



Nord-Aurdal kommune

Sak: 17/2210
JournalpostID: 21/3432
ArkivID: PlanID-0542DR251,
K2-L12, PlanNavn-
Reguleringsplan
Felleskjøpet Breiset,
GBNR-70/34,
PlanType-35
Saksbehandler: Aud Berit
Anmarkrud
Dato: 16.03.2021

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
023/21	Planutvalget	25.03.2021
020/21	Kommunestyret	15.04.2021

Felleskjøpet Breiset - Sluttbehandling

Vedlegg:

19.03.2021	20200610_Plankart	280694
19.03.2021	20200623_Bestemmelser	280695
19.03.2021	20200430_ROS-analyse	280696
19.03.2021	20200430_Planbeskrivelse	280697
12.03.2021	Arkeologisk rapport_OFK	280698
12.03.2021	Skredvurdering_Felleskjøpet Breiset	280699
19.03.2021	20210312_ForeslåtteEndringer_Bestemmelser	280738

Bakgrunn for saken:

Forslag til reguleringsplan for Felleskjøpet Breiset, planID 0542DR251, legges med dette frem for sluttbehandling.

Tidligere behandling:

Planutvalget: 06.06.2019, sak 053/19: 1. gangs behandling
Planutvalget: 28.11.2019, sak 080/19: 2. gangs behandling

Saksopplysninger:

Hensikten med planforslaget for Felleskjøpet Breiset er å utvide nåværende næringsarealer, samt å oppdatere planen 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) og Natur, plan og utvikling på vegne av Agri Eiendom AS.

Planområdet har avkjørsel fra fv. 51, Bygdinvegen. 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 (gbnr. 71/15).

Forslag til reguleringsplan for Felleskjøpet Breiset ble behandlet andre gang av planutvalget den 28.11.2019, med følgende 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».*

Administrasjonen mottok justert planmateriale fra plankonsulent den 17.11.2020, der punktene i vedtaket fra sak 080/19 var innarbeidet i planforslaget. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.11.2020-07.01.2021. Det kom totalt inn 4 uttalelser; alle fra regionale myndigheter. Uttalelsene kan leses i sin helhet vedlagt saken. Sammendrag av uttalelsene og administrasjonens kommentarer til disse er som følger:

Innlandet fylkeskommune (IFK, 15.12.2020) og Statens vegvesen (SVV, 21.12.2020):

- 1. IFK informerer om at regional plan for attraktive byer og tettsteder ble vedtatt i juni 2016, med bestemmelse som regulerer lokalisering av nye handelsvirksomheter. Formålet med de regionale bestemmelsene er å styrke eksisterende by- og tettstedssentra, bidra til effektiv arealbruk og legge til rette for helsefremmede transportvalg. Bestemmelsen skal sikre at ny detaljvarehandel lokaliseres innenfor eller i tilknytning til eksisterende by- og tettstedssentre med kollektivdekning og tilgjengelighet med sykkel og gange.*

Planområdet Felleskjøpet Breiset ligger utenfor sentrumsavgrensningen til Fagernes. Slik forslag til bestemmelser er formulert tillates det forretning og kontor. Dette er i strid med den regionale planen. IFK bemerker at formålene må spesifiseres nærmere i bestemmelsene. Forretningsformålet må avgrenses til å gjelde kun handel med areal- og transportkrevende varer, slik Felleskjøpet er. Detaljvarehandel og storvarehandel kan ikke tillates.

- 2. IFK bemerker at kontorarbeidsplasser i hovedsak skal lokaliseres til sentra og tettsteder (ref. punkt 1 ovenfor). Det kan aksepteres enkelte kontorplasser i tilknytning til næringsvirksomheten (landbruk), men da bør bestemmelsene avgrenses til dette.*
- 3. IFK og SVV viser til at gjeldende vegnormaler ikke tillater fortau langs en veg med fartsgrense på 60 km/t. Framtidig løsning for gående og syklende på denne strekningen må være en videreføring av løsningen lenger sør, der det er grøft mellom fylkesvegen og gang- og sykkelvegen. Dette er i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Breiset. IFK informerer om at det må settes av minimum 2,5 m. til grøft og 3 m. til gang- og sykkelveg. Dette må vises i plankartet. Bestemmelsen § 4-4 må omhandle gang/sykkelveg og ikke fortau.*

Eksisterende adkomst til Felleskjøpet skal stenges ved opparbeiding av gang- og sykkelveg og ny adkomstveg. Dette bør vises i plankartet med symbol for stenging av avkjørsel.

