

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
118/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/4127

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

Vedlegg :

Notat - beskrivelse av planendringer - revidert 051018Føresegner Alver næringsområde, revidert 07.10.2018RP_201206_Alver NæringsområdeVedk plandokument endring Alver næringsområdeHøyring av mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde - plan-id 1263-201206Uttale til reguleringsplan Alver næringsområde - mindre endring av reguleringsplan - plan-ID 1263-201206Merknadsskjema

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 07.10.2018 og plankart datert 05.10.2018 vert lagt til grunn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 118/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 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 07.10.2018 og plankart datert 05.10.2018 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 rekkefølgjekrav 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 planskildding for detaljar knytt til endringane.

I møte i plan- og miljøutvalet 25.04.2018 vart det gjort vedtak om å sende planen attende med krav om at fortau vert regulert inn langs hovudtraseen gjennom planområdet mot Alver næringsområde sør. Fortau er no lagt inn i plankart og føresegner. Det er ikkje sett rekkefølgjekrav om opparbeiding av fortauet.

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. Tilsvarende 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 rekkefølgjekrav 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 naudsynte tiltak

innanfor føremålet. Elles er § 4.1.2 knytt til SK4 presisert i samsvar med merknad frå Lars Øyvind Hillestad.

Etter vedtak i plan- og miljøutvalet er det lagt inn fortau langs hovudtraseen gjennom planområdet mot naboplanen Alver næringsområde sør. Det er ikkje sett rekkefølgekrav for opparbeiding av fortauet og administrasjonen meiner at opparbeiding av fortauet kan vurderast som rekkefølgekrav i samband med framtidig vegtilkomst frå Galteråsen og ikkje fortauet vert opparbeidd før.

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 tiliggande næringsareal slik at desse kan verte utnytta i samsvar med gjeldande kommunedelplan.

.....