

Alvdal kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 20/480

SAMLET SAKSFREMSTILLING - PAURENG NÆRINGSOMRÅDE - FØRSTEGANGSBEHANDLING FØR HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
68/20	Formannskapet	19.11.2020
14/21	Formannskapet	11.03.2021
63/21	Formannskapet	09.09.2021

Endelig vedtak fattes i: Formannskapet

Vedlegg:

Plankart, datert 30.08.2021.
Planbestemmelser, datert 30.08.2021.
Planbeskrivelse, datert 30.08.2021.
Konsekvensutredning, datert 30.08.2021.
Landbruksfaglig vurdering, datert 01.09.2021
Landbruksfaglig vurdering, kartskisse, datert 01.09.2021.
Delingsvedtak 1, 07.10.2016.
Delingsvedtak 2, 07.10.2016.
ROS-analyse, datert 30.08.2021.
Skredfarevurdering, NGI, 11.03.2021.
Overvannsrapport, Norconsult, 20.07.2017.
Trafikkanalyse Espeland, 04.08.2021.
Trafikkanalyse, PBG, 13.08.2021.

Andre dokumenter i saken:

11.03.21 Planprogram, vedtatt av formannskapet i sak 14/21.
17.12.20 Strategisk næringsplan, tiltaksdel 2021.
21.06.18 Kommuneplanens samfunnsdel, mot 2030.
26.10.17 Strategisk næringsplan Alvdal kommune.

Melding om vedtak sendes til

Saksbehandler

Saksopplysninger:

Forslag til detaljregulering for Paureng næringsområde er utarbeidet av enhet for Plan, byggesak og geodata, som en kommunal reguleringsplan.

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1: datert 30.08.2021.
- Reguleringsbestemmelser datert 30.08.2021.

- Planbeskrivelse datert 30.08.2021.
- ROS-analyse datert 30.08.2021.
- Konsekvensutredning, inkl. en trafikkanalyse, en jordbruksfaglig vurdering og en vurdering i hht til de Statlige planretningslinjene for bolig- areal og transportplanlegging.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å stadfeste dagens situasjon for Paureng næringsområde, som er basert på en dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel i 2016. Ved oppstart av planleggingen var det aktuelt med en utvidelse av området, dette har falt fra underveis i prosessen.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet er:

Gnr/bnr	Eier
2/65	Hallvard Muller
2/143	Paureng Eiendom AS
4/72	Magne Enget
4/72/1-2	Magne Enget, Festere: Inge og Else Marie Espeland
6/1	Egil Skarpsno
6/8	Paureng Eiendom AS
300/17,18	Statens vegvesen

Planstatus

Området omfattes av Kommuneplan for Alvdal, 2008-2020, datert 03.12.2009. Arealen er avsatt til LNF-formål.

Innenfor LNF-områdene forutsettes det at hovedbruken skal være aktivt landbruk. Her tillates bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruksnæring. Reguleringsformålet næring vil ikke samsvare med arealbruken som er fastsatt i kommuneplanen, og det må derfor lages en ny plan for dette arealet.

Planforslaget medfører en omdisponering av dyrket areal på om lag 5 dekar fulldyrket mark til formål parkeringsplass.

Dispensasjonsvedtak: Det foreslåtte planområdet er tidligere tillatt fradelt gjennom to dispensasjonssaker fra LNF-formålet i Kommuneplanen arealdel i 2016, til næringsformål (vedlegg).



Fig. 3 Kommuneplanens arealdel, 2009.

Planen skal utarbeides som en detaljreguleringsplan, jf. Pbl. § 12-3. Planen vil ikke være i tråd med overordnet plan, og det må derfor foretas en konsekvensutredning etter kravene i Plan og bygningslovens (Pbl) § 4-2, og Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften).

Ifølge KU-forskriften § 8 skal en reguleringsplan konsekvensutredes dersom den kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

I KU-forskriftens vedlegg II slår planen ut på følgende temaer:

10: INFRASTRUKTURPROSJEKTER:

- Utviklingsprosjekter for industriområder.

11: ANDRE PROSJEKTER

- e) Lagring av skrapjern, herunder opphoggingsplasser for kjøretøyer

Ettersom utvidelse av området falt ut av planen, er disse kravene til utredning delvis falt bort, da en i utgangspunktet stadfester dagens situasjon.

