

Planprogram detaljreguleringsplan Fonndøla - Hausamoen Luster kommune

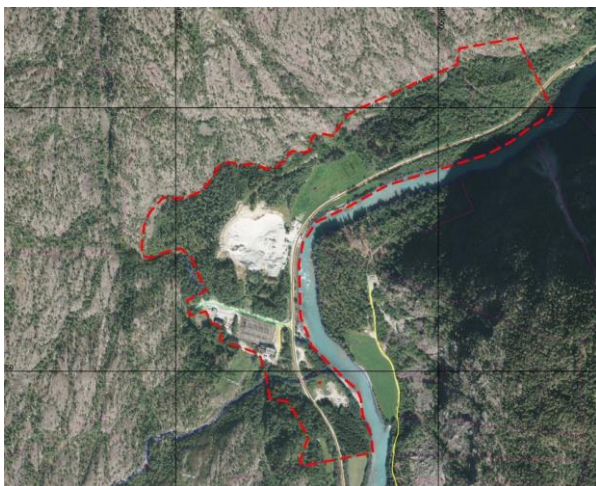
Dato: 05.11.2020

Rev. 19.11.2020

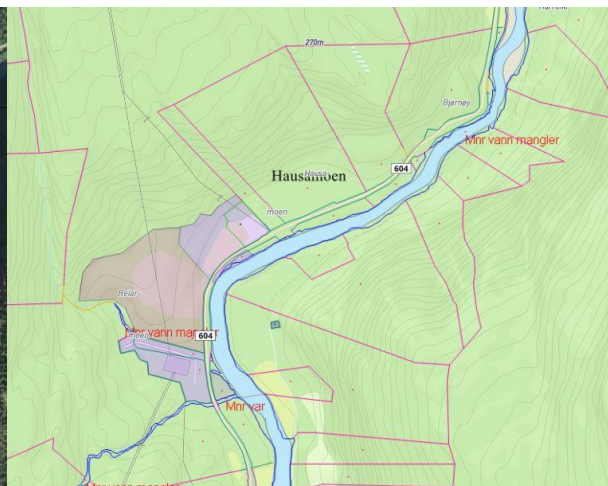
Bakgrunn og formål med planarbeidet

Planområde/ gjeldande plansituasjon:

Bruttoplanområde er vist på flybilde med planavgrensning under. Det skal understrekes at gjennom planprosessen kan planområdet bli redusert noko. Totalarealet er på om lag 312 daa. Det går fram av teksten nedanfor korleis området er nytta i dag.



Flybilde 1: Planavgrensning på ortofoto.



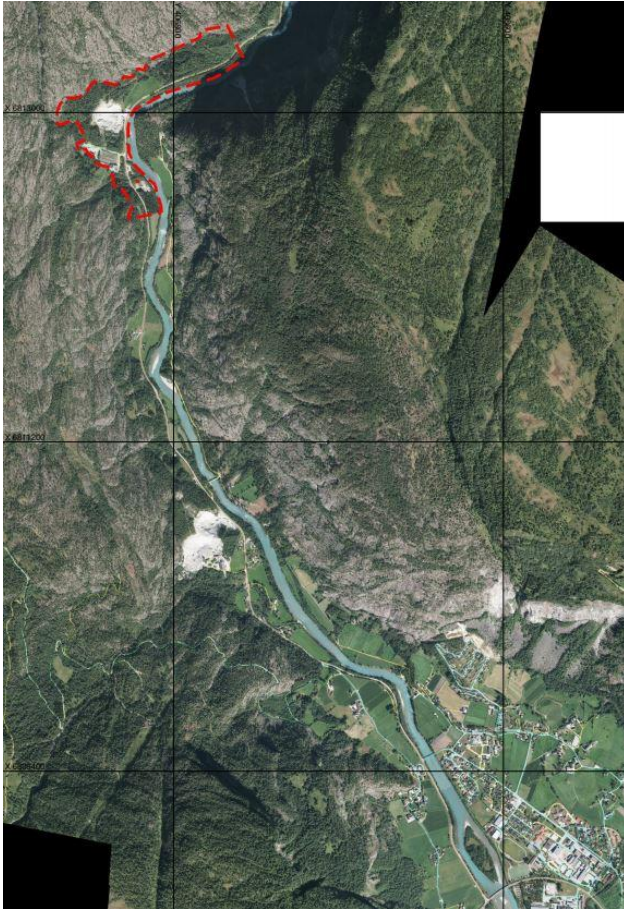
Kart 1: Utsnitt av arealdelen.

