

Nord-Fron kommune

Politisk sak

Detaljreguleringsplan for Brynsmoen næringsområde - 1.gangs behandling

Utval	Saksnr	Møtedato
Planutval	092/17	24.10.2017

Saksbehandlar	Journalpost
Anders Nybakken	17/12642

Vedlegg:

1. Innsending av dokument til kommunal behandling - Brynsmoen næringsområde
2. Reguleringsbestemmelser Brynsmoen 170922
3. Kart - RegPlan-Brynsmoen 170922

Administrasjonssjefen legger saka fram for planutvalget med slik:

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslova § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Brynsmoen næringsområde til offentlig ettersyn slik det går fram av vedlagte plandokument.

Planutval 24.10.2017:

Behandling i møte:

Innstillinga vart samrøystes vedtatt.

PU- 092/17 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslova § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Brynsmoen næringsområde til offentlig ettersyn slik det går fram av vedlagte plandokument.

Bakgrunn for saka:

Eksisterende reguleringsplan for Brynsmoen Næringsområde ble vedtatt 16.1.2014, og åpner kun i *begrenset grad* opp for uttak av masser før området tas i bruk til næringsformål. I hvilken grad massene skulle tas ut før området ble tillatt bebyggt, var et tema underveis i planprosessen.

Tiltakshaver (Brødrene Haugen Maskin og Grus AS) fremmer nå en *omregulering* av reguleringsplan for Brynsmoen næringsområde med formål om uttak av alle grusressursene i området. Etterbruken skal i hovedsak være som for gjeldende plan (næringsformål, vegformål, friområde, med mer).

Detaljreguleringsplanen har som hovedformål å legge til rette for at de drivverdige

grusressursene innenfor planområdet kan tas ut til foredling og bruk til ulike samfunnsmessige behov og utbyggingsformål. Forekomsten har et omfang på drøyt 1,5 mill. fm³ fast masse, med god kvalitet, og grusforekomsten er klassifisert som viktig i regional sammenheng. Detaljreguleringsplanen har videre som hovedformål å sikre at uttaket gjennomføres på en slik måte at avsluttet uttak vil skape gode og hensiktsmessige områder for næringsareal. Eksisterende reguleringsformål i gjeldende plan vil i all hovedsak videreføres.

I tillegg vil omreguleringen omfatte en *utvidelse* av planområdet mot øst. Formålet med utvidelsen er å sikre sammenhengende uttak av masser fra eksisterende uttaksområde på Rustmoen, samt sikre friområder og vegformål.

Omreguleringen med utvidelse omfatter et område på 274,5 daa, for uttak av grusressurser og etterbruk til næringsformål.

Planfaglig vurdering:

Forholdet til reguleringsplan for Rustmoen:

Underveis i planprosessen kom det innspill om at vestre deler av planen burde utgå, og alternativt bli omfattet av nytt, privat forslag til reguleringsplan for Brynsmoen næringsområde. Å ta ut den vestre delen ville medført nytt offentlig ettersyn. Den vestre delen ble derfor ikke tatt ut, men det ble gitt føringer fra kommunen om at denne delen kunne inngå i et nytt reguleringsplanforslag for Brynsmoen.

Kulturminner og kulturmiljø:

Det er registrert flere kullgroper og kullframstillingsanlegg innenfor planområdet, jfr. kulturminnesøk i naturkart. Kulturminnene er fra før reformasjonen, og automatisk fredet. 6 av kulturminnene er frigitt gjennom eksisterende plan, og tiltakshaver opplyser at de er i dialog med regionale kulturminnemyndigheter om å frigi flere i utvidelsesområdet i forbindelse med dette planarbeidet. Disse er i forslaget vist som bestemmelsesområde #1-5.

Hensynssone for flom:

Før områdene FO/N1, FO/N2, N4, N5, N6 og N7 kan bygges ut til næringsformål, skal Bøslåbekken (V2) sikres mot flom og erosjon. Flomforebygging av Bøslåbekken skal utføres i samråd med og i henhold til godkjenning fra NVE.

Vurderingene knyttet til omlegging av Bøslåbekken baserer seg i hovedsak på tilsvarende vurderinger knyttet til omlegging av Lundbekken innenfor tilgrensende planområde i øst, Rustmoen.

Det vises også til at Bøslåbekken er forutsatt omlagt i gjeldende reguleringsplan for Brynsmoen fra 2013, i en trase som er nokså lik den som nå foreslås. Fallet i bekken blir imidlertid annerledes, da terrenget nå vil endres på grunn av uttaket av grus. Lundbekken ligger ca. 725 m øst for Bøslåbekken. Begge bekkene har sitt utspring lenger sør og opp i Rustlia, og ligger i et terreng som har omtrent lik helning. Begge bekkene renner ut i Vinstra elv. Nedbørsfeltet til Lundbekken er beregnet til 3 km², mens nedbørsfeltet til Bøslåbekken er beregnet til 2,4 km², jfr. planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan fra 2013. Dimensjonerende vannmengde i Lundbekken er noe høyere enn i Bøslåbekken, men tiltakshaver velger å legge dimensjonerende vannmengde i Lundbekken til grunn for dimensjonering av nytt elveløp for Bøslåbekken.

#6-området er vist med stiplet linje på plankartet og omfatter et 138 daa stort område hvor det skal tas ut grus før området kan bygges ut og disponeres til formål som vist i planen. Uttaksområde omfatter de nye næringsområdene FO/N1, FO/N2, N4, N5, N6 og N7, samt områdene regulert til vegetasjonsskjerm. Det er stilt krav om

utarbeidelse av *driftsplan* for uttaksområdet.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder:

Det er for områdene næringsbebyggelse, N1-7 foreslått at BYA skal være maksimalt 80 %. Videre så er det foreslått byggehøyde på 7,5 meter for områdene N1, N2, N3, N4 og N5, for N6 18, 75 meter og for N7 22, 50 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Planfaglig så støttes den høye utnyttelsesgraden. Byggehøydene er illustrert i planbeskrivelsen på side 32, og viser at foreslått byggehøyde ikke fører til dominerende bygg siden det her er snakk om ferdig planert terreng.

For øvrige forhold og utredninger så vises det til vedlagte dokumenter.

Miljøfaglig vurdering:

Miljøfaglige konsekvenser er vurdert i gjeldende reguleringsplan for Brynsmoen samt i Planbeskrivelse med konsekvensutredning jf. vedlegg.

Rådmannsledelsen sin vurdering:

Rådmannsledelsen viser til den planfaglige vurderingen og er positiv til det planforslaget som er framlagt. Det innstilles derfor på at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Administrasjonssjefen i Nord-Fron
Arne Sandbu