

Drøftingsnotat – næringsareal som grunnlag for næringsutvikling

Formannskapet 21.april 2022.

Grunnlag og bakgrunn: I kommuneplanen sin samfunnsdel (KPS) heiter det at «Kommunen skal ha tilstrekkeleg med regulert næringsareal for sal».

Kommunen har m.a. som mål å auke tal innbyggjarar og deltidsinnbyggjarar med minst 1% årleg og besøkande frå 300 000 i året til 600 000 innan 2035. Dette er gjentatt i KPS og planprogrammet til KPA. Dette krev verken ei dobling i tal senger eller tal næringsareal. Men det krev tilgang på tilstrekkeleg næringsareal med rett lokalisering. Her har kommunen ei svært viktig jobb som tilretteleggjar. Ein god måte kommunen kan legge til rette for auke i tal deltidsinnbyggjarar/innbyggjarar og besøkande og auka næringsaktivitet er å hå ledig areal som er regulert til næring. Gjennom arbeidet med planprogrammet blei det lagt opp til at ein skal fylgje ABC-prinsippet når ein sikre areal til næring.

Frå planprogrammet til KPA:

Ei kartlegging gjort i samband med planprogrammet syner at kommunen berre har 5 daa ledig næringsareal i Beitostølsområdet og totalt berre 19 daa tilgjengeleg næringsareal i kommunen. Tilgang på næringsareal er viktig for utvikling av sysselsetting og busetting i kommunen.

Det er ynskjeleg at planlegging av nytt næringsareal i stor grad fylgje ABC-prinsippet, tilpassa forholda i Øystre Slidre. ABC-planlegging er eit prinsipp for fysisk planlegging.

Målsetninga er å:

- ♣ *Sikre best mogleg gjensidig tilgjengelegheit mellom næringsverksemd, handel og tenester, og kundar, brukarar og arbeidstakarar.*
- ♣ *Sikre eit god tettstadsmiljø, t.d. ved å unngå støy, luftforureining og sikkerheit.*
- ♣ *At lokalisering av næringsverksemdar skal gi mindre bilbruk.*

A-område er område som er godt tilgjengelege med kollektiv, sykkel og til fots for mange/snittbefolkninga på tettstaden. Verksemdar som bør lokaliserast i A-område er kontor, som har mange tilsette og/eller besøkande, samt besøksintensive verksemdar og tenester som detaljhandel og daglegvare. Dette vil gjelde Beitostølen og til dels Heggenes/Tingvang-området.

B-område er områder som har eit større plassbehov enn dei arbeidsplass- og besøksintensive verksemdene i A-områda. Næringane er ikkje ynskjeleg i sentrum då dei et mykje areal som potensielt kunne vore nytta til verksemdar med høgare utnytting. Typiske næringar i B-område er logistikk og plasskrevjande varehandel. Høg tilgjengelegheit til kundar og besøkande over køyrevegnettet er viktig.

C-område er for verksemdar som kan vera forureinande (t.d. støv og støy) og bør difor ligge skjerma frå tettstadene, men skal ligge nær hovudveg. Verksemdene vil ofte vera arealkrevjande. Næringsarealet som er ledig på Beitostølsområdet er ikkje aktuelt som B- og C-område, men det er i hovudsak det næringslivet etterspør. Næringslivet etterspør m.a. i stor grad større område der ein kan ha lagerplass og drive med meir støyande og sjenerande aktivitet, som ikkje passe seg i sentrum. I kommunen er det m.a. behov for areal til snø-deponi, brannstasjon og mellomlagring av masser som ikkje kan ligg i sentrumskjernen. Me treng også C-område midt og sør i bygda.

Me vil også vurdere behovet for lokalisering av framtidig næringsareal i planperioden. Me vil m.a. vurdere utviding av avsett næringsområde på Beitostølen, ved Mørken og ved Raudbrøtmoen.

