Planbeskrivelse til endring av
Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga
Gnr / bnr 14/21
Eidsvoll kommune

datert 19.03.2025, rev. 09.07.2026

1. Innledning **3**
1.1 Bakgrunn og hensikt 3
1.2 Planavgrensning og områdets beliggenhet 3
2. Planprosess **5**
2.1 Krav om konsekvensutredning 5
2.2 Varsel om oppstart, prosess 5
3. Planstatus og rammebetingelser **13**
3.1 Reguleringsplaner i området 13
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold **14**
5. Beskrivelse av endringsforslaget **14**
5.1 Overordnede føringer 14
5.2 Avgrensning 15
5.3 Plankart 15
5.4 Reguleringsformål 16
5.5 Reguleringsbestemmelser 16
6. Konsekvenser som følge av de foreslåtte endringene **18**
6.1 Konsekvenser for naturverdier og biomangfold 18
6.2 Konsekvenser for areal og transport 20
6.3 Konsekvenser for trafikkbelastning, støy og trafikksikkerhetssituasjon 21
6.4 Kommunale forutsetninger – gjeldende arealplaner 21
6.5 Risiko og sårbarhetsanalyse 21

1. Innledning

1.1 Bakgrunn og hensikt

Plan1 AS er blitt engasjert av Eidsvoll Almenning for å utarbeide og fremme en endring av gjeldede «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga», vedtatt 30.01.2018.

Bakgrunnen for endringen er at Eidsvoll Almenning (EA) ønsker å legge til rette for ny aktivitet og nyetableringer. EA har aktivt prøvd å få mer aktivitet innenfor planområdet siden vedtatt plan 2018. Det har vist seg å være vanskelig og få andre bedrifter innen trelast til å etablere seg innenfor planområdet. Det er derfor ønskelig å åpne opp for virksomheter innenfor andre bransjer enn kun salg av trelast og andre større byggevarer, slik bestemmelse § 4.1 i gjeldende plan begrenser for.

Nye etableringer skal være knyttet til den eksisterende driften innenfor planområdet, og hensikten med planendringen er å tilrettelegge for lager/logistikk/engros med tilhørende kontorer, samt håndverksbedrifter og serviceanlegg/verksted for tungtransport, i tillegg til eksisterende formål. Det ønskes også tilrettelagt for mottak, sortering og salg av ombruksmaterialer.

Etableringene innenfor planområdet skal fungerer som synergier lokalt, området er ikke tenkt som noe regionalt. Det skal ikke tilrettelegges for detaljhandel, -området skal ikke være en ny handelspark i Eidsvoll kommune.

Endringen vil bestå i å endre formålet «Forretning» til kombinert formål «Forretninger/Næring», samt endre formuleringen i bestemmelse § 4.1 i bestemmelsene. Byggegrensen innenfor byggeområdet er også foreslått justert i øst og sør.

Planendringen vil utarbeides som en privat detaljregulering jfr. Plan- og bygningsloven §12-3.

