



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/6466-55
Saksbehandler: Ingrid Olsen
Tormodsgard

Detaljregulering for Skurdalen Næringspark - ny 2.gangs- og sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
50/23	Utvalg for plan og utvikling	07.09.2023
72/23	Kommunestyre	21.09.2023

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til detaljregulering for Skurdalen næringspark med følgende endringer:

- Det settes inn følgende bestemmelse under pkt 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet: «*Det tillates ikke tiltak innenfor planområdet som kan bidra til drenering og uttørring av myrarealet øst for planområdet.*»

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 50/2023 i møte den 07.09.2023

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Runar Tufto.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til detaljregulering for Skurdalen næringspark med følgende endringer:

- Det settes inn følgende bestemmelse under pkt 2 Fellesbestemmelser for hele planområde:
«Det tillates ikke tiltak innenfor planområdet som kan bidra til drenering og uttørring av myrarealet øst for planområdet.»

Kommunestyre har behandla sak 72/2023 i møte den 21.09.2023

Behandling

Saksordfører: Runar Tufto

Votering:

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til detaljregulering for Skurdalen næringspark med følgende endringer:

- Det settes inn følgende bestemmelse under pkt 2 Fellesbestemmelser for hele planområde:
«Det tillates ikke tiltak innenfor planområdet som kan bidra til drenering og uttørring av myrarealet øst for planområdet.»

Saken avgjøres av

Kommunestyret

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Reviderte reguleringsplanbestemmelser til begrenset høring
- 2 Revidert plankart_A2-L
- 3 Revidert plan - planbeskrivelse
- 4 Revidert plan_ROS-analyse
- 5 Revidert VA-plan
- 6 Flomvurdering Skurdalen næringspark 31-01-22.pdf
- 7 Detaljsskisse - avkjøring 27-03-22.pdf
- 8 Rapport fra arkeologiske undersøkelser 28-06-2011.pdf
- 9 Merknader begrensa høring
- 10 Saksprotokoll Detaljregulering for Skurdalen Næringspark - 1.gangs behandling
- 11 Saksprotokoll Detaljregulering for Skurdalen Næringspark - 2.gangs behandling og vedtak
- 12 brev_Detaljregulering Skurdalen næringspark_Oversendelsesbrev_rev

Dokument i saken

Elements-sak 2021/6466

Saksopplysninger

Plantype: Detaljregulering

Forslagsstiler/planfremmer: Frydenlund VVS

Plankonsulent: Norconsult AS v/ Pål Søndrol Gauteplass

Beliggenhet: Bruvoll, Skurdalen

Planareal: I forslag lagt frem til sluttbehandling ca. 58 daa (tidligere ca. 85 daa)

Formålet med redusert planforslaget er å regulere utvidelse av eksisterende næringstomt ved Bruvoll i Skurdalen.

