

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
030/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017
029/17	Kommunestyret	PS	06.04.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/4127

2. gangs handsaming av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206

Vedlegg :

12002_Alver

næringsområde_Illustrasjon_13.09.201612002_Plankart_Alverflaten_13.09.2016_09_A2Planskildring
_Alverflaten.industri_13.09.201612002_Alver

næringsområde_Planføresegner_03.03.2017Merknadsskjema-HøyringFylkesmannenHordaland
fylkeskommuneNVEStatens vegvesenBKKBKK - Kartskisse Alver NæringsområdeBerntsen og
AlverEikefetAsplan viak for grunneigararMoberg AS

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.03.2017 og plankart datert 13.09.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Ny føresegn 4.1.4: f_SKV1 og f_SKV3 skal vere opne for ålmenn ferdsle.

Plan- og miljøutvalet - 030/17

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Tilleggsframlegg 1. frå Krf v/Malin Knudsen-Krf fekk 3 røyster og fall (Krf)

Tilleggsframlegg 2. frå Krf v/Malin Knudsen-Krf fekk 3 røyster og fall (Krf)

PM - vedtak:**Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 22.03.2017:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.03.2017 og plankart datert 13.09.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Ny føresegn 4.1.4: f_SKV1 og f_SKV3 skal vere opne for ålmenn ferdsle.

.....

Kommunestyret - 029/17**KO - behandling:**

K. Vågstøl-H sa seg inhabil gunna kundeforhold til grunneigar. Kommunestyret vedtok samrøystes at representanten var inhabil og han deltok difor ikkje under handsaming av denne saka.

B. Vatnøy-Frp bad kommunestyret vurdere hans habilitet grunna at grunneigar tidlegare har vore leigetaker hos familien og om mogeleg slektskap i familien. Kommunestyret vedtok samrøystes at representanten var habil i handsaming av denne saka.

Orientering til saka v/arealplanleggar Christian H. Reinshol

Framlegg frå S. Toft-V:***Tillegg til innstilling frå Plan- og miljøutvalet:***

- *Byggjegransa vert utvida/justert på plankartet slik at den får same breidde (15 meter) fram til plangrensa i forlenging av f SKV2.*
- *Tillegg til §2.1.1 i føresegnene:
Arealet i forlenging av f SKV2 må ikkje disponerast slik at det kan hindra framtidig vegframføring.*

Innstillinga frå Plan- og miljøutvalet vart samrøystes vedteke.

Framlegget frå S. Toft-V vart vedteke med 24 røyster, mot 5 røyster (Frp)

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne

reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 03.03.2017 og plankart datert 13.09.2016 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Ny føresegn 4.1.4: f_SKV1 og f_SKV3 skal vere opne for ålmenn ferdsle.
4. Byggjegrensa vert utvida/justert på plankaret slik at den får same breidde (15 meter) fram til plangrensa i forlenging av f SKV2.
5. Tillegg til §2.1.1 i føresegnene:
Arealet i forlenging av f SKV2 må ikkje disponerast slik at det kan hindra framtidig vegframføring.

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 28.09.2016 til 09.11.2016. Det kom inn til saman 9 merknader til planframlegget frå offentlege mynde og naboar. Saka har også vore til uttale i råd og utval i kommunen. Dei mest sentrale merknadane er knytt til trafikksikring, buffersone mot eksisterande busetnad, støytilhøve og koplinga mot tilliggande næringsareal.

Alle merknadane og uttalane frå råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

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

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-id 1263-201206

Vedlegg :

Innleveringsbrev_Alver næringsområde_juli_2016Planskildring_Alver næringsområde_04.07.201612002_Alver næringsområde_Planføresegner_04.07.201612002_Plankart_Alverflaten_30.06.2016_09_A2_212002_Alver næringsområde_Illustrasjon_30.06.2016Merknader_SAMLA_varsling_Alver

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal i sør, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.*
- 2. Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.*
- 3. Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.*
- 4. Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.*

.....

Plan- og miljøutvalet - 103/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg med endring:

Det vart røysta punktvis over framlegga:

Rådmannen sitt framlegg punkt 1:

1. Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal i sør, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.

Framlegget fekk ingen røyster og fall. Samrøystes

Rådmannen sitt framlegg punkt 2:

2. Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster (Ap, Sp, Krf, H)

Rådmannen sitt framlegg punkt 3:

3. Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg punkt. 4:

4. Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå Ståle Hauge-Ap: Tilleggspunkt:

5. Grønt område GV reduseres i bredde til lik bredde som ved eigedom gbnr. 137/445. Byggegrense justeres tilsvarende.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Frp, H, Ap).

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-ID 1263-201206, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Ny § 4.5: Ved eventuell framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.

2. Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums

for tiltaket.

3. Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.

4. Grønt område GV reduseres i bredde til lik bredde som ved eiendom gbnr. 137/445. Byggegrense justeres tilsvarende.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 030/16

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne tek reguleringsplanen til orientering. Viktig at loven om universell utforming vert følgd

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne tek reguleringsplanen til orientering. Viktig at loven om universell utforming vert følgd

Eldrerådet - 023/16

ER - behandling:

Eldrerådet tek planen til etterretning.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet tek planen til etterretning.

