



## Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	25.04.2017

### **Planid: 023726500 - Detaljregulering for del av Holmenga, Lundgårds skog gbnr. 124/35, planforslag til førstegangsbehandling.**

#### **Rådmannens innstilling**

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl.) §§ 12-10 og 12-11 vedtas å legge forslag til «Detaljregulering for del av Holmenga, Lundgårds skog gbnr. 124/35» med reguleringsbestemmelser ut til offentlig ettersyn.

#### **SAKSUTREDNING**

### **1. Saksopplysninger**

#### **1.1 Bakgrunn for saken**

Areal+ AS er engasjert av Tigre Norpukk AS til å utarbeide forslag til detaljregulering for næringsområdet «Holmenga sør – Lundgård Skog» ved Nebbenes sørgående veiserviceanlegg. Planforslaget legger til rette for byggeområder for næringslivet, nye veger og grøntstrukturområder. Byggeområdene skal tilrettelegges for formålene: forretning, kontor, industri, veg og grønstruktur.

I «Områdereguleringsplan for Holmenga næringsområde» i Eidsvoll kommune, vedtatt 09.12.2014, § 3.06 er det satt krav om detaljregulering, og dette ligger til grunn for utarbeidelse av planforslaget.

#### **1.2 Beskrivelse av planområdet**

Planområdet ligger på Nebbenes ved sørgående veiserviceanlegg, nord for E6, er på totalt 125 daa, og foreløpig ubebygd. Det pågår terrengarbeider av varierende grad innenfor planområdet. Topografien innen planområdet kan beskrives som småkupert «industriområde» med snauhøg skogsområde helt mot øst.

På nabotomta i sør er det typisk næringsbebyggelse i dag. En bensinstasjon, en kafeteria,

næringsbygg og en døgnhvileplass for vogntog og noe ymse industriaktivitet.

Planområdet får adkomst via intern veg sør for planområdet. Denne vegen er påkoblet Fv.180.



Den røde sirkelen viser planens beliggenhet.

For mer informasjon om planområdet, henvises det til vedlagt planbeskrivelse.

### **1.3 Beskrivelse av planprosessen**

Oppstartsmøte ble avholdt den 09.04.2015. Varsel om oppstart ble sendt med brev til offentlige myndigheter og naboer, samt lag og organisasjon den 07.08.2015. Kunngjøring om oppstart med annonse i lokalavisa Eidsvoll Ullensaker Blad den 11.08.2015.

Forslagsstiller har sammenfattet og kommentert de 4 innkomne innspill i den vedlagte planbeskrivelsen. Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer til hva som fremkommer av den utførte vurderingen.

### **1.4 Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer**

Planområdet er i kommuneplan for Eidsvoll 2015-2026, arealdelen, avsatt til *næringsbebyggelse – fremtidig*, med noe areal i øst anvist som *LNF-formål* (Landbruk, natur og friluftsmål).

Gjeldende for fremtidig arealbruk er også kommunedelplan for Ormlia/Staviåsen-Parisbrenna, vedtatt 26.02.2010. Området er i planen avsatt til *næringsbebyggelse (BAN2)* og *grønnstruktur – naturområde*.

I tråd med kommuneplan og kommunedelplan ble «Områderegeringsplan for Holmenga», vedtatt 9.12.2014, med aktuelle arealer regulert til *kombinert bebyggelse og anlegg*, med underformål presisert gjennom de tilhørende reguleringsbestemmelsene.

Område KBA5 er regulert til *industri/håndverk/lager, forretning samt bebyggelse for hotell og overnatting*. For KBA8 sier områderegeringen *industri-/håndverk-/lager-, og forretningsvirksomhet*. For begge felter er det slått fast at med *forretning* menes salg av plasskrevende varer, detaljhandel er utelukket.

Områdeplanens § 3.06 setter krav om detaljregulering, og ligger til grunn for utarbeidelse av dette planforslaget.

### **1.5 Beskrivelse av planforslaget**

Hoveddelen arealer innenfor området reguleres til Kombinert formål - forretning/kontor/industri/lager inndelt i feltene F/K/I/L1 - F/K/I/L2. Det er presisert at detaljvarehandel ikke er tillatt. Til forskjell fra «Områderegeringsplan for Holmenga», er det i planforslaget ikke åpnet for *hotell* innenfor planområdet.

