plan til grunn at *Alverflaten næringsområde sør* skal ha tilkomst fra Alverflaten via Alvervegen. I etatens merknad krever de utarbeidet en trafikkanalyse «for å avklare trafikkauken og trafikkavviklinga i krysset» Alverflaten – Alvervegen. Dette viser at det er en allmenn oppfatning at KDP ikke viser andre tilkomster til næringsområdet enn fra Alvervegen.

I samsvar med dette er det, som del av pågående planarbeid for *Alverflaten Næringsområde sør* gjennomført trafikk telling, og utarbeidet en egen trafikkanalyse for å dokumentere trafikkmengden i krysset Alvervegen – Alverflaten jf. vedlegg 2.

Trafikkanalysen viser at økning i trafikkmengden som følge av utbygging av hele næringsarealet, og boligområdet Breimyra, **ikke vil medføre behov for tiltak i omtalt kryss, selv med en framskriving av trafikken til år 2030.**

Dersom revisjon av KDP, eller andre forhold gir grunnlag for at det på sikt kan etableres ny adkomst til Alver næringsområde fra Galteråsen, slik det fremgår av pkt. 1 i PMUs vedtak (innstillingens pkt. 2), finner vi det interessant med hensyn til videre utvikling av området. Imens ber vi om at kommunen medvirker til at vi får etablert adkomst som fremgår av gjeldende overordnet plan, jf. rådmannen sitt forslag til punkt 1 i vedtaket.

Vennlig hilsen

Magne Fosse (sign)

for eierne av gnr. 37, bnr. 123

Vedlegg:

1. Referat fra oppstartsmøte for *Alverflaten Næringsområde sør*, datert 13.01.16
2. Trafikkanalyse datert 01.11.2016