Levekårsutvalet - 062/16

LE - behandling:

Christian H. Reinshol-arealplanlegger orienterte til saka.

Fellesframlegg v/A. Hetlebakke-Krf:

- *Levekårsutvalet understrekar at trafikktryggleiken i og inn mot planområdet må ivaretakast.*
- *Det bør opparbeidast gang- og sykkelveg i næringsområdet frå kryss og inn SKV 2.*
- *Buffersona bør vera på minimum 10 meter, gjeld grøntområde GV.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 18.10.2016:

- *Levekårsutvalet understrekar at trafikktryggleiken i og inn mot planområdet må ivaretakast.*
- *Det bør opparbeidast gang- og sykkelveg i næringsområdet frå kryss og inn SKV 2.*
- *Buffersona bør vera på minimum 10 meter, gjeld grøntområde GV.*

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 grunneigarar Hillestad, Myking og Aase og plankonsulent har vore Ard arealplan.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å utvide den eksisterande næringsverksemda i området og få ein meir effektiv arealbruk i området. Ein vil også betra vegtilhøva innanfor planområdet og tilkomst til planområdet frå fylkesveg 565. I tillegg skal det takast omsyn til eksisterande busetnad tett på næringsområdet.

Området som vert regulert er på om lag 26 dekar og er i kommunedelplanen sett av til næring og LNF-område. Det er lagt inn ei justering av LNF-området som ligg på gbnr 137/292 og denne delen av planen vil ikkje vere i samsvar med arealføremål sett av i kommunedelplanen. Elles er arealføremålet i samsvar med overordna plan. Ein har teke utgangspunkt i eigedomsgrensene for avgrensing av planområdet.

Planframlegget legg opp til ei vidare utvikling av det eksisterande næringsområdet. Dagens næringsområde inneheld 7 bygg av varierende storleik og høgd, og det er elles areal som er nytta til parkering, plassering av maskinar og industriutstyr og elles lagring av ulike massar innanfor planområdet. Planområdet er generelt lågt utnytta. Planframlegget legg opp til ei vidareføring av den eksisterande drifta i området, samt moglegheit for utviding. Det er sett ei avgrensing for kva type næring som kan etablere seg innanfor planområdet, deriblant detaljhandel. Dette er for å avgrense mengd av ny trafikk inn i området. Det er sett ei mønehøgd for området som opnar opp for større lagerbygg, og det er sett ei avgrensing på tre etasjar i bygga. Dette for å opne opp for moglegheit for kontor og liknande, samstundes som ein har ei avgrensing på kor store kontorareal som kan etablerast. Det er berre høve til å etablere 10 % forretning/kontor/service innanfor næringsarealet.

Parkeringskrava for næringsområdet følgjer parkeringskrava til kommuneplanen når det gjeld parkeringsdekning for dei ulike næringstypene. Ved maksimal utnytting av planområdet til forretning/kontor/service og resten til industriverkstad vil det kunne verte etablert 353 nye parkeringsplassar innanfor næringsområdet.

Tilkomst til dei ulike delområda innanfor planområdet skjer via Alvervegen og inn på f_SKV1. f_SKV 2 går over eit tilnærma flatt område og gir tilkomst til BN1 og sørlege del av BN2. f_SKV1 går vidare opp ein bakke for å gje tilkomst til 137/19, før den går ned att og gir tilkomst til nordlege del av BN2 og BN3. Her koplår f_SKV3 seg på som går vidare inn i LNF-arealet og til landbruksbygning på 137/19. Det er ikkje lagt inn tilkomst til tilgrensande næringsareal i søraust. Grunnlag for dette er skildra i planomtalen sitt kapittel 6.10. Hovudargumentasjonen går på at ein ikkje ynskjer auka trafikk på Alvervegen og gjennom eksisterande næringsområde som følgje av eit nytt næringsområde på sørsida, der ein ikkje veit kva type aktivitetar som kjem. Det vert tilrådd at dette området får tilkomst frå Galteråsen.

Det er gjort vurderingar knytt til naturmangfald for planområdet som viser at det ikkje er spesielle verdiar å ta omsyn til innanfor planområdet.

ROS-analyse for området er basert på ei vidareføring og mogleg utviding av eksisterande nærings- og industriverksemd. Dette medfører ein auka risiko for ulykker i samband med brann, eksplosjon, kjemikalie, støv og støy. Trafikk til og frå planområdet vil kunne føre til risiko for trafikkuulykker i Alvervegen og ved eit ulykkesutsett kryss mellom Alverflaten og Alvervegen. Reduksjon av buffer mot

bustad kan gje ein mindre sjenanse for naboar, men ikkje noko personskade. Det er lagt inn avbøtande tiltak knytt til forureining og trafikksikring. Tiltak knytt til tilkomst, sløkkj Moglegheiter og andre tiltak som reduserer risiko for ulykker i samband med rammsøknad og utarbeiding av VA-rammeplan.