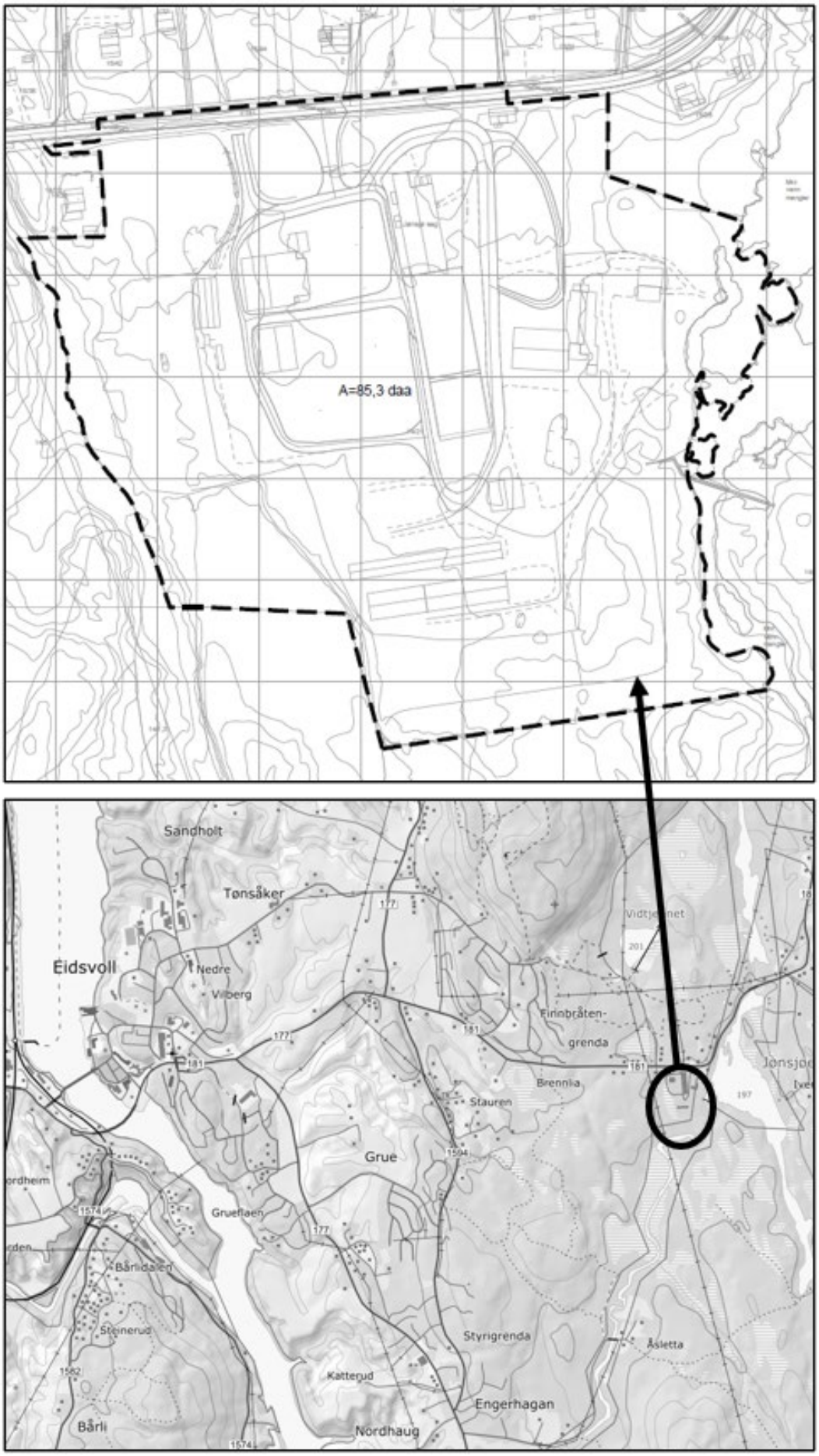
Ut over endringene som er beskrevet ovenfor, vil resterende del av planen videreføres som tidligere. I tillegg til å endre bestemmelsenes § 4.1 er det gjort noen mindre rettinger og tilføyelser i bestemmelsen for at plan og bestemmelser skal samstemme. Allerede gjennomførte rekkefølgekrav er tatt ut av bestemmelsene, bestemmelse ang. støy og fremmede arter/massehåndtering er innarbeidet og det er lagt inn parkeringskrav iht. kommunens føringer.

Det vises til planbeskrivelsen til «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» datert 12.06.2017, rev. 20.11.2017. «Kapittel 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold» beskriver dagens situasjon, og dette omtales ikke på nytt i planbeskrivelsen til endringsforslaget. Det ble vurdert ved oppstartsmøte at gjeldende dokumenter kunne videreføres i stor grad.

1.2 Planavgrensning og områdets beliggenhet

Området ligger sør for fv 181 (Odalsvegen) på strekningen mellom Eidsvoll sentrum og Gullverket. Hele planområdet er på ca. 85 dekar og omfatter eiendommene gbnr. 14/21 og del av vegareal 336/4 (Odalsvegen).

Planområdet avgrenses av eiendomsgrenser og formålsgrenser, med Odalsvegen i nord, Jønsjøen i øst, og skogsarealer i sør og vest. Planen omfatter samme område som «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga», vedtatt 30.01.2018.



Figur 1: Kart med planavgrensning og oversiktskart som viser planområdets lokalisering

2. Planprosess

2.1 Krav om konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) av 01.07.17 skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Endringen av planen er vurdert opp mot KU-forskrift.

Endringen består i hovedsak i å endre formålet «Forretning» til kombinert formål «Forretninger/ Næring». I tillegg er byggegrensen innenfor formålet foreslått justert i øst og sør.
Iht. gjeldende bestemmelser tillates det kun for salg av trelast og andre større byggevarer.
I endringsforslaget tilrettelegges det andre nye etableringer knyttet til den eksisterende driften innenfor planområdet:
De endrede bestemmelsene åpner for lager/logistikk/engros med tilhørende kontorer, samt håndverksbedrifter og serviceanlegg/verksted for tungtransport, i tillegg til salg av trelast og andre større byggevarer. Videre åpnes det for mottak, sortering og salg av ombruksmaterialer.
Det er gjort mindre justeringer og oppdateringer/tilpasninger av bestemmelsene bl.a. som følge av føringer fra oppstartsmøtet og innkomne merknader.

Byggegrensen er justert i sør og øst. Ut over dette er det ikke gjort andre endringer av tillatt utnyttelsesgrad, høyder e.l. for byggeformålet, eller gjort endringer av andre formål.

I gjeldende reguleringsplan som ble vedtatt 30.01.2018 ble det utarbeidet KU i planbeskrivelsen. Det anses ikke å ha skjedd større endringer siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2018. Det vurderes at endringene som foreslås ikke får vesentlige virkning for miljø eller samfunn, og faller ikke inn under § 6, § 8 eller § 10 i KU-forskriften. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II.