De utredninger som er utført er:

Skredanalyse (NGI)

Trafikkanalyse (Enhet for plan, byggesak og geodata, PBG, Tynset).

Jordbruksfaglig vurdering (Enhet for Landbruk og miljø).

Det er foretatt oppmåling av grenser i tråd med tidligere fradelinger i området, fra 2016, av Østre Innlandet jordskifterett. Disse er ikke ferdigstilt da det har kommet til en jordlovsbehandling i området i forbindelse med denne prosessen. I forhold til framdrift på flere

andre planprosesser er det likevel valgt å sende denne planen ut til høring og offentlig ettersyn, da det kan gjøres mindre justeringer av plangrenser i løpet av høringsperioden.

Forøvrig er det gjort enkle vurderinger av;

- Flomfare,
- Landskap, og
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging; SPR-BATP (PBG)

Innkommne merknader til planoppstart

Planavdelingen varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 23.11.2020 og kunngjorde det på kommunens hjemmeside og i Østlendingen 01.12.2020, med frist for uttalelser 15.01.2021.

Det kom inn totalt åtte uttalelser til varsel om oppstart. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert nedenfor.

1. NVE, datert 24.11.2020

NVE har sendt sitt generelle innspill ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram. Det vises til at det kan tas direkte kontakt ved behov for bistand i forbindelse med flom- og skredfare og overvann, vassdrag- og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner, Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Kommunedirektørens vurdering:

Deler av området er innenfor aktsomhetsområde for flom (NVE, kartdata).

Hensynet til flom og isgang er vurdert. Det er tatt høyde for 200 års flom i Glomma ved dispensasjonsbehandlingen. Området ligger innenfor NVE's aktsomhetsområdekart, med soner for både 100-200 og 500 års flom. 500 års-flom er registrert med høyde 480,2. Rv. 3 er lagt på 480,5, men nedre del av næringsområdet ligger på 481 m. Lengre sør mot Paurenget gård er rv. 3 noe lavere, 480,1, men gårdstunet Paurenget ligger på 482 m. Området er etter dette ikke flomutsatt. Ros-analysen fanger opp fare for forurensing av miljø, herunder avrenning/overvannshåndtering, relatert til nærhet til Glomma og riksvei 3.

2. SAMETINGET, datert 04.12.2020

Sametinget anser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. De har ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. De minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene:

Kulturminner og aktsomhetsplikten

Om noen under arbeid skulle mistenke funn av kulturminner, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (KML) § 8 annet ledd. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket. Sametinget minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§3 og 6.

Kommunedirektørens vurdering:

Den generelle aktsomhetsplikten for kulturminner er innarbeidet i bestemmelsene.

3. INNLANDET FYLKESKOMMUNE, datert 19.01.2021

Samferdselsfaglige merknader til saken:

Planstatus

Fylkeskommunen påpeker at planen strider mot arealformålet i overordnet plan. De er kjent med at revidering av kommuneplanens arealdel skal starte i løpet av 2021, og det ville være naturlig å vurdere dette på et overordnet nivå. Samferdselsavdelingen støtter likevel gjennomføring av en reguleringsprosess i området for å avklare arealdisponering- og utvikling på Paureng allerede nå.

Konsekvensutredning og trafikkanalyse

Fylkeskommunen forutsetter at det gjennomføres en grundig konsekvensutredningsprosess knyttet til både eksisterende og fremtidig virksomhet innenfor planområdet.

Samferdselsavdelingen støtter at det skal utarbeides en trafikkanalyse som skissert i planprogrammet, og legger til grunn at både eksisterende og fremtidig virksomhet ligger til grunn for denne.

Dispensasjonsbehandling.

Fylkeskommunens samferdselsavdeling påpeker at de er betenkte over at det er en dispensasjonsbehandling til formål næringsareal som ligger til grunn for den omfattende og utstrakte virksomhet som har etablert seg på området i dag.

Statlige planretningslinjer.

Planforslaget legger opp til ulike typer næringsformål. Samferdselsavdelingen forutsetter at det ikke legges opp til publikumsrettet virksomhet innenfor planområdet da dette vurderes å være i strid med statlige planretningslinjer samordna bolig, areal- og transportplanlegging.

Detaljvarehandel og annen handel som naturlig hører til sentrumsområdene av Alvdal forutsettes lokalisert der.

Kulturvern faglige merknader til saken.