Merknader til oppstart av planarbeidet er gjennomgått i kapittel 10 i planskildringa, der forslagsstillar sine vurderingar av dei ulike momenta som vert peika på, går fram. Det vert mellom anna kommentert kvifor ein legg opp til ein reduksjon av LNF-buffer som ligg inne i kommunedelplanen mot bustadane som grensar til næringsområdet. Det vert også kommentert andre moment som går på bruk av området, overvatn, trafikksikring, utviding av planområdet mot søraust og større buffersone.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget for Alver næringsområde og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike te, a og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget er presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planframlegget følger i hovudsak dei grensene som er fastsett til næringsområde i gjeldande kommunedelplan for Knarvik-Alversund og er soleis i samsvar med overordna plan. Det er gjort ei innskrenking i LNF-buffersona som vart lagt inn i kommunedelplanen, mellom bustadane i sør og næringsområdet. Hovudårsaka til endringa er at den aktuelle tomte LNF-området ligg på også er avsett til næring, og at denne tomte då vert vanskeleg å utnytte på ein god måte. Sona skal fungere som buffer mot næringsområdet, men administrasjonen meiner at det bør vere mogleg å oppnå ein god buffer slik som det er vist i planframlegget. I tillegg er det sett krav om støyreduserande tiltak dersom aktivitetar på næringsområdet går utover støyretninglinene. I tillegg er det teke inn at bygg skal plasserast for å gje ein støyreduserande effekt på bustadområdet.

Struktur i næringsområdet:

Det er opna opp for 12 meter høge bygg innanfor næringsområdet, noko som er ei normal høgd innanfor næringsområde i kommunen. Høgda opnar opp for at ein kan etablere lagerbygg med plass til større maskinar og utstyr. Samstundes er det avgrensa til tre etasjar i bygga. Dette legg til rette for at ein kan etablere ein variert struktur av ny næring i området, samstundes som ein held hovudfokus på eksisterande struktur og dei behova verksemdene som er lokalisert her i dag har. Det er sett ei avgrensing på at ikkje meir enn 10 % av næringsareala kan byggast ut med forretning/kontor/service og det vil ikkje vere tillate med detaljhandel i området. Utnyttinga innanfor planområdet er lagt på nivå med andre næringsområde i kommunen etter administrasjonen si vurdering. Lokalisering av nye bygg innanfor området skal gjerast på ein måte som gjev støyskjermende effekt mot tilgrensande område. Dette skal bidra til å redusere næringsområdet sin påverknad på dei næraste bustadane. Administrasjonen meiner at føringane for næringsområde vil gje moglegheiter for dagens verksemdar til å utvikle seg, samstundes som det opnar opp for at nye verksemdar av ulike slag kan kome til, men det vil vere avgrensa kor mykje publikumsintensive verksemdar som vil kunne etablere seg i området.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 565, via Alvervegen og inn i planområdet. Denne strekka har

dårlig 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. Dei etablerte verksemdene har snarleg behov for å kunne etablere enkelte bygg for å støtte drifta på sine eigedomar. Det er difor opna opp for at ein kan etablere bygg innanfor området så lenge desse bygga til saman ikkje genererer meir enn 10 parkeringsplassar til saman. Ein vil då ha moglegheit til å få etablert dei mest naudsynte bygga før rekkefølgjekravet slår inn og ein må oppgradere Alvervegen. Administrasjonen meiner at rekkefølgjekravet er føremålstenleg og at ein opnar opp for at ein skal kunne etablere dei mest naudsynte bygga, men at i det ein opnar opp for større mengder trafikk inn til området så må Alvervegen oppgraderast. Administrasjonen meiner likevel at rekkefølgjekravet må spissast meir, då det slik det ligg føre no kan oppfattast som at ein kan bygge enkeltbygg så lenge kvart bygg ikkje genererer meir enn 10 parkeringsplassar. Det må vere tydeleg at det ikkje skal kunne etablerast meir enn 10 parkeringsplassar totalt før rekkefølgjekravet slår inn.

· Endre § 2.3.2, siste setning: Tiltak som til saman ikkje genererer meir enn 10 nye parkeringsplassar innanfor planområdet kan etablerast før tilkomst frå Alvervegen skal vere ferdig opparbeidd.

