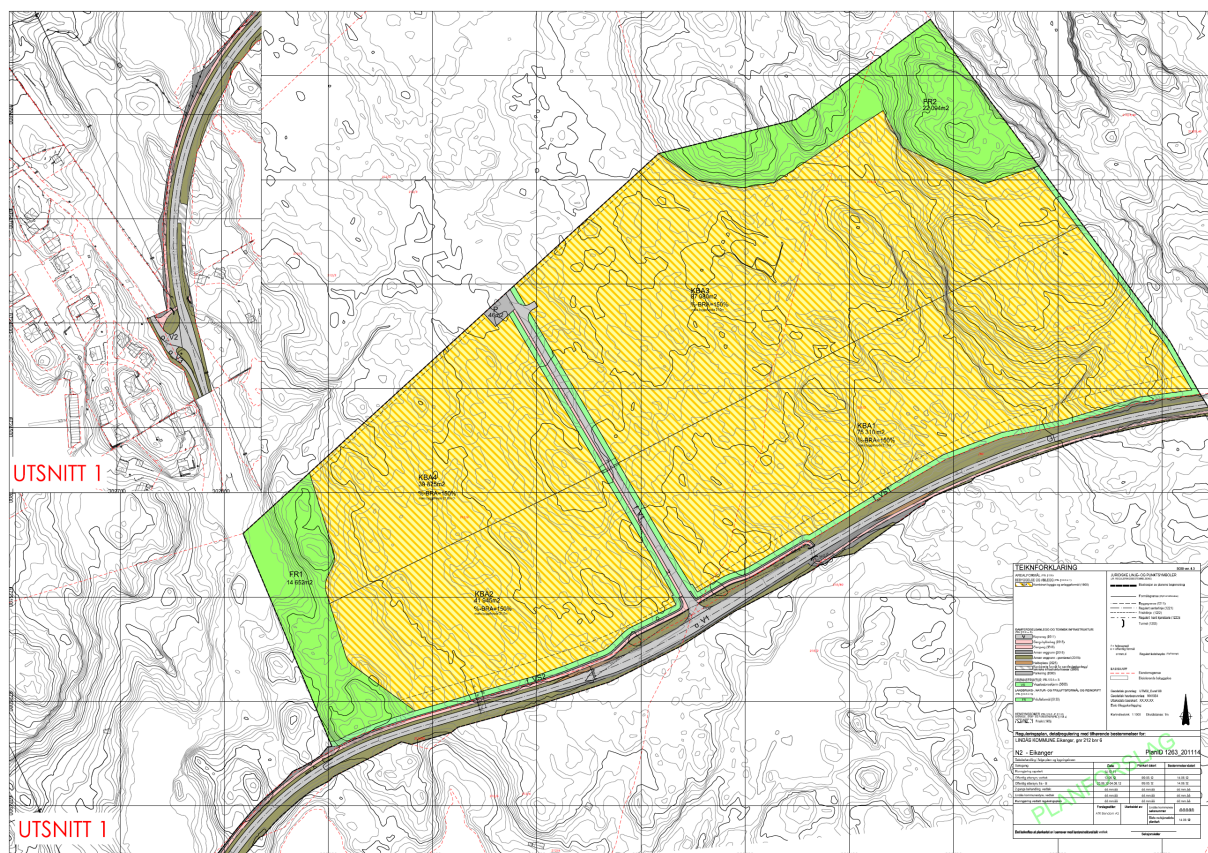


Søknad om mindre vesentlig endring av reguleringsplan

for gnr. 212 bnr. 132 m.fl., Eikanger - Alver kommune



Kartutsnitt over planområdet

Opplysninger om plankonsulent

Firma: Tippetue Arkitekter AS

Kontaktperson: Mai Cecilie Stabell

E-post: mai@tippetue.no

Telefon: 48195509

Opplysninger om forslagstillar

Firma: ATR Eiendom AS

Kontaktperson: Tommy Hjalmar Guldbrandsøy

E-post: tommy@atr-eiendom.no

Telefon: 91875390

Opplysninger om heimelshavar

Namn: ATR Eiendom v/ Tommy Guldbrandsøy

E-post/telefon: tommy@atr-eiendom.no, mobil: 91875390

Innledning

Etter oppfordring fra Alver kommune søkes det nå om en mindre vesentlig endring av reguleringsplan. Endringen gjelder en mindre endring i bestemmelsene tilhørende gjeldende detaljreguleringsplan for Eikanger næringsområde, med plan-ID 1263_201114

Endringsforslaget omfatter felt KBA3 og KBA4. Endringen gjelder rekkefølgekrav § 1.4.4, «Minimum 70% av areala i delfelt KBA1 og KBA2 skal byggjast ut før ein startar på delfelt KBA3 og KBA4. Det kan gjerast avvik i høve til arealkrevjande verksemder sjølv om utnyttingsgraden ikkje har nådd 70%», som ønskes fjernet fra bestemmelsene. Det er lagt til grunn at endringen er i samsvar med overordnede planer, den utløser ikke krav om ROS-analyse etter plan- og bygningsloven § 4-3 og får ikke konsekvenser for andre enn aktuelle grunneiere. Endringen vil ikke berøre myndighetsområder eller interesser som offentlige høringsinstanser skal ivareta. ei heller andre berørte, jfr. plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Utførende konsulent er Tippetue Arkitekter AS og forslagsstiller er ATR Eiendom AS.