Kart 1 viser gjeldande arealdel for området, der byggeområda er område for råstoffutvinning i midten (massetaket), og næringsverksemd på sidene. Ut over dette er området vist som LNF-område.

Arealet inngår i gjeldande reguleringsplan for Jostedalen serverpark og Reiarmon massetak, planid 2012002 vedteken 27.09.2012.

Bilde 2 er meint som oversiktsbilde, der planområdet er sett i forhold til Gaupne sentrum. Avstanden frå krysset ved brua i Gaupne og opp til planområdet er rett i underkant av 5 kilometer.

Dersom ein ser på plankartet, så er det ein frådelt eigedom i næringsarealet inn mot der det står Hausamoen. Dette er ein eigedom på 10 daa som vert nytta av Bluefjords AS. Dette er eit lokalt selskap som driv i datalagringsbransjen.



Flybilete 2: Oversiktsbilete der ein ser planområdet i nord og Gaupne i sør.

Bakgrunn for planarbeidet:

Luster kommune har vorte kontakta av investorar/ utbyggarar som har vist interesse for å etablere eit datalagringscenter i på Reiarmoen/ Hausamoen. Her er allereie Bluefjords AS etablert med tilsvarande verksemd, då dette er eit knutepunkt for straumforsyning. Dette gjer at det er sikker tilgang på rein energi med god kapasitet, noko som gjer det interessant for etableringar innan datalagringsnæringa. I og med at Statnett er i ferd med å bytte transformatorstasjon, så har Sognekraft kjøpt den gamle transformatorstasjonen, nettopp med tanke på levering av straum til kraftkrevjande næring. Sognekraft har saman med dei andre interessentane etablert Sogn Datasenter AS som arbeidar for etablering innan planområdet.

I skrivande stund så er det stor byggeaktivitet i planområdet grunna Statnett sitt arbeid med utviding av høgspenningsanlegget og omplassering av transformatorstasjonen sin.

Grunnen til at det har vore sett på området Reiarmoen/ Hausamoen, er tredelt.

Den overordna vurderinga er sjølvstakt med bakgrunn i tilgang til sikker straumforsyning, men det er også eit par andre viktige moment som gjer området aktuelt for næringsutvikling.

Når Statnett no byggjer ny transformatorstasjon på Reiarmoen, så vert Hausamoen nytta som massedeponi, både midlertidig og permanent. Dette gjev ei nesten byggeklar næringstomt som kan nyttast utan å gå laus på jomfrueleg mark.

Dette er dessutan eit område der det ikkje er busetnad, og ein unngår potensielle konflikhtar i form av støy og liknande. Ein kan sjå til Dale, der etablering inne i tettbygd strøk har skapa ein del konflikhtar knytt til støy.

Ein skal elles understreke at sjølv om det er att ledig næringsareal på Gaupnegrandane, så er det begrensa. Det gjer at Luster kommune må byrje å sjå etter nye alternativ, og dette er eit område som peikar seg ut.

Grunneigarkontakt:

Som ei innleiing til prosessen har Luster kommune hatt eit førebauende møte med grunneigarar på/ rundt Reiarmoen/ Hausamoen.

Grunneigarane på Hausamoen er Anders Knut Molland (gbnr 88/31) og Hanna Kristina/ Jan Arve Edvardsen (gbnr 88/5). I tillegg vart Henrik Røneid (gbnr 88/7) kalla inn som grunneigar på Reiarmoen/ innanfor området som er regulert.

Kommunen informerte i møtet om situasjonen så langt me hadde oversikt då. Me understreka også at sjølv om Sogn Datasenter AS skulle trekke seg ut og ikkje gå vidare med sine planer, så ser kommunen området Hausamoen som interessant næringsareal inn i framtida. Me informerte også om at det kunne vere aktuelt å vurdere revisjon av gjeldande plan som ein del av eit planarbeid.

