



Helge Sandvik

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2810 - 21/20321

Saksbehandlar:
Ingrid Raniseth
ingrid.raniseth@alver.kommune.no

Dato:
23.03.2021

Førehandskonferanse - Endring Galteråsen

Detaljregulering	Galteråsen, Gnr. 137 bnr. 757
Tiltakshavar	Helge Sandvik
Konsulent	Mette Kyed Thorson
Møtestad	Teams
Møtedato	18. mars kl. 1000
Til stades i møtet frå forslagsstillar og kommunen	Ingrid Raniseth, Alver kommune v/ planforvaltning Helge Sandvik, entreprenør Mette Kyed Thorson, arkitekt

Bakgrunn for møtet

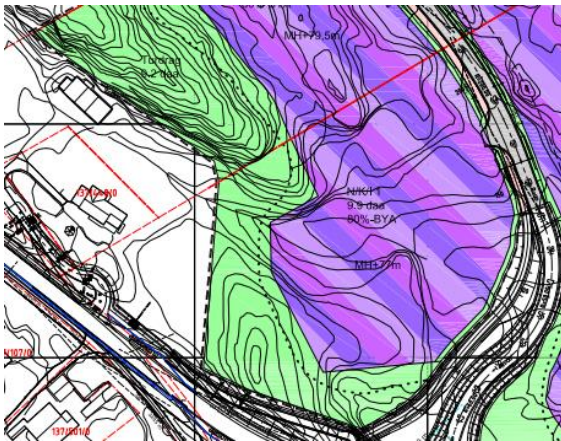
I samband med etablering av industriområde Galteråsen, gbnr. 137/757, skulle det leggjast til rette for kommunalt VA til framtidig bustadformål for Solhaug, gbnr.137/17.

Leidningane vart ikkje før heilt fram til tomtegrensa mot vest, men ligg eit stykke inn på industriområde. Om VA-anlegget skal førast fram utan å råke etablerte tiltak i Galteråsen, som utvendig spyleplass med oljeutskiljar, må ein sprengje ein mindre knaus i turdraget som ligg mellom industriområde og Solhaug. Leidningar kan då leggjast i grunnen utan inngripen i uteplassen.

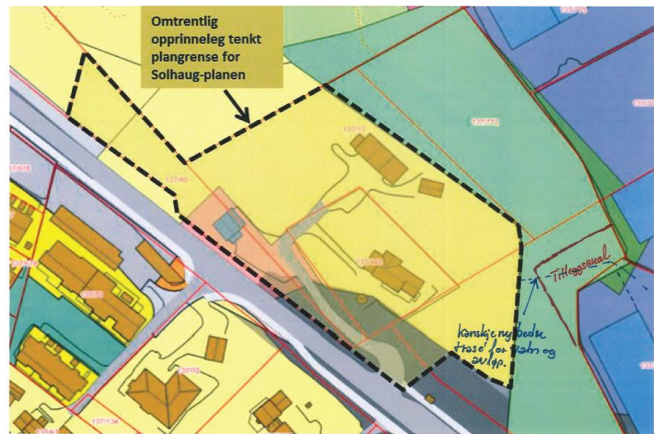
Forslagsstillar ønskjer etterfølgjande å kjøpe det utsprengte arealet som tilleggsareal til industriområde, og endre formål frå turdrag til næring/kontor/industri.

Alver kommune

Postboks 4, 5906 Frekhaug post@alver.kommune.no Kontonummer: 3207 29 30559
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 www.alver.kommune.no Organisasjonsnummer: 920 290 922
00



Gjeldande reguleringsplan (merk sti i turdrag)



Skisse over ønska tiltak

Forslagsstillar bad om møte med planforvaltning for å diskutere prosessen for ei slik endring.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

1. Kan tilleggsarealet endrast frå formål turdrag til næring/kontor/industri N/K/I 1 ved en mindre endring i reguleringsplan?

Endring av reguleringsplan følgjer som hovudregel same planprosess som utarbeiding av ny plan. Det er i plan- og bygningslova (pbl) § 12-14 andre ledd lagt opp til at visse endringar kan gå under forenkla prosess, om følgjande vilkår er oppfylt:

- når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
- ikke går utover hoveddrammene i planen,
- og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

I kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen (KDP) ligg området under omsynssone H910, dvs. at gjeldande reguleringsplan for området skal vidareførast i sin heilheit.