- 4. I bestemmelsen § 2.2 må det presiseres at alle tiltak som befører fylkesvegen skal*

utføres i hht. gjeldende vegnormaler, og at det er Innlandet fylkeskommune som skal godkjenne byggeplaner for slike tiltak. Vegvesenet har ikke lenger denne rollen.

I rekkefølgebestemmelsen om godkjenning av byggetegninger for tiltak som berører fylkesvegen, må Statens vegvesen byttes ut med Innlandet fylkeskommune.

5. IFK mener at det er positivt at det er laget en bestemmelse for belysning, og at det er gitt føringer for høyder og materialbruk. Det er bra at grønnstrukturen er sikret gjennom plan og bestemmelser.

Administrasjonens kommentar:

1. De ulike typene varehandel er definert i bestemmelsene til Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland. Planbestemmelsene er juridisk bindende.

Plass- og/eller transportkrevende varehandel er definert i § 2 bokstav b:
«Plass- og/eller transportkrevende varehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, utsalg fra hagesentre og planteskoler.»

Storvarehandel er definert i § 2 bokstav c:
«Storvarehandel er handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning, er møbler, hvitevarer, brunevarer og deler og utstyr til motorkjøretøy, og hvor virksomheten er over 1500 m² BRA.»

I planforslaget er det ikke lagt inn bestemmelser knyttet til hva slags type varehandel som kan tillates innenfor arealformålsområdene FK11 og FKIB. Areal- og transportstrategi for Fagernes og Leira ble vedtatt i kommunestyret den 18.06.2015, sak 042/15. Et av hovedmålene med strategien er å bidra til å gjøre Fagernes til en attraktiv og bærekraftig by, og at Leira skal kunne utvikle seg som et tettsted innenfor rammer som ikke svekker Fagernes som regionsenteret i Valdres. Detaljhandel skal lokaliseres til Fagernes sentrum, mens storvarehandel kan lokaliseres til Leira.

I forlengelse av Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, samt SATS-dokumentene for Fagernes og Leira, mener administrasjonen at det vil være fornuftig å knytte bestemmelser om type varehandel til arealformålsområdene FK11 og FKIB. Dette for å sikre at varehandel som typisk knytter seg til by- og tettstedssentra på sikt ikke flyttes ut fra Fagernes sentrum og Leira.

Felleskjøpet er innenfor definisjonen plass- og/eller transportkrevende varehandel. Administrasjonen vurderer at denne type virksomhet er riktig å plassere utenfor bykjernen, og er egnet i området Breiset. Administrasjonen anbefaler at det legges inn følgende setning i bestemmelsene §§ 3.1 og 3.2:

«Av forretning tillates det kun plass- og/eller transportkrevende varehandel. Detalj- eller storvarehandel tillates ikke.»

2. Kontorarbeidsplasser kan ses i sammenheng med administrasjonens kommentar ovenfor under punkt 1. Kontorarbeidsplasser er naturlig i et bysenter, men administrasjonen mener at enkelte kontorplasser også kan plasseres utenfor bysentrum. Administrasjonen er enig med fylkeskommunen, og mener at kontorplassene bør ses i sammenheng med næringsvirksomheten i området. Administrasjonen anbefaler med dette at følgende legges inn i bestemmelsene §§

3.1 og 3.2:

«Det tillates kontorarbeidsplasser knyttet til den næringsvirksomheten som til enhver tid er innenfor området».

