

Planprogram for: Områderegulering med konsekvensutredning for Myrer, Eidsvoll kommune

revidert 01.03.2017

1. Bakgrunn:

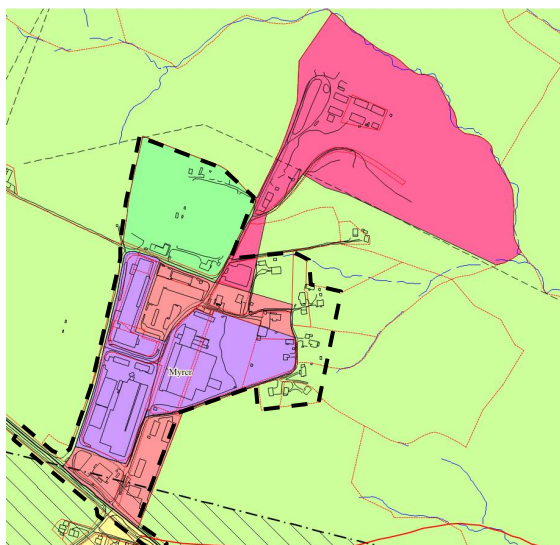
Myrer ligger mellom Eidsvoll sentrum og E6, ca 2 km fra E6 og ca 3,5 km fra Eidsvoll sentrum. På Myrer er det i løpet av de siste 40-50 år utviklet seg en kombinasjon av landbruksvirksomhet, boligeiendommer, produksjonsvirksomhet, kommunal virksomhet, forretningsvirksomhet og idrettsaktivitet. Kombinasjonen av disse ulike typer av virksomhet, kombinert med at trafikkløsningene internt ikke er ryddige nok, gjør at området ikke oppleves som godt tilrettelagt for den aktiviteten som er plassert der. Det er tidvis problemer med parkeringskapasitet og adkomst.

2. Formål:

Områdereguleringen skal først og fremst tilrettelegge for videreutvikling av næringsvirksomhet, kommunal virksomhet og idrettsaktivitet, med infrastruktur, parkeringsarealer og tilhørende anlegg.

3. Planstatus og lovverk:

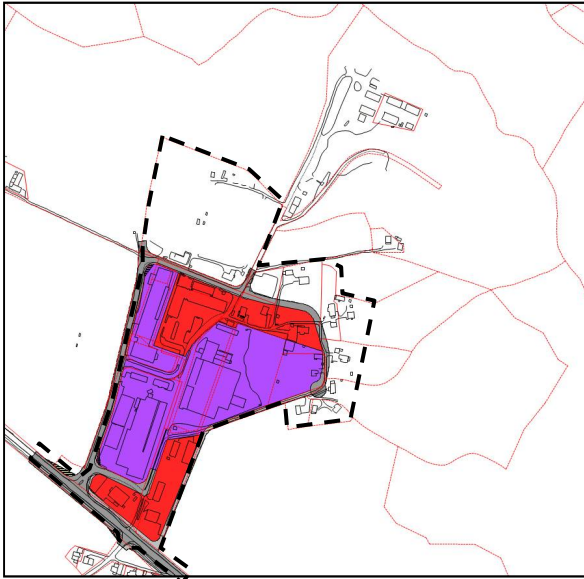
Arealene innenfor planen er i gjeldende kommuneplan for Eidsvoll (vedtatt 10.03.2015) avsatt til tjenesteyting, næringsbebyggelse, grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område).



Utsnitt av gjeldende kommuneplan, planområdet er vist med sort stiplet strek.

Store deler av planområdet er omfattet av reguleringsplan for Myrer industriområde, vedtatt 08.06.1978. I denne planen er det regulert en vegløsning som ikke er blitt opparbeidet fullt ut. Ellers utgjøres utbyggingsformålene av offentlig bebyggelse og industri. Formåls grensene

mellom utbyggingsformålene i reguleringsplanen og kommuneplanen er i det alt vesentlige sammenfallende.