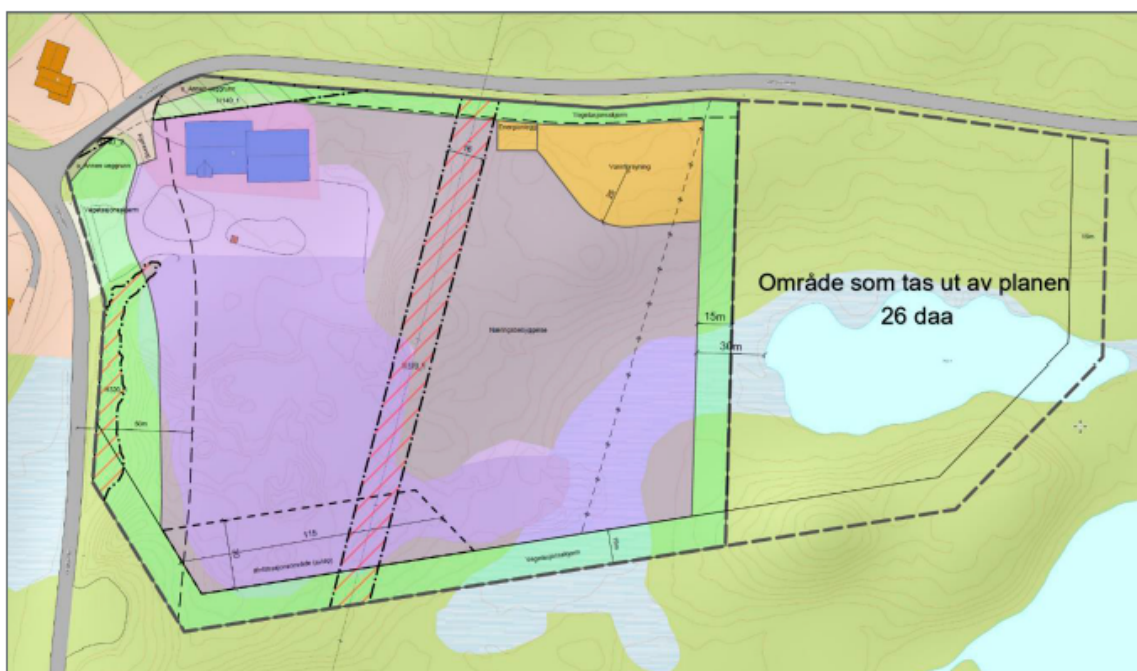
Planforslaget ble 1. gangs behandlet av Utvalg for plan og utvikling den 10.11.2022, sak 53/22. Rådmannen hadde i sin innstilling anbefalt at myrarealet og vannspeilet ble tatt ut av utbyggingsområdet, og at dette ble ivaretatt som en del av grønnstrukturen i området. Utvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn slik det var lagt frem til behandling. Planen lå ute til offentlig ettersyn fra 12.11.2022-09.01.2023. Det kom inn 8 merknader til planen, inkludert innsigelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken etter pbl. § 5-4.

Planen ble fremmet til 2. gangs behandling i utvalget 13.04.2023, sak 27/23. Følgende ble vedtatt:

«Saken sendes tilbake til administrasjonen, slik at planfremmer kan omarbeide planforslaget slik det er vist til i brev fra Norconsult datert 11.04.2023».

Planfremmer har så oversendt et revidert planforslag til administrasjonen. Følgende hovedendringer i planforslaget er gjort:

- Planområdet er nå redusert med ca. 26 daa, hvorav det østlige arealet er tatt ut av planområdet. Det totale arealet med myr innenfor planområde er i henhold til reviderte plandokumenter nå ca. 4,5 daa. Av dette er ca. 1,3 daa regulert til vegetasjonsskjerm.
- Regulert felles veg inn på området og skisserte fremtidige vedtraséer er tatt ut av plankartet siden dette nå blir én eiendom. Avkjørsel fra fylkesveg med frisiktsoner er uendret. Åpning for inntil 10 tomter er tatt ut.
- Område avsatt til fangdam for rensing av overvann er tatt ut av planforslaget, ettersom det nå bare legges opp til en bedrift. Overvann fra dagens bedrift er ikke forurenset, og kan håndteres gjennom ordinære sangfang.
- Det er videre tatt ut mulighet for etablering av fabrikkutsalg og plasskrevende handel i planforslaget.
- Åpning for installasjoner som siloer etc. med høyde inntil 20 m er tatt ut.
- Rekkefølgekrav til støydokumentasjon tas ut. Vurdert som unødvendig da eksisterende bedrift ikke er støyende virksomhet. Krav til støygrense for område fanges opp av bestemmelsenes pkt. 2.



Figur 1 Endringer i plankart

Endringene som er gjort etter offentlig ettersyn er markert i vedlagte dokumenter. Revidert planforslag ble sendt på begrenset høring i perioden 09.05.2023-30.05.2023 til overordnede myndigheter og andre berørte. Statsforvalteren i Oslo og Viken fikk utsatt høringsfrist til 09.06.2023. Det kom inn 5 merknader, som er sammenfattet under. Merknadene følger også vedlagt.

