

Lnr.: 24/3325

Arkivsaksnr.: 20/1040

Arkivnøkkel.: PLANID-20160005, PLANNAVN-Reguleringsplan Gjefle Næringspark, PLANTYPE-35, FA-L12, GNR-121/3

Saksbehandler: Frank Beitohaugen Granli

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
14/24	Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk	04.03.2024
	Kommunestyret	

Reguleringsplan Gjefle Næringspark - pl.id. 20160005 - Sluttbehandling

Administrasjonens innstilling:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk anbefaler kommunestyret å fatte følgende vedtak:
I medhold av plan- og bygningslova § 12-14 vedtar Nordre land kommune oppheving av eksisterende reguleringsplan for Gjefle grustak fra 1987.
I medhold av plan- og bygningslova § 12-12 vedtar Nordre Land kommunestyre detaljregulering for Gjefle Næringspark med plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og tilhørende dokumenter vedlagt denne sak.

Behandling i Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk 04.03.2024 saksnr. 14/24:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk anbefaler kommunestyret å fatte følgende vedtak:
I medhold av plan- og bygningslova § 12-14 vedtar Nordre land kommune oppheving av eksisterende reguleringsplan for Gjefle grustak fra 1987.
I medhold av plan- og bygningslova § 12-12 vedtar Nordre Land kommunestyre detaljregulering for Gjefle Næringspark med plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og tilhørende dokumenter vedlagt denne sak.

Sammendrag:

Denne saken fremlegger reguleringsplanforslag for Gjefle næringspark til sluttbehandling. Arealet har vært benyttet til massetak og massedeponi og ønskes utviklet til tomter for næringsbebyggelse. I en periode på opptil 5 år etter vedtak av planen kan det tas ut inntil 30.000 m³ for salg og kjøres inn inntil 30.000 m³ rene masser som del av avslutningen av bruk av området som masseuttak og massedeponi. Planforslaget viser 3 arealer med i alt ca. 57 da til næringsformål. I tillegg legger planen til rette for 5 fortettingstomter (eneboliger) inntil eksisterende boligområde i nord. Planen inneholder løsninger for infrastruktur (strøm, fiber, vann og avløp) som føres gjennom planområdet og som samtidig legger til rette for forbedret tilknytning av eksisterende boligområde nord for planområde til offentlig VA-nett.

Gjennom planforslaget legges det videre opp til at gang- og sykkelvei forbi planområdet langs Fv. 250 forflyttes noe men beholdes som en gjennomgående gangvei fra boligfeltet nord for næringsparken samt at det legges til rette for en ny trase nær elva Dokka. Det er gjennom planen lagt til rette for god håndtering av overvann gjennom arealer for grøfter og sedimenteringsbassenger som samtidig fungerer som grønne gjennomgående soner. Innenfor planområdet ligger både et gammelt kommunalt avfallsdeponi samt påviste forekomster av uønskede arter. Begge forhold er utredet og ivare tatt i planen.

Planen er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. Planen legges frem til sluttbehandling da det ikke er mottatt merknader som har medført behov for å gjennomføre noen større endringer etter 2. offentlig ettersyn.

Vedtaket i saken omfatter også en formell opphevelse av reguleringsplanen for det samme området fra 1987.

Saksopplysninger:

Oppstartsmøte ble holdt så langt tilbake som desember 2016. Storengen BA-Consult AS var forslagsstiller på vegne av grunneieren innenfor planområdet. Planen ble varslet med planoppstart mars 2017 med merknadsfrist mai 2017. Det kom inn 5 merknader. Merknadene er gjengitt med anbefalt tilsvar i kap. 7 i planbeskrivelsen.

Etter avtale ble planen overtatt av kommunedirektøren høsten 2019, selv om planmaterialet ikke var ferdigstilt. Overtakelsen skyldes bla. forhold rundt krav om utredning av gammelt kommunalt avfallsdeponi inne i planområdet.

Planen er i hovedsak i tråd med arealformålene gitt av kommuneplanens arealdel mht. utvikling av næringsarealer. I tillegg er det lagt inn 5 fortettingstomter (eneboliger) inntil eksisterende boligområde i nord. Uavklarte grenser i nord og sør skal måles inn før tiltak igangsettes innenfor planområdet. Grenser mot Dokkajuvet naturreservat er avklart og innmålt. Planen går ikke inn i men grenser inntil reservatet. Planen skal ikke påvirke reservatet.