Utsnitt av reguleringsdatabasen viser utstrekningen av gjeldende regulering for Myrer industriområde i forhold til området det varsles oppstart for.

4. Planområdets beliggenhet og størrelse:

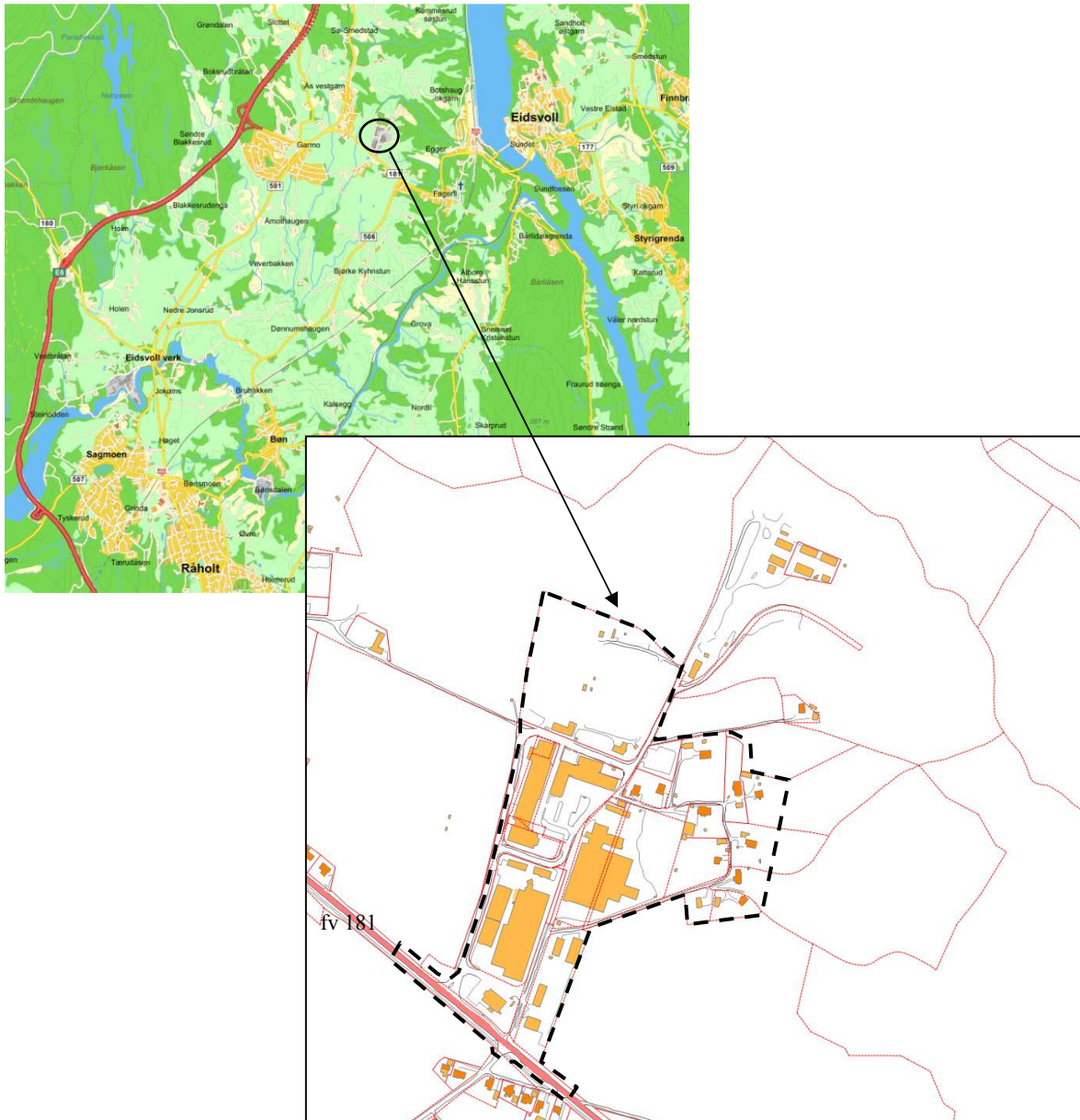
Området ligger nord for fv. 181 på strekningen mellom Hammerstad og Eidsvoll sentrum. Planområdet er på ca 146 dekar og utgjøres av mange eiendommer med en komplisert struktur.



