

Hol Kommune
Ålmannvegen 8
3576 Hol

Deres ref.:

Vår ref.:

5190757 /Detaljregulering Skurdalen næringspark.docx

Dato:

2023-04-25

► Detaljregulering Skurdalen Næringspark - behandling etter høring

Viser til forslag til detaljreguleringsplan for Skurdalen næringspark som ble behandlet i Utvalg for plan og utvikling 10.11.2022 og har ligget ute til offentlig ettersyn. Saken var oppe til andre gangs behandling i utvalget 13. april. Etter nærmere vurdering av situasjonen, ba vi før dette møtet om at behandlingen ble utsatt slik at vi kunne omarbeide planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren.

Vi legger nå fram et forslag til endringer i planforslaget som vi mener Statsforvalteren bør kunne godkjenne.

Vi har på samme måte som til forrige behandling gjennomgått innspill til planforslaget og kommentert innspillene i vedlegg til dette brevet, samt beskrevet forslag til endringer.

Vedlagt følger et redusert planforslag hvor det meste av myrområdet er tatt ut. Vi ber kommunen om å kontakte statsforvalteren med forespørsel om innsigelsen kan trekkes. Alternativt sende det reviderte planforslag på begrensa høring dersom det vurderes å være nødvendig.

Forutsatt at innsigelsen trekkes, håper vi revidert planforslag kan tas opp til politisk sluttbehandling så raskt som mulig.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS



Pål S Gauteplass

Vedlegg:

- Notat med vurdering av innspill og kort beskrivelse av endret planforslag
- Plandokumenter med forslag til endringer etter høring

Kommentar til merknader til offentlig ettersyn

Avsender – innspill:	Planfremmers vurdering
<p>Statsforvalteren i Oslo og Viken, brev datert 28.02.20 Fremmer innsigelse til planforslaget med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til ivaretagelse av myr og våtmark. At myrområdet skal fylles igjen med steinmasser for å opparbeides til industriotmer er ikke i tråd med nasjonal miljøpolitikk. Videre er ikke naturverdiene i planområdet utredet i tilstrekkelig grad. Statsforvalteren har ingen øvrige innvendinger til planforslaget.</p>	<p>Statsforvalteren har i sine forventninger til kommunenes arealpolitikk, spesifisert at det er kommuneplanens arealdel som styrer <i>hvor</i> det skal bygges ut, og at regulerings-planene styrer <i>hvordan</i> det skal bygges ut. De fremmer innsigelse til planen på tross av at området har vært avsatt som byggeområde gjennom mange år. Planfremmer ser at kostnad, tidsbruk og usikkerhet med å utfordre Statsforvalterens innsigelse blir for stor. De vil gå bort fra planen om å etablere området som en næringspark, og heller tilrettelegge for utvikling av dagens bedrift. Vi foreslår å imøtekomme innsigelsen med å ta ut ca. 7,5 daa av de bløtste delene av myrområdet lengst øst, sammen med ca. 18 daa tilgrensende skogsmark. Planområdet vil etter dette tilsvare arealet i dispensasjonssøknaden som ble innvilget i 2012. Ca. 4,5 daa myr inngår fortsatt i planen, ca. 1,3 daa av dette er regulert vegetasjonsskjerm.</p>
<p>Viken fylkeskommune, brev datert 30.01.2023 Å bygge ned myr er i strid med regionale føringer knyttet til ivaretagelse av myr og våtmark i Regional plan for areal og transport i Buskerud. Fylkeskommunen anbefaler at arealet med myra og en buffer rundt myra reguleres til LNFR formål. Anbefaler at Regional vannforvaltningsplan nevnes under overordna rammebetingelser i planbeskrivelsen. Det bør vurderes å legge inn en bestemmelse om at nye tiltak og aktiviteter ikke skal forringe vannmiljøet. Anbefaler å ha en bestemmelse som begrenser omfanget av «fabrikksalg for egenproduserte varer», f.eks. med å angi et maksimalt antall m². Mener handel med plasskrevende varer ikke kan inngå i arealformålet «næring», og at det i så fall må brukes et kombinert reguleringsformål. Savner en mer grundig beskrivelse rundt trafikk, og en redegjørelse på hva som ligger til grunn for den antatte trafikkmengden på 100 ÅDT per dag,</p>	<p>Det vises til kommentar til Statsforvalteren. Vi foreslår å endre planbeskrivelsen, slik at regional vannforvaltningsplan nevnes i planbeskrivelsen under kapittel 2.2 – Regionale føringer. Vannmiljøet kan påvirkes av utslipp av forurenset overvann og/eller avløpsvann. Disse forholdene er håndtert i VA-plan og i påfølgende utslippstillatelse. Vi ser ikke at en generell bestemmelse i tillegg vil få noen praktisk betydning. Etter foreslått reduksjon av planområdet er det ikke lengre aktuelt med fabrikkutsal. Bestemmelsen om dette foreslås tatt ut. Etter foreslått reduksjon av planområdet er det ikke lengre aktuelt med virksomhet som driver handel med plasskrevende varer. Bestemmelsen om dette foreslås tatt ut.</p>