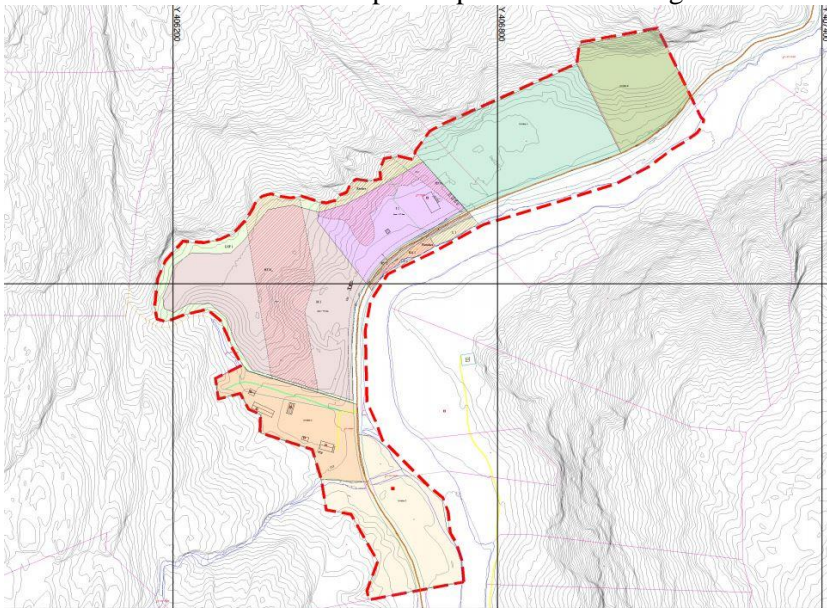
Sør for Fonndøla, lengst sør i planområdet, har grunneigar Tom Martin Røneid Bjelle (gbnr 88/2) vore i kontakt med kommunen om å gjere om arealet sitt mellom Jostedalsvegen og Jostedøla til næringsområde. Dette området er også opparbeidd som i samband med utbygginga til Statnett, og følgjeleg er mykje av grunnarbeidet for ei næringstomt gjennomført.

Ingen av grunneigarane sette seg mot tiltaket i utgangspunktet, og kommunen opplever at dei er opne for å diskutere ei avtale vidare. Det som vart teke opp frå grunneigarane si side, var meir praktiske tilhøve.

Edvardsen har eit område vidare innover på Hausamoen der han meiner det er ein grusreserve som kan nyttast inn i framtida. Det vart då drøfta at denne delen burde vere med i ein reguleringsplan, slik at det aktuelle arealet vart definert som massetak.

Tankar om vidare prosess/ planfagleg vurdering:

Kart 1 under viser den totale utstrekninga av det som kan vere aktuelt reguleringsområde i området Reiarmoen/ Hausamoen basert på innspel/ tilbakemeldingar som har kome inn til kommunen.



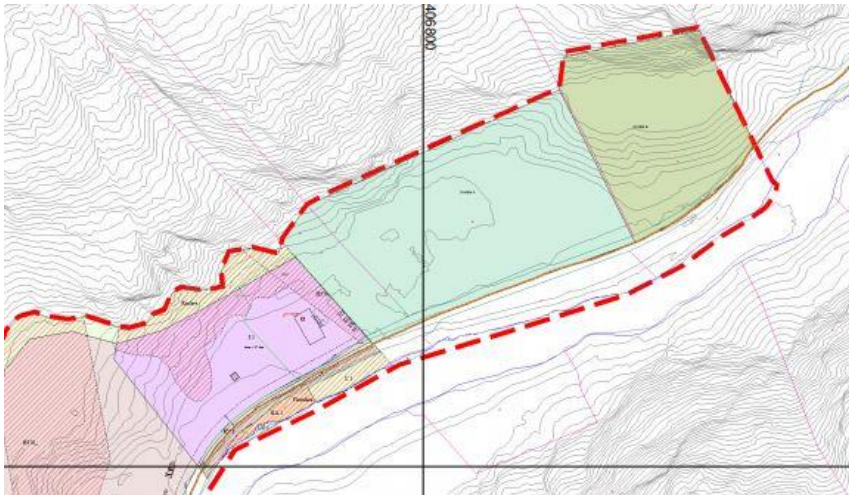
Kart 1 - totalområde

I midten er gjeldande plan for området kalla Jostedalen serverpark – Reiarmoen vedteken 27.09.12. Området er i all hovudsak regulert til massetak og industri. I dag er Statnett i ferd med å etablere ny

nettstasjon i området. Dette medfører at mykje av grusressursane vert teke ut og deponert for seinare å kunne nyttast, samtidig som Statnett etablerer seg på grusryggen.

Det må gjerast ei vurdering av om den endra bruken av området har medført situasjonar som skulle tilseie at gjeldande plan bør inngå i eit planarbeid som ein revisjon. Dette kan vere seg endra kjøremønster, nye krav til sikkerheit, ønskje om endra bruk av delar av området eller liknande.