Parkeringskrava for bygningar innanfor planområdet følgjer elles parkeringskrava som ligg i kommuneplanen. Eksisterande vegnett innanfor området vert i stor grad vidareført i planframlegget og ein legg opp til ei mogleg utviding av vegane for å leggje til rette for at vogntog skal kunne nytte vegsystemet.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er knytt rekkefølgjekrav til at naudsynt avfallshandtering skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak innanfor næringsområdet. Vidare er det omtala i planframlegget at det skal takast omsyn til vass- og avlaupstilhøve og overvatn innanfor planområdet i VA-rammeplan som skal godkjennast før det vert gjeve byggeløyve innanfor planområdet. Korleis vatn og avlaup er tenkt løyst må likevel omtalast i planskildringa, sjølv om ein ikkje treng å ha ein godkjent VA-rammeplan for området på plass. I tillegg må det spesifiserast at utbygging av området ikkje skal føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

· Tillegg til § 2.3.1: Nye tiltak som følgje av planen skal ikkje føre til endra tilhøve nedstraums for tiltaket.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Analysa knytt til naturmangfald viser at det ikkje er spesielle naturverdiar innanfor området som må takast vare på. Administrasjonen har ingen merknader til dette. ROS-analyse viser fleire ulike tema som krev utgreiing eller avbøtande tiltak. Dei viktigaste er overvasshandtering, kjemikalieutslepp, støv/partiklar/røyk, støy, sikring av skrentar og trafikkulykker på veg. Administrasjonen meiner at ein har følgt opp dei avdekka risikoelementa frå analysa på ein god måte gjennom rekkefølgjekrav og føresegner. I høve folkehelse kan ikkje administrasjonen sjå at planframlegget vil medføre spesielle ulemper knytt til folkehelse då det ikkje er etablert turstiar eller liknande gjennom området.

Terrenghandsaming:

Mykje av planområdet er allereie planert og opparbeidd frå tidlegare aktivitet i området, så administrasjonen kan ikkje sjå at det er naudsynt med spesielle terrengtilpassingar innanfor

planområdet på bakgrunn av dette.

Merknader knytt til oppstart:

Merknadane knytt til oppstart tok for seg ulike moment. Statens vegvesen peika på tilkomsten frå Alvervegen, at det måtte gjennomførast ein trafikkanalyse og at tilkomstvegen burde trafikksikrast. Det er ikkje vurdert at planframlegget fordrar spesielle oppgraderingar av kryss frå fv 565 til Alvervegen. Vidare er det utarbeidd ein enkel trafikkanalyse for planområdet som viser totalt potensiale i auke av trafikk med maksimal utbygging. Det er også knytt rekkefølgekrev til opparbeiding av fortau og utviding av Alvervegen fram til næringsområdet.

Vidare har naboar kome med forskjellige innspel. Grunneigar som eig området søraust for planområdet har vore interessert i å delta i planarbeidet og få regulert sitt tilstøytande næringsområde i same reguleringsplan. Dette har vorte avslått frå forslagsstillar si side og det er starta opp eige planarbeid for dette området. Forslagsstillar meiner at vegtilkomst til dette området må løysast fortrinnsvis gjennom framtidig veg mot Galteråsen og har lagt fram moglege løysingar knytt til dette. Administrasjonen er ikkje ueinig i at ei vegutløyising gjennom Galteråsen vil kunne vere ei god løysing, men per i dag så vil denne vegløyisinga måtte gå både gjennom eit turområde og eit område sett av til offentlege føremål. Sjølv om Alversund barneskule no er føreslått flytta til eit anna område enn det som er sett av i kommunedelplanen, er det ikkje vedteke at dette området no skal nyttast til næring eller at det kan etablerast vegtilkomst til næringsområda gjennom dette området. I tillegg skal omsyn takast for turløypa som går gjennom området. I reguleringsplan for Breimyra er det også teke inn ei oppgradering av Alvervegen som skulle ta høgd for framtidig utvikling av heile næringsområdet som var lagt inn i kommunedelplanen, både eksisterande og det framtidige området. Administrasjonen er einig i at tilkomsten til næringsområdet ikkje er optimal, men meiner likevel at ein på bakgrunn av det som ligg føre i dag må basere seg på tilkomst via Alvervegen. Om rulleringa av kommunedelplanen skulle vise at det vert mogleg å kople Alver næringsområde saman med næringsareala på Galteråsen, vil det truleg vere aktuelt å krevje at heile næringsområdet på Alver skal ha tilkomst denne vegen, både eksisterande og framtidig område i sør. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det må leggjast til rette for ei samankopling av næringsområda på Alver, slik at begge områda får tilkomst frå fv 565 via Alvervegen. Sidan det ikkje er vist noko kopling til næringsområdet sør for planområdet, må dette visast på plankartet. Eventuelle avtalar knytt til vegrett må eventuelt ordnast privatrettsleg i etterkant, men det må sikrast i reguleringsplanen at det vert lagt til rette for eit samanhengande næringsområde på bakgrunn av den vedtekne kommunedelplanen. Det bør også takast inn eit punkt som tek omsyn til eit scenario der det vert lagt til rette for tilkomst frå Galteråsen. I så tilfelle bør avkøyrsla til næringsområdet stengast for trafikk inn til næringsområdet, med unntak av trafikk knytt til gardsdrifta i området, slik at ein får skilt ut trafikk knytt til næring frå bustadområdet.

· Det må visast vegtilkomst fram til plangrense mot næringsareal som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund.

· Ny § 4.5: Ved framtidig vegtilkopling til Galteråsen, skal tilkomst frå Alvervegen til næringsområdet stengast, med unntak av tilkomst knytt til gardsdrifta i området.

