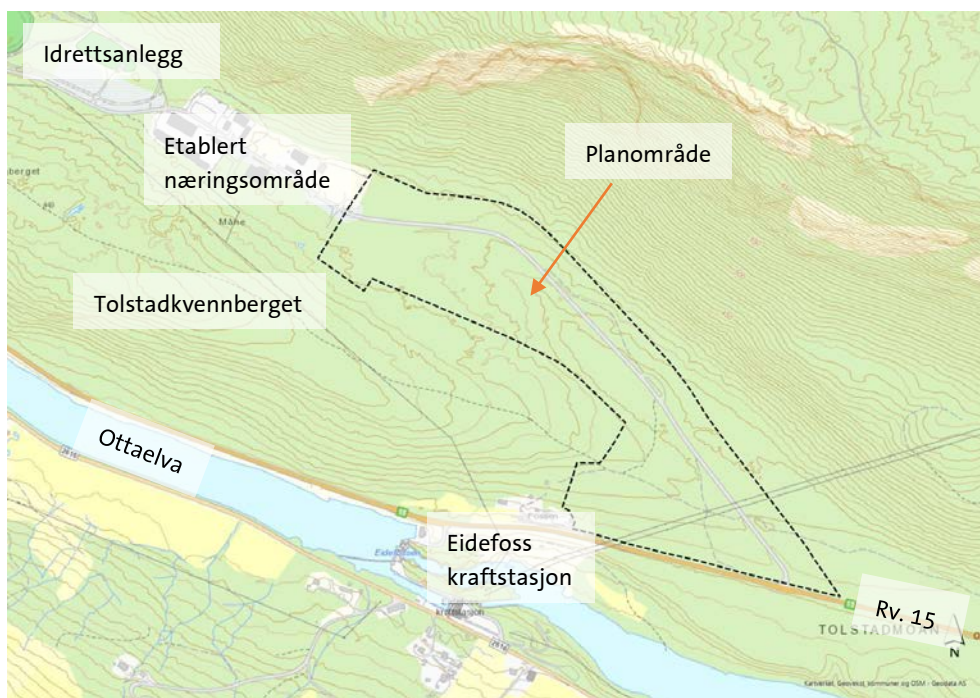


Til grunneigarar, naboar og offentlege og private høyringsinstansar

Dato: 07.07.22
Vår ref.: OS

Kunngjering av planoppstart for detaljregulering av Kolbotn II næringsområde
- Varsel om oppstart av detaljregulering
- Høring av forslag til planprogram
- Varsel om forhandling av utbyggingsavtale

I medhald av plan- og bygningslova (pbl.) § 12-8 vert det varsla oppstart av reguleringsplanarbeid for utviding av næringsområdet Kolbotn på Lalm i Vågå kommune. Planen vil utarbeidast som ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3.



Kartet syner planområdets lokalisering (svart, stipla strek) nord for Ottaelva, Eidefoss kraftstasjon og riksveg 15, og søraust for idrettsanlegget og etablert næringsområde.

Tiltakshavar
Krefter AS

Plankonsulent
Nordplan AS

Bakgrunn og føremål

Krefter AS ynskjer å utarbeide ein detaljreguleringsplan som vidarefører rammene gjeve i kommuneplanen, med føremåla næring og råstoffutvinning. Meir spesifikt ynskjer ein å legge til rette for industriføremål som opnar for etablering av datasenter, samt utnytting av mineralressursar med ein etterbruk som opnar for etablering av anlegg for gjenvinning/utnytting av spillvarme. Dersom føremålet datasenter ikkje vert aktuelt å realisere som følge av infrastrukturårsakar, er det ynskjeleg at planen òg opnar for etablering av annan næring/industri på området.

Områda skal etablerast med naudsynt tilkomst, parkeringsareal og anna relevant infrastruktur. Det skal vidare takast omsyn til landskap og omgjevnader i utforminga av bygningar, både knytt til høgder, volum og material- og fargeval, samt uteområde.



Flyfoto over planområdet. Planavgrensing synt med raud strek.

Planområdet og avgrensing

Planområdet ligg innanfor eit etablert næringsområde på Kolbotn, like søraust for tettstaden Lalm. Arealet er i dag hovudsakeleg tresett, forutan Kvennbergvegen som går gjennom planområdet frå nord til sør, og ein høgspenntrase som kryssar sørleg del av planområdet. Føreslått planavgrensing omfattar sørvestleg del av formål N17E (noverande næringsbebyggelse), heile NO1 (framtidig næringsbebyggelse), R/NO1 (kombinert bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning og næring) og GO1 (framtidig grønstruktur) i gjeldande kommuneplan, samt Kvennbergvegen og ei sone på om lag 50 m aust for denne (LNF-formål). Føremålet N17E er i hovudsak utbygd, forutan to tomter i sør.

