

NOTAT: Vurdering av reguleringsplanlegging for Øyberget næringsområde i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger» og utnyttingsgrad.

Frå: Felles plankontor for Lom og Skjåk kommunar, v/Øyvind Pedersen.

Til: Norconsult AS, avdeling Otta, v/Ann Ginzkey

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel for Skjåk kommune, vedteken juni 2021, vart det utlagt nye område for næringsareal ved Dønfoss/Øyberget kraftstasjon. Storleiken for dei to areala her som ligg med arealbruksformål næring i kommunedelplanen er for BN03: 28,0 dekar og for BN04: 14,4 da. Det var sett krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan før utbygging. Areal skal vere med på å dekkje behov for nye næringsareal i kommunen, da det ikkje er att ledige areal for næringsutbygging i allereie regulerte areal for ny industri- og næringsutbygging.

Ved oppstart av arbeid med detaljregulering av BN03 og BN04, rekna kommunen med at det ikkje var behov for å gjere nye konsekvensutgreiingar, da konsekvensutgreiing var gjennomført på i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel, og da føremålet ved reguleringa ville vere i samsvar med arealbruken fastsett i kommuneplanens arealdel. Utgangspunktet for detaljreguleringa er at kommunen vil legge til rette areal og infrastruktur for å ha næringstomter å tilby nye bedrifter som ønskjer å etablere seg, eller ha areal å tilby eksisterande verksemder i kommunen med behov for utbyggingsareal. Det er i hovudsak tale om ei flateregulering for å kunne klargjere for arbeidet med utbygging infrastruktur som vegtilkomst, vassforsyning, avlaup og overvasshandtering. Eventuelle oppdeling i tomter tenker kommunen å gjere ved enkeltvedtak ved tildeling, da ut frå ei vurdering av kva den aktuelle etablerer melder inn ved søknad om tomt og vurdering av reelt behov.

Statsforvaltaren har i si uttale til oppstartsvareselet påpeikt at næringsarealet er på 45 dekar, og det er mogeleg at det kan gi meir næringsbygg enn 15 000 m². Statsforvaltaren viser til at da er krav til konsekvensutgreiing på reguleringsplannivå for slik næringsbyggnad, jf. forskrift om konsekvensutgreiingar vedlegg I, nr. 24 som lyder: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).»

Det er i vegleiaren til konsekvensutgreiingsforskrifta frå departementet vidare skrive at:

- Parkeringsareal og garasjeanlegg inngår ikkje i berekningsgrunnlaget.
- Føresegna også omfattar også bygg for forretning.
- Ved berekning av BRA skal også bruksareal under bakke inngå.

Det går ikkje fram av forskrifta eller vegleiaren til denne om storleiken på 15 000 m² knytter seg til samla bruksareal på eit enkelt bygg på ei tomt, eller om det knytter seg til samla bruksareal for alle bygg i eit regulert område.

For å dra ei samanlikning omfattar den største næringsetableringa på Bismo på tomte til Skjåk Industrietleiebygg AS (husar mellom anna Interfil AS), fire bygningar med samla bygg areal på 15926 m² på ei tomt på 34631 m², dvs. BYA på 46 %. Dette er da bygg areal utan at

areal til parkering er rekna med, og bygningsmassen er her slik at ein kan rekne BRA her vil vere nokon lunde likt med BYA. Den bedrifta med nest størst bygningsmasse i industriområdet på Bismo, er eigd av Skjåk Almanning, og har i alt tolv bygningar med eit samla bygd areal på 11163 m² på ei tomt på 63401 m², dvs. BYA på 18 % BYA. Her er truleg bygd areal for bygningsmassen, noko større enn bruttoareal. Desse bedriftene vart etablerte på 1980 og 1990 talet, og har utvikla seg gradvis til det nivået dei har i dag.

Ein kan sjølv sagt ønskje og sjå for seg mogelegheita for ei snarleg og tilsvarande stor etablering i BN03 og BN04 på Dønfoss, men det er meir realistisk å sjå for seg ei trinnvis utbygging, der ein først vil kunne nå eit slik bygningsvolum etter mange år. I reguleringsplanforslaget ein no jobbar med har er arealet som i kommuneplanen er vist som næringsareal delt i tre område for næringsutbygging:

- NÆ1: 13602 m² (svarar til BN04 i kommuneplan)
 - NÆ2: 20262 m² (del av BN03 i kommuneplan)
 - NÆ3: 6345 m² (del av BN03 i kommuneplan)
- Sum: 40209 m²

Sjølv om kommunen ønskjer at det blir ei god utnytting av arealet i det nye næringsarealet på Dønfoss, er det vanskeleg å sjå for seg ei like tett utnyttingsgrad på heile arealet på Dønfoss som det ein har for tomte til Skjåk Industriutleigebygg AS, som er den klart tettast utbygde i næringsområdet i Bismo. Gjennomsnittleg utnyttingsgrad for tomter det er bygd på i Bismo industriområde i dag er BYA snaue 22 % av tomtearealet, dette da utan at parkeringsareal er rekna inn i BYA. Dette må reknast som ein ganske låg grad av utnytting, og investeringane som må gjerast på Dønfoss med omsyn til infrastruktur, tilseier at kommunen vil legge opp til ein høgare utnyttingsgrad enn ein pr. i dag har i Bismo industriområde.

