

Frydenlund VVS

► Detaljregulering - Skurdalen næringspark

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: **5190757** Dokumentnr.: **3** Versjon: **3** Dato: **2023-04-24**



Oppdragsgiver: Frydenlund VVS
 Oppdragsgivers kontaktperson: Bjørn Frydenlund
 Rådgiver: Norconsult AS, Kongens gt 27, NO-7713 Steinkjer
 Oppdragsleder: Pål S Gauteplass
 Fagansvarlig: Pål S Gauteplass
 Andre nøkkelpersoner: Ragnhild Wendelbo Melgård, kvalitetssikring arealplan

3	2023-04-24	Revidert etter offentlig ettersyn	Pål S Gauteplass	Ragnhild Wendelbo Melgård	Pål S Gauteplass
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Opprinnelig planforslag for Skurdalen næringspark ble behandlet av Utvalg for plan og utvikling 10.11.2022, og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 12.11.2022-09.01.2023.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget. Detaljreguleringsplanen er redusert og omarbeidet for å imøtekomme kravene fra Statsforvalteren.

Planforslaget legger nå til rette for en næringstomt ved Bruvoll-krysset i Skurdalen. Hol kommune har avsatt område til framtidig næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Området strekker seg østover og sørover fra dagens industritomt hvor Frydenlund VVS er etablert. Planforslaget tilrettelegger et ca. 40 daa stort område for utbygging.

Område får atkomst via eksisterende avkjørsel til fv. 2806 (Sør Skurdalen).

Terrenget består av morenehauger med grove grus og deler av et myrområde. Planen er å senke de høyeste moreneryggene, og benytte stein og grus herfra til å bygge skjermingsvoller rundt industriområde mot veg og vassdrag.

Tilrettelegging av næringsområde vil bidra til å oppfylle flere av målsetningene i kommuneplanens samfunnsdel hvor vekst i folketallet, variert arbeidsmarked og det å ta hele kommunen i bruk er visjoner for framtida.

Innhold

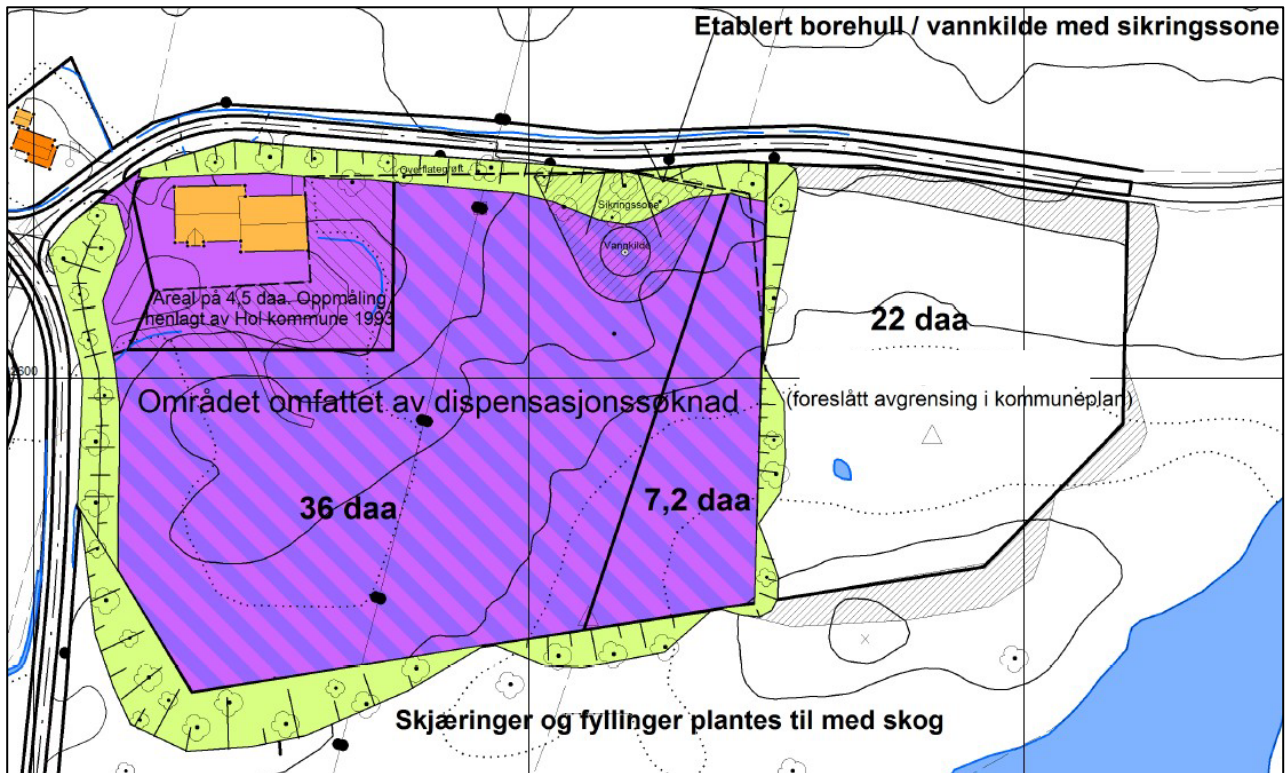
1	Innledning	5
1.1	Bakgrunn og hensikt med planarbeidet	5
1.2	Planområdets beliggenhet	5
1.3	Planprogram og konsekvensvurdering	6
2	Planstatus og rammebetingelser	8
2.1	Nasjonale føringer	8
2.2	Regionale retningslinjer	8
2.3	Kommunale føringer	9
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
3.1	Eiendomsforhold og arealbruk	11
3.2	Naturgitte forhold	12
3.3	Registrerte verneverdier	13
3.4	Vannmiljø	13
3.5	Trafikksituasjon	14
3.6	Tekniske anlegg i området	14
3.7	Støy/forurensing	14
3.8	Risiko og sårbarhet i området	15
4	Beskrivelse av planforslaget	16
4.1	Planområdets avgrensing	16
4.2	Hovedgrep/beskrivelse av løsninger i planområdet	17
4.3	Plassering, høyde og utforming av bebyggelsen	17
4.4	Trafikkløsninger	18
4.5	Plankart og reguleringsbestemmelser.	19
4.6	Løsning for tekniske anlegg	21
5	Virkninger av planforslaget	22
5.1.1	<i>Forhold til overordna planer</i>	22
5.1.2	<i>Samfunnsikkerhet, beredskap og ulykkesrisiko som følge av tiltakt.</i>	22
5.1.3	<i>Barn og unges oppvekstvilkår / folkehelse / universell utforming</i>	22
5.1.4	<i>Klima og energi</i>	22
5.1.5	<i>Landbruk, kulturlandskap og kulturminner</i>	23
5.1.6	<i>Trafikkforhold</i>	23
5.1.7	<i>Miljø, natur, landskap og friluftsliv</i>	23
5.2	Forhold til vannressursloven:	24
6	Planprosess og innkomne innspill	25
6.1	Planoppstart og medvirkningsprosess	25
6.2	Sammendrag av merknader ved oppstart	25
7	Vedlegg:	27

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

Formålet med planen er å regulere utvidelse av eksisterende næringsstomt ved Bruvoll i Skurdalen.

Det har vært jobbet med planer for dette i flere år, og det ble i 2012 fremmet en dispensasjonssøknad for tiltaket. Det ble den gang søkt om å fradele totalt 43 daa og ta ut grusmasse med tanke på å tilrettelegge for et framtidig næringsområde jfr. kartutsnittet under.



1-1 Utsnitt av kartvedlegg til dispensasjonssøknad i 2011

Hol kommune ved Utvalg for plan og utvikling godkjente i 2012 dispensasjonssøknaden, og det ble delegert til administrasjonen å sende saken på høring og gjøre formelt vedtak. Saken ble aldri ferdigbehandlet, bl.a. fordi Statens vegvesen ikke ville uttale seg om atkomst til området i en dispensasjonssøknad.

Inngåtte avtaler om kjøp av areal; 4,5 daa fra gnr. 99/1 i 1993, 36 daa fra 99/1 i 2012 og 7,2 daa fra 95/5 i 2012 har derfor aldri blitt oppmålt og overskjøtet til ny eier.

Kartet til dispensasjonssøknaden (vist i figur 1-1) ble lagt til grunn ved kommunens vedtak av kommuneplanens arealdel i 2014, og kommuneplanen samsvarer derfor i grove trekk med dette kartet.

Frydenlund VVS har nærings- og kontorbygg på området i dag, og står bak planene om å tilrettelegge for nytt næringsområde. Planarbeidet er utført av Norconsult AS, ved arealplanlegger Pål S. Gauteplass.

