



PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR FELLESKJØPET BREISET

gnr. 70 bnr. 5 og 34, gnr. 71 bnr. 15 m.fl.

Nord-Aurdal kommune

planID 0542DR251



Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Vurdering av behovet for konsekvensutredning	4
2. Planprosess og medvirkning.....	5
2.1 Planprosess og medvirkning.....	5
2.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart	5
3. Rammer og premisser for planarbeidet	7
3.1 Nasjonale føringer	7
3.2 Regionale føringer	8
3.3 Lokale føringer.....	8
4. Beskrivelse av området	9
4.1 Planavgrensning og beliggenhet	9
4.2 Dagens arealbruk.....	10
4.3 Trafikkforhold	11
4.5 Landskap, naturmangfold og vassdrag.....	12
4.5.2 Grunnforhold og fare for flom og skred.....	14
4.6 Friluftsliv, universell utforming, barn og unge	16
4.7 Kulturminner og – miljøer	16
4.8 Andre forhold	16
4.9 Vurdering av alternativ med fortau /gang- og sykkelveg.....	16
5. Beskrivelse av planforslaget	17
5.1 Hensikt og arealformål	17
5.2 Bebyggelse og anlegg	17
5.2.1 Forretning/kontor/industri	17
5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	19
5.3.1 Kjøreveg.....	19
5.3.2 Annen veggrunn – grøntareal	19
5.4 Grønnstruktur.....	19
5.4.1 Grønnstruktur.....	19
5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	19
5.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag.....	19
5.6 Hensynssone.....	20
5.6.1 Frisikt	20
5.6.2 Faresone – flom.....	20

5.7 Fellesbestemmelser	20
5.8 Rekkefølgebestemmelser	21
6. Vurdering av planforslagets konsekvenser	21
6.1 Trafikk	21
6.2 Landskap med vassdrag og naturmangfold	22
6.3 Fare for skred og flom	22
6.5 Friluftsliv, universell utforming, barn og unge	23
6.4 Forurensning	23
6.5 Risiko og sårbarhetsanalyse	23
6.6 Annet	24
6.7 Konklusjon	24

Forsidefoto: Avkjøring til eiendommer der Felleskjøpet driver sin virksomhet samt deler av deres bygningsmasse.

1. Innledning

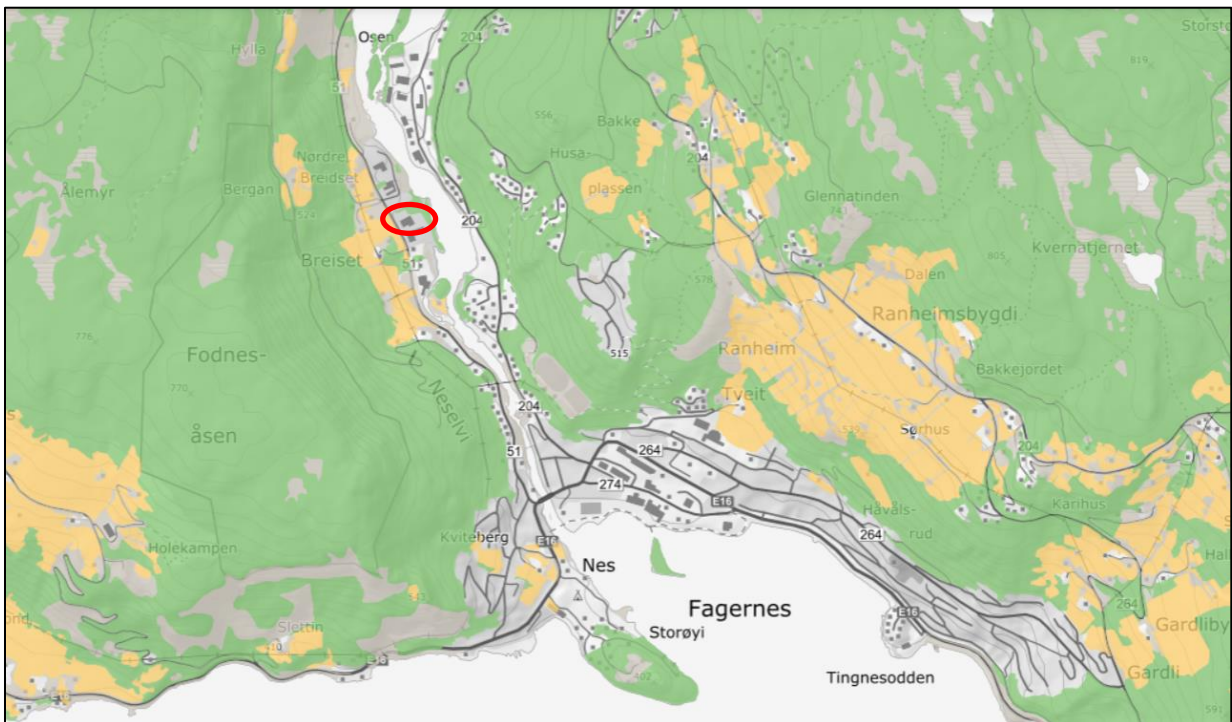
1.1 Bakgrunn

Fagernes er tettsted og kommunesenter i Nord-Aurdal, og det har de siste tiårene vokst med både bolig- og næringsbebyggelse. Bruken av Felleskjøpets eiendommer i næringsområdet langs fv. 51 nord for kjernesentrum i Fagernes ønskes utvidet i bruk for næring, og dagens avkjørsel fra fv. 51 ønskes regulert. Natur, Plan og Utvikling og Plan og Oppmåling Valdres (POV) har på vegne av Agri Eiendom AS utarbeidet plandokumentene til detaljregulering av gnr. 70 bnr 34, gnr. 71 bnr. 15 og deler av gnr. 70 bnr. 5, iht. plan- og bygningsloven (pbl). POV er planfremmer.

Hensikten med planarbeidet er å utvide nåværende næringsarealene og oppdatere til dagens forhold i ny reguleringsplan. Grøntområder, vassdrag, trafikkavvikling og -sikkerhet, eksisterende vann og avløp og fare for flom og skred er noe av grunnlaget for plan og bestemmelser.

Det er ønske om å beholde dagens avkjørsel fra fv. 51 til Felleskjøpet. Samtidig er det behov for å oppdatere dagens veiforhold i ny plan, bl.a. på eiendom gnr. 70 bnr. 5.

Planområdet ligger innenfor Statistisk Sentralbyrås avgrensning av tettstedet/byen Fagernes.



Planområdet ligger nord i tettstedet Fagernes. Det ligger mellom fv. 51 og elva Fløtadn. Planområdet er markert med rød sirkel i kartfiguren.

1.2 Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Reguleringsplan for Breiset, vedtatt 31.03.1978, omfatter hele det avgrensede planområdet for Felleskjøpet Breiset. Formålet i nevnte plan for Breiset er i hovedsak forretning og industri, og i kommuneplanens arealdel fremgår at planen fortsatt skal gjelde.

Planområdet ligger tilgrensende *Reguleringsplan for Fagernes Utvikling Breiset*, vedtatt 30.06.2016. Det varslede planarbeidet er i all hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. Det medfører mindre endringer eller justeringer av gjeldende reguleringsplan. Endringene i varslet planområde omfatter ikke endringer med vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Kommunen og plankonsulent har derfor vurdert at planforslaget ikke medfører krav om konsekvensutredning etter pbl. § 4-1. Nødvendige tematiske utredninger skal utføres.

2. Planprosess og medvirkning

2.1 Planprosess og medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt til berørte parter 20.09.2017, og frist for innspill var 25.10.2017. Varsel om oppstart ble annonsert i avisa Valdres 23.09.2017. Etter fristen har det blitt utarbeidet en rapport om skredfare, og det er foretatt kartforretning for oppmåling av usikre eiendomsgrenser. På bakgrunn av innkomne innspill, forhold i området og utbyggers ønsker og andre rammer for planarbeidet er det utarbeidet et planforslag.

Planforslaget kan sendes på høring og offentlig ettersyn etter 1.gangs behandling etter plan- og bygningsloven § 12-10. Etter høringen skal planforslaget justeres som følge av innkomne uttalelser, og deretter kan det legges fram for egengodkjenning av kommunestyret i Nord-Aurdal, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

2.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Det kom fem innspill til varsel om oppstart. De er oppsummert under og kort kommentert av plankonsulent.