For sammendrag av merknader innkommet ved offentlig ettersyn, vises det til den vedlagte saksfremstillingen til 2. gangs behandling.

Avsender	Rådmannens kommentar
<p>Statsforvalteren i Oslo og Viken Mener det er positivt at tjernet med det tilhørende myrarealet ikke lenger er foreslått som byggeområde for næring. Det er dokumentert at klimagassutslippet reduseres med revidert planforslag, og kanskje viktigst</p>	

<p>av alt, blir et tjern med tilhørende våtmarksområde bevart.</p> <p>Selv om den gjenværende delen av myra har mindre verdi enn det dype myrpartiet nærmest tjernet, vil Statsforvalteren sterkt anbefale at hele myra blir bevart og regulert som en del av grøntområdene i planen. Slik byggeområdet er foreslått arrondert vil myra bli splittet opp med de konsekvensene dette kan ha for den gjenværende myra. Dette mener Statsforvalteren er uheldig, men ut fra de endringene som er foreslått har</p> <p>Statsforvalteren ikke lenger innsigelse til planforslaget.</p> <p>Når det gjelder arealet som er tatt ut av planen, anbefales det at dette fortsatt blir tatt med i detaljregulering og at området blir sikret som en del av den blågrønne strukturen i planen med tilhørende bestemmelser som sikrer dette området videre.</p> <p>Det forventes at kommunen i forbindelse med revidering av arealdelen, endret arealbruken i området, slik at området ved tjernet og myrarealene ikke lenger blir avsatt til byggeområde for næring.</p>	<p>Tas til orientering. Det totale arealet med myr innenfor planområdet er nå redusert til 4,5 daa. Av 4,5 daa er ca. 1,3 daa foreslått regulert til vegetasjonsskjerm.</p> <p>Det er ifølge planfremmer ikke ønskelig å regulere næringsarealet som er tatt ut av planen til grøntområde, da det kan legge begrensninger på naboens bruk av landbrukseiendommen. Administrasjonen bemerker at kommunen er i gang med revidering av kommuneplanens arealdel. Utstrekningen av næringsområde vil i overordnet plan avgrenses til vedtatt detaljreguleringsplan for næringsområdet.</p>
<p>Viken fylkeskommune</p> <p>Det er positivt at planforslaget er endret slik at deler av området med myr og vannspeil er tatt ut. Anbefaler at resterende myrareal med buffer rundt sikres ivaretatt, enten ved å innskrenke planområdet ytterligere eller bruke relevante planvirkemidler for å sikre arealene mot tekniske inngrep. Myr er viktig i klimasammenheng.</p>	<p>Administrasjonen viser til kommentar til merknad fra Statsforvalteren.</p>
<p>NVE</p> <p>NVE anser tidligere merknad som ivaretatt, og har ingen ytterligere merknader til planforslaget.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Mattilsynet</p> <p>Enige i prinsippet som legges til grunn for vannforsyningssystemet. Av revidert VA-plan fremkommer det at tiltakshaver er i ferd med å utarbeide søknad om plangodkjenning av vannforsyningssystemet. Søknaden må inneholde dokumentasjon som understøtter at vannforsyningsanlegget etterkommer drikkevannsforskriftens krav. Det er viktig å påse at infrastruktur for å produsere og levere drikkevann er på plass før byggetillatelse blir gitt. Det må vises aktsomhet i anleggsfasen for å hindre spredning av planteskadegjørere.</p>	<p>Tas til orientering. Administrasjonen forutsetter at planfremmer følger opp dette i det videre arbeidet.</p>
<p>Naturvernforbundet i Buskerud</p>	