1.2 Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger sør i Skurdalen øst for krysset mellom fv. 2806 og fv. 40 (Bruvollkrysset). Avstanden til Geilo er ca. 15 km og til Nesbyen via Tunhovd ca. 50 km. Beliggenheten er god for bedrifter som jobber mot marked i vestre Hol, Nore og Uvdal og Nesbyen.



1-2 Oversiktskart

1.3 Planprogram og konsekvensvurdering

Ifølge Forskrift om konsekvensutredninger, skal alle planer med næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m², alltid ha planprogram og konsekvensutredning. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Tiltaket er i samsvar med overordna plan, men Hol kommune har ikke gjort tilstrekkelig konsekvensutredning av byggeområdet.

I planforslaget er det satt begrensning på 15 000 m²-BRA ny bebyggelse totalt for området, slik at planarbeidet ikke vil omfattes av KU-forskriftens vedlegg 1.

For vurdering av om planarbeidet likevel skal konsekvensutredes etter KU-forskriftens § 8 (tiltak i vedlegg 2) skal det vurderes om tiltaket får vesentlig virkninger for miljø eller samfunn. Det skal da ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Veileder for vurdering av disse forholdene er gjennomgått. Planforslaget medfører ikke omfattende bruk av naturressurser, utslipp av miljøgifter eller spesiell avfallsproduksjon. Området berører ikke verneområder, utvalgte naturtyper, registrerte prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksevassdrag, fredede kulturminner/kulturmiljø, truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, viktige mineralressurser, viktige samiske-/reindriftsområder eller viktige friluftsområder.

Tiltaket er heller ikke i strid med statlige retningslinjer, medfører større omdisponering av LNF(r)- områder, overskridelse av grenseverdier for miljøkvalitetsstandard for vann, negative konsekvenser for befolkningens helse, forurensing av luft, vann, sedimenter, grunn eller omfattende utslipp av klimagasser.

Området er ikke berørt av skredfare. Flomfare er utredet i planarbeidet med en egen rapport som er vedlagt.

I forhold til egenskapene ved de aktuelle virkningene vises det til utredning i planbeskrivelsens kapittel 5 og ROS-analyse hvor aktuelle virkningene av planforslaget er beskrevet.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Nasjonale føringer

Følgende nasjonale føringer er vurdert i forhold til planarbeidet:

- **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging**

Kommentar: Retningslinjene berører først og fremst forhold som er vurdert i kommuneplanens arealdel når området ble lagt ut som byggeområde. Kan legge noen føringer for reguleringsplanen ved vurdering av utnyttelsesgrad/byggehøyder.

- **Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging**

Kommentar: Planområdet ligger i et spredtbygd område med få boliger og store naturområder. Det aktuelle området brukes i svært liten grad av barn og unge.

- **Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene**

Kommentar: Retningslinjene legger føringer for reguleringsplanen ved vurdering av type og omfang av bebyggelse, trafikkløsninger og krav som stilles til utbyggingen.

- **Rikspolitisk retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanleggingen.**

Kommentar: Fv. 40 og 2806 er aktuell støykilde for planområdet. Det foreslås ikke ny støyømfintlig bebyggelse i planområdet. Retningslinjene vil gjøres gjeldende ved etablering av støyende virksomhet på området i forhold til de boligene som ligger i nærhet til planområdet.

2.2 Regionale retningslinjer

Viken fylke har ikke vedtatt regionale planer, og frem til nye planer er vedtatt gjelder de planene som er vedtatt i tidligere fylker (jfr. Viken fylkes webside). Planprogram for regionale planer i Viken er ble vedtatt i desember 2021.

- **Regional plan for areal og transport i Buskerud, 2018-2035**

Kommunene skal sikre tilstrekkelig med egnede næringsarealer, variasjon av typer og beliggenhet for å dekke næringslivets og det offentliges arealbehov. Kommunene bør utarbeide en strategi for næringsarealer og ha oversikt over bebygde og ubebygde næringsarealer, lokalisering og egnethet for type næring. Etter ABC-prinsippene som skal legges til grunn, er dette planområdet et mindre sentralt næringsområde som er egnet for virksomhet med færre arbeidsplasser, mindre besøk og/eller bedrifter med støy- og støvulemper.

Kommentar: Regionalplanen berører først og fremst forhold som allerede er vurdert i kommuneplanens arealdel når området ble lagt ut som byggeområde. Detaljhandel og volumvarer skal lokaliseres til sentrum av byer og tettsteder, og reguleringsplanen bør ikke åpne for denne type bebyggelse i dette området. Etablering av Skurdalen næringspark vurderes å være i samsvar med føringene fra regionalplanen.

- **Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud**

Angir byggegrense langs fv. 40 på 50 m fra senter veg og «streng» avkjørselspraksis.

Kommentar: Detaljreguleringen følger opp dette med å regulere inn de gjeldende byggegrensene og videreutvikle dagens avkjørsel i stedet for å legge opp til nye avkjørsler.

- **Vårt verdifulle vann, Regional vannforvaltningsplan 2022-2027, Vestfold og Telemark vannregion**
Planen presenterer hvordan vannmiljøet og vannressursene i vannregionen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv, for å oppfylle målet om god økologisk og kjemisk tilstand i tråd med vannforskriften. Planen fastsetter miljømål for alle vannforekomstene i vannregionen.
Skurdalselva er registrert med god økologisk tilstand og har oppnådd sine miljømål.

2.3 Kommunale føringer

- **Kommuneplanens samfunnsdel, 2018-2030**

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder en del føringer i forhold til satsing på næringsutvikling i kommunen:

Kommunen har utfordringer, spesielt knyttet til å opprettholde folketall i grendene og å tiltrekke seg unge innbyggere. Hol kommune ønsker å utvikle bostedsattraktivitet og arbeidsmarked gjennom målrettede strategier

Visjonen for Hol kommune i perioden 2018-2030 er derfor:

«Hol kommune skal være en trygg og god kommune å vokse opp og bo i, med vekst i folketallet, der arbeidsmarkedet er variert og hele kommunen er i bruk.»

Hol kommune er en stor reiselivs- og hyttekommune, men trenger flere bein å stå på for å ha et attraktivt og innovativt næringsliv med flere arbeidsplasser. Dagens største næringer er også sterkt konjunkturavhengige. Kommunen vil ha en målrettet satsning for å skape et større mangfold i arbeidslivet i kommunen og regionen.

Strategier for å nå målet er bl.a.:

- stimulere til etablering av flere næringsfellesskap og kompetanseklynger.
- sikre tilgjengelige arealer for næringsutvikling i nye næringer.
- være offensiv overfor offentlige og private interessenter som kan etablere større virksomheter og arbeidsplasser i kommunen.

Øvrige handlingsmål i kommuneplanen som har betydning for planarbeidet er følgende:

- redusere og forebygge lokal forurensning
- være Trafikksikker kommune.
- ha samfunnssikkerhet som gjennomgående fokusområde i all kommunal planlegging og saksbehandling

Kommentar:

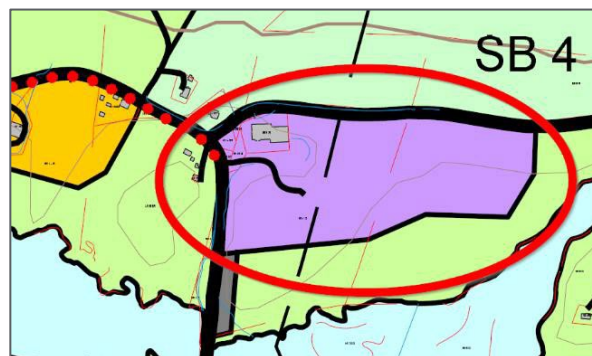
Etablering av Skurdalen Næringspark bidrar til å gjennomføre kommunens strategier for å oppnå målsetningene fram mot 2030.

Gjennomføring av ROS-analyse med påfølgende tiltak i planområdet skal sikre mot forurensning og ulykker og oppfyller handlingsmålene til planen.

- **Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025**

Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, avgrenset av fylkesveg 40 mot vest og fylkesveg 2806 mot nord.

Et av kommunens hovedmål i arealdelen er å sikre areal for videre næringsutvikling som styrker bosettingen i kommunen. Avgrensing av området er av hensyn til vassdraget redusert fra tidligere kommuneplan etter innspill fra



2-1 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Frydenlund VVS i 2014. Områder samsvarer i grove trekk med planene som Frydenlund VVS har jobbet med i en årrekke.