1. Statens vegvesen, datert 20.10.2017

SVV uttaler seg som statlig fagmyndighet innen transport og forvalter av riksveger.

Fv. 51 har en fartsgrense på 60 km/t på strekningen, og ÅDT er ca. 3200.

Vedtatt kommunedelplan for framtidig E16 Fagernes – Hande berører planområdet, og det er viktig at planområdet ivaretas.

Eksisterende avkjørsel må reguleres som et kryss og dimensjoneres for store kjøretøy i hht. gjeldende håndbøker. Frisikt skal være 10x84 meter.

Byggegrensen er i kdpl fastsatt til 25 meter. Byggegrensen omfatter bygg og parkering.

I reguleringsbestemmelsene må det innarbeides at Statens vegvesen skal godkjenne byggetegninger før bygging for tiltak som berører riks- og fylkesvegnettet.

Plankonsulentens kommentar:

Kryss er dimensjonert i hht. Håndbok N100 Veg- og gateutforming med frisikt 10x84 meter.

Byggegrense er 25 meter fra senterlinje på fv. 51 i følge saksbehandler hos SVV per telefon, og det er innarbeidet i plankartet. Noe parkeringsareal inngår i byggegrensen, og det anses ikke at det er i konflikt med trafiksikkerhet eller -avvikling på stedet. Fylkesvei 51 er strak forbi avkjøringen.

Byggetegninger som skal godkjennes av SVV før igangsetting, er innarbeidet i planbestemmelsene for fv. 51.

Kommunedelplan for Fagernes-Hande er utgått og erstattet av kommuneplanens arealdel.

2. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 23.10.2017

NVE gir råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep samt vassdrags- og energianlegg.

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanlegging. De viser til NVEs retningslinjer 2/2011, og de viser til klimaendringer med mer nedbør og mer ekstremvær. De har vedlagt en sjekkliste for videre planarbeid, bl.a. ROS-analyse.

Plankonsulentens kommentar:

Tas til orientering. Flom- og skredfare er hensyntatt gjennom utredning av skredfare, privatrettslig avtale om sikring av skog i åsen ovenfor, og gjennom bevaring av kantsone langs vassdraget og lokalisering av andre arealformål med bestemmelser. Flomsonen for 200-års flom langs vassdraget er innarbeidet i plankartet. I fellesbestemmelsene framkommer at alle rør og kulverter skal dimensjoneres for 200-års flom.

Potensiell fare ved ekstremnedbør anses ivaretatt under temaet forurensning til vann og grunn og ved ROS-analyse.

3. Valdres Energinett, datert 29.09.2017

Dersom utbygging medfører noe økning i effektuttaket, må det vurderes å settes av plass til ny trafokiosk på området evt. i rom i nybygg.

Plankonsulentens kommentar:

Ved prosjektering må det foretas vurdering av behovet for ny nettstasjon. Dette er innarbeidet i planbestemmelsene. Dette må settes opp innenfor feltene FKI.

4. Fylkesmannen i Oppland, datert 03.10.2017

Fylkesmannen viser til www.planoppland.no og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i Fylkesmannen forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3 ivaretas i det videre planarbeidet. De forventer også at kap. 1 blir fulgt opp. De vil spesielt nevne kap. 3.2.1 Samfunnssikkerhet og beredskap, 3.2.6 Friluftsliv og 3.2.7 Vassdrag. De anser at spesielt disse interessene med nasjonale og regionale interesser nevnt i disse kapitlene, og de forventer at de blir belyst og vurdert spesielt i planarbeidet.

De minner om Forskrift om konsekvensutredninger, og de forutsetter at vurdering av eventuell konsekvensutredningsplikt blir vurdert i fht. forskriften.

Sosi-fil skal oversendes av plankart ved høring av planforslaget.

Plankonsulentens kommentar:

Nasjonale og regionale verdier i planområdet er beskrevet og belyst både i form av dagens forhold og hvordan de hensyntas i plan og bestemmelser. Vi viser for øvrig til de øvrige kapitlene i planbeskrivelsen samt plan, bestemmelser og ROS-analyse og skredutredning.

Plankonsulenten anser ikke at endring av plan og bestemmelser fører til utredning etter KU-forskriften. Endringene i fht. gjeldende reguleringsplan er mindre, og arealene er i stor grad utbygde.

Bevaring av strandsonen langs elva anses viktig for å ivareta allmenne hensyn, og det er tatt hensyn til vegetasjonsbelte langs elva og tilgrensende areal tilgrensende 5-meters sone mot arealformål grønnstruktur, se planbeskrivelsen kapittel 5 og 6.

5. Oppland fylkeskommune, datert 10.10.2017 og 10.01.2018

Opplandstrafikk har ingen merknader til planen.

Regionalenheten bemerker at endringene ser ut til å være i samsvar med overordnet plan.

Avdeling Kulturarv har befart området, og de anser at det er relativt høyt potensiale for funn fra steinalderen. En arkeologisk registrering i form av prøvestikking av grøntarealene langs elva er nødvendig. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner, jf. rapport og brev av 10.01.2018 fra arkeologisk avdeling.

Plankonsulentens kommentar:

Uttalelsene tas til orientering.

3. Rammer og premisser for planarbeidet

3.1 Nasjonale føringer

Kommunal planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende oppstilling her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

Lovverk og forskrifter:

- Plan- og bygningsloven
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Skogbruksloven
- Vannressursloven
- Forurensningsforskriften

- Forskrift om konsekvensutredninger
- Kart- og planforskriften

Veiledere, rikspolitiske retningslinjer og kommentarer:

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rikspolitisk retningslinje T-1442/2012 – Klima- og miljødepartementet.
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011, Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014.
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB 2017)

Andre relevante

- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2, Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Rundskriv T-2/98 - Miljøverndepartementet, Nasjonale mål og interesser i fylkes- og kommuneplanleggingen.

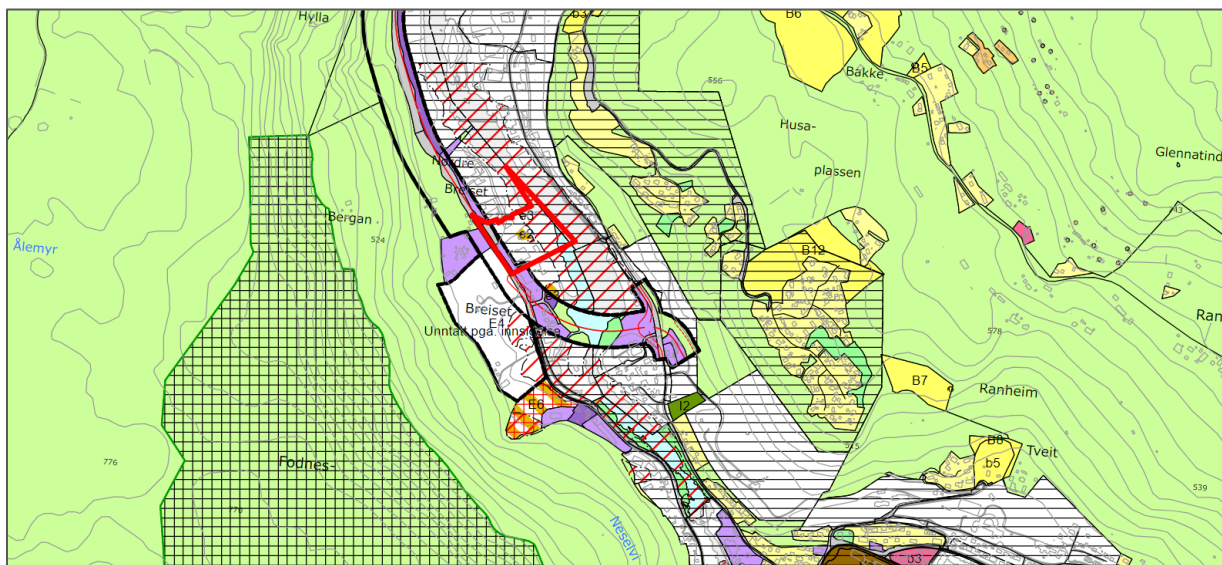
3.2 Regionale føringer

Det er få føringer på regionalt nivå. De viktigste er:

- Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene om planlegging
- Regional planstrategi 2012-2016
- Regional plan for klima og energi 2013-2024
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2014-2017

3.3 Lokale føringer

Kommuneplanens arealdel for Nord-Aurdal, vedtatt 11.09.2014, gir føringer for arealbruk i kommunen. Arealet innenfor planområdet er avsatt til ulike formål, bl.a. erverv/næring og at gjeldende reguleringsplaner skal gjelde. Kommunedelplan for framtidig E16 Fagernes – Hande, vedtatt i 2013, er erstattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2014.