Det er derfor i samråd med kommunen kommet fram til at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning iht. plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende KU-forskriften.

Planbeskrivelse med KU til gjeldende reguleringsplan fra 2018 følger som vedlegg til planendringen.

2.2 Varsel om oppstart, prosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med Eidsvoll kommune den 03.11.2023.
Varslet om oppstart av planarbeid ble varslet i brev datert 28.11.2023, og kunngjøring på Plan1s og kommunens hjemmeside og i Eidsvoll Ullensaker Blad den 28.11.2023.

Frist for merknader til planarbeidet ble satt til 22.12.2023.

Under høringsperioden kom det inn 4 uttalelser, som er oppsummert og kommentert nedenfor:

<u>Statsforvalteren i Oslo og Viken, 15.12.2023</u>

1. 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 handels-park, 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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

7. Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:
   a. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
   b. 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.

Forslagsstillers kommentar:

1. *Det tilrettelegges ikke for detaljhandel og området skal ikke være en ny handelspark i Eidsvoll kommune.*
   Det er i bestemmelsene innarbeidet følgende begrensninger for de ulike virksomhetene innenfor formålet:
   KBA, kombinert bebyggelse og anleggsformål

   Innenfor KBA tillates det oppført bebyggelse og anlegg for forretninger for salg av trelast og andre større byggevarer, lager, kontor, verksted og håndverksvirksomheter.
   Det tillates ikke forretninger for detaljhandel.
   Det er tillatt med maks. 3000 m2 BRA håndverksbedrifter innenfor KBA.
   Det er tillatt med maks. 3000 m2 BRA lagervirksomhet innenfor KBA.
   Det er tillatt med maks. 3000 m2 BRA verksted og service for tungtransport innenfor KBA.
   Kontorer skal være tilknyttet næringsvirksomhetene innenfor planområdet. Rene kontorbygg tillates ikke.
   Det tillattes solceller på tak.

   Det foreslås ikke økt utnyttelse, men at nye etableringer skal være knyttet til den eksisterende driften innenfor planområdet. Det legges dermed opp til at det kan bli en synergieffekt mellom bedriftene/næringene som etableres lokalt innenfor området. Virksomhetene kan bruke hverandre, f.eks. ved at håndverksbedriftene vil kunne få varer levert direkte fra eksisterende trelast innenfor planområdet. Serviceanlegg/verksted for tungtransport vil være for tungtransport som er lokalt forankret. Dette vil bidra til interne samarbeid i planområdet og bidra til å bygge nettverk og relasjoner i bransjen, samt redusere trafikk inn og ut av området. I tillegg til at en del varer kan fraktes intern på området, er det også mulighet for at biler som frakter varer inn i området også kan ta med seg returlast.
   Pga. disse synergiene antas det å bli tilsvarende eller noe økt trafikk inn og ut fra området. Endringen vil imidlertid ikke legge opp til mer trafikk enn anslått trafikkmengde i planbeskrivelsen til gjeldende plan vedtatt i 2018. I tillegg er ÅDT langs fylkesvegen halvert etter dette.

   I gjeldende reguleringsbestemmelser er det ikke innarbeidet parkeringskrav. Iht. avklaringer på oppstartsmøtet med kommunen er dette innarbeidet i de endrede bestemmelsene. Der er det krav om at det skal være min.: 0,5 p-plasser og maks. 1,5 p-plasser pr. 100 m^2 BRA forretningsareal. I kommuneplanens parkeringsnorm er det krav for næring ikke definert, men i reguleringsbestemmelsene er det satt samme krav til næring som forretning.

2. *Naturmangfold og vannmiljø:*
   Hensynssone for båndlegging etter lov om naturvern samt vegetasjonsskjermen er opprettholdt som i gjeldende plan. Det er imidlertid foreslått å endre byggegrensen innenfor byggeområdet slik at den ligger 4 meter fra formålsgrensen mot øst og sør.
   Båndleggingssonen er 10 m langs strandlinjen slik verneforskriften spesifiserer. I tillegg er sonen regulert til grønnstruktur, vegetasjonsskjerm langs vassdraget ca. 20 m bred. Denne sonen kan ikke utbygges, og det er foreslått bestemmelser for å sikre at det er naturlig vegetasjon i denne sonen. Det anses at restriksjonene innenfor båndleggingssonen og vegetasjonsskjermen sikrer fuglefredningen på en god måte, slik at det derfor kan tillates bygging inntil 4 meter fra vegetasjonssonen. Det er viktig å balansere hensynene til naturvern og samfunnsutvikling. Ved å tillate moderat utvikling nær fugleleir kan man oppnå en bærekraftig arealbruk som gir rom for

både bevaring av naturverdier og nødvendig utvikling av samfunnet. Fremtidige bygg vil ha god avstand til eksisterende grøntområder og grøntområdene blir også videreført i planen for å hensynta naturmangfoldet i området.

