

Lnr.: 23/20266

Arkivsaksnr.: 20/1040

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

Saksbehandler: Hege Mikkeltuen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
56/23	Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk	16.11.2023

Reguleringsplan for Gjeffe Næringspark behandling mot 2 gangs høring

Administrasjonens innstilling:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fatter følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-10 vedtar HU-LMT at detaljreguleringsplan for Gjeffe Næringspark med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse legges ut til 2. gangs høring.

I tillegg til plandokumentene opplistet ovenfor vedlegges saksfremlegg både fra 1. gangs behandling og behandling i denne saken med vedtak samt følgende vedlegg:

- ROS
- Notat vedrørende håndtering av vann, avløp og overvann.
- Illustrasjonsplan – terrengarrondering
- Illustrasjonssnitt – terrengarrondering
- 3D – illustrasjoner av terrengarrondering og mulig utbygging
- Utredning av forurensning fra tidligere kommunalt avfallsmottak – utarbeidet av Sweco (2021).
- Notat kartlegging av fremmede arter i Gjeffe, Snertinn og Dokken høsten 2022.
- Alle innspill gitt ved 1. gangs høring
- Sammendrag av innspill gitt ved 1. gangs høring og tilsva

Kommunedirektøren gis fullmakt til å ferdigstille og gjennomføre administrative justeringer av plandokumentene før de legges ut til 2.gangs høring.

Behandling i Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk 16.11.2023 saksnr. 56/23:

Administrasjonens innstilling er enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-10 vedtar HU-LMT at detaljreguleringsplan for Gjeffe Næringspark med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse legges ut til 2. gangs høring.

I tillegg til plandokumentene opplistet ovenfor vedlegges saksfremlegg både fra 1. gangs behandling og behandling i denne saken med vedtak samt følgende vedlegg:

- ROS

- Notat vedrørende håndtering av vann, avløp og overvann.
- Illustrasjonsplan – terrengarrondering
- Illustrasjonssnitt – terrengarrondering
- 3D – illustrasjoner av terrengarrondering og mulig utbygging
- Utredning av forurensning fra tidligere kommunalt avfallsmottak – utarbeidet av Sweco (2021).
- Notat kartlegging av fremmede arter i Gjeffe, Snertinn og Dokken høsten 2022.
- Alle innspill gitt ved 1. gangs høring
- Sammendrag av innspill gitt ved 1. gangs høring og tilsva

Kommunedirektøren gis fullmakt til å ferdigstille og gjennomføre administrative justeringer av plandokumentene før de legges ut til 2.gangs høring.

Sammendrag:

Denne saken fremlegger reguleringsplanforslag for Gjeffe næringspark til andre gangs behandling. Arealet har vært benyttet til massetak og massedeponi og ønskes utviklet til tomter for næringsbebyggelse. I tillegg legger planen til rette for 5 fortettingstomter (eneboliger) inntil eksisterende boligområde i nord.

Planen er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planen legges frem til 2. gangs behandling da det er gjennomført noen mindre endringer etter 1. offentlige ettersyn.

Saksopplysninger:

Oppstartsmøte ble holdt så langt tilbake som desember 2016. Storengen BA-consult AS er 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 tilsva 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 kommuneplanenes 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 planområder.

Grenser mot Dokkajuvet naturreservat er avklart og innmålt. Planen går ikke inn i men grenser til reservatet. Planen skal ikke påvirke reservatet.

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.

Reguleringsplanen legges frem til 2. gangs behandling da det er gjort mindre endringer på 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.

Kommunedirektøren legger opp til å holde et åpent møte for berørte naboer i høringsperioden. Møtet

vil bli annonsert og varslet gjennom høringsbrev/høringsvarsel.

Eksisterende reguleringsplan for Gjeffe grustak fra 1987 vil bli varslet opphevet samtidig med at denne planen legges ut til høring.

Vurdering:

Planen er i hovedsak i tråd med føringer gitt i kommuneplanens arealdel med unntak av forslag om 5 fortettingstomter inntil eksisterende bebyggelse i nord. Arealdisponeringene er derfor i hovedsak avklart men kommunedirektøren vil i det følgende belyse enkelte utfordringer som er behandlet gjennom forslag til reguleringsplan.

Nedenfor følger en vurdering av de endringer som er anbefalt gjennomført som følge av innspill gitt ved 1. gangs høring.

Boligområde:

I tråd med innspill gitt av Innlandet Fylkeskommune så har kommunedirektøren gjennomført en ny vurdering av behovet for tilrettelagt lekeplass. Med 5 nye boligtomter vurderer kommunedirektøren det dithen at det bør etableres en tilrettelagt lekeplass i tilknytning til nye tomter og eksisterende boligfelt. Lekeplassen foreslås opparbeidet med bord og benker samt lekeapparater. Lekeplassen er lokalisert mellom byggefeltet og grøntområdet tett opp mot turveier.

Arealet kreves opparbeidet før nye boligtomter fradeles.

Plangrensen:

I nord manglet det et lite areal som i arealdelen er avsatt til næringsområde. Dette medførte uklarhet i hva området skulle benyttes til.