Vurdering av AB-område

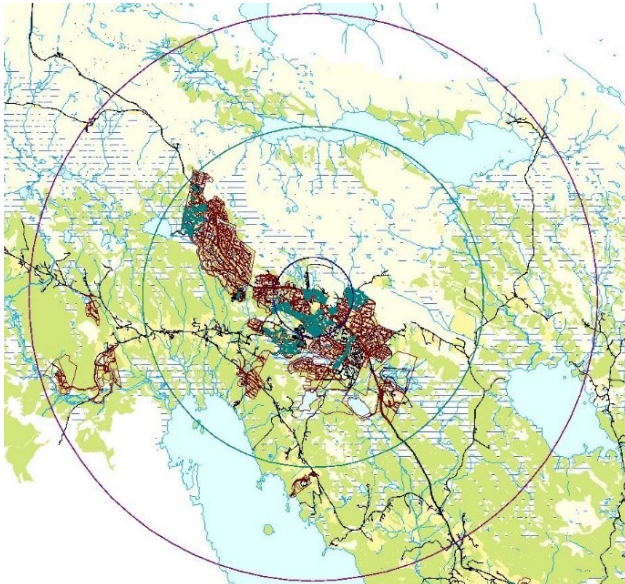
Ei analyse av areal som er regulert til næring i Beitostølen (sentrumskjernen), synte at det i dag er 522,6 daa som i dag er i bruk som næring (alle føremål). Eit anslag er at området treng totalt sett 10-25% meir næringsareal innan 2035. Ei dobling i tal besøkande vil gi auka handel, men truleg ikkje ei dobling i handelen. Handel har også dei siste åra, flytt seg over på nett. Fokuset har blitt flytta frå varer og i større og større grad på tenester. Av x tal daa, er ikkje 100% av dette areal mogleg å realisere til næring, noko areal går vekk til infrastruktur og andre føremål (grønstruktur) inne i næringsarealet. For enkel skyld kan ein sei at kvart næringsareal kan 75% nyttast til næring (ref. næringsanalyse frå Visitas).

AB-handel må leggast i sentrumskjernen på Beitostølen og på Heggenes. Gjennom arbeidet med KPA vil sentrumsgrensene til desse områda bli definert og kartfesta (figur 1 og 5). Det er m.a. ledig ca 5 daa ved Kiwi på Beitostølen. Det er også kome innspel i sentrumsområdet som legg opp til noko meir A-område, i tillegg har me potensialet for meir av denne typen næring i Sentr1 og ev Størrtjednlie. Gjennom ABC-prinsippet ser administrasjonen at det er lite truleg at det er behov for å sette av meir AB areal i KPA i planperioden enn det som alt ligg inne. Administrasjonen tilrår ei handels- og næringsanalyse for Beitostølen før neste revidering av KPA, noko som vil avklare behovet for AB-areal.

På Heggenes kan ein ha ledig areal ved å fornye bruken av eksisterande areal, m.a. det gamle ysteriet og fortetting og utviding av sentrum.

Vurdering av C-område ved Beitostølen

Kommunen bør ha eit C-areal i nærleiken av Beitostølen, maksimalt 5 km frå sentrumskjernen og det bør ikkje vera mykje stigning til/frå arealet, frå sentrumskjernen (figur 1). Det bør også ligge langs ein hovudveg/etablert veg, som toler den typen trafikk.



Figur 1. Radius Beitostølen. Sentrumskjernen i krysset ved Spar og så 700 meter, 3000 meter og 5000 meter frå sentrumskjernen.

