



Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/116-13

Saksbehandler: Marit Svanborg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Forvaltningsutvalget

Reguleringsplan for Lyftingsmo næringsareal [planID 34320159] - høring og offentlig ettersyn

Saken gjelder

Behandling av privat planforslag for Lyftingsmo næringsareal [planID 34320159].

Bakgrunn

På vegne av Hilde Belle har Norconsult AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Lyftingsmo næringsareal i Lesja kommune. Lesja kommune mottok komplett planforslag 27.06.2022. Formålet er å fremme en detaljregulering for næringsareal ved Lyftingsmo. Bakgrunnen for planen er behov for næringsareal til virksomhet innen transport, dvs. verksted-/lager virksomhet. I tillegg er det flere bedrifter som trenger arealer i kommunen. Belle har fått tilskudd fra næringsfondet til regulering av et større næringsområde med flere næringsområder. Planområdet har en størrelse på ca. 48,7 dekar.

Planforslaget inneholder følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- ROS (risiko- og sårbarhetsanalyse) - analyse
- Planbestemmelser
- flom- og skredfarevurdering for Lyftingsmo dater 20.06.2022 av Norconsult
- merknader fra planopstart samlet

Området

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene gnr/bnr 74/1, 84/1, 102/69 og 85/1-3, i Lyftingsmo i Lesja kommune, ca 6 km vest for Lesja sentrum. Planen skal omfatte areal sør for E136 ved krysset mellom E136 og Lyftingsmovegen. Plangrensen følger i hovedsak eiendomsgrense til gnr/bnr 74/1, 84/1 102/69 samt høgspeint over 85/1-3. Mot nord avgrenses planområde mot formålsgrænse til regulert gang/sykkelveg og annet vegareal i gjeldende reguleringsplan for Lyftingsmovegen. Adkomst til planområdet blir via E136 ned Lyftingsmovegen. Adkomsten er godt tilrettelagt og bygd ut etter reguleringsplan med god sikt og god belysning. Like ved området ligger idrettsanlegget til Lesja idrettsanlegg, gang- og sykkelveg og busslomme.



Figur 1. Figur som viser planområdet med sort stiplet linje.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel (2013) er området avsatt til næringsformål og LNFR (landbruk- natur- og friluftsliv). Det ligger også gul og rød støysone fra E136 i de nordligste områdene. Deler av området er regulert tidligere langs med europavegen og ned Lyftingsmovegen i forbindelse med utbedring av vegkrysset med Reguleringsplan for trafiksikkerhetstiltak langs E136 ved Lyftingsmo ble vedtatt 18.06.15. Området er også spilt inn som næringsareal til prosessen om ny kommuneplan i Lesja.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel med omriss av reguleringsgrense for nytt Lyftingsmo næringsområde markert med stiplet linje.

Prosess

- Planinitiativ ble oversendt til kommunen 06.07.2020.
- Varsel om planoppstart 29.10.2020
- Det kom inn merknader fra NVE, Statens vegvesen, Erling Lyftingsmo, Gaute Romslo, Innlandet fylkeskommune, Statsforvalteren i Innlandet og Mattilsynet. Merknadene ligger i planbeskrivelsen s29-37 med kommentarer. Innspillene er kommentert i sak om planprogram og gjengis ikke i denne saksutredningen.

- Planområde i planforslaget er litt innskrenket i forhold til planoppstart.
- Formannskapet fastsatte planprogram for reguleringsplan for Lyftingsmo næringsområde i sak 4/2021 i møte den 03.02.2021 med følgende vedtak:
 - 1) Med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-1 og 12-9 fastsett Lesja kommune ved formannskapet planprogram for Reguleringsplan for Lyftingsmo næringsområde (planID 34320159), datert 14.01.21.
 - 2) Regulerings-saka behandlas vidare av Forvaltningsutvalget.
 Vedlagt følger saksutredning og planprogram.

