



## Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
099/17	Formannskapet	22.06.2017

<b>Sakshandsamar:</b> Jan Olav Åsarmoen Møller	<b>Arkiv:</b> K2 - L12	<b>Arkivsaksnr.</b> 15/178 - 156
---	------------------------	----------------------------------

### Områderegulering for Håbakken - delområde I - utlegging til nytt offentleg ettersyn

#### Kort samandrag:

Saka gjeld handsaming av nytt framlegg til områderegulering for Håbakken – delområde I. Det er gjort vesentlege endringar i planen som krev ny høyring.

Planframlegget er utarbeidd av administrasjonen.

Planarbeidet er ein del av omstillingsarbeidet i kommunen. Håbakken er peika ut som eit hovudutviklingsareal for arealkrevjande næringsverksemdar med god tilgjenge til sambanda både aust-vest og nord-sør. Området skal vera med å vidareutvikle Lærdal som samferdsleknutepunkt, forsterke Håbakken som næringslokalitet, legge til rette for nye arbeidsplassar og vera eit supplement til næringslivet på Lærdalsøyri.

Gjennomføring av planframlegget føreset at det er naudsynt å søke fråvik frå bør-krav i handboka til Statens Vegvesen. Fråvika er knytt til ny avkøyrsløp. Planen er difor å rekne som grunnlagsdokument for ein søknad om fråvik til Statens Vegvesen.

#### Rådmannen si tilråding:

Formannskapet legg med heimel i §12-10 i Plan- og bygningslova områderegulering for Håbakken – delområde I, ut til offentleg ettersyn, med endring som kjem fram av vurderinga. Plandokumenta omfattar planomtale, føresegner, plankart, konsekvensutgreiing med deltemautgreiingar og ros-analyse.

## **22.06.2017 Formannskapet**

### **Røysting:**

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedteken.

### **FS-099/17 Vedtak:**

Formannskapet legg med heimel i §12-10 i Plan- og bygningslova områderegulering for Håbakken – delområde I, ut til offentleg ettersyn, med endring som kjem fram av vurderinga. Plandokumenta omfattar planomtale, føresegner, plankart, konsekvensutgreiing med deltemautgreiingar og ros-analyse.

### **Vedlegg:**

Planomtale

Føresegner

Plankart

ROS-analyse

603063-02-KU\_Håbakken\_støy

Flom- og vannlinjeberegning

Landskap.rapport\_R02

Naturmiljø utgave 3

Trafikkanalyse

Områderegulering for Håbakken delområde 1 - utgreiing av alternativt planframlegg og oppstart av utgreiingsarbeid for tilkomst til ny kontrollstasjon (L)(167148)

Områdereguleringsplan for Håbakken - delområde II - vedtak av plan (L)(168014)

Møte med Lærdal Grønt og Slinde Eigedom AS 31.03.2017

Reguleringsplan for Håbakken - delområde I - referat frå møte med Lærdal Grønt og Slinde Eigedom AS 06.04.2017

Notat flaum- og vasslinjeberekning Håbakken NP (002)

SKISSE-oppfylling2

201503853-15Uttale i høve til flaumberekningar og framlegg til tilpassingstiltak for Håbakken næringspark

### **Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.**

*Kommunedelplan for Tønjum og Ljøsne av 2011.*

*Plan- og bygningslova*

*Naturmangfaldlova*

*Jordlova*

*Veglova, vegnormal*

### **Saksutgreiing**

Områderegulering for Håbakken delområde I og II låg ute til offentleg ettersyn i perioden 18.10.2016 – 02.12.2016. I samband med høyringa av delområde I kom det inn høyringsinnspel, motsegn, samt nye moment som gjorde det naudsynt å utgreie nytt alternativt framlegg. Formannskapet gjorde difor i møte 26.01.2017, sak 012/17 vedtak om fylgjande: «Administrasjonen får i oppdrag å utarbeide nytt alternativ til planframlegg for områderegulering for Håbakken delområde I, som kan leggjast ut til offentleg ettersyn».

Nytt planframlegg er basert på grunnlaget for prosessvedtaket til formannskapet av 26.01.2017.

Frå NVE låg det føre motsegn dagsett 01.12.2016 til planlagd utfylling i flaumarealet til Håbakken. Den planlagde utfyllinga ville kunne forverre flaumsituasjonen for eigedom gnr 21 bnr 1 på motsett side av Lærdalselvi, og vart vurdert til å føre til «vesentleg ulempe». Endringar i høve opphavleg reguleringsplan gjer til at utfyllinga blir mindre omfattande. Asplan Viak har vore innleigd til å gjere nye flaumberekningar for området der det vart teke omsyn til redusert utfylling, i tillegg er det gjort berekningar for alternativ tilpassa fylling. NVE har difor i brev dagsett 31.05.2017 trekt motsegna til Håbakken næringspark basert på revidert reguleringsplan, med nye flaumberekningar.

