



Sak: 17/2210
JournalpostID: 19/13676
ArkivID: PlanID -
0542DR251, K2 -
L12
Saksbehandler: Aud Berit
Anmarkrud
Dato: 15.11.2019

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
080/19	Planutvalget	28.11.2019

Felleskjøpet Breiset - 2. gangs behandling av detaljreguleringsplan

Vedlegg:

15.11.2019	Plankart_FK Breiset	228813
15.11.2019	Bestemmelser_FK Breiset	228814
15.11.2019	Planbeskrivelse_FK Breiset	228815
15.11.2019	ROS-analyse	228816
15.11.2019	Skredvurdering_Felleskjøpet Breiset	228817
15.11.2019	Arkeologisk rapport_OFK	228818
15.11.2019	Vedtak_PU_20190606	228819
15.11.2019	Felleskjøpet Breiset_utvalgte flyfoto_planutsnitt	228820
15.11.2019	Høringsuttalelser_samlet_1 offettersyn	228821

Bakgrunn for saken:

I denne saken skal planutvalget avklare om forslag til detaljreguleringsplan for Felleskjøpet Breiset, planID 0542DR251, skal legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn.

Tidligere behandling:

Planutvalget: Sak 035/19, den 06.06.2019: 1. gangs behandling av planforslaget.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Felleskjøpet Breiset, planID 0542DR251, legges med dette frem for 2. gangs behandling. Hensikten med planforslaget er å utvide nåværende næringsarealer, samt å oppdatere reguleringsplanen til dagens forhold. Planområdet er på totalt 39 daa. Gjeldende reguleringsplan er Breiset, vedtatt i 1978. Planforslaget er utarbeidet av plan og Oppmåling Valdres (POV), på vegne av Agri Eiendom AS.

Planområdet har avkjørsel fra Bygdinvegen, fv. 51. Øst for Felleskjøpets eiendommer ligger elva Fløtadn (Neselve), som renner ut i Strøndafjorden. I sør grenser planområdet til Maxbo. Innenfor planområdet er det i dag blant annet butikk og verksted (Felleskjøpet), kontorlokaler og leiligheter (gnr. 71 / bnr. 15).

Planforslaget ble behandlet i planutvalget den 06.06.2019, sak 035/19, og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.07-30.08.2019. Myndighetene fikk etter forespørsel den 26.08.2019 utsatt høringsfrist til 06.09.2019. Det kom totalt inn 5 høringsuttalelser, hvorav 4 var fra myndigheter og en fra privatperson. 3 av høringsuttalelsene kom etter utsatt høringsfrist, alle fra myndigheter, men kommunedirektøren vurderer at det er tilrådelig at disse blir behandlet som høringsuttalelser til planforslaget. Sammendrag av høringsuttalelsene, med

kommentarer, kan leses nedenfor. For mer informasjon ligger høringsuttalelsene i sin helhet vedlagt saken.

Høringsuttalelser:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE, 22.08.2019)

Generell uttalelse. Minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering. Viser til kommunedirektørens kommentar til Fylkesmannens høringsuttalelse lenger ned i saksutredningen.

Statens vegvesen (12.09.2019 og 19.09.2019)

Den 12.09.2019 mottok kommunen innsigelse til planforslaget fra Statens vegvesen. Den 19.09.2019 mottok kommunen frafall av innsigelsen, begrunnet med at innsigelsen ble sendt etter uttalelsesfristen. Vegvesenet minner imidlertid om kommunens ansvar som planmyndighet, og at elementer i planen ikke samsvarer med overordnede planer. De anbefaler sterkt at kommunen innarbeider de elementene som det i utgangspunktet er gitt innsigelse til.

Innsigelsen gjaldt to forhold:

1. I planforslaget er det planlagt to avkjørsler rett ved siden av hverandre. Begge er dimensjonert for lange kjøretøy. Dette er i strid med Vegvesenets vegnormal N100 og gjeldende reguleringsplan.
2. I gjeldende reguleringsplan er det planlagt for gang- og sykkelvei langs fv. 51. I planforslaget er gang- og sykkelveien fjernet, uten trafikkanalyse. Planområdet ligger ca. 2 km. fra sentrum og er innenfor avgrensningen av tettstedet / byen Fagernes. Området har flere viktige funksjoner med mange arbeidsplasser. Eksisterende gang- og sykkelveg fra sentrum stopper ca. 100 m. sør for planområdet. Ifølge statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal planleggingen bidra til å styrke sykkel og gange som transportform.

