



Nord-Aurdal kommune

Sak: 17/2323
JournalpostID: 19/11823
ArkivID: PlanID -
0542DR250, K2 -
L12, GBNR - 87/6
Saksbehandler: Aud Berit
Anmarkrud
Dato: 07.10.2019

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
059/19	Planutvalget	17.10.2019
094/19	Kommunestyret	24.10.2019

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Kalplassen næringspark, planID 0542DR250

Vedlegg:

09.10.2019	Kalplassen næringspark_plankart_22092018	225700
09.10.2019	Kalplassen Næringspark_bestemmelser	225701
09.10.2019	Kalplassen næringspark_planbeskrivelse_26012019	225702
09.10.2019	Kalplassen næringspark_risiko- og sårbarhetsanalyse_29122018	225703
09.10.2019	Kalplassen næringspark_skredrapport_08112017	225704
09.10.2019	Høringsuttalelser_1.gang	225705
10.10.2019	Kalplassen næringspark_plan og kartoversikt_27032019	225768

Tidligere behandling:

Planutvalget: Sak 017/19, den 11.04.2019: 1. gangs behandling av planforslaget.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Kalplassen næringspark, planID 0542DR250, legges med dette frem for sluttbehandling. Hensikten med planforslaget er å utvide næringsarealene utover det som er regulert i gjeldende reguleringsplan for Nordeng, samt legge til rette for etablering av et mindre leilighetsbygg for pendlere.

Planområdet er på totalt 39 daa. I gjeldende reguleringsplan for Nordeng, vedtatt i 2009, er arealet i hovedsak regulert til forretning og industri, som er i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel. Det øvrige arealet som nå foreslås regulert er i gjeldende arealdel avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNFR) og framtidig bebyggelse og anlegg. Deler av arealet som foreslås innlemmet i planen er det gitt dispensasjon til i vedtak av 10.11.2016.

Planområdet ligger 2,5 km. sør for Leira, vis a vis Vegvesenets kontrollstasjon langs E16. Til informasjon har kommunen mottatt et reguleringsplanforslag for Kalplass fjelltak, som ligger tilgrensende planområdet i nordvest. Dette planforslaget er ikke fremmet til politisk behandling enda.

Forslagsstiller er Skattebo eiendom AS. Plankonsulent er plan- og oppmåling Valdres.

Planforslaget ble behandlet i planutvalget den 11.04.2019, sak 017/19, og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.07-26.08.2019. Myndighetene fikk utsatt høringsfrist til 02.09.2019. Det kom totalt inn 5 høringsuttalelser, hvorav alle er fra myndigheter. Sammendrag av høringsuttalelsene, med kommentarer, kan leses nedenfor. For mer informasjon ligger høringsuttalelsene i sin helhet vedlagt saken.

Høringsuttalelser:

Bane Nor (15.07.2019):

Berører ikke viktige jernbanehensyn. Har ingen merknader til planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE, 27.08.2019):

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:

Ifølge NVE's kartdatabase skrednett.no, grenser planområdet til aktsomhetsområde for jord- og flomskred, og ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Det er utarbeidet en skredfarevurdering av Skred AS, datert 11.08.2017. Denne konkluderer med at det er en årlig sannsynlighet høyere enn 1/1000 og 1/5000 for steinsprang i deler av planområdet. I de deler av planområdet med faresone 1/5000 (vist som FS3 i plankartet) kan det ikke settes opp bygg som faller innunder sikkerhetsklasse S3, dvs. f.eks. sykehus, skoler og leilighetsbygg med sengeplasser til flere enn 25 personer. Det *kan* i denne sonen settes opp bygg som faller innunder sikkerhetsklasse 1 og 2, dvs. f.eks. garasje, hus og leilighetsbygg med sengeplasser til færre enn 25 personer.

I de deler av planområdet med faresone 1/1000 (vist som FS4 og FS5 i plankartet) kan det ikke settes opp bygg som faller innunder sikkerhetsklasse S2 (hus, leilighetsbygg med sengeplasser til færre enn 25 personer). Om dette likevel planlegges må det til sikringstiltak, som f.eks. voll eller steinspranggjerd. Innenfor sikkerhetsklasse S2 kan det settes opp bygg som faller innunder sikkerhetsklasse S1, som f.eks. garasje.