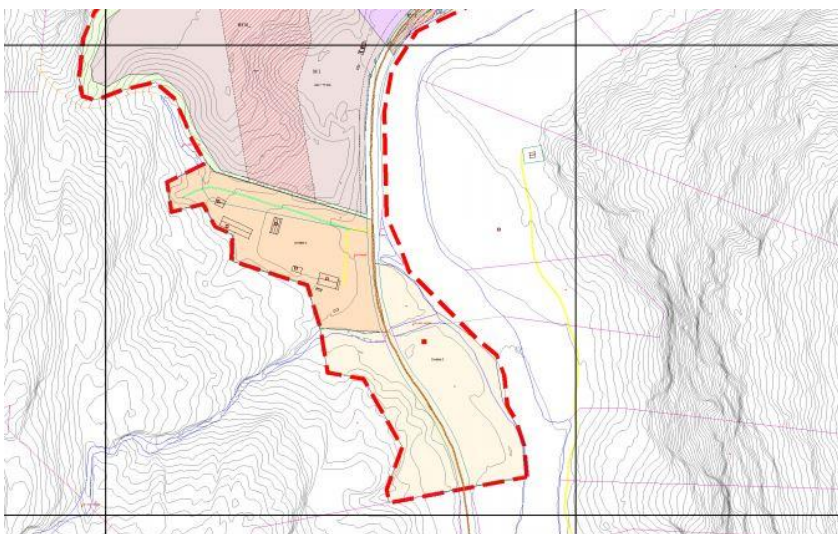
Kart 2 under viser området som har vore peika på av Sogn Datassenter AS, og som inneheld deponiområda på Hausamoen. Dette arealet har den blågrøne farga på kart 2. Den noko meir vårgrøne farga som er lengst nordaust på kartet er arealet Edvardsen viste til som muleg massetak.



Kart 2 - Hausamoen

Kart tre viser arealet mellom gjeldande reguleringsplan og Fonndøla. Dette er eit areal der dagens nettstasjon står. Sognekraft har overteke dette arealet med eksisterande nettstasjon, og det er å sjå på etterbruk.

På sørsida av Fonndøla og utsida av fylkesvegen på nordsida ligg det noko areal med lys farge. Her har grunneigar signalisert at han ønskjer dette området vurdert som næringsareal. Arealet på utsida av Jostedalsvegen vert opparbeidd i samband med



Kart 3 – sør for Reiaroen

Kart 1 viser utsnitt av gjeldande arealdel. Som ein ser er store delar av planområdet vist som LNF-område, og Luster kommune meiner difor at det må utarbeidast eit planprogram med heimel i plan- og

bygningsloven § 12-9, då dette må seiast å vere ein plan som kan få *vesentleg verknad for samfunn og miljø*, jf også vurdering av juridiske forhold under. Som ein konsekvens av dette, ser også Luster kommune at planarbeidet fell inn under forskrift om konsekvensutgreiing § 6 b) og vedlegg II, noko som gjer at det vert krav om ein tilpassa konsekvensvurdering for planområdet. Ein kjem attende til kva konsekvensvurderinga skal innehalde seinare i planprogrammet.

Det er også eit spørsmål om rassikkerheit i området. Luster kommune har dialog med eit firma om ras- og flaumvurdering av planområdet. Denne er ikkje gjennomført endå, men det skal understrekast at det er viktig at det her vert teke høgde for terrengendringane som er gjort i samband med arbeidet i området fram til i dag.

Juridiske tilhøve

Planprogrammet er heimla i plan- og bygningsloven § 4-1, der det heiter følgjande:

«For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.»

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.»

Planprogrammet kjem difor til å rette seg etter 2. ledd i § 4-1, samt drøfte og konkludere med rammer og behov for nødvendige utgreiingar i endeleg forslag til reguleringsplan. Ein tek også til etterretning at involverte partar og statlege myndigheiter i si uttale til planprogrammet skal konkludere med om planforslaget kan koma i konflikt med nasjonale eller viktige regionale omsyn.

Luster kommune legg til grunn at planen kan ende opp med vedtak om tiltak og endringar av føremål som **kan få konsekvensar for samfunn og miljø**. Ein legg difor opp til at konsekvensutgreiing av nye tiltak vert ein del av planen, jf forskrift om konsekvensutgreiingar § 6 a) og vedlegg 1.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:
a) *kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.*

I vedlegg 1 heiter det i overskrifta:

VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning

I vedlegget er det vist til at mellom anna nye bustadfelt og hytteområder som ikkje er i tråd med overordna plan fell inn under kravet om planprogram og KU.