Innsigelsen / merknadene ble gitt med bakgrunn i trafikksikkerhetshensyn og nasjonale mål om økt sykkelandel og styrking av sykkel og gange som transportform.

Merknadene kan imøtekommes ved å fjerne ekstra avkjørsel til gnr/bnr 70/34, og innarbeide gang/sykkelvei i planen; både i plankartet, planbestemmelsene og som rekkefølgebestemmelse.

I tillegg til innsigelsene (som frafalt grunnet uttalelsesfristen) har Vegvesenet en merknad:

3. I planbestemmelse 3. *bebyggelse og anlegg* tillates det bolig i formålsområde FK13 (Forretning, kontor og industri). Planformålet samsvarer ikke med planbestemmelsen.

Kommunedirektørens kommentar:

1. I gjeldende reguleringsplan, Breiset, er det regulert en felles adkomstveg fra FV 51 til blant annet gnr./bnr. 70/17 (trafikkstasjonen), 70/26 og 36 (Eiksenteret), 71/15 (Valdresbygg) og 70/34 (Felleskjøpet). Situasjonen i dag er at Felleskjøpet har sin egen adkomstveg fra fv. 51 ca. 70 m. fra regulert og opparbeidet adkomstveg til

blant annet trafikkstasjonen.

Vegvesenet har utarbeidet en vegnormal N100 som beskriver standardkravene for utforming av offentlige veger og gater, og er en overordnet plan. I kapittel C3 Hovedveger, står det at minste avstand mellom kryss bør være 500 m. for fartsgrense 80 km/t og 1 km. for 90 km/t. Fartsgrensen forbi planområdet er til info. 60 km/t, men avstanden mellom adkomstvegene er kort, og begge er dimensjonert for lange kjøretøy. Av trafikksikkerhetsårsaker anbefaler kommunedirektøren at adkomstvegen til Felleskjøpet tas ut fra plankartet, og at adkomstvegen erstattes med adkomstvegen som er vist i gjeldende reguleringsplan for Breiset.

2. Per i dag er det etablert fortau på vestsiden av Bygdinvegen fra Skarpsnokrysset til brannstasjonen, og deretter på nordsiden fra brannstasjonen og frem til adkomstvegen inn til Maxbo (naboeiendommen til planområdet). Fortauet stopper ca. 100 m. fra planområdet. I *gjeldende* reguleringsplan for Breiset er det planlagt fortau videre frem til adkomstvegen til trafikkstasjonens lokaler.

Kommunedirektøren mener at det er hensiktsmessig å fortsatt planlegge for fortau videre på Bygdinvegen, både med tanke på arbeidsplasser, handel og sentrumsnærhet. I tillegg er Nord-Aurdal kommune godkjent som trafikksikker kommune, hvor det kontinuerlig jobbes for å forebygge og redusere trafikkuulykker. Kommunedirektøren anbefaler at fortau legges inn i plankartet, slik det er vist i gjeldende reguleringsplan for Breiset, og at det knyttes bestemmelser til dette formålet.

3. Innenfor formålsområde FK13 kan det etableres forretning / kontor / industri. I planforslagets bestemmelser åpnes det også opp for at det kan etableres to leiligheter i øvre etasje, slik situasjonen er i dag. Bestemmelsene og plankartet harmonerer derfor ikke. Dersom planforslaget skal legge til rette også for leiligheter, må formålsområdet i plankartet endres til SOSI-kode 1900, «angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål», og bestemmelsene oppdateres i henhold til plankartet.