Forslag til bestemmelser § 7.4 refererer til faresonene for skred. Ifølge skredfarevurderingen er det FS3 som viser faresone 1/5000, mens det er FS4 og 5 som viser faresone 1/1000. I bestemmelsene står det motsatt, altså FS3=1/1000 og FS=1/5000. Dette må rettes opp i bestemmelsene.

Når det gjelder aktsomhetsområde for snøskred, konkluderes det i skredfarevurderingen at den årlige sannsynligheten for snøskred inn i planområdet er lavere enn 1/1000. Dette begrunnes med at sannsynligheten for utløsning av snøskred er svært lav blant annet grunnet tilstrekkelig tett vegetasjon. I konklusjonen står det: «*hvis skogen i dalsiden hogges, eller tettheten av trær avtar kraftig av andre årsaker, vil det føre til at man må ta høyde for snøskred ved bestemmelsene av faresonene og det bør da gjøres en ny vurdering.*» Håndtering av skred har fra myndighetenes side de siste årene vært sterkt fokusert og strengt praktisert. Dersom skogen hogges, forsvinner også bufferet for skred. Det vil være vanskelig å følge opp dette senere dersom det ikke er håndtert godt nok i reguleringsplanen. I lignende tilfeller har kommunen satt krav om at det skal inngås avtale med grunneier av skogen i det rasfarlige området, om at skogen skal bevares, før tiltak kan gjennomføres i planområdet. Kommunedirektøren mener at dette er hensiktsmessig også i denne saken, og anbefaler at det i rekkefølgebestemmelsene §8 legges inn følgende: «*Før det kan gis byggetillatelse i planområdet, må det foreligge tinglyst avtale med grunneier av skog ovenfor planområdet, om at skog skal bevares for å forebygge skred nevnt i skredvurdering datert 11.08.2017, gjennomført av Skred AS.*»

Statens vegvesen (03.092019):

Tidligere merknader er innarbeidet i planforslaget. Har ingen ytterligere merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Oppland fylkeskommune (OFK, 26.08.2019):

1. Viser til «Regional plan for attraktive byer og tettsteder», vedtatt i juni 2016. Denne innehar en regional planbestemmelse som regulerer lokalisering av nye handelsvirksomheter. Planområdet ligger *ikke* i tilknytning til et senter der handelsvirksomheter skal etableres.
2. Hovedhensikten med planarbeidet er å utvide næringsarealene. Fylkeskommunen mener at rett formål ut fra hensikten med planen og bestemmelsene i Regional plan for attraktive byer og tettsteder er å regulere til Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-1) med underformål næringsbebyggelse. Forretning omhandler handel og vil ikke være et aktuelt reguleringsformål her.
3. Store kontorarbeidsplasser bør lokaliseres i tilknytning til det lokale eller regionale senteret. Dersom det dreier seg om enkelte kontorplasser i tilknytning til næringsvirksomheten kan det tillates gjennom å tilføye dette i bestemmelsene for næringsbebyggelsen.
4. Planforslaget tillater boliger eller en kombinasjon av bolig, forretning og kontor. Å regulere inn boliger i dette området er i strid med Samordnet areal og transportplanlegging og Regional plan for attraktive tettsteder (2016). Nye boliger bør i hovedsak lokaliseres til etablerte tettsteder / boligfelt der infrastrukturen og øvrig tilbud er tilrettelagt for det. Boliger lokalisert inntil / i et næringsområde vil også kunne by på utfordringer knyttet til støybelastning, trafiksikkerhet og luftkvalitet. OFK fraråder at det tillates nye boliger i næringsområdet.
5. I gjeldende reguleringsplan er det avsatt et parkbelte mot eksisterende bebyggelse. Ifølge ortofoto ser en at både parkbeltet og området øst for dette allerede er tatt i bruk som parkeringsareal. Dette arealet foreslås i planforslaget omregulert til næringsareal. Dette vil medføre at bufferen mellom eksisterende boliger og næringsarealet blir borte. OFK mener at dette er uheldig, og anbefaler at parkbeltet opprettholdes.
6. Kan ikke se at det er foretatt en støyfaglig utredning for planområdet. Det er innarbeidet i planbestemmelsene at støyvurdering skal foreligge samtidig med byggesøknad om det er i strid med støyretningslinjen T-1442. Støybildet vil trolig bestå av støy fra veg og eventuelt fra næringsvirksomheten. OFK anbefaler ikke at det reguleres boliger i området ut fra problematikken knyttet til støy.

