

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
117/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	16/383

2. gangs handsaming av reguleringsplan Alver næringsområde sør, plan-id 1263-201601

Vedlegg :

Planskildring til 2. gangs behandlingFøresegner Alver næringsområde sør, sist revidert 08.10.2018RP_201601_Alver næringsområde sør606498-01_B001 IllustrasjonsplanTrafikkanalyse Alverflaten sør NæringsområdeROS- analyseLandskapsanalyse606498-01_S001VA rammeplan AlverVA-rammeplan - tilleggVA - 606498 - HB001VA-606498-01_HB002VA - 606498 - HH001Fråsegn til høyring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Alver næringsområde sør - PlanID 1263-201601 - Lindås kommuneMerknad til framlegg om Alver Næringsområde sør, plan-id 1263-201601Merknad til offentlig ettersyn av reguleringsplan - Alver næringsområde sør - PlanID 1263-201601201833380-2NVE si generelle fråsegn - Offentleg ettersyn - Reguleringsplan Alver næringsområde sør - Plan-id 1263-201601Uttale - Offentleg ettersyn - Lindås - Gnr 137 bnr 23 m fl - Alverflaten industriområde sør - Etablering av næringsområde - Dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Alver næringsområde sør, plan-id 1263-201601, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 08.10.2018 og plankart datert 07.05.2018 vert lagt til grunn
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Plan- og miljøutvalet - 117/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 8 røyster (A.Høgquist-H, I. Fjeldsbø-H, T. Larsen-H, N.Øvreås-Frp, J.Herland-Sp, O. Myhr-Krf, M. Knudsen-Krf, B. Risøy-Krf)

PM - vedtak:

Innstilling frå Plan- og miljøutvalet - 17.10.2018:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Alver næringsområde sør, plan-id 1263-201601, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 08.10.2018 og plankart datert 07.05.2018 vert lagt til grunn
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Alver næringsområde har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 07.04.2018 til 19.05.2018. Det kom inn til saman 5 merknader til planframlegget. Dei viktigaste problemstillingane var knytt til avvising av planen, trygg ferdsle for mjuke trafikantar i og utanfor næringsområdet og standard på kryss mot fv 565 Alverflaten.

Alle merknadane til planframlegget og uttalar frå råd og utval i kommunen vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering til kvar merknad.

Saksframlegg frå 1. gangs handsaming er vist i kursiv 10 pkt under.

<i>Saksnr</i>	<i>Utval</i>	<i>Type</i>	<i>Dato</i>

Saksbehandlar		ArkivsakID
Christian H. Reinshol		

1. gangs handsaming av reguleringsplan Alver næringsområde sør, plan-id 1263-201601

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde sør, plan-ID 1263-201601, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Endre § 2.2 til å omfatte alle bygge- og anleggstiltak innanfor planområdet og ta ut kulepunkt 2 knytt til at 10 nye parkeringsplassar kan etablerast før Alvervegen må vere ferdig utbetra.*
- 2. Byggegrenser mot tilstøytande reguleringsplan i vest som ikkje er knytt til køyreveg vert fjerna. Byggegrenser mellom BN1 og BN2 som ikkje er knytt til veg vert fjerna.*
- 3. Planskildring og føresegner vert retta opp i samsvar med saksutgreiinga.*

.....

Plan- og miljøutvalet - 035/18

PM - behandling:

K. Vågstøl-H sa seg ugild grunna kundeforhold og gjekk difor frå under handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke mot 2 røyster (S. Hauge-Ap, H. Brunborg-Ap)

Endringsframlegg frå Sæbjørg H. Kjekka-Krf:

§ 8.1 Innanfor #1 skal det, etter plan godkjent av rett fagmynde, etablerast framtidig veg vidare inn i BN3 og/eller til Galteråsen.

Ved prosjektering av veg innanfor #1 gjennom LNF-området/planområdet, skal tursti sikrast planfri kryssing av vegen.

Framlegget vart vedteke mot 2 røyster (S. Hauge-Ap, H. Brunborg-Ap)

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde sør, plan-ID 1263-201601, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Endre § 2.2 til å omfatte alle bygge- og anleggstiltak innanfor planområdet og ta ut kulepunkt 2 knytt til at 10 nye parkeringsplassar kan etablerast før Alvervegen må vere ferdig utbetra.*
- 2. Byggegrenser mot tilstøytande reguleringsplan i vest som ikkje er knytt til køyreveg vert fjerna. Byggegrenser mellom BN1 og BN2 som ikkje er knytt til veg vert fjerna.*
- 3. Planskildding og føresegner vert retta opp i samsvar med saksutgreiinga.*

§ 8.1 Innanfor #1 skal det, etter plan godkjent av rett fagmynde, etablerast framtidig veg vidare inn i BN3 og/eller til Galteråsen.

Ved prosjektering av veg innanfor #1 gjennom LNF-området/planområdet, skal tursti sikrast planfri kryssing av vegen.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 016/18**RMNF - behandling:**

Orientering til saka v/Christian Reinshol-rådgjevar Plan

RMNF meiner at det bør vera fortau og mogeleg for rullestolbrukarar (som arbeidstakarar) å koma fram til dette området. Det må sikrast framtidig kopling for gang- og sykkelveg til Galteråsen.

RMNF - vedtak:

Uttale i RMNF:

RMNF meiner at det bør vera fortau og mogeleg for rullestolbrukarar (som arbeidstakarar) å koma fram til dette området. Det må sikrast framtidig kopling for gang- og sykkelveg til Galteråsen.

Eldrerådet - 012/18**ER - behandling:**

Ingen merknader, samrøystes.

ER - vedtak:

Ingen merknader.

Levekårsutvalet - 022/18

LE - behandling:

Orientering til saka v/Christian Reinshol-rådgjevar Plan

Fellesframlegg:

-Levekårsutvalet er bekymra for auka trafikk, og med tyngre kjøretøy, i krysset ved hovedveg (fylkesveg).

-Det må sikrast at veg til området i framtida går via Galteråsen, då med fortau.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 24.04.2018:

-Levekårsutvalet er bekymra for auka trafikk, og med tyngre kjøretøy, i krysset ved hovedveg (fylkesveg).

-Det må sikrast at veg til området i framtida går via Galteråsen, då med fortau.

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 Krom Holding AS og plankonsulent for arbeidet har vore Asplan Viak AS.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å regulere næringsarealet som er sett av i kommunedelplan for Knarvik-Alversund som ei utviding av eksisterande næringsareal i området. Planen sikrar tilkomst mellom dei to planområda og er samkøyrtd med mindre endring av reguleringsplan for Alver næringsområde som er ute på høyring. Vidare legg planen til rette for at framtidig tilkomst mot Galteråsen kan etablerast om dette skulle kome til i framtidig kommunedelplan for området. Det vert også lagt til rette for skjerming av tilliggande bustader for næringsaktiviteten på

området.

Området som vert regulert er på om lag 48,5 dekar og er i kommunedelplanen sett av til næring og LNF-område. Andel nytt næringsareal er om lag 26 dekar og som følgje av at ein har vist mogleg framtidig vegtrasé mot Galteråsen er også LNF-areal og ein mindre del av arealet som er sett av til offentleg tenesteyting lagt inn i planframlegget. Det er gjort justering av næringsarealet i høve gjeldande kommunedelplan for å få ei meir føremålstenleg utforming. Vidare har ein lagt seg opp i mot planframlegget til Alver næringsområde i høve grøntareal, noko som medfører ein reduksjon i høve gjeldande kommunedelplan.

Planframlegget legg opp til ei utviding av eksisterande næringsareal som ligg inne i reguleringsplan for Alver næringsområde og stettar utvidinga som er vist i kommunedelplanen. Delar av området er tidlegare nytta til uttak av stein og ein kan sjå spor av dette i delar av området. Planframlegget legg opp til i stor grad tilsvarende aktivitet som tilgrensande næringsareal i Alver næringsområde. Utnyttingsgrad for planområdet vert 50 % BYA, som er det same som tilgrensande planområde. Byggehøgder vert høvesvis 12 meter og 15 meter for dei ulike delfelta i planen. Det vert opna opp for at inntil 15 % av BRA innanfor næringsareala BN1-BN3 kan nyttast til kontor, sal og annan service som har direkte tilknytning til produksjons-, handverks- eller serviceverksemd. Det vert ikkje opna for etablering av rein detaljhandel innanfor næringsområdet. Avgrensinga av dei moglege næringsaktivitetane som kan etablerast innanfor området er mellom anna av omsyn til trafikkmengda inn i området. Parkeringskrav følgjer krav som er sett i kommuneplanen for dei ulike typene av næringsareal som kan etablerast innanfor planområdet.