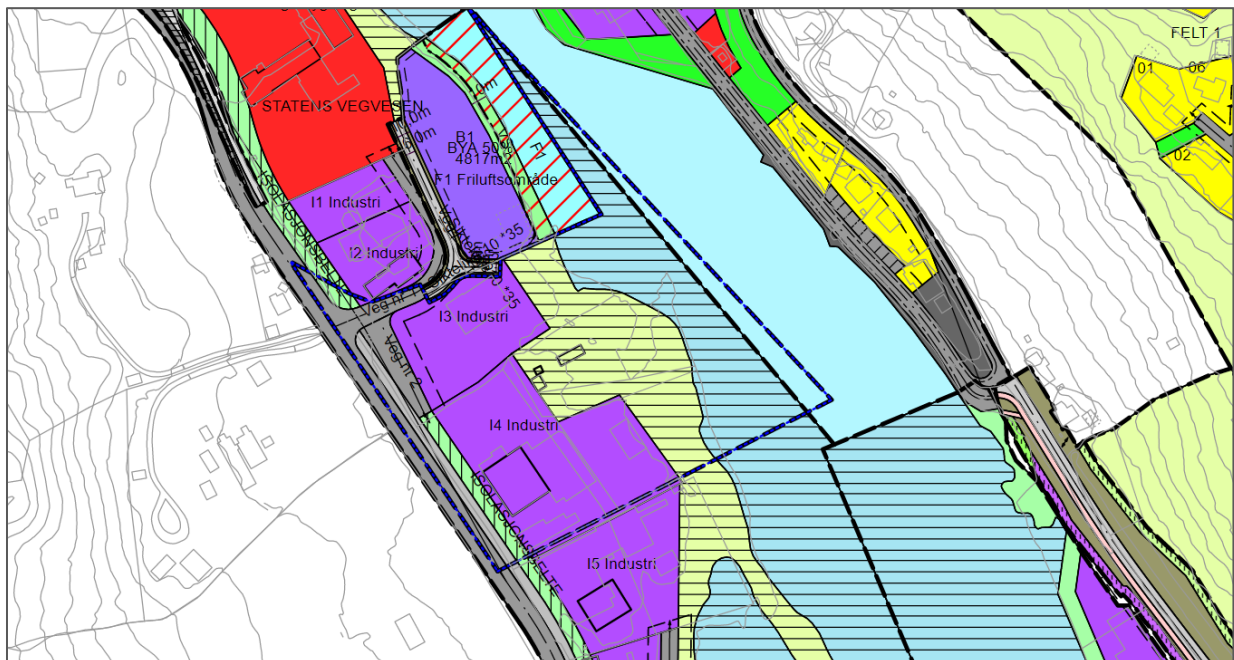
Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel, plankartet, 2014-2024, viser flere formål i og rundt planområdet. Planområdet er importert i kartlaget med rød heltrukken strek. Deler av den utgåtte kommunedelplan Fagernes-Hande er med i kartutsnittet. Kilde: Valdreskart.no .

Av gjeldende reguleringsplaner er følgende de viktigste i forhold avgrensning og oppdatering i fht. eksisterende forhold:

- reguleringsplan for Breiset, vedtatt 31.03.1978
- reguleringsplan for Spikarmoen, vedtatt 16.09.1989
- reguleringsplan for Fagernes Utvikling Breiset, vedtatt 16.06.2016.

Planområdet inngår i reguleringsplan for Breiset. Reguleringsplan for Spikarmoen gjelder næringsbebyggelse på østsiden av vassdraget, men den tilgrenser planområdet i vassdraget. Reguleringsplan for Fagernes Utvikling Breiset gjelder i hovedsak eiendom gbnr. 70/48, nord for den planlagte utvidede næringsbebyggelsen i reguleringsplanen for Felleskjøpet Breiset.

Det er fra kommunens side gitt dispensasjon fra regulering for å fylle opp og planere næringsarealer ned mot vassdraget. Videre er det som en del av reguleringen inngått kartforretning for å fastslå eiendomsgrenser mot nord og øst.



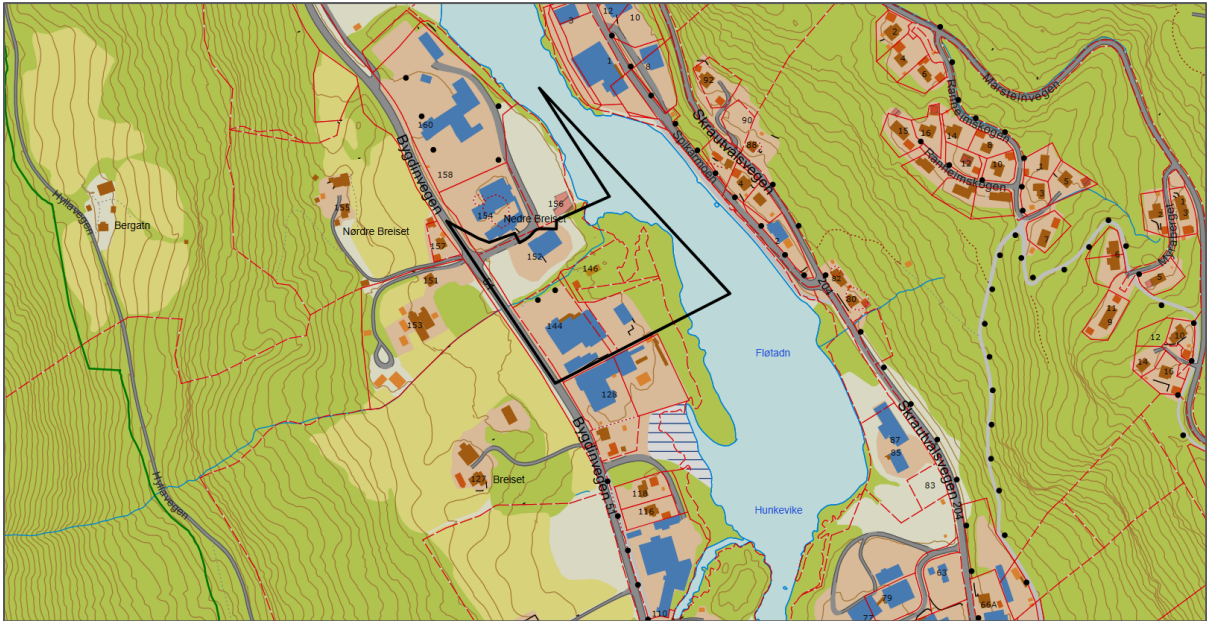
Utsnitt fra kommunens database for reguleringsplaner. Feltene I3 og I4 inngår i planområdet Felleskjøpet Breiset. Kilde: valdreskart.no.

4. Beskrivelse av området

4.1 Planavgrensning og beliggenhet

Planområdet er på 36 009,5 m². Det ligger nord for Fagernes sentrum langs Bygdinvegen, fv. 51. Øst for Felleskjøpets eiendommer ligger del av Begnavassdraget, elva Fløtadn eller Neselva som renner ut i Strondafjorden. Planavgrensningen er tilpasset gjeldende reguleringsplaner i nord, vest og nordøst, og senterlinje fv. 51 i vest. I sør går plangrensa i eiendomsdelet.

Eiendommene som inngår i planområdet er gnr. 70 bnr. 5 og 34, gnr. 71 bnr. 15 og deler av fv. 51. Det er utført kartforretning for nye eiendomsgrenser mot nord og øst, og de inngår i det digitale kartgrunnlaget.



På begge sider av vassdraget er det åser med høydeforskjell mot elv, over 100 meter. Bunnen mellom de skogkledde åssidene er relativt smal, og planområdet ligger inntil og i Begnavassdraget. Planavavgrensningen er vist med svart heltrukken strek. Kilde: www.valdreskart.no.