Det er vidare kome innspel frå naboar sør for planområdet knytt til ulike tema. Når det gjeld ynskje om at det ikkje skal vidareutviklast næring i området, vil administrasjonen vise til at dette er sett av i kommunedelplanen der dette er vurdert på overordna nivå. Vidare er det teke omsyn til overvetnhandtering og trafikksikring inn til området. Når det gjeld innskrenking av buffersone så er dette gjort for å kunne utnytte næringsområdet på ein føremålstenleg måte. Samstundes er det teke inn krav om tiltak knytt til mellom anna støy frå området som ikkje har vore med tidlegare då området ikkje har vore regulert. Det er også lagt inn ein grøn buffer på 2 meter mot gbnr 137/445 for å betre tilhøva for denne eigedomen. Administrasjonen meiner at tiltaka som er føreslått vil bidra til at ein får ein god overgang mellom næringsområdet og tilstøytande bustadområde.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til endringar i planframlegget. Den viktigaste endringa er knytt til at administrasjonen vil tilrå at det vert lagt inn ein framtidig kopling til næringsområdet sør for planområdet og som er ei naturleg forlenging av eksisterande næringsområde. Vidare har administrasjonen føreslått at ein ved framtidig vegtilkopling til næringsområdet skal stenge dagens tilkomst via Alvervegen og ha all næringstrafikk via Galteråsen. Utover dette har administrasjonen føreslått ei presisering av rekkefølgekrav og føresegn knytt til overvasshandtering. Administrasjonen meiner også at at justeringane av buffersone mot eksisterande bustader kan akseptast så lenge ein følgjer opp andre tiltak som støyskjerming og plassering av bygg på ein måte som skjermar bustadane frå aktivitet på næringsområdet. Med dei føreslåtte endringane meiner administrasjonen at planframlegget kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 22.03.2017

Det kom inn totalt 9 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gangs høyring av planframlegget. I tillegg har råd og utval i kommunen uttalt seg i saka. Merknader og uttaler vert gjennomgått under.

1. *Hordaland fylkeskommune* har ingen vesentlege merknader til planframlegget, men peiker på at tilhøvet til støy ved ny næringsverksemd og auka belastning på vegsituasjonen må vurderast nærare.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn i føresegn 2.2.3 krav knytt til støy. Oppgradering av Alvervegen og inn til planområdet ligg inne som rekkefølgekrav. Rekkefølgekravet er skjerpa inn som følge av merknadane i høyringa.

2. *Noregs vassdrags og energidirektorat* har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Statens vegvesen* peiker på at dei har etterlyst ei trafikkanalyse for forventta trafikkauke til næringsområdet der det vert vurdert behov for tiltak knytt til kryss mot fylkesveg 565 som i dag er ulykkesråka. Peiker vidare på at føreseigna som tillet 10 % forretning/kontor/service innanfor området bør takast vekk då det ikkje er ynskje om publikumsretta verksemd i dette området grunna auke i trafikkbelastning. Avslutningsvis meiner vegvesenet at rekkefølgjekravet knytt til opparbeiding av Alvervegen inn til planområdet bør skjerpast inn, slik at det ikkje vert generert meir trafikk inn til planområdet før Alvervegen er oppgradert med betre trafikktryggleik.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld trafikkanalyse, så er ikkje dette utarbeidd, men det er vurdert at tiltaket ikkje vil utløyse behov for utbetring av kryss på fylkesvegen. Vidare har Asplan Viak i sin merknad på vegne av tiltakshavar i reguleringsplanen Alver næringsområde sør, sendt inn trafikkanalysen som er utarbeidd for deira område. Denne inneheld trafikk telling og vurdering av trafikksituasjon i krysset på fylkesvegen, og viser at det ikkje vert naudsynt med utbetring av krysset ut frå den totale trafikkmengda dei to områda vil generere. Trafikkauke er framskrive til år 2030. På bakgrunn av trafikkanalysa kan administrasjonen ikkje sjå at det er behov for utbetring av krysset på fylkesvegen. Når det gjeld Alvervegen har ein skjerpa inn rekkefølgjekravet i høve når denne skal vere oppgradert med fortau, slik at ein ikkje får bruksløyve på bygg før denne er oppgradert.

Når det gjeld tilhøvet til kva typar næring som vert tillate i området, meiner administrasjonen at dette er i tråd med dei føringane som ligg i kommunedelplanen knytt til næringsområda. Dette gjeld både kva type aktivitet som vert tillate innanfor næringområdet og eventuelle omsyn ved etablering av ulike verksemdar.

4. *Fylkesmannen i Hordaland* peiker på at planframlegget i hovudsak er i samsvar med arealføremål i kommunedelplanen bortsett frå eit mindre LNF-område sør i planområdet som vert regulert til næring. Fylkesmannen rår til å regulere LNF-område som buffer mot naboeigedomane.