Følgende bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel vil ha betydning for planarbeidet:

Juridisk bindende bestemmelser:

1.4 Risiko og sårbarhet § 11-8 a

Alle nye byggeområder skal i reguleringsplanen og byggesak vurderes i forhold til rasfare (snø- og jordras), flomfare og radonbelastning. Dette skal utredes og ivaretas i plankart og bestemmelser. Jf. Kommunens «Farekart -Hensynsoner skred og ras». Innen fareområde for 200 års flom er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l og m med mindre det blir utført tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

1.5 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet etter § 11-9 nr. 6.

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

1.11 Avkjørsler på riks- og fylkesveger § 11-10 nr 4

Før godkjenning av planer og foretting av områder med trafikk ut på riksveg/fylkesveg skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvida/endra bruk av eksisterende avkjørsel.

For avkjørsler og byggegrenser langs Rv.7, Fv.40 og Fv.50 vises det for øvrig til «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II, konkretisering av riksvegnettet»

1.14 Krav til universell utforming (§11-9 nr.5)

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved detaljplanlegging av byggeområder.

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE

På arealer for næringsbebyggelse kan nyetableringer eller vesentlige utvidelser av eksisterende anlegg, ikke skje før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer:

Energiforsyning.

Tiltakshavere for nye næringsbygninger, utleiebygninger med mer enn 10 enheter og utbyggere av nye boligfelt skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme før det blir gitt byggetillatelse. I nye boliger og hytter skal det være minst to oppvarmingssystem der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme. Installering av oljekjel i nybygg eller utskifting av gamle oljekjeler med nye er ikke tillatt.

Utforming og plassering av bygninger

Ved utforming og plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til kulturlandskapet.

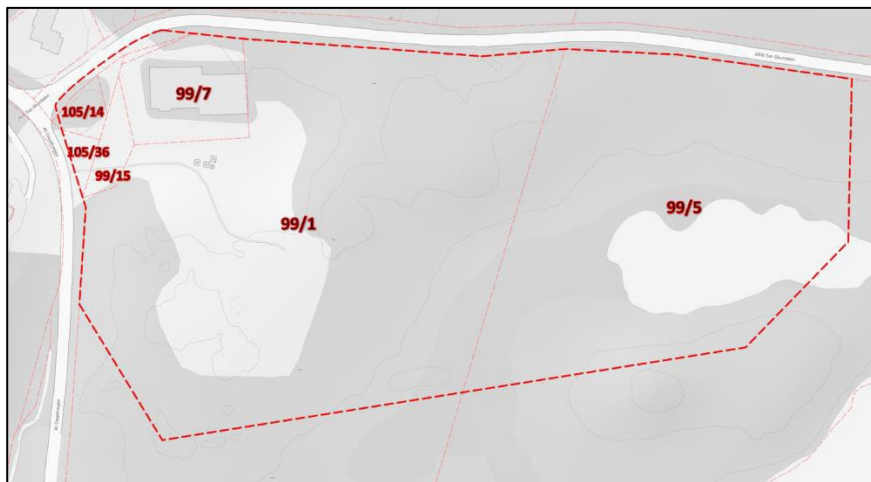
Mønehøyde, takvinkel, form og materialbruk tilpasses nærliggende bygninger. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengs nivå.

Kommentar: Alle bygg i Bruvollområdet har i dag vannboren varme. Nye bygg med behov for oppvarming skal også tilrettelegges med vannboren varme, slik at næringsområdet blir tilrettelagt for bruk av biobrensel eller geovarme. Føringer i bestemmelsene følges opp i planarbeidet også for næringsbygg.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Eiendomsforhold og arealbruk

Nord-vestre del av området er i bruk som industritomt for Frydenlund VVS som har vært etablert med næringsbygg på eiendommen 99/7 siden 1982. Senere har Arne Sverre Frydenlund kjøpt 105/14, 105/36 og 99/15 som tilleggsareal til industritomta.



Området som i eiendomskartet tilhører 99/1 (Halland søndre) er gjennom avtaler kjøpt som tilleggsareal til Frydenlund VVS og tatt i bruk til dette. Arealkjøpene har av tidligere angitte grunner ikke blitt oppmålt og tinglyst.

3-1 Eiendomskart

Arealene innenfor planområdet har følgende eiere:

- 99/1 Annelise Halland
- 99/5 Frøy Emil Aasberg
- 99/7 Frydenlund VVS AS
- 99/15 Arne Sverre Frydenlund
- 105/14 Arne Sverre Frydenlund
- 105/36 Arne Sverre Frydenlund

Arealene ved innkjøringen i nord-vest er i bruk som industriområde.

Arealene som er kjøpt fra 99/1 er under opparbeidelse til industritomt.



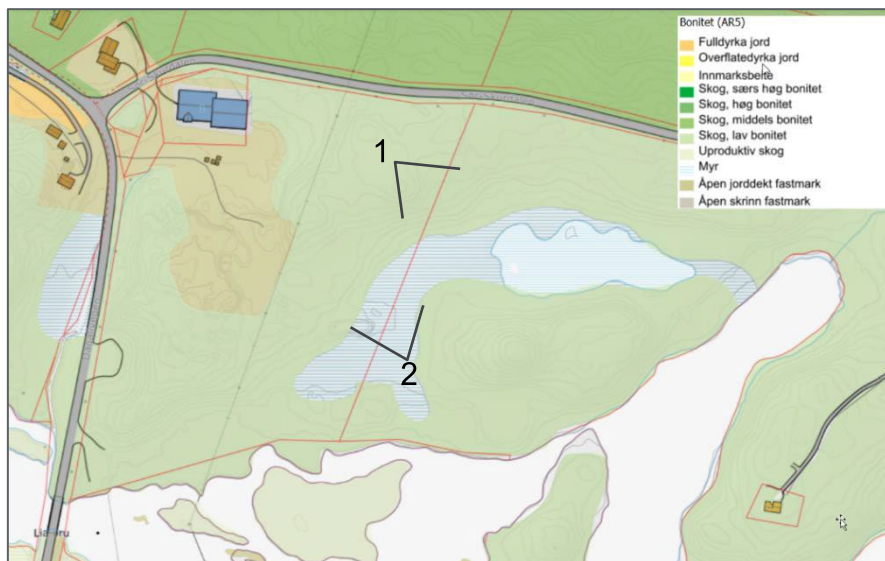
3-2 Flyfoto fra området - ny plangrense vist med tjukk rød stiplet linje

3.2 Naturgitte forhold

Området består av morenejord med varierende tykkelse. Dalbunnen er preget av hauger med rogenmorene med relativt grove grusmasser.

Grusryggene har skrin vegetasjon med reinlav, lyng og lavbonitets furuskog.

Øst for planområdet ligger et myrområde med et delvis gjengrodd vannspeil.



3-2 Kartutsnitt – markslagskart (ca. standpunkt for foto merket med nr.)



3-3 Bilde 1 tatt mot sør-øst. Viser myr med delvis gjengrodd vannspeil som er tatt ut av planområdet

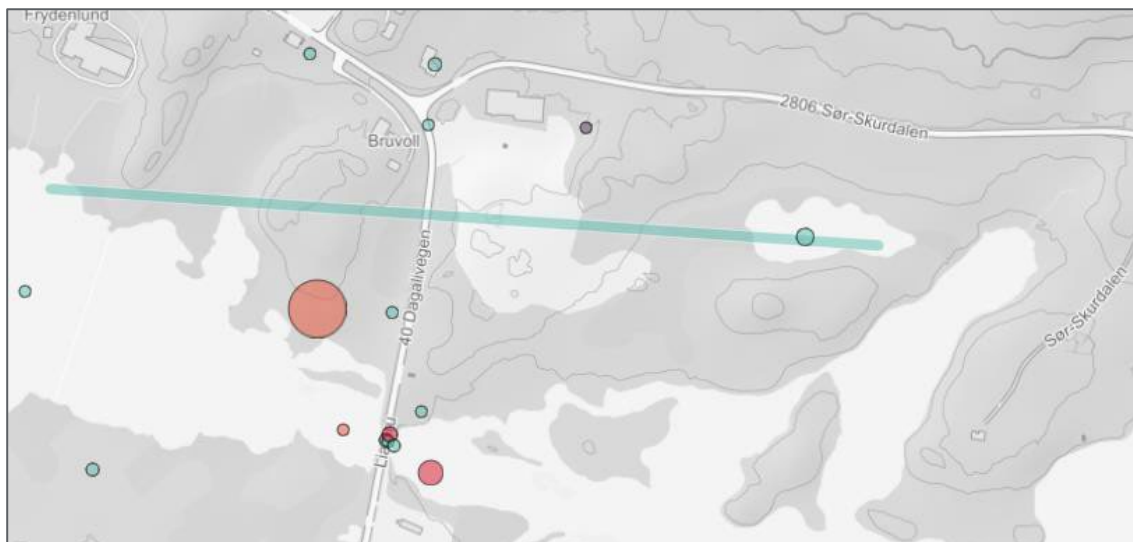


3-4 Bilde 2 tatt mot nord-vest

3.3 Registrerte verneverdier

Det er ikke registrerte verneverdier i Askeladden kulturminneregister, og det er gjennomført kulturminneregistrering i forbindelse med dispensasjonssøknad i 2011. Det ble da ikke registrert funn av kulturminner i området.

I fagsystemene Naturbasen eller Artsdatabanken er det ikke registrert viktige eller truede naturverdier innenfor planområdet.



3-5 Utsnitt fra Artsdatabanken. Det er en del fugleobservasjoner i tilknytning til vassdraget sør for planområdet. Innenfor selve planområdet er det registrert trekkende elg, mink og starrlibelle. Ingen av disse artene er rødlistet og det antas ut fra lokalkunnskap at det er relativt tilfeldige observasjoner.

I forbindelse med planlegging av ny skytebane, ble et område på ca. 500 daa i nærheten, sør-vest for Liabrua kartlagt for biologisk mangfold av BioFocus, (Sigve Reiso 2011). Område her er beskrevet som «Fattig høyereliggende furu-bjørkeskog iblandet fattige myrdrag og mindre bekkedrag». Dette er den gjennomgående naturtypen langs dalbunnen i hele Skurdalen. Skogen er beskrevet som «.... fattig med triviell vegetasjon».

Naturtypen som er beskrevet sør for vassdraget er svært likt naturen i dette planområde, men dette planområdet er i enda større grad preget av morenehauger med skrinn lavfurskog og myr mellom. Skogen på størstedelen av området er nylig sluttavvirket og det finnes ikke noe innslag av gamle døde trær innenfor planområdet.

Området ved skytebanen ligger ca. 500 m dette planområdet. Vegetasjon og naturgrunnlag har liten variasjon langs Skurdalsvassdraget, og det er sannsynlig at de samme artene finnes i planområdet som i det kartlagte område ved skytebanen.

Myrarealet er grovt kartlagt med hensyn på beregning av torvmasse/myrjord som blir berørt ved opparbeidelse av området. Det totale arealet med myr innenfor planområdet er ca. 4,5 daa. Det er gravet noen prøvesjakter i området for å anslå myrdybden. I det dypeste området nærmest vannspeil er myrdybden ca. 3 m. I de tørre delene av myra er dybden under 1 m.

3.4 Vannmiljø

Planområdet ligger innenfor Vestfold og Telemark vannregion, vannområde Numedalslågen. Planområdet berører ikke, men ligger nært inntil vannforekomst Holmevatnet – Borgeåi (015-388-L/015-621-R) med økologisk tilstand «God» og kjemisk tilstand «God» (kilde: vann-nett.no). Økologisk tilstand er god, og det er kun registrert diffus forurensing fra beite, eng, og spredt bebyggelse.

3.5 Trafikksituasjon

Fylkesveg 40 og 2806 har registrert årsdøgntrafikk på henholdsvis 1000 og 200. Det er en relativt lav trafikkbelastning. Det er ikke registrert trafikkulykker i nærheten eller tilknyttet dagens kryss mellom fv. 40 og fv. 2806 eller eksisterende avkjøring (Statens vegvesen – vegkart).



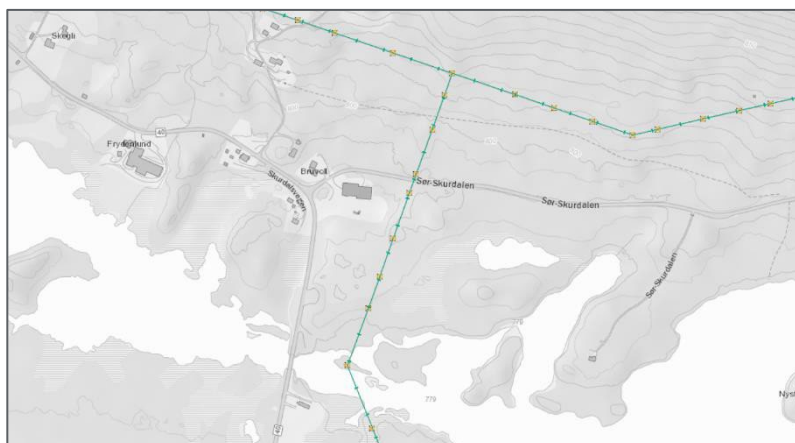
3-7 Registrerte trafikkulykker (Statens vegvesen, vegkart.no)

3.6 Tekniske anlegg i området

Hallingdal kraftnett har et 24 kV luftstrek som krysser planområdet.

Luftstrekket er planlagt lagt i jordkabel i forbindelse med at området tilrettelegges som næringstomt.

Det er ikke kommunale vann- eller avløpsledninger i området, men en etablert grunnvannsbrønn i nordre del av planområdet som skal brukes som drikkevannsforsyning for næringsområdet.

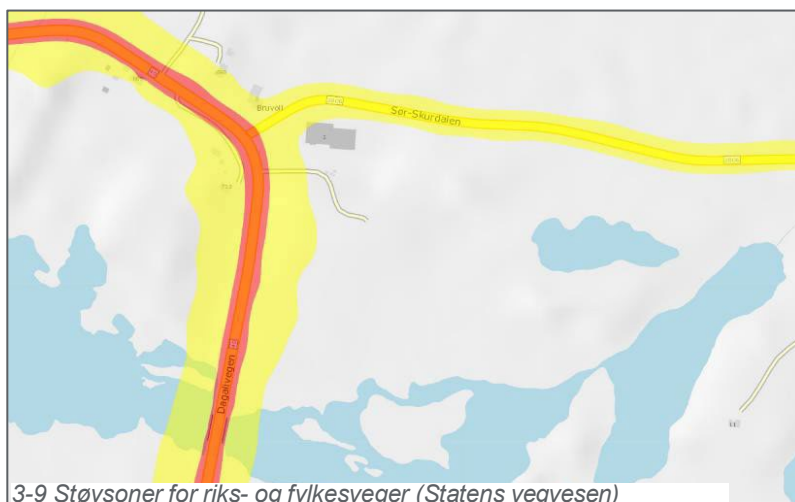


3-6 NVE Atlas - Utbygde nettanlegg

3.7 Støy/forurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn i området eller antagelser om at det er det.

Område er delvis berørt av gul støysone fra fv. 40, men næringsområdet vil ikke inneholde støyømfintlig bebyggelse.



3-9 Støysoner for riks- og fylkesveger (Statens vegvesen)

3.8 Risiko og sårbarhet i området

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse som er vedlagt.

Sammendrag fra ROS-analyse:

Planområdet vurderes som lite sårbart.

I ROS-analysen er følgende faresituasjoner identifisert og tiltak innarbeidet i reguleringsplanen:

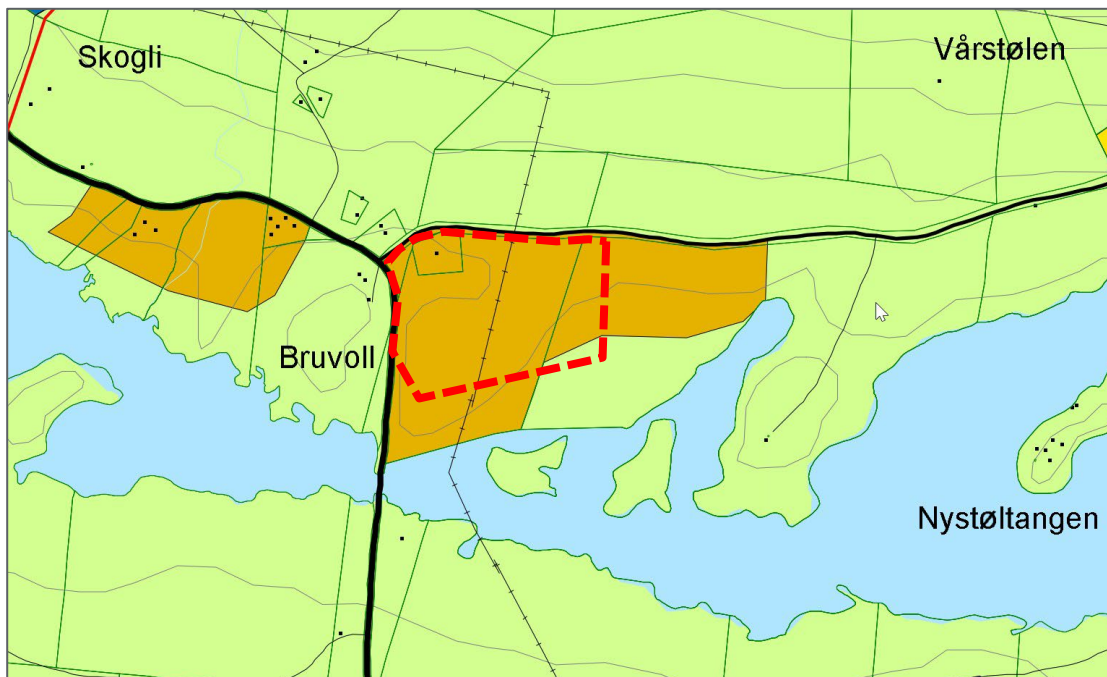
- *Det er gjennomført flomberegning for området. En liten del av området (åpen grøft) er berørt av flomsone for 200-årsflom. For å unngå framtidige flomskader settes et minimums høydenivå for framtidige bebyggelse på minimum kote 783.*
- *For å unngå flomskader fra overvann eller spredning av lokal forurensing med overvann er det stilt krav om at overflatevann utenfra planområdet skal ledes rundt og ikke blandes med internt overflatevannet fra industritomtene.*
- *Trafikksikkerhet i området er ivaretatt med plassering og utforming av avkjøring mot offentlig veg. Opparbeidelse i henhold til vegnormalens krav er sikret gjennom bestemmelser og utforming av plankart.*
- *Sikkerhet mot forurensing av vannkilde blir sikra gjennom utforming av terreng (høydeforskjell mellom vannkilde og industritomt) og gjennom Mattilsynets krav til sikring av vannkilden.*

Med disse tiltakene innarbeidet i reguleringsplanen, vurderes sikkerhet for utbygging av området og for omgivelsene å være tilstrekkelig ivaretatt.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planområdets avgrensning

Avgrensning av planområdet tar utgangspunkt i dispensasjonssøknaden fra 2011. Kommunedelplan for Skurdalen hadde den gang et betydelig større areal avsatt til byggeområde, som bl.a. gikk helt ned til vassdraget.



4-1 Planområdets avgrensning vist på kommunedelplanens arealdel 2003-2012

Som en del dispensasjonssøknaden fra Frydenlund VVS ble det fremmet innspill om å endre kommunedelplanen.

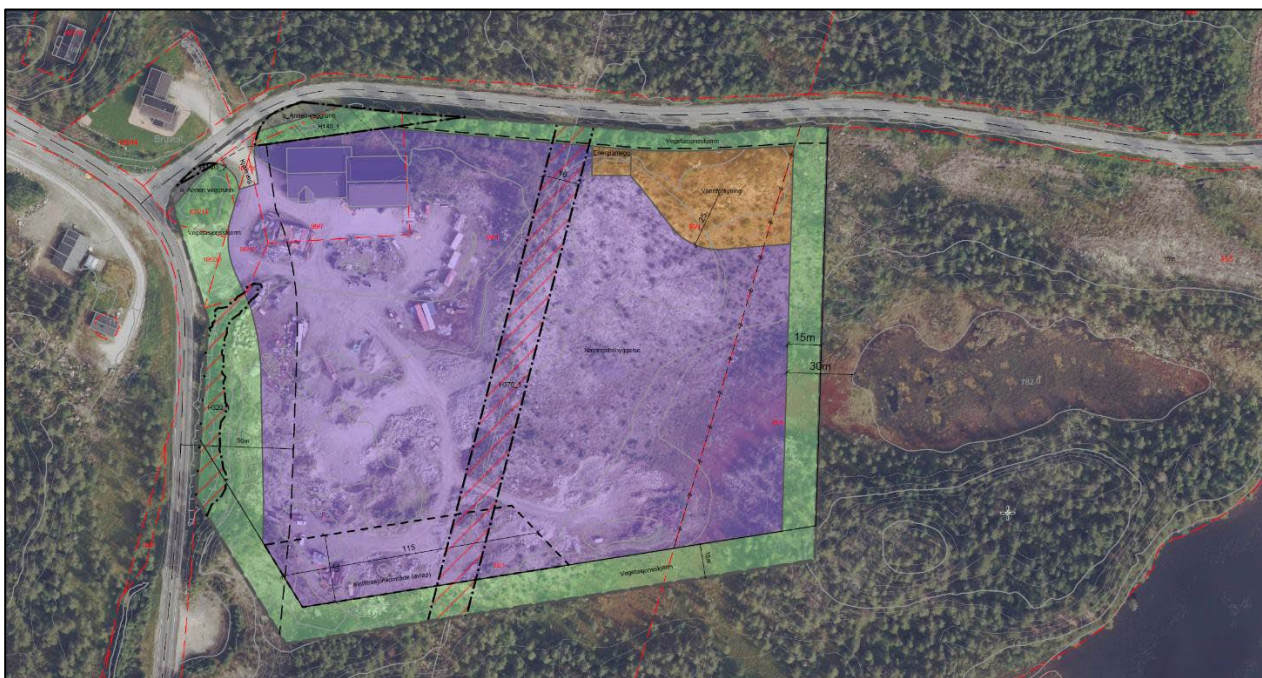


4-2 Planområdets avgrensning vist på kommuneplanens arealdel 2014 -2025

Arealet angitt til dispensasjonssøknaden i 2011 var gjennomtenkt ut fra terrengforholdene og planlagt virksomhet, med innmålte grensemerker. I planforslaget brukes derfor denne avgrensingen. I tillegg er det tatt med en sone på 15 m utenfor dette arealet for å kunne regulere inn et grøntbelte hvor skogsdrift og skjøtsel kan styres i noe større grad enn i LNF-områdene.

I forhold til kommuneplanen er byggeområdet utvidet mot sør med ca. 3,2 daa og redusert mot øst med ca. 25 daa. Samlet er det avsatt 77 daa til næring i kommuneplanen (inkl. noe veigrunn), mens byggeområdet i reguleringsplan inkludert eksisterende tomt er ca. 45 daa.

Det vil naturlig bli mindre avvik i arrondering fra overordna plan, når en ved detaljregulering vurderer området konkret, for å finne den mest hensiktsmessige avgrensingen. Reduksjon mot øst er tatt inn etter innsigelse fra Statsforvalteren ved offentlig ettersyn. Planområdet er nå ca. 58 daa.



4-3 Planområdets avgrensning vist på ortofotokart

4.2 Hovedgrep/beskrivelse av løsninger i planområdet

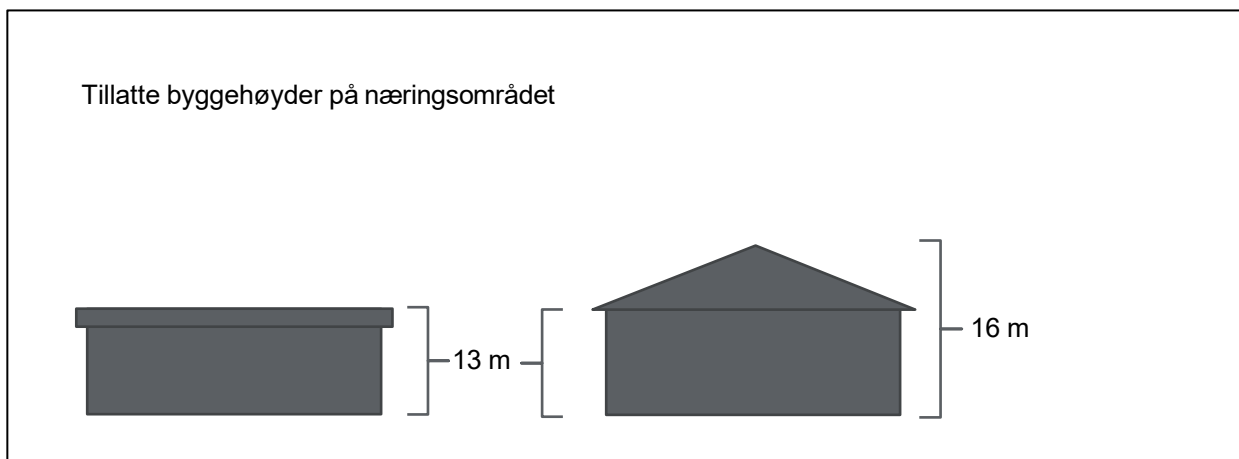
Fv. 40 har streng avkjøringspolitikk i forhold til nye avkjørsler. Den eneste naturlige avkjøringen til området er derfor eksisterende avkjørsel til Frydenlund VVS. Denne er valgt som avkjørsel til området.