4.2 Dagens arealbruk

Felleskjøpet har butikk/forretning, verksted, salg av maskiner og utstyr samt mottaksanlegg for korn på eiendom gnr. 70 bnr. 34. I tillegg leier grunneieren Agri Eiendom AS ut lokaler i andre etasje til regnskaps-/kontortjenester. Felleskjøpet bruker en del av sine utearealer for salgsprodukter, og arealene er i stor grad gjerdet inn.



Felleskjøpet har verksted for reparasjoner.

På eiendom gnr. 71 bnr. 15 har Valdresbygg AS kontorlokaler, og kjeller leies ut til verkstedvirksomhet. I andre etasje er det et par mindre leiligheter. Bygget har skrått tak og er derfor ekstra isolert mot fv. 51.

På eiendom gnr. 70 bnr. 5 drives næringsvirksomhet av bl.a. Eik Maskiner. I planområdet er et mindre areal av nevnte eiendom tatt med for å oppdatere reguleringsformål til dagens bruk.



Næringsbygg på eiendom gnr. 71 bnr. 15 sett fra fv. 51.

Næringsbygget med tjenester, verksted og to leiligheter på eiendom gnr. 71 bnr. 15, sett fra sørøst.



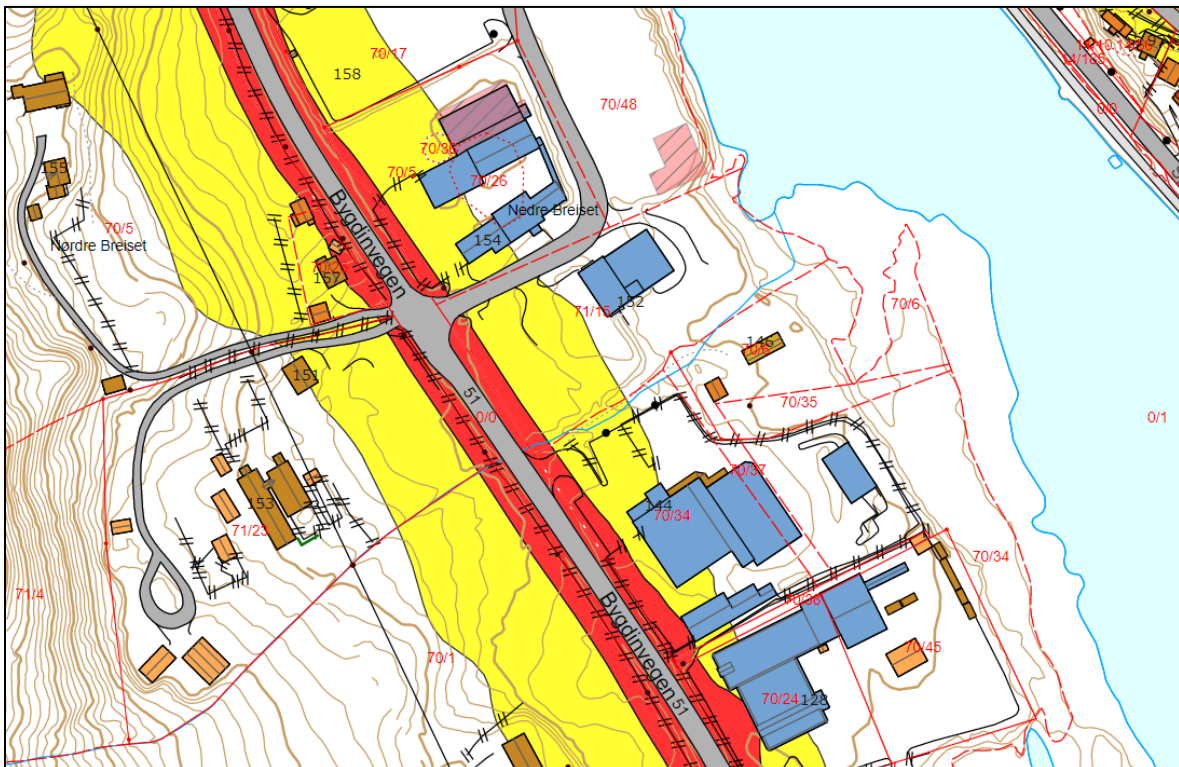
4.3 Trafikkforhold

Trafikkmengde i 2018 på fv. 51 Bygdinvegen forbi planområdet er 3 333 motorkjøretøyer i gjennomsnitt per døgn (ÅDT), derav 10% lange kjøretøy.



Langs fv. 51 i planområdet er det ikke tilrettelagt for gående og syklende. Avkjøring til Felleskjøpet midt i bildet. Busstopp på motsatt side av fv.51 vis a vis avkjøring til Felleskjøpet.

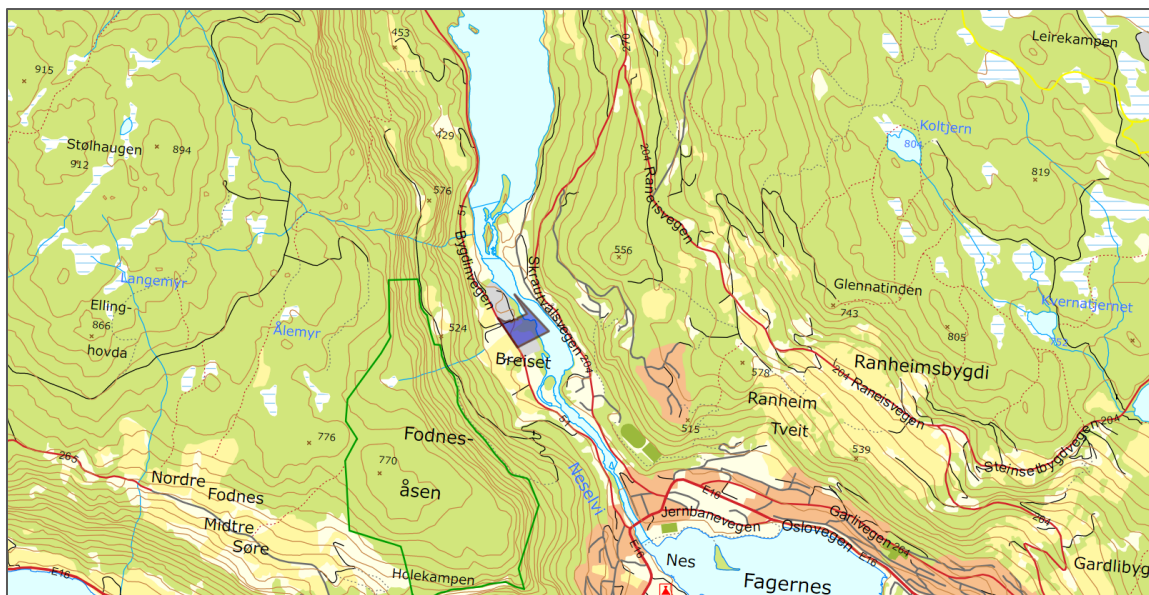
Bygg på eiendom gnr. 70 bnr. 34 ligger ca. 24,5 meter fra senterlinjen på fv. 51. Støysonekartet fra Statens vegvesen viser at dagens bygg på eiendom gnr. 71 bnr. 15 ligger utenfor både rød og gul støysone. Plankonsulenten har derfor konkludert med at det ikke er nødvendig å støyutrede den eksisterende boligbruken i 2.etasje for det nevnte bygget.



Det er rød og gul støysone for boligformål langs Bygginvegen. Kilde: SVV/Kommunens kartportal.

4.5 Landskap, naturmangfold og vassdrag

Planområdet ligger ca. 378-381 m.o.h. inntil og delvis i Neselva eller elva Fløtadn. Det ligger i bunnen av en sidedal i Valdres.

