



Nord-Aurdal kommune

Sak: 19/1902
JournalpostID: 23/2399
ArkivID: PlanID-0542DR271,
K2-L12
Saksbehandler: Aud Berit
Anmarkrud
Dato: 15.02.2023

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
014/23	Planutvalget	09.03.2023
045/23	Kommunestyret	27.04.2023

Reguleringsplan for Eiendommen Valdres - Leira - Sluttbehandling

Vedlegg:

03.03.2023	Planbeskrivelse - Eiendommen Valdres	362228
03.03.2023	Plankart Eiendomen Valdres	362229
03.03.2023	ROS-analyse Eiendomen Valdres	362230
03.03.2023	20230225_Bestemmelser_TilGodkjenning	362231
03.03.2023	Høringsuttalelser_samlet_1.gang	362232
03.03.2023	Sak PU 069_22 Reguleringsplan for Eiendommen Valdres - Leira	362233

Tidligere behandlinger:

- Planutvalget, sak 069/22, den 01.12.2022: Første gangs behandling av reguleringsplanforslag.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Eiendommen Valdres legges med dette frem for sluttbehandling. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for forretning/kontor/tjenesteyting, med tilhørende uteområder og trafikkavvikling i området. Planområdet ligger på Leira, langs Fløafjordvegen og vis-s-vis det som var Leira skole. Dagens bygg, som huser blant annet Elkjøp, Kiwi og Intersport, inngår i planavgrensningen.

Planområdet består av gnr. 85, bnr. 105, 404, 412, og 3, samt en mindre del av gbnr. 85/232. Planfremmer er Eiendommen Valdres AS, og plankonsulent er Plan- og Oppmåling Valdres.

Vedlagte planforslag lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 07.12.2022-25.01.2023. Det kom totalt inn 7 uttalelser, hvorav 4 fra myndigheter og 3 fra regionale eller private enheter. Statsforvalteren i Innlandet ba om utsatt høringsfrist til 30.01.2023, og har sendt inn sin uttalelse innen den utvidede fristen. Kommunen mottok uttalelse fra Innlandet fylkeskommune den 13.02.2023, nært 3 uker etter høringsfristen, uten at det var bedt om utsatt frist. Det har gjentatt seg ved flere anledninger at fylkeskommunen sender sin høringsuttalelse etter fastsatt frist, noe administrasjonen mener er uheldig. Administrasjonen oppsummerer og kommenterer derfor ikke høringsuttalelsen fra fylkeskommunen i saksutredningen, men legger ved høringsuttalelsen i sin helhet sammen med de andre uttalelsene. Under følger sammendrag av øvrige uttalelser med administrasjonens kommentarer:

Norges Vassdrags- og Energidirektorat, NVE (12.12.2022):

For å sikre at områder ikke blir flomutsatt, er det i planforslaget krav om at det skal utarbeides en overvannsplan som skal inneholde konkrete løsninger/metoder for å fordrøye og spre avrenningen. Det er viktig at tredjepart ikke påføres ulemper av endret overvannssituasjon.

Videre viser NVE til sin generelle tilbakemelding og 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.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen er enig i at det er viktig at tredjepart ikke blir skadelidende av endret overvannssituasjon. I bestemmelsene er det krav om situasjonsplan som blant annet skal redegjøre for overvannshåndtering. Hensynet til tredjepart vil inngå i dette.

Planområdet er i henhold til både topografi og aktsomhetskart ikke skredutsatt, men en mindre del av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom fra Leiraelvi. Skred AS har utarbeidet flere rapporter angående denne elven. I rapport datert 23.12.2021 er det konkludert med at flommen ikke vil berøre planområdet til Eiendommen Valdres.

Statens vegvesen, SVV (12.01.2023):

1) I 2015 inngikk Nord-Aurdal kommune et forpliktende samarbeid med Fylkeskommunen, Statens Vegvesen og lokalt næringsliv for å samarbeide om areal- og transportstrategi for regionsenteret Fagernes-Leira (SATS). En ny avtale for å videreføre samarbeidet for 2022-2025 er delvis signert.

SATS fra 2015 beskriver mål og strategier for utvikling av tettstedene Fagernes og Leira. I denne ligger det at Fagernes skal styrkes som by, og fortettes med boliger, kulturaktiviteter, detaljhandel, kontor og andre arbeidsplasser generelt. Leira skal utvikles videre med boliger og bilbasert handel med store varer innenfor etablerte områder, og skal komplementere Fagernes. Strategien bygger opp under samme fordeling av handel mellom stedene som retningslinjene i vedtatt kommuneplan.