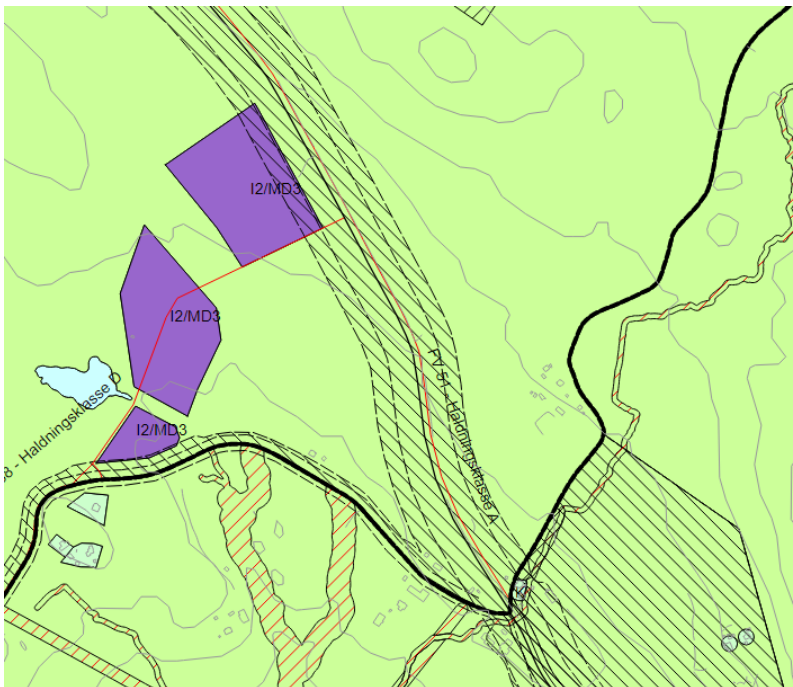
Vi har med bakgrunn i figur 1 vurdert moglege c-område for næring, og følgjande område er vurdert og ikkje funne tenelege:

- **Nord for Garli.** Det er for nært fjellet. For vêrhardt. Nasjonal turistveg. Feil retning for mykje anna trafikk. Vegen er bomma deler av året.
- **Beito/Lykkja.** For krevjande stigning for tungtransport. Krev større utbetring av veg og vil berøre fast busetting i større grad enn andre område. Kan bli synleg i landskapet.
- **Langs Beitovegen.** Krev utbetringar av veg og vil vere ein omveg. Trafikkbelastning vil berøre fastbuande i større grad enn andre område. Høgde/stigning vil også vere problematisk.
- **Skammestein/Heggenes.** Bli for langt unna. 5 km er tilrådd som maks avstand. Sette vi sentrum ved Torget på Beitostølen er Myhre gard omtrent 5 km unna.

I det store bilde er vurderinga at C-næringsområdet for Beitostølen bør ligge på strekninga Myhre gard – helsesportssenteret. Å ha tilgjengeleg C-areal på Beitostølen er viktig både for nye verksemdar som ønskjer å etablere seg, eksisterande verksemdar som ønskjer større næringsareal og verksemdar som i dag er lokalisert i eller nær sentrum og som ønskjer ny lokalisering. Det kan igjen opne for andre verksemdar sitt behov for B-areal nærare sentrum.

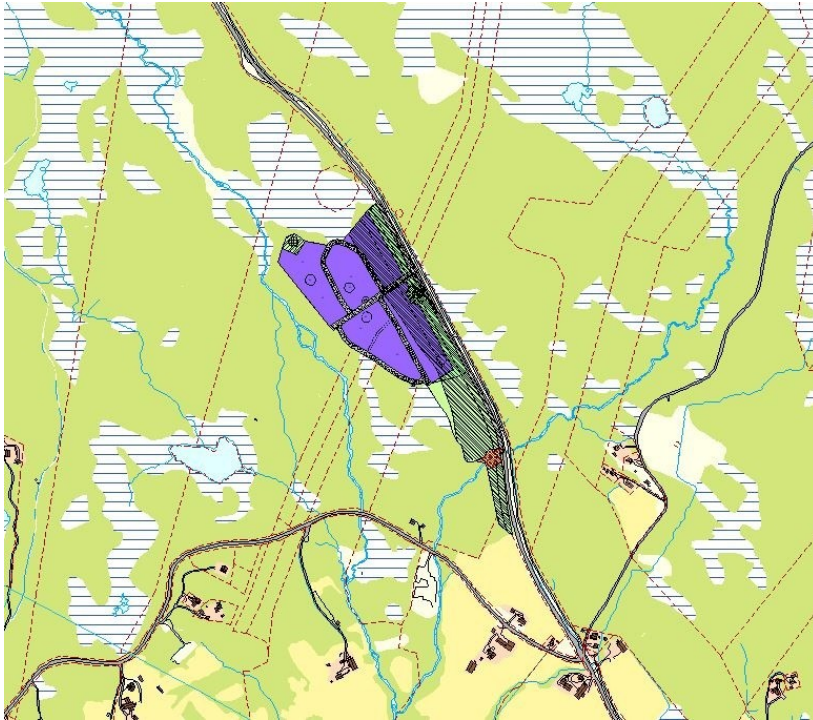
Kommunen har i KDP sett av næringsareal langs Bygdinvegen og vi har no også fått innspel på nye område langs Bygdinvegen ved Mørken. Desse ligg omtrent 3,3 – 4 km frå sentrumskjernen.