Nordvest for næringsområdet ligg eit større idrettsanlegg med mellom anna fotballbane, ishockey- og curlinganlegg, tennisbane, rulleskiløype, discgolf-bane og gapahuk. Vest for

området ligg Tolstadkvennberget, som er eit kvernsteinsbrot frå mellomalderen. Anlegget er automatisk freda etter kulturminnelova. Området har fleire synlege spor etter denne drifta, og er lokalt viktig i friluftssamanheng og for kunnskapsformidling av tidlegare tiders aktivitet i området. Nord for Kvennbergvegen ligg naturtypelokaliteten *Jukulbergje V*, som av Miljødirektoratet er kategorisert som *svært viktig kalkbarskog*. Dette som følgje av områdets spesielle naturgeografiske forhold og lokalklima, store område med ekstremtørr kalkfuruskog, lågurtskog og sandfuruskog. Det meste er gammelskog med rikeleg daudved, med eit artsmangfald som er beskrive som rikt med registreringar av mellom anna *elfenbenslav* som er kategorisert som sterkt trua, samt registreringar av ei rekke nær trua arter.

Sør for planområdet ligg riksveg 15, samt Ottaelva og Eidefoss kraftstasjon. Sørvest for planområdet, like ovanfor rv. 15, ligg det nokre bustadhus. Nordvest for planområdet og idrettsanlegget ligg eit bustadfelt med einbustader.

Tilkomst til planområdet er via Kvennbergvegen, som har avkøyring frå riksvegen aust for planområdet. Føreslått planavgrensing tek utgangspunkt i arealføremåla N01, R/N01, G01, sørleg del av N17E og LNF-areal på austsida av Kvennbergvegen, i gjeldande kommuneplan for Vågå. Avgrensinga er vidare føreslått slik at ein sikrar naudsynt areal kring avkøyring frå rv. 15 søraust for planområdet, samt eit areal på austsida av Kvennbergvegen.

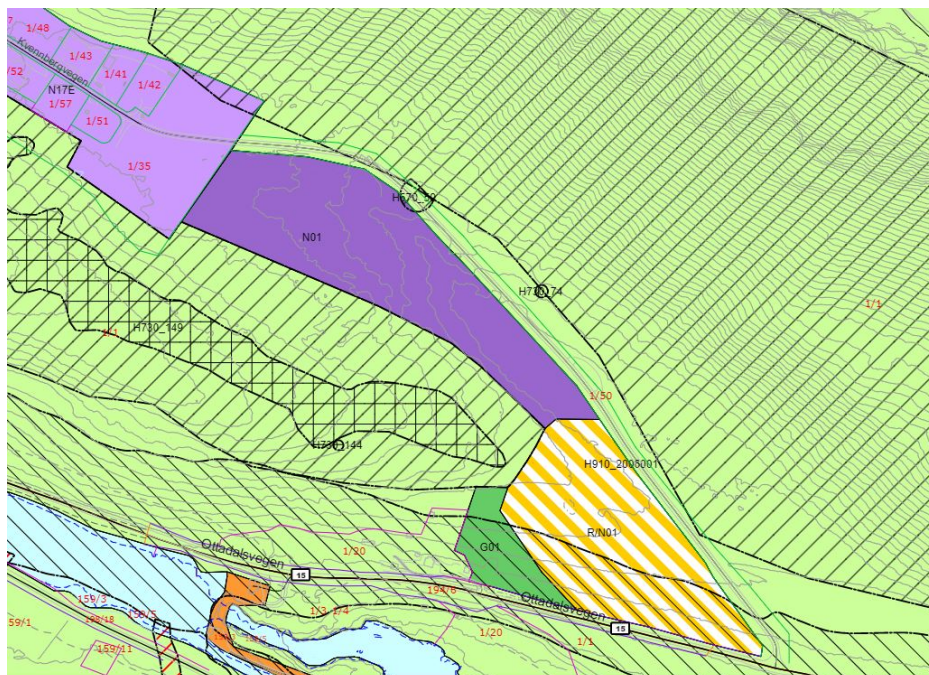
Føreslått planområde har ein storleik på om lag 183 daa.

Eigedomsopplysingar:

Følgande eigedommar inngår heilt eller delvis i forslag til planavgrensing:
Gnr./bnr. 1/1, 1/35 og 1/50.

