**DETALJREGULERINGSPLAN STEINSLIA NÆRINGSOMRÅDE**

**Høringsuttalelser med administrasjonens kommentarer**

**31.03.2020 ESA 19/997**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***NR.*** | ***OFFENTLIGE MYNDIGHETER/UTTALELSE*** | ***KOMMENTAR/FORSLAG*** |
| 1 | ***NVE (05.03.2020 – dok. 28):***  Gjort et godt arbeid med vann og overvann. Gjennomført faglige og etterprøvbare vurderinger av avrenningsforhold og krav til fordrøyning.  Planbestemmelsene for skred og flom svarer ut sikkerhetskravet. Rekkefølgebestemmelsene sikrer god rekkefølge for omlegging av bekk og etablering av overvannstiltak.  Faglig råd:  Planbestemmelsene § 4.3 som omhandler vegformål – i dette areal skal bekken også legges om, og dette er et vassdrag og ikke vegareal. Det er utfordrende å legge inn eget arealformål på små bekker, men rent faglig er dette korrekt. Et alternativ er å vise til Norconsult-notatet og sette krav til å følge de faglige føringene som notatet gir. | Det faglige rådet tas til etterretning, og bestemmelsene justeres i samsvar med dette (alt. metode som NVE viser til). |
| 2 | ***Statens vegvesen (17.03.2020 – dok. 30):***  Planen bør sette rekkefølgekrav til gjennomføring slik at gang- og sykkelvegen i områdereguleringsplanen kan bli realisert.  Eksisterende adkomster fra fv. 2528 til planområdet må stenges og det skal sette stengesymbol på plankart. Ny adkomst til planområdet skal utarbeides i tråd med Statens vegvesen handbok N100. Frisikt skal ha 6X84 meter. Byggegrense mot Fv.258 skal ikke være mindre enn 15 meter.  Planområdet ligger i bratt terreng. Det er viktig at adkomstveier og interne veger prosjekteres og inntegnes med skjæringer og fyllinger for å få et mest mulig realistisk og gjennomførbart plankart. | Etter kommunens vurdering er det ikke hensiktsmessig å etablere gs-vegen på denne korte strekningen før det blir sammenhengende bygging fra Grønlandsbrua. Dette kan ta lang tid, jfr. låg prioritet på tiltaket ut fra liten trafikk, få fotgjengere og små bevilgninger.  Eksisterende avkjøringer legges inn med stengesymbol. Frisiktlinjene legges inn som oppgitt.  De øvrige punktene er hensyntatt i planforslaget. |
| 3 | ***Direktoratet for mineralforvaltning (18.03.2020 – dok. 31):***  Det er registrert en grusforekomst innenfor deler av planområdet. Norges geologiske  undersøkelse har vurdert råstoffbetydningen av forekomsten til å være liten. Det er  foretatt analyse av forekomsten. Analysene viser at materialet ikke er egnet som  forsterkingslag. Analysene viser også at det er relativt høy andel av finstoff i materialet  og det er observert flisig materiale (glimmer) som gjør at massene trolig er dårlig egnet  som tilslagsmateriale.  DMF har derfor på dette grunnlag ingen merknad til reguleringsplan for Steinslia  næringsområde i Gausdal kommune. | Tas til orientering. |
| 4 | ***Innlandet fylkeskommune (25.03.2020 – dok. 33):***  *Bebyggelse og anlegg:*  I planforslagets § 3.2 stilles det krav til situasjonsplan. Det kommer ikke klart fram hva som menes med tomten, og dette bør tydeliggjøres. Slik vi forstår plankart og bestemmelser kommer det ikke klart frem hva som menes med tomten slik at det blir entydig.  Det er positivt at det søkes arealeffektive løsninger. Det vil også muliggjøre fellesløsninger knyttet til parkering, omlastingsarealer mm.  Dette er et stort næringsareal og det blir særdeles viktig at eksisterende vegetasjon og bunnvegetasjon tas vare på som del av en grønnstruktur og «romdeler» innenfor planområdet. Dette bør følges opp gjennom en helhetlig plan for en intern grøntstruktur for hele næringsområdet. Tomteinndelingsplanen og grøntstrukturplanen må ses i sammenheng for å få en helhetlig løsning. Grøntstrukturen vil i tillegg til å dempe det visuelle inntrykket av bebyggelsen og lagringsarealene også kunne bidra inn i overvannshåndteringen.  *Overvannshåndtering:*  Det er svært positivt at overvannshåndteringen er utredet og planlagt før planen er sendt ut på høring. Omlegging av bekkeløpet slik planen viser virker som en grei løsning.  