Det er innarbeidd ny avkøyrsløse frå E16 inn på næringsarealet mellom arealet til Slinde Eigedom og tomta som Lærdal Grønt SA har opsjon på. På grunn av reduksjon i næringsarealet vert planen endra slik at næringsarealet skal liggja på same nivå som eksisterande utfyllt areal, dvs frå kote 28 til 29,5.

Gjennomføring av planframlegget føreset at det er naudsynt å søke om fråvik frå bør krav i handboka til Statens vegvesen. Det vert lagt til grunn at dimensjoneringsklasse på strekninga er H2 på grunn av blant anna redusert trafikkgrunnlag for planområdet. Det vert søkt om fråvik frå bør-krav – avstand mellom kryss. Kravet er 500 m. Ny avkøyrsløse vert liggjande 300 m frå eksisterande avkøyrsløse.

Endringar i høve framlegg til områderegulering som låg ute til offentlig ettersyn i perioden 18.10.2016 – 02.12.2016 :

- Ny avkøyrsløse er regulert mellom Schenker og Lærdal Grønt. Eksisterande avkøyrsløse ved Schenker er føresett fjerna.
- Utfyllingsområde er redusert og tilpassa nye flaumberekningar. Det vert lagt til grunn at heile arealet skal fyllast opp til kote 28 – 29,5, i staden for to nivå oppfylling i førre høyringsframlegg.
- På grunn av utfordringar i høve naturbasert sårbarheit, samt omsyn til allereie eksisterande bedrifter og aktivitet på området, vert det gått for ei løysing med næringsklynge(klyngetun) i staden for ei «handlegate», som først var tenkt gjennom moglegheitsstudie, plan og utviklingskonsept og første høyringsframlegg.
- Vurderingar knytt til bumiljø og ureining/støy i sak sak 007/17(vedtak av delområde II) er innarbeidd i planomtalen.
- Kapittel om tilkomst og vegssystem er supplert med grunnlag for fråvikssøknad.
- Føresegner og ROS-analyse er oppdatert. Naudsynte endringar av føresegner etter førre høyringsperiode, og delvis handtert ved vedtak av delområde II, er innarbeidd i føresegnene.

### **Økonomiske konsekvensar**

Planen føreset store investeringar i form av oppfylling, etablering av infrastruktur som vegar, vatn og avlaupsanlegg, samt flytting av etablert aktivitet og ulike avbøtande tiltak.

### **Vurdering**

Innkome merknadar vart referert og vurdert i sak 007/17, den 09.02.2017. Desse vert difor ikkje vurdert nærare i denne saka, men sak 007/17(vedtak av delområde II) ligg ved som vedlegg.

Nytt planframlegg er utarbeidd på bakgrunn av formannskapet sitt vedtak i sak 012/17 av 26.01.2017, innkomne innspel og motsegn i førre høyringsperiode, inkludert tilpassingar i høve motsegn frå NVE. Planframlegget er utarbeidd av administrasjonen.

Innhaldet i planen og verknadar av planframlegget er omtalt i planomtalen. Verknadar av planen er vurdert i høve miljø, samfunn og berørte partar, interesser og omsyn.

Utfordringar i høve naturbasert sårbarheit, samt allereie eksisterande bedrifter og aktivitet har ført til at planframlegget er endra noko i høve moglegheitsstudie, utviklingskonsept og første høyringsframlegg av delområde I. Som skrivt i saksutgreiinga vert det valt å leggje til rette for eit klyngetun av næringsverksemdar (næringsklynge) i staden for den opprinnelege handlegata. Etter rådmannen si vurdering kan ei slik løysing vera god, der ein ivaretek omsyna til eksisterande versemder og legg til rette for fortetting og utbygging innanfor fleksible rammer. Planen legg til rette for eit areal der målsettinga er at det skal kunne skje knoppskyting og få ei klyngeeffekt.

Som ei følgje av endringane vert forventa trafikkmengde vesentleg redusert. Bruksarealet er redusert med 34 % totalt for området og sjølv utbyggingsområde si utstrekning er redusert.

Motsegn til første høyringsframlegg:

NVE: Manglande vurdering av erosjonsfare langs Kjerringgjel

Er løyst ved: byggjegrensa er justert tilbake til slik den ligg i eksisterande reguleringsplan.

Vidare vert det stilt krav om geoteknisk prosjektering i byggesakene.

NVE Oppfyllinga av utbyggingsområda innanfor planområdet fører til vesentleg ulempe for areal og tiltak utanfor planområdet.

Er løyst ved: Redusert fylling, tilpassingstiltak.

Fylkesmannen: Krav om restaurering av elvekile og trygging av vasstilførsel gjennom området

Er løyst ved: Det er innarbeidd føresegn som set krav om detaljplan for elvkile.

Det skal utarbeidast ein detaljplan som viser korleis elvekilen skal restaurerast og opnast opp att og korleis vasstilførselen gjennom heile planområdet (del 1 og del 2) skal sikrast.