Planforslaget

Planforslaget har følgende arealformål:

Reguleringsformål		Betegnelse	Areal daa
1300	Næringsbebyggelse	NÆ	35,6
2011	Kjøreveg	KV	2,5
2019	Annen veggrunn- grøntareal	AVG	2,3
3060	Vegetasjonsskjerm	VS	5,7
3100	Overvannstiltak	OVT	1,7
5100	LNFR	LNFR	0,9
Sum areal:			48,7



Figur 3. Figuren viser utsnitt av plankartet. Blått er næringsareal, grått, vegformål, grønt vegetasjonsskjerm. Skravurer ulike hensynssoner. OVT (overvannstiltak).

Planforslaget legger opp til:

- 5 næringsområder (NÆ1-NÆ5) med en BYA på 45%
- Hvert område har avklart et innkjøringspunkt (NÆ5 har to i forslaget) med adkomst fra Lyftingsmøvegen.
- Avsatt vegetasjonsskjerm mot øst og sør.
- Konsekvensutredning med tema landbruk, naturkvalitet og biologisk mangfold, landskap, kulturminner og kulturmiljø, naturfare og beredskap, hensyn til barn og unge, trafikkforhold, foruresning, klima og energi samfunn og næringsutvikling og risiko og sårbarhetsanalyse.
- OVT er område avsatt til overvannstiltak der det skal lages en grøft/vannvei for sikkert å drenere vann ut av området og til bekken Lyftinge.
- Planforslaget har hensynssoner for støy og for grunnforurensning og flomfare.
- Planen inneholder en overvanns- og flomrapport samt skredrapport da området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Forholdet er nå avklart og har bestemmelser knyttet til dette. Det er særlig næringsområde NÆ3, 4 og 5, samt noe i NÆ2 som blir berørt av krav til overvanns- og flomkrav. Alle næringsområder skal ha overvannsplan og drift og vedlikeholdsplan.

I planbestemmelsene er det i kapittel 8.4 krav til håndtering av flom og overvann som er krav satt av flom- og skredfarevurdeirng for Lyftingsmo, rapport datert 20.06.22.

b) Følgende gjennomføring av ulike tiltak i henhold til beskrivelse og figur 64 i rapporten må gjennomføres:

Byggetillatelse innenfor NÆ3 og NÆ4 gis ikke før følgende tiltak er gjennomført:

L1: Hindre ukontrollert flomavrenning fra vestlige områder langs E136 inn til Kloppadalsbekken. Enten oppgradere stikkrenna, ekstra stikkrenne eller heve avkjøringsvegen rett øst for stikkrenna.

L2: Sørgje for kontrollert maksimal avrenning mot idrettsplassen, f.eks. et 200 mm utløp. Resten må dreneres sørover.

L4: Flomvei må etableres rundt det utfylte området.

Byggetillatelse innenfor NÆ5 gis ikke før tiltak L1, L2 og L4 i tillegg til tiltakene R1, L5 og F3 er gjennomført:

R1: Rensetiltak for å hindre at det forurensede vannet her drenerer videre.

L5: Kontrollert drenering sørover, med f.eks. 400 mm utløpsrør (avtales med grunneier) og deretter nytt åpent sikret bekkeløp videre.

F3: Flomvoll mot Lyftingsåi.

Overvannstiltak for NÆ2 kan godkjennes midlertidig ved å føre flomvann ut gjennom Lyftingsmøvegen til naturlig flomveg innenfor NÆ5. Når flomvei L4 er etablert må flomvei fra NÆ2 koble seg på L4.

c) Overvann innenfor planområdet skal håndteres lokalt og på en slik måte at det ikke medfører

flomfare eller forurensning. Tiltak i planområdet skal ikke medføre økt flomfare andre steder.

d) Overvannshåndteringen skal være naturbasert og legge naturlig infiltrasjon til grunn.

e) Det skal utarbeides en drifts- og vedlikeholdsplan med rutiner for drift- og vedlikehold som skal

følges opp med oppsatt intervall.

f) I utbyggingsperioden og etterpå skal flomveger renskes for rask, sedimenter el. dersom det er