På lik linje som i gjeldende reguleringsbestemmelser er følgende rekkefølgekrav og andre bestemmelser ift. VA og overvann opprettholdt.

- *Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer for veganlegg, VA-anlegg og overvannshåndtering som er godkjent av kommunen.*
- *Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg er etablert og godkjent som driftsklare. Dette gjelder vannforsyningsanlegg og nytt avløpsanlegg med infiltrasjonssystem / minirenseanlegg.*
- *VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende forskrifter. Planene skal også inneholde foreslått løsning for overvannsbehandling. Overflatevann / takvann / drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.*

Bestemmelsene viderefører også krav om at tekniske forhold som håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk skal beskrives/følge situasjonsplanen ved søknad om rammetillatelse.

Endringsforslaget åpner for at det kan etableres verksted og service for tungtransport innenfor området. Det er en potensiell risiko for lekkasje/utslipp av kjemikalier/olje etc. ifm. denne type virksomhet. TEK17 og forurensningsloven setter krav til hvilke tiltak som skal gjennomføres ifm. etablering og drift av denne typen anlegg og bebyggelse. Ifm. søknad om tiltak må det dokumenteres hvordan dette følges opp iht. gjeldende lover og forskrifter. Det forutsettes at gjeldende låver og forskrifter følges, slik at det ikke blir uønskede utslipp som kan påvirke nærområdene.

3. *Avløp:*
   Det legges ikke opp til høyere utnyttelse i endringsforslaget.
   I bestemmelsene er rekkefølgekrav om etablering av nytt avløpsanlegg med infiltrasjonssystem/ minirenseanlegg opprettholdt. Videre er det krav om at det skal utarbeides tekniske planer for bl.a. VA-anlegg, og at disse planene skal godkjennes av kommunen. Detaljering og dimensjonering av avløpsanlegget vil gjøres ifm. søknad om tiltak.

4. *Fremmede arter:*
   Det er innarbeidet et punkt i fellesbestemmelsene ift. fremmede arter og massehåndtering.

5. *Samfunnssikkerhet og klimatilpasning:*
   Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) hvor risiko og sårbarhet som følge av de foreslåtte endringene er vurdert. ROS-analysen er basert på DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».

6. *Klima:*
   Som nevnt legges det opp til at det kan bli en synergieffekt mellom bedriftene/næringene som etableres lokalt innenfor området. Når virksomhetene internt kan samarbeide/bruke hverandre, vil det vil det redusere bilbruk og kunne bidra til reduksjon i klimagassutslipp.
   Mottak, sortering og salg av ombruksmaterialer er også miljømessig positivt.
   For øvrig legges det opp til effektiv energibruk og bærekraftige materialer, i henhold til TEK17.

   Området er allerede utbygget med flere virksomheter og det er eksisterende veger, parkeringsarealer og annen infrastruktur innenfor planområdet. Videreutvikling i et allerede

omdisponert område bidrar til færre nye inngrep enn ved å ta i bruk ubygde arealer andre steder.

7. *Endringene som foreslås er vurdert opp mot Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.*

Akershus fylkeskommune, 18.12.2023

1. 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.

2. 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.

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

Forslagsstillers kommentar:

1. *Samordnet areal- og transportplanlegging:*
   Det foreslås ikke økt utnyttelse innenfor området. Det tillates ikke detaljhandel innenfor planområdet og det er satt arealbegrensninger for de ulike virksomhetene innenfor formålet. Reguleringsbestemmelsene presisere at det kun tillates kontorer i tilknytning til stedlig virksomhet det. Som beskrevet i kommentar til merknad fra Statsforvalteren, vil endringen tilrettelegge for at det kan bli synergieffekt mellom bedriftene/næringene lokalt innenfor området. En slik synergi vil bidra til å redusere trafikk inn og ut av området. Det tilrettelegges dermed ikke for virksomheter med høy tetthet av arbeidsplasser eller besøkende, og det anses at endringsforslaget er i tråd med prinsippene om næring i regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus.

2. *Vannmiljø:*
   Det vises til kommentarer til merknad fra Statsforvalteren. Som nevnt videreføres rekkefølgekrav og andre krav ift. VA og håndtering av overvann i reguleringsbestemmelsene.
   Gjeldende lover, forskrifter og planer må følges ved utvikling og drift innenfor området.

3. *Arkeologiske kulturminner:*
   Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 12.12.2023

1. 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.

2. 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.

Forslagsstillers kommentar:
Ifm. gjeldende plan ble NVEs sjekkliste benyttet aktivt under planprosessen i forhold til mulige flom- og skredfarer. Som følge av dette ble det innarbeidet faresone for flom i plankartet med tilhørende bestemmelser. Det foreslås ikke endringene som ha innvirkning på flom- eller skredfare, og faresone for flom med tilhørende bestemmelser er opprettholdt.

Elvia, 14.12.2023

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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

5. 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.

6. 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.

7. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:
   a) Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense
   b) 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.

8. 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.

