

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
081/17	Plan- og miljøutvalet	PS	30.08.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/4127

Klage på vedteken reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-id 1263-201206

Vedlegg :

Klage på reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-id 1263-201206
Klage på reguleringsplan for Alver næringsområde
2. gangs handsaming av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206
Planskildring_Alverflaten.industri_13.09.201612002_Alver næringsområde_Planføresegner_09.05.2017
Alver Næringsområde_vedtatt plan med datoar_10.05.17

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, avviser plan- og miljøutvalet klage frå Øivind Eikefet på kommunestyret sitt vedtak om å godkjenne reguleringsplan for Alver næringsområde. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

.....

Plan- og miljøutvalet - 081/17

PM - behandling:

Karl Vågstøl-H sa seg ugild grunna forretningsmessige tilhøve, og deltok difor ikkje i handsaming av denne saka.
Rådmannen sitt framlegg vart vedteke mot 1 røyst (Sæbjørg H. Kjeka-Krf)

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, avviser plan- og miljøutvalet klage frå Øivind Eikefet på kommunestyret sitt vedtak om å godkjenne reguleringsplan for Alver næringsområde. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet er vedtaksmynde for klager på godkjente reguleringsplanar. Dersom utvalet vel å endre på kommunestyret sitt vedtak, er dette eit nytt enkeltvedtak som kan påklagast. Større endringar krev nytt vedtak i kommunestyret. Om klaga vert avvist, vert klaga sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Reguleringsplan for Alver næringsområde vart godkjent i kommunestyret i møte 06.04.2017, sak 029/17. Det har kome inn ei klage frå Øivind Eikefet på vedtaket om å godkjenne reguleringsplanen. Klagen er komen inn innanfor klagefristen.

Eikefet peiker innleiingsvis i klagen sin på at ein i liten grad har ivareteke omsynet til andre enn næringsdrivande i reguleringsplanen og at planen er i utakt med langsiktig utvikling av det aktuelle området. Vidare vert det trekt fram at ein i merknadsvurderinga til planen stort sett prioriterer interessene til næringslivet og i liten grad tek omsyn til naboar. Planen er heller ikkje i samsvar med dei statlege planretningslinene som vert trekt vemnt i planen.

Eikefet peiker på at bilder som er vist i planen ikkje viser dagens situasjon i området. Vidare peiker han på at det føregår næringsverksemd i området heile døgnet, sjølv om hovudaktiviteten skjer på dagtid. Til tider er støynivået høgt. Gjeldande kommuneplan har ei buffersone mot næringsområdet på 25 meter, og denne har verken vorte respektert av grunneigarane og er i tillegg redusert kraftig i reguleringsplanen. Vidare peiker Eikefet på at han ikkje er samd i historikken knytt til bruk av areala på 137/292 og 557 og at dei tidlegare har avvist at desse areala kan takast i bruk til næring. Han viser vidare til at det i løpet av 2017 er utført utsprenging og masseutskifting av av området tett innpå deira eigedom og at det er etablert ein kraftig mur/vegg til ca 1 meter frå eigedomsgrensa.

Det aktuelle næringsområdet er lokalisert mellom eit stort bustadområde og friområde, der tilgangen til friområdet går gjennom næringsområdet. Veggen vert nytta til mykje tungtrafikk til og frå jord/massedeponi i utkanten av friområdet, noko som skaper farlege situasjonar for mjuke trafikantar. Eikefet peiker vidare på at anbefalinga som ligg i kommunedelplanen om at turveggar i kommunen skal ha ein buffersone på 30-50 meter ikkje er ivareteke.

Avslutningsvis peiker Eikefet på at det er god tilgang på næringsarealer i kommunen, mellom anna på Galteråsen som ligg 500 meter unna, i Eikangervåg og andre område. Det aktuelle næringsområdet bør erstattast med bustad/friområde og ikkje ligge som ei hindring for bruk av naturområde slik det ligg no.