Planforslaget som foreligger tilrettelegger for forretning/kontor/tjenesteyting. Kontorarbeidsplasser og detaljvarehandel innenfor planområdet strider med intensjonen i kommuneplanen og SATS-strategien. Det må i planarbeidet vurderes hvilke konsekvenser en videre utvikling av detaljhandel, tjenesteyting og kontorarbeidsplasser på Leira vil få for arbeidet med å utvikle Fagernes som by. SVV mener at planens bestemmelser må definere handel til storvarehandel, og at varegrupper utover dette ikke tillates. Formål som tillater "rene" kontorarbeidsplasser som ikke inngår som del av forretningsdriften må utgå, og innen formål tjenesteyting må det defineres ytterligere hva som skal tillates.

SVV forutsetter at mål og strategier som er vedtatt gjennom kommuneplanen og SATS er gjeldende, og vil på det sterkeste anbefale å følge opp disse i reguleringsplanen for Eiendommen Valdres - Leira.

2) Plandokumentene inneholder ingen vurdering av trafikale konsekvenser som utbyggingen vil medføre for området som helhet, inkl. FV51 og E16. Dette er en stor svakhet ved planen, og i utgangspunktet grunnlag for innsigelse. SVV hadde innsigelse til nylig vedtatt reguleringsplan for Markavegen vest vedr. mangelfull utredning av planforslagets trafikale konsekvenser. For å imøtekomme innsigelsen ble det gjennomført en trafikkanalyse, som kan brukes videre for Eiendommen Valdres - Leira.

Administrasjonens kommentar:

1) Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som område E1, avsatt til "Kombinert område for forretning/næringsbygg/kjøpesenter". I retningslinjene til kommuneplanens arealdel står det følgende om forholdet mellom Leira og Fagernes: "Leira sentrum utfyller

Fagernes som regionalt handelssenter. Lagemarkene på Leira er reservert for meir arealkrevjande næring/forretning, medan dei etablerte kvartala i Fagernes sentrum vert reservert for detaljhandel.” Lagemarkene er, av hva administrasjonen har forstått, området ved Clas Ohlson, Jysk, interiørsenteret, osv. på Leira, vest for planområdet for Eiendommen Valdres. Omsøkt planområde inngår med dette ikke i definisjonen *Lagemarkene*, som det vises til i kommuneplanens bestemmelser. I kommuneplanen er planområdet derimot avsatt til fremtidig forretning/næringsbygg/kjøpesenter, noe administrasjonen derfor anser som et bevisst valg da kommuneplanen ble vedtatt. Når et av formålene er kjøpesenter, er det også naturlig at detaljhandel kan tillates innenfor dette planområdet.

I planforslaget er det benyttet sosi-kode 1813: *Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting*. Dette vil si at planforslaget i tillegg legger til rette for tjenesteyting, som f.eks. vil si tannlege, frisør, cafe, osv. Dette strider med formålet i kommuneplanen, noe det ble grundig redegjort for i saksutredningen til 1. gangs behandling av planforslaget, sak 069/22. Viser til denne for mer informasjon. Arealbruken med type formål som skal tillates ble diskutert i planutvalget ved 1. gangs behandling, og vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn slik planen ble fremmet.

Administrasjonen kan være enig i at det er noe strid mellom SATS og føringene og formålene som ligger i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende, og administrasjonen forholder seg derfor til denne, i tillegg til de vedtak som er gjort av kommunestyret i andre lignende saker. Planutvalget vedtok å legge omsøkt planforslag ut til høring og offentlig ettersyn med de formål som foreligger. Kommunestyret har nylig vedtatt reguleringsplan for Markavegen vest med blant annet formålene forretning/tjenesteyting i området Lagemarkene. Administrasjonen mener utifra dette at det ikke er ulogisk at tjenesteyting også kan aksepteres innenfor omsøkt planområde som er avsatt til forretning/næringsbygg/kjøpesenter i kommuneplanen. Men det er når alt kommer til alt politikk om en skal tillate tjenesteyting innenfor dette området eller ikke, og administrasjonen viser til at det er kommunestyret som avgjør dette.

2) I sammenheng med reguleringsplanarbeidet for Markavegen Vest, vest for planområdet for Eiendommen Valdres, ble det, etter innsigelse fra Statens Vegvesen, gjennomført en trafikkanalyse. Denne trafikkanalysen ble også omtalt i saksframlegget til 1. gangs behandling i planutvalget.

I trafikkanalysen (Norconsult, 08.12.2021) viser kapasitetsberegninger at rundkjøring langs E16 og fv. 51 vil ha god trafikkavvikling og restkapasitet i framtidig situasjon.