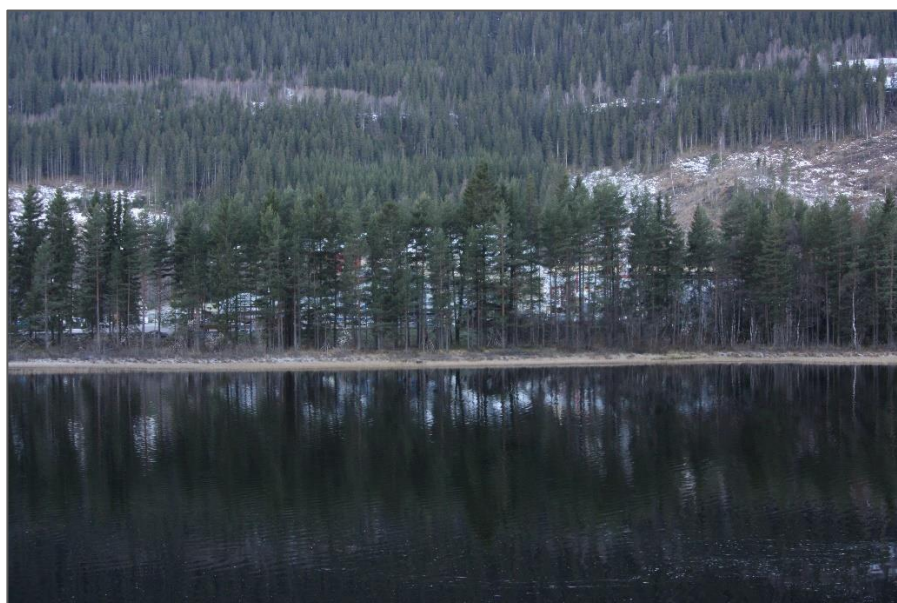


Planområdet i lilla er ca. 230 x 185 meter, og det ligger ca. 381 m.o.h. Det ligger i en sidedal der elva utgjør bunnen og åssidene ligger bratt ned mot elva og dalbunnen for øvrig.

Elva utgjør dalbunnen, og langs denne er det smale arealer opptil 2-300 meter brede med relativt flate arealer. Åssidene er bratte og opptil ca. 600-750 m.o.h. Åssidene danner bratte vegger i landskapet, og videre innover fra sidene er det platåer på opptil ca. 900 m.o.h. Åssidene er skogkledde med unntak av svært bratte partier der fjell er i dagen.

Det er bekker som renner nedover åssidene ned til elva. I planområdet er det en slik bekk i grøft, og den går i rør under fv. 51.

Mot elva er det et belte av vegetasjon som skjærer mot innsyn og demper landskapsvirkningen fra øst.



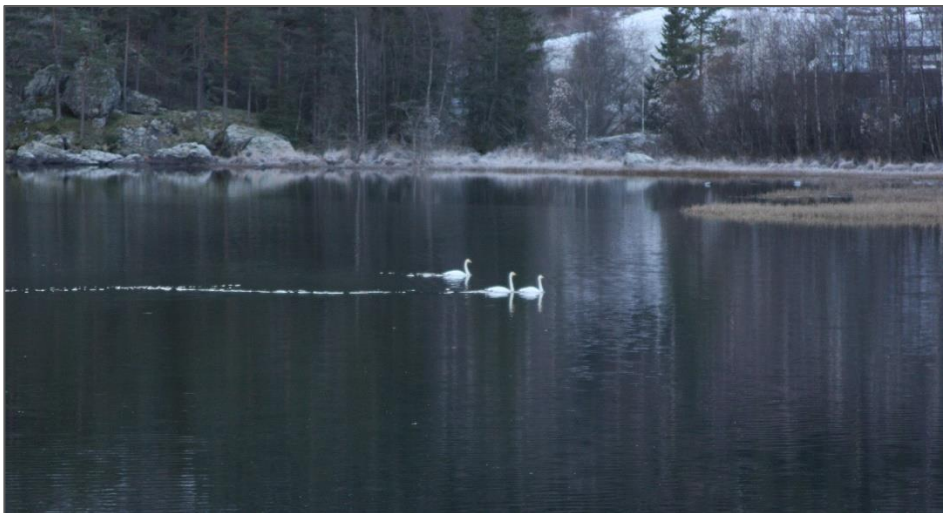
Vegetasjonsbeltet mellom elva og næringsarealene i planområdet består av både furutrær og lauvtrær.



Mot elva er det våtmark og vegetasjonssone langs hele planområdet. Bygget på eiendom gnr. 71 bnr. 15 sees i bakgrunnen. I sommersesongen er sonen tettere med lauv på trær og busker.

Det er ikke utført naturmangfoldregistreringer i eller tilgrensende planområdet. I de bebygde arealene er det ikke grunn til å tro at det er naturtyper eller arter av spesiell viktighet. Kartdatabasene naturbase.no og artsdatabanken.no viser heller ikke dette. Det er ikke registrert fremmede arter.

Det er under befaring gjort observasjoner av svaner i elva, og det er naturlig at svaner og andre vannfugler bruker arealer i og tilgrensende planområdet i vann til næringssøk og evt. hekking.



Svaner er observert i elva.

4.5.2 Grunnforhold og fare for flom og skred

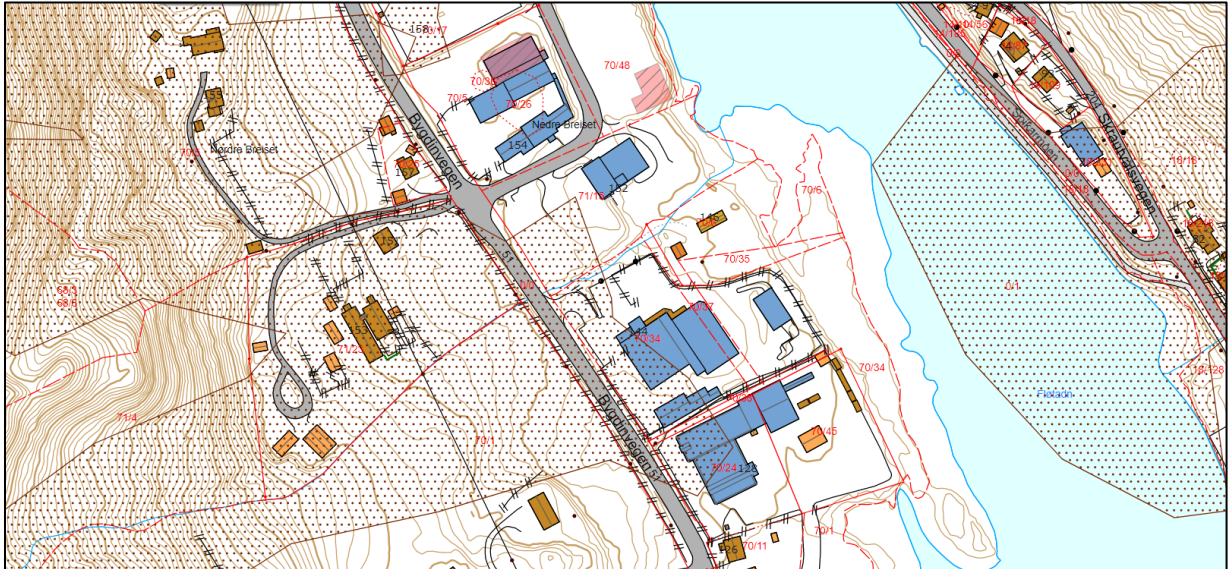
Planområdet ligger på morene. Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for jordskred, flomskred og snøskred.

Faren for skred er vurdert i rapport *Skredfarevurdering Felleskjøpet Breiset*, Nord-Aurdal, datert 08.11.2017, av SKRED AS. Konklusjonene fra rapporten er som følger:

- Steinsprang vil sannsynligvis stoppe i dalsiden i vest før den når planområdet.

- Naturlige snøskred kan utløses, men avstanden til planområdet er antagelig for stor til at det vil nå planområdet.
- For flom- og jordskred gjelder også at avstanden til planområdet blir for stor til at grove løsmasser når planområdet med skadelig effekt.

Årlig sannsynlighet for skred og steinsprang i planområdet er lavere enn 1/5000.



De prikkede arealene viser potensiell fare for jord- og flomskred. Kilde: NVE/kommunens kartportal.

I øst er det flomsone for 200-års flom som inngår i deler av planområdet, iflg. NVE sin kartportal for flom. Flom kan nå opp til ca. kote 379 innenfor planområdet.



Flomsonekart for 200-års flom. Lyseblå felt=elv og innsjø, turkis prikket felt=Flomutsatt, blå skravur=lavpunkt. Kilde: NVE.