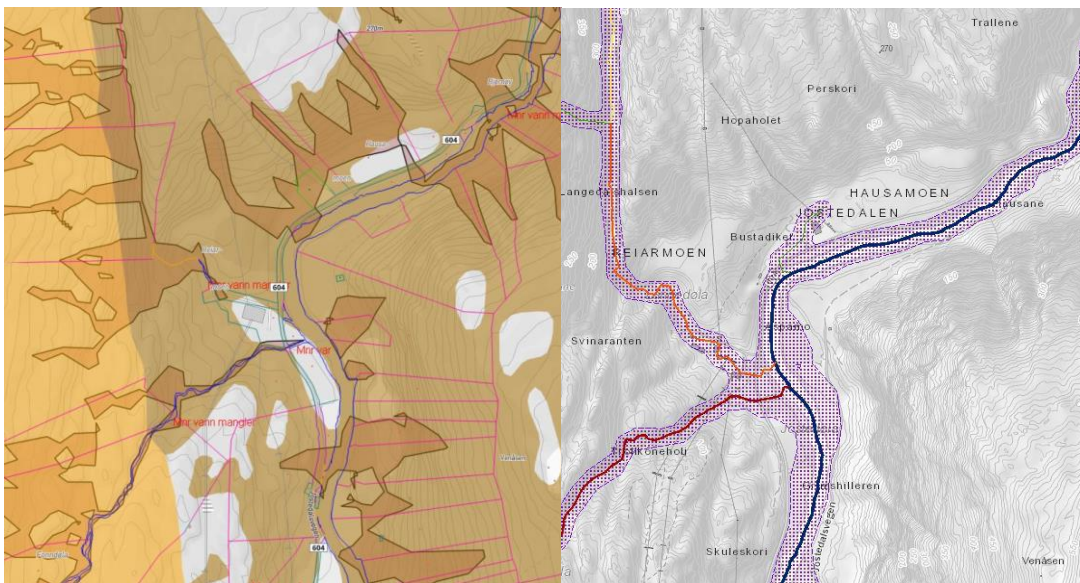
Omtale av planområdet:

Planområdet har i utgangspunktet vore ein skogkledd og småkuppert. Det har vore ein del lausmassavsetningar i området, og mellom anna har det vore ein stor grusrygg som vert nytta som massetak. Fjellsidene ovanfor planområdet er for det meste bart, og fjellet ser solid ut. Kvalitet/rasomfang vert vurdert som ein del av ROS-arbeidet.

Fonndøla kjem ned frå fjellet her, og er eit markant landskapselement, akkurat som Jostedøla er. Planområdet er som tidlegare omtala nytta til næringsverksemd i og med kraftforsyning og Bluefjords AS. Rett sør for planområdet er det dyrka mark. Det har vore bratt frå fylkesvegen og ned på denne dyrka marka, slik at grunneigar har fått løyve til å deponere nokre massar her, slik at den dyrka marka vert heva. På motsatt side av Jostedøla er det også noko dyrka mark. Dette er einaste landbruksinteressene i nærområdet. I planområdet er det ressursen knytt til masseuttak, skog og ev noko hjortejakt som er aktuell grunneigarinteresse.

Det er ikkje registrert viktige artar eller naturtypar i Artskart eller Naturbasen. Statsnett har hatt kulturminneregistreringar innan sitt virkeområde, og det er ikkje gjort registreringar av automatisk freda kulturminne.

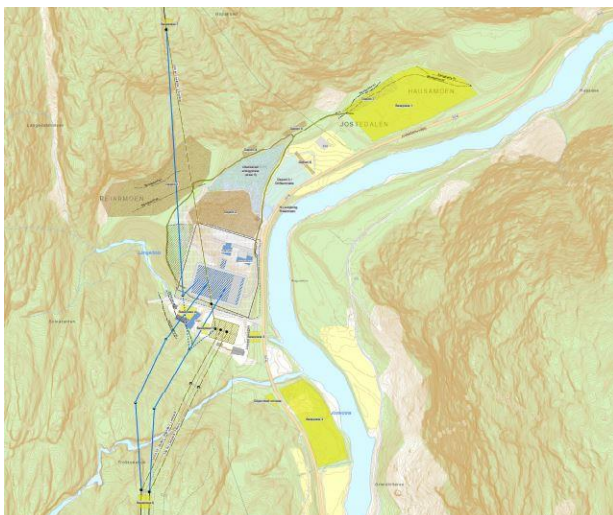
Kart 4 og 5 seier noko om naturfarar i området. Det går fram av teksten under karta kva dei symboliserer. På generelt grunnlag kan ein seie at området er utfordrande med omsyn til naturfarar, og difor vert det leigd inn kompetanse til å gjere ei omfattande kartlegging i området.