Kommunedirektørens kommentar:

1. Tas til orientering. Viser til kommunedirektørens kommentar i punkt 2 under.
2. Det meste av planområdet er i planforslaget regulert til forretning / kontor / industri (F/K/I) og et mindre område til bolig / forretning / kontor (B/F/K). Ifølge veiledningen til kart- og planforskriften tolkes forretning som «*Kan i reguleringsbestemmelser angi at det skal være forretning for plasskrevende varer eller dagligvarer. Stedfesting av varelevering angis med bestemmelse.*» Om næringsbebyggelse står det: «*Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Omfatter ikke forretning/handel og tjenesteyting.*» Tjenesteyting innebærer i kart- og planforskriften eksempelvis barnehage, undervisning, forsamlingslokale, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor kategorien annen tjenesteyting er typisk legesenter, treningssenter, frisør, kafe, konsulentvirksomhet, osv.

I regional plan for attraktive byer og tettsteder (vedtatt i 2016) er Fagernes/Leira definert som lokalsenter, og det er her handelsvirksomhet i hovedsak skal etableres. Kommunedirektøren er enig i at forretning er et noe uheldig formål for planområde Kalplassen, da Kalplassen ligger utenfor det som er definert som

handelssted. Kommunedirektøren mener at det er riktig at Kalplassen ikke blir et detaljhandelssted, og deler Fylkeskommunens synspunkt om å endre formålskoden i plankartet og bestemmelsene fra forretning til næringsbebyggelse. Kommunedirektøren presiserer samtidig at den aktiviteten som er i planområdet i dag, vil være gyldig også fremover, da denne er i henhold til gjeldende plan for Nordeng. Men ved å endre formålskode fra forretning til næringsbebyggelse, vil det i fremtiden unngås at området benyttes til dagligvare- og detaljhandel, i tråd med regional plan for attraktive byer og tettsteder.

3. Planområdet ligger utenfor de lokale sentrene. Det er naturlig at det kun er kontorplasser tilknyttet næringsvirksomheten innenfor reguleringsplanområdet som vil være aktuelt for dette området. Kommunedirektøren vurderer derfor at det verken er nødvendig å fjerne kontor som formålsområde, og heller ikke at det må legges inn ytterlige bestemmelser knyttet til dette formålet.
4. Planområdet er i kommuneplanens arealdel *ikke* avsatt til fremtidig boligområde. Kommunedirektøren er enig i fylkeskommunens vurderinger om at nye boliger bør lokaliseres til etablerte tettsteder / boligfelt der infrastrukturen og øvrig tilbud er bedre tilrettelagt. I tillegg er deler av planområdet støyuutsatt.

Samtidig er det en del som pendler til sin arbeidsplass på Kalplassen, og det har vist seg å være et behov for pendlerboliger i tilknytning til næringsparken. I forslag til bestemmelser står det i § 3.2, 1. avsnitt: «*Boliger er kun tillatt til utleie og / eller pendlere*». Kommunedirektøren vurderer at det er en tydelig intensjon om at et evt. nytt leilighetsbygg skal benyttes til korttidsutleie / pendlerboliger. Samtidig vil kommunedirektøren påpeke at det i prinsippet er umulig for kommunen å håndheve denne bestemmelsen, da det vil være vanskelig for kommunen å påse at leilighetsbygget kun benyttes til korttidsutleie / pendlerbolig. Kommunedirektøren ønsker ikke å legge opp til permanent bosetting i dette området, og er derfor tvilende til å tillate å sette opp et leilighetsbygg i dette området. Samtidig ser kommunedirektøren behovet for en pendlerbolig, og mener at sjansen for at leilighetene innenfor planområdet benyttes til helårsbolig, er minimal. For å bedre sikre at leilighetene benyttes til kortere utleie / pendlerleiligheter, anbefaler kommunedirektøren at ordet «utleie» i bestemmelsen § 3.2., 1. avsnitt, 3. setning endres til «korttidsutleie».

5. I planforslaget er parkbeltet i sør mot eksisterende bebyggelse vesentlig redusert sett i forhold til gjeldende reguleringsplan for Nordeng. En del av årsaken til dette er dispensasjonen som ble gitt i sak 084/16, den 10.11.2016. Det ble den gang gitt tillatelse til oppsetting av midlertidig lagerhall, og terrenget er sprengt bort for blant annet å få plass til denne.

