



[MOTTAKERNAVN]

[ADRESSE]

[POSTNR] [POSTSTED]

[UTLANDSADRESSE]

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Anne Lise Næs		2019/1179-231	[REF]	09.06.2021

## Vidare arbeid - Detaljregulering for Børnes næringsområde - 134/34 med fleire - PlanID 20190006

I samband med det vidare arbeidet med Børnes Næringsområde, så har planavdelinga saman med Ordførar, drøfta gjennom notatet frå den politiske arbeidsgruppa av 10.5.2021.

Kommunen ynskjer no å gjere den rette bestillinga til konsulenten når dokumenta skal justerast, og bed difor om at de stadfestar at dei rette justeringane vert tinga.

### Planavdelinga har registrert følgjande justeringar:

- Vegbreidde og vegløyseringar
  - Redusere vegbreidde til 6 meter for alle vegar med unnatak av SKV1 og SKV2.
  - Redusere G/S til fortauløysing => ta bort fortau på SKV3 og SKV5.
  - Vegparsell til BN11 – vurdere på nytt om ein kan legge om vegføringa til parsell nedanfor dagens bustader
- Grøntområde G3
  - Omgjering til næringsareal mellom BN6 og BN7, med unnatak av grøntområde langs sjø som ligg inne i kommuneplanen.
- Byggegrenser
  - Avklare om mogleg reduksjon i generell byggegrense (4m) Me kan vurdere om ein kan flytte byggegrense nærare veg, men dette heng saman med sikt langs vegane og trygg inn- og utkøyting til næringstomtene. Den generelle 4 metersregelen heng også saman med krav i TEK17 om brannspreiing mellom bygg.
- Vasskapasitet
  - Synleggjere mogleg sløkkjevatn frå sjø. Skape betre forståing mellom nyetablering og vasskapasitet i området. I tillegg til at vi må sikre nok sløkkjevatn, så må vi også sikre nok drikkevatn til alle bygningar. Dette følgjer av pbl § 27-1. Bygningar kan ikkje takast i bruk utan at dette er sikra.

- Utnyttingsgrad og byggehøgde - Vi legg inn 27 meter byggehøgde på 20 % av BN9, og 18 meter byggehøgde på 20 % av BN9 - avtrappast utover neset.
    - Auke i utnyttingsgrad på BN7 og BN10 til 60%
  - Form og innhald
    - Føresegner og rekkefølgekrav bør gjerast «enklare» og meir forstålege – finne betre formuleringar.
- 
- I tillegg til dette så skal kommunen si rolle vere tydelegare. Om ein føreslår å regulere SKV2 til offentleg veg – o\_SKV2, så er det kommunen som byggjer og driftar denne vegen.
  - Når det gjeld vasskapasitet så kan ein presisere (sette som vilkår) at kommunen skal koste ny vassleidning mellom Børnes og Uskedal Vassverk sin nye vassleidning (som no er under planlegging), men det vil medføre trong for midlar til dette. Det vil sikre betre vasskapasitet på Børnes, og Vassverket arbeider med vassmengd og kapasitet på anlegget sitt i dag. Dersom det er politisk semje om at kommunen skal oppgradere denne vassleidninga, så kan ein truleg gjere det slik, men det må verte eit samarbeid med Uskedalen vassverk uansett, då det er deira vassverk.
  - Arealutnytting som sikrar dagens tomte- og grunneigarar gode moglegheiter og føresetnader for ramme- og byggjeløyve. Når det gjeld tilhøvet til fortau så har det i utgangspunktet ikkje påverknad på byggjegrensa. Det er avstand til senter veg som er måleavstanden her, og slik planforslaget er føreslått så medfører ikkje fortauet at byggjegrensa vert strengar der det er fortau. Den er lik på begge sider av senterlinje veg.
  - Form og innhald på plandokument. Skal ha ein offensiv gjennomgåande undertone. **«Børnes – eit hav av moglegheiter!» kan flettast inn i innleiinga av planomtalen.** Ein kan ikkje endre namnet på planen. Då må ein starte arbeidet på nytt å kunngjere planoppstart på nytt evt.
  - «Hovudveg» SKV1 frå Fv. 500 og til kaianlegg nord SK1 bør ikkje endrast vesentleg. Det er føreslått vegstandard for semitrailer her pluss fortau. Dette for å sikra god og trygg ferdsel inn/ut av området. Dersom det er ønskje om å byggje t.d. Hageland her, så må det leggast til rette for at mjuke trafikkantar kan kome trygt fram. Vidare må ein forvente at det må levertast varer med stort køyrety. Dersom ein skal gå ned på kvaliteten på vegen/fortau her, så vil det kunne hindre etableringar som dette i framtida.
  - Vegparsell vest for BN10/11 bør, om mogleg, leggast til SF8 og inn på 134/1. Planavdelinga sjekkar ein gang til med konsulenten. Dersom tilkomstvegen vert for bratt, så kan det verte vanskeleg å bruke dette næringsområdet i framtida. Stor bil krev ein viss standard for å kunne kome fram, og viss det blir for bratt, så kjem heller ikkje utrykkingskøyrety som t.d. brannbil, fram.
  - Kommunen sine forpliktingar innan infrastruktur må koma tydeleg fram. Særleg omfanget knytt til avkøyrsla frå Fv500 og SKV2. Avkjøyrsla og SKV1 er føreslått regulert som offentleg veg, og det gir at kommunen må oppjustere denne vegen til den standarden som Fylkeskommunen krev. Det same gjeld for SKV2. Dersom me regulerer denne til offentleg veg, så er det kommunen som byggjer og driftar denne vegen.
  - Føresegner og rekkefølgekrav må spissast og formulerast med eit tydelegare snitt. Det er uklart kva ein her meiner, men ein søker å gjere føresegner så klare som mulig.
  - Det skal ikkje leggast til rette for permanent steinknusing i området. Ein bør vurdere ta ut innhald i planen som er regulert gjennom andre lover/føresegner. Overskotsmassar som må ut av området, skal ikkje ha føringar til sjøtransport. Det er kun massar for bruk til opparbeiding av tomter og kaiareal som kan knusast i samband med opparbeiding av tomtene.

- Utbyttingsgrad og byggehøgde i BN9, må avklarast i høve konkret prosjektert nybygg for Eidsvik & Selstad Eigedom AS. Her har me lagt inn høgden som Eidsvik har bede om i sitt siste brev.
- Området «Mørkevågen» må takast inn, slik at ein sikrar ein heilskapleg handsaming av planen frametter. Utover det, så gjer me ikkje justeringar kring Mørkevågen.

Før planavdelinga sender bestillinga til konsulenten, så bed vi om stadfesting på dette.

Med helsing

Anne Lise Næs  
*Planleggjar off.planforslag*

*Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.*

Kopi til:  
Hans Inge Myrvold