Arealet er anbefalt som LNF og plangrensen er utvidet slik at arealbruken blir avklart gjennom dette planarbeidet.

Håndtering av støy:

Deler av eksisterende boligtomt samt deler av de nye næringstomtene ligger innenfor gul støysone hvor det vil være behov for støytiltak dersom det legges støyfølsom bebyggelse innenfor sonen.

Planforslaget ved 1. gangs høring la til grunn at støyskjerming skulle avklares i byggesakene. Både Statsforvalteren og Innlandet Fylkeskommune påpekte at dette ikke er tilstrekkelig og at dette forholdet fullt ut skal avklares gjennom reguleringsplanen. Dette er bla. pga. dersom det legges til grunn fysiske tiltak i marka så skal disse reguleres i arealplanen.

Kommunedirektøren er enig i innspillene og anbefaler at det legges inn føringer for hvordan støy skal håndteres;

Eksisterende bolig anbefales videreført med byggegrense utenfor gul støysone og med føringer for at eksisterende garasje ikke kan få endret bruk til støyfølsom bruk (bolig).

Næringstomt N2 og N3 anbefales gitt føringer om at støyfølsom bebyggelse skal oppføres utenfor gul støysone.

Næringstomt N1 anbefales gitt føringer om at dersom støyfølsom bebyggelse skal oppføres innenfor gul støysone så skal denne oppføres med støytiltak i fasaden. Tilstrekkelige støytiltak skal dokumenteres i byggesaken.

Tydeliggjøring av rekkefølgekrav

Statens Vegvesen og Innlandet Fylkeskommune ønsker at utbedring av eksisterende kryss med Fv. 250 skal inntas i rekkefølgekravene slik at dette sikres utført før næringstomter fradeles.

Kommunedirektøren har anbefalt dette innarbeidet i bestemmelse 6.2.1.

Håndtering av eksisterende søppeldeponi:

Statsforvalteren ba om at mulig forurensset avrenning fra eksisterende søppeldeponi skulle ivaretas i større grad enn foreslått i plan fremlagt ved 1. gangs høring. De etterspurte bla. et overvåkningsprogram og teknisk beskrivelse av tiltak.

Kommunedirektøren har i planprosessen hatt en direkte dialog med Statsforvalteren om forholdene rundt eksisterende søppeleponi. De har der i mail og møte bekreftet at tiltak ikke er nødvendig. Kommunedirektøren forholder seg til denne avklaringen og innarbeider dette i planforslaget.

Mengde masse som kan tas ut av planområdet:

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) påpekte at det må gå frem av reguleringsplanen hvor mye masse som kan tas ut av planområdet.

Planområdet er også lagt til rette for å være mottak av masser. Planområdet er arrondert med massebalanse. Men i prinsippet kunne all masse som er godkjent uten fare for spredning av fremmede arter selges og nødvendig masse for å opparbeide planområdet kjøres inn med mottak av masser.

Dette vil ikke være en miljørettet metode mht. behov for transport. Planområdet skal gjennom en relativt omfattende endring av terrenget og det vil være behov for egnede masser i arealer der det skal tilrettelegges for næringstomter, boligtomter, veier og VA-traseer. Dette er masser som kan bestå av masser tatt ut fra eget planområde. Mens arealer som skråninger og andre grøntarealer kan ha annen beskaffenhet mht. masser.

For å nyttiggjøre seg mineralressursen som ligger i eksisterende masse i planområdet anbefaler kommunedirektøren at nødvendige mengder benyttes innenfor planområdet mens resten kan omsettes. Mengde overskuddsmasse vil avhenge av type masse (fast fjell eller løsmasser) som tas ut men også hvor mye som tas inn i form av massedeponering. For å unngå unødvendig massetransport anbefales det at det ikke kjøres ut mer masse enn maksimalt 20.000m³. Kommunedirektøren anbefaler at mengde masse som kan tas ut av planområdet innarbeides i bestemmelse 4.1.1.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener planforslaget med anbefalte endringer vil gi et godt styringsverktøy for fremtidig utbygging av planområde Gjeffe Næringspark. Kommunedirektøren anbefaler HU-LMT å legge planforslag med tilhørende vedlegg ut til 2. gangs høring.

Vedlegg:

Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark -Plankart
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark - Planbestemmelser
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark - Planbeskrivelse
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark - Illustrasjonsplan terengarrondering
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark -Illustrasjonssnitt
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark - 3D illustrasjon1
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark - 3D illustrasjon 2
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark - 3D illustrasjon 3
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark - Notat -VAO
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark ROS
PL.id 20160005 -Reguleringsplan for Gjeffe næringspark - Utredning forurensing SWECO
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark - Kartlegging av fremmede arter
Pl.id 20160005 - Gjeffe næringspark - Sammendrag av innspill og tilsvar v 1.gangs høring
Pl.id 20160005 - Reguleringsplan for Gjeffe næringspark - Innspill ved 1.g.høring

Nordre Land kommune, den 08.11.2023

Ola Helstad
kommunedirektør

Hege Mikkeltuen
planlegger