

Saksframlegg

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
7/2013	Formannskap	05.03.2013

Reguleringsplan for nærvarmeanlegg på Loms vestsida, framlegg av planforslag til offentlig ettersyn

Vedlegg:

- 1 Plankart - Forslag til reguleringsplan for nærvarmeanlegg på Loms vestsida
- 2 Reguleringsføresegner - reguleringsplan for nærvarmeanlegg på Loms vestsida
- 3 Illustrasjonsplan, ikkje juridisk bindande - Reguleringsplan for nærvarmeanlegg på Loms vestsida, framlegg av planforslag til offentlig ettersyn
- 4 Høyringsinnspel ved varsel om oppstart av reguleringsplan for nærvarmeanlegg på Loms vestsida
- 5 Planskildring med ROS-analyse - Forslag til reguleringsplan for nærvarmeanlegg på Loms vestsida

Innstilling frå administrasjonssjefen:

1. Lom kommune, formannskapet, vedtek å legge forslag til reguleringsplan for nærvarmeanlegg på Loms vestsida, ut til offentlig ettersyn. Frist for å komme med uttale og evt. motsegn til planforslaget er minst seks veker frå vedtak om offentlig ettersyn.
2. Planforslaget omfattar plankart i målestokk 1:1000, planføresegner og planskildring med risiko- og sårbarheitsanalyse. Alle dokumenta datert 30.01.2013. Illustrasjonsplan for gjennomføring av planen, datert 18.01.2013, leggjast ut saman med plandokumenta som ein ikkje juridisk bindande illustrasjon til planen.
3. Vedtaket er heimla i plan og bygningslova § 12-10.

Saksprotokoll i Formannskap - 05.03.2013

Vedtak

1. Lom kommune, formannskapet, vedtek å legge forslag til reguleringsplan for nærvarmeanlegg på Loms vestsida, ut til offentlig ettersyn. Frist for å komme med uttale og evt. motsegn til planforslaget er minst seks veker frå vedtak om offentlig ettersyn.
2. Planforslaget omfattar plankart i målestokk 1:1000, planføresegner og planskildring med risiko- og sårbarheitsanalyse. Alle dokumenta datert 30.01.2013. Illustrasjonsplan for gjennomføring av planen, datert 18.01.2013, leggjast ut saman med plandokumenta som ein ikkje juridisk bindande illustrasjon til planen.
3. Vedtaket er heimla i plan og bygningslova § 12-10.

Samrøystes.

Samandrag

Lom kommune, Kommunestyret gjorde i møte 19.06.2012 vedtak om oppstart av arbeid med detaljregulering for to alternative tomter for biovarmesentral, ein ved flishuset til Eggjalia industribygg og ein på kommunal tomt i Grov. Anbodstildeling har ført til at det framleggjast planforslag for Eggjalia. Plassering i Eggjalia som følgje av tildeling i kontrakt er i samsvar med planfagleg tilråding i planforslaget.

Administrasjonen har utarbeidd forslag til reguleringsplan med hovudformål nærvarmeanlegg. Hovudproblemstillingar i planarbeidet har vore innpassing av fyrsentral og køyreveg/tilkomst til denne langs eksisterande veg og terrengforhold, miljøpåverknad mht. støy/trafikk/forureining, ivaretaking av turveg.

Planen omfattar i byggjetomt for nærvarmeanlegg (NVA1), veg-, og snuplass med utslagsområder for skjering/fylling. Del av skogen er avsett for å ivareta ein vegetasjonsskjerming av bygg mot omgivnader, samt ivaretaking av turdraget som krossar planområdet. Det er regulert støttemur langs planlagt gang- og sykkelveg.

Forslag til reguleringsplan skal handsamast etter PBL § 12-10, som avgjer om planen skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn.

Saksutgreiing

Historikk

Planframlegget byggjer på forprosjekt for biovarme/nærvarme, utarbeidd av Bioen AS på oppdrag frå Lom kommune, Forprosjektet vart behandla av Lom kommunestyret 19.06.2012. Det vart fatta følgjande vedtak:

- 1. Lom kommune utlyser anbod på levering av varme til følgjande kommunale bygg: Lom helseheim, Lom fleirbrukshus, Loar området (Loar ungdomsskule, Drengjestua, Steinfjoset og biblioteket), og Kulihaugen omsorgsbustader*
- 2. Lom kommune skal berre opptre som kjøpar av varme - ikkje eige fjernvarmenett eller varmesentral*
- 3. Lom kommune startar ein reguleringsplanprosess for to alternative tomter for biovarmesentral, ein ved flishuset til Eggjalia industribygg og ein på kommunal tomt i Grov*
- 4. Lom kommune lyser ut anbod med begge tomtealternativa som mogeleg plassering av varmesentralen*
- 5. Lom kommune ynskjer også anbod som gjev biovarmeløysing med damp for Ottadalen Mølle, men avgjerd vil bli tatt etter ei totalvurdering av tilboda som kjem inn. Lom kommune løyver kr 100 000 frå Næringsfondet til konsulentbistand i prosessen med utlysing og gjennomføring av bioenergiprojektet.*

Oppstartsvarsling av planarbeidet vart gjort i Fjuken 20.09.2012 og varslingsbrev vart utsendt til rørte grannar samt statlege myndigheiter. Det kom inn 6 uttaler til varslinga. Meir om uttalene og korleis desse er teke omsyn til i planforslaget er å finne i planskildringa (Vedlegg 1). Høyringsuttalene er vedlagt i opprinneleg form i vedlegg 5.