3. I hht. vegnormal N101 skal det langs veg med fartsgrense 50 eller 60 km/t. være trafikkdeler på minimum 1,5 m. mellom veg og anlegg for gående og syklende.

Vegvesenets vegnormal er en overordnet plan som også kommunen må forholde seg til. Med grøfteprofil vil 1,5 m. være for lite, og administrasjonen anbefaler derfor at det settes av 2,5 m. til grøft og 3 m. til gang- og sykkelveg, slik fylkeskommunen anbefaler. Dette som forlengelse av eksisterende gang- og sykkelveg lenger sør.

Hovedforskjellen mellom fortau og gang- og sykkelveg er at det er trafikkdeler / grøft mellom kjøreveg og anlegg for myke trafikkkanter på gang- og sykkelveg. Planforslaget legger til rette for grøft mellom fortau og kjøreveg, men formålet må likevel endres med riktig benevnelse og sosi-kode i plankartet. Endringene må også korrigeres i bestemmelsene §§ 4.3 og 4.4. Administrasjonen anbefaler at § 4.4 endres til:

«4.4 Gang- og sykkelveg

Det skal opparbeides gang- og sykkelveg etter gjeldende vegnormal. Grøft skal være på minimum 2,5 m. Gang- og sykkelveg skal være på minimum 3 m.»

Avkjørselen til Felleskjøpet er i plankartet allerede erstattet til blant annet fortau (endres til gang- og sykkelveg). Administrasjonen mener derfor at det ikke er nødvendig å vise symbol for stenging av avkjørsel til Felleskjøpet i plankartet.

4. Fra 01.01.2020 forvalter fylkeskommunen eget vegnett, noe vegvesenet tidligere hadde ansvaret for. Det blir derfor feil at det i bestemmelsene står at det er vegvesenet som skal godkjenne byggetegninger.

Administrasjonen anbefaler at bestemmelsen § 2.2 2. avsnitt endres fra *«Statens vegvesen skal godkjenne byggetegninger for bygging av tiltak som berører riks- og fylkesvegnettet»* til *«Alle tiltak som berører fylkesvegen skal utføres i hht. gjeldende vegnormaler. Innlandet fylkeskommune skal godkjenne byggetegninger for bygging av tiltak som berører fylkesvegnettet».*

I rekkefølgebestemmelsen § 8, 1. avsnitt, byttes Statens vegvesen ut med Innlandet fylkeskommune.

5. Tas til orientering.

Fylkesmannen i Innlandet (19.11.2020):

Fylkesmannen tar kommunens vurderinger om skredtiltak til etterretning, og har ingen faglige merknader utover dette.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE, 04.01.2021):

Generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Vurdering:

Administrasjonen viser til kommentarene til høringsuttalelsene, og mener at det er enkelte moment som må endres og/eller presiseres i plankartet og bestemmelsene.

Administrasjonen vurderer at disse endringene ikke er av en så vesentlig karakter at det krever nytt offentlig ettersyn.

Administrasjonen mener at planforslaget ellers er godt gjennomarbeidet, og anbefaler at planforslaget vedtas med vilkår.

Til informasjon vil ny vedtatt reguleringsplan erstatte gjeldende reguleringsplan for Breiset innenfor dette planområdet.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Felleskjøpet Breiset, planID 0542DR251, med følgende endringer:

- Følgende setninger legges inn i bestemmelsene §§ 3.1 og 3.2:

«Av forretning tillates det kun plass- og/eller transportkrevende varehandel. Detalj- eller storvarehandel tillates ikke.

Det tillates kontorarbeidsplasser knyttet til den næringsvirksomheten som til enhver tid er innenfor området.»

- Plankart: Formålsområde fortau endres til gang- og sykkelveg med påfølgende grønnstruktur (grøft) i hht Vegvesenets vegnormal.
- Bestemmelsen § 4.3: Ordet fortau endres til gang- og sykkelveg.
- Bestemmelsen § 4.4 endres til:

«4.4 Gang- og sykkelveg

Det skal opparbeides gang- og sykkelveg etter gjeldende vegnormal. Grøft skal være på minimum 2,5 m. Gang- og sykkelveg skal være på minimum 3 m.»