Til informasjon uttalte Fylkeskommunen seg allerede til dispensasjonen om at man skulle søke å oppnå best mulig terrengtilpasning uten forringende skjæringer og fyllinger, for å ivareta omkringliggende omgivelser og bebyggelse.

I dispensasjonsvedtaket sak 084/16, punkt 2, står det: «*2. Ny plan må vise parkbelte eller tilsvarende skjerming mot eksisterende bebyggelse.*»

Kravet i punkt 2 er imøtekommet ved at det er lagt inn en hensynssone GVS mellom planområdet og bebyggelsen. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at denne hensynssonen er vesentlig mindre enn i gjeldende reguleringsplan. Samtidig er det vanskelig å reversere det som er gjort med terrenget. For oversikt over hvordan parkbeltet i gjeldende plan Nordeng er gjort om til lagerhall/parkering/industriområde, vises det til kart og bilder i vedlegget «Kalplassen næringspark_plan og kartoversikt».

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget tilfredsstillende oppfyller kravet om vegetasjonsbelte, men synliggjør samtidig at det kan være uheldig å gi dispensasjon uten at det ligger en helhetlig plan bak tiltaket. Dersom parkbeltet skal reverseres tilbake til LNFR, slik det er vist i gjeldende plan for Nordeng, må planforslaget omarbeides til dette formålet, og legges ut til nytt offentlig ettersyn.

6. Kommunedirektøren viser til forslag til bestemmelser § 2.8, hvor det ved

byggesøknad skal dokumenteres / vises vurdering av støy og evt. nødvendige støydempende tiltak for boligbebyggelse og annen støyfølsom bebyggelse.

Fylkesmannen i Innlandet (27.08.2019):

Det er planlagt et leilighetsbygg innenfor planområdet, men det er ikke gjennomført en støyfaglig utredning. Fylkesmannen presiserer at retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging ikke skiller mellom boliger til utleie, hybler og fast bosetting. Alt er definert som støyømfintlig bruk, og grenseverdiene i retningslinjene gjelder. Fylkesmannen er kritisk til at vurderinger av støyforhold og fastsetting av avbøtende tiltak ikke er detaljplanlagt i reguleringsplanen. Men med bakgrunn i at planbestemmelsene konkretiserer krav til støyvurderinger og fastsetting av støygrenser ved byggesak, samt at det ikke planlegges for fast bosetting, kan Fylkesmannen i dette tilfellet akseptere at støyutredning og fastsetting av avbøtende tiltak gjøres ved byggesaksbehandling.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering. Viser til kommunedirektørens kommentar til høringsuttalelsen fra Oppland fylkeskommune punkt 4 og 6.

Vurdering:

Som vist i kommentarene under høringsuttalelsene er det enkelte forhold som bør innarbeides i planforslaget før endelig vedtak. Kommunedirektøren vurderer at disse endringene ikke er av et så stort omfang at planen må legges ut til et nytt offentlig ettersyn. Kommunedirektøren mener at planforslaget for Kalplassen næringspark kan vedtas med følgende endringer vist i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Kalplassen næringspark, planID 0542DR250, med følgende endringer:

- Bestemmelsen § 7.4, 1. setning, endres til: «*Feltene FS3 angir faresone med hhv. årlig sannsynlighet 1/5000 for steinsprang. Faresonene FS4-5 angir årlig sannsynlighet 1/1000 for steinsprang.*»
- Det legges inn følgende setning i bestemmelsene § 8: «*Før det kan gis byggetillatelse i planområdet, må det foreligge tinglyst avtale med grunneier av skog ovenfor planområdet, om at skog skal bevares for å forebygge skred nevnt i skredvurdering datert 11.08.2017, gjennomført av Skred AS.*»
- Bestemmelsen § 3.2, 1. avsnitt, 3. setning: Ordet «*utleie*» endres til «*korttidsutleie*».
- Plankartet: Formålskodene *Forretning/Kontor/Industri* og *Bolig/Forretning/Kontor* endres til *Næringsbebyggelse/Kontor* og *Bolig/Næringsbebyggelse/Kontor*.

Bestemmelsene:

Bestemmelsen § 3.1 overskrift og 1. setning endres til:
«*Næringsbebyggelse/kontor. Det tillates oppført bygg for næringsbebyggelse/kontor.*»

Bestemmelsen § 3.2 overskrift og 1. setning endres til:
«*Bolig/næringsbebyggelse/kontor. Det tillates boliger eller en kombinasjon av boliger, næringsbebyggelse og kontorer.*»

Planutvalget 17.10.2019:

Behandling:

Saksbehandler orienterte om saken.

