



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/6466-38  
Saksbehandler: Ingrid Olsen  
Tormodsgard

## Detaljregulering for Skurdalen Næringspark - 2.gangs behandling og vedtak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
27/23	Utvalg for plan og utvikling	13.04.2023

### Rådmannens innstilling

1. Utvalg for plan og utvikling vedtar å ta innsigelsen til følge. Plansaken sendes tilbake til planfremmer, og det bes om et oppdatert planforslag hvor myrarealet og vannspeilet er tatt ut av byggeområde. Videre skal det innarbeides en bestemmelse som begrenser fabrikkutsalg og plasskrevende handel til maksimalt 5000 m<sup>2</sup> BRA av den totale utnyttelsen innenfor planområdet.

Nytt planforslaget fremmes til ny behandling i utvalget før utleggelse til nytt offentlig ettersyn.

**Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 27/2023 i møte den 13.04.2023**

### Behandling

Møtet ble hevet for pause kl. 10:49 . Møte ble satt igjen kl. 10:51

Omforent forslag fremmet av Hol H, Hol Ap og Hol Sp:

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

### Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot omforent forslag fremmet av Hol H, Hol Ap og Hol Sp.

Omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak

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

## Saken avgjøres av

Kommunestyret dersom innsigelsen trekkes

Departementet dersom innsigelsen opprettholdes

## Vedlegg

Vedlegg

- 1 Plankart revidert-30-03-2023.pdf
- 2 Reviderte reguleringsplanbestemmelser.docx
- 3 Planbeskrivelse revidert 30-03-2023.pdf
- 4 Merknader samlet
- 5 Vedlegg Sammendrag av merknader til offentlig ettersyn.pdf
- 6 brev Videre behandling av detaljregulering Skurdalen næringspark .pdf
- 7 Skurdalen Næringspark VA-plan.pdf
- 8 ROS-analyse Skurdalen Næringspark.pdf
- 9 Flomvurdering Skurdalen næringspark 31-01-22.pdf
- 10 Detaljsskisse - avkjøring 27-03-22.pdf
- 11 Rapport fra arkeologiske undersøkelser 28-06-2011.pdf

## Dokument i saken

Se Elements-sak 2021/6466

## Saksopplysninger

Planforslaget ble 1.gangs behandlet av Utvalg for plan og utvikling 10.11.2022, sak 53/22. Rådmannen hadde i sin innstilling anbefalt at myrarealet og vannspeilet ble tatt ut av utbyggingsområde, og at dette ble ivaretatt som en del av grønnstrukturen i området. Videre innstilte rådmannen på at det skulle avsettes et tilstrekkelig vegetasjonsbelte mellom myra/vannspeilet og næringsområdet. 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. Under følger et sammendrag av innkomne merknader og innsigelse. Merknadene i sin helhet følger vedlagt, det samme gjør planfremmers kommentarer til merknadene.

<b>Avsender</b>	<b>Rådmannens kommentar</b>
<b>Statsforvalteren i Oslo og Viken – Innsigelse</b> Selv om klimagassutslippet ved å ta i bruk myr til utbygging relativt sett er lite, og at det er næringsmessige fordeler ved å åpne for flere etableringer i området, mener Statsforvalteren ikke at det kan forsvare å bygge ned et våtmarksområde på 12 daa. I lys av at vi er inne i en natur- og klimakrise og at vi er inne i FNs tiår for naturrestaurering, mener Statsforvalteren det blir feil å legge opp til nedbygging av disse arealene. Det	Innsigelsen tas til etterretning.