Forslagsstillers kommentar:
Det legges ikke opp til økt utnyttelse innenfor området ift. gjeldende plan, og endringene som foreslås anses ikke å påvirke Elvia anlegg.
I gjeldende bestemmelser står det at nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense, at det er en generell byggegrense på 5 m byggegrense rundt nettstasjoner, samt at nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Disse bestemmelsene videreføres.
For øvrig er Elvias merknad oversendt til tiltakshaver, slik at Elvias krav følges opp ved videre planlegging og prosjektering, samt i bygge-/anleggs- og driftsfasen.

2.3 Offentlig ettersyn

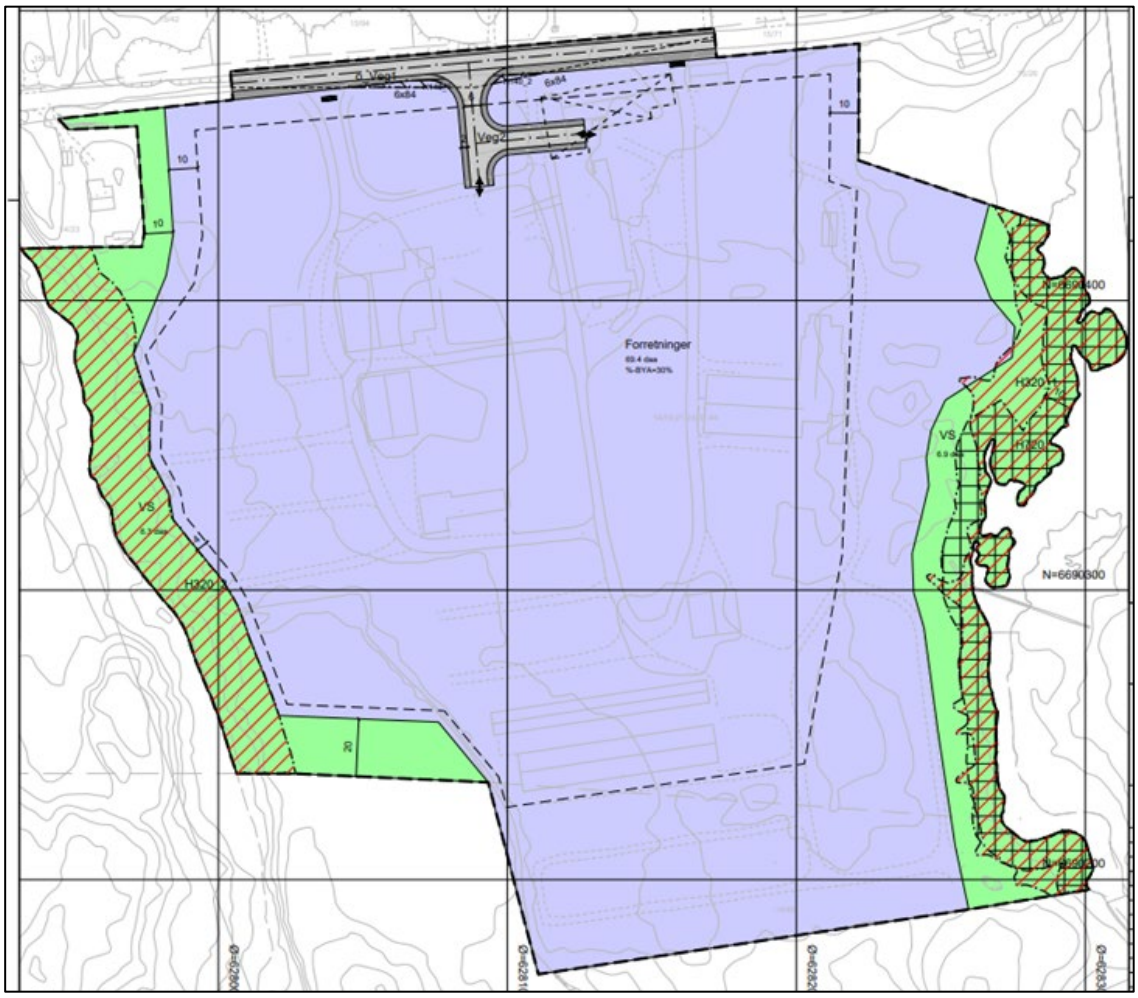
Planforslaget ble behandlet i Hovedutvalg for næring og samfunn 7.10.2025 og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 20.10.2025-1.12.2025. Under høringsperioden kom det inn fire uttalelser. Høringsinnspillene er oppsummert og kommentert i eget merknadsskjema. Kommunens damforvalter hadde merknader knyttet til dambrudd, og administrasjonen fremmet derfor et eget alternativ til plankart til sluttbehandling. I administrasjonens forslag var byggegrensen i øst lagt langs sone for beregnet dambruddbølge.

Ved sluttbehandling ble administrasjonens forslag vedtatt, og planbeskrivelsen er oppdatert i samsvar med vedtaket. Planen ble vedtatt i kommunestyret 23.06.2026.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Reguleringsplaner i området

«Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» ble vedtatt 30.01.2018, og er nå gjeldende plan for området.