Fylkesmannen peiker vidare på at føresegnene er noko uklære på kva funksjonar næringsområdet opnar for, og at dette vert retta opp. Fylkesmannen viser til at tilhøva for mjuke trafikantar er dårlege inn til planområdet og at det vert vurdert om utbetring av Alvervegen bør skje tidlegare enn det som ligg i føresegnene.

I høve støy peiker Fylkesmannen på at det ikkje er sikra godt nok i planframlegget at eventuell nyetablering av industri innanfor planområdet følgjer retningslinene i T-1442. Fylkesmannen ber om at dette vert teke inn for å sikre omsyn til naboar til næringsområdet.

Administrasjonens vurdering: I høve LNF-område mot eksisterande busetnad så er dette snevra inn og erstatta med ein 2 meter vegetasjonskjerm i samsvar med

plan- og miljøutvalet sitt vedtak om å legge planen ut på høyring. Det er sikra i føresegnene at næringsbygg skal lokaliserast slik at dei gir ein støyskjermande effekt mot tilgrensande busetnad. Vidare er det også teke inn føresegn knytt til støyretningslinene i T-1442.

Føresegn 3.1.1 er endra for å klargjere betre kva funksjonar som er tillatne innanfor planområdet. Vidare er rekkefølgekrav knytt til utbetring av Alvervegen skjerpå inn og det slår inn ved bruksløyve på første bygg innanfor området.

5. *BKK Nett AS* informerer i sin merknad om kva anlegg dei har i området og generelle krav og ynskjer om tidleg involvering ved etablering av ny verksemd innanfor planområdet.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

6. *Asplan Viak* på vegne av eigarar av gbnr 137/23, meiner at planframlegget strir mot gjeldande kommunedelplan (KDP), då det ikkje vert vist vegframføring til deira næringsareal sør for planområdet. Det vert vist til at KDP legg opp til at utbyggingsområde som omfattar fleire eigedommar skal regulerast i same plan dersom eigedomane utgjør ein heilskap. I dette området er det vist same tilkomst i KDP. Vidare viser dei til at dei har prøvd å få til eit samarbeid med planfremjar i Alver næringsområde, men har ikkje nådd fram med dette. Det er reguleringsplan under utarbeiding for resten av næringsområdet som er vist i KDP. Det vert trekt fram at kommunen har eit ansvar for å legge til rette for områda som er lagt ut i KDP som samanhengande får ein tilkomst som vist i KDP. Om det var tenkt at næringsområdet i sør skulle ha tilkomst via Galteråsen, måtte dette ha vore vist i KDP. *Asplan Viak* stiller seg undrande til at administrasjonen sitt framlegg om å vise tilkomst til tilgrensande næringsområde vart avvist politisk ved vedtak om å legge planen ut på høyring.

Det vert vidare trekt fram at hovudgrunnlaget for avvisinga av å vise vegtilkomst var auka trafikkmengd på Alverflaten. Dette vert det stilt spørsmålsteikn ved, då *Asplan Viak* ikkje kan sjå at det er gjennomført trafikkanalyse eller lagt fram anna dokumentasjon som tilseier at dette skulle vere ei utfordring. *Asplan Viak* meiner at avvising på eit slikt grunnlag er sterkt kritikkverdig og at det undergrev tilliten til at saker vert avgjort i plan- og miljøutvalet på eit sakleg og objektivt grunnlag i tråd med gjeldande føringar og faktakunnskap. Framtidig utvikling av næringsområdet var også eit av argumenta for å krevje oppgradering av Alvervegen i reguleringsplan for Breimyra. *Asplan Viak* peiker også på at Statens vegvesen føreset at tilkomst til næringsområdet går frå Alverflaten via Alvervegen og at dei ber om ei analyse for å avklare trafikkauke og trafikkavviklinga i krysset.

Asplan Viak viser til at deira trafikkanalyse som er utført i samband med reguleringsplanen for Alver Næringsområde sør, viser at den totale trafikkauken dei to planane opnar opp for ikkje vil medføre behov for tiltak i det aktuelle krysset sjølv med ei framskriving til år 2030. *Asplan Viak* peiker avslutningsvis på at dei er positive til framtidig vegframføring via Galteråsen, men at kommunen fram til ei

slik endring er på plass må medvirke til at det vert etablert tilkomst i samsvar med gjeldande KDP til deira næringsområde.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen har gått gjennom trafikkanalysen som er gjennomført i samband med reguleringsplanen for Alver næringsområde sør. Trafikkanalysen viser at krysset på Alverflaten ikkje vil ha behov for utbetring sjølv med full utbygging av begge næringsområda som er under planlegging. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å bestride konklusjonen i trafikkanalysa. Når det gjeld tilkomst til næringsområdet i sør via Alver næringsområde, meiner administrasjonen framleis at dette bør sikrast gjennom denne reguleringsplanen. Dette er på bakgrunn av at det ikkje ligg føre alternativ tilkomst per i dag som er noko betre alternativ. Vegtilkomst via Galteråsen vil på sikt vere det beste alternativet for tilkomst for begge næringsområda dersom dette vert opna opp for gjennom revisjon av kommunedelplanen.