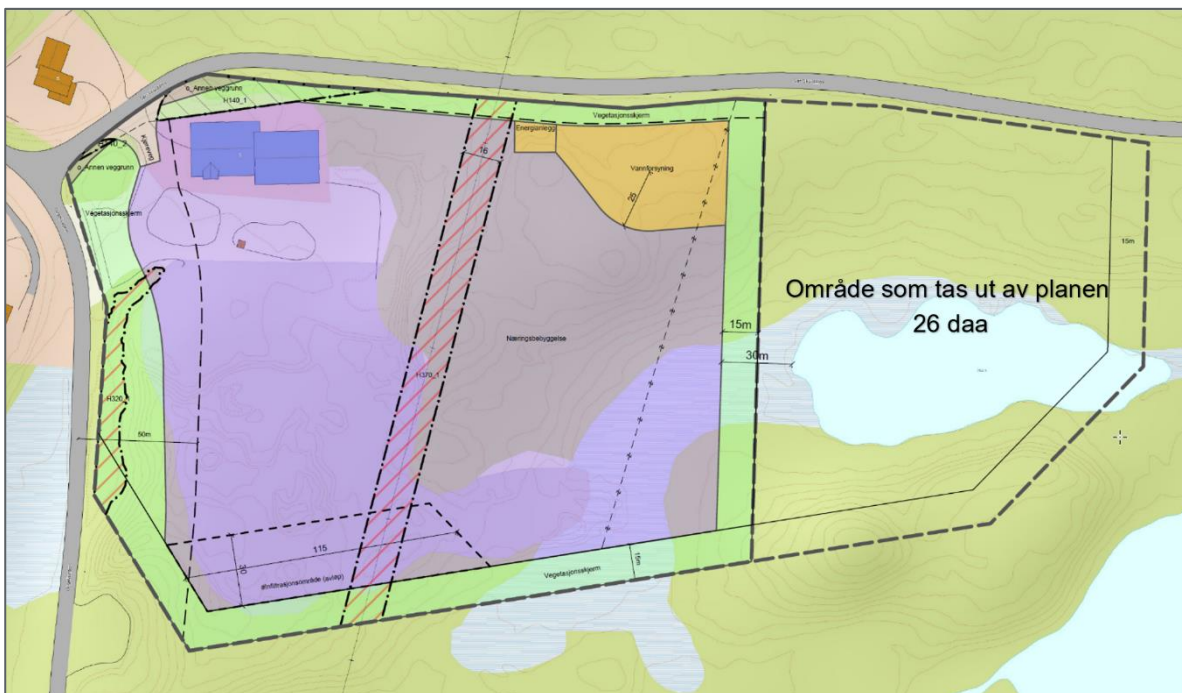
<p>Ønsker at det tas inn en oppdatert tekst med påminning om varslingsplikten etter kulturminneloven.</p>	<p>Framtidig trafikkmengde er utredet i ROS-analysen under tema trafiksikkerhet. Antatt trafikkmengde er basert på Asplan Viaks trafikkanalyse fra Kleivi næringspark som vi regner med har sammenlignbar trafikkmengde pr m² utbygd areal. Oppdatert tekst foreslås tatt inn i planbestemmelsene.</p>
<p>NVE, brev datert 023.01.2023 NVE har et sterkt faglig råd om at Hol kommune søker å finne arealer for næringsutvikling som ikke medfører nedbygging av myrer og tjern.</p>	<p>Viser til vurdering og begrunnelse til Statsforvalterens innsigelse</p>
<p>Direktoratet for mineralforvaltning, brev datert 06.01.2023 Viser til konsesjonsplikt for massetak etter mineralloven og legger til grunn at det ikke skal foregå masseuttak utover det som er nødvendig for tilrettelegging for næringstomter.</p>	<p>Massene i området skal brukes internt på eiendommen både til skjermingsvoller og oppfylling. Det planlegges ikke uttak av masser for salg.</p>
<p>Mattilsynet, brev 10.01.2023 Minner om at brønner som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet. Utvidelser og endringer av eksisterende vannforsynings-systemer skal også registreres hos Mattilsynet (jf. drikkevannsforskriften § 17) og vesentlige endringer i vannforsyningen (nytt drikkevannsbasseng, nytt vannbehandlingsanlegg mm) skal plangodkjennes etter søknad (drikkevannsforskriften § 18).</p>	<p>Krav fra mattilsynet følges opp etter hvert som anlegget bygges ut.</p>
<p>Karl Inge Rye, hyttenabo, e-post datert 09.01.2023 Er sterkt imot at myrareal med vannspeil tas med i næringsområde. Begrunnes hovedsakelig i utslipp av klimagasser. Viser til kommuneplanens generelle bestemmelse om 100 m byggeforbud langs vassdrag, og mener planforslaget er i strid med byggeforbudet langs Hydnekuven.</p> <p>Stiller spørsmål om det er behov for noe større næringsareal i Skurdalen. Betviler at det finnes aktuelle tomtekjøpere slik at dette kan bli en næringsklynge med miljø for flere bedrifter. Mener at det er tatt ut så mye masse i området fra før at det ikke er behov for myrområde for å bedre massebalansen. Stiller spørsmål hvorfor det nå argumenteres for å ta i bruk hele arealet, når det i søknaden fra 2012 bla ansett som tilstrekkelig med et mindre areal som ikke berørte myrområdet. Viser til at planforslaget som beskriver at terrenget blir betydelig senket. Hevder dette er feilinformasjon siden myrområdet blir hevet.</p>	<p>Viser til vurdering og begrunnelse til Statsforvalterens innsigelse.</p> <p>I kommuneplanens arealdel er det motstrid mellom vedtatt plankart og bestemmelsen om byggeforbud langs 100 m beltet. Både forslagstiller, kommune og overordna myndigheter legger til grunn at et konkret inntegnet byggeområde på plankartet gjelder foran kommuneplanens generelle bestemmelse om byggegrense. Regulert næringsområde er betydelig redusert i det reviderte planforslag.</p> <p>Planforslaget vil etter revisjon kun omfatte området det ble søkt dispensasjon fra i 2012.</p> <p>Følgende er beskrevet i sammendraget: <i>«Terrenget består av morenehauger med grove grus og et myrområde. Planen er å senke de høyeste moreneryggene, og benytte stein og</i></p>