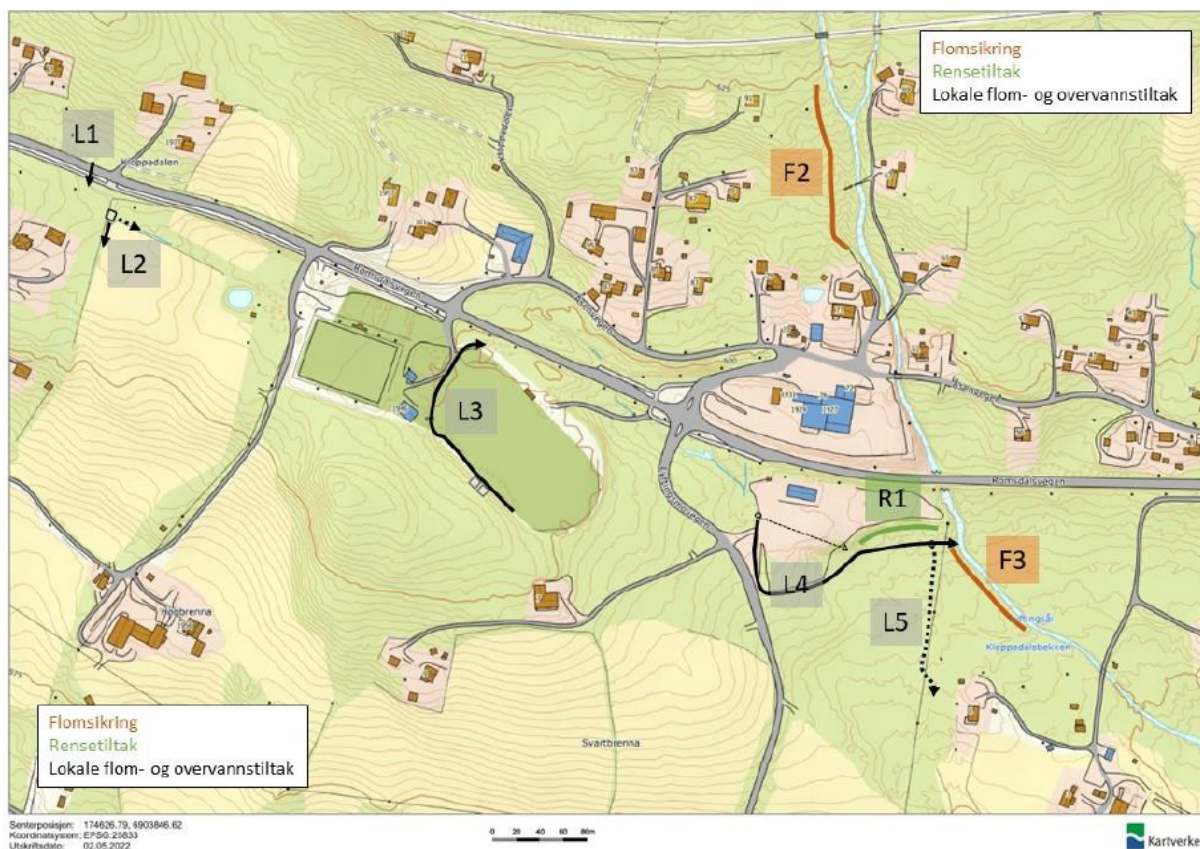
behov for det.

d) Under alle innkjøringer/adkomster til tomter må det opprettholdes kapasitet i grøftene.

Plassering og dimensjonering av drenering og kulverter/stikkrenner skal være slik at uønskede 10

erosjons- og vannskader unngås også med tanke på mulige klimaendringer og økte nedbørsmengder, jf. TEK 17.

e) Detaljert overvannsplan for hvert delområde skal følge situasjonsplan.



Figur 4. Figur nummer 64 fra flom- og overvannsrapporten med forslag til ulike flomsikringer, rensetiltak og lokale flom og overvannstiltak.

Forurenset grunn

Deler av planforslaget innenfor eiendom 102/69, nord i planområdet, er i databasen grunnforurensning registrert som forurenset grunn. Forurensningen er oppgitt å være deponi/nedgravd deponi. I nedkant av eksisterende næringsområde ligger utslag av forurenset oransje masse. Myndighet for denne forurensningen er statsforvalteren i Innlandet.

Vurdering

Planforslaget skal utarbeides og behandles etter kapittel 12 i plan- og bygningsloven, der det i §12-10 står følgende:

§ 12-10. Behandling av reguleringsplanforslag

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Dersom reguleringsplan er underlagt krav om konsekvensutredning etter § 4-2, skal konsekvensutredningen følge planforslaget.

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

Forslagsstiller skal varsle berørte som nevnt i andre ledd om at det ikke blir ny nabovarsling i byggesak, dersom det kan bli aktuelt at den vedtatte planen blir detaljert nok til å benytte adgangen i § 21-3 femte ledd. Dette gjelder både ved underretning som nevnt i andre ledd og i §§ 12-8 andre ledd og 12-12 fjerde ledd.

Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Forslaget bør være ferdigbehandlet for vedtak innen tolv uker. Fristen kan forlenges med ytterligere seks uker dersom det er nødvendig i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterligere avklaring mv.

For private reguleringsforslag gjelder i tillegg § 12-11.

Innlandet fylkeskommune har sendt kommunene i Innlandet brev om ønske om utvidet høringsfrist i plansaker med 4 uker, dvs. en høringsfrist på 10 uker.

Planforslaget er også omfattet av forskrift om konsekvensutredning da området ikke er i tråd med overordnet plan og planforslaget inneholder noe dyrkbar mark. Område foreslås omregulert fra LNFR til næringsformål. Kommunen har hele veien vært positiv til reguleringen. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og ens sentralt tema har vært flom og overvannshåndtering, samt skredvurdering.

Kommunedirektøren mener planen på en god måte opplyser og redegjør for planforslaget.

Planforslaget imøtekommer kravet innenfor:

- Redegjøresle og beskrivelse av planforslaget
- Gode planbestemmelser
- plankart
- Overvann og flom
- konsekvensutredning
- naturmangfoldvurdering
- Avgrensninger av formål og innlemming av vegetasjonsskjerm mot sør og øst
- hensynet til sikring av området med tanke på nærhet til Lesja Idrettslag sitt anlegg og etablering av et større næringsområde
- Planforslaget redegjør for innspill som er kommet inn og hvordan der vurdert og hensyntatt i planforslaget
- ROS-analyse

Nye næringsområder viktig, og utvikling i eksisterende

Kommunen har tidlig i planprosessen avklart at det er behov for en konsekvensutredning. Kommunedirektøren ser det er et stort samfunnsmessig behov for næringsstomter. Næringsareal langs E136 er etterspurt av flere i Lesja, og det er positivt at denne næringsaktøren nå får utviklingsmuligheter. Næringsområde er blitt spilt inn i arealdelen til kommunen som har vedtatt planprogram i 2019. Før område kan tas i bruk til mer næringsvirksomhet, må området reguleres og Belle har her fått tilskudd til planarbeidet fra næringsfondet da områdene legger til rette for flere aktører. Området ligger godt til rette i forhold næringsvirksomhet med en utvidelse nedenfor Lesja Bulldozerlag AS sine områder. Reguleringsplanen legger også opp til utviklingsmuligheter med 45% BYA i eksisterende næringsområde for bulldozerlaget. Verdien av å få regulert et næringsområde er stor både for den enkelte aktør men også for Lesjasamfunnet. Næringsstomter og næringsarealer er noe kommunen også må jobbe mer med i kommende kommuneplans arealdel.

Landbruk

Temaet landbruk er konsekvensutredet. Deler av området ligger inne som dyrkbar, men er ikke dyrket. Felles landbrukskontor for Lesja og Dovre har vært på befaring i området og gjort en vurdering av dette. Deler av området er kupert med grove steiner og lite dyrkbar, noe kan være mer dyrkbar. Skogs- og landbruksinteressen er begrenset for området. Landskapet vil bli påvirket av ny

næringsvirksomhet. Kommunedirektøren mener det er positivt at det legges opp til høy utnyttelse ved bruk av disse områdene til næring.

Flom, overvann og skred

Det er foretatt en vurdering knyttet til flom, overvann og skred av Norconsult AS i området. Rapport følger med planforslaget, inneholder sidemannskontroll og har en god beskrivelse av metode og analyse. Tiltakene som foreslås er avmerket i kartfigur i rapporten med konkret beskrivelse av de ulike tiltakene. Disse tiltakene finner en igjen i plankartet og i planbestemmelsene i reguleringsplanen. Kommunedirektøren mener det er en logisk sammenheng som sikrer de faglige og nødvendige sikkerhetstiltakene i området. Hovedprinsippene er lokal drenering samt sikre en sikker vann/flomvei ut til bekk. Det må gjennomføres en rekke tiltak før flere av næringsområdene kan tas i bruk. Dette vil selvsagt legge økt krav på ulike næringsdrivende/tiltakshavere. Næringsområde 1 og delvis 2 kan tas i bruk før store overvannstiltak. Alle næringsområder skal ha egen mer detaljert overvannsplan og drifts og vedlikeholdsplan for slik som grøfter med mer.

Forurenset grunn

Forurenset grunn i deler av området er også et tema som er belyst i konsekvensutredningen og med egne planbestemmelser. Dette ligger nord i området. Her er statsforvalteren forureningsmyndighet. Det ligger krav om undersøkelse av forurensningen før nye tiltak kan iverksettes i området.

Kulturminner

Det er ikke registreringer om kulturminner i området. Det ligger inne bestemmelse dersom en finner automatisk fredet kulturminne. Kommunedirektøren mener derfor tema er ivaretatt.

Avløp

Det ligger krav om påkopling til kommunalt avløp.

Trafikksikkerhet og barn og unge

Planforslaget inneholder krav til gjerder rundt næringsområdene og skjermingsvoll i vest mot idrettsanlegget og bolig. Området har gode avkjøringer og et trafikksikkert bilde. Det er krav om å vise parkering og internveger i situasjonsplan inn til kommunen ved byggesak. Planbestemmelse om gjerder og skjerming vil være positivt for barn og unge. Like ved området er både idrettsanlegg, busslomme, gang- og sykkelveg og boliger. Næringsområde 5 har to innkjøringspiler. Kommunedirektøren mener det kun bør tillates en inn/utkjøring likt som andre næringsområder for å begrense avkjøringer fra Lyftingsmovegen og for trafikksikkerheten.

BYA – utnyttelsen av tomta og maksimal høyde på bygg

Planen legger opp til en høy utnyttelse på 45% BYA. Kommunedirektøren støtter dette da formålet med planen er å tilrettelegge for flere næringsområder som kan utnyttes best mulig. Områdene har ulik størrelse og det er behov for en høy utnyttelse. Planbestemmelsene legger til rette for en kan bygge opp til 12 meter høye bygg. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at lokalt brannvesen ikke har høydeberedskap til å sikre så høye bygg ved brann. Det er derfor stilt krav om automatisk

slukkeanlegg i slike bygg. Lave bygg som er innenfor brannberedskapen vil ikke ha krav om automatisk slukking dersom annet lovverk ikke trer inn.

Lokale hensyn i planen

I varsel til planoppstart var det flere innspill til planen. Planforslaget inneholder flere tilpassinger etter innspill som er kommet inn, for eksempel en bred sone på 10 meters vegetasjonsskjerm + høyspent mot eiendom i øst, og planbestemmelse om at områdene skal holdes ryddige. I næringsområder i vest er det lagt inn krav om skjermingsvoll istedenfor vegetasjon for å skjerme mot idrettsanlegg og bolig. Dette vil trolig skjerme bedre enn den skrinne vegetasjonen som er i området i dag.

Kommunedirektøren vil anbefale å sende planen på høring.

Dokumenter

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10, jf. §12.11 blir forslag til reguleringsplan for Lyftingsmo Næringsområde [planID 34320159] lagt ut til offentlig ettersyn i ti uker.

Næringsområde 5 skal kun ha en avkjøring.

Per Dag Hole
konst. kommunedirektør