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og ser det ikke som nødvendig med arkeologisk registrering i saken, Fylkeskommunen har dermed ingen merknader til planarbeidet ut fra hensynet til automatisk fredete kulturminner.

Det må likevel tas forbehold om eventuelle ikke-registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten. Følgende tekst bes derfor innarbeidet i reguleringsbestemmelsene:

«Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune v/ Kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Kommunedirektørens vurdering:

Planstatus

Kommunedirektøren synes det er viktig å få på plass en detaljregulering av næringsområdet som avklarer juridiske – og sikkerhetsmessige forhold i forkant av den forestående kommuneplanprosessen.

Konsekvensutredning og trafikkanalyse

I og med at planområdet ble redusert til kun å omhandle dagens situasjon, så er det kun eksisterende forhold som er vurdert i KU/ROS, ikke fremtidig utvidelse. Dette vil komme i framtidig kommuneplanprosess.

Dispensasjonsbehandling.

Kommunedirektøren har forståelse for fylkeskommunens syn på utvikling av området gjennom en dispensasjon. Gjennom regulering nå vil det ryddes opp i forholdene.

Statlige planretningslinjer.

Det legges ikke opp til publikumsrettet virksomhet innenfor planområdet utover de bransje virksomheter som kommer gjennom utvikling av eksisterende virksomhet som grunnlag for gitt dispensasjon.

Kulturminner

Hensynet til kulturminner er innarbeidet i de generelle planbestemmelsene.

4. STATSFORVALTEREN I INNLANDET, datert 20.01.2021

Statsforvalteren er positiv til at kommunen tar initiativ til at det utarbeides reguleringsplan for videre drift innenfor området, og påpeker at etablering og lokalisering av nye næringsarealer er et tema som hører hjemme i en revisjon av kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren mener at gjeldende arealdel for Alvdal kommune er moden for revisjon.

Framdriften vurderes å være relativt stram, men ikke urealistisk. Statsforvalteren ber kommunen å ta høyde for en mulig andre høringsrunde.

Det pekes også på at omregulering av dyrka mark vil kunne være i strid med nasjonal jordvernpolitikk, og at det er uheldig med omregulering av 14 daa dyrkbar mark i forbindelse med utvidelse av området. I planbeskrivelsen må det utarbeides et arealregnskap som viser avgang av jordbruks- og skogbruksarealer fordelt på ulike markslag og bonitetsklasser.

Elles pekes det på at naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved offentlig beslutningstaking,

Det er positivt at kommunen har stilt krav om nær- og fjernvirkning av planlagt utbygging, at mottak og miljøsanering av kasserte kjøretøy må holdes innenfor rammene gitt i gjeldende tillatelse (2018), samt at planen ikke legger opp til støyfølsomme bruksformål, jf. støyveileder T-1442/2016.

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer.

Statsforvalterne forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv

H-5/18 – Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn, og at risiko- og sårbarhetsanalyser skal utformes i tråd med veilederen Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Statsforvalteren peker på at planområdet omfattes av aktsomhetsområde for snøskred (utløpsområde) og at deler av området også er flomutsatt i en liten del i øst mot rv. 3. Statsforvalteren forutsetter at dette avklares gjennom den kommende planprosessen.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren støtter synet på at etablering og lokalisering av nye næringsarealer hører hjemme i en revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette er hensyntatt, og utvidelsen av området utsettes til revidering av kommuneplanen.

Alvdal kommune tar ikke høyde for en andre høringsrunde inn i framdriftsplanen, men håper å ha løst mest mulig av utfordringene i området før planen sendes til første gangs høring og offentlig ettersyn. I og med at området ikke blir utvidet i denne omgang, håper vi at det meste skal være avklart på dette tidspunkt.

Det er vurdert å benytte 5 mål fulldyrket mark til parkering innenfor området, slik at det ikke er nødvendig å spre biler og containere ut over hele planområdet, i flere høyder. Det øvrige dyrkede arealet reguleres til landbruksformål, og er ikke aktuelt som utbyggingsområde. Arealet utvides ikke med skogsmark / dyrkbar mark. Dette forholdet er vurdert av enhet for landbruk og miljø i henhold til jordlovens § 9 (vedlagt).

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 er lagt til grunn ved forslag til vedtak.

Nær- og fjernvirkning av dagens utbygging er belyst og kommentert i KU.