Utnyttelsesgraden er satt til %-BYA= 50 %, og med basis i den foreliggende Områderegeringsplan for Holmenga er det foreslått å tilrettelegge for bebyggelse med maksimalt 20 meters gesimshøyde. Maksimal byggehøyde er noe lavere for felt F/K/I/L 1 som ligger nærmere Fv.180 – her er gesimshøyde satt til maksimalt 15 meter. Bygningshøyder styres av kotehøyder fastsatt gjennom reguleringsbestemmelser og som vist i illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen skal være førende for alle tiltak innenfor planområdet. Dette innebærer at avvik fra illustrasjonsplanen må begrunnes.

Det er foreslått at det fortsatt kan deponeres masser innenfor området, om enn begrenset gjennom krav gitt i foreslåtte reguleringsbestemmelser. Det understrekes at denne aktiviteten er midlertidig, og skal opphøre når nye tiltak igangsettes iht. planforslaget.

Arealer i øst foreslås regulert til grønnstruktur, og for å skille ulike tomter innenfor næringsområdet er det regulert inn vegetasjonsskjermer.

Areal helt i øst er foreslått regulert grønnstruktur (G1-G2) samt at det er regulert en skogsbilveg (LNF) gjennom dette området. Foruten regulert landbruksveg er det vist adkomstpil til østlig del av feltet F/K/I/L 2. Denne angir mulig adkomst til planområdet via vegføring som regulert i reguleringsplan «Eidsvoll Verk Næringsssenter og Nebbenes Sørgående Vegserviceanlegg», vedtatt 2007. Det foregår samtidig med dette reguleringsarbeidet en

mindre endring av nevnte reguleringsplan, hvor det tilrettelegges for sammenkobling av adkomst, mellom områdene.

For øvrig settes det gjennom reguleringsbestemmelsene rammer og bestemmelser for aktuelle forhold som kan påvirke omkringliggende omgivelser og miljø. I denne sammenhengen vil det være forhold som arealbruk og typer virksomhet, byggehøyder, utnyttelsesgrad og frister for gjennomføring.

For mer informasjon om planforslaget henvises det til planbeskrivelsen.

### **1.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)**

Det er laget en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Ut fra sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens er det i analysen under konkludert med at det er liten til ingen risiko knyttet til aktuelle hendelser. Risikonivået er svært lavt (grønn rubrikk i matrisen) for alle de aktuelle hendelsene. Det vil derfor ikke bli krevd tiltak i forbindelse med planen for hendelsene. ROS-analysen ligger vedlagt.

### **1.7 Illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplanen skal fungere som førende supplement til reguleringsplanen. Sentrale elementer i illustrasjonsplanen er de fastsatte høydekoter fremtidig bebyggelse må forholde seg til og vist mulig bebyggelse innenfor de rammer reguleringsbestemmelsene gir.

### **1.8 Sjekkliste naturmangfold**

Direktoratet for Naturforvaltning, artskart og naturbasen er gjennomgått. Ingen truede arter er kjent. Grundigere vurdering ble gjort ifm. «Områdereguleringsplan for Holmenga».

### **1.9 Kulturmiljø/kulturminner**

Temaet er vurdert avklart tidligere ifm. områdereguleringsplan for Holmenga samt kommunedelplanen som ligger til grunn for denne.

## **2. Vurdering**

### **2.1 Overordnede planer og mål**

*Strategisk næringsutviklingsplan for Eidsvoll kommune 2016-2027.*

Kommunen ønsker arbeidsplassintensive virksomheter nær lokalsentre og kollektivknutepunkter som Eidsvoll, Råholt eller Dal. Arealkrevende virksomhet med stort behov for biltransport (logistikk, lager og industri) foretrekkes i næringsområder langs E6. I planforslaget legges det opp til plasskrevende varer, lager/lagersalg eller lignende iht. begrepsdefinisjon i Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service- og senterstruktur av 2001. Det tillates ikke detaljvarehandel. Planforslaget anses å være i tråd med kommunale planer og overordnede føringer om nærings- og tettstedsutvikling.

