

Kommunale, regionale planmyndigheter, naboer og berørte lag og organisasjoner

Deres ref.:

Vår ref.:

52209155/2023-06-30_Endring Holmenga Nord varsling.docx

Dato:

2023-06-30

► VARSEL OM ENDRING DETALJREGULERING FOR HOLMENGA NORD, gnr/bnr 97/149, 151, 152, 153, 154 - PlanID 023730800, EIDSVOLL KOMMUNE

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 varsles det om endring av ovennevnte reguleringsplan. Det legges til grunn at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen. Forslagsstiller er Logistic Contractor AS.

Hensikten med endring av plan

Hensikten med å endre reguleringsplanen er å legge til rette for konkrete planer om å kunne etablere høydelager som en del av næringsbebyggelsen, og ha en fleksibel plan for tomteutnyttelsen.

Det er i den anledning foreslått å endre høydebestemmelsene slik at de tilpasses ny ønsket bebyggelses høyde. Intern kjøreveg o_SKV2 med tilhørende fortau o_SGS3 ønskes fjernet slik at næringsarealene kan gi en vesentlig bedre fleksibilitet for utviklingen av området slik det nå er tenkt bebyggt.

Planområdet og bakgrunn for endring



Figur 1 Planområde og adkomst på flyfoto

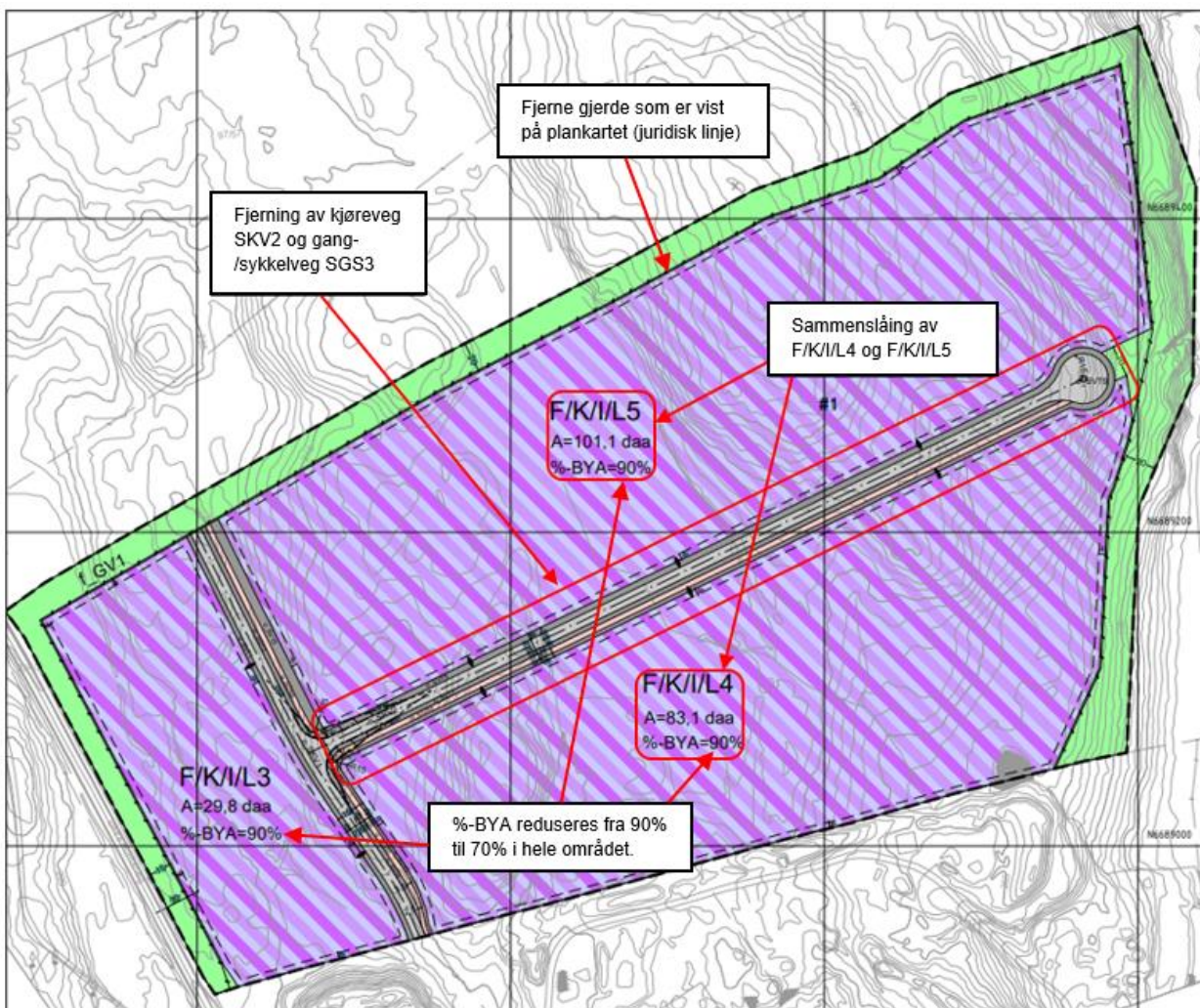
Planområdet er lokalisert rett nord for Nebbenes sydgående (E6), med adkomst fra Fv.180/Østre Hurdalsveg via Klaseiemåsan og Korneliusmyrvegen (rød pil på flyfoto). Holmenga nord er del av Holmenga næringsområde som er under opparbeiding, og hvor flere tomter er ferdig opparbeidet og bebyggt.

Endelig vedtak om detaljregulering av området ble gjort i 2019, med senere endring av reguleringsplanen vedtatt i 2022. Området er regulert til næringsvirksomhet med kombinert formål forretning/kontor/industri og lager.

Etableringen av 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 er tatt ut betydelig med fjellmasser i området etter at området ble regulert ferdig i 2019, og tomteområdet begynner å nærme seg ferdig grovplanert som forutsatt i reguleringsplanen. I foreslått endring av reguleringsplan forenkles tomteinndeling betydelig og vegger tilpasses modulvogntog.

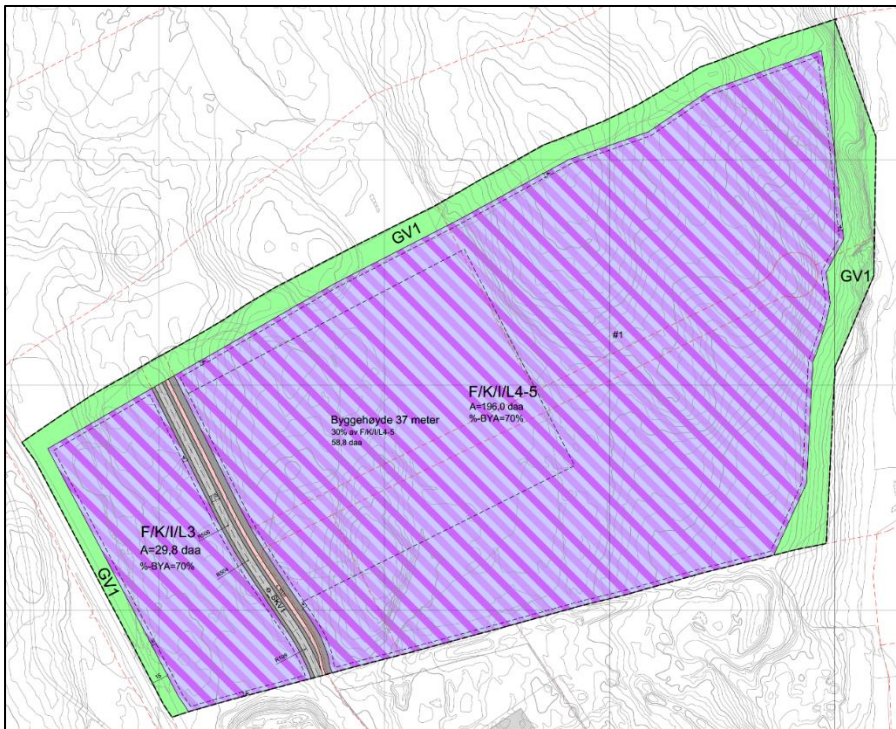
Beskrivelse av endringer

1. Sammenslåing av F/K/I/L4-5.
2. %-BYA reduseres i hele området fra 90% til 70%.
3. Fjerning av SKV2 og SGS2-3 (SGS3 blir en del av SGS1).
4. Endre byggehøydene innenfor området som sammenslås; F/K/I/L4-5 med tillatt høyde opptil 37 meter og i F/K/I/L3 opptil 15 meter.
5. I området F/K/I/L4-5 settes maks kotehøyde på bygg til + 242,5 på inntil 30% av planert tomt, og maks kote +225 på resten av tomten. I området F/K/I/L3 settes maks kotehøyde bygg til + 220.
6. Gjerdelinje fjernes fra plankartet og krav sikres i bestemmelsene.



Figur 2 Endringer det søkes om, vist på gjeldende plankart

Det planlegges for etablering av logistikk/lager-bebyggelse med tilhørende funksjoner jfr. gjeldende plan. Ved å fjerne den interne vegen SKV2 som er regulert inn, skapes en større fleksibilitet i området. Forslagsstiller ønsker større byggehøyde, med opptil 37 meter på 30% av område F/K/I/L4-5 hvor det planlegges etablert et robotlager.



Figur 3 Nytt plankart med innarbeidet endringer; sammenslått F/K/I/L4-5 og fjernet SKV2 og SGS2, og inkl. SGS3. i SGS1



Figur 4 Foreløpig situasjonsplan/utomhus for planlagt etablering

Når det gjelder grønn mobilitet er det i planforslaget avsatt areal til gang- og sykkelveg innenfor planområdet, med tilknytning sørover til Østre Hurdalsveg, via fortau langs Korneliusmyrvegen og Klaseiemåsan. Fra planområdet er det ca. 4,6 km til Eidsvoll Verk stasjon, langs fortau, gang- og sykkelveger og stedvis landlige

og mindre trafikkerte veger (Carsten Ankers veg og Ormliavegen). Ifølge Google tar det ca.18 minutter å sykle, og med elektrisk sparkesykkel/sykkel vil det ta kortere tid. Strekningen er tilnærmet flat. Det er i illustrasjonsplanen vist mulighet for å opparbeide 60 parkeringsplasser for sykkel, i nær tilknytning til inngangspartiet.

Rammeplan for vann, avløp og overvann er utarbeidet og viser løsninger for dette i vedlagt kart og notat. Det er gode arealer og mange muligheter for blågrønnstruktur i forbindelse med flomveier og fordrøyning.



Figur 5 Foreløpig skisse for ny bebyggelse i planområdet, sett mot nordøst



Figur 6 Fra 3D-modell - tomte F/K//L4-5 med foreløpig planlagt bygg sett fra sørvest. Forslag til illustrasjonsplan er drapert oppå forslag til reguleringsplan.

Se vedlagt planbeskrivelse m.fl. dok. for gjennomgang og beskrivelse av tiltak og konsekvenser.

Eidsvoll kommune er positive til planforslaget og konkluderer med følgende:

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. Se vedlagt brev fra Eidsvoll kommune datert 27.06.2023.

For nærmere informasjon om planarbeidet, kontakt Aksel Askeland på tlf.: 90125716.

Merknader til dette oppstartvarsel sendes skriftlig innen 18.08.2023 til:

aksel.askeland@norconsult.com evt. i brev til Norconsult, pb. 626, 1303 SANDVIKA.

Det bes om at kopi sendes til: postmottak@eidsvoll.kommune.no evt. i brev til Eidsvoll kommune, pb. 90, 2081 EIDSVOLL.

Merk innspill med saksnummer:

Norconsult AS: 52209155

Eidsvoll kommune: 23/961

Dette varselet med alle tilhørende plandokumenter er å finne på kommunens nettsider;

www.eidsvoll.kommune.no og www.norconsult.no/kunngjoeringer/

Etter at høringsfristen har gått ut så vil vi samle og vurdere evt. innspill før formell søknad om endring sendes til kommunen for behandling og endelig vedtak.

Med vennlig hilsen

Norconsult AS



Aksel Askeland

Vedlegg:

1. Brev fra Eidsvoll kommune datert 27.06.2023
2. Planbeskrivelse datert 23.06.2023
3. Reguleringsbestemmelser datert 23.06.2023
4. Plankart PDF datert 23.06.2023
5. Rammeplan for vann, avløp og overvann datert 27.06.2023
6. Risiko og sårbarhetsanalyse datert 21.06.2023
7. Illustrasjonsplan/3D
8. Planinitiativ datert 06.02.2023 i samla dokument med referat fra oppstartsmøte 14.03.2023