7. *Moberg AS* eig gbnr 137/469 innanfor planområdet og peiker på at dei er positive til å få inn vegkopling til næringsområdet sør for planområdet, men at dei ikkje har fått gjennomslag for dette frå planfremjarane. Det vert peika på at Moberg AS føresatte at KDP ville verte følgt ved utbygging av næringsområdet og at kostnader for VVA-anlegg ville bli fordelt på ca 45 da næringsareal og ikkje 22 da slik tilfellet er ved planframlegget som ligg føre. Det vert også lagt til grunn at ein forventa at ein etablerte seg i eit næringsområde som skulle utvidast og at dette var ein viktig føresetnad for etableringa. Moberg As ber om at det vert vist vegtilkomst til det tilstøytande næringsområdet som vist i KDP i denne reguleringsplanen.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen viser til vurderinga over og 1. gangs handsaming, i høve tilkomst til tilstøytande næringsområde.

8. *Nina Berntsen og Arne H. Alver* peiker på at aktiviteten i næringsområdet har ekspandert mykje gjennom dei siste 25 åra, med medfølgande tungtransport og støy. Dette fører til trafikkfarlege situasjonar då vegen er smal og knapt har passering for sykkel og lastebil samstundes. LNF-områda mellom næringsområdet og bustadområdet er også vorte næringsområde og dei som naboar føler seg overkøyrtd. Dei meiner at heile næringsområdet bør flyttast til meir eigna lokasjonar, då området er maplassert om ein les KDP for Knarvik-Alversund. Dei viser vidare til at stiar og turveggar mot Erstadfjellet ikkje er tilstrekkeleg sikra i planframlegget.

Dei peiker på at dersom ein framleis skal jobbast med å utvikle næringsområdet, så må Alvervegen utbetrast for mjuke trafikantar og det må vere minst 50 meter buffersone mot næringsområdet frå eksisterande bustadtomter på austsida av Alvervegen.

Administrasjonens vurdering: Tilkost til næringsområdet skal utbetrast før det

vert gjeve bruksløyve til nye bygg innanfor planområdet. Her er rekkefølgekravet skjerpa inn. Når det gjeld buffersone så vart denne skrensa inn for å få eit meir funksjonelt næringsområde i planen, men det ligg føringar knytt til støy og plassering av bygg slik at støypåverknad frå området skal verte minst mogleg for tilgrensande busetnad. Når det gjeld eksisterande stiar og trasear for desse, så er desse vist og sikra i kommunedelplanen. Administrasjonen meiner likevel at det vil vere føremålstenleg å sikre i føresegnene at ein ikkje kan stenge tilkomstvegen f_SKV 1 og 3 mot Erstadfjellet for ålmenta. Eksisterande veg gjennom planområdet er mykje i bruk av turgåarar, og sjølv om det ikkje er optimalt å nytte desse veiane til turgåing, verken av trafikksikringsomsyn eller av omsyn til næringsverksemda i området, meiner administrasjonen at det er viktig å sikre at ålmenta i alle høve ikkje vert avstengt frå å komme seg til friluftsområder, då dette er eit viktig omsyn i høve folkehelse og friluftsliv.

9. *Øivind Eikefet* peiker på at næringsverksemda på Alver gjennom dei siste 25 åra har utvikla seg frå ein parkeringsplass og steinfylling til etablering av fleire verksemdar. Anleggsverksemda har vorte sterkt utvida med tilhøyrande auke i støy og trafikk. Delar av LNF-området er teke i bruk til lagring av jord, stein usorterte masser og andre lausmasser. Det er også etablert bygg til bruk til lastebilar, utstyr og verkstad.

Det vert opplyst om at buffersona som ligg i kommunedelplanen som LNF er teke i bruk til anleggsverksemd og at kommunen er klar over denne bruken.

Eikefet viser til at næringsområdet ligg som ei hindring mellom bustadar i sør og friluftsområdet i nord. Mange av verksemdene som er i næringsområdet har ikkje større installasjonar og bygg, og bør kunne flyttast til andre stader. Eikefet peiker vidare på at kommunedelplanen ikkje prioriterer utviding av næringsverksemd i område knytt til bustadområder. Eikefet meiner vidare at eksisterande stiforløp gjennom framtidige utbyggingsområde ikkje er ivareteke og må sikrast. Buffersone mellom dagens bustader og næringsområdet er heller ikkje ivareteke, og kommunen har gjeve løyve til anleggsverksemd innanfor denne sonen. Dette er ikkje akseptabelt i høve Eikefet og buffersona bør utvidast til eit 50 meter breitt belte.

Eikefet peiker også på trafikksituasjonen på Alvervegen som er trafikkfarlig og at det må etablerast fartsdumpar og avgrensingar i bruken av veggen i bestemte tidsrom som strakstiltak. Veggen må også utbetrast.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld støy og trafikktilhøve som følgje av næringsverksemda, LNF-område som buffersone og tilhøvet til friluftsliv vert det vist til merknadsvurderingane over. Plassering av næringsområda er vurdert i gjeldande kommunedelplan og desse er vurdert opp i mot eksisterande busetnad og behov for næringslivet. I høve strakstiltak langs Alvervegen må dette vurderast av vegavdelinga uavhengig av reguleringsplanen.

10. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* peiker på at det er viktig at det vert

teke omsyn til universell utforming ved tiltak i området.

Administrasjonens vurdering: I næringsområder vil teknisk forskrift styre at naudsynte omsyn til universell utforming vert følgt.

11. *Eldrerådet* tek planen til etterretning.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

12. *Levekårsutvalet* understreker at trafikktryggleiken inn til området må ivaretakast. Vidare bør det opparbeidast gang- og sykkelveg i næringsområdet og buffersona bør vere på minimum 10 meter.

Administrasjonens vurdering: I høve trafikktryggleik er dette ivareteke gjennom at rekkefølgjekravet om oppgradering av Alvervegen er skjerpa inn. Det er vurdert gang- og sykkelveg inn i planområdet, men grunna usikkerhet knytt til vidare kopling mot naboområdet meiner administrasjonen at det ikkje er naudsynt å regulere dette i denne reguleringsplanen. Dette kan vurderast på ny i naboplanen for Alver næringsområde sør. Når det gjeld buffersona mot eksisterande busetnad var det opphavlege planframlegget på 10 meter, men denne vart redusert i handsaminga i plan- og miljøutvalet. Administrasjonen forhold seg til vedtaket frå plan- og miljøutvalet knytt til buffersonen.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore ute til høyring og offentlig ettersyn i seks veker og det kom inn til saman 9 merknadar til planframlegget i tillegg til uttalar frå råd og utval. Mange av merknadane var knytt til trafikktryggleik, spesielt langs Alvervegen og krysset mot fylkesvegen. Trafikkanalysa som er blitt utarbeidd i samband med naboplanen Alver næringsområde sør, viser at det ikkje er naudsynt med utbetring av det aktuelle krysset på fylkesvegen, basert på framskriving av trafikksituasjonen ved full utnytting av begge næringsområda. Administrasjonen har ingen merknader knytt til analysa som er lagt ved. Vidare er det mange merknader knytt til trafikksikring langs Alvervegen, og administrasjonen har i samråd med planfremjar kome fram til at rekkefølgjekravet om utbetring av Alvervegen skal skjerpast inn til at det ikkje vert gjeve bruksløyve til nye tiltak før denne er utbetra. Når det gjeld trafikksikringstiltak internt i næringsområdet er i utgangspunktet administrasjonen positiv til dette, men meiner at sidan tilhøva knytt til naboområdet framleis er uavklart, kan det vere føremålstenleg å vurdere dette i samband med handsaminga av naboplanen.

I høve tilgang til friluftsområda på nordsida av planområdet, har det kome innspel på at

vegen gjennom industriområdet i dag er mykje i bruk som tilkomst til friluftsområda. Administrasjonen er i utgangspunktet noko negativ til å legge til rette for å bruke vegar til friluftsføremål innanfor eit næringsområde der det er mykje større køyrety og anleggskøyrety som er kjerneverksemda, men meiner likevel at det er viktig å sikre at ein ikkje hindrar denne bruken heller. Administrasjonen vil difor føreslå at det vert teke inn i føresegnene at f_SKV1 og f_SKV3 skal vere opne for ålmenta.

I høve tilkomst til det tilliggande næringsområdet i sør, meiner administrasjonen framleis at denne burde vore løyst i denne reguleringsplanen. Administrasjonen forstår det likevel slik at ein ynskjer å vurdere dette i samband med planframlegg for Alver næringsområde sør og vil ikkje fremme noko nytt framlegg om å sikre dette i reguleringsplanen.

Når det gjeld tilhøvet til støy frå næringsområdet er det teke inn i føresegnene at ein skal følgje retningslinene i T-1442 ved etablering av ny aktivitet i området. Vidare er det sikra i føresegnene at nye bygg skal ha ein støyskjermande effekt ved etablering og det er opna for tiltak i vegetasjonsskjermen mot eksisterande bustader om naudsynt. På bakgrunn av at buffersona vart redusert i første gangs handsaming av planen, vil ikkje administrasjonen føreslå ytterlegare støyskjermande tiltak eller utviding av buffersona.

Oppsummert meiner administrasjonen at planframlegget som ligg føresikrar ei god utnytting av det aktuelle området. Planen tek opp i seg viktig trafikksikring av Alvervegen ved ny utbygging og det vert lagt til rette for vidare utvikling av næringsområdet. Det er sikra tilkomst for ålmenta gjennom området og det er lagt inn krav til støyførebygging ved nye aktivitetar innanfor planområdet. Administrasjonen meiner at planen kan fremjast for godkjenning i kommunestyret på dei vilkåra som ligg i vedtaket.

.....