Det er svært viktig å hindre at forurenset overflatevann renner rett ut i bekken, og havner i Jøra. Notatet fra Norconsult beskriver gode løsninger for rensing, men vi kan ikke se at infiltrasjon med tanke på rensing inngår i planbestemmelsene. Fylkeskommunen forventer at dette innarbeides i planbestemmelsene før planvedtak.  *Trafikksikkerhet:*  Plandokumentene gir lite dokumentasjon på hvilke vurderinger som er gjort rundt trafikksikkerhet. Fylkesveg 2528 (Baklivegen) har funksjon som lokal samleveg, og på strekningen forbi planområdet er fartsgrensen 60 km/t og trafikkmengden er nokså lav (angitt til 321 ÅDT). Det er noen mindre boligfelt og spredt boligbebyggelse som har hovedadkomst fra fylkesvegen, men ingen større boligområder. Basert på at det er svært lav trafikkmengde på fylkesvegen i dag og forutsatt at næringsarealene kun medfører en moderat trafikkøkning, samt at det er lite boligbebyggelse som sokner til strekningen, ser vi ikke at det er rimelig å stille som et absolutt krav at det skal opparbeides sammenhengende gang- og sykkelveg vestover til over Jøra bru. Planforslaget avskjærer ikke muligheten til å opparbeide denne forbindelsen på et senere tidspunkt. Vi oppfordrer likevel kommunen til å se på eventuelle andre enklere tiltak for å bedre forholdene for syklende og gående på strekningen, som f. eks tiltak knyttet til kryssing av bru over Jøra eller muligheter for å etablere snarveger i boligområdene.  Det er stilt rekkefølgekrav om etablering av infrastrukturtiltak, jf. planbestemmelse 3.1 b) *Alle infrastrukturtiltak (samleveger, overvanns, vann- og avløpsanlegg etc.) skal være etablert før byggetillatelse kan gis.* Vi ber om at det skrives i klartekst i planbestemmelsen at infrastrukturtiltak også gjelder gang- og sykkelveg innenfor planområdet.  Byggegrense 15 meter fra senterlinje på fylkesvegen kunne med fordel vært målsatt avstand på plankartet og skrevet ut i reguleringsbestemmelsene, slik at det fremstår entydig.  Utbedring av avkjørsler fra fylkesvegen og opparbeidelse av gang- og sykkelveg: Vi ber om at det tas inn en formulering i reguleringsbestemmelsene om at byggeplan skal godkjennes av Innlandet fylkeskommune, samt at det må skrives en gjennomføringsavtale.   1. Vi ber vi om at det tas inn en formulering i reguleringsbestemmelsene om at byggeplan skal godkjennes av Innlandet fylkeskommune, samt at det må skrives en gjennomføringsavtale.   *Kulturarv:* Vi viser til vår merknad til varsel om oppstart, samt til brev fra Riksantikvaren om ferdigstilling. | Formulering i § 3.2 justeres så den blir mer entydig.  Tomtedelingsplan finner vi det ikke hensiktsmessig å lage nå. Behovet for tomtestørrelse varierer fra bedrift til bedrift, så tomtene må plasseres ut fra behov for størrelse og der en tar hensyn til et kupert terreng. Vegetasjonssonene vil da også bli i samsvar med tomtedelingsplanen.  Infiltrasjon med tanke på rensing: Planbestemmelsene justeres slik at dette tydeligere framgår.  Etter kommunens vurdering er det ikke hensiktsmessig å etablere gs-vegen på denne korte strekningen før det blir sammenhengende bygging fra Grønlandsbrua. Dette kan ta lang tid, jfr. låg prioritet på tiltaket ut fra liten trafikk, få fotgjengere og små bevilgninger.  Byggegrense mot fylkesvegen skrives inn i bestemmelsene og på plankartet.  Tar inn i bestemmelsene at tiltak som berører fylkesvegen skal godkjennes av vegeier og at det skal inngås gjennomføringsavtale.  Hensynet til kulturminner er imøtekommet ved at kulturminnene er frigitt av Riksantikvaren og utgraving er gjennomført som kravd. |
| 5 | ***Fylkesmannen i Innlandet (27.03.2020 – dok. 35):***  Fylkesmannen oppfordrer til at det øvre arealet deles i flere høgder om mulig, for å oppnå god landskapstilpasning, slik som det er gjort for den nedre delen. Det bør settes igjen vegetasjon/trær i kantsonene. Vi oppfordrer også kommunen om å vurdere å legge inn vegetasjonsskjerm/grønnstruktur mot gnr/bnr 148/138 for å dempe innsyn primært, men også evt støvgang og delvis støydemping.  Fylkesmannen mener at planen ivaretar samfunnssikkerhetsfaglige forhold på en forsvarlig måte. Sammenhengen mellom ROS-analysen og planbestemmelsene er akseptabel. Fylkesmannen anbefaler likevel for senere å bruke en nyere metodikk fra DSB med bruk av et eget analyseskjema.  