



Nord-Aurdal kommune

Sak: 23/1649
JournalpostID: 24/11684
ArkivID: PlanID-202302,
PlanNavn-
Brøtaskogen vest,
PlanType-35, K2-
L12, GBNR-Gbnr
14/26
Saksbehandler: Aud Berit
Anmarkrud
Dato: 05.06.2024

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
021/24	Planutvalget	17.06.2024

Reguleringsplan for Brøtaskogen Vest - 1. gangs behandling av planforslag

Vedlegg:

05.06.2024	Brøtaskogen vest_plankart 20240527	420441
05.06.2024	Brøtaskogen vest_ reguleringsbestemmelser 20240527	420442
05.06.2024	Brøtaskogen vest_ROS-analyse 20240527	420443
05.06.2024	Brøtaskogen vest_planbeskrivelse med KU	420444
11.06.2024	Brøtaskogen vest_ skredrapport oppdragsnr. 23490-01-3	420447

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Brøtaskogen Vest, planID 3451 202302, legges med dette frem for 1. gangs behandling. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et industriområde. Planforslaget har blitt utarbeidet av plankonsulent Olav Talle på vegne av Ola E Skrautvol. Planområdet ligger på gbnr. 14/26, på vestsiden av Sæbufjorden, og på vestsiden langs fv. 51 Bygdinvegen, ca. 4,5 km. fra Fagernes sentrum. Planområdet inngår i både kommunedelplanen for E16 Fagernes – Hande og kommuneplanens arealdel. Planområdet er avsatt til formål LNFR i både kommuneplanen og kommunedelplanen. Det er derfor krav om konsekvensutredning (KU) ved dette planarbeidet. På grunn av dette har det blitt utarbeidet et planprogram, som ble fastsatt av kommunestyret den 15.02.2024, sak KS-014/24.

Eiendommen som skal reguleres er pr. i dag ubebygget. Det har tidligere vært et sprengstofflager her. Eiendommen består for det meste av skog (stort sett nylig avvirket), og til dels som planert. Dette på grunn av den tidligere aktiviteten som lager. Det er derfor også anlagt en veg inn i området i forbindelse med lageraktiviteten.

Den umiddelbare hensikten med planen, er at Valdres Biovarme ønsker å flytte sitt flislager til dette planområdet. Videre kan det bli aktuelt med etablering av andre industribedrifter innenfor området.

Vurdering:

Planforslaget består av plankart, bestemmelser, ROS-analyse og planbeskrivelse med KU. Det ble i oppstartsmøtet og i planprogrammet spesielt påpekt at skredfare måtte vurderes, og

byggegrense til fv51, Bygginvegen, klareres. Administrasjonen vurderer at dette, samt andre momenter i vedtatt planprogram, er fulgt opp i planforslaget på en tilfredsstillende måte.

Planbeskrivelsen med konsekvensutredning gjør rede for planområdet, dagens situasjon og arealbruk, beskrivelse av planforslaget og konsekvensutredning. Til slutt i planbeskrivelsen er innspill til oppstartsvarselet vurdert. Planbeskrivelsen framstiller planarbeidet på en oversiktlig og grei måte. Konsekvensutredningen konkluderer med at planen gir nøytral eller svakt positiv konsekvens for de fleste tema, med unntak for trafikkforhold, som gir en svak, negativ konsekvens i og med at man øker bruken av den eksisterende avkjøringen fra Fv51. Regulert avkjøring er en allerede eksisterende veg. Administrasjonen anser at den negative konsekvensen av noe økt bruk av denne avkjøringen vil være akseptabel.

Videre mener administrasjonen at overvann er lite omtalt i planbeskrivelsen. Administrasjonen viser til avsnittet om bestemmelser lenger ned i saksutredningen angående dette momentet.

Plankartet viser planområdet delt inn i industriformål, landbruksformål og samferdselsformål.

Det har blitt utarbeidet en skredrapport fra Skred AS, som konkluderer med at det er fare for skred innenfor planområdet. Faresone for skred er innarbeidet som faresone H310_1. Denne delen av planområdet er regulert til landbruksformål, og ikke til utbyggingsformål.

Adkomst, KV2, inn til planområdet er planlagt der eksisterende avkjøring er i dag. Det er regulert inn frisislinjer ved innpåkjøringen av KV2 til KV1; Fv51. Regulert byggegrense mot Fv51, er på 50 meter. Den nord-vestlige delen av industriformålet ligger utelukkende innenfor denne 50-metersgrensa mot veg. Her vil det ikke kunne etableres bygninger, men det kan være mulig å etablere enklere, ikke-søknadspliktige tiltak etter tillatelse fra vegeier.