Det forutsettes at mottak og miljøsanering av kasserte kjøretøy må holdes innenfor rammene gitt i gjeldende tillatelse (2018).

Hensynet til støy er ivaretatt i planbestemmelsene, ref. støyveileder T-1442/2016.

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer er tatt inn i ROS-analysen. Mengden av overvann kan øke, men ivaretas med etablering av grønne soner innenfor næringsområdet. Hensynet til flom vil sannsynligvis ikke bli verre med klimaendringer. Framtidsprognoser viser til mindre snø i området, med redusert grad av snøsmelting. Elva er vid og bred i dette området, og det er ingen kjente farer for ispropper.

Områdets plassering innenfor utløpsområde for snøskred er kartlagt og avklart i forbindelse med Ros-analysen. Det er lagt inn faresone for skred i området. Denne berører deler av bildemonteringsanlegget øverst i området, men i liten grad.

Risiko- og sårbarhetsanalyser er utformet i tråd med veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

5. MATTILSYNET, datert 11.01.2021

Mattilsynet forventer at når det planlegges utlegging av nye bolig- (herunder fritidsboliger) eller næringsområder, må kommunen vurdere muligheten for å knytte disse til eksisterende vannforsyningssystemer i nærheten eller om nødvendig til nytt fellesanlegg. Dette for å oppnå hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessige og kostnads- og driftseffektive løsninger for vannforsyningen. Dette må gå klart fram av hovedplan for vann og avløp. Vi minner om at nye fellesanlegg skal være eid av kommunen når de er av en viss størrelse, som bestemt i vass- og avløpsanleggslova.

Kommunen kan etter søknad gi tillatelse til annet eierskap ved etablering av nye vannforsyninger/anlegg, disse skal da organiseres som andelslag eid av brukerne. Kommunen avgjør om det ellers skal stilles særlige vilkår for tillatelsen. Eksisterende private vannforsyningssystemer med uklare eierforhold og/eller utilfredsstillende vannkvalitet og leveringssikkerhet skal oppgraderes eller knyttes til eksisterende vannforsyningssystemer slik at man oppnår hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessige, kostnads- og driftseffektive enheter. Kommunen må ha målsetninger om å øke tilknytningen til eksisterende vannforsyningssystemer. Reguleringsplanen må inneholde krav om at vann og avløp skal være ferdig etablert, og ha sikker levering av tilstrekkelige mengder vann av drikkevannskvalitet, for næringsområdet m.v. tas i bruk.

Kommunedirektørens vurdering:

Området har privat vann, av god drikkevannskvalitet og i tilstrekkelig mengde. Det er etablert renseanlegg for området.

6. STATENS VEGVESEN (SVV), datert 13.01.2021

SVV har følgende tillegg når det gjelder utredningsbehov.

Forholdet til «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» (SPR-SBATP):

- Området utfordrer prinsippene i SPR-SBATP og de ber om at området vurderes i en større sammenheng i forhold til disse retningslinjene.
 - ✓ Behov for næringsarealer må utredes.
 - ✓ Fortettingsmuligheter og alternativ lokalisering må vurderes.
 - ✓ Det må klart defineres hva/hvilken type virksomhet som egner seg for etablering på området.
- *Trafikale forhold*
 - ✓ Det er store høydeforskjeller inne i planområdet, samtidig som stigning og kurvatur langs riksvei 3 gir en stor utfordring bl.a. for store, tunge vogntog ut og inn av området. Dette er forhold som må hensynstas ved vurdering av mulighet for atkomst til/fra området.
 - ✓ Det forutsettes at det gjennomføres en trafikkanalyse med beregning av trafikkmengde som planlagt virksomhet vil medføre.
 - ✓ Trafikkanalysen må vise en vurdering av plassering, kapasitet og utforming av kryss/avkjørsel mellom området og RV3.
 - ✓ Forholdet til FV715 bør inngå i analysen.
 - ✓ Trafikkanalysen må vise beregnet trafikkmengde fordelt på tjenestetransport, ansatttransport, og antatt reisemiddelfordeling.

- ✓ Vurdering av mulig sanering av avkjørsler bør også tas med.
- ✓ Det er viktig at trafikkanalysen tar høyde for det reguleringsplanen i realiteten åpner for. Reguleringsplanen må sette tydelige rammer for virksomheten slik at trafikken holdes innenfor trafikkanalysens beregninger.
- ✓ Det henvises til NA - rundskriv 2015/14, og vi ber om at det gjøres en vurdering av om det vil være behov for tilrettelegging for modulvogntog til området.