Eiendomskartet viser at det er en sammensatt og kompleks eiendomsstruktur innenfor planområdet.

Planområdet omfatter noe LNF-områder. Det er i utgangspunktet ikke intensjon om å foreslå endring av planstatus for disse arealene. Det vil bli vurdert behov for trafikksikkerhetstiltak langs Myhrervegen. Det kan bli aktuelt å foreslå fortausløsning langs Myhrervegen, men en slik løsning vil i så fall søkes anlagt på østsiden av veien.

Ellers er planrådets avgrensning overveiende styrt av eiendomsgrenser og formålsgrenser i gjeldende planer. Avgrensningen er satt slik at man skal ha gode marginer, hvilket også innebærer at det er sjanse for at planområdet blir redusert underveis i prosessen.



5. Krav til reguleringsplan, planprogram og konsekvensutredning:

I henhold til Plan og bygningslovens § 12-3 utarbeides det "Områderegulering med konsekvensutredning for Myrer" med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og utredninger. Planen vil bli utarbeidet som en områderegulering i regi av kommunen.

Planarbeidet er vurdert mot kriteriene for konsekvensutredning som gjelder iht. forskrift om konsekvensutredninger av 19. desember 2014. Da planområdet er av en slik størrelse at det er mulig å tilrettelegge for bebyggelse med mer enn 15000 kvm bruksareal, tas det sikte på å utarbeide en områderegulering med konsekvensutredning, jfr. forskriftens § 2 og vedlegg I, pkt 1.

I forkant av utarbeidelse av reguleringsplaner med KU skal det foreligge et forslag til planprogram iht. §4-1 i plan- og bygningsloven. Første og annet ledd i denne lyder som følger:

” § 4-1. Planprogram

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

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 samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.”

6. Utredningsbehov og alternativer:

Det tilrettelegges ikke for alternative utviklingsmuligheter i den forstand, slik at det reelle alternativet til å gjennomføre planprosessen og videreutvikle området, er en videreføring av dagens bruk og grad av tilpasninger inne på området (0-alternativet).

Med utgangspunkt i en beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold skal det i konsekvensutredningen gis en beskrivelse og vurdering av virkningene som planen kan få for miljø og samfunn.

Utredningen/vurderingen gjennomføres etter en metode som behandler temaets betydning/verdi i dagens situasjon, tiltakets omfang og påvirkning på dagens situasjon, samt konsekvensenes betydning for området, dvs. temaets verdi vurdert i forhold til påvirkningens omfang.

6.1 Areal og transport

Som en del av planarbeidet skal det avklares hva slags typer nærings- /handelsvirksomhet som kan etableres i planområdet. Kommunen ønsker en utvikling der aktiviteten på Myrer er supplerende for Eidsvoll sentrum, og ikke konkurrerer med dette.

Det blir viktig å videreføre målsettinger i Regional plan for areal og transport (retningslinje R10 rett virksomhet på rett sted) vedrørende vurdering av hva slags virksomhet som kan etableres på området. En videreutvikling av området vil være for eksempel etablering av plasskrevende varehandel som har moderat arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter, som forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større møbel- og byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

Videre så vil det bli vesentlig å bygge opp under målsettingene om å øke veksten i kollektivtransporten, ved å prioritere transportsystem som bygger opp om kollektivstrukturen.