(3D-illustrasjoner av opprinnelig planforslag er fjernet)

Det er ønskelig å ha plankartet fleksibelt i forhold til utbygging. Det er derfor bare avkjøring til fylkesvegen, plassering av borebrønn for drikkevannsforsyning, trafo for el-forsyning og avsatt område til infiltrasjonsanlegg som er konkret styrt i plankartet.

4.3 Plassering, høyde og utforming av bebyggelsen

Bygningenes plassering blir styrt av avgrenset byggeområde og byggegrense på henholdsvis 50 m fra fv. 40 og 15 m fra fv. 2806.

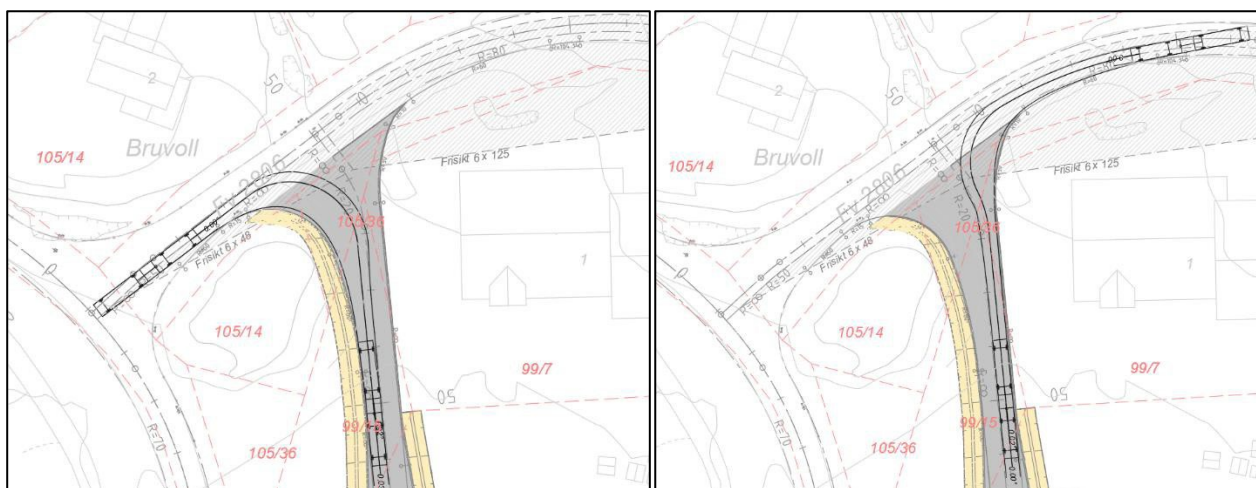


Regulert byggehøyde er foreslått satt til 16 m mønehøyde og 13 m gesimshøyde over planert terreng.

Tillatt tomteutnyttelse er 40%-BYA pr tomt og inntil 15 000 m²-BYA totalt for området.

4.4 Trafikkløsninger

Eksisterende avkjøring foreslås benyttet som atkomst til området. Skissen under viser løsning dimensjonert for vogntog og med frisisiktsoner i henhold til håndbok N100, basert på vegtype HØ1 med stoppsikt for horisontalkurvatur R=80 og fartsgrense 80 km/t.



4-4 Detaljtegning avkjørsel – sporkurver vist for vogntog



4-5 Bilde fra eksisterende avkjøring med frisiktsone mot fv.2806

4.5 Plankart og reguleringsbestemmelser.

Plankart er utformet i henhold til gjeldende standard. I forhold til detaljering og utforming av bestemmelser er Hol kommunes reguleringsplan for Vølle brukt som mal. Det er ikke ønskelig ikke å detaljere området mer enn nødvendig.

Plankartet er regulert til følgende formål:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1800 – Næringsbebyggelse	42,1
1510 – Energianlegg	0,2
1541 - Vannforsyningsanlegg	2,7
Sum areal denne kategori:	45,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	0,3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (4)	0,3
Sum areal denne kategori:	0,6
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3060 - Vegetasjonsskjerm	12,8
Sum areal denne kategori:	12,8
Totalt alle kategorier:	58,4

Planavgrensning er lagt langs eiendomsgrensen mot fylkesveg. I avkjøringsområdet er arealet som tilhører fylkeskommunen regulert til offentlig veggrunn. Mellom vegbane og fylkeskommunens eiendomsgrense er arealet regulert til «annen veggrunn – tekniske anlegg» i samsvar med innspill fra Statens vegvesen.

Skjermingsvoll mot fv. 2806 er foreslått ca. 2 m høyere enn vegbanen og er lagt utenfor eiendomsgrensen mot fylkesvegen. Overvann fra vegbanen og stikkrenner opp vil ledes på utsiden av vollen mot vest og øst.



4-6 Utsnitt fra 3D-modell som viser skjermingsvoll langs fv. 2806. Eiendomsgrense – rød strek.

Mot sør og øst er det lagt inn 15 m bred vegetasjonsskjerm mot LNF-området. Det skal her legges slake skråninger/fyllinger som kan gro til med skog.

Borebrønn for drikkevannsforsyning er regulert til vannforsyningsanlegg og får ca. 15 m avstand til regulert industriomt. Terrenget ved borebrønn holdes på dagens nivå, mens næringstomten planeres ned til nivå 6-7 m lavere. Dette sikrer borebrønnen mot eventuelle forurensinger fra industriområdet. I dette området kan det også plasseres brannvannsreservoar og vannbehandlingsanlegg.

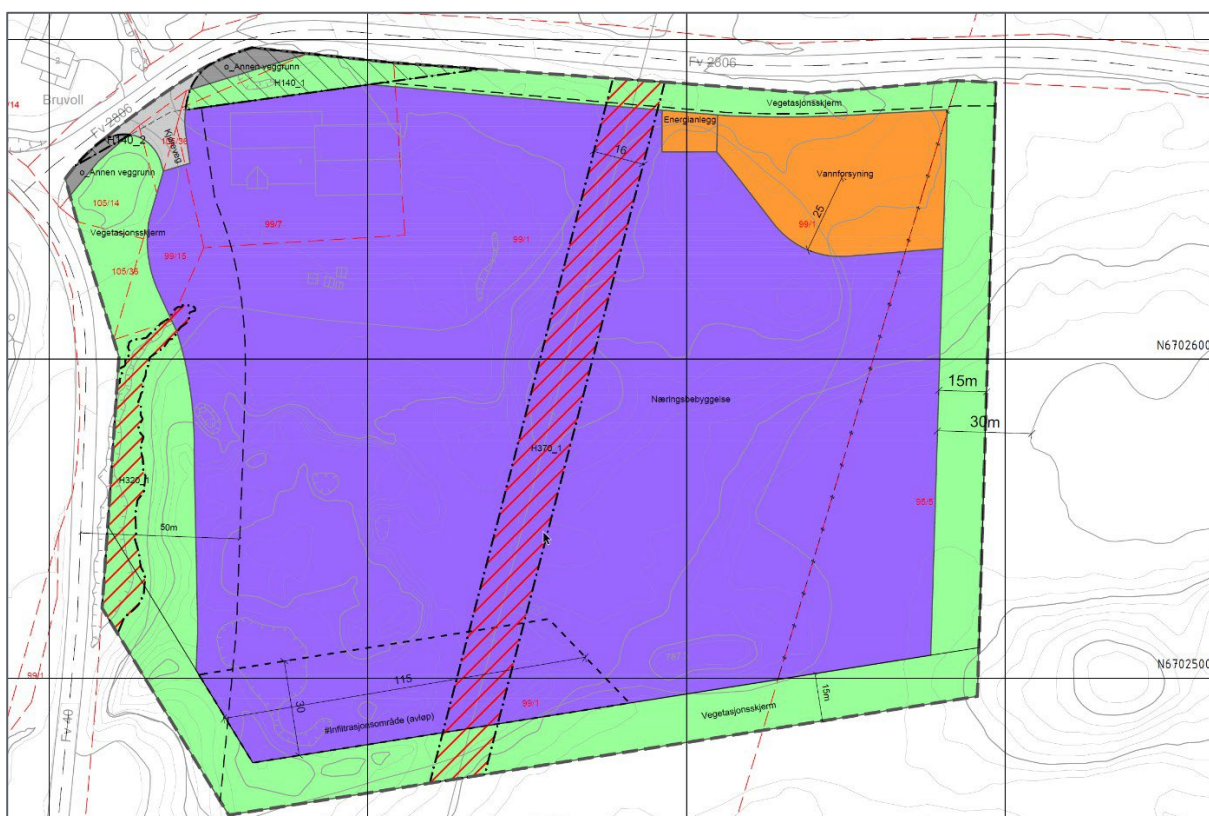


4-7 Utsnitt fra 3D-modell som viser detalj fra vannforsyning og trafo

Eksisterende trafo er regulert inn. Dagens luftstrek som vises på bildet, skal legges i jordkabel gjennom industriområdet.