På bakgrunn av aktsomhetssonen for skred ble det foretatt en vurdering av Skred AS. Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområder for jordskred, flomskred og snøskred. Faren for skred er vurdert i rapport Skredfarevurdering Felleskjøpet Breiset, Nord-Aurdal, datert 08.11.2017, av SKRED AS.

- Steinsprang vil sannsynligvis stoppe i dalsiden i vest før den når planområdet.
- Naturlige snøskred kan utløses, men avstanden til planområdet er antagelig for stor til at det vil nå planområdet.
- For flom- og jordskred gjelder også at avstanden til planområdet blir for stor til at grove løsmasser når planområdet med skadelig effekt.

4.6 Friluftsliv, universell utforming, barn og unge

Det er ikke spesielle interesser for barn og unge i eller tilgrensende planområdet. Arealene er ikke egnet for friluftsliv med unntak av fiske fra elvebredden for spesielt interesserte. Det er ikke tilrettelagt for friluftsliv i planområdet. Det er sti for fiskere utenfor planområdet. Næringsarealene dominerer området og gjør arealene ned mot elva mindre attraktive for fiskere.

Det er ikke spesielt tilrettelagt med universell utforming. Byggene er fra før dette ble lovpålagt.

4.7 Kulturminner og – miljøer

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet eller tilgrensende dette. Det er ingen SEFRAC-registrerte bygninger eller nyere tids kulturminner.

4.8 Andre forhold

Kommunens kartportal viser at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for radon.

Dyrket mark inngår ikke i planområdet. Verdien av trær for skogbruk er svært liten, og det legges til grunn at samfunnsverdien er høyere for naturmangfold og landskap enn for skogbruk.

Det er kommunalt vann og avløp i området.

Planområdet ligger over marin grense.

4.9 Vurdering av alternativ med fortau /gang- og sykkelveg

Det er etter innspill fra kommunens administrasjon foretatt en vurdering av regulering av gang- og sykkelveg langs fv. 51 for å stimulere til klimavennlig transport i denne delen av Fagernes. Eksisterende gang- og sykkelveg fra sentrum stopper ca. 105 meter sør for planområdet. Plankonsulentene anser at ny gang- og sykkelveg bør være en del av en overordnet arealplan der trasé sikres fra den eksisterende gang- og sykkelvegen sør for planområdet og videre nordover. Lenger sør for planområdet er stedvis i stedet for gang- og sykkelveg valgt utvidet fortau, hvilket kan være en løsning å vurdere i planområdet langs fv. 51. Ved regulering til fortau eller gang- og sykkelveg må det gjøres grunneieravtaler, utarbeides terrengmodeller med fyllinger, og det må gjøres vurderinger ifht. eksisterende avkjørsler og trasévalg. Det må også sees i forhold til grunneiererverv, kostnader og finansiering.

Byggegrensa fra fv. 51 i plankartet kan sikre potensielle arealer for framtidig gang- og sykkelveg langs fv. 51.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hensikt og arealformål

Hovedhensikten med plan og bestemmelser er å tilrettelegge for næringsbebyggelse.

I plankart og bestemmelser inngår følgende arealformål og feltbetegnelser med følgende arealfordeling:

Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor/industri, FK11, 2 og 3 18 487,0 m²

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, KV1-3 1 721,2 m²
- Annen veggrunn – Grøntareal 756,5 m²

Grønnstruktur

- Grønnstruktur, G1 8 544,0 m²

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, FSV 6 511,0 m²

Hensynssonene er sikringssone – friskt og faresone – Flom.

5.2 Bebyggelse og anlegg

5.2.1 Forretning/kontor/industri

Arealene omfatter feltet, FK11, med virksomheten til Felleskjøpet, på deler av eiendom gnr. 70 bnr. 34, samt et mindre felt, FK12, ved avkjøring på eiendom gnr. 70 bnr. 5, og feltet FK13 på eiendom gnr. 71 bnr. 15. Det tillates tekniske installasjoner på tak, med høyde inntil 3 meter og samlet areal maksimum 15 m².

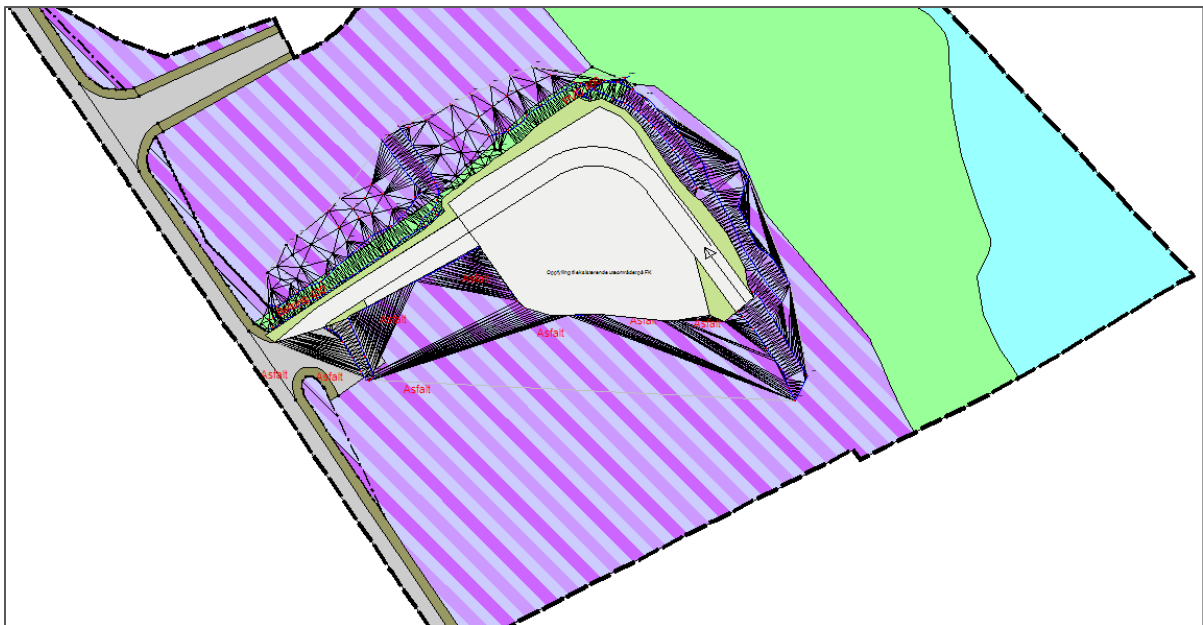
I bestemmelsene er beskrevet at maksimum tillatte bygghøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng er 10,0 meter. Maksimale tillatt bebygd areal inkludert parkering, er %BYA=70%.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen skal følges ved etablering av nye kontorer mot fv. 51.

Det tillates unntaksvis støyskapende industrivirksomhet utendørs, og bestemmelsen er laget for å kunne styre bruk av arealer mht. støy. Eksisterende virksomhet som bilverksted m.m. vil ha noe støyskapende virksomhet utendørs, og bestemmelsen har ikke som siktemål å begrense denne virksomheten. Likevel må det tas hensyn slik at støyskapende virksomhet kan unngås og begrenses i tid og rom.

I felt FK11 mot formålsgrense til G2 skal det være stedegne busker og/eller trær i minst 5 meter fra formålsgrense. I grøfter og fyllinger skal det tilsås med naturgress. Bestemmelse om dette er innarbeidet for å skape en overgangssone mellom vegetasjonsbeltet langs elva og bebyggelsen innenfor. På grunn av terrengbehandling med oppfylling av masser i felt FK11, vil det være fyllinger mot felt G2. Det er derfor viktig at disse blir en overgangssone og ikke en skjemmende landskapsmessig og økologisk kontrast. Kravet om naturgress og stedegne busker/trær skal sikre at fremmede arter ikke skal få god tilgang til arealene. Det bør i tillegg sikres at tilførte masser ikke inneholder svartelistearter. Arealene er allerede noe bearbeidet som følge av planering sommeren 2018.

Avgrensning av felt FK11 mot felt G2 er derfor tilpasset behovet for fyllinger for heving av terrenget opp til eksisterende parkering og uteareal ved Felleskjøpet.



Arealformålene er lagt under en terrengmodell for bearbeidet hevet terreng med en situasjonsplan øverst som viser planert ny kjørevei og uteareal internt i felt FK11. Terrengmodellen viser at det er behov for fylling opp til samme nivå som eksisterende uteareal på tomte til Agri Eiendom. Da vil terrengnivået være over grense for 200-års flom.