Planstatus og overordna konsekvensutgreiing

Planområdet i Eggjalia er merkt In1 i kommunedelplan for Fossbergom, (2003) og avsett tomt i Eggjalia som framtidig industriområde med krav om utarbeiding av reguleringsplan før den takast i bruk. I gjeldande reguleringsplan for Loar Grov er tomta vist som jord-/skogbruk. Planframlegget tek sikte på å endre reguleringformålet i denne planen.

Planområdet i Grov er merkt II i kommunedelplan for Fossbergom (2003) og avsett til framtidig utvidelse av idrettsområde.

I oppstartsvarslinga vart det gjort greie for at ein vurderte at planarbeidet ikkje automatisk utløyser krav til konsekvensutgreiing etter Forskrift om konsekvensutgreiingar (2009) § 4. Frå høyringsinstansane er vurderinga diskutert, men framlegget byggjer på vurderinga om at det var spesielt Grov-alternativet med krossande arealinteresse, som ville utløyse eit evt. KU-krav.

Prosjektet vurderte i oppstartsfasa at den overordna konsekvensutgreiinga tilhøyrande kommunedelplanarbeidet kunne leggest til grunn i planarbeidet, og tilleggast vekt ved val av tomt. I planskildringa (vedlegg 1) er difor den overordna konsekvensutgreiinga til kommunedelplanarbeidet gjengjeve. Konklusjonane gjev at Eggjalia som alternativ gjev i alt *ein middels positiv konsekvens*, medan Grov-alternativet vil gje *ein middels negativ konsekvens*. Vinnande tilbod i anbudsrunder plasserar sin firsentral i Eggjalia, og førte til at Alternativ 2, Grov vert forkasta. Det vidare planarbeidet dreier seg om Eggjalia, og tek sikte på regulering av dette arealet.

Nærare om planforslaget

Planforslaget er utarbeidd med utgangspunkt i bestilling frå formannskapet 19.06.2012, og består av følgjande delar:

- Planskildring med ROS-analyse, datert 30.01.2013
- Plankart i målestokk 1:1000, datert 30.01.2013
- Planføresegner, datert 30.01.2013

I tillegg er det utarbeidd illustrasjonsplan, datert 18.01.2013 som syner ei mogleg utnytting av planen, spesielt beskrivande for samanhengen mellom tilgjengeleg areal framtidig gang- og sykkelveg langs Riksveg 15. Illustrasjonsplan er ikkje ein del av dei juridisk bindande plandokumenta, men syner ei utbygging nært det maksimale innafor rammene i reguleringsplan.

Planområdet omfattar eigedommane Gnr/Bnr/Fnr 70/85, 70/1/75, 70/223, 162/22 og 70/217 med eit område på 11 daa.

Hovudproblemstillingar i planarbeidet har vore innpassing av firsentral og køyreveg/tilkomst til denne langs eksisterande veg og terrengforhold, miljøpåverknad mht. støy/trafikk/forureining, ivaretaking av turveg. Planen omfattar i byggjetomt for nærvarmeanlegg (NVA1), veg-, og snuplass med utslagsområder for skjering/fylling. Del av skogen er avsett for å ivareta ein vegetasjonsskjerming av bygg mot omgivnader, samt ivaretaking av turdraget som krossar planområdet. Det er regulert støttemur langs planlagt gang- og sykkelveg og byggegrense ca 12 -13 meter mot midlinja i framtidig gang- og sykkelveg langs Rv. 15.

Innhaldet i planen og verknadene av planen er ytterlegare skildra i planskildring med ROS-analyse, plankart, og reguleringsføresegner som er ein del av planmaterialet (Vedlegg 1-3).

Vurdering

Planforslaget er utarbeidd i tråd med reglane i PBL § 12-3 til 12-8. Administrasjonen har sjølv vore ansvarleg for utarbeiding av plandokumenta. Til den administrative vurderinga av planforslaget vert det difor vist til plandokumenta (Vedlegg 1-3).

Verknadene av planforslaget er knytt til visuell påverknad som følgej av eksponert beliggenheit, nærverknad som følgej av drift som gjer endra trafikkmønster og aktivitet for bebuarar langs Snikkarvegen og problemstillingar knytt til terrengtilpassing i samband med framtidig utbygging av gang- og sykkelveg langs Rv. 15.

Medverknad og korleis planen tek omsyn til innspel gjeve ved varsel om oppstart av planarbeid

Innspela som vart sendt til Lom kommune ifm. Oppstartsvarsling av reguleringsplanarbeidet er i stor grad teke omsyn til. Det var opplyst at begge tomtealternativa gav både fordelar og ulempe, noko som vert gjenspegla i syna som kom fram i innspela. Korleis den enkelte uttale er handtert er presentert i planskildringa, pkt. 2.2.