4-8 Bilde som viser nyetablert trafo og dagens luftstrek som skal legges i jordkabel



4-9 Reguleringskart

Reguleringsbestemmelsene utdyper begrensningene som skal gjelde for de ulike reguleringsformålene i forhold til utnyttelsesgrad og byggehøyde. Det er tatt inn rekkefølgekrav i forhold til avkjørsel og parkeringskrav for ny bebyggelse. Anbefalinger fra ROS-analysen er innarbeidet i planbestemmelsene.

Det er regulert adkomst inn på området. Det er ikke ønskelig å binde plassering av interne veger på industritomta.

4.6 Løsning for tekniske anlegg

Det er utarbeidet en detaljert VA-plan for området som er vedlagt planforslaget. Denne beskriver løsning for vannforsyning fra borevann, avløpsrensing med plassering av infiltrasjonsanlegg og overvannshåndtering. Områder for plassering av vannbehandlingsanlegg og infiltrasjonsanlegg for avløp er regulert i plankartet.

5 Virkninger av planforslaget

5.1.1 Forhold til overordna planer

Planforslaget er i samsvar med overordna planers målsetninger i forhold til samfunns- og næringsutvikling. Ønsket er å styrke eksisterende og utvikle flere arbeidsplasser i Skurdalen.

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel i forhold til arealbruk med noen mindre tilpasning i avgrensing av området.

5.1.2 Samfunnsikkerhet, beredskap og ulykkesrisiko som følge av tiltakt.

Det er gjennomført en ROS-analyse som er vedlagt som eget dokument.

Tiltakene som er beskrevet i ROS-analysen er innarbeidet i reguleringsplanen. Det vurderes at sikkerhet for utbyggingen og omgivelsene er godt ivaretatt, og at planforslaget ikke får noen negative konsekvenser i forhold til samfunnssikkerhet.

5.1.3 Barn og unges oppvekstvilkår / folkehelse / universell utforming

Detaljreguleringen har ingen negative konsekvenser for barn/unge eller folkehelse. Arealene er i svært liten grad bruk til lek/friluftsliv. Ferdig opparbeidet næringsområde vil bli relativt flatt og ligge til rette for å kunne få universell utforming.

5.1.4 Klima og energi

Næringsområde ligger langt fra nærmeste tettsted, men det er målsetning med etableringen at det vil gi lokale arbeidsplasser for innbyggere i Skurdalen og Dagali.

I forhold til klimaeffekt av selve arealbruksendringen, har Miljødirektoratet utviklet et Excelark som beregner endring i klimagassutslipp. Beregningen finner differansen mellom karbonopptak i vegetasjon og jordsmonn før og etter endret bruk. Dette kan slå positivt eller negativt ut i forhold til opptak eller utslipp av klimagasser. Arealformålene skiller på skog, dyrket mark, annen utmark, vann/myr, beite og utbygd areal. For skog skiller den i tillegg på treslag, jordtype og bonitet, da dette er avgjørende for skogens evne til å lagre karbon.

Inngangstall for beregning for dette aktuelle området er at 4,5 daa myr/vann, og 37 daa barskog omdisponeres til byggeområde (ca. 8 daa av planområdet er bebygd areal fra før).

Endringseffekt for 37 daa skogsareal, barskog, lav bonitet og 4,5 daa myr:

Nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år:					
	CO ₂	CH ₄	N ₂ O	Klimagasser i alt	
Utslipp/opptak fra arealene uten å endre arealbruk	-156,1	63,1	4,7	-88,2	tonn CO ₂ -ekvivalenter
Utslipp/opptak dersom endringen gjennomføres	1173,5	0,0	0,0	1173,5	tonn CO ₂ -ekvivalenter
Arealbruksendringens klimaeffekt	1329,6	-63,1	-4,7	1261,7	tonn CO ₂ -ekvivalenter

Merknad: dersom *negativt* tall vil endringen i arealbruk netto medføre mindre klimagassutslipp enn før, eller mer CO₂ opptak
Positivt tall betyr at endringen medfører høyere utslipp, eller lavere CO₂ opptak fra atmosfæren. Positive tall er merket rødt

Regnearket tar ikke høyde for utslipp fra myrjord som følge av masseutskifting. En grov beregning av dybde i myrområdet anslår at det på ca. 4,5 daa myr er ca. 5 600 m³ myrjord. Mye av innholdet i myra vil i et morenelandskap være stein. Tørrestoffprosent med organisk materiale i den ugrøfta myra anslås til ca. 25 %. Når området masseutskiftes for å tilrettelegges som byggegrunn, vil myrjorda benyttes til vekstjord på skråninger og skjermingsvoller. Myrjorda vil etter hvert brytes ned og frigjør CO₂.

Anslag av CO₂ utslipp fra myrjord er basert på Miljødirektoratets rapport M-951, 2018 (Utfasing av uttak og bruk av torv). Her er det beregna at årlig torvuttak i Norge er på 220 000 m³ gir et årlig utslipp på 22 357 tonn CO₂ ekvivalenter. Det gir et utslipp fra torv på ca. 0,1 tonn CO₂ ekvivalenter pr m³.

Med anslag på 1400 m³ myrjord gir dette et samlet utslipp på 140 tonn CO₂-ekvivalenter.

Samlet effekt av omdisponering av området med avrundet tall blir 1260 + 140 = 1400 tonn CO₂ over en 20 årsperiode eller 70 tonn pr år.

Bruk av myrjorda lokalt som vekstjord i skråninger vil også ha en positiv effekt i forhold til opptak av klimagasser. Det vil stimulerer til økt plantevekst og binding av CO₂ i bakken og i tremasse.

5.1.5 Landbruk, kulturlandskap og kulturminner

Utbyggingen berører ikke dyrkamark, kulturlandskap eller registrerte kulturminner.

5.1.6 Trafikkforhold

Etablering av næringsområdet medfører noe økt trafikk i Bruvollkrysset, men trafikkmengden er i utgangspunktet svært lav. Forholdet er vurdert i ROS-analysen, og økt trafikkmengde antas å være under 100 turer pr dag selv når området er ferdig utbygget. Etablering av næringsområdet vurderes å ha små negative konsekvenser, og er trafikkmessig en bedre løsning enn alternativ etablering i pressområder med stor trafikk fra før.

5.1.7 Miljø, natur, landskap og friluftsliv

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal komme frem av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8 har vi lagt til grunn data fra Naturbasen og Artsdatabanken, hvor det ikke er registrert viktige eller truede naturverdier innenfor planområdet. Med bakgrunn i biologiske kartleggingen av et område med tilsvarende naturtype ved skytebanen på andre siden av vassdraget, vurderer vi det å være svært liten sannsynlighet for at det finnes viktige eller truede naturverdier i området. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, vurderes å være oppfylt, og det legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

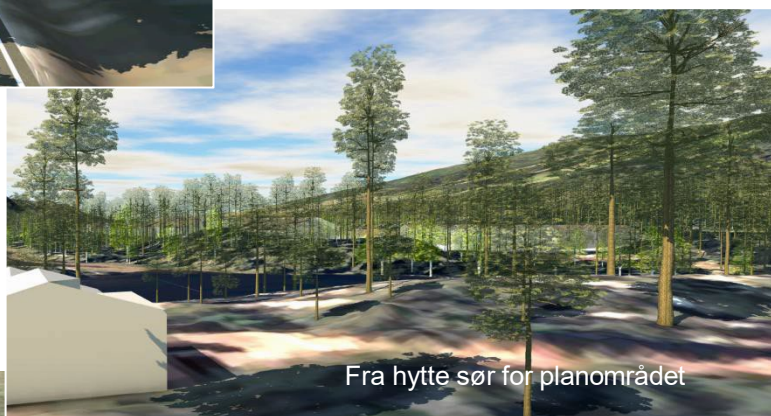
En mindre del av et myrområde og ca. 37 daa skrinnskogsmark med furuskog omdisponeres til byggegrunn. Dette vil være en negativ effekt for det biologiske mangfoldet lokalt, men det vil ikke ha vesentlige konsekvenser for sårbare arter eller naturtyper. Omdisponering av myrområdet vurderes å ikke medføre vesentlige konsekvenser i forhold til naturverdier eller friluftsverdier. Planområdet er regulert med god avstand og vegetasjonssone mot Skurdalsvassdraget for å ivareta de viktige natur- og friluftsverdiene som finnes langs vassdraget.