Figur 2: Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» vedtatt 30.01.2018 (ikke måletokkriktig)

I gjeldende reguleringsplan er mesteparten av arealet regulert til byggeområde for forretning. Innenfor byggeområdet tillates det forretning for trelasthandel og andre større byggevarer. Det er ikke differensiert ytterligere mellom forretning og f.eks. lager. Det tillates ikke detaljhandel, og kontorvirksomhet tillates kun for å administrere den øvrige virksomheten på planområdet.

Deler av fylkesvegen, samt innkjøring til området er regulert til kjøreveg med tilliggende annen veggrunn. Ifm. krysset er det regulert frisiktsoner.

Det er regulert en ca. 20 meter bred sone med vegetasjonsskjerm som skjerming mot øst og vest. Denne sonen kan ikke utbygges, og det er foreslått bestemmelser for å sikre at det er naturlig vegetasjon i denne sonen.

Deler av planområdet går inn i verneområdet Jøndalsåen med forskrift om fredning av fugleliv, og mot øst er det regulert en sone for båndlegging etter lov om naturvern. Båndleggingssonen er 10 m langs strandlinjen slik verneforskriften spesifiserer.

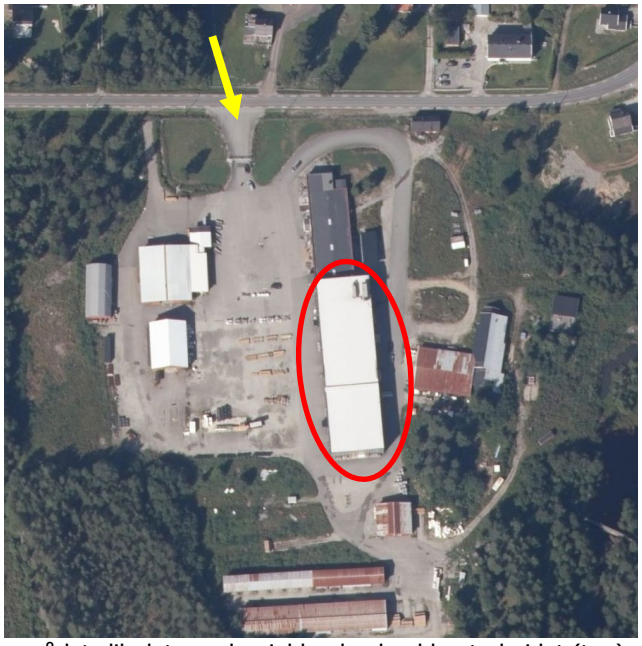
Langs Jønsjøen i øst og bekken i vest er det regulert faresone for flom. Flomsonene ligger i all hovedsak innenfor regulert vegetasjonsskjerm. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor flomsonene.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

For beskrivelse at planområdet - eksisterende forhold, vises det til kapittel 4 planbeskrivelsen til «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» datert 12.06.2017, rev. 20.11.2017.
Etter at «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» ble vedtatt 30.01.2018, er det imidlertid noen forhold som er endret:

Trafikkmengden på fv. 181, Odalsvegen er betydelig redusert etter at gjeldende plan ble utarbeidet. Iht. Statens vegvesens vegkart hadde fv. 181, Odalsvegen da ÅDT 2800 kjøretøyer pr døgn (2015-tall). Statens vegvesens har i etterkant av dette oppdatert trafikktallene, og fylkesvegen er nå oppgitt å ha ÅDT 1100 (2022-tall). Trafikkmengden er dermed mer enn halvert på fylkesvegen i forhold til det som var utgangspunktet da gjeldende plan ble vedtatt.

Deler av den tidligere bebyggelsen er revet og det er oppført ny bebyggelse.
Iht. rekkefølgekravet i gjeldende plan, er de to tidligere avkjøringene til området stengt og det er opparbeidet én ny avkjørsel til området.



Figur 3 og 4: Flyfoto som viser bebyggelse og adkomster i området slik det var da gjeldende plan ble utarbeidet (t.v.) og endringer som er gjort i etterkant (t.h.). Røde sirkler vider endret bebyggelse og gule piler viser endret adkomstforhold. Kilde: Norge i bilder.