Tilkomst til området skjer frå Alvervegen, via tilgrensande Alver næringsområde. Det er lagt inn rekkefølgjekrav om utbetring av Alvervegen inkludert fortau, men det er som i alver næringsområde lagt inn moglegheit til å etablere areal som genererer inntil totalt 10 parkeringsplassar før rekkefølgjekravet må vere opparbeidd. Vegar skal opparbeidast etter kommunale krav om handbok N100. Det er vidare vist mogleg tilkomst mot næringsarealet i Galteråsen i planframlegget, for å sikre traseen dersom det skulle verte opna for ei slik kopling i ny KDP for området.

Det er utarbeidd VA-rammeplan for området, der tilhøve knytt til vassforsyning, avlaup og kapasitet på sløkkevatn vurdert. Vatn og sløkkevatn kan takast frå hovudvassleidninga nord for planområdet. Om spillvatn skal førast mot Alverflaten må det etablerast ny spillvassleidning frå sør del av planområdet fram til eksisterande leidningsnett på sørsida av Alverflaten. Skal avlaupsleidninga gå mot Galteråsen vil ein måtte pumpe til eksisterande anlegg i Galteråsen. Det er lagt opp til at overvatn frå næringsareala må fordøyast på områda før det vert sleppt til eksisterande bekkar i sørvest og nordaust.

Støy frå næringsområdet kan førekome. Det er ikkje lagt opp til etablering av støyande verksemder innanfor planområdet, men det må påreknast noko støy i anleggsperioden for opparbeiding av næringsområdet. Voll og vegetasjonsskjerm vil bidra til å avgrense støy frå næringsområdet og vil også hindre innsyn. Det er teke inn i føresegnene at nasjonale støyretningslinjer skal nyttast ved etablering av tiltak i området.

Det er vist grønstruktur inn mot naboeigedomar i sør som vegetasjonsskjerm, og området skal fungere som buffer mot eksisterande nabobusetnad. Det skal innanfor område GV opparbeidast ein inntil 5 meter høg voll. Vollen skal utformast slik at den har eit heilskapleg uttrykk og den skal plantast til som vist på illustrasjonsplanen. Ferdigstilling kan gjerast etappevis frå nord til sør.

Planområdet grensar opp mot Erstadfjellet friluftsområde, og det er i KDP Knarvik-Alversund vist tursti som går i ein korridor aust for planområdet. Trasé for denne er sikra i planframlegget og vist som eige føresegnområde der ein kan leggje om og utbetre turstien om dette vert aktuelt. Stien koplar seg på turvegen nord i planområdet og gir tilkomst mot Tveitavarden, Erstadfjellet og Kvamsfjellet.

Planområdet vil verte planert og stå fram med god tilgjenge med omsyn til universell utforming.

ROS-analyse viser at det er 4 hendingar som kjem i gul sone. Dette er Ekstremvind, Risikofyllt industri, Trafikkulykker og Ulykke med gåande/syklende. Når det gjeld ekstremvind så må verksemdene ha

rutiner knytt til utelagring på næringsareala, medan TEK må følgjast opp i høve byggkvalitet for å tole ekstremvind. Kjemikaliar/eksplosivar og anna farleg stoff må oppbevarast og handterast i tråd med gjeldande regelverk. Det er fastsett rekkefølgjekrav som skal sikre opparbeiding av Alvervegen med gang- og sykkelveg fram til avkøyrse til næringsområdet. Dette skal betre tilhøve knytt til trafikktryggleik. Vidare er opparbeiding av voll og vegetasjonsskjerm avbøtande tiltak for å skjerme eksisterande nabobusetnad i sør for næringsverksemda. Sikring av skjeringar og murar er også sikra i føresegnene.

Det er utarbeidd trafikkanalyse for krysset mot fylkesveg 565, som viser at krysset har kapasitet til å tole ei utbygging av begge dei aktuelle næringsområda med full utnytting på båe områda. Det vil vere 12 % restkapasitet med utgangspunkt i framskriving av trafikkauke fram til 2030. Det er avdekka at krysset mot Alvervegen og krysset mot Alvermarka kan ha ein negativ effekt på kvarandre, noko som vil auke med auka trafikk inn til Alvervegen. Utreiinga konkluderer likevel med at kapasiteten er tilstrekkeleg og at det ikkje vert naudsynt med ei endra utforming av kryss frå Alverflaten til Alvervegen.