Reguleringsplanen inneholder flere grep for infrastrukturen i området. Eksisterende gang- og sykkelveg langs Fv. 250 flyttes noe men videreføres som trafiksikker rute forbi planområdet. Ny gang/sykkelveg-trase vest i planområdet gir mulighet for en runde samt nærhet til naturreservatet og elva Dokka. Sentralt gjennom planområdet avsettes en trase for fremføring av strøm og fiber sammen med vann og avløp. I tillegg til å legge til rette for utvikling av næringstomtene vil denne traseen tilby tilknytning av boliger nord for planområdet til offentlig avløpsnett. Vannforsyningen til det samme området blir kraftig forbedret mht. leveransesikkerhet, og det blir montert en brannhydrant for uttak av slokkevann som øker sikkerheten i denne delen av Dokka vesentlig. Nye bolig- og næringstomter sikres naturligvis med strategisk plasserte brannhydranter.

Planen ble vedtatt lagt ut til 1.gangs høring i HU-LMT i sak 30/23 og sendt ut den 7. juli med høringsfrist den 4. september. NLK mottok 7 innspill. Disse er gjengitt og besvart i eget vedlegg. Frem til 2. gangs behandling ble det gjennomført mindre endringer innenfor følgende tema: lekeplass for boligbebyggelsen, plangrense, håndtering av støy, tydeliggjøring av rekkefølgekrav og håndtering av eksisterende søppeldeponi samt avklaring av mengde masse som kan tas ut av området.

Planen ble vedtatt lagt ut til 2. gangs høring i HU-LMT i sak 56/23 og sendt ut den 27. november 2023 med høringsfrist den 15.januar 2024. Det ble i høringsperioden arrangert et åpent møte den 4. januar 2024. NLK mottok 8 innspill til 2. gangs høring. Disse er gjengitt og besvart i eget vedlegg. Det er ikke kommet innsigelser til planen. Frem til sluttbehandling er det utført følgende mindre justeringer i planmaterialet:

Referanser til mulig etablering av offentlig og privat tjenesteyting er tatt ut fra bestemmelsene.

Tidsavgrensning for aktivitet med masseuttak/mottak settes til 5 år etter vedtak av planen. Det kan innenfor denne tidsperioden tas imot inntil 30.000 m3 rene masser og samtidig selges inntil 30.000 m3 til formål utenfor planområdet.

Det fattes i denne saken samtidig et formelt vedtak om oppheving av gjeldende reguleringsplan for

Gjefle grustak fra 1987.

Vurdering:

Innspillene ved 2. gangs høring er oppsummert og vurdert i eget notat. Det er ikke mottatt innspill fra naboer eller andre lokale interessegrupper ved 2. gangs høring. Offentlige myndigheter har ikke merknader som er til hinder for sluttbehandling av reguleringsplanen. Det er likevel gjennomført noen små justeringer av planen i samråd med mottatte merknader og påfølgende dialog med tilhørende myndighetsorgan. Endringene omfatter en justering av hva som er mulig å etablere på næringsarealene, der formålet «offentlig og privat tjenesteyting» er tatt ut. Videre er det gjort en oppstramming i muligheten til å selge og motta masser fra området. Siden planens hovedformål er å legge til rette for utvikling av næringstomter, har det blitt lagt inn en bestemmelse der salg/mottak av masser skal opphøre senest 5 år etter vedtak av planen eller samtidig med første fradeling av tomt(er) innenfor planområdet.

Kommunedirektøren mener anbefalte endringer i planen ikke er av et slikt omfang at det er behov for en 3. gangs høring og anbefaler derfor planen vedtatt.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener planforslaget slik det er vedlagt i denne saken vil gi et godt styringsverktøy for utvikling av Gjefle næringspark og anbefaler planen sluttbehandlet og vedtatt.

Vedlegg:

Pl.id. 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark - Plankart
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark - Planbestemmelser
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark - Planbeskrivelse
Pl.id 20160005 - Gjefle næringspark - Illustrasjonsplan terrengarrondering
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark - 3D illustrasjon1
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark - 3D illustrasjon 2
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark - 3D illustrasjon 3
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark -Illustrasjonssnitt
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark ROS
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark - Kartlegging av fremmede arter
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark - Notat -VAO
PL.id 20160005 -Reguleringsplan for Gjefle næringspark - Utredning forurensing SWECO
Pl.id 20160005 - Gjefle næringspark - S.drag av innspill og tilsvar v 1.gangs høring
Pl.id 20160005 - Gjefle Næringspark - S.drag av innspill og tilsvar v 2 høring
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark - Planskjema
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle næringspark - Saksbehandling 1. g. høring
Pl.id. 20160005 - Reguleringsplan for Gjefle Næringspark - Saksbehandling 2.g. høring

Nordre Land kommune, den 26.02.2024

Ola Helstad
kommunedirektør

Frank Beitohaugen Granli
ingeniør