



## Nord-Aurdal kommune

**Sak:** 17/2210  
**JournalpostID:** 19/6270  
**ArkivID:** PlanID -  
0542DR251, K2 -  
L12  
**Saksbehandler:** Aud Berit  
Anmarkrud  
**Dato:** 27.05.2019

### Utvalgssak

| Saksnr. | Utvalg       | Møtedato   |
|---------|--------------|------------|
| 035/19  | Planutvalget | 06.06.2019 |

### Detaljreguleringsplan for Felleskjøpet Breiset - 1. gangs behandling

#### Vedlegg:

|            |                                     |        |
|------------|-------------------------------------|--------|
| 28.05.2019 | Plankart_FK Breiset                 | 216352 |
| 28.05.2019 | Planbeskrivelse_FK Breiset          | 216353 |
| 28.05.2019 | Bestemmelser_FK Breiset             | 216354 |
| 28.05.2019 | ROS-analyse                         | 216355 |
| 28.05.2019 | Skredvurdering_Felleskjøpet Breiset | 216356 |
| 28.05.2019 | Arkeologisk rapport_OFK             | 216357 |

#### Bakgrunn for saken:

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

#### Tidligere behandling:

Ingen tidligere behandling.

#### Saksopplysninger:

Plan og Oppmåling Valdres (POV) har på vegne av Agri Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Felleskjøpet Breiset, gnr./bnr. 70/5, 70/34 og 71/15 m.fl. Formålet med planarbeidet er å utvide nåværende næringsarealer, samt oppdatere reguleringsplanen til dagens forhold.

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

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 18.09.2017. Oppstart av planarbeidet ble varslet den 20.09.2017. Det kom totalt inn 5 uttalelser til varsel om oppstart, 4 fra regionale myndigheter og 1 fra lokalt energiverk. Rådmannen viser til vedlagt planbeskrivelse s.5-7, hvor planfremmer har laget en sammenfatning av uttalelsene med kommentarer.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet har det blitt gjennomført kartlegging av kulturminner, samt skredfarevurdering. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner, jamfør rapport og brev av 10.01.2018 fra kulturarvenheten, Oppland Fylkeskommune. I følge rapport fra Skred AS (datert 11.08.2017) er det ikke fare for skred inn i planområdet, blant annet forutsatt at flatehogst over Hyllavegen ikke forekommer.

Rådmannen vil kommentere punktet om skred ytterligere under vurderingen nedenfor.

### **Vurdering:**

Underveis i planarbeidet har rådmannen hatt dialog med plankonsulenten. Rådmannen vurderer at planforslaget som foreligger har tatt hensyn til oppstartsmerknadene, og er innenfor kommuneplanens rammer og nasjonale føringer. Rådmannen vil likevel påpeke noen momenter i planforslaget:

#### *Bygghøyde*

I vedlagte forslag til bestemmelser, § 3.1, er det i stedet for mønehøyde eller gesimshøyde skrevet «bygghøyde». Årsaken til dette er at det ikke er gitt noen bestemmelser for hva slags takkonstruksjon som skal gjelde innenfor planområdet. Ved flatt tak vil det være riktig å benytte gesimshøyde, ved saltak er mønehøyde riktig.

Til informasjon har kommuneplanen ingen bestemmelse eller retningslinje for takkonstruksjon for næringsbygg. Samtidig kan det, jamfør kommuneplanens retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplaner, tillates maksimal mønehøyde 12 m. fra ferdig grunnmur.

Rådmannen vurderer at det i dette tilfellet er fornuftig å benytte «bygghøyde» i bestemmelsene, for å fange opp mønehøyde eller gesimshøyde avhengig av hvilken takkonstruksjon som skal benyttes, og anser videre at bestemmelsen holder seg innenfor kommuneplanens føringer.

#### *Skred*

I henhold til NVE's nettside skrednett.no, ligger deler av bebyggelsen i planområdet innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Skred AS har med bakgrunn i dette gjennomført en skredfarevurdering for området. I deres rapport, datert 11.08.2017, konkluderes det med at det ikke er fare for skred inn til planområdet, forutsatt at flatehogst over Hyllavegen ikke forekommer, og at skogsbilvegene etableres og vedlikeholdes slik at drenering er tilstrekkelig. Dersom det utføres flatehogst, må det foretas en ny skredfarevurdering.

Til informasjon er skogsområdet ovenfor planområdet eid av andre enn planfremmer. For å hensynta skredfare i reguleringsplanen, som er et nasjonalt krav, er rådmannen fra lignende saker kjent med at det inngås privatrettslig avtale mellom planfremmer og grunneiere innenfor aktsomhetsområdet.

Det foreligger per i dag ingen avtale mellom planfremmer og grunneierne av skogområdet, om bruken av skogen. For å hensynta skredfaren, står det i forslag til bestemmelsene i rekkefølgebestemmelsene, § 8: *«Før det kan gis byggetillatelse i planområdet, 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.»* Rådmannen anser at dette er tilstrekkelig for å hensynta skredfaren inn til planområdet, og mener at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

### **Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan Felleskjøpet Breiset, planID 0542DR251, ut til 1. gangs offentlig ettersyn.

### **Planutvalget 06.06.2019:**

### **Behandling:**

Aud Berit Anmarkrud orienterte om saken.

Saksframlegger: Tor Eling Sæthre

Votering: Enstemmig (9 stemmer)

**PU- 035/19 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan Felleskjøpet Breiset, planID 0542DR251, ut til 1. gangs offentlig ettersyn.