Planen har i stor grad lagt til rette for at eksisterande busetnad, behov for samanhengande grønstruktur innad i bustadområde og miljøpåverknad av eit slik anlegg ikkje vert negativt påverka av tiltaket, men framlegget til plan imøtekjem ikkje bebuaranes ønskje om å ikkje plassere fyrsentralen i Eggjalia. Administrasjonssjefen vurderer at fordelane med plasseing her i alt er større enn ulempene, og instiller på at dei negative konsekvensane som bebuarane påpeiker i sitt innspel, i alt kan akseptast.

Tomteareal for fyringsanlegg

Planforslaget regulerer ei drygt 1 daa stor tomt for nærvarmeanlegg. Bygget som skal plasserast på tomta er innpassa i illustrasjonar som gjer at tomtearealet er så godt som råd tilpassa det arealet som står til rådvelde og med dei terrengmessige føresetnadene i området.

Eit stort bygg som vist i reguleringsplanen vil imidlertid krevje nøye tilpassing til terreng for å få ei vellykka utbygging. Det er stilt krav om at det i byggjesaken skal leggjast fram situasjonsplan med tverrsnitt som syner terrengtilpassinga og gjev som skildrar korleis utbygginga er tenkt gjennomført med støttemurar og annan møblering/tilpassing av uteareal.

Infrastruktur

Snikkarvegen er i dag den einaste etablerte tilkomstvegen for planområdet. Den er bratt og dette gjev rammar for transporten. Planforslaget teiknar inn vendeløysing for inntil vogntog størrelse, men tiltaket kan likevel byggjast ut med enklare løysning, som vendehammar for lastebil. Det er i reguleringsføresegnene gjevne krav om at minste dimensjonerande kjøretøy til anlegget må vera lastebil. Skulle ei framtidig utbygging av nedre Kulihaugen bli aktuelt burde denne gje betre tilkomst til anlegget og det vil kunne verte aktuelt med vendeløysing for vogntok. Planforslaget vil slik det er framlagt vera forberedt for slik utvida transport.

Planforslaget opner for at ei kommunal stikkleidning kan flyttast (stikkleidning frå hovudleidning langs riksvegen til industribygg på Eggjalia). Denne kan da flyttast ut av tomtearealet for nærvarmeanlegg og inn i skogsområdet som ligg mellom dyrka mark og anlegget. Slik flytting vil ikkje gje økonomiske konsekvensar for Lom kommune.

Landskaps- og naturforhold

Arealet må reknast som del av ei utbygd sone med bygningar og samferselsanlegg, og grenser mot bustadområde, industribygg, jordbruksareal og samferdelsanlegg. Samanhengande grønstruktur frå bustadområda og ned mot Grov via framtidig gang- og sykkelveg langs Rv. 15 er ivareteke i planforslaget. Det er i plandokumenta gjort greie for eksponert beliggenheit, og konsekvensar for dette. Planen legg opp til avbøtande tiltak med vegetasjonsskjerming for å dempe eksponering frå siktaksar og utsiktspunkt. Administrasjonssjefen vurderer at visuell nær/fjernverknad av tiltaka i planen er akseptable ved dei avbøtande tiltaka som blir gjort gjeldande i planforslaget.

Planavklaringar skal vurderast etter prinsippa i Naturmangfaldlova §§ 8 – 12. Kunnskapsgrunnlaget knytt til naturmangfaldet vurderast som tilstrekkeleg for å vurdere konsekvensane av utbygginga. Det er gjort søk i forhold til natur- og kulturverdiar i Naturbase og Artsbanken og det er ikkje registrert prioriterte artar, utvalde eller truga naturtypar i eller i nærleiken til planområdet. Kravet om at saken i hovudsak skal baserast på eksisterande, tilgjengeleg kunnskap er med dette oppfylt og konflikt med viktige naturverdiar blir vurdert som minimale.

Gjennomføring av planen vil ikkje medføre ein risiko for alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet og dei negative verknadene på naturmangfaldet vurderast som mindre vesentlege og akseptable i forhold til samfunnsverdien av tiltaket.

Prinsippa om økosystemtilnærming, kostnadar ved miljøforringing og miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar får liten betyding da det ikkje er truga eller verdifullt naturmangfald i området.

Det vert vurdert at utbygging i dette området gjev samanheng med øvrige bustadområde og at planforslaget i alt ikkje gjev vesentleg negative verknader til landskap/naturforhold

Moment frå ROS-analyse

Risiko- og sårbarheitsanalyse skildrar det knytt seg ein risiko i samband med bortfall av elektrisitet eller telenett, fordi anlegget vil verte ein del av ein kritisk infrastruktur, der bygg som er tilknytt anlegget vil vera sårbar for nedetid/avbrot i drifta. Dei kontraktsmessige forholda mellom kjøpar av varme og anleggseigar må vurdere å stille krav om tilfredstillande naudstraumsaggregat/backup for å sikre seg mot midlertidige avbrot i drifta som følgje av strambrot.