Oppland Fylkeskommune (OFK, 30.09.2019):

1. Planbeskrivelsen kap. 3.2: Ber om at «*Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016)*» og «*Samordnet areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes-Leira (SATS), 2015*» føyes til i oversikten over regionale og lokale føringer.
2. *Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016)* har en regional planbestemmelse som regulerer lokalisering av nye handelsvirksomheter. Formålet er å styrke eksisterende by- og tettstedsentra, bidra til effektiv arealbruk og legge til rette for helsefremmende transportvalg. Ny detaljvarehandel skal lokaliseres innenfor eller i tilknytning til eksisterende by- og tettstedssentre med kollektivdekning og tilgjengelighet med sykkel og gange. Fagernes/Leira er definert som regionalt senter. Areal- og transportkrevende virksomheter, som f.eks. Felleskjøpet, bør lokaliseres utenfor sentrum.
3. Planforslagets bestemmelser legger opp til forretning og kontor i første etasje. Dette formålet må spesifiseres nærmere slik at forretningsformålet avgrenses til å gjelde kun handel med areal- og transportkrevende varer i tråd med *Regional plan for attraktive byer og tettsteder (2016)*. Detaljvarehandel og storvarehandel kan ikke tillates her.
4. Kontorarbeidsplasser skal i hovedsak lokaliseres til sentra og tettsteder. Dersom det her dreier seg om enkelte kontorplasser i tilknytning til næringsvirksomheten (landbruk) bør bestemmelsene til planen avgrense omfanget av kontorarbeidsplasser til å gjelde f.eks. enkelte kontorplasser i tilknytning til næringsvirksomheten.
5. Det er svært positivt at det er laget en bestemmelse for belysning som tar hensyn til omgivelsene. Bemerker også at det er bra at det er lagt inn belte med vegetasjon

mellom planområdet og elva, og at opparbeidelse av grøntarealer er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Formålet med *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland (2016)* er å bidra til mer attraktive og robuste byer og tettsteder gjennom kriterier for god stedsutvikling og retningslinjer for etablering av handel. Planen har noen juridiske bestemmelser som vi må forholde oss til.

Nord-Aurdal kommune har inngått en 5-årig samarbeidsavtale med Statens Vegvesen, Oppland fylkeskommune og næringslivet i Valdres om areal- og transportplanlegging i kommunen. Samarbeidsavtalen er forankret i konkrete prinsipper knyttet til areal- og transportplanlegging som er beskrevet i rapporten *Samordnet areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes-Leira (SATS), 2015*.

Begge planene gir føringer for området Felleskjøpet Breiset, og kommunedirektøren anbefaler at disse planene tas inn i oversikten over regionale og lokale planer i planbeskrivelsen kap. 3.2.

2. Tas til orientering.
3. Intensjonene i *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland* er gode, og kommunedirektøren mener at vi må forsøke å etterstrebe planlegging etter disse intensjonene i så stor grad som mulig. Samtidig ser kommunedirektøren at den regionale planen i enkelte tilfeller gir noen utfordringer. Som Fylkeskommunen selv skriver i sin høringsuttalelse, så bør areal- og transportkrevende virksomheter, som f.eks. Felleskjøpet, lokaliseres utenfor sentrum, i tilknytning til et godt vegnett / kryss. I samme høringsuttalelse skriver Fylkeskommunen at detaljvarehandel og storvarehandel ikke kan tillates her.

Felleskjøpet har en blanding av både detaljvarehandel og storvarehandel i sitt sortiment. Felleskjøpet var tidligere lokalisert i Fagernes sentrum, men flyttet av praktiske årsaker til Breiset. Kommunedirektøren mener at det er fornuftig at Felleskjøpet er lokalisert på Breiset og ikke i Fagernes sentrum, og mener at denne type handel må kunne foregå innenfor planområdet. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke at det legges inn noe bestemmelse som gjør at detalj- og storvarehandel ikke kan etableres i planområdet, da kommunedirektøren anser Felleskjøpet også som en detalj- og storvarehandelvirksomhet.

Angående vegutforming og gang- og sykkelveg viser kommunedirektøren til kommentar gitt til Statens vegvesens høringsuttalelse punkt 1 og 2.

4. Det er relativt mange arbeidsplasser lokalisert på Breiset, herunder også kontorarbeidsplasser, slik som på trafikkstasjonen. Det er i dag kontorarbeidsplasser innenfor planområdet, og kommunedirektøren vurderer at det er hensiktsmessig å beholde disse kontorplassene blant annet sett i forhold til sentrumsnærhet, gang- og sykkelveg, og at det er lokalisert andre kontorarbeidsplasser rundt planområdet. Kommunedirektøren viser til kommentar i punkt 3 ang. utfordringene med å følge intensjonene i *Regional plan for attraktive byer og tettsteder* fullt ut.
5. Tas til orientering.

Fylkesmannen i Innlandet (16.09.2019):

1. I saksutredningen fra kommunen (sak 035/19, den 06.06.2019) er det lagt vekt på vurdering av skredfare, og kommunen ber spesielt om tilbakemelding på dette

punktet.

Samfunnssikkerhet er grundig utredet i planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget er godt. Det er utfordrende å finne plantekniske løsninger som på lang sikt sikrer tilfredsstillende sikkerhet. Fylkesmannen tar til etterretning kommunens løsning om å innarbeide rekkefølgebestemmelse om avtale med grunneier av skog omfattet av skredrapport, og vil ikke motsette seg foreslåtte løsning. Fylkesmannen ber imidlertid kommunen vurdere om det er formålstjenlig å heller avvente sluttbehandling av planen til avtale er inngått. Fylkesmannen presiserer videre at kommunen på selvstendig grunnlag må vurdere om planbestemmelsen og innholdet i avtale i stor nok grad sikrer at skogen blir skjøttet som foreslått i skredrapport.

En bedre løsning enn avtale kan være å innlemme arealet det er nødvendig å sikre i planområdet med egne bestemmelser. Dette vil sikre området mot uheldige tiltak så lenge planen er gyldig.

2. Planbestemmelsene er uklare i forhold til føringer lagt i regionale og lokale planer og strategier, jfr. *Regional plan for attraktive byer og tettsteder* og *Samordnet areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes-Leira*. Fylkesmannen forutsetter at kommunen gjør en vurdering av dette, og presiserer planbestemmelsene på en slik måte at de ikke undergraver intensjonene med de sentrale føringene.

Kommunedirektørens kommentar:

1. I sak 035/19 drøftet kommunedirektøren hensynet til skred, jamfør blant annet skredfarevurdering gjennomført av Skred AS, datert 08.11.2017. I skredfarevurderingen konkluderes det med at det ikke er fare for skred inn til planområdet, forutsatt at flatehogst over Hyllavegen ikke forekommer, og at skogsbilvegene etableres og vedlikeholdes slik at drenering er tilstrekkelig. For å hensynta skredfaren, står det i forslag til bestemmelsene i rekkefølgebestemmelsene, § 8: «Før det kan gis byggetillatelse i planområde, må avtale foreligge med grunneier av skog ovenfor Hyllavegen for å bevare skog for å forebygge skred og steinsprang nevnt i skredrapport av 11.08.2017, utført av Skred AS.»

Kommunedirektøren ser i etterkant at området ovenfor Hyllavegen er innenfor Fodnesåsen naturreservat. Dette naturreservatet har en egen forskrift «*Forskrift om fredning av Fodnesåsen naturreservat*», som begrenser bruken av området. Blant annet er vegetasjonen fredet mot skade og ødeleggelse, og det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet.

Når det gjelder skogsbilveger, så skal det sendes inn søknad til kommunen når nye skogsbilveger skal etableres. Hensynet til blant annet drenering vil derfor fanges opp her.

På grunn av disse forholdene kan det synes lite hensiktsmessig å ha en rekkefølgebestemmelse om at avtale må inngås for å bevare skog for å forebygge skred og steinsprang. I dette tilfellet mener derfor kommunedirektøren at rekkefølgebestemmelsen §8, siste avsnitt, kan fjernes.

2. Viser til kommunedirektørens kommentarer til Fylkeskommunens høringsuttalelser punkt 1, 3 og 4, samt kommentar til Statens Vegvesens høringsuttalelse punkt 3.

Lars G. Rime (27.08.2019):

Er eier av gnr. 71 / bnr. 4. I planmaterialet går det frem at foreslått planområde omfatter strandlinjen til 71/4. I planbeskrivelsen står det at det er foretatt kartforretning for oppmåling av usikre eiendomsgrenser. Rime påpeker at han ikke har mottatt varsel eller orientering om kartforretning, og går utifra at det ikke er funnet usikkerhet knyttet til grensene for den berørte delen av 71/4.

Rime skriver at han ikke har merknader til at planen omfatter en del av 71/4, men ber om at den berørte delen av 71/4 synliggjøres i planbeskrivelsen og i plankartet som viser eiendomsgrenser.