Det blir aktuelt å fokusere beliggenhetens betydning for markeds- og kundegrunnlag samt tilgjengelighet for arbeidsreisende, synergieffekter av samlokalisering, muligheter og konsekvenser for sentrumsutvikling ellers i kommunen. Vurderingene omkring rett virksomhet på rett sted vil også foregå i kommuneplanprosessen som vil forløpe parallelt, og prinsippene fra disse vurderingene vil inngå i dette planarbeidet. Det er ikke aktuelt å tilrettelegge for dagligvarehandel og detaljhandel.

6.2 Bebyggelsesmønster

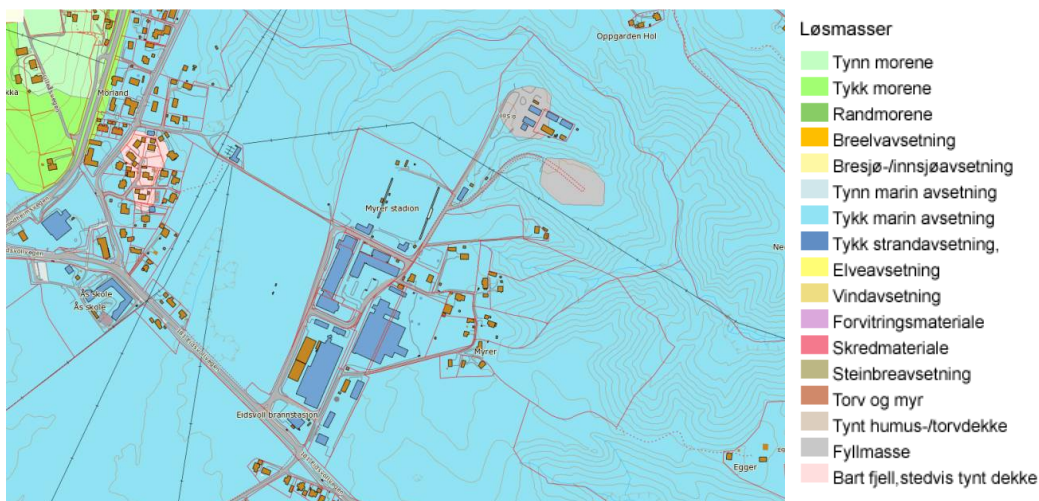
En områderegulering vil tilrettelegge for en videreutvikling av bebyggelsen for næring og tjenesteyting innenfor området, og vil sannsynligvis utgjøres av bebyggelse tilpasset lager/logistikk, verkstedvirksomhet og plasskrevende varehandel sannsynligvis i 1-3 etasjehøyder. Bebyggelsesstruktur og fordeling av virksomhetstyper vil måtte vurderes nærmere.

Planområdet omfatter også boligbebyggelse. I utgangspunktet er det ikke aktuelt å tilrettelegge for videreutvikling av boligområdene da dette ikke er i tråd med kommuneplanen og regionale føringer. Men eksisterende boliger bør få en tilfredsstillende adkomst, og det vil i planprosessen søkes avklart forhold omkring dette.

6.3 Vurdering av ras og flom

Det er i bestemmelsene til kommuneplanen satt krav til geoteknisk vurdering ved regulering av områder under marin grense. Løsmassekart viser at planområdet ligger på tykke marine avsetninger.

Det er betydelige høydeforskjeller som opptrer innenfor området det varsles oppstart for. Det laveste punktet mot øst er på kote c+129, mens det platået som utgjør mesteparten av planområdet ligger på kote c+186. Det utgjør 57m høydeforskjell over en distanse på ca 250m. Det vurderes at det kan bli behov for å dokumentere geotekniske forhold og områdestabilitet ved å innhente en geoteknisk vurdering av fagkyndig.



6.4 Vurdering av kapasitet på eksisterende vegsystem

Tilstøtende fylkesveg fv. 181 har en trafikkbelastning på 7855 kjøretøy i døgnet (2015), og synes å ha god kapasitet. Det antas at videreutvikling av områdene på Myrer vil medføre en trafikkøkning til området, men at dette ikke vil medføre noen merkbar endring av trafikkbelastningen på fylkesvegen.

