



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Christian H. Reinshol
	Arkivnr.: 15/4127	Klassering:

Mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206. Føresegner datert 13.04.2018 og plankart datert 20.03.2018 vert lagt til grunn.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Asplan Viak har på vegne av Krom Holding AS fremja framlegg til mindre endring av reguleringsplanen på bakgrunn av at det er inngått avtale mellom grunneigarane om vegtilkomst til tilstøytande næringsareal i sør, på gbnr 137/23 m.fl., der det er starta opp planarbeid for næringsareala som ligg i kommunedelplanen.

Endringa gjeld internt regulert vegsystem, men har også verknad for oppdeling av næringsareala innanfor planområdet og for byggegrenser fastsett av kommunestyret i vedtak av saka. Det ligg inne rekkefølgekrav som sikrar at tilkomst til næringsareal i sør er på plass før eventuelle bygg kan etablerast som hindrar ei slik tilkomst. Det vert vist til vedlagte planskildring for detaljar knytt til endringane.

Vurdering

Administrasjonen si vurdering av framlegget er at ny vegtrasé mot næringsareala i sør bidrar til å dirigere næringstrafikk noko lenger vekk frå nærliggande bustader og ein kjem inn i tilliggande næringsareal frå nordvest. Administrasjonen meiner denne delen av endringa er uproblematisk. Vidare er det gjort nye inndelingar av næringsareala som følgje av ny vegstruktur. Administrasjonen vurderer desse endringane som kurante og ein vidarefører i stor grad byggehøgder og utnytting, med unntak for nytt område BN5 som får to meter høgare byggehøgde. Som følgje av at snuhammar vert fjerna og byggegrensa vert justert, kan ein også få ei noko betre utnytting av gbnr 137/202 som ligg opp i mot tilgrensande bustader.

Administrasjonen registrerer at det ligg byggegrenser mellom dei ulike næringsfelt, og har vurdert at desse byggegrensene bør endrast eller fjernast enkelte stader for å sikre ei meir fleksibel arealutnytting i og mellom felt. Revidert plankart viser desse endringane knytt til byggegrenser. Tilsvarande er også gjort for reguleringsplanen Alver næringsområde sør som er på høyring, for å legge til rette for at ein kan etablere bygg på tvers av dagens eigedomsgrenser om dette skulle verte aktuelt i framtida.

Det er gjort ei mindre justering av rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av veg og gangsystem inn til planområdet som følgje av at reguleringsplan for Breimyra har vorte endra med nye krav til opparbeiding av veg og gangveg. Administrasjonen har vurdert om det skulle gjerast mindre justeringar i føresegn knytt til vegetasjonsskjerm, men har konkludert med at innhaldet i føresegna gir tilstrekkeleg moglegheit til å etablere naudsynete tiltak innanfor føremålet. Elles er § 4.1.2 knytt til SK4 presisert i samsvar med merknad frå Lars Øyvind Hillestad.

Oppsummert er administrasjonen si vurdering at endringane som er gjort ikkje vil gå ut over hovudintensjonen med gjeldande reguleringsplan og at framlegget kan handsamast som ei mindre endring av planen. Endringa sikrar vegtilkomst til tilliggande næringsareal slik at desse kan verte utnytta i samsvar med gjeldande kommunedelplan.

Vedlagte saksdokument:

Planskildring endring	208743	13.04.2018
Føresegner Alver næringsområde, revidert 13.04.2018	221844	13.04.2018
Plankart	217476	13.04.2018
Merknadsskjema	217475	13.04.2018
Uttale til reguleringsplan Alver næringsområde - mindre endring av reguleringsplan - plan-ID 1263-201206	210189	13.04.2018
Høyring av mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde - plan-id 1263-201206	210089	13.04.2018
Vedk plandokument endring Alver næringsområde	209190	13.04.2018

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