<p>Positivt at del av myra, samt tjernet, nå er utelatt fra utbygging. Mener likevel at utbyggerne her burde fjernet all utbygging av myr. Da fortsatt en del av myra er planlagt for utbygging, bør det ligge med en plan for å unngå uttørring av resterende myr ved drenering, og kommunen bør stille krav om dette dersom den nye planen skal godkjennes.</p> <p>Det er på tide at kommunen ser på sin praksis ved å tillate ødeleggelse av myrarealet både i forhold til det biologiske mangfoldet og utslippet ved åpning av myrene.</p>	<p>Tas til orientering, det vises til rådmannens vurdering.</p>
--	---

Forhold til overordnet plan

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse og delvis til LNF-formål. For næringsbebyggelse kan nyetableringer eller vesentlige utvidelser av eksisterende anlegg ikke skje før området inngår i godkjent reguleringsplan. Se for øvrig sak 53/22.

Miljøkonsekvenser

Se sak 53/22 og vedlagt revidert planbeskrivelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente for Hol kommune.

Vurdering

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn, og Statsforvalteren har i løpet av høringsprosessen fremmet innsigelse til planforslaget med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til ivaretagelse av myr og våtmark. Flere av de øvrige merknadene i løpet av planprosessen har også vært kritiske til at det har vært foreslått å benytte myrarealet øst for revidert planområde til næringsbebyggelse. I denne saken har det vært iboende motsetninger mellom å beholde myrarealet og vannspeilet som naturområde og åpne for næringsbebyggelse i den utstrekning gjeldende kommuneplan viser.

Planforslaget er nå redusert og innsigelsen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken er gjennom begrenset høring trukket. Det innebærer at myndigheten til å treffe endelig og rettslig bindende planvedtak igjen ligger hos kommunestyret. Planområdet er nå redusert med ca. 26 daa, hvorav det østlige arealet er tatt ut av utbyggingsområdet. Det totale arealet med myr innenfor planområdet er i henhold til reviderte plandokumenter nå ca. 4,5 daa. Av dette er ca. 1,3 daa regulert til vegetasjonsskjerm.

Det er i tråd med nasjonal miljøpolitikk og nasjonale og regionale føringer knyttet til ivaretagelse av myr og våtmarksområder å generelt unngå bygging på myr. Planforslaget slik det legges frem til sluttbehandling innebærer omdisponering av ca. 3 daa myr til næringsareal. Administrasjonen er enige i at det er viktig å bevare naturbaserte løsninger slik som eksisterende våtmarker. Revidert planforslag vil imidlertid ivareta den dypeste delen av myra, samt gjengrodd vann, hvor det vurderes å være størst konsekvenser knyttet til utbygging.

Administrasjonen legger til grunn at myrarealet som nå blir liggende innenfor planområdet, og som foreslås omdisponert til næringsareal, ligger isolert uten tilknytning til annet myrlendt areal

av vesentlig størrelse, og at myra her er grunn. Konsekvensene for naturmangfold vurderes derfor å være mindre enn ved opprinnelig planforslag, da revidert planområde i hovedsak omfatter areal som til en viss grad allerede er berørt av næringsaktivitet i området. Revidert planforslag vil videre gi mindre utslipp av klimagasser enn opprinnelig forslag, da det er i de dypeste myrene det er størst karbonlager.

Ifølge plankonsulent ligger gjenværende myr i øst mellom tørre grusrygger, og har lite naturlig tilsig av overflatevann. Det er grunnvann som danner myra, og dette vil i liten grad bli påvirket av at næringstomta utvides på vestsiden. Ifølge plankonsulent vil de største delene av næringstomta aldri bli dekket av tette flater, og nedbør vil kunne infiltreres til grunnvannet som før. Rådmannen vil likevel foreslå en generell presisering i bestemmelsene, som sikrer at det ikke gjøres tiltak innenfor planområdet som kan bidra til drenering og uttørring av myrarealet øst for planområdet, for å kunne hensynta den resterende delen av myra som nå blir liggende utenfor planområdet.