5. Beskrivelse av endringsforslaget

5.1 Overordnede føringer

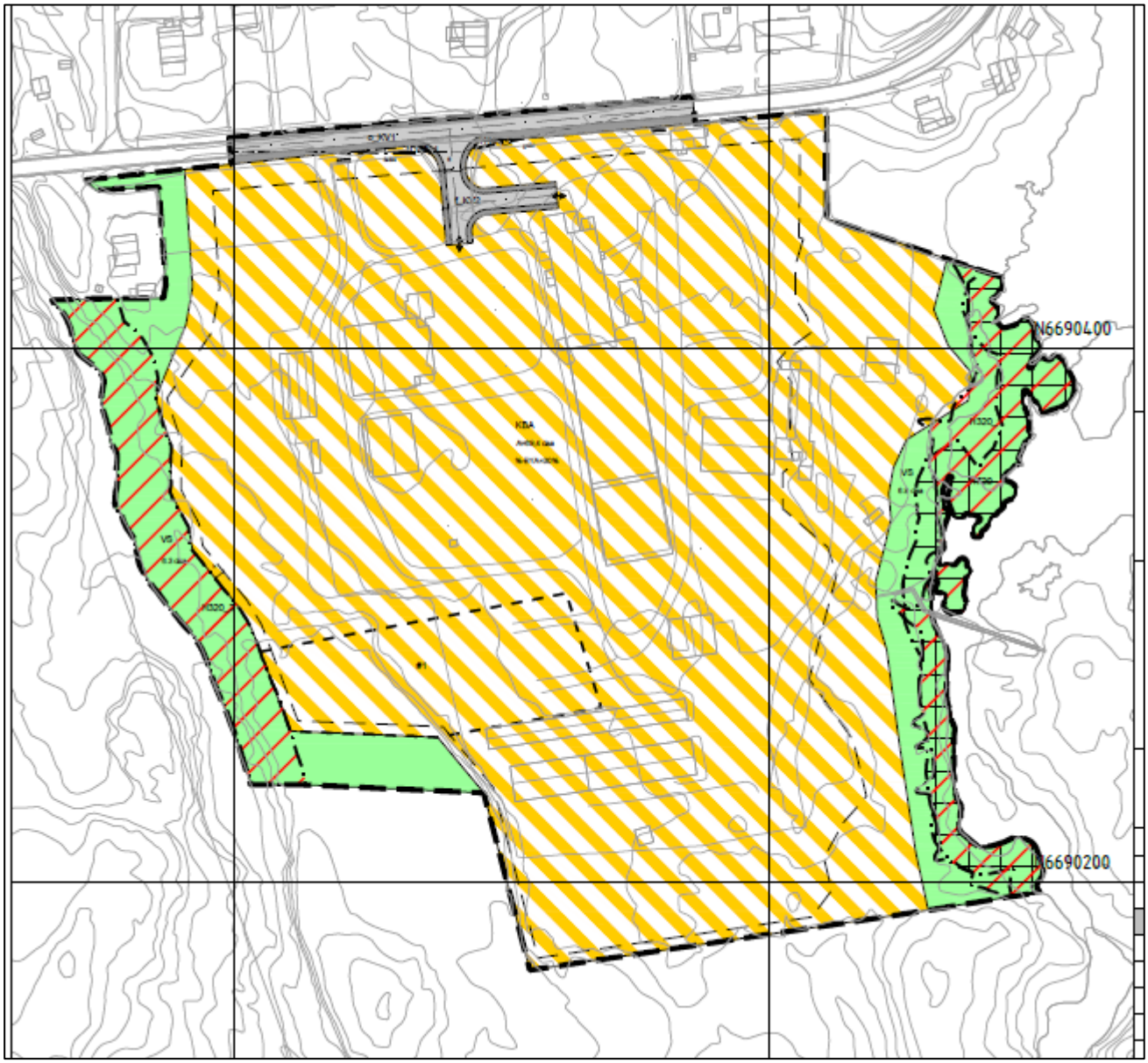
Hensikten med planendringen er å åpne opp for virksomheter innenfor andre bransjer enn kun salg av trelast og andre større byggevarer, slik bestemmelse § 4.1 i gjeldende plan begrenser for.
Det er imidlertid ønskelig av nye etableringer skal være knyttet til eksisterende drift innenfor planområdet, slik at de skal fungerer som synergier lokalt. Det er ikke ønskelig at området brukes regionalt, kun lokalt.
I tillegg til forretning for salg av trelast og andre større byggevarer, foreslås det nå å tilrettelegge for lager/logistikk/engros med tilhørende kontorer, håndverksbedrifter, serviceanlegg/verksted for tungtransport, samt for mottak, sortering og salg av ombruksmaterialer.

Det tilrettelegges ikke for detaljhandel, og området skal ikke være en ny handelspark i kommunen.

5.2 Avgrensning

Planområdet er på drøyt 85 dekar, og planavgrensningen er tilsvarende som for «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga», vedtatt 30.01.2018.

5.3 Plankart



Figur 5: Plankart datert 13.05.26.

5.4 Reguleringsformål

Reguleringsformål	Feltnavn	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Forretning/Næring	KBA	69,38 daa
Kjøreveg	KV	1,51 daa
Annen veggrunn		0,95 daa
Grønnstruktur, vegetasjonsskjerm	VS	13,22 daa
Totalt		**85,06 daa**

Hensynssoner	Feltnavn	Areal
Sikringssone; frisikt	H104	0,07 daa
Faresone; flomfare	H320	8,23 daa
Båndlegging etter lov om naturvern	H720	3,86 daa
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)	#1	4,6 daa
Totalt		**16,76 daa**

Endringsforslaget består i at areal regulert til forretning i gjeldende plan endres til kombinert bebyggelse og anleggsformål for forretning og næring (KBA). I tillegg er byggegrensen vest og sør innenfor KBA redusert til 4 meter fra formålsgrense.