Jan Stundal fremmet følgende tilleggsforslag:
Midlertidige bygg/plasthaller skal rives/fjernes eller erstattes med permanente bygg innen 5 år.

I møtet la kommunedirektøren fram et justert forslag til vedtak - nytt siste kulepunkt:

- Plankartet: Formålskodene Forretning/Kontor/Industri og Bolig/Forretning/Kontor endres til sosikode 1900 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Bestemmelsene: Bestemmelsene endres tilsvarende plankartet, med underformålene Næringsbebyggelse/Kontor og Bolig/Næringsbebyggelse/Kontor.

Kommunedirektøren gis tillatelse til å gjøre nødvendige justeringer i plankartet og bestemmelsene i tråd med siste kulepunkt.

Votering:

Det ble først votert over Jan Stundals tilleggsforslag. Dette ble vedtatt med 6 stemmer mot 1 stemme.

Det ble deretter stemt over det justerte forslaget med tillegg av forslaget fra Jan Stundal.
Enstemmig (7 stemmer)

Saksframlegger: Aase Mette Tordhol Halden

PU- 059/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Kalplassen næringspark, planID 0542DR250, med følgende endringer:

- Bestemmelsen § 7.4, 1. setning, endres til: *«Feltene FS3 angir faresone med hhv. årlig sannsynlighet 1/5000 for steinsprang. Faresonene FS4-5 angir årlig sannsynlighet 1/1000 for steinsprang.»*
- Det legges inn følgende setning i bestemmelsene § 8: *«Før det kan gis byggetillatelse i planområdet, må det foreligge tinglyst avtale med grunneier av skog ovenfor planområdet, om at skog skal bevares for å forebygge skred nevnt i skredvurdering datert 11.08.2017, gjennomført av Skred AS.»*
- Bestemmelsen § 3.2, 1. avsnitt, 3. setning: Ordet *«utleie»* endres til *«korttidsutleie»*.
- Midlertidige bygg/plasthaller skal rives/fjernes eller erstattes med permanente bygg innen 5 år.
- Plankartet: Formålskodene Forretning/Kontor/Industri og Bolig/Forretning/Kontor endres til sosikode 1900 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Bestemmelsene: Bestemmelsene endres tilsvarende plankartet, med underformålene Næringsbebyggelse/Kontor og Bolig/Næringsbebyggelse/Kontor.

Kommunedirektøren gis tillatelse til å gjøre nødvendige justeringer i plankartet og bestemmelsene i tråd med siste kulepunkt.

Kommunestyret 24.10.2019:

Behandling:

Aase Mette Tordhol Halden orienterte om saken.

Lene Dygd Kvisgaard (H): Forslag om å stryke følgende punkt: «Midlertidige bygg/plasthaller skal rives/fjernes eller erstattes med permanente bygg innen 5 år.»

Votering: Enstemmig (21 stemmer)

KS- 094/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Kalplassen næringspark, planID 0542DR250, med følgende endringer:

- *Bestemmelsen § 7.4, 1. setning, endres til: «Feltene FS3 angir faresone med hhv. årlig sannsynlighet 1/5000 for steinsprang. Faresonene FS4-5 angir årlig sannsynlighet 1/1000 for steinsprang.»*
- *Det legges inn følgende setning i bestemmelsene § 8: «Før det kan gis byggetillatelse i planområdet, må det foreligge tinglyst avtale med grunneier av skog ovenfor planområdet, om at skog skal bevares for å forebygge skred nevnt i skredvurdering datert 11.08.2017, gjennomført av Skred AS.»*
- Bestemmelsen § 3.2, 1. avsnitt, 3. setning: Ordet «utleie» endres til «korttidsutleie».
- Plankartet: Formålskodene Forretning/Kontor/Industri og Bolig/Forretning/Kontor endres til sosikode 1900 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.
Bestemmelsene: Bestemmelsene endres tilsvarende plankartet, med underformålene Næringsbebyggelse/Kontor og Bolig/Næringsbebyggelse/Kontor.

Kommunedirektøren gis tillatelse til å gjøre nødvendige justeringer i plankartet og bestemmelsene i tråd med siste kulepunkt.