I forhold til konsekvenser for landskap, vil terrenget bli betydelig senket. Dette sammen med de regulerte vegetasjonssoner rundt næringstomta gjør at den blir liggende skjermet mot innsyn. Selv med relativt høy bebyggelse vil det bli små negative konsekvenser for landskapet. Utsnitt fra 3D-model med skissert bebyggelse viser mulig bebyggelse i landskapet fra forskjellige vinkler:





Fv. 2806 – fra øst mot Bruvollkrysset. Vull ca. 2 m høyde mot nytt industriområde



Fra hytte sør for planområdet



Fra elva ved Liasaga. Skjermende vegetasjon mot elva tas vare på

5.2 Forhold til vannressursloven:

Ifølge vannressursloven defineres vassdrag som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand.

Renseeffekt i prosjektert avløpsrenseanlegg er 99,6% (jfr. vedlagt VA-plan), og utslipp fra avløp vil i praksis ikke påvirke vassdraget. Skurdalsvassdraget er i vannportalen definert og ha «god» miljøtilstand, og det er ikke registrert risikofaktorer som tilsier at vannforekomsten ikke opprettholder målsetningene om god miljøtilstand i framtida. Det vurderes at planforslaget ikke påvirker vannforekomsten negativt og at vannforskriftens §12 ikke kommer til anvendelse for dette tiltaket. Vassdragets miljømål forventes å innfris.

6 Planprosess og innkomne innspill

6.1 Planoppstart og medvirkningsprosess

Reguleringsplanen fremmes for Hol kommune som et privat planforslag. Det er utarbeidet et planinitiativ i henhold til gjeldende forskrift som ble oversendt Hol kommune 6. februar 2019.

Forhåndskonferanse ble avholdt 04.04.2019.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 8. april 2019 med annonse i Hallingdølen, og på Hol kommune og Norconsults hjemmesider. Overordna myndigheter og berørte grunneiere er varslet med brev.

Det er inngått intensjonsavtale om grunnkjøp med berørte grunneiere i som gjennom dette og brev med varsel om oppstart av planarbeid er orientert om tiltaket. Det er ikke berørte naboer utover de som er grunneiere.

6.2 Sammendrag av merknader ved oppstart

Det har kommet 5 skriftlige innspill til planarbeidet. I tabellen nedenfor er innspill til planarbeidet oppsummert, og det er kommentert hvordan innspillene er håndtert i planforslaget.

Avsender	Oppsummering av innhold	Vurdering i planen
Fylkesmannen i Oslo og Viken	<p>Viser til regional plan for areal og transport og viktigheten av at det ikke åpnes opp for ny detaljhandel. Handel knyttet til produksjon og handel av plasskrevende varer kan aksepteres.</p> <p>Det må tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs vassdrag. Det må legges vekt på å sikre et tilstrekkelig vegetasjonsbelte langs vassdraget i sør og mot våtmarksområdet i øst.</p> <p>Det må som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.</p> <p>Kommunene skal ivareta landskapshensyn i planleggingen. Ny bebyggelse må gis en god estetisk utforming, både som enkeltbygg og i forhold til omkringliggende bebyggelse og landskap. Det bør innarbeides en vegetasjons-skjerm mot vegen i vest og nord for å skjerme industriområdet for innsyn og dempe virkningene i landskapsbildet.</p> <p>Viser til krav om utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging. Eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser skal innarbeides i planen.</p>	<p>Anbefalte krav er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>I planforslaget er det regulert inn et vegetasjonsbelte på 15 m mot sør og øst. Avstand fra regulert næringsområde til Skurdalsvassdraget i sør er ca. 50m. som i Kommuneplanens arealdel. Myrområdet øst i planområdet er tatt ut av planforslaget.</p> <p>Det er redegjort for i planbeskrivelsens kap. 5.</p> <p>Estetiske krav til utforming av bebyggelse og skjerming av utendørs lager er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Det er satt av vegetasjonsskjerm og mulighet for skjermingsvoll mot begge fylkesvegene.</p> <p>ROS-analyse er gjennomført og vedlagt reguleringsplanen.</p>

<p>Buskerud Fylkeskommune</p>	<p>Viser til gjennomført kulturminneregistrering av området hvor det ikke er gjort funn. Ønsker likevel at det innarbeides i reguleringsbestemmelsene hvilke krav som gjelder dersom en under anleggsarbeid finner automatisk fredede kulturminner.</p>	<p>Bestemmelse om automatisk freda kulturminner er innarbeidet i planforslaget.</p>
<p>Statens vegvesen</p>	<p>De trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere, og ved større utbygginger kan det være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til myke trafikanter må avklares og eventuelle endringer av veg- og trafikkforhold på fylkesvegene må tas med i planområdet.</p> <p>En kan ikke påregne tillatt noen avkjørsel direkte fra fv. 40 og det vil trolig være behov for utbedring/forsterking av fv. 2806 fram til atkomst før videre utvikling av industri.</p> <p>Langs fylkesveg kreves minimum 3,0 m utenfor regulert vegkant regulert til «annen veggrunn – tekniske anlegg».</p> <p>Det må sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området, inkl. nødvendig kryssinger av fylkesveg.</p> <p>Endringer på vegnettet krever teknisk detaljplan som samsvarer med vegnormalen. Eventuell gjennomføringsavtale må inngås med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.</p> <p>Byggegrense for fylkesveg er henholdsvis 50 og 15 m.</p>	<p>Avkjørsel til området vil oppfylle krav for framkommelighet for vogntog, og vil med innregulert frisiktsone oppfylle vegnormalens krav. Næringsområde vil ikke medføre noen vesentlig økning i trafikk på det offentlige vegnettet.</p> <p>Det vurderes ikke å være trafikkgrunnlag for å gjøre spesiell tilrettelegging for myke trafikanter eller kollektivtrafikk som følge av utbyggingen.</p> <p>Avkjørsel plasseres som i dag mot fv. 2806. Planen vil ikke medføre kjøring med tyngre kjøretøy enn det dagens veger er dimensjonert for. Det vurderes ikke å bli behov for å gjennomføre tiltak på fylkesvegnettet.</p> <p>Regulering til «annen veggrunn» følger eksisterende eiendomsgrenser og oppfyller krav om minimum 3m utenfor vegkant.</p> <p>Det er ikke nødvendig å etablere nye kryssinger av fylkesveg for overvannshåndtering fra området.</p> <p>Det er tatt inn krav i bestemmelsene for å ivareta dette. Det blir kun utbedring av avkjøring som berører fylkesvegen.</p> <p>Byggegrenser mot veg er satt i henhold til gjeldende krav</p>
<p>Direktoratet for mineralforvaltning</p>	<p>Planområdet berører en grusforekomst som er registrert og vurdert med lokal betydning. Kommunen må vurderes om området skal kunne benyttes til andre formål.</p> <p>Dersom det skal drives uttak av masser innenfor planområdet må det vurderes om dette blir konsesjonspliktig etter mineralloven.</p>	<p>Området reguleres i samsvar med kommuneplanens arealdel til næringsformål.</p> <p>Grusmassene vil brukes i opparbeidelse av næringsparken.</p>
<p>Mattilsynet</p>	<p>Mattilsynet forutsetter at det lages en VA-plan for tiltaket. Det må sikres at vannkilden beskyttes mot forurensing i henhold til drikkevannsforskriften.</p>	<p>Det blir laget VA-plan for området og drikkevannskilden skal sikres i henhold til gjeldende regelverk.</p>

7 Vedlegg:

- Reguleringsplankart, 25.04.2023
- Reguleringsbestemmelser, 24.04.2023
- ROS-analyse, 24.04.2023
- Kopi av innkomne merknader til forhåndsvarsling
- Rapport fra kulturminneregistreringer, 28.06.2011
- Detaljtegning – avkjøring til fylkesveg, 27.03.2022
- VA-plan, Frydenlund VVS, datert 25.04.2022
- Flomutredning, Norconsult, 31.01.2022