Kart 4: Frå kommunekart.com – viser ras, skred og flaumskred. Kart 5: NVE aktsemdskart flaum.

Kart 6 og bilete 3 er henta ut av MTA (miljø-, transport og anleggsplan) utarbeidd av Statsnett i samband utbygging av nye Leirdøla kraftverk. Dette er med bakgrunn i krav knytt til konsesjonsbehandlingsprosjektet hjå NVE.

Kart 6 og bilete 3 illustrerer kor stor del av planområdet som det er gjort fysiske inngrep i som ein del av dette tiltaket. Det går ikkje så tydeleg fram av kart 6 kva dei forskjellige fargekodene tyder, men gul er baseplassar, brunt er deponi og sona midt i kartet er eksisterande nettstasjon, ny nettstasjon og massetak.



Figur 3. Bilde tatt fra 3D-modell som viser stasjonsområdet og de nye ledningsinnføringene. De store brune feltene er lagringssteder for løsmasser tilknyttet Relarmoen massetak.

Kart 6 og bilete 3 – Frå MTA-planen til Statsnett i samband med utbygging av Leirdøla transformatorstasjon

Det er i dag etablert 3 avkøyringar frå Jostedalsvegen og inn mot eksisterande næringsverksemdar i planområdet. I tillegg ser det ut til å vere 2 landbruksavkøyringar sør for Fonndøla og ei rett nord for Fonndøla ut mot Jostedøla. Trafikksikkerheit/ talet på avkøyringar og det generelle trafikkbilete kjem til å bli eit viktig tema i planarbeidet.

Utgreiingskrav

I og med at det er konkludert med at planen må handsamast etter forskrift om konsekvensutgreiing, så må det i tillegg til planprogram også utarbeidast ei konsekvensutgreiing som er tilpassa plansituasjonen. Det ein førebels vist til at følgjande må konsekvensutgreiast:

- Påverknad på landbruksfagelege tilhøve, då om lag halve planområdet er LNF-område. Det skal her understrekast at plan- og forvaltningsstyret understreka i si behandling av planprogrammet at planen må utarbeidast slik at landbruksareal kan nyttast til grasproduksjon fram til næringsetableringar tek tomtegrunn i bruk
- Trafikale forhold knytt til planen
- Klimapåverknad
- Naturfare – vert som ein del av ROS-vurderinga

Følgjande tema vert også vurdert i planomtalen:

- Vurdering av planområdet basert på biomangfoldlovens § 8-12 spesielt med tanke på biologisk mangfald i nærområdet og spesielt med omsyn til fiskeressursen i Jostedøla
- Vurdering av vatn- og avlaupsløysning
- Forholdet til kulturminne
- Forholdet til friluftssinteresser
- Estetikk og byggeskikk, eksponering og vurdering av landskapsrommet
- Sikkerheitsmessige forhold, underforstått ROS-analyse

Planprosess/ medverknad

- Bestille geologisk vurdering. Førespurnad om tilbod er etterspurd.
- Behandle planprogram politisk og varsel oppstart av planarbeid med høyring av planprogram: Gjennomførst innan 20. november 2020.
- Gjennomføre møte med grunneigarar: Vert som ein del av høyringa av planprogrammet, ca veke 49

- Handsaming av planprogrammet i plan- og forvaltning og kommunestyret: tidleg 2021
- Leige konsulenthjelp til å gjennomføre planlegginga, tidleg 2021.
- 1. politisk handsaming: juni 2021
- Ferdig godkjent nov/ des 2021

Det vert ikkje lagt opp til opne møter eller liknande når det gjeld denne saka.

Innspel til planprogram og merknadar til planoppstart

Informasjon om arbeidet og planen kan ein få ved å kontakte Luster kommune v/ Knut Vidar Svanheld (576 85 507).

Planprogrammet blir lagt ut til offentleg ettersyn xxxxxx yy.zz.2020 samstundes med varsel om planarbeidet.

Merknadar må sendast til Luster kommune på epostadresse post@Luster.kommune.no eller brev til Luster kommune, Postboks 77, 6866 Gaupne **innan xxxxx yy.zz.2020**.

Innspel vil bli vurdert og kommentert som ein del av handsaminga av planprogrammet.

05.11.2020

Planavdelinga i Luster kommune