Planstatus

Gjeldende plan for planområdet er **Kommuneplan for Vågå 2017-2027** (vedteke 09.08.17), der området er avsett til føremåla noverande næringsbusetnad (N17E), framtidig næringsbusetnad (N01), kombinert byggje- og anleggføremål (masseuttak og næring) (R/N01) samt framtidig grønstruktur (G01).



Utklipp frå gjeldande kommuneplan for Vågå (2017). Arealet som ønskes regulert ligg i hovudsak innanfor områda N01, R/N01 og G01, samt sørleg del av N17E.

Sørleg del av planområdet er i kommuneplanen avsett med omsynssone H220 (gul støysone) frå riksveg 15. Arealet er ikkje tidlegare regulert, men unntak av arealet i søraustre hjørne tilknytt riksvegen. Dette arealet inngår i detaljreguleringsplan *Rv 15 – Kolbotten industriområde (Lalm)* (17.01.06). Tilgrensande planområdet mot sørvest, er det i kommuneplanen avsett omsynssone for bevaring av kulturmiljø samt to bandleggingssoner etter kulturminnelova – alle knytt til Tolstadkvennberget. I gjeldande kommuneplan kjem det fram at det for område N01 skal utarbeidast reguleringsplan, og at det skal leggst opp til høg arealutnytting. Fasade skal vere vendt mot Industrivegen (Kvennbergvegen). For område R/N01 skal det utarbeidast reguleringsplan med støyanalyse.

Reguleringsplanar som ligg innanfor planområdets avgrensing:

- Kolbotten (vedteke 17.05.80). PlanID: 1980001.
- Veg rv. 15 – Lalm industriområde (vedteke 17.01.08). PlanID: 2006001.

Tilgrensande reguleringsplanar:

- Detaljreguleringsplan for Kolbotten (industriområde Lalm) (vedteke 27.05.80). Plan-ID: 0515198000001.
- Detaljreguleringsplan for Rv 15 – Kolbotten industriområde (Lalm) (vedteke 17.01.06). Plan-ID: 05152006001.
- Tolstadmoen masseuttak (vedteke 16.12.14). Plan-ID: 05152014002.

Førebels risiko- og sårbarhetsvurdering

Det skal utarbeidast ei risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget, som skal avdekke eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold knytt til planen. Analysen skal utarbeidast i medhald av plan- og bygningsloven og DSBs rettleiar *Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging* (2017). Analysen skal baserast på tilgjengeleg informasjon. Det er gjort ei førebels vurdering av potensielle risiko- og sårbarhetsforhold i og tilgrensande planområdet, som peikar på følgjande moglege uønska hendingar:

- Brann i bygningar og anlegg.
- Tilgang på sløkkevatn.
- Skog-/lyngbrann.
- Skredfare: lausmasseskred og steinsprang.
- Overvatn, flaum frå bekk.
- Verknader som følge av klimaendringar.
- Nærleik til høgspenningsanlegg.
- Forureining: støv-, støy-, luft- og vassforureining.
- Trafikktryggleik og -tilhøve: tilkomst og rv. 15.
- Kriminalitetsforebygging/sabotasje.

NVE sin kartkatalog syner at deler av planområdet ligg innanfor område med kartlagt fare for jord- og steinskred og steinsprang. For å dokumentere at det er mogleg å ivareta krava til tryggleik i området, skal det i planprosessen avklarast og prosjekterast løysingar for sikringstiltak mot jord- og steinskred og steinsprang.

NVE sitt aktsemdkart for flaum syner at planområdet ligg innanfor område med potensiell flaumfare frå bekk langs Kvennbergvegen. Det må derfor gjerast ei vurdering av reell flaumfare innanfor området, og føreslåast eventuelle sikringstiltak dersom det blir avdekket fare. Det skal òg utarbeidast ein overvassplan, som skal gjere greie for handtering av overflatevatn i planområdet.

Føreliggande ROS-analyser:

- Helhetlig ROS-analyse for Lesja, Dovre, Sel, Vågå, Lom og Skjåk (2016).

Krav om konsekvensutgreiing

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutgreiing (2021) (KU-forskrifta), og det er vurdert at tiltaka det ynskjes regulert for fell inn under KU-forskriftas vedlegg I pkt. 24: *næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg for allmennyttige formål med eit bruksareal på meir enn 15.000 m²*. Dette utløyser krav i forskriftas § 6 b, og det skal derfor utarbeidast både konsekvensutgreiing og planprogram.