Det vil bli foretatt beregninger for fremtidig trafikk situasjon i tilknytning planområdet. Slike beregninger vil også omfatte parkeringsdekningen i området.

Det kan være hensiktsmessig å vurdere kapasitet og trafiksikkerhet i krysset mellom Myrervegen og fylkesveg 181, og kartlegge evt. behov for redusert fartsgrense eller venstresvingefelt i krysset for å unngå trafikkoppbygging i forbindelse med krysset.

6.5 Vurdering av kollektivdekning

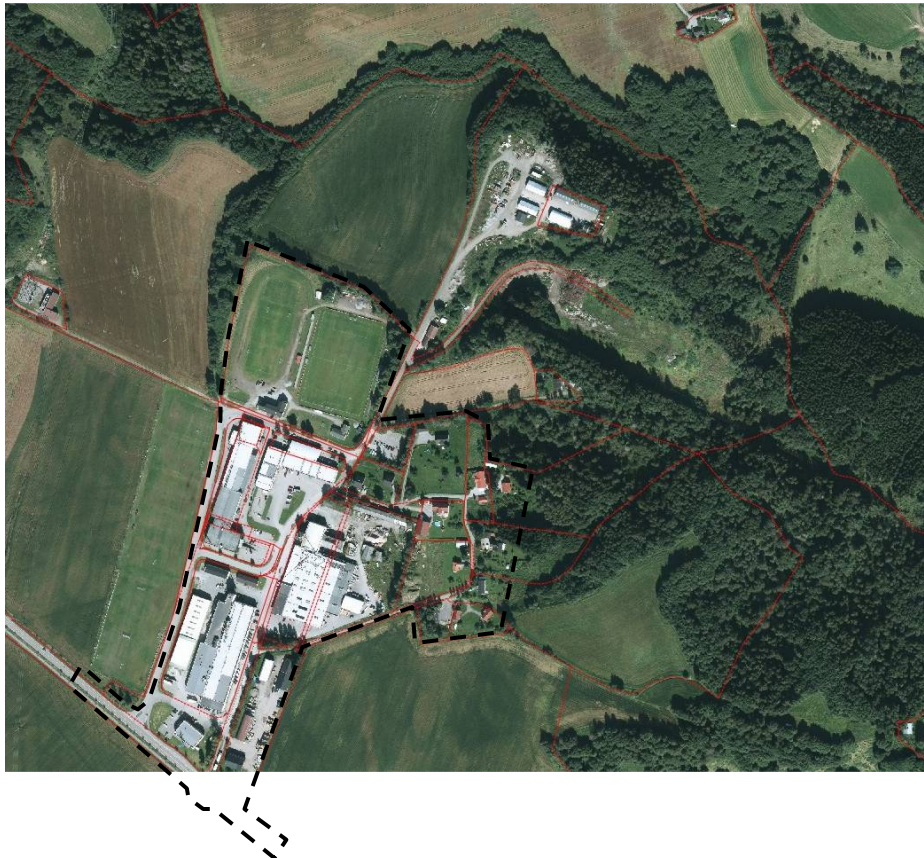
Det er gode muligheter for kollektivdekning, da fv. 181 går forbi planområdet og det er etablerte bussruter forbi og holdeplasser inntil planområdet. Det er om å gjøre å tilrettelegge for at myke trafikanter kan utnytte de tilbudene som er på en enklest mulig måte. Videre er det viktig å videreføre målsettinger i Regional plan for areal og transport, vedrørende å øke veksten i kollektivtransporten, ved å prioritere transportsystem som bygger opp om kollektivstrukturen. Det vil i praksis si å tilrettelegge for bussforbindelser til / fra kollektivknutepunktet som togstasjonene i kommunen utgjør, slik at nye arbeidsplasser gjøres lett tilgjengelige for hele regionen.

6.6 Vurdering av trafiksikkerhetssituasjonen

Det finnes G/S-veg langs fv. 181 forbi planområdet. Det må som en del av planarbeidet vurderes trafiksikkerhetssituasjonen for myke trafikanter internt i planområdet frem til særlig idrettsområdene. Grøntdrag og snarveier/stier i området må vurderes i planarbeidet. Trafikale konsekvenser av nye tiltak må synliggjøres.

6.7 Konsekvenser for naturverdier, biomangfold

Det er ikke registrert spesielle naturtyper, verneområder, viltforekomster, viltområder, foreslått vern, friluftsliv, inngrepsfri natur eller kulturlandskap innenfor planområdet, iht. artsdatabanken.



Da planområdet er redusert, ved at vesentlige LNF-områder er utelatt og det tidligere avfallsdeponiet ikke lenger er en del av planområdet, er muligheten for konsekvenser for naturverdier og biomangfold vurdert som liten. I forbindelse med planarbeidet vil det vurderes nærmere hvorvidt kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere konsekvensene på naturmangfoldet. På bakgrunn av disse vurderingene skal konsekvensene for naturmangfoldet belyses, og eventuelt foreslå mulige avbøtende tiltak.

6.8 Forurensning i grunnen, avrenning

Det er registrert en bekk langs nordlig kant av planområdet, som renner mot øst. Nordlige del av planområdet er tidligere brukt som avfallsdeponi. Dette er håndtert i tråd med pålegg fra Fylkesmannen, og følges opp med miljøovervåkning av avrenning. Planområdet er redusert etter oppstartsvarslingen, og det anses ikke at planområdet vil kunne få innvirkning på det arealet som omfattes av miljøovervåkingen. Det vil være aktuelt å foreslå forebyggende bestemmelser knyttet til grunnforhold generelt, men det vurderes ikke nødvendig å utrede spesielt forholdet mellom planområdet og det tidligere avfallsdeponiet.

7. Planprosess og medvirkning:

Reguleringsplanen skal utarbeides som en områderegulering med konsekvensutredning (KU). I forkant av utarbeidelsen av reguleringsplanen utarbeides det et planprogram, som skal behandles og fastsettes av Eidsvoll kommune.

Samtidig med at planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens § 12-9, jfr. § 4.1, vil det varsles oppstart av planarbeid iht. § 12-8. Dette kunngjøres i Eidsvoll Ullensaker Blad og på kommunens hjemmeside (www.eidsvoll.kommune.no) samt sendes direkte i brev til berørte offentlige myndigheter, grunneiere, naboer, lag og foreninger. Det påregnes også å gjennomføre et grunneiermøte i en tidlig fase av planprosessen. På bakgrunn av sakens art og omfang forventes det at dette gir tilfredsstillende medvirkning.

Forslag til planprogram skal iht. plan- og bygningsloven ligge ute til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Eidsvoll kommune fastsetter på bakgrunn av høringen endelig planprogram iht. plan- og bygningslovens § 12-9. Dette kan trolig skje på et av de første møtene i 2017. Deretter vil det bli utarbeidet et forslag til områderegulering m/KU i henhold til det fastsatte programmet. KU'en skal beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Trolig vil planmaterialet kunne førstegangsbehandles i løpet av våren 2017. Kommunen vedtar da at planen legges ut til offentlig ettersyn iht. lovens § 12-11, jfr. § 12-10. Frist for merknader som er minst 6 uker.

Når reguleringsplanen m/KU har ligget ute til offentlig ettersyn, vil kommunen ta den opp til sluttbehandling og vedta den i kommunestyret. Om det ikke blir krav til betydelige endringer av planen og/eller bestemmelsene kan vedtak av planen sannsynligvis skje høsten 2017.

Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn med frist for uttalelse satt til:
05. desember 2016.

Spørsmål og evt. skriftlige merknader til kan rettes til:

Eidsvoll kommune
Pb 90



2081 Eidsvoll

**e-post: post@eidsvoll.kommune.no
tlf: 66 10 70 00**