<p>fremmes derfor innsigelse til planforslaget, med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til ivaretagelse av myr og våtmark. Nedbygging av disse er ikke i tråd med nasjonal miljøpolitikk. Videre mener Statsforvalteren at naturverdiene i planområdet ikke er utredet i tilstrekkelig grad.</p> <p>Når det foreslås å fjerne et naturområde hvor det potensielt kan være arter og naturtyper av stor verdi, må det gjennomføres en kartlegging av området for å finne ut av naturverdiene, og for å kunne vurdere konsekvensene av planforslaget.</p>	
<p><b>Viken fylkeskommune</b></p> <p><u>Myr og vassdrag:</u> Har forståelse for vektlegging av hensynet til næringsutvikling, men anbefaler at myra og det tilhørende vannspeilet innenfor planområdet sikres ivaretatt. Å bygge ned myr er i strid med regionale føringer knyttet til ivaretagelse av myr og våtmark. Fylkeskommunen anbefaler at arealet med myra og en buffer rundt myra reguleres til LNFR-formål, med eksempelvis underformål naturformål.</p> <p><u>Vannmiljø:</u> Anbefaler at Regional vannforvaltningsplan nevnes under overordna rammebetingelser i planbeskrivelsen, og at man vurderer om det bør legges inn en bestemmelse om at nye tiltak og aktiviteter ikke skal forringe vannmiljøet.</p> <p><u>Handel og arealformål:</u> Det bør vurderes virkninger av å tillate fabrikkutsalg for egenproduserte varer, og om det bør gis noen begrensninger av omfanget.</p> <p>Plasskrevende varer kan generelt ikke inngå i arealformålet næring, det må i så fall brukes et kombinert formål hvor forretning inngår, eller at planområdet deles inn i formål. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere nøye grepene knyttet til handel i planen, og viser til at området er forutsatt benyttet til næringsformål i overordna plan.</p> <p><u>Samferdsel:</u></p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Regional vannforvaltningsplan er lagt inn i planbeskrivelsen. Når det gjelder forringelse av vannmiljøet, vurderes det at dette er håndtert i VA-plan og i påfølgende utslippstillatelse.</p> <p>Planfremmer vurderer det som lite sannsynlig at det etableres salgsbedrifter på området, men ønsker fortsatt at det skal være mulighet for det. Administrasjonen foreslår en begrensning, se under Vurdering.</p> <p>Det er gjort noen justeringer i planforslaget som følge av noen av merknadene innkommet ved offentlig ettersyn. Det foreslås nå kombinert bygge- og anleggsformål slik at intensjonen med opprinnelig plan opprettholdes. Etablering av plasskrevende handel i Skurdalen er ikke i strid med regionale føringer knyttet til lokalisering av handel.</p>

<p>Positivt at byggegrense mot veg er ivarettatt med 50 og 15 m. Avkjøring fra fylkesveg er i tråd med kravene til utforming og friskt. Savner imidlertid en mer grundig beskrivelse rundt trafikk, og en redegjørelse på hva som ligger til grunn for den antatte trafikkmengden på 100 ÅDT pr. dag.</p> <p><u>Hensyn til arkeologiske kulturminner:</u> Har en oppdatert bestemmelse knyttet til hensynet til arkeologiske kulturminner kommunen kan bruke.</p>	<p>Fremtidig trafikkmengde er redegjort for i ROS-analysen. Antatt trafikkmengde er basert på Asplan Viaks trafikkanalyse fra Kleivi næringspark.</p> <p>Oppdatert bestemmelse er tatt inn i reviderte bestemmelser (markert med rødt).</p>
<p><b>NVE</b> Anser tiltak mot flom innenfor planområdet som tilstrekkelig. Planen legger opp til igjenfylling av store deler av myrdraget. Fattige myrer med fiskeløse tjern kan allikevel ha stor verdi i det biologiske mangfoldet. 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>Tas til orientering.</p>
<p><b>Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF)</b> I merknadsbehandlingen til 1. gangs behandling er det redegjort for at grusressursene skal benyttes til oppfylling av et myrområde. DMF kan ikke se at det er redegjort for om det skal tas ut masser og legger derfor til grunn at det ikke skal foregå masseuttak utover det som er nødvendig for å tilrettelegge for næringstomtene.</p>	<p>Tas til orientering. Ifølge planfremmer skal massene brukes internt til eiendommen både til skjermingsvoller og til oppfylling av myrområdet.</p>
<p><b>Mattilsynet</b> Er ikke kjent med at eksisterende vannforsyningsystem er registrert. Minner om at brønner som gir drikkevann til mer enn én bolig, skal registreres hos Mattilsynet. Utvidelse og endringer av eksisterende vannforsyningsystemer også skal registreres hos Mattilsynet.</p>	<p>Administrasjonen forutsetter at planfremmer følger opp dette i det videre arbeidet.</p>
<p><b>Nina og Karl Rygh</b> Stiller seg undrende til at utvalget har valgt å trosse rådmannens innstilling og legge ut planforslaget til offentlig ettersyn uten rådmannens innstilling. Det er ikke tatt hensyn til tidligere innvendinger fra Fylkesmannen i Oslo og Viken når det blant annet gjelder 100-meters beltet.</p> <p>Har flere kommentarer til planbeskrivelsen som ble lagt ut til offentlig ettersyn, se merknaden i sin helhet.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Det vises til planfremmers kommentarer til merknadene.</p>