	<i>grus herfra til å fylle opp myrområdet lengst øst»</i>
Naturvernforbundet i Buskerud, brev datert 08.01.2023 Er sterkt mot at myrområdet bygges ned, med begrunnelse i statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging. Myrområdet er viktig for biologisk mangfold og å unngå store utslipp av karbon. Hevder naturverdiene i området ikke er tilstrekkelig dokumentert, da det ikke er gjort en konkret kartlegging av myra.	Innspillet har tilsvarende innhold som Statsforvalteren innsigelse. Det vises til vurdering og begrunnelse her.

Oversikt over endringer i planforslaget.

Planforslaget endres slik at det ikke lengre tilrettelegges som en næringspark, men utvidet areal til eksisterende næringsvirksomhet. Revidert avgrensning av planområde får samme avgrensning som dispensasjonssøknaden Hol kommune godkjente i 2012.

Endringer i plankart:



- Planområdet reduseres med 26 daa. Nytt område tilsvarer arealet det ble gitt dispensasjon for i 2012 og som er kjøpt som tilleggsareal. Fradeling og overskjøting er ikke gjennomført. Vi ønsker å ta den østre delen helt ut av planen i stedet for å regulere det til grønt- eller LNF-område. Vi vil ikke at vårt planforslag skal legge begrensninger på naboens utnyttning av landbrukseiendommen. Det er mer ryddig at kommuneplanens arealdel styrer bruk av områdene rundt næringstoma.
- Regulert felles veg inn på området og skisserte framtidige vegtraseer tas ut av plankartet siden dette nå blir en eiendom. Avkjørsel fra fylkesveg med frisktsoner er uendret.

- Område avsatt til fangdam for rensing av overvann er tatt ut av planforslaget, siden det nå kun blir en bedrift. Overvann fra denne bedriftens virksomhet vil ikke være forurenset, og kan håndteres gjennom ordinære sandfang.

Endringer i bestemmelsene:

Bestemmelsene foreslår vi blir tilpasset til at området ikke lengre tilrettelegges som en næringspark med flere bedrifter.

Det foreslås følgende endringer:

Punkt 2.

- Uregistrerte fredede kulturminner: Ny ordlyd tas inn i samsvar med ønske fra fylkeskommunen.
- Behandling av overvann: Beskrivelse av fangdam tas ut. Det er ikke lengre behov for denne.

Punkt 3.1.1:

- Åpning for virksomhet med fabrikkutsalg eller plasskrevende varer tas ut. Ikke lengre aktuelt. Etablering av lager tas inn.
- Bestemmelse om føringer for fradeling av flere industritomter tas ut. Ikke lengre aktuelt.
- Åpning for installasjoner som siloer etc. med inntil 20 m høyde tas ut. Ikke lengre aktuelt.

Punkt 5.2:

- Område for fangdam med tilhørende bestemmelse tas ut. Ikke lengre aktuelt.

Punkt 6.1:

- Rekkefølgekrav ved fradeling av nye tomter tas ut. Ikke lengre aktuelt.

Punkt 6.2:

- Rekkefølgekrav i forhold til dokumentasjon av støyforhold tas ut. Vurderes å være unødvendig da eksisterende bedrift ikke er en støyende virksomhet. Krav til støygrenser for området fanges opp av bestemmelsenes pkt. 2 (Støy)

-

Endringer i øvrige dokumenter:

For planbeskrivelse, ros-analyse og VA-plan er tekst og kartskisser oppdatert i samsvar med foreslåtte endringer i plankart og bestemmelser. Endret tekst er markert med gult.