Behovet for kundeparkering for felt FK11 er ca. 25 biloppstillingsplasser, der tre av de kan være for bil eller traktor inkl. henger. I tillegg er det behov for ca. 12 biloppstillingsplasser for ansatte i Felleskjøpet og åtte for regnskapskontoret på samme eiendom.

Det tillates to leiligheter på hver 50 m² i øvre etasje i felt FK13. Dette er en videreføring av den innvilgede byggesøknaden og brukstillatelsen gitt av Nord-Aurdal kommune tidlig på 2000-tallet. I underetasje i FK13 tillates verksted og hall/lager, og i 1. etasje tillates forretning og kontor. For boligformål skal støynivåene innomhus ikke overskride grenseverdiene for støy i gjeldende retningslinjer.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.3.1 Kjøreveg

Den nye avkjørselen og arealene ned mot Felleskjøpets eiendommer, KV2, skal kunne brukes med kjøretøy på opptil 18 meter lengde. Utforming er vist i plankartet. Utformingen følger i stor grad dagens avkjørsel og legger til rette for ny vinkelrett adkomst og utkjøring til fv. 51, jf. håndbok N100 fra Statens vegvesen for dimensjonering for lange kjøretøy. For KV3 gjelder samme standard. KV3 er tegnet med sammenføring av trasé for regulert vei videre nordover i næringsområdet.

KV1 omfatter fv. 51 inntil senterlinje vei. Senterlinje er tegnet for kjørebanebredde og veiskulder totalt 7,5-8,0 meter, jf. dimensjonering for H1 Nasjonale hovedveger og øvrige hovedveger, ÅDT <4 000 og fartsgrense 60 km/t, i håndbok N100. Veien følger dagens veibane, og bestemmelsene beskriver 6,0 meters kjørebanebredde.

5.3.2 Annen veggrunn – grøntareal

Det tillates grøfter for håndtering av overvann. Overflaten skal dekket av naturlig vegetasjon. Feltene langs fv. 51 er 2,5 meter brede, og feltene langs sidevei langs BFK og FK12 er 1,8-2,5 meter brede.

5.4 Grønnstruktur

5.4.1 Grønnstruktur

Mellom elva og de grunneste områdene langs den, er det regulert et areal mot planlagt bebyggelse med formål «grønnstruktur». Arealene er delvis skogbevokst og sumpaktige. Hensikten med å opprettholde belte med naturlig tre- og buskvegetasjon langs elva er å bevare natur langs elva for fugler, insekter og annet naturmangfold samt dempe landskapsvirkningen av bebyggelsen sett fra øst. Vegetasjonsbeltet danner et naturlig belte langs elva og henger sammen med grøntbelte langs elva tilgrensende planområdet i sør. Av bestemmelsene fremgår at kun uttak av enkelttrær er tillatt. G2 er på land (fra kote 377) mellom 10 og ca. 25 meter bredt. Med sjøarealene er G2 minimum ca. 13 meter i nord, og minimum 30 meter i sør og opptil ca. 58 meter på det bredeste mellom partiene i sør og nord.

Langs bekken eller bekkesiget i eiendomsdelet er det et belte 5 -12,3 meter, med grønnstruktur, G1, der bestemmelsene setter krav om at bekken i all hovedsak skal være åpen. Av bestemmelsene fremkommer at beltet mellom feltene BT og FK11 skal ha naturlig vegetasjon. Såing av naturgressfrø skal utføres om marken er blottlagt. Beltet har forbindelse med arealene langs elva, G2, der bestemmelsene begrenser aktivitetene til skånsom skjøtsel av naturlig vegetasjon. Feltet G2 skal dempe landskapsvirkning av bebyggelsen i planområdet, og bevare et naturlig habitat for vannlevende og andre arter og bevare et grøntområde for variasjon i landskapet.

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

5.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Sjøarealene i elva har formål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», og arealet dekker også noe areal som er svært grunt langs elva, dvs. våtmark. Av

bestemmelsene fremkommer at sjøarealene i elva og sidearealer til elva først og fremst skal utgjøre naturområder.

Av bestemmelsene fremgår at kun mindre inngrep i grunn og vegetasjon er tillatt for samfunnssikkerhet, og inngrep skal utføres skånsomt. Det foreligger per dags dato ingen aktuelle planer for mindre inngrep.

5.6 Hensynssone

5.6.1 Frisikt

For utkjøring på fv. 51 er det regulert inn frisiktsoner 10x84 meter, og det er for sonen gitt bestemmelser om at det ikke er tillatt med sikthemmende elementer over 0,5 meter over tilstøtende vegers terrengnivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå i sikktrekanten.

5.6.2 Faresone – flom

Areal som ligger på kote 379 eller lavere, er vist som område med flomfare jfr. dimensjonert 200 års flom i Neselva. Det er ikke tillatt oppføring av bygninger i felt H320_1. Feltene H320_2 og H320_3 kan fylles opp og planeres med stabilt materiale, og deretter oppføres med bygg og/eller anlegg.

5.7 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene er gitt i underkapitler om angir følgende:

- Behov for nettstasjon

Det må ved utbygging foretas vurdering av nettstasjon ifht. strømbehovet.

- Tilpasning til fylkesvei

Det er byggegrense 25 meter fra senterlinje på fv. 51, jf. plankartet. Byggegrense gjelder ikke formål parkering og vei.

Statens vegvesen skal godkjenne byggetegninger før bygging for tiltak som berører riks- og fylkesvegnettet.

- Overvann, vann og avløp

Bebyggelse skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett.

Alle rør og kulverter skal dimensjoneres for 200-års flom. Innenfor felt FK11 og 3 skal overvann fordrøyes før påslipp til offentlig nett. Løsninger for håndtering av overvann må vises i byggesøknad. Bestemmelsene for overvann skal sikre forsvarlig overvannshåndtering.

- Universell utforming

Det skal tilstrebes universell utforming innendørs og utendørs, spesielt for gangarealer og inngangspartier som skal være tilgjengelige for allmennheten.

- Utforming av bebyggelse og utearealer

All blottlagt jord skal tilsås. Jordskråninger skal ikke ha en brattere helning enn 1: 1,5.

Alle bygg skal ha taktekkning, som gir mørk/matt fargevirkning. Alle bygg skal ha ikke-reflekterende veggfasader. Det skal tas hensyn til fjernvirkning, og estetisk uttrykk skal i størst mulig grad samsvare med øvrig bygningsmasse i næringsområdene. Bestemmelsene skal sikre bygningsmyndigheten en viss styring med utforming av bygninger og utearealer i forhold til fjernvirkning, og den skal være styrende og veiledende overfor tiltakshavere. Det samme gjelder bestemmelsene om at det ikke tillates flombelysning av utearealer eller fasade. Skjermet belysning av inngangsarealer o.a. tillates.

Oppstillingsplasser for sykkel og motorkjøretøy skal følge kommunens norm. I hht. vedtak av 16.06.2011 i Nord-Aurdal kommune er det per 1000 m² BRA for forretning minimum 20 biloppstillingsplasser og 4 sykkeloppstillingsplasser, for kontor hhv. 12 og 4 bil- og sykkeloppstillingsplasser, industri/verksted hhv. 10 og 2 bil- og sykkeloppstillingsplasser, lager/engros hhv. 4 og 2 bil- og sykkeloppstillingsplasser, og for boliger 1,5 biloppstillingsplass per boenhet.

- Funn av automatisk fredede kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det kan få følger for kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at verneestyresmaktene kan komme på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

5.8 Rekkefølgebestemmelser

Avkjøring fra fv. 51 skal være oppgradert til dimensjonering for vogntog 18,0 meter før det kan oppføres nye bygninger i felt FK11.

Statens vegvesen skal godkjenne byggetegninger før bygging av tiltak som berører riks- og fylkesvegnettet.

Arealene i felt FK11 mot formålsgrænse for felt G2 skal være tilsådd med gress og bevakst med stedegne trær og busker før det kan gis brukstillatelse til nye bygg.

Før det kan gis byggetillatelse i planområdet, må avtale foreligge med grunneier av skog ovenfor Hyllavegen for å forebygge skred nevnt i skredrapport av 11.08.2017, utført av Skred AS.