#### *Regional plan for areal og transport*

Hovedgrepet i planen er at «hovedstadsområdet» i framtiden i større grad må konsentreres. Med konsentrert vekst menes sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassvekst til noen prioriterte vekstområder, og en tilsvarende klar begrensning på spredt vekst utenfor disse områdene. Retningslinje R10 forteller at «alle kommunene skal kunne legge til rette for næringsutvikling med utgangspunkt i sine fortrinn. Lokalisering av alle typer arbeidsplasser skal følge prinsippene i regional plan om rett virksomhet på rett sted.» Rett lokalisering av arbeidsplasser bidrar til redusert vekst i transportarbeid, effektiv arealbruk, styrking av de prioriterte vekstområdene, god utnyttelse av kollektivtransporten og at virksomheter med behov for rimelige arealer og nærhet til hovedtransportnettet lokaliseres utenfor tettbebyggelsen. Retningslinjen samsvarer i stor grad med kommunens arealstrategi som beskrevet over, og planforslaget anses for å være i tråd med R10.

### **2.2 Trafikkforhold og infrastruktur**

En konsekvens av etablering av nye virksomheter i området vil være økt trafikk. Dette gir generelt en større trafikkfare og mulighet for kapasitetsproblemer på overordnet vegnett. På den annen side vil etablering av arbeidsplasser her, i stor grad dreie seg om trafikk knyttet til

arealkrevende virksomhet som ikke er de mest besøksintensive, som beskrevet i kapittel ovenfor. Foreslått vegføring er basert på tidligere vedtatte områderegulering, hvor vegger er utformet iht. gjeldende standarder og normer.

VA-situasjonen for området tilsier at oppgraderinger er nødvendig. Foreslått tiltak forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg, veg og vannforsyning, strøm i kabelgrøft og trafostasjoner. For øvrig vil omfanget også påvirkes av hvilke virksomheter som vil etablere seg innenfor området, eller hva som vil skje av fremtidig bruk av arealene på nordsiden av det aktuelle planområdet.

### **2.3 Næringsliv**

Et regulert og ubebygget næringsområde av denne størrelsen er noe kommunen har fått signaler om fra næringslivet at man har manglet de siste årene, og vil være positivt med tanke på næringsutvikling i kommunen. Planområdet anses som gunstig beliggende både for lokale bedrifter, og for bedrifter utenfor kommunen/regionen.

### **2.4 Landskaps- og grunnforhold**

I og med at næringsbebyggelse erstatter skog, endres landskapsbildet. Fremtidig bruk av området vil også innebære visse endringer av terrenget, ettersom visse tilpasninger gjennom forflytting eller ved opparbeidelse av masser er nødvendige for å kunne bygge ut området for næringsvirksomhet. Det er lagt inn vegetasjonsbelter for å dempe overgangen mellom næringsområdet og skogen rundt. Området vil være synlig fra enkelte steder på E6 i sørgående retning, fra toppen av friluftsområdet Staviåsen i sørvest og trolig kunne skimtes fra deler av Hurdalssjøen.

## **3. Alternativer**

- A. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.
- B. Planforslaget sendes i retur for ytterligere bearbeiding.
- C. Planforslaget avvises.

## **4. Konklusjon**

Planforslaget legger opp til utbygging av et område hvor arealbruken er bestemt gjennom kommuneplan, kommunedelplan og områderegulering. Forslaget er et viktig bidrag i utarbeidelsen av en tydelig kommunal strategi for næringsutvikling i Eidsvoll. Det understrekes i forslaget at næringsområdene langsmed E6 ikke skal være en arena for detaljhandel.

Med nærheten til E6, vil planområdet ligge gunstig til for etableringer av bedrifter og virksomheter som primært benytter kjøreveg og trenger store arealer for sin aktivitet. Dette er i tråd med ambisjonene for både næringsutvikling og tettstedsutvikling i kommunen.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

### **Vedlegg som følger saken:**

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Illustrasjonsplan\_snitt
- 6 kopi av merknader

**Utskrift av behandlet sak sendes til**