Kommunedirektørens kommentar:

Det ble gjennomført oppmålingsforretning for gnr./bnr. 70/34 sommeren 2018 (eiendommen som Felleskjøpet står på i dag). 70/34 er opprinnelig fradelt eiendommen gnr.70 bnr. 6. Partene som var med på oppmålingsforretningen for 70/34 var derfor 70/6 og 70/1. Eiendomsgrensen til 70/34 berører akkurat ikke strandlinjen som kan tilhøre 71/4, og Rime var derfor ikke tatt med som part ved oppmålingsforretningen. For mer info. viser kommunedirektøren til skylddelingsforretningen for gnr./bnr. 71/15.

Vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at enkelte av høringsuttalelsene som kom inn ved 1. offentlig ettersyn er av en slik vesentlig grad at de bør innarbeides i planforslaget før endelig vedtak. Dette gjelder blant annet uttalelsene fra Statens Vegvesen, som i utgangspunktet har innsigelse til planforslaget. Nord-Aurdal kommune ble årets trafiksikkerhetskommune i 2019. Kommunedirektøren mener at dette er en pris som forplikter, i tillegg til at overordnede planer må hensyntas, slik som Vegvesenets vegnormal N100 og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Kommunedirektøren mener blant annet at adkomstveg og fortau må endres og legges inn i plankartet, og dermed endres også formålsområdene i plankartet og bestemmelsene. Dette er vesentlige endringer, som gjør at planforslaget ikke kan vedtas uten nytt offentlig ettersyn.

Med bakgrunn i dette foreslår kommunedirektøren at planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn med noen endringer, vist i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan Felleskjøpet Breiset, planID 0542DR251, ut til 2. gangs offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Avkjørselen i plankartet fra fv 251 (Bygdinvegen) til Felleskjøpet fjernes. Adkomstveg til Felleskjøpet tegnes inn i plankartet slik den er regulert i gjeldende reguleringsplan, Breiset, med bestemmelser knyttet til denne.
2. Fortau tegnes inn i plankartet slik det er regulert i gjeldende reguleringsplan, Breiset, med bestemmelser knyttet til denne.
3. Formålsområde FK13 endres til SOSI-kode 1900 «angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål» med underformål Forretning/Kontor/Industri/Bolig. Bestemmelsene oppdateres i henhold til plankartet.
4. *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland (2016)* og *Samordnet areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes-Leira (SATS), 2015* tas inn i oversikten over regionale og lokale planer i planbeskrivelsen kap. 3.2.
5. Rekkefølgebestemmelsen § 8, 4. avsnitt, i forslag til bestemmelser fjernes: «Før det kan gis byggetillatelse i planområde, må avtale foreligge med grunneier av skog ovenfor Hyllavegen for å bevare skog for å forebygge skred og steinsprang nevnt i skredrapport av 11.08.2017, utført av Skred AS.»

Planutvalget 28.11.2019:

Behandling:

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

Saksframlegger: Berit Synnøve Øygard

PU- 080/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan Felleskjøpet Breiset, planID 0542DR251, ut til 2. gangs offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Avkjørselen i plankartet fra fv 251 (Bygdinvegen) til Felleskjøpet fjernes. Adkomstveg til Felleskjøpet tegnes inn i plankartet slik den er regulert i gjeldende reguleringsplan, Breiset, med bestemmelser knyttet til denne.
2. Fortau tegnes inn i plankartet slik det er regulert i gjeldende reguleringsplan, Breiset, med bestemmelser knyttet til denne.
3. Formålsområde FKI3 endres til SOSI-kode 1900 «angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål» med underformål Forretning/Kontor/Industri/Bolig. Bestemmelsene oppdateres i henhold til plankartet.
4. *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland (2016) og Samordnet areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes-Leira (SATS), 2015* tas inn i oversikten over regionale og lokale planer i planbeskrivelsen kap. 3.2.
5. Rekkefølgebestemmelsen § 8, 4. avsnitt, i forslag til bestemmelser fjernes: «*Før det kan gis byggetillatelse i planområde, må avtale foreligge med grunneier av skog ovenfor Hyllavegen for å bevare skog for å forebygge skred og steinsprang nevnt i skredrapport av 11.08.2017, utført av Skred AS.*»