6. Vurdering av planforslagets konsekvenser

6.1 Trafikk

Bygningsmassen og utearealene utvides på eiendommen til Felleskjøpet /Agri Eiendom. For øvrig legger ikke planforslaget opp til økt virksomhet enn i gjeldende reguleringsplan fra 1978. Det er derfor ikke grunn til å tro at økt virksomhet i planområdet fører til vesentlig økt trafikk, verken motorkjøretøy eller gående og syklende.

Avkjøringene er i utforming med friskt og fysisk arrondering tilfredsstillende i forhold til gjeldende vegnormal N100 Veg- og gateutforming.

Parkeringsareal skal være i tråd med kommunens norm vedtatt 16.06.2001. Dette er omtrent i tråd med det behovet som er i området.

6.2 Landskap med vassdrag og naturmangfold

Bygningsmassen og utearealene passer godt inn i næringsarealene langs fv. 51. Bl.a. byggehøyden er som for eksisterende bebyggelse eller 0,5 meter høyere. Utnyttingsgraden for arealet til Felleskjøpet er økt noe i fht. gjeldende planbestemmelser fra 1978, og det anses positivt at arealene kan ha en høyere utnytting.

Vassdrag er hensyntatt gjennom flomsone, vegetasjonsbelte langs elva og åpne bekk i grøft fra fv. 51 og nesten ned til elva samt et eget felt med overgangssone i fyllinger i en sone på fem meter fra felt G2. Behovet for å utvide feltet med næringsvirksomhet mot elva er beskrevet kapittel 5, og det anses være i tråd med foretatte terrenginngrep i 2018 og vegetasjonssoner sør og nord for planområdet langs elva. Overgangssonen følger av planbestemmelsene og skal dempe negative konsekvenser av utvidelsen mot felt G2, f.eks. kanteffekter. Det skal bedre skjerme fugleliv til vanns og på land samt vegetasjon og sikre bedre bevaring av kantsonen på land og i sjø i planområdet.

Konsekvenser for naturmangfold skal vurderes etter naturmangfoldloven (nmf) §§ 8 – 12.

- Kunnskapsgrunnlaget for vurderingen er plankonsulentens befaringer og offentlige kartdatabaser, bl.a. Miljødirektoratets naturbase.no, jf. §8 i nmf.
- Det er der ikke registrert verdier av naturtype eller arter eller annet, og føre-var-prinsippet anses fulgt, jf. §9. Vesentlig i den sammenheng er også at vegetasjonsbeltet langs elva i stor grad er beholdt slik at fugler knyttet til elva fortsatt kan finne næring og være ganske uforstyrret av menneskelig aktivitet på næringsarealene. Vegetasjonsbeltet blir en barriere for mennesker mot elveområdet, og beltet skjermer derfor arter i elva.
- For økosystemtilnærming og samlet belastning, §10, utgjør ikke endringene i plan og bestemmelser sammenlignet med plan og bestemmelser fra 1978, noen vesentlig forskjell eller endring. Tvert imot anses høyere utnytting som bedre enn å utvide til nye arealer. Samtidig blir kantsonen noe redusert selv om det allerede er foretatt planering og fylling mot G2 nord i felt FK11. Avgrensningen FK13 mot G2 er i tråd med dagens arealbruk.
- Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, jf. §11 i nmf.
- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, §12, er lite aktuelt i planområdet spesielt tilpasset dette arealet, og hensyn er tatt gjennom avgrensning av arealer for grønnstruktur, tilkobling til offentlig vann og avløp, fordrøyning av overvann på egen tomt samt overgangssone i felt FK11. Gjeldende lover, forskrifter og annet regelverk skal følges.

6.3 Fare for skred og flom

I rapport av 08.11.2017 fra Skred AS er det ikke grunnlag for å innarbeide faresoner for skred i planområdet. Dette er fulgt i plan og bestemmelser og anses tilfredsstillende, men det fordrer begrensning av hogst i de bratte partiene utenfor planområdet, jf. skredrapporten. Det siste bør følges opp i overordnet arealplan av kommunen. Planbestemmelsene ivaretar

likevel hensynet til fare for skred og steinsprang gjennom krav til privatrettslig avtale med grunneier av skog omtalt i skredrapporten, slik at skogen ikke hogges slik at fare oppnås.

Faresone for 200-års flom i reguleringsplanen følger kote 379, som dimensjonert fra Norges vassdrags- og energidirektorat. Dette er fulgt opp i plankart og bestemmelsene. Videre er fellesbestemmelsene tydelige på dimensjonering av rør og kulverter for 200-års flom. Det legges i felt G1 opp til at bekken eller bekkesiget i hovedsak skal være åpen, ikke i rør.

Hensyn til fare for flom og skred anses derfor ivaretatt.

6.5 Friluftsliv, universell utforming, barn og unge

Verdien av området for barn og unge og friluftsliv er lav, og tiltaket anses ikke å ha negative konsekvenser for disse interessene. Det grønne vegetasjonsbeltet ut mot elva er i stor grad beholdt for evt. fiskere.

Planbestemmelsene er styrket mht. universell utforming sammenlignet med gjeldende bestemmelser fra 1978. Planbestemmelsene følger derfor opp dagens lovverk. Siden mye av bygningsmassen er oppført, vil universell utforming først bli styrket ved ombygging og oppføring av nye bygg,

6.4 Forurensning

Det er ikke registrert forurensning i grunnen i kartdatabaser, bl.a. valdreskart.no. Ved flom kan noe forurensning i grunnen forekomme som følge av menneskelig virksomhet, men det vil være mindre mengder.

Tiltaket vil ikke medføre vesentlig økt støy. Bestemmelsene legger føringer i fht. etablering av støyenskapende virksomhet. Den største støykilden i området er trafikken på fv. 51, og det er i bestemmelser og plan innarbeidet at tilstrekkelig hensyn til gjeldende grenseverdier for støy skal tas for boligformål, jf. retningslinje T-1442/2016. Det er ikke tillatt med flere boliger enn to leiligheter med maksimum areal 50 m² hver i øverste etasje i felt FK13, og disse boligene er i dag utformet slik at det er skråtak mot fv. 51, hvilket medfører støydemping. Det er derfor ikke aktuelt med rekkefølgebestemmelser for de to leilighetene. Hensynet til støy er hensyntatt i bestemmelsene.

I fht. kontorer er det lavere grenseverdier i støyretningslinjen, og det legges ikke opp til ytterligere kontorer med fasade mot fv. 51. I bestemmelsene sikres støyhensyn ved etablering av nye kontorer mot fv. 51. Det medfører at det må være sikret ved etablering av nye kontorer, ikke etterpå.

6.5 Risiko og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse for detaljregulering Felleskjøpet Breiset, datert 04.03.2019, viser at det ikke er fare for uønskede hendelser som faller i rød eller gul risikosone. Kun fire temaer faller inn i risikomatrisen med laveste kategorier for sannsynlighet og konsekvens. De tre temaene er støy, flom, ulykker i avkjørsler og ulykker med gående og syklende. Området er derfor godt egnet for den type utbygging som fremgår av plan og bestemmelser.

6.6 Annet

Vann og avløp er sikret gjennom fellesbestemmelsene. Det er ikke i plankartet egne arealer for fordrøyning av overvann, men det er satt krav til at slike arealer må vises ved byggesøknad, jf. bestemmelse 2.3.

Plan og bestemmelser vil styrke næringsdriften for Felleskjøpet og annen næringsvirksomhet i planområdet. Det vil derfor ha positive konsekvenser for næringsarealene i Fagernes langs fv. 51 vest for elva og for Fagernes.

6.7 Konklusjon

Plan og bestemmelser har positive konsekvenser for næringsvirksomhet i området. Det gjør det mulig å utvide Felleskjøpets arealer, spesielt utearealer, for mer funksjonell og allsidig drift. Det er samtidig tatt hensyn til grønnstruktur, naturmangfold, forurensning, flom, trafikk m.m.

Negative konsekvenser av plan og bestemmelser for miljø og samfunn er lave eller ubetydelige. Blant de negative er hensyn til naturmangfold og vassdragsnære arealer.

Plan og bestemmelser følger opp nye oppmålte eiendomsgrenser og oppdaterer gjeldende plan og bestemmelser til de eksisterende virksomhetenes behov og ønsker innenfor rammene gitt i lokale, regionale og nasjonale føringer.