I forhold til områdereguleringa er det endra avkjøring fra fylkesvegen som medfører omdisponering av litt mer dyrkbart areal der atkomstvegen legges opp fra Baklivegen. Det ser imidlertid ut til å bli en bedre samla vegløsning for næringsområdet og Steinslia. I forslag til planbestemmelser pkt. 4.3 bør det tas inn under *veg bokstav b* at den også gir atkomst til landbruksområdet som V4 angir (*bokstav d*). | Inndeling i nivå på det nedre området er gjort fordi det er ei konkret bedrift som ønsker å kjøpe arealet. Det vil være naturlig å gjøre det samme i øvre delen av området, men dette må skje i samarbeid med de bedrifter som skal ha tomt og vil avhenge av hvor store tomter de skal ha.  Skjerming mot 148/138 mener kommunen er tilfredsstillende, da det er ei sone på ca. 70 meter med LNF-område i mellom.  Kommunen tar til etterretning for seinere at ny vegleder og metodikk fra DSB skal brukes i ROS-analyse.  I planbestemmelsene tas inn at landbruksområdet skal ha atkomst fra ny atkomstveg (sjå også kommentar til uttalelse fra Ivar Steine). |
|  |  |  |
|  | ***ANDRE UTTALELSER*** |  |
| 6 | ***Elvia AS (tidl. Eidsiva) (12.02.2020 – dok. 24):***  Ingen innvendinger. Ber om å bli kontakta før opparbeidelse av veger og va-anlegg da det er synergi i å koordinere arbeidet. | Tas til orientering. |
| 7 | ***Lillehammer Region*** *Brannvesen (13.02.2020 – dok. 27):*  Atkomst tilrettelegges for rednings- og slokkemannskap.  Slokkevatn i henhold til Tek. 17, monteres hydranter.  På større bygg kan det komme krav om dekning for nødnett i bygget.  I ROS-analysen savnes vurdering av bruk av kjemikalier og anna farlig stoff, og konsekvenser av utslipp for bl.a. Gausa. | I ROS-analysen tas inn et punkt om kjemikalier.  De øvrige punkter tas til etterretning. |
| 8. | ***Ivar Steine (25.03.2020 – dok. 32):***   1. Evt. forurensing av vann i S. og O. Grimstad (m.fl.) sin brønn, blir kommunens ansvar. 2. Eventuelle kostnader på mitt jorde på grunn av flom som følge av utbygging av ovenforliggende areal, dekkes av kommunen. 3. Det må settes krav til utbyggere om at alt utelys må ha skjerming, slik at lysforurensing mot bebyggelsen i boligfeltene på andre sida av dalen unngås. Dette kan presiseres i reguleringsforskriftene. 4. Det samme gjelder støy. Industrifeltet ligger sentralt til i Gausdal, og støy derfra bærer ut over store områder. Selv om støyen ligger innenfor Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, kan den være svært genererende for mange allikevel (j.fr. Gausdal Bruvoll AS). 5. Arealet som kommunen legger ut, må utnyttes så rasjonelt som mulig. Sløsing med areal betyr bare at det da blir behov for nye næringsarealer tidligere enn nødvendig. 6. Innløsning av arealer må i størst mulig grad skje etter eiendomsgrenser, slik at inneklemt restareal, som blir umulig å drifte, unngås. 7. Grusforekomster tilhører garden Steine, og kartlegging av disse vurderes utført til våren. 8. Garden Steine påberoper seg veirett i eventuell ny vei, i hele dens lengde. | Flere av punktene som tas opp her gjelder privatrettslige og erstatningsrettslige forhold, og kan ikke reguleres gjennom en reguleringsplan.  I reguleringsbestemmelsene tas det inn krav om at sterke lyskastere og høye lysmaster skal skjermes/retningsjusteres for å unngå unødig blending av boligområder.  Støykrav inngår i offentlige retningslinjer, og det er unødvendig å ta inn spesielle krav i reguleringsplanen  Det tas inn i bestemmelsene at ny atkomstveg skal være atkomst til jord- og skogbruksarealer omkring planområdet. |
| 9. | ***Gausdal Næringsforum (25.03.2020 – dok.34):***  Svært fornøyd med at det foreligger plan for nytt næringsareal, viktig for eksisterende bedrift og for nyetableringer. Tilfreds med at gang- og sykkelveg er lagt inn, men ber om at det vurderes om den kan reguleres på andre siden av fylkesvegen, alternativt at eksisterende bedrift får dispensasjon for å bruke dette arealet fram til gs-vegen bygges. | Tas til orientering.  Vi har vurdert på nytt muligheten til å legge gs-vegen på andre sida av fylkesvegen. Her går det imidlertid ei høgspentline, og det er ikke plass mellom Baklivegen og høgspentlina. Viss gs-vegen legges på utsida (nordsida) av høgspentlina vil den gjøre beslag på godkjent næringsareal her. |