Statens Vegvesen: Krav om at vegklasse H4 skal leggest til grunn for planar som femnar om E16.

Er løyst ved: Det er gjort vesentlege endringar i planframlegget. Det vert gått for ny avkøyrse som det vert sendt fråvikssøknad på. Trafikkgrunnlaget har endra seg vesentleg, og det er gått vekk frå planar om ei «handlegate» langs E16.

Naturmangfaldlova:

Naturmangfaldslova femnar om all natur og alle sektorar som forvaltar natur eller som fattar vedtak som kan ha konsekvensar for natur. Gjennom lova er det, bl.a. innført forvaltningsmål for naturtypar og artar, krav til kunnskapsgrunnlag og rettslege prinsipp for natur (føre-var, samla belastning m.m.).

Formålsparagrafen (§1) i lova har slik ordlyd:

*«Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved berekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.»*

Det går av § 8 første leidd i naturmangfaldslova fram at vedtak som rører naturmangfaldet skal bygge på vitskapleg kunnskap om artar sin bestandssituasjon, naturtypar si utbreiing og økologisk tilstand samt effekten av påverknad.

Kunnskapsgrunnlaget bygger i hovudsak på informasjon som er tilgjengeleg i nasjonale databasar, uttaler til varsel om oppstart av planarbeidet, synfaring, nykartlegging og eiga deltemautgreiing i høve naturmangfald. Kunnskapen om tilhøva for naturmangfaldet er med den supplerande informasjonen som er henta inn, vurdert til å vere god.

Gjennom utgreiinga i høve naturmangfald er det komme fram ei rekke framlegg til avbøtande tiltak både for anleggsperioden og driftsperioden. Dei avbøtande tiltaka er det i stor grad teke omsyn til gjennom krav til tiltak, reduksjon av byggeområde, flytting av veg, krav til plassering av bygg, skjerming og bruk av lys. I tillegg er det i planen krav om plan for grønt der ei rekke av dei avbøtande tiltaka vert vidareutvikla for å sikre samordning mellom ulike delområder.

Naturtypen rik edellauvskog vil gå tapt i område der planen legg til rette for arealkrevjande næring. For å trygge areal til mogeleg opning av sideløp til Lærdalselvi er næringsområdet teke ut, veg flytta og byggegrensar auka. Opning av kilen vil kunne ha stor positiv konsekvens for funksjonsområde for fisk. Ei opning vil òg kunne virke positivt inn på naturverdiane nedstraums planområdet.

På bakgrunn av det som kjem fram bør det i samband med oppfylling av området bør det gjennom plan stillast krav om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar etter § 12 i naturmangfaldlova. Dette er ivareteke gjennom planen i høve arbeid med å legge til rette for utbygging.

Planarbeidet har avdekt utfordringar knytt til tilkomst, landbruk, naturmangfald, fiske (næring/friluftsliv), landskap og naturbasert sårbarheit. Gjennom arbeidet har det vore naudsynt å gjere prioriteringar, samt vurdere nye løysingar som skil seg frå opprinneleg moglegheitsstudie. Frå planprinsippa som er skissert i planprogrammet til slik planen ligg føre, etter første høyringsrunde, er det gjort ei rekke endringar av arealbruk og innarbeidd ei rekke avbøtande tiltak. Dei avbøtande tiltaka er spesielt knytt til støy, naturmangfald, bumiljø, fiske, pelsdyrgard og landskap.

Ut i frå rådmannen si vurdering er det viktig for vidare utvikling av Håbakken som knutepunkt, å få realisert den nye tilkomsten til det nye næringsarealet. Planane til Lærdal Grønt for etablering på området er spennande og vil kunne danne grunnlag for knoppskyting av verksemder som utfyller kvarandre på Håbakken. Dette kan til dømes vera verksemder innan lokal mat etc. Ei slik sentral plassering i bygda vil også ha stor betydning for lokalprodusentane som leverer til Lærdal Grønt.

Opplysningsvesenetsfond eig areal langs elva, definert som grøntstruktur(vegetasjonsskjerm) i planframlegget. Gjennom føresegner er det sikra traktortilkomst til området. Det er vidare eit ynskje om at slåttemarka deira framleis skal liggja som LNF-føremål. Rådmannen tilrår at arealet til Opplysningsvesenetsfond vert definert frå grøntstruktur til LNF føremål før høyring, og føresegner tilpassa til arealføremålet vert innarbeidd. Omsynssone for naturmiljø skal framleis gjelde på området.

Etter rådmannen si vurdering kan framlegg til områderegulering for Håbakken I leggjast ut til nytt offentleg ettersyn med fylgjande endring: Arealet til Opplysningsvesenetsfond vert definert frå grøntstruktur til LNF føremål før høyring, og føresegner tilpassa til arealføremålet vert innarbeidd. Omsynssone for naturmiljø skal framleis gjelde på området.