Ut over dette er det ikke gjort endringer på formål, hensynssoner eller avgrensing av disse. Det vises til planbeskrivelsen til «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» datert 12.06.2017, rev. 20.11.2017 for beskrivelse av disse områdene.

5.5 Reguleringsbestemmelser

I gjeldende plan er det følgende bestemmelse for byggeområde for forretning:

§4.1 Type virksomhet
Innenfor forretningsformålet kan det kun etableres forretning for salg av trelast og andre større byggevarer.

For å tilrettelegge for ønsket virksomhet innenfor arealene regulert til kombinert bebyggelse og anleggsvirksomhet er denne bestemmelsen nå foreslått endret til:

§4.1 KBA, kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor KBA tillates det oppført bebyggelse og anlegg for forretninger for salg av trelast og andre større byggevarer, lager, kontor, verksted og håndverksvirksomheter.

Det tillates ikke forretninger for detaljhandel.

Det er tillatt med maks. 3000 m2 BRA håndverksbedrifter innenfor KBA.

Det er tillatt med maks. 3000 m2 BRA lagervirksomhet innenfor KBA.

Det er tillatt med maks. 3000 m2 BRA verksted og service for tungtransport innenfor KBA.

Det tillates påfyllingsanlegg for drivstoff til internt bruk. Ved søknad om etablering av dette, må det legges ved en revidert ROS-analyse for tiltaket.
Det tillates ikke kommersielt drevet påfyllingsanlegg for drivstoff.

Kontorer skal være tilknyttet næringsvirksomhetene innenfor planområdet. Rene kontorbygg tillates ikke.

Det tillattes solceller på tak.

Det kan også etableres ombruksanlegg innenfor planområdet, dette er innenfor bestemmelsene «*Innenfor KBA tillates det oppført bebyggelse og anlegg for forretninger for salg av trelast og andre større byggevarer, lager, kontor, verksted og håndverksvirksomheter.*»

Det er også innarbeidet noen andre endringer i bestemmelsene ift. de som ble vedtatt 30.01.2018.

Det var tidligere ikke bestemmelser ift. parkering, og dette er nå innarbeidet:

§4.3 Parkering
Forretning
Pr. 100 m2 BRA: Min.: 0,5 p-plasser og maks. 1,5 p-plasser

Næring
Pr. 100 m2 BRA: Min.: 0,5 p-plasser og maks. 1,5 p-plasser

Under fellesbestemmelsene er følgende tatt inn:

§3.6 Støy
Retningslinje for støy T-1442/2021 skal legges til grunn.

§3.7 Fremmede arter
Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding eller beplantning av arealer. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

Ifm. etablering av ny bebyggelse for XL-bygg ble ny regulert adkomst opparbeidet og de to tidligere eksisterende adkomstene stengt i samsvar med rekkefølgebestemmelsene i gjeldene plan.
Med bakgrunn i at rekkefølgekravet nå er gjennomført foreslås det å fjerne følgende bestemmer:

Tidligere §2.3
Før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse på planområdet, skal østlig adkomst til planområdet stenges.

Tidligere §2.4
Når ny regulert adkomst tas i bruk, skal eksisterende vestlige adkomst til planområdet stenges.

Det er også innregulert et bestemmelsesområder for pumpestasjon med #1 med bestemmelse: «*Innenfor bestemmelsesområde kan det etableres offentlig pumpestasjon. Det må være nok areal til pumpestasjon, vegarealer og snumuligheter for større kjøretøy ved pumpestasjonen. Kommunens vegnorm legges til grunn ved prosjektering av ny pumpestasjon med tilhørende teknisk infrastruktur*».

Ut over dette, er innholdet i bestemmelsene tilsvarende som for «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga», vedtatt 30.01.2018.

6. Konsekvenser som følge av de foreslåtte endringene

Ifm. «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» (vedtatt 30.01.2018), ble det utarbeidet konsekvensutredning som en del av planbeskrivelsen (datert 12.06.2017, rev. 20.11.2017). Konsekvensutredningen (kapittel 6 i planbeskrivelsen) omfattet følgende temaer:

- Konsekvenser for naturverdier og biomangfold
- Konsekvenser for areal og transport
- Konsekvenser for bebyggelsesmønster
- Konsekvenser for ras- og flomfare
- Konsekvenser for trafikkbelastning, støy og trafikksikkerhetssituasjon

I tillegg til dette, ble også konsekvensene av følgende temaer vurdert (kapittel 7 i planbeskrivelsen):

- Overordnede og kommunale forutsetninger
- Kulturminner og kulturmiljø
- Barns interesser
- Universell tilgjengelighet
- Teknisk infrastruktur
- Risiko og sårbarhetsanalyse

De fleste av disse temaene