Kommunen vil i reguleringsplanforslaget legge opp til ei utnyttingsgrad for næringsareala på Dønfoss på 35 % BRA, da utan at parkeringsareal er medrekna. Med full utbygging på Dønfoss og tilsvarande utnyttingsgrad, vil ein kunne kome opp i eit bygningsvolum på 14073 m² BRA. Næringsareal i kommunen, har etter erfaring i hovudsak ikkje bygningsmasse med fleire etasjar, slik at BRA for bygningsmassen her vil ligge nær BYA. Kommunen meiner ei slik utnyttingsgrad bør vere realistisk og vere eit mål for dette området.

Med omsyn til regelverket i konsekvensutgreiingsforskrifta, kjem den planlagde utbygginga på Dønfoss under arealgrensa på 15000 m², og skal da vurderast i forhold til punkt 11 j) i vedlegg II. Etter forskrift om konsekvensutgreiingar § 8 skal reguleringsplanar som er nemnt i vedlegg II bli konsekvensutgreidd dersom dei kan få vesentlege verknadar etter § 10, men ikkje ha planprogram eller melding. Men unnateke frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltak er konsekvensutgreidd i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med tidlegare plan.

Næringsutbygging på Dønfoss i tråd med reguleringsplanforslaget, vil vere i samsvar med kommuneplanens arealdel, og da etter kommunens si vurdering vere unnateke kravet om ytterlegare konsekvensutgreiing på reguleringsplannivå. Med vising til § 10, meiner også kommunen at tiltakets lokalisering, påverknad og vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, er tilstrekkeleg konsekvensutgreidd på kommuneplannivå, slik at ytterlegare utgreiingar ikkje vil ha noko vesentleg å tilføre. I samsvar med kommuneplanen er det i reguleringsplanføresegnene nedfelt at det innafor næringsareala NÆ1, NÆ2 og NÆ3 er det lov å etablere næringsverksemd med hovudvekt på lett industri, verkstad og lager som gir lite støybelastning og støvutslepp mot omgjevnaden. For støy er det er dessutan gjeve føresegn

som tilseier krav om støyutgreiing og tiltak mot støy, som er bunde opp mot grenseverdiar i støyretningsline T-1442/2021.

Planforslaget legg også opp til regulering av areal for utbygging av fritidsbustadar på areal i Skjåk Almenning som ligg mellom den nye tilkomstvegen til næringsområdet og fylkesvegen. Ei slik utbygging vil også vere i samsvar med kommuneplanens arealdel, da dette arealet i planen er lagt ut som byggeområde for fritidsbustader (vidareført frå tidlegare kommuneplan). Reguleringsplanlegging for ei slik utbygging av fritidsbustadar, er ikkje av dei tiltaka som er nemnt i vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutgreiingar.

Med vising til § 10 f) er det i samband med reguleringsplanarbeidet gjennomført nærare kartlegging av skredfare i området av Norconsult (rapport oppdragsnummer 52107941, datert 01.10.2021). Planområdet er i si heilheit vurdert å ha tilstrekkeleg sikkerheit mot skred i forhold til tiltak i sikringsklasse S2. Skredfarevurderinga konkluderer med at berre eit lite areal heilt i søraustre del av planområdet, ikkje tilfredstillar krava til tiltak i sikringsklasse S3, og det er i rapporten teikna inn faresone her. Einaste tiltak som i planen ligg nær eller innafor denne faresona, er starten av den nye tilkomstvegen. Norconsult AS reknar i rapporten at tilkomstvegen er rekna å vere definert i sikringsklasse 1, slik at fare for ras og skred ikkje vil vere problematisk for utbygging i området.

Parkeringsplassar skal reknast inn i utnyttingsgraden og gjevast opp i reguleringsplanar og ved byggetiltak. For industri- og lagerbygg har det vore vanleg å rekne etablering av 1 parkeringsplass per 100 m² golvflate i næringsbygnaden. I tillegg kjem parkeringsplassar for eventuelle besøkande etter ei behovsvurdering. Det vil tilseie eit behov på i underkant av 200 parkeringsplassar totalt i næringsområde ved full utbygging, dersom også besøkande reknast inn. Dersom ein reknar at ein parkeringsplass legg beslag på 18 m² vil dette utgjere eit arealbehov på 3600 m², og ein auke i BYA på snaue 9 %. Ein kan ut frå dette rekna seg fram til ein utnyttingsgrad i BYA på 35 % + 9 % = 44 %.

Ein vil i reguleringsplanen føreslå ein utnyttingsgrad for områda NÆ1, NÆ2 og NÆ3 med BYA på 45 % der parkeringsplassar da er rekna inn i bygd areal.

Plankontoret reknar på bakgrunn av dette, at det ikkje er naudsynt å gjennomføre ytterlegare konsekvensutgreiing i samband med reguleringsplanarbeidet.