Det kom inn 10 merknader frå offentlege mynde og naboar til oppstart. Desse er oppsummert i planskildringa og kommentert frå plankonsulent. Fleire av naboane er uroa for trafikktryggleik i området og meiner også at vidare utbygging av næringsareal bør skje andre stadar enn i dette området. Vidare er avrenning og overvatn teke opp som mogleg problem som følgje av utbygginga. Det vert også trekt fram frå velforening og andre aktørar i tilstøytande næringsområde at vegtilkomst til området bør kome via Galteråsen. Det er sett inn rekkefølgjekrav som skal ta i vare trafikktryggleiken inn til næringsområdet. Utbygginga vil vere i tråd med gjeldande kommunedelplan som har vurdert området som føremålstenleg til næring. Overvatn skal handterast lokalt og fordrøyst for ikkje å auke avrenning til tilliggande område nedstraums for planområdet. Når det gjeld tilkomst via Galteråsen er det lagt til rette for ein framtidig tilkomst denne vegen, men sidan gjeldande kommunedelplan ikkje opner opp for dette er utbetring av tilkomst via Alvervegen lagt til grunn.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget for Alver næringsområde sør og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema 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, men det er gjort nokre justeringar inn i LNF-område mot sør og aust for å få ei meir føremålstenleg utforming av næringsareala. Innskrenkinga av LNF-området er ikkje like stor som vedteken plan for Alver næringsområde, men legg til rette for ei grøn buffersone med voll som skal skjerme tilliggande bustader mot næringsområdet. Det er teke inn rekkefølgjekrav som skal sikre opparbeiding av støyvoll. Administrasjonen meiner at dei føreslåtte endringane i høve gjeldande kommunedelplan er kurante, og at det er lagt inn gode avbøtande tiltak som vil skjerme bustadane godt frå aktiviteten på næringsareala.

Struktur i næringsområdet:

Det vert opna opp for høvesvis 12 og 15 meter høge bygg innanfor næringsområdet, og utnyttingsgrad er på 50 % BYA som er det same som tilliggande næringsområde. 15 % av BRA for næringsareala kan nyttast til kontor, sal og annan service som har direkte tilknytning til produksjons-, handverks- eller serviceverksemd. Krava er i samsvar med liknande næringsareal andre stader i kommunen og er satt slik for å bygge opp under at denne typen tenester fortrinnsvis skal kome i regionsenteret. Detaljhandel vert ikkje tillate i området. Strukturen vil avgrense noko kor mykje trafikk som vil kome til

næringsareala. Administrasjonen meiner føringane for næringsområdet vil gje moglegheiter for ulike verksemdar å etablere seg, men det vil vere avgrensa kor mykje publikumsintensive verksemdar som vil etablere seg i området. Administrasjonen merker seg vidare at det er lagt inn byggegrenser mellom enkelte av næringsareala og mot tilstøytande næringsareal i vest. Det er administrasjonen si oppfatning at ein bør unngå å avgrense moglegheiter til fleksibilitet innanfor næringsområde, med mindre desse til dømes er knytt til avstand mot køyreveg eller liknande. Erfaringsmessig kan behov innanfor eit næringsområde endrast over tid, og ei avgrensing med byggegrenser kan då føre til unødige dispensasjonar om byggegrensa ikkje har eit spesifikt føremål. Administrasjonen vil soleis tilrå at byggegrenser mot vest i planområdet som ikkje er knytt til veg, og mellom BN1 og BN2 vert fjerna.