Næringsarealet i KDP er følgjande:



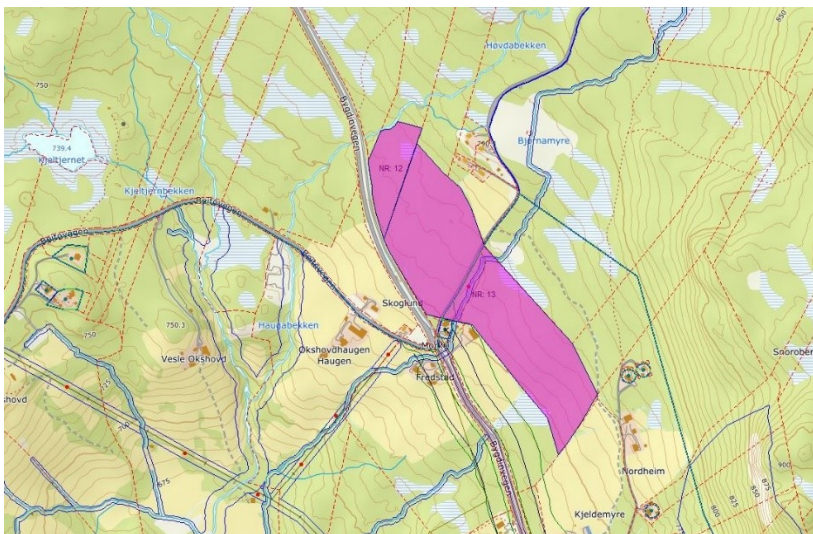
Figur 2. Frå kommunedelplan – areal som er satt av til næring. Dette arealet ynskjer rådmannen vidareført.

Delar av dette arealet vart regulert i reguleringsplanen for Mørken. Denne vart ikkje vedteken i kommunestyret i 2020, og blei adressert til revidering av KPA.



Figur 3. Mørken- forslag til reguleringsplan. Ikkje vedtatt.

I samband med revidering av KPA har vi fått innspel på følgjande næringsområde i dette området:



Figur 4. Innspel som har kome i prosessen med KPA. Internnummer 12 og 13.

Oppsummert: Plassering av C-næringsområde anna plass enn langs hovudveg krev mykje opprusting av veg og fører også til høg slitasje. Vel kommunen ei anna plassering flytt me trafikken over på andre vegar enn fylkesveg 51, dette føre til auka trafikkbelastning på vegar som ikkje er tenkt for det. Stigning/bratt (%) er også ei ulempe ved fleire av alternativa over. Det vil også truleg bli ei auke i støy, i område som ikkje er planlagt for det.

Rådmann vil tilrå følgjande areal til C-område i tilknytning til Beitostølen:

- **Mørken.** Arealet ligg langs ein etablert hovudveg. Arealet er relativt flatt og vil krevje lite arealinngrep i forhold til mange andre områder. Arealet ligg 4 km unna sentrumskjernen på Beitostølen. Det er ikkje anna bebyggelse i umiddelbar nærleik området. Det vil ikkje ta mykje plass i landskapsbilete frå andre stader. Dette alternativet vil gi mindre belastning på sidevegar og eksisterande veg (fylkesveg 51) er alt etablert for større mengde trafikk. Ein kan også reise innom næringsarealet til/frå Beitostølen. Området kan delvis skjermast frå hovudveg.
- **Ved starten på Olevegen.** Nytt næringsareal på begge sider av Olevegen. Arealet ligg langs ein etablert hovudveg. Arealet har noko helling særleg på sørsida av Olevegen, og vil kunne krevje til dels omfattande arealinngrep. Vi vil gjere ei nærare vurdering av dette arealet før det vert lagd inn i KPA. Arealet ligg 4 km unna sentrumskjernen på Beitostølen. Det er noko anna bebyggelse i området. Området kan skjermast frå hovudveg. Eksisterande veg (fylkesveg 51) er alt etablert for større mengde trafikk. Retten til å nytte nedre del av Olevegen må avklarast, og denne delen av vegen må ev. rustast opp. Ein kan også reise innom næringsarealet til/frå Beitostølen.

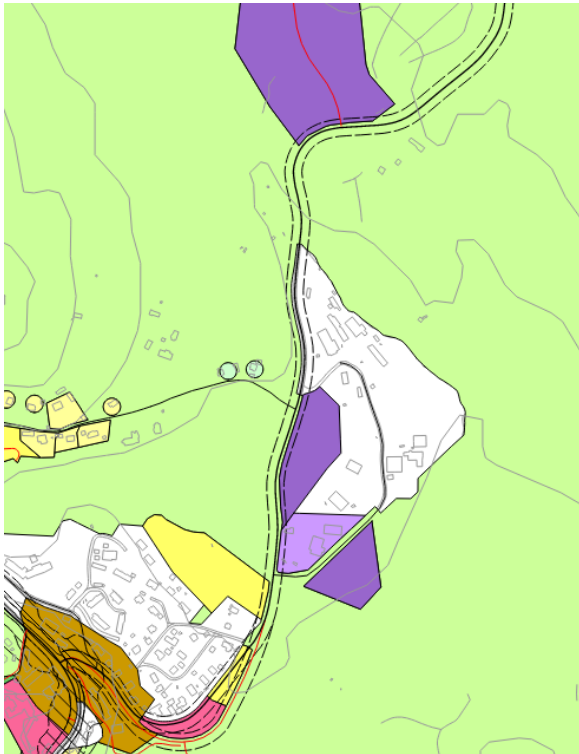
Til saman vil areal ved Mørken og ved Olevegen vere på omlag 216 daa. Rekkefølga på utbygginga av desse næringsareala bør avklarast i etterkant av KPA-prosessen. I eit lengre tidsperspektiv og med dei målsettingane som er satt i KPS vil det vera behov for å ha det samla arealet tilgjengeleg for regulering og utbygging.

Vurdering av C-område i tilknytting til Heggenes



Figur 5. Radius Heggenes, 400 meter, 700 meter og 3000 meter.

Midt og sør kommunen er det noko ledig areal, som i Raudbrøtmoen og Røssbrua (IR35 og 33). Men i planperioden vil det vera behov for auka tilgang på næringsareal. Det er satt av noko areal i KPA som framleis ikkje er teke i bruk, i øvre kant av figur 6. Eit kommunalt planinitiativ i dette området vart stoppa grunna motstand frå grunneigar.



Figur 1. Raudbrøtmoen

Rådmann vil rå til at areal set av til næringsføremål i dette området i KPA vert vidareført og at eksisterande næringsområde på Raudbrøtmoen vert utvida mot sør med eit areal på om lag 11 daa. (Figur 6). Dersom formannskapet sluttar seg til dette vil vi sjå nærare på korleis området bør avgrensast.

Vurdering av C-område sør i kommunen.

Det er også kome innspel på å regulere om noko areal heilt sør, ved Ygna. Ved Ygna er arealet rundt alt regulert til næring og vil ikkje direkte føre til noko nytt næringsområde, men til ei utviding av eksisterande næringsareal. Administrasjonen ser ikkje og har heller ikkje fått noko inntrykk av at det trengs meir næringsareal i den sørre delen av kommunen, men ynskjer å vere positive til dei innspela som har kome og ivareta dei områda som er regulert som næring.