Planbestemmelsene supplerer plankartet med å gi regler for utnyttning av området. Det er foreslått at byggehøyde i området kan være inntil 12 meter mønehøyde, og at det skal være saltak eller pulttak på bygg. Det vil si at flate tak ikke er tillatt. Utnyttingsgraden er satt til 80% BYA, dette er inkludert parkeringsareal. Det er videre i punkt 2.1.1 gitt bestemmelser om at det kreves detaljering av utbyggingen av området ved byggesøknad, for eksempel ved at veier skal være ferdig planlagt. Denne framstår imidlertid som noe upresis, og administrasjonen mener at det bør til en mer presis formulering, og foreslår som følger:

Ved søknad om tillatelse til oppføring av bygg skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser avgrensning av byggeområde med plassering av bygg for det omsøkte arealet, parkeringsareal og plan for internveger med snuplass for store kjøretøy.

Senest samtidig med at første byggesøknad i området fremmes, skal det framlegges en situasjonsplan som skal inneholde en plan for internveger med snuplass for store kjøretøy, infrastruktur for vann, avløp, strøm og overvann for hele industriområdet

Videre er det i vedlagte dokumenter kun gitt generell bestemmelse om overvannshåndtering. Overvann er et viktig forhold som skal ivaretas i reguleringsplan. Administrasjonen anbefaler med dette at følgende rekkefølgebestemmelse tas inn i planforslaget:

«Før det søkes om byggetillatelse skal utbygger utarbeide en plan for overvannshåndtering. Denne planen skal framlegges for Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse blir gitt.»

ROS-analysen er utarbeidet i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging fra 2017. Det er tre hendelser som er relevante i planen: Eksplosjon/brann, tilgang for nødetater og hendelser på veg, bru, jernbane, knutepunkt. Konklusjonen er at med visse risikoreduserende tiltak, som brannøvelser og tilrettelegging for god sikt i forbindelse med avkjøringer, så er risikoen som følge av planforslaget akseptabel.

Forholdet omkring sikt ved avkjøringer er ivaretatt i planforslaget, blant annet i plankart og bestemmelser. Tema som for eksempel gjelder brannøvelser, er forhold som det ikke kan gis føringer for i reguleringsplan. Dette er forhold som man antar at fremtidige bedrifter innenfor planområdet vil ha gode HMS-rutiner på.

Administrasjonen mener at området med dens beliggenhet egner seg godt til tiltenkte industriformål. Administrasjonen mener at planforslaget som foreligger i hovedsak er godt gjennomarbeidet, men anbefaler som det framgår over noen endringer i bestemmelsene før planforslaget legges ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 vedtar planutvalget å legge

detaljreguleringsplan for Brøtaskogen Vest, planID 202302, som vedlagt ut til 1. gangs høring og

offentlig ettersyn med følgende endringer:

1: Følgende tas inn som erstatning for planbestemmelsene punkt 2.1.1:

«Ved søknad om tillatelse til oppføring av bygg skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser avgrensning av byggeområde med plassering av bygg for det omsøkte arealet, parkeringsareal og plan for internveger med snuplass for store kjøretøy.

Senest samtidig med at første byggesøknad i området fremmes, skal det framlegges en situasjonsplan som skal inneholde en plan for internveger med snuplass for store kjøretøy, infrastruktur for vann, avløp, strøm og overvann for hele industriområdet.»

2: Følgende setning tas inn som eget punkt i rekkefølgebestemmelsene: *«Før det søkes om byggetillatelse skal utbygger utarbeide en plan for overvannshåndtering. Denne planen skal framlegges for Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse blir gitt.»*

Planutvalget 17.06.2024:

Behandling:

Votering: Forslag til vedtak enstemmig (7 stemmer)

PU- 021/24 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Brøtaskogen Vest, planID 202302, som vedlagt ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

1: Følgende tas inn som erstatning for planbestemmelsene punkt 2.1.1:

«Ved søknad om tillatelse til oppføring av bygg skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser avgrensning av byggeområde med plassering av bygg for det omsøkte arealet, parkeringsareal og plan for internveger med snuplass for store kjøretøy. Senest samtidig med at første byggesøknad i området fremmes, skal det framlegges en situasjonsplanen som skal inneholde en plan for internveger med snuplass for store kjøretøy, infrastruktur for vann, avløp, strøm og overvann for hele industriområdet.»

2: Følgende setning tas inn som eget punkt i rekkefølgebestemmelsene: *«Før det søkes om byggetillatelse skal utbygger utarbeide en plan for overvannshåndtering. Denne planen skal framlegges for Nord-Aurdal kommune for godkjenning før byggetillatelse blir gitt.»*