Bakgrunn for planendringen

Reguleringsendringen har til hensikt å legge til rette for en mer behovstilpasset utvikling av Eikanger Næringsområde enn det gjeldende reguleringsplan, plan ID 1263-201114, gir rom for. Begrunnelsen for omsøkt endring er at feltene KBA1 og KBA2 nå i så stor grad er etablerte og opparbeidede, og at rekkefølgekravet § 1.4.4 ikke lenger er gjeldende og derfor hindrer hensiktsmessig utvikling av området i forhold til de behov som faktisk foreligger. KBA2 er nesten helt utbygd og hele arealet er planert. Mye av arealet i KBA1 er allerede solgt og planeringsarbeidene er godt i gang også der. Videre så er alle rekkefølgekrav utført og det arbeides nå med en formell overtakelse til Statens Vegvesen.

Slik bestemmelsen er formulert er den nå en hemsko for videre utvikling av området. Nå når de fremste delfeltene er godt utbygd, er det heller ikke noe poeng at det kun er arealkrevende virksomheter som skal kunne benytte seg av muligheten for unntak.

Den tidligere feltinndelingen blir lite hensiktsmessig da det er mest effektivt å bygge området videre ut fra krysset internt i næringsparken ettersom en til enhver tid må få med seg vann, avløp og strøm, og for å unngå at det dannes «tomme» parseller midt i feltet. Infrastruktur er ferdig utbygd i KBA2. Det startes nå opp med infrastruktur videre gjennom KBA1, slik at etableringer i delfeltene KBA3 og KBA4 kan gjennomføres fortløpende/etter hvert som disse arealene selges.

Virkning av en planendring

Gjeldende plan, § 1.4.4, åpner opp for avvik fra hovedregelen om at minimum 70% av areal i delfelt KBA1 og KBA2 skal være utbygd før de resterende feltene i bakkant. Avviket er i hovedsak for arealkrevende virksomheter.

Ved å fjerne § 1.4.4 fra reguleringsbestemmelsene, legges det til rette for at felt KBA3 og KBA4 kan bebygges hensiktsmessig uavhengig av størrelsen på virksomheten, som vil gi næringsarealet en mer naturlig og hensiktsmessig utvikling samt også en mer forutsigbar

utvikling. Det siste er vesentlig for å få på plass avtaler, for at området skal være attraktivt og for at det skal utnyttes effektivt.

Endringen er i samsvar med og støtter helt klart opp under planens intensjon om å legge til rette for etablering av et næringsområde med varierte tilbud og tilhørende infrastruktur.

Videre, jfr. Plan og bygningsloven § 12-14, andre ledd, vil ikke endringen påvirke gjennomføringen av planen forøvrig. Den vil heller ikke gå utover hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Videre saksgang

Endring av reguleringsbestemmelser blir behandlet som mindre endring iht plan- og bygningsloven §12-14, andre ledd. Forslag til endring vil bli sendt til berørte parter, og uttaler/merknader kan rettes til ansvarlig søker. Etter høringsfristen vil mottatte uttalelser/merknader bli summert og kommentert av forslagsstiller. Dersom nødvendig vil planmaterialet justeres iht innkomne merknader.

Om kommunen kommer fram til at saken kan behandles som en mindre endring kan planendringen behandles administrativt. Om saken skal behandles som en vanlig endring vil planen, etter 1. gangs behandling, sendes til høring og legges ut til offentlig ettersyn før videre politisk behandling. Det vil da være mulig å fremme merknader og evt. protester til planforslaget før den går videre til politisk behandling.

Eventuelle uttalelser/merknader sendes til utførende konsulent innen 3 uker fra mottatt varsel. Eventuelle spørsmål kan også rettes til konsulent på e-post: mai@tippetue.no

Vedlegg:

- Reguleringsbestemmelser (oppdatert forslag)
- Reguleringsplankart (uendret)
- Situasjonkart/-plan som viser allerede utbyggede/kjøpte parseller, etablert infrastruktur m grønt

Utførende konsulent:

Tippetue Arkitekter AS
v/Mai Cecilie Stabell
Sandviksbodene 5
5035 Bergen

Tlf: 55 56 33 01
post@tippetue.no