

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
035/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018
012/18	Eldrerådet	PS	24.04.2018
016/18	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	23.04.2018
022/18	Levekårsutvalet	PS	24.04.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	16/383

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

Vedlegg :

Planskildring ANS revidertReguleringsføresegner revidert 05012018RP_201601_Alver næringsområde sør A1606498-01_B001 IllustrasjonsplanLandskapsanalyse606498-01_S001Trafikkanalyse Alverflaten sør NæringsområdeVA - 606498 - HB001VA-606498-01_HB002VA - 606498 - HH001VA-rammeplan - tilleggVA rammeplan AlverROS- analyse

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 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. 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. Kjeka-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 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 føresegnar 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 mogleg 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 mogleg for rullestolbrukarar (som arbeidstakarar) å koma fram til dette området. Det må sikrast framtidig kopling for gang- og sykkelveg til Galteråsen.

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 samkøyrd 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 Galtaråsen 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 tilsvarande 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 typane av næringsareal som kan etablerast innanfor planområdet.

Tilkomst til området skjer frå Alvervegen, via tilgrensande Alver næringsområde. Det er lagt inn rekkefølgekrav om utbetring av Alvervegen inkludert fortau, men det er som i alver næringsområde lagt inn moglegheit til å etablerast areal som genererer inntil totalt 10 parkeringsplassar før rekkefølgekravet 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 sørre 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 fordroyast 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 verksemdar innanfor planområdet, men det må påreknast noko støy i anleggsperioden for opparbeiding av næringsområdet. Vull 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 vull. 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, Risikofylt industri, Trafikkulykker og Ulykke med gåande/syklande. 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 rekkefølgekrav som skal sikre opparbeiding av Alvervegen med gang- og sykkelveg fram til avkøyrsløse 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 både områda. Det vil vere 12 % restkapasitet med utgangspunkt i framskriving av trafikkauke fram til 2030. Det er avdekket 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 planskilddinga 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 rekkefølgekrav 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 fordrøytast 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

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 samkøyrd 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 Galtaråsen 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 tilsvarande 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 typane 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 sørre 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 fordrøyast 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 verksemdar 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 koplars 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, Risikofylt industri, Trafikkulykker og Ulykke med gåande/syklande. Når det gjeld ekstremvind så må verksemdene ha rutiner knytt til utlagring på næringsareala, medan TEK må følgjast opp i høve byggkvalitet for å tole ekstremvind. Kjemikalier/eksplosivar og anna farleg stoff må oppbevarast og handterast i tråd med gjeldande regelverk. Det er fastsett rekkefølgekrav som skal sikre opparbeiding av Alvervegen med gang- og sykkelveg fram til avkøyrslé 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 både 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. Utgreiinga 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 rekkefølgekrav 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 fordrøyast 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 veggen, 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 rekkefølgekrav 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 byggegrensar 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 byggegrensar kan då føre til unødige dispensasjonar om byggegrensa ikkje har eit spesifikt føremål. Administrasjonen vil soleis tilrå at byggegrensar mot vest i planområdet som ikkje er knytt til veg, og mellom BN1 og BN2 vert fjerna.

Byggegrensar mot tilstøytande reguleringsplan i vest som ikkje er knytt til køyreveg vert fjerna. Byggegrensar 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 rekkefølgekrav 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 rekkefølgekrav 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 verksemder 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 følger 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 opner opp for at næringsareala sør i reguleringsplanen for Alver næringsområde får større fleksibilitet til å etablere bygg og anlegg enn det 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 rekkefølgjekrav 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 støyretningsliner 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 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 rekkefølgjekrava 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 tilsvarande 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.

.....