Kommunedirektørens vurdering:

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som ligger vedlagt saken. Denne er delvis basert på analysen fra Inge Espeland i forhold til fordeling av trafikk til og fra området. Kryssløsninger er vurdert, og forutsettes løst sammen med Statens vegvesen.

7. NØK Nett AS, datert 04.12.2020

NØK Nett AS gjør oppmerksom på at det må tas høyde for de anlegg som NØK Nett AS må etablere og drifte innenfor planområdet. Herunder presiseres krav til adkomst og terrenginngrep, inntegning i plankart og andre forhold som er vesentlig å ta inn i reguleringsprosessen. Det må blant annet avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges, og om det er behov for ny(-e) nettstasjon(-er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnaden med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traseene.

Det må tas hensyn til eksisterende høyspenningsluftledning som ligger innenfor planområdet, og byggeforbudsbeltet på begge sider av denne. Denne skal vises med hensynssone (faresone). Det må tas hensyn til eksisterende høyspenningskabler i grunnen, og dette krever kabelpåvisning for nøyaktig kartfesting i terrenget.

Det er i dag en eksisterende nettstasjon som forsyner eksisterende bygninger i området. For å sikre strøm til eksisterende ny bebyggelse, må dette vurderes av NØK Nett AS i samråd med grunneier / utbygger.

NØK Nett AS ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at de kan planlegge nye anlegg og angi hvor det er ønskelig at utbyggerne skal grave kabelgrøfter inn til bygninger.

Kommunedirektørens vurdering:

Byggeforbudssone er lagt inn langs kraftlinja. Ev. utvidelse av virksomheten/planområdet er foreløpig satt på vent i påvente av revidering av Kommuneplanens arealdel.

8. Knut Strømshoved, 10.12.2020

Strømshoved er nabo til reguleringsområdet, og er interessert i å være med i planprosessen dersom det er ønskelig å utvide arealet videre nordover på hans eiendom, gnr.4/bnr.33.

Kommunedirektørens vurdering:

Henvendelsen er besvart med at det ikke er aktuelt å utvide området videre nordover på nåværende tidspunkt.

Saksvurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer over. De er innarbeidet i planforslaget.

Bebyggelse

Området er todelt, med eksisterende gardstun for Paureng gård som foreslås regulert til kombinert bolig/næringsområde sør i området, og ett rent næringsområde i nord, med Paureng Eiendom AS. Her er det to bygninger; Jonstad Auto, og ett terminalbygg. Gardstunet er registrert i vernekategori 2 i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Alvdal og Tynset, og det foreslås å legge hensynssone bevaring av kulturminner på dette tunet. Dette betyr ikke at det ikke kan gjøres endringer på bygget, men at det vil være søknadspliktig.

Infrastruktur

Området ligger like ved riksvei 3. Øvre-Måna-veg (privat vei) kommer ned gjennom området, med samme avkjørsel. Det er noe trafikk av pendlere fra boligfeltet Måna i Alvdal som skal til Tynset langs denne veien. Veien er hovedsakelig en landbruksvei, som også brukes en del av syklistene. Fra Øvre-Måna-veg er det etablert en turveg for syklistene og gående som binder området Måna-Strømmen-Auma sammen via Søberg gård. Veien er kjørbar og kan brukes til landbruksformål, men stengt i begge ender for å forhindre annen trafikk. Mellom Paureng Eiendom og Paureng gårdstun ligger det en etablert privat vei som deler areal med dyrkamark.

Adkomst for de ca. 60 fast ansatte i området er primært med bil langs RV3, fra Alvdal og Tynset. Disse parkerer ved verkstedet og terminalbygget. En del sjåfører på trailere parkerer inne på tunet på Paureng gård, hvor det også er overnattingsmuligheter for sjåfører.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som grunnlag for kryssløsninger. Disse oversendes til Statens vegvesen for høring, og videre prosess for beste løsning.

Grønnstruktur

Det foreslås regulert en vegetasjonsskjerm mot RV3 for å forhindre innsyn fra veien, og begrense avrenning fra området. Denne går rundt hele næringsområdet, og vil også ha en viktig funksjon innenfor faresonen for ras øverst i området.

Forøvrig er det viktig at skråningene innenfor næringsområdet (BN) revegeteres naturlig for å redusere avrenning fra området, forbedre fjernvirkningen av området. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller inn under forskriftens oppfangskriterier og er konsekvensvurdert – se eget vedlegg.

Naturmangfoldsloven

Naturmangfoldloven §§ 8-12. Kunnskapsgrunlaget baserer seg på tidligere registreringer i området.

§ 8 Kunnskapsnivået:

Kunnskapsnivået for området anses å være godt. Det er ingen vernede, eller foreslått vernede områder nær planområdet.

Forslaget berører ingen «viktige naturtyper», og hverken i Artsdatabanken eller Naturbasen er det vist til artsregistreringer.

§ 9 Føre-var-prinsippet:

Det er ikke nødvendig å benytte føre-var prinsippet i dette området.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Næringsområdet vil ikke utgjøre en trussel for økosystemet, heller ikke sett ut fra en samlet belastning.

§ 11: Kostnadene ved miljøforingelse skal bæres av tiltakshaver:

Næringsområdet kan kun gjennomføres dersom det ikke skjer en miljøforingelse.

§12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder):

Det er etablert privat vann og renseanlegg innenfor området.

Norges geotekniske institutt (NGI) har kartlagt rasfaren i området. Det er lagt på en faresone øverst i planområdet ved bildemonteringsanlegget som ikke kan bebygges. Dette er med på å øke sikkerheten i området.

Det er også slått fast at området er bygd utenfor 500-års-flomsonen langs Glomma.

Klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer er tatt inn i ROS-analysen som eget punkt.

Samlet vurdering:

Næringsområdet i Paureng ble etablert gjennom en dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel. Aktiviteten i området har økt, og vært vellykket, sett fra næringens side.

Gjennom detaljreguleringen er det satt fokus på flere aktuelle tema som i mindre grad ble belyst ved oppstarten, bl.a. forholdet til skredfare. Øvrige tema er relativt bra belyst gjennom dispensasjons-behandlingen, og vil bli ytterligere presisert gjennom denne reguleringsprosessen.

Gjennom de vurderinger som er gjort synes lokaliseringen for området å være god, og ønsket om å styrke etablert næring er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saken. Det oppfattes ikke å være problematisk sett i forhold til bl.a statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging.

Endringer/ justeringer som må foretas før sluttbehandling er å legge inn justerte eiendomsgrenser rundt planområdet, da prosessen med oppmåling ikke er slutført enda.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommundirektøren at planforslaget Detaljregulering for Paureng næringsområde, Plan-ID 202001, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Innstilling:

Formannskapet fremmer Detaljregulering for Paureng næringsområde, Plan-ID 202001, og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 30.08.2021.
2. Planbestemmelser, datert 08.10.2021.
3. Planbeskrivelse, datert 30.08.2021.
4. Konsekvensutredning, datert 30.08.2021.
5. Landbruksfaglig vurdering, datert 01.09.2021
6. Landbruksfaglig vurdering, kartskisse, datert 01.09.2021.
7. Delingsvedtak 1, 07.10.2016.
8. Delingsvedtak 2, 07.10.2016.
9. ROS-analyse, datert 30.08.2021.
10. Skredfarevurdering, NGI, 11.03.2021.
11. Overvannsrapport, Norconsult, 20.07.2017.
12. Trafikkanalyse Espeland, 04.08.2021.
13. Trafikkanalyse, PBG, 13.08.2021.

Formannskapet behandlet saken i møte 09.09.2021 :

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet fremmer Detaljregulering for Paureng næringsområde, Plan-ID 202001, og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 30.08.2021.
2. Planbestemmelser, datert 08.10.2021.
3. Planbeskrivelse, datert 30.08.2021.
4. Konsekvensutredning, datert 30.08.2021.
5. Landbruksfaglig vurdering, datert 01.09.2021
6. Landbruksfaglig vurdering, kartskisse, datert 01.09.2021.
7. Delingsvedtak 1, 07.10.2016.
8. Delingsvedtak 2, 07.10.2016.
9. ROS-analyse, datert 30.08.2021.
10. Skredfarevurdering, NGI, 11.03.2021.
11. Overvannsrapport, Norconsult, 20.07.2017.
12. Trafikkanalyse Espeland, 04.08.2021.
13. Trafikkanalyse, PBG, 13.08.2021.