Vurdering

Det vert i klagen sett fram ulike moment for at den aktuelle utbygginga reguleringsplanen legg opp til ikkje bør godkjennast. Innleiingsvis vert det trekt fram at planframlegget i liten

grad har teke omsyn til naboar og fremjer først og fremst næringsinteressene i området. Vidare vert det trekt fram at utnyttinga er i utakt med framtidig utvikling av området. Administrasjonen vil peike på at området i gjeldande kommunedelplan er sett av til næring og at det i siste revisjon av kommunedelplanen vart teke inn ei utviding av næringsområdet i tillegg til at det vart etablert ein større buffersone mot eksisterande bustader. Den framtidige planlagde utnyttinga av det aktuelle området er soleis næring. Administrasjonen vil vidare peike på at det i planframlegget ligg inne mellom anna støykrav for verksemdene som kan etablere seg inne på næringsområdet og at det er teke inn føresegner som krev at etablering av nye bygg skal skje på ein måte som vil skjerme kringliggande bustader frå aktiviteten på næringsområdet. Administrasjonen meiner soleis at det er teke omsyn til naboar i handsaminga av reguleringsplanen, men sidan området er avsett til næringsføremål i overordna plan, så må også omsyn til næringsverksemd regulerast inn i planen.

Kommunedelplanen har vidare teke opp i seg vurderingar knytt til plassering av næringsareal og arbeidsplassar opp i mot plassering av bustader og friluftsområde. Administrasjonen er i utgangspunktet einig i at tungtrafikk gjennom bustadområde ikkje er å tilrå, men det er teke inn rekkefølgekrev om utbetring av veg og gang- og sykkeltilbod før det vert tillate med meir utbygging av næringsområdet. Det er ikkje teke inn krav om gang- og sykkelveg inne langs hovedvegane i næringsområdet, men det er sikra at vegane som går opp mot friluftsområdet vil vere opne for allmenn ferdsle. Stiar som er vist i kommunedelplanen opp mot friluftsområdet vert heller ikkje berørt av planen og ligg med buffersoner på 30-50 meter slik Eikefet peiker på i sin klage. Administrasjonen meiner soleis at barn og unge sine interesser er sikra gjennom at det er utført trafikksikringstiltak inn mot næringsområdet. Vidare vil TEK sikre universell utforming av næringsbygg og –område. Administrasjonen kan soleis ikkje sjå at reguleringsplanen er i strid med dei statlege planretningslinene som er omtalt i planskilddinga.

Når det gjeld tilhøve til dagens drift i området, der det vert peika på at illustrasjonar i planmaterialet gir eit feil bilete av situasjonen og dagens drift, så vil reguleringsplanen no sette krav til aktiviteten på området. Mellom anna er det fastsett krav til støy som vil gjelde for all aktivitet på området, også på nattestid. Om støy frå næringsaktiviteten overstig desse retningslinene, må tiltak setjast i verk for å oppnå dette. Som tidlegare nemnt er det teke inn moglegheitar for støyskjerming og ein skal plassere næringsbygg på ein måte som skjermar kringliggjande område frå støy. Administrasjonen registrerer vidare at det er usemje knytt til historikken for utnyttinga av næringsarealet, og spesielt arealet knytt til buffersona som ligg i kommunedelplanen. Om det er gjort tiltak i strid med gjeldande plan utan søknad, så er dette noko kommunen må vurdere gjennom ulovlegheitsoppfølging.

Tilhøve knytt til trafikksikring er vurdert tidlegare i handsaminga av planen og administrasjonen meiner at dette tilhøvet er tilstrekkeleg sikra.

Oppsummert meiner administrasjonen at det ikkje er kome fram vesentlege nye moment i klagen som ikkje tidlegare har vore vurdert gjennom den ordinære handsaminga av planen. Framtidig bruk av det aktuelle området er vurdert gjennom utforminga av kommunedelplan for Knarvik-Alversund, og reguleringsplanen er i hovudsak i tråd med dei føringa som ligg i denne. Når det gjeld buffersone mot naboar, så er det gjort endringar i denne, med tilhøyrande tiltak for å redusere ulempene av endringane. Trafikksikring inn til området er sikra, og tilkomst gjennom næringsområdet til friluftsområda i bakkant er også sikra. Administrasjonen vil på bakgrunn av dette tilrå at klagen på kommunestyret sitt vedtak vert avslått og at klagen vert oversendt til Fylkesmannen for endeleg klagehandsaming.