Området som er ønskt endra er i dag avsett til turdrag i reguleringsplan for Galteråsen industriområde, PlanID 1263 200903. Jf. føresegn § 4.2 om turdrag skal formålet sikra tilkomst til eksisterande turstiar opp mot Tveitavarden, og fungere som ein buffer mellom industri- og bustadområde. Alle tiltak i turdraget skal vere reversible til naturleg terreng. Vidare er arealet offentleg og del av den samanhengande grønstrukturen i området.

Omsynet bak turdraget er dermed todelt; den skal sikra grønstrukturen i området samt tene som ei barriere mellom det framtidige bustadområdet Solhaug og det eksisterande industriområde. Sjølv om turdraget ikkje vert nytta som tenkt og er mindre attraktiv slik det ligg i dag, meiner vi at det har eit potensial som ikkje bør råkast ved – ferdselsretten til viktige friluftsmål.

Denne koplinga vart ytterlegare styrka i KDP for området då det i 2019 vart tatt inn eit nytt areal til grønstruktur, friområde (GF1) vest for Galteråsen. Sjå bilete under.



Utsnittet syner turdraget (lysgrønt), Galteråsen (lys lilla), Solhaug i sør (lysgul) og det nye friområde i vest, GF1 i KDP for Knarvik, Alversund og Alverstraumen.

Å snevre inn turdraget kan vanskeleggjera framføring av turstien som er skissert i plankartet til Galteråsen. Turstien er tenkt kopla til gang- og sykkelvegen i sør, men vil også vere ei viktig kopling til friluftsmål for det kommande bustadområdet. Innskrenking av den naturlege vegetasjonsskjermen vil vere i strid med kommunedelplan for området, då føresegn § 3.1.4. b stiller krav om buffer mellom industri/næring og tilgrensande område. I plankartet til KDP er vegetasjonsskjermen sikra ved formålet grønstruktur.

Videre viser vi til uttale frå kultur, v/ Bente K. Hervik:

Det aktuelle området er sett av som grønstruktur/turdrag, men det ser ikkje ut som stien gjennom området er særleg mykje nytta i dag. Tilkomst til friluftsområdet kring Tveitavarden skjer i staden ved Galteråsen 3, frå busstoppet ved lysregulert forgjengarovergang på Alverflaten og via Alver næringsområde/Hjortesenteret.

Det bur svært mange i området Alversund/Alvermarka/Ilkenberget, og i tillegg er det fleire skular og barnehagar i området som er viktige brukarar av friluftsområda. Det er difor viktig at område som er sett av til friluftslivsmål og grøntområde ikkje gradvis vert bygde ned. Det er også viktig at ein sikrar god tilkomst til det store friluftsområdet kring Tveitavarden, gjerne gjennom grøne korridorar.

På bakgrunn av dette meiner vi at turdraget er særst viktig, mellom anna for den samanhengande grønstrukturen som er sikra i kommunedelplan og som bufferfunksjon. Inngripen og endring av viktige grønstrukturområder er omfatta av delegasjonsforbodet, og kan ikkje handsamast via forenkla prosess, jf. pbl § 12-14 andre ledd.

2. Særskilt om framføring av VA

I møte med forslagsstillar informerte administrasjonen om at framføring av kommunalt VA-anlegg til Solhaug kan etablerast i turdraget med krav om tilbakeføring og revegetering av arealet som vert råka. Det er i utgangspunktet ikkje behov for omregulering som følgje av tiltaket.

3. Parallele planprosessar

Det vart også drøfta om vilkår som fremjar turdraget, som rekkefølgekrav om beplantning mot Solhaug og etablering av allmenn tilgjengeleg tursti frå gs-veg mot friområde GF 1, kan lede til ein forenkla prosess.

Administrasjonen stiller seg positivt til desse vilkåra, men poengterer at breidda på bufferen mellom bustad og industri stadig vert redusert, og at desse områda lyt sjåast i samanheng. Om tapet av turdraget kan kompenseras i areal avsett til bustad, kan kommunen vurdere å handsame detaljplan for Solhaug og endring av Galteråsen parallelt.

For spørsmål, ta kontakt via e-post til ingrid.raniseth@alver.kommune.no eller planforvaltning@alver.kommune.no

Med helsing
Alver kommune Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Raniseth
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
Mette Kyed Thorson

Mottakarar:
Helge Sandvik