- Bestemmelsen § 2.2 2. avsnitt endres til følgende:

«Alle tiltak som berører fylkesvegen skal utføres i hht. gjeldende vegnormaler. Innlandet fylkeskommune skal godkjenne byggetegninger for bygging av tiltak som berører fylkesvegnettet.»

- Rekkefølgebestemmelsen § 8, 1. avsnitt: Statens vegvesen byttes ut med Innlandet fylkeskommune.

Planmaterialet må oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres.

Reguleringsplanen for Felleskjøpet Breiset erstatter gjeldende reguleringsplan Breiset innenfor planområdet.

Planutvalget 25.03.2021:

Behandling:

Saksbehandler orienterte om saken.

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

PU- 023/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Felleskjøpet Breiset, planID 0542DR251, med følgende endringer:

- Følgende setninger legges inn i bestemmelsene §§ 3.1 og 3.2:
«Av forretning tillates det kun plass- og/eller transportkrevende varehandel. Detalj- eller storvarehandel tillates ikke. Det tillates kontorarbeidsplasser knyttet til den næringsvirksomheten som til enhver tid er innenfor området.»
- Plankart: Formålsområde fortau endres til gang- og sykkelveg med påfølgende grønnstruktur (grøft) i hht Vegvesenets vegnormal.
- Bestemmelsen § 4.3: Ordet fortau endres til gang- og sykkelveg.
- Bestemmelsen § 4.4 endres til:
*«4.4 Gang- og sykkelveg
Det skal opparbeides gang- og sykkelveg etter gjeldende vegnormal. Grøft skal være på minimum 2,5 m. Gang- og sykkelveg skal være på minimum 3 m.»*
- Bestemmelsen § 2.2 2. avsnitt endres til følgende:
«Alle tiltak som berører fylkesvegen skal utføres i hht. gjeldende vegnormaler. Innlandet fylkeskommune skal godkjenne byggetegninger for bygging av tiltak som berører fylkesvegnettet.»
- Rekkefølgebestemmelsen § 8, 1. avsnitt: Statens vegvesen byttes ut med Innlandet fylkeskommune.

Planmaterialet må oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres.

Reguleringsplanen for Felleskjøpet Breiset erstatter gjeldende reguleringsplan Breiset innenfor planområdet.

Kommunestyret 15.04.2021:

Behandling:

Enstemmig

KS- 020/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Felleskjøpet Breiset, planID 0542DR251, med følgende endringer:

Følgende setninger legges inn i bestemmelsene §§ 3.1 og 3.2: *«Av forretning tillates det kun plass- og/eller transportkrevende varehandel. Detalj- eller storvarehandel tillates ikke. Det tillates kontorarbeidsplasser knyttet til den næringsvirksomheten som til enhver tid er innenfor området.»*

Plankart: Formålsområde fortau endres til gang- og sykkelveg med påfølgende grønnstruktur (grøft) i hht Vegvesenets vegnormal.

Bestemmelsen § 4.3: Ordet fortau endres til gang- og sykkelveg.

Bestemmelsen § 4.4 endres til: *«4.4 Gang- og sykkelveg. Det skal opparbeides gang- og sykkelveg etter gjeldende vegnormal. Grøft skal være på minimum 2,5 m. Gang- og sykkelveg skal være på minimum 3 m.»*

Bestemmelsen § 2.2 2. avsnitt endres til følgende: *«Alle tiltak som berører fylkesvegen skal utføres i hht. gjeldende vegnormaler. Innlandet fylkeskommune skal godkjenne byggetegninger for bygging av tiltak som berører fylkesvegnettet.»*

Rekkefølgebestemmelsen § 8, 1. avsnitt: Statens vegvesen byttes ut med Innlandet

fylkeskommune. Planmaterialet må oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres. Reguleringsplanen for Felleskjøpet Breiset erstatter gjeldende reguleringsplan Breiset innenfor planområdet.