· Byggegrenser mot tilstøytande reguleringsplan i vest som ikkje er knytt til køyreveg vert fjerna. Byggegrenser mellom BN1 og BN2 som ikkje er knytt til veg vert fjerna.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 565, via Alvervegen, tilgrensande næringsområde 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 rekkefølgjekrav om at Alvervegen skal oppgraderast i føresegnene. I føresegnene er det opna opp for tilsvarande etableringar som for næringsområdet Alver næringsområde. Administrasjonen er usikker på om tilsvarande rekkefølgjekrav bør gjelde for dette næringsområdet då ein innanfor dette området føreset at delar av området skal nyttast til uttak av stein for å realisere heile arealet som er sett av til næring. Ein slik aktivitet vil kunne medføre større trafikk med tunge køyrety på Alvervegen enn dagens situasjon, og det er ikkje synleggjort i planmaterialet om det er massebalanse i planområdet eller om massane skal køyrast vekk. Om det er planar om midlertidig steinknuseverk for å handtere stein får området er heller ikkje synleggjort. Ein slik aktivitet vil kunne føre til midlertidig eller meir langvarig støy frå området enn uttak av stein utan vidarefordling vil gjere. På bakgrunn av at det etter administrasjonen si vurdering er noko mangelfull informasjon knytt til dette, vil administrasjonen tilrå at rekkefølgjekravet for dette området vert skjerpa inn til at Alvervegen må vere ferdig oppgradert med gang- og sykkelveg før ein får sette i gang bygge- eller anleggstiltak innanfor området. Vidare er rekkefølgjekravet for tilstøytande næringsareal basert på at eksisterande verksemdar har hatt behov for mindre tiltak på sine areal over tid, og ein har vurdert at ei trafikkauke på 10 bilar vil kunne vere akseptabelt for trafikktryggleiken langs Alvervegen. Med tilsvarande rekkefølgjekrav for dette området vil ein kunne få ei dobling i antall bilar før rekkefølgjekravet slår inn. Administrasjonen meiner at ein i høyringa bør vurdere om ein skal slå i saman rekkefølgjekrava for dei to områda, slik at den totale trafikkauken for begge næringsområda kan vere 10 bilar før kravet om utbetring av Alvervegen slår inn. Fram til denne vurderinga er gjort, meiner administrasjonen at rekkefølgjekravet må ligge på alle bygge- og anleggstiltak for dette planområdet. Vidare må rekkefølgjekrava knytast til tiltak og bruksløyve/ferdigattest.

· Endre § 2.2 til å omfatte alle bygge- og anleggstiltak innanfor planområdet og ta ut kulepunkt 2 knytt til at 10 nye parkeringsplassar kan etablerast før Alvervegen må vere ferdig utbetra.

Parkeringskrava for området er tilsvarande tilstøytande planområde og følgjer kommuneplanen sine krav til parkering for ulike næringsføremål.

Ein har vidare også kome til einigheit med grunneigarane i tilstøytande næringsareal om ein tilkomst til planområdet gjennom Alver næringsområde. Administrasjonen ser i utgangspunktet ikkje noko problem med den aktuelle vegframføringa. Det er kome inn framlegg til mindre endring av den tilstøytande reguleringsplanen Alver næringsområde, der den aktuelle vegtraseen er teke inn og det er gjort justeringar knytt til byggegrenser som vart vedtekne i kommunestyret for å sikre framtidig mogleg vegframføring til Alver næringsområde sør. Endringa i byggegrenser opnar opp for at næringsareala sør i reguleringsplanen for Alver næringsområde får større fleksibilitet til å etablere bygg og anlegg enn den dagens situasjon opnar for. Totalt sett meiner administrasjonen at det er positivt at det er funne fram til ei vegløyving for dei to næringsområda.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er knytt rekkefølgekrav til at naudsynt avfallshandtering skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak innanfor næringsområdet. VA-rammeplan viser at overordna plan for VA-anlegg og overvatn er tilstrekkeleg ivareteke for området. Det er god vassforsyning til området med ny påkopling til kommunal leidning og det vil vere tilstrekkeleg kapasitet til å levere slokkevatn til området. Administrasjonen meiner utgreiingane i VA-rammeplanen sikrar ei forsvarleg utbygging av næringsområdet.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Det er utarbeidd ROS-analyse for området, som viser at det er nokre tilhøve som hamnar i gul sone og det er etter administrasjonen si vurdering vurdert tilstrekkelege tiltak for å bøte på desse tilhøva. Vidare er det sikra i planen at naudsynt sikring av skjeringar og skrentar vert utført. Administrasjonen har ingen merknader til ROS-analyse.

Det er ikkje registrert spesielle naturverdiar i området, og administrasjonen kan ikkje sjå at utbygginga av næringsområdet vil få konsekvensar som gjer at ein kjem i konflikt med omsyna naturmangfaldslova §§ 8-12 skal ivareta.