<p>Håper med merknaden at innvendingene mot planforslaget er belyst, spesielt utbyggingen av myrområdet, samt at utvalget vil ta hensyn til anbefalinger fra Rådmannen og kommentarer fra Statsforvalter i den videre saksbehandlingen.</p>	
<p><b>Naturvernforbundet i Buskerud (NIB)</b>  NIB mener planen ikke kan godkjennes i den form som UPU har lagt ut på høring. Planen er ikke i tråd med statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Kan heller ikke se at planen er i henhold til nml, da det er vist til en gammel undersøkelse på sørsiden av vassdraget. Stiller også spørsmål om det arbeidet som allerede er foretatt innenfor planområdet, med fylling ut i myra og en 2 m dyp grøft som er gravd ut i myra for drenering ut til vassdraget i sør.</p> <p>NIB ber om at planen sendes tilbake til utbygger for en ny plan som utelukker utbygging på myra og tjernet, samt at planen skal inneholde en buffersone mot disse.</p>	<p>Innspillet har tilsvarende innhold som innsigelsen fremmet av Statsforvalteren. Tas til orientering.</p>
<p><b>Skurdalen grendelag</b>  <i>(innsendt 31.3.2023 og er derfor ikke kommentert av planfremmer i vedlagte kommentarer)</i>  Kommunen har ønska seg målretta satsning for å skape et større mangfold av arbeidsliv i kommunen. Frydenlund VVS har hatt flere henvendelser om tomter.</p> <p>I alle utbyggingssaker er det en interesseavveining mellom utbyggingsinteresser og verneinteresser. Etablering av næringsparken vil ha stor betydning, både for bygda Skurdalen og for Hol kommune. Det henstilles at det legges stor vekt på samfunnsinteressene i denne saken.</p> <p>I grendesamfunn som Skurdalen er det store natur- og friluftsverdier, men få arbeidsplasser. Planfremmer ønsker å bruke betydelige private midler på utvikling av området. Skurdalen grendelag mener det er mange gode argumenter for at kommunen skal støtte prosjektet og prioritere næringsutvikling av dette arealet. Håper kommunen i videre dialog med Statsforvalter vil jobbe for at hele området kan brukes som foreslått i reguleringsplanen.</p>	<p>Innspillet tas til orientering.</p>

### Videre fremdrift:

Hol kommune må behandle dette som en sak med innsigelse. Kommunen kan ikke se bort fra innsigelsen og kommunen kan ikke selv vedta planen så lenge innsigelse foreligger, jf. pbl § 5-6.

Dersom ikke innsigelsen tas til følge, er videre prosess dette:

1. Mekling av Statsforvalter
  - i. Ordningen med mekling i innsigelsessaker er lovfestet i pbl. § 5-6. Meklingen tar sikte på at plankonflikter kan bli løst i en videre prosess mellom kommunen og vedkommende organ. Mekling foretas av Statsforvalteren i Oslo og Viken, også i tilfeller der det er Statsforvalteren som har fremmet innsigelse.
  - ii. Mekling må skje så tidlig som mulig, for å finne løsninger før kommunestyret vedtar saken.
  - iii. Innsigelser til planen bør være gjort kjent for utvalget og at de har behandlet planen på nytt.
  
2. Dersom en ikke kommer til enighet gjennom mekling, kan kommunestyret vedta planen og sende planen videre til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avklaring.
  - i. Kommunen må i oversendingsbrevet redegjøre for konflikten og kommunens begrunnelse for å ikke ta hensyn til innsigelsen. Her skal f.eks forholdet til regionale planer, kommuneplaner og eventuelle reguleringsplaner komme frem.
  - ii. Kommunal- og distriktsdepartementets vedtak kan ikke påklages, og reguleringsplanen blir ved vedtak i departementet bindende og får rettsvirkning. Det innebærer at planen først kan kunngjøres når departementets vedtak foreligger.

Før mekling bør kommunen, ved utvalg for plan og utvikling, vurdere om en skal gjøre endringer i planen. Dersom kommunen kommer til at innsigelsen skal tas helt eller delvis til følge, og innsigelsen innebærer endring av vesentlig betydning i forhold til det planforslaget som tidligere har vært ute til offentlig ettersyn, må nytt planforslag legges ut til nytt offentlig ettersyn før kommunestyret kan fatte endelig vedtak i plansaken.

Det er gjort mindre justeringer i planforslaget etter offentlig ettersyn. Endringer i bestemmelsene og planbeskrivelsen er vist i rødt i vedlagte dokumenter. I tillegg er formålet for planområdet endret fra næringsbebyggelse til kombinert formål med henvisning til tillatte formål i bestemmelsene. Dette er på bakgrunn av fylkeskommunens merknad om at utvalg fra egen fabrikkvirksomhet kan inngå i næringsformålet, men ikke plasskrevende handel som planforslaget åpner for.

### **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 en godkjent reguleringsplan. Se for øvrig sak 53/22.

### **Miljøkonsekvenser**

Se sak 53/22.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen kjente for Hol kommune.

## Vurdering

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn, og Statsforvalteren i Oslo og Viken har fremmet innsigelse til planforslaget med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til ivaretagelse av myr og våtmark. Flere av de øvrige merknadene til planforslaget er også kritiske til at myrarealet øst i planområdet skal benyttes til næringsområde. Statsforvalteren i Oslo og Viken viser også til at naturverdiene i området burde vært kartlagt når det foreslås å bygge ned hele våtmarksområdet. Det er iboende motsetninger mellom å beholde myrarealet og vannspeilet som naturområde og åpne for næringsområde i den utstrekningen gjeldende kommuneplan viser.

Rådmannen har ikke vært i formell kontakt med Statsforvalteren i Oslo og Viken før 2. gang behandling. Dette er fordi det er viktig å få på plass en politisk avklaring for videre fremdrift. Rådmannen har vært i kontakt med både planfremmer og plankonsulent. De er kjent med merknadene og innsigelsen, og har sendt inn et brev som omtaler deres syn på saken, samt deres kommentarer til innsendte merknader. Dette følger vedlagt. Fra planfremmers side er det ønskelig at kommunen står fast ved planforslaget slik det ble sendt på høring, se vedlagte brev. Det argumenteres der for at det aktuelle området har vært avsatt til byggeområde siden 1991, med noe varierende utforming. Aktuell myr er ifølge planfremmer ei grunnvannsmyr uten innstrømming av overflatevann, og har derfor begrenset effekt i forhold til flomdemping og vannrensning. Planområdet er stort nok til at det kan bli et fungerende næringsfelleskap med flere bedrifter som kan samarbeide om fellesfunksjoner som kommunaltekniske anlegg, renovasjon, brøyting, kontortjenester m.m. Dersom større deler av utbyggingsareal tas vekk, vil området miste denne funksjonen, og en står tilbake med kun et større tilleggsareal til eksisterende bedrift.

Fylkeskommunen har i sin merknad bedt kommunen nøye vurdere grepene knyttet til handel i planen, og viser til at området er forutsatt benyttet til næringsformål i overordnet plan. Det anbefales at det gis noen begrensninger til omfanget av fabrikkutsalg og plasskrevende handel. Planfremmer vurderer det som lite sannsynlig at salgsbedrifter skal etablere seg innenfor planområdet, men ønsker å beholde muligheten. Planfremmer mener størrelse på fabrikkutsalg ikke vil medføre noen spesiell problematisk situasjon som det er nødvendig å styre, og har ikke foreslått endringer knyttet til dette punktet. Administrasjonen er av den oppfatning at dersom det anses som lite sannsynlig at det vil etableres salgsbedrifter innenfor området, bør det være lite problematisk å sette en maks begrensning på denne type virksomhet. På Vøllo næringsområde er det åpnet for plasskrevende handel innenfor to felt. Av totalt 20 000 BRA er det imidlertid en begrensning på at bare inntil 5000 m<sup>2</sup> BRA kan benyttes til plasskrevende handel. Administrasjonen foreslår derfor at det innenfor planområdet i denne saken kan tillates inntil 5000 m<sup>2</sup> BRA fabrikkutsalg og plasskrevende handel.

Rådmannen ser at det kan være flere ulike alternativer til vedtak i denne saken:

2. Utvalg for plan og utvikling vedtar å ta innsigelsen til følge. Plansaken sendes tilbake til planfremmer, og det bes om et oppdatert planforslag hvor myrarealet og vannspeilet er tatt ut av byggeområde. Videre skal det innarbeides en bestemmelse som begrenser fabrikkutsalg og plasskrevende handel til maksimalt 5000 m<sup>2</sup> BRA av den totale utnyttelsen innenfor planområdet.

Nytt planforslaget fremmes til ny behandling i utvalget før utleggelse til nytt offentlig ettersyn.

3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Skurdalen næringspark, planID 3044\_6014 med følgende endringer:



- Tillegg til 3.1.1 Tillatt utnytting, 2. ledd:
  - Plasskrevende handel og fabrikkutsalg skal ikke utgjøre mer enn 5000 m<sup>2</sup> BRA av den totale tillatte utnyttelsen innenfor planområdet.

Før planen kan vedtas i kommunestyret, må planen tas opp til mekling med Statsforvalteren i Oslo og Viken. Før mekling kan gjennomføres, skal planfremmer utarbeide en kartlegging av naturverdiene innenfor planområdet.

Dersom kommunen og Statsforvalteren i Oslo og Viken ikke blir enig, må planen etter vedtak i kommunestyret sendes til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse, jf. pbl. § 5-6.

Rådmannen anbefaler at innsigelsen tas til følge, da det er i tråd med nasjonal miljøpolitikk og nasjonale og regionale føringer knyttet til ivaretagelse av myr og våtmarksområder.