Planprogrammet skal avgrense og fastsette rammer og føringar for planoppgåva, klargjere problemstillingar og konsekvensar samt avklare utgreiingsbehov i høve miljø og samfunn. Konsekvensutgreiinga skal vidare identifisere og omtale dei faktorane som kan bli påverka av planlagde tiltak, og vurdere om desse kan gje vesentlege verknader for miljø og samfunn. Aktuelle utgreiingstema er vurdert etter § 21 i KU-forskrifta og lista opp i tabellen under, med ei henvising til om temaet skal greiast ut gjennom KU, planomtale eller som eige fagrapport. Lista er utfyllande for KU-temaa, men planomtalen vil og innehalde andre mindre vesentlege tema som ikkje er lista opp i tabellen 1. Tema som kan få store positive eller negative konsekvensar for

miljø og samfunn skal konsekvensutgreiast, medan andre tema handterast i planomtalen eller i eige fagnotat.

	<i>KU etter M-1941</i>	<i>Planomtale</i>	<i>Anna fagrapport</i>
<i>Miljøkonsekvensar</i>			
Naturmangfald	x		
Landskap	x		
Kulturminne/kulturmiljø	x		
Friluftsliv	x		
Naturressursar, inkl. landbruksfaglege vurderingar	x		
Forureining inkl. støy	x		
Klimagassutslepp	x		
Vassmiljø	x		
Økosystemtenester	x		
<i>Ringverknader</i>			
Folketalsutvikling og mål i kommuneplanen		x	
Næringsliv og sysselsetting		x	
<i>Andre konsekvensar</i>			
Energiforbruk og energiløysingar	x		
Grunntilhøve			x
Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS-analyse)			x
Tekniske anlegg			x
Folkehelse		x	
Universell utforming		x	
Born og unges oppvekstvilkår		x	
Arkitektonisk og estetisk utforming		x	

Krav til utbyggingsavtale, jf. pbl. kap. 17

Kommunen har stilt krav om at det skal utarbeidast utbyggingsavtale for vatn og avlaup, herunder tilgang på brannvatn. Ei utbyggingsavtale skal, jf. kap. 3 i kommuneplanens arealdel, brukast for å sikre ein best mogleg infrastruktur og sikre at anlegg mv. som kommunen skal ta over og vedlikehalde, held den standard som kommunen krev. Utbyggingsavtalen skal utarbeidast før fyrstegongs handsaming av detaljreguleringsplanen, og leggst ut på høyring saman med planforslaget.

Føringar for planarbeidet

Det vart halde oppstartsmøte med Vågå kommune og tiltakshavar den 21.04.22, samt gjennomført to møter i Regionalt planforum (31.05.22 og 15.06.22). Referat frå oppstartsmøte samt møte i Regionalt planforum 31. mai, ligg vedlagt.

Ferdig forslag til reguleringsplan vil omfatte planomtale, føresegner og plankart, samt konsekvensutgreiing, risiko- og sårbarheitsanalyse og rammeplan for vatn og avlaup. Det skal leggst ved perspektivteikningar og skisser som syner mogleg plassering og utforming av bygningar, med omsyn til estetikk og landskapsverknader, og det skal utarbeidast ei utbyggingsavtale for vatn og avlaup.

Vidare saksgang og medverknad

Planprosessen fylgjer krava i plan- og bygningslova §§ 5-1 og 5-2 om *medverknad og høyring og offentleg ettersyn*, og §§ 12-8 og 12-9 om *oppstart av reguleringsplanarbeid og handsaming av planprogram for planar med vesentlege verknader*. Planprogrammet og varsel om oppstart blir kunngjort i lokalavisa Fjuken torsdag 14. juli og på nettsidene til Nordplan og Vågå kommune.

Vedlegg vert kun sendt e-postmottakarar i varslingslista. Postmottakarar som ønskjer å lese vedlegga kan finne dette på nettsidene til Nordplan as – <http://www.nordplan.no/kunngjeringar>
Alle dokument i saka er også tilgjengeleg ved Vågå kommunes servicetorg.

I tillegg til oppstartsvarselet, vil det blir lagt opp til ein tett dialog mellom Nordplan, tiltakshavar og Vågå kommune. Det vil bli gjort vurderingar undervegs i prosessen om det er behov for å arrangere møter.

Innspel/merknader til planarbeidet rettast til:

Nordplan as avd. Gudbrandsdal, Vågåvegen 35, 2680 Vågå, eller per e-post til os@nordplan.no.
Frist for å koma med innspel/merknader er sett til **fredag 2. september 2022**.

Med helsing
for Nordplan AS



Øyvind Sødal

Fagansvarleg plan / arealplanleggar

Vedlegg

Varslingsliste

Forslag til planprogram, 07.07.2022

Planavgrensing (.pdf og .sos), 07.07.2022

Referat frå oppstartsmøte med Vågå kommune den 21.04.2022

Referat frå møte i regionalt planforum 31.05.2022

AnnONSE, Fjuken, innrykk 14.07.2022