



Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
 23/961 - 3 Øystein Ellingsen 27.06.2023

PlanID 023730800 - Høring av endring av reguleringsplan for Holmenga nord

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 og 12-14 sendes forslag til endring av reguleringsplan for Holmenga nord ut på høring. Endringene dreier seg om følgende:

- Justering av plankart og reguleringsbestemmelser for å slå sammen felter med byggeområder, og fjerne regulert veg som splitter arealet opp. I tillegg foreslås en endring av tillatt byggehøyde, fra maks kote 230 m til maks kote 242,5 m.

1. Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Forslagsstiller Norconsult søker om endring etter PBL §12-14, for reguleringsplan for Holmenga nord (planID 023730800). Hensikten med planen er å legge til rette for konkrete planer om å kunne etablere høydeler som en del av næringsbebyggelsen, og ha en fleksibel plan for tomteutnyttelsen. Til det kreves rom for større bygningsvolumer med større bygningshøyde. Dermed foreslås en regulert veg fjernet fra planen, samt økning av tillatt byggehøyde. Intern kjøreveg o_SKV2 med tilhørende fortau o_SGS3 ønskes fjernet slik at næringsarealene kan gi en vesentlig økt areal og bedre fleksibilitet for utviklingen av området slik det nå er tenkt bebygget.

Det er også ønskelig å endre høydebestemmelsene i gjeldende reguleringsplan, for å tilrettelegge for bebyggelse med robotlager på området.

1.2 Endringene

Justering av plankart

- Fjerne veg o_SKV2 og slå sammen tomtene på hver side av vegen som fjernes.
- Gjerdelinje fjernes fra plankartet og regler sikres i bestemmelsene.
- Tilpasning av plankartet til nye eiendomsgrenser

Justering av reguleringsbestemmelser

- Regulert maksimal byggehøyde innenfor felt F/K/I/L4-5 til opptil 37 meter og innenfor felt F/K/I/L3 opptil 15 meter.
- Innenfor felt F/K/I/L4-5 settes maks kotehøyde på bygg til + 242,5 (37 m bygningshøyde) på maksimalt 30% av planert tomt, og maks kote +225 på resten av tomte.
- Maksimalt tillatt %BYA endres fra 90% til 70%.

2. Vurdering

Gjeldende regulering for området ble vedtatt den 21.02.2022, og ble behandlet som en mindre endring. Detaljreguleringen for Holmenga nord planID 023730800 ble vedtatt den 03.09.2019. Denne planen erstattet Områdeplan for Holmenga planID 0237255, vedtatt i 2014. Det har altså vært lagt en del ressurser i utarbeidelse av planer for området. Utviklingen av byggeområdet har dreid seg om å ta ut masser, med steinknusing og senking av terreng. Dette arbeidet er etter alt å dømme i sluttfasen.

Det planlegges for etablering av logistikk/lager-bebyggelse med tilhørende funksjoner jfr. gjeldende plan. En ønsker større fleksibilitet i området ved å fjerne internveg SKV2 som i dag er regulert inn. Forslagsstiller ønsker større byggehøyde med opptil 37 meter på 30% av område F/K/I/L4-5 hvor robotlager planlegges etablert.

Bygningshøyde

I gjeldende regulering er det åpnet for bygningshøyde på opptil kote +230. Den foreslåtte endringen åpner for bebyggelse med høyde opptil kote +242,5, og tilsier en økning på 12,5m ift til tidligere maksimum. Det vurderes at økningen er vesentlig og vil gi en annen bygningsmessig skala i området. Spørsmålet er om dette berører vesentlige interesser eller gir vesentlige konsekvenser.

Byggeområdet ligger nordligst i næringsområdet på Ormlia, med lite bebyggelse i nær-områdene, annet enn næringsbebyggelse i det øvrige næringsarealet. Med en økning av bygningshøyden på 12 meter, vil ny bebyggelse bli mere iøynefallende. Dette vil imidlertid mest påvirke forbipasserende på tilliggende veier, nemlig på E6 og fv 180.

Det er i planbeskrivelsen for opprinnelig vedtak av gjeldende detaljregulering er det poengtert at planen åpner for bebyggelse med en høyde som gjør at den ikke bryter horisonten mot bakenforliggende landskap, med Mistberget. Dette er basert illustrasjon fra et standpunkt på fv 180 ved innkjøringen til Nebbenes sørgående.

Ved å øke tillatt byggehøyde med 12 meter, vil dette premisset brytes, og bygget vil bryte siktlinsen mot horisonten fra flere retninger. Det nye bygget vil sannsynligvis ses av flest forbipasserende på E6 sørgående. Det er i beskrivelsen for endringen innarbeidet skisser som søker å belyse hvordan dette vil fremtre. Administrasjonen i Eidsvoll kommune mener den foreslåtte bebyggelsen formålmessig er innenfor rammene av gjeldende regulering, men også i tråd med overordnede føringer. Planlagt bebyggelse er utvilsomt høyere og mere synlig enn det gjeldende plan åpner for, men det vurderes at dette har liten innvirkning på omgivelsene. På den bakgrunn vurderes at oppføring av den planlagte bebyggelsen er ønskelig.

Utnyttelse

Ved vedtaket av den mindre endringen i februar 2022, ble utnyttelsesgraden for næringsarealene økt fra %BYA=50% til %BYA=90%.

En utnyttelsesgrad på %BYA=90% er veldig krevende å oppnå. For å justere utnyttelsesgraden til noe som er mere relevant, foreslås det justert fra %BYA=90% til %BYA=70%. Administrasjonen i Eidsvoll kommune har ikke innvendinger mot den foreslåtte endringen av utnyttelse.

Formålsendring – fjerning av veg

Den foreslåtte endringen innebærer å fjerne en regulert adkomstveg, for derved å slå sammen 2 utbyggingsområder. Dette innebærer en formålsendring for selve det arealet som vegen ligger på. Administrasjonen i Eidsvoll kommune mener likevel at denne endringen ikke går ut over rammene av hva den opprinnelige planen tilrettela for. På den bakgrunn anses at endringen er av en slik karakter at endringen kan behandles med forenklet prosess.

Etablering av det foreslåtte tiltaket på Holmenga nord bidrar til at næringslivet i kommunen styrkes, og flere arbeidsplasser skapes. Området er spesielt godt egnet for store logistikk-/lagerbedrifter som krever mye areal og kort kjøreveg fra hovedvegnettet. Det vurderes at den foreslåtte bebyggelsen formålmessig er innenfor rammene av gjeldende regulering, men også i tråd med overordnede føringer.

3. Konklusjon

Det anses at den foreslåtte endringen av detaljregulering for Holmenga nord er ønskelig og innenfor rammene av hva som kan behandles med forenklet prosess, iht pbl §12-14. På denne bakgrunn ønskes planmaterialet for endringen utlagt på høring.

Med hilsen

Ebbe Dam Meinild
konstituert avdelingsleder

Øystein Ellingsen
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur