Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
15.12.2023	2023/44470
Deres dato:	**Deres ref:**
27.11.2023	2023 2941

PLAN1 AS
Postboks 373 Vestad
2403 ELVERUM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ingerid Marie Lorentzen Norum, 32266864

Eidsvoll - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Jønsjøsaga - 14/21 - planID 203536000

Vi viser til deres oversendelse datert 27. november 2023 med varslet oppstart av detaljregulering for Jønsjøsaga i Eidsvoll kommune.

Bakgrunn
Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å endre gjeldende detaljregulering for området, «Jønsjøsaga/XL-bygg gbnr. 14/21 og 46», for å tilrettelegge for flere typer virksomheter enn i dag. Arealformålet forretning i dagens plan er begrenset til salg av trelast og andre større byggevarer. Dette foreslås endret til kombinert formål forretning/næring for å åpne for lager/logistikk/engros med tilhørende kontorer, håndverksbedrifter, verksted for tungtransport og liknende.

Planområdet er på ca. 85 daa, og området er i kommuneplanens arealdel satt av til forretninger – nåværende.

Statsforvalterens rolle
Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill
Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Planen skal tilrettelegge for kombinert forretning- og næringsvirksomhet, og en samlokalisering av bedrifter innenfor samme segment kan være en bærekraftig løsning. Det er også positivt at en utvidelse av slik virksomhet skjer på et areal som allerede er opparbeidet og har en del nødvendig

infrastruktur. Vi støtter kommunen i at det ikke skal tilrettelegges for en ny handelspark, og at planforslaget må ha innarbeidet begrensninger for areal som skal omfatte handel.

Vi ber om at det gjøres en grundig vurdering av effekten av økt trafikk inn og ut av området. Virksomhetene det ønskes å legge til rette for kan skape vesentlig økning i aktiviteten i forhold til dagens situasjon. Vi ber om at det legges opp til en lav parkeringsdekning, og at forslagsstiller/kommunen vurderer mulighetene for å etablere ladepunkter for større kjøretøy knyttet til virksomhetene.

Naturmangfold og vannmiljø
Deler av planområdet går inn i verneområdet Jøndalsåen med forskrift om fredning av fugleliv. Vi forutsetter derfor at vegetasjonsskjermen og byggegrensene i gjeldende plan videreføres av hensyn til fuglene og deres leveområde.

Jønsjøen (ID 002-14595) har moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Ifølge vannforskriften § 4 om miljømål skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Planarbeidet må ta nødvendige hensyn til vannmiljøet og de miljømålene som er fastsatt. Dette innebærer blant annet at miljøtilstand etter vannforskriften skal beskrives og at effekter av planlagte tiltak og aktiviteter vurderes og sees i sammenheng med miljømålene.

Avløp
I gjeldene plan er det rekkefølgebestemmelse med krav om etablering av nytt avløpsanlegg med infiltrasjonssystem/minirenseanlegg. Vi forutsetter at planforslaget sikrer at dette anlegget har tilstrekkelig kapasitet for planlagt ny bebyggelse, eventuelt har krav om at anlegget må oppgraderes.

Fremmede arter
Det er funnet hagelupin flere steder langs Odalsvegen i utkanten av planområdet. Flytting av masser som kan inneholde frø fra fremmede og uønskede arter må gjøres på en måte som ikke medfører spredning av disse i miljøet. Vi forutsetter at det i størst mulig grad benyttes stedegne masser og at eventuelle overskuddsmasser håndteres forsvarlig.

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning
Plan- og bygningsloven § 4-3 stiller krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging. Vi anbefaler å bruke DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). ROS-analysen må inneholde vurderinger av både eksisterende risikoer knyttet til arealene og hvordan en ny utbygging vil kunne påvirke risikobildet. Ved identifiserte risiko- og sårbarhetsforhold skal det gjøres tiltak i planen. Dette kan gjennomføres ved planleggingsvirkemidler som arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser. Innenfor næringsområder er det som oftest mange tette flater, og vi ber derfor om at overvannshåndtering vurderes spesielt.

Klima
Ved arealplanlegging og dimensjonering av infrastruktur er det nødvendig å ta hensyn til forventede endringer i klima. Meld. St. nr. 26 (2022-2023) Klima i endring – sammen for et klimarobust samfunn slår fast at kommunen skal legge til grunn høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger når konsekvensene av klimaendringer vurderes, dette for å være «føre var». Vi anbefaler å benytte klimaprofiler fra Norsk klimaservicesenter aktivt i planarbeidet.