Trafikkanalysen påpekte videre to punkter som ikke ble ansett tilstrekkelig. Dette gjaldt busstopp utenfor kjøpesenteret Amfi, og fortau langs nordsiden av Markavegen.

Planområdet for Eiendommen Valdres ligger øst for rundkjøringen og planområdet til Markavegen vest. Det er planlagt å benytte eksisterende veinett frem til planområdet, noe administrasjonen mener med bakgrunn i trafikkanalysen har god kapasitet. Bybussen kjører ikke inn på Skulevegen, men kun til Markavegen. Problemstillinger knyttet til busstopp og snuhammer for buss er derfor ikke aktuelle på denne siden av Golsvegen. Innkjøring til planområdet langs Fløafjordvegen er i planforslaget strammet inn i forhold til dagens inn- og utkjøring, og det er regulert inn gang- og sykkelveger i planområdet. Det er sikret i rekkefølgebestemmelsene at fortau FO5 og FO6 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor F/K/T2 og F/K/T3. Administrasjonen mener at trafikkavviklingen i planforslaget blir vesentlig bedre enn dagens forhold, og at planen hensyntar både myke og harde trafikanter på en god måte.

Mattilsynet (18.01.2023):

1) Det forventes at kommunen foretar beregninger for å sikre levering av tilstrekkelige mengder drikkevann til planlagt utbygging i tillegg til eksisterende forsyningssystem. Dette innebærer at det kommunale vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide transportsystemet, og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til nye abonnenter innenfor planområdet.

2) Matloven stiller krav om at enhver skal utvise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Det må utvises aktsomhet i anleggsperioden.

Adminstrasjonens kommentar:

1) Området er, som Mattilsynet påpeker, tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Tilstrekkelig kapasitet vil uansett være en forutsetning for å kunne gi byggetillatelse.

2) Kravet er nedfelt i Matloven. Merknaden tas til orientering.

Statsforvalteren i Innlandet (30.01.2023):

1) Anbefaler å legge til rette for parkering under bakkenivå for å ikke beslaglegge viktige utviklingsarealer i sentrumsområder som Leira (ref. kommuneplanens bestemmelser).

2) Det oppfordres om dialog med utbygger ang. klima- og energivennlig bruk av takarealer. (F.eks. grønne tak eller solcelleanlegg.)

3) Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn ser ut til å være ivaretatt i planforslaget.

4) Statsforvalteren har ikke foretatt noen juridisk gjennomgang av planbestemmelser og plankart. Det forutsettes at plankart er utformet i samsvar med kart- og planforskriften § 9.

Administrasjonens kommentar:

1) Det er en fordel å sikre parkeringsplasser under bakkenivå, for å hindre at bilparkering opptar store arealer som heller kan utnyttes til f.eks. fortetting eller grønne lunger. Det har likevel ikke vært vanlig å kreve parkering på tak eller under bakkenivå for forretninger innenfor Leira sentrum, ref. f.eks. nylig vedtatt reguleringsplan for Markavegen vest. I denne nylig vedtatte reguleringsplanen er det krav om parkering under bakkenivå på leilighetsbygg (bolig), men ikke forretninger/tjenesteyting. I kommuneplanens bestemmelser står det at det *bør* legges til rette for parkering under bakkenivå ved videre utbygging av Leira sentrum, dette er altså en *bør*-bestemmelse og ikke krav. Det er i så fall en politisk avveining om man skal kreve dette i denne reguleringsplanen.

2) Reguleringsbestemmelsene legger til rette for f.eks. solenergianlegg på tak. Merknaden tas til orientering.

3) Tas til orientering.

4) Plankartet er levert med sosikode 4.5.2, som pr i dag er gjeldende versjon for å motta og legge ut plankartet i forvaltningsbasen. Det er gjort feilsjekk av filen før utlegging i kartsystemet, og denne var feilfri. Formål i plankart og planbestemmelser er sammenfallende. Administrasjonen mener derfor at bestemmelser og plankart er utformet i samsvar med kart- og planforskriften § 9.

Valdres Kommunale Renovasjon, VKR (10.01.2023):

Det vil være behov for å etablere løsning for næringsrenovasjon i området. For renovasjonsløsninger for næringsavfall må tilkomst med lastebil være ivaretatt, og det må settes av arealer til nødvendig antall containere eller nedgravde løsninger. Virksomheten må ivareta krav til sortering av avfallet jf. forurensningsloven og gjeldende avfallsforskrift.

VKR viser videre til generelle krav til atkomst, skrevet som punkter i høringsuttalelsen.

Administrasjonens kommentar:

Planområdet ligger inntil offentlig veg, som antas tilfredsstillende som atkomstveg for renovasjonsbil. Plass for renovasjon er naturlig å se i sammenheng med byggesøknaden til øvrig byggetiltak.

Griug (27.01.2023):

Viser til kart vedlagt høringsuttalelsen. Det må etableres forsyning med høyspent og lavspent til næringseiendom F/K/T2 og F/K/T 3 som vist i kartet.

Administrasjonens kommentar:

Vedlagte kart fra Griug viser eksisterende trafoer innenfor planområdet. I tillegg er det regulert inn område for to nye trafostasjoner innenfor område FKT2 (EA3 og EA5), som antas å kunne drifte både FKT2 og 3. Administrasjonen mener at uttalelsen med dette er hensyntatt.

AKA konsern (15.12.2022):

Leira Butikkeiendom AS (LB) er eier av naboeiendommene gbnr. 85/122 og 85/389. LB har tidligere hatt forhåndskonferanse med kommunen om etablering av vaskeanlegg på eiendommene 85/105 (Eiendommen Valdres AS) og egen eiendom 85/122.

Planavgrensningen for planforslaget grenser inn til området hvor det er tiltenkt vaskehall/servicepunkt. Ber om at det reguleres inn en avkjøringspil i plankartet til tiltenkt område for vaskehall, slik at planen ivaretar fremtidig utvikling på gbnr. 85/105 og 85/122.

Administrasjonens kommentar:

AKA ønsker å få lagt inn avkjøringspil til naboeiendom 85/105 for fremtidig utvikling av dette området, som inngår i vedtatt reguleringsplan for Tisleia sag og høvel. En avkjøring til dette området vil kreve et nytt offentlig ettersyn på grunn av trafikkforholdene / ny avkjøring. Administrasjonen vil derfor ikke anbefale å legge inn avkjøring i denne planprosessen, men anbefaler at avklaring om avkjøring heller gjøres gjennom en egen søknad etter forenklet prosess når det foreligger mer konkrete planer for utviklingen av gbnr. 85/105 og 85/122 innenfor reguleringsplanen for Tisleia sag og høvel.

Vurdering:

Administrasjonen mener at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og kan vedtas slik det foreligger. Parkeringsløsninger og formål innenfor planområdet kan etter administrasjonens vurdering tillates slik planforslaget foreligger, men dette er noe som bør vurderes politisk.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Eiendommen Valdres - Leira, planID 0542DR271, slik planforslaget foreligger.

Planutvalget 09.03.2023:

Behandling:

Tilleggsforslag, foreslått av Jan Stundal, Arbeiderpartiet

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Eiendommen Valdres - Leira, planID 0542DR271, med følgende endringer:

1. Formål tjenesteyting tas ut som arealformål av planen på F/K/T 1-3.
2. Formål kontor tas ut som arealformål på F/K/T 2 og F/K/T 3. Det tillates kontorplasser knyttet til næringsformålet.
3. Forretning begrenses til å gjelde storvarehandel på F/K/T 2 og F/K/T 3.
4. Parkering skal være under bakken på F/K/T 2 og F/K/T 3. Utnyttingsgraden reduseres tilsvarende til 60% BYA på F/K/T 2 og F/K/T 3.

Det ble votert over hvert punkt i tilleggsforslaget:

Punkt 1: Vedtatt med 4 stemmer mot 3 stemmer

Punkt 2: Vedtatt med 4 stemmer mot 3 stemmer

Punkt 3: Vedtatt med 5 stemmer mot 2 stemmer

Punkt 4: Falt med 5 stemmer mot 2 stemmer

Opprinnelig forslag til vedtak ble satt opp mot nytt forslag med tilleggspunkt 1, 2 og 3.

Tilleggsforslaget med punkt 1,2 og 3 ble vedtatt med 4 stemmer mot 3 stemmer.

PU- 014/23 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Eiendommen Valdres - Leira, planID 0542DR271, med følgende endringer:

1. Formål tjenesteyting tas ut som arealformål av planen på F/K/T 1-3.
2. Formål kontor tas ut som arealformål på F/K/T 2 og F/K/T 3. Det tillates kontorplasser knyttet til næringsformålet.
3. Forretning begrenses til å gjelde storvarehandel på F/K/T 2 og F/K/T 3.

Kommunestyret 27.04.2023:

Behandling:

Endringsforslag, foreslått av Knut Arne Fjelltun, Senterpartiet

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Eiendommen Valdres - Leira, planID 0542DR271, slik planforslaget foreligger.

Forslag til vedtak fra planutvalget mot endringsforslag 1: En stemme for forslag til vedtak fra planutvalget, 20 stemmer for endringsforslag.

KS- 045/23 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Eiendommen Valdres - Leira, planID 0542DR271, slik planforslaget foreligger.