Det er ikkje gjort noko særskilt utgreiing av tilhøve til folkehelse i planmaterialet. Når det gjeld universell utforming vil TEK styre utforming av næringsbygningar, og næringsareala kjem til å bli planert slik at universell utforming vil vere mogleg. Vidare er det teke inn at statlege støyretningslinjer skal gjelde for området, slik at spesielt støyande aktivitet som kan ha negativ verknad for tilstøytande bustad-, nærings- og friluftsområde ikkje skal etablerast. Det er lagt til rette for at stien aust for næringsområdet mot friluftsområda som ligg nord for næringsområdet skal kunne nyttast vidare og eventuelt også leggjast om og utbetrast. Administrasjonen meiner planframlegget tek tilstrekkeleg omsyn til folkehelseverdiar.

Terrenghandsaming:

Det har tidlegare vore steinuttak i planområdet, og ein legg til rette for at delar av området skal skytast vekk for å legge til rette for næring. Utover dette vil næringsbygg bli etablert slik at desse ikkje skal verte høgare enn næraste ås der turstien går bakom. På denne måten vil ein unngå at næringsområdet vert dominerande frå turstien. Utbygging av næringsområdet vil føre til til dels store inngrep i eksisterande terreng, men administrasjonen meiner at dette har vore ein føresetnad i samband med at næringsarealet vart teke inn i KDP.

Merknader til oppstart:

Dei fleste av merknadane knytt til oppstart er vurdert av plankonsulent og svara ut tilstrekkeleg gjennom planmaterialet etter administrasjonen si vurdering. Tilhøve knytt til trafikktryggleik langs Alvervegen er omtala, sjølv om administrasjonen si førebelse vurdering er at desse må strammast noko til grunna uttak av stein og total belastning for dei to reguleringsplanane samla. Vidare meiner administrasjonen at kommunedelplanen har teke stilling til kvar i kommunen det skal utviklast næring, og at ein må forholde seg til denne ved regulering av desse areala. Det same er tilhøve når det gjeld vegtilkomst via Galteråsen som er teke opp som tema. Ein slik tilkomst vil kome i konflikt med mellom anna turvegar mot friluftsområda i nord, og denne vegtilkomsten bør vurderast gjennom rulleringa av

kommunedelplanen som er i gang. Det er likevel sikra areal til ei slik løysing som vil kunne realiserast om det vert opna opp for vegtilkomst mot Galteråsen.

Når det gjeld LNF-buffersona som vert trekt fram av dei næraste naboane til næringsområdet, vil arealet som er sett av til LNF i dag verte noko redusert, men vollen som skal etablerast mellom næringsområdet og bustadane vil bøte på reduksjonen, då den vil fungere både som støydemping men også som skjerm mot aktiviteten på området. Med omsyn til vedtak som vart gjort for reguleringsplan for Alver næringsområde meiner administrasjonen at dei tiltaka som vert sett fram vil vere positive for å skape eit skilje mellom bustadområda og næringsareala. Administrasjonen vil i høyringsperioden vurdere om krava knytt til etablering av vollen bør skjerpast inn noko i høve det som ligg i rekkefølgekrava for reguleringsplanen.

Planteknisk:

Planskildringa har feil i nummerering i kapittel 8 som må rettast opp før utlegging til offentleg ettersyn. Vidare er f_SKV i føresegnene omtala som f_SV, dette må rettast opp.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til endringar i planframlegget. Den viktigaste endringa er at administrasjonen per no meiner at rekkefølgekravet knytt til utbetring av Alvervegen må skjerpast inn på bakgrunn av tenkt aktivitet i form av steinuttak i området, og også total belastning på vegen som følgje av at både næringsområda skal ha høve til å etablere areal med til saman 10 parkeringsplassar. Administrasjonen ynskjer å endre dette kravet i denne handsaminga, og sjå på alternativ i løpet av høyringsprosessen, der ein kan vurdere å slå saman rekkefølgekrava for dei to områda og få ei tilleggsvurdering på omfang av steinuttak. Om det er massebalanse i området, eller om uttaket av stein skal handsamast på området, vil dette kunne få utslag i planen elles. Vidare har administrasjonen nokre innspel knytt til byggegrenser og feilretting i planskildring og føresegner. Administrasjonen vil trekke fram at sjølv om ein har kome med ein reduksjon i LNF-området som skal fungere som buffer mellom næringsareala og bustadane som ligg inntil næringsområdet, så vil vollen som skal etablerast saman med vegetasjonen fungere tilsvarende godt som det opphavlege beltet. Om krava knytt til etablering av vollen skal skjerpast inn, vil administrasjonen vurdere i høyringsperioden og basert på innspel som kjem inn.

Totalt sett meiner administrasjonen at framlegget til reguleringsplan, med dei føreslåtte endringane, kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 17.10.2018:

Det kom inn totalt 5 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gongs høyring av planframlegget. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadar og uttalar vert gjennomgått under.

1. Noregs vassdrags- og energidirektorat har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Verte teke til orientering.

2. *Statens vegvesen* er positiv til at tilkomst inn til planområdet skal rustast opp, men peiker på at det ikkje er lagt til rette for trygg ferdsle for mjuke trafikantar gjennom næringsområdet, og det er heller ikkje omtalt i planomtalen eller ROS-analyse. Som minimum meiner vegvesenet at areal til fortau må sikrast. Når det gjeld trafikktilhøve på Alverflaten aksepterer vegvesenet at analyse viser at det vil vere kapasitet i krysset til den føreslegne utviklinga av næringsområdet, men peiker på at krysset nærar seg kapasitetsgrensa og vil ikkje tilrå noko vidare utbygging eller fortetting i dette området.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn fortau i planen og det er også lagt til rette for dette i tilgrensande plan for Alver næringsområde. Når det gjeld kapasitet i krysset på Alverflaten er administrasjonen einig i vegvesenet si vurdering i høve framtidig kapasitet på krysset.

3. *Fylkesmannen i Hordaland* har nokre merknader knytt til ROS-analyse, oppdatert planskildring og oppbygning av føresegnene. Vidare meiner dei at § 1.9 gjerne kan flyttast inn som rekkefølgekrav i planen. Når det gjeld området som er sett av til tenesteyting meiner Fylkesmannen at dette ikkje er ein naturleg del av planen og at ein bør sette krav om at ein ved planlegging av resten av området som er sett av til tenesteyting også tar dette område tmed i planlegginga. Det bør også klargjerast kvifor området er med i denne planen og eventuelt vurdere rekkefølgekrav for området.

Administrasjonens vurdering: Det er gjort ei revidering av føresegnene der innspela til Fylkesmannen er teke omsyn til. 1.9 er teke inn som rekkefølgekrav. Vidare er det sett krav til at før det kan gjerast tiltak innanfor område for tenesteyting, må tilstøytande område vere ferdig regulert og teknisk infrastruktur med veg må vere opparbeidd eller sikra opparbeidd. Vidare er føresegnene knytt til bygg delt inn for å gjere det meir oversiktleg og det er teke inn parkeringskrav for salsareal. Planskildring er også oppdatert.

4. *Hordaland fylkeskommune* har ingen vesentlege merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Verte teke til orientering.

5. *Øyvind Eikefet* peiker på at næringsområdet vil stenge for bruken av naturområdet mot Tveitavarden og at etableringa er mot både kommunen sine egne intensjonar for bruk av areal og på tvers av nasjonale mål for tilgang til naturområder.

Administrasjonens vurdering: Arealet som vert regulert er sett av til næring i kommunedelplanen for området. Kommunedelplanen sikrar også ferdsleårar opp mot naturområdet nord for planområdet. Reguleringsplanane sikrar også framtidig fortau som kan nyttast gjennom næringsområda mot friluftsområda.

6. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* meiner at det bør vere fortau og mogeleg for rullestolbrukarar (som arbeidstakarar) å koma fram til dette området. Det må sikrast framtidig kopling for gang- og sykkelveg til Galteråsen.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn fortau i planen og for tilgrensande plan sik at tilkomst for alle grupper er sikra. Teknisk forskrift styrer krav til arbeidsplassar og tilrettelegging for rullestolbrukarar der. Fortauet vil verte kopla mot ei framtidig kopling mot Galteråsen.

7. *Eldrerådet* har ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Verte teke til orientering.

8. *Levekårsutvalet* er bekymra for auka trafikk, og med tyngre køyrety, i krysset ved hovudveg (fylkesveg). Det må sikrast at veg til området i framtida går via Galteråsen, då med fortau.

Administrasjonens vurdering: Trafikktilhøve er vurdert i trafikkrapporten som viser at krysset vil tole den auka belastninga som vert lagt opp til i planframlegget. Administrasjonen og vegvesenet er likevel einige i at krysset ikkje bør få meir belastning enn det som er lagt opp til i vedtekne reguleringsplanar. Det er sikra at ny tilkomst til Galteråsen kan etablerast i planområdet, og at ein ved ei slik etablering vil stenge tilkomsten frå Alverflaten inn til næringsområdet slik at all trafikk hit vil gå via Galteråsen.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring i 6 veker og det kom inn totalt 5 merknader til planen i tillegg til uttalar frå råd og utval. Dei ulike merknadane er kommentert og vurdert i utgreiinga over. Som følgje av merknadane og vedtak i sak om mindre endring av naboplanen Alver næringsområde, er det teke inn fortau langs hovudtilkomsten gjennom området. Fortauet er avslutta inntil føresegnsområdet der ein mogleg framtidig trasé for vegtilkomst mot Galteråsen er regulert inn. Ein vil då kunne kople dei tilkomst for mjuke trafikantar mellom dei to områda og opp i mot friluftsområdet nord for planområdet.

Når det gjeld merknaden til Fylkesmannen, er føresegnene bearbeidd etter ynskja i merknaden. Rekkefølgjekrav er innarbeidd i høve området som ligg for tenesteyting, slik at dette området ikkje kan opparbeidast før teknisk infrastruktur og veg er sikra opparbeidd og tilstøytande område er regulert. Vidare er § 1.9 flytta til rekkefølgjekrav i tråd med merknaden til fylkesmannen. § 4 i føresegnene er delt inn i avsnitt med underoverskrifter for dei ulike tema i paragrafen. Det er teke inn eige føresegner knytt til parkeringskrav for salsareal som vert etablert innanfor planområdet. Planskildringa er også oppdatert og bearbeidd med korrekte illustrasjonar.

Når det gjeld tilkomst til planområdet frå Alverflaten, meiner Statens vegvesen og Levekårsutvalet at ein med den planlagde utbygginga nærmar seg kapasiteten i krysset frå fylkesvegen. Vegvesenet rår til at ein av kapasitetsomsyn ikkje bør tillate meir utbygging i området. Administrasjonen er einig i vurderinga knytt kapasiteten i krysset og vil peike på at ein i føresegnene har krav om at dagens tilkomst til næringsareala i området skal stengast når ny tilkomst frå Galteråsen er på plass. Reguleringsplanen kan ikkje ta stilling til vidare utbygging i området, men merknaden frå vegvesenet vert teke med vidare inn i arbeidet med kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen.

Når det gjeld merknaden frå Øyvind Eikefet meiner administrasjonen at reguleringsplanen er i samsvar med intensjonane i kommunedelplanen og at ein med fortau gjennom næringsområdet vil legge til rette for at turgåarar vil kunne ferdast trygt gjennom næringsområdet mot friluftsområda i bakkant. Vidare sikrar reguleringsplanen stien/traseen sør/aust for planområdet som er vist i kommunedelplanen saman med grøn buffer rundt denne. Administrasjonen kan soleis ikkje sjå at ei utvikling av næringsområdet står i vegen for utøving av friluftsliv i området.

Oppsummert meiner administrasjonen at planen som ligg føre sikrar ei vidareutvikling av næringsområdet på Alver på ein god måte, der ein har kome til einigheit om trasé for tilkomst mellom dagens næringsområde og framtidig næringsområde. Vidare opnar planen for mogleg framtidig vegtilkomst frå Galteråsen og sikrar at ein ved etablering av denne stenger dagens tilkomst og slik reduserer trafikkpresset i krysset mellom fv 565 og Alvervegen. Planen opnar opp for ei vidareføring og utvikling av dagens næringsområde der ulike næringar kan etablere seg. Ved utvikling av området vert også utbetring av Alvervegen sikra, med fortau og betre veg saman med oppgradering av kommunale VA-anlegg. Administrasjonen vil tilrå at planen vert vedteken slik den ligg føre.

.....