Kommunen skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp og økt miljøvennlig energiomlegging. De to siste årene har utslippet fra kommunen steget. Vi oppfordrer kommunen til å vurdere å sette krav om klimagassregnskap. Dette kan forankres både i plan- og bygningsloven og de generelle utredningskrav i forvaltningsloven. Klimagassregnskap legger grunnlaget for å senere kunne innføre treffsikre og effektive krav til utslippsnivå. På denne måten får kommunen dokumentert, synliggjort og sett på muligheter for å kutte utslippene.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Ingerid Marie Lorentzen Norum
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

VIKEN FYLKESKOMMUNE	Postboks 220	1702	SARPSBORG
EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1	2080	EIDSVOLL

PLAN1 AS
Postboks 373 Vestad
2403 ELVERUM

Vår ref.: 683281/2023 - 2023/59098
Deres ref.:
Dato: 18.12.2023

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Eidsvoll kommune - gbnr 14/21 - Jønsjøsaga - Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering

Vi viser til oversendelse datert 27.11.2023 med varsel om oppstart av detaljreguleringsplan.

Bakgrunn

Planområdet er på 85,3 daa, og er avsatt til næring i kommuneplanen og i detaljregulering for Jønsjøsaga/XL-bygg, gbnr 14/21 og 46.

Formålet med planen er å legge til rette for kombinert formål Forretninger/Næring, slik at det tilrettelegges for lager/logistikk/engros med tilhørende kontorer, samt håndverksbedrifter og serviceanlegg/verksted for tungtransport i tillegg til eksisterende formål. Det skal også tilrettelegges for mottak, sortering og salg av ombruksmaterialer.

Merknader

Tiltaket er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune har følgende merknader:

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen gir føringer om at lokalisering av næring, arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted, jf. RP-ATP retningslinje R10. Det bør ikke åpnes for virksomheter med høy tetthet av arbeidsplasser eller besøkende. Reguleringsbestemmelsene bør presisere at det kun tillates kontorer i tilknytning til stedlig virksomhet.

Fylkeskommunen forutsetter at prinsippene om næring i regional plan legges til grunn for planarbeidet, og at detaljreguleringen utarbeides i tråd med regionale føringer.

PLAN Avdeling for kommunale planer
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vannmiljø

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 legger føringer for forvaltningen av vannforekomstene i vannregionen og fastsetter miljømål for alt vann. Vi forutsetter at tiltaket gjennomføres i tråd med målsettingene i den regionale planen. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannsdisponering med avrenning på egen grunn.

Arkeologiske kulturminner

Forholdet til automatisk fredete kulturminner ble avklart ved regulering i 2018. Fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader.

Viken fylkeskommune vil vurdere om planen er i tråd med regionale føringer når den kommer på offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Hanna Thoresen

Rådgiver kommunale planer

Medsaksbehandlere:

Arkeologiske kulturminner Bjarne Gaut

Kopi til:

Eidsvoll kommune

Statsforvalteren i Oslo og Viken

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

Plan 1 AS - Elverum
Postboks 373
2403 ELVERUM

Vår dato: 12.12.2023
Vår ref.: 202318616-2 Oppgis ved henvendelse
Deres ref.:

Saksbehandler: Andreas Skullerud/ 22959703/asku@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering - Jønsjøsaga, gnr. 14 bnr. 21 - Eidsvoll kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 27.11.2023.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

NVE sin oppfølging av planarbeidet
Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Andreas Skullerud
Rådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
Plan 1 AS - Elverum

Kopimottakere:
EIDSVOLL KOMMUNE

Deres dato
2023-11-27

Vår dato
2023-12-14

Deres referanse
2023 2941

Vår referanse
S222972

Vår saksbehandler
SVEHEL

Kopi til

PLAN1 AS v/ Henri Auer
hau@p1.no

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Jønsjøsaga i Eidsvoll

Elvia AS («Elvia») viser til Jønsjøsaga i Eidsvoll kommune. Høringsfristen er 22.12.2023 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Elvia har etter energiloven anleggs- og områdekonsesjon i Eidsvoll kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

I det følgende vil Elvia redegjøre for hvilke elektriske anlegg som er etablert innenfor planområdet.

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon

Eksisterende lavspent luftledning (opp til og med 1000 V)

Anlegg med spenning til og med 1000 V inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Elvia har lavspent luftledning med tilhørende master innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Blank ledning (uisolert) har et byggeforbudsbelte på 1,5 meter fra strømførende ledning. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. I tilfeller hvor en linje er belagt (isolert), er det tillatt med bygg under linjen dersom vertikal avstand er over 2,5 meter.

Det må for alle typer kraftledninger ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til luftledningen.

Oversikt over Elvia sine luftledninger finnes også via WebApp:
https://elvia.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=7c4bc277ab5849f3824d8f26e32aeebd

Finn kraftledningen ved å søke på området, trykk på selve kraftledningen for å få opp spesifikasjoner om byggeforbudsbelte.

Eksisterende høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 kV)
Elvia har høyspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende nettstasjon
Elvia har en eksisterende nettstasjon av typen plassbygd nettstasjon innenfor områdeplanen som vi ber at det blir tatt hensyn til.

Behov for ny nettstasjon
Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektvurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner
For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Andre forhold

Kostnader med tiltak i strømnettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre utenforstående uten netteiers samtykke eller offentliggjøres

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Vedlagt kart er følgelig unntatt offentlighet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@elvia.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.

Med vennlig hilsen

Elvia AS

Sveinung Hellerud

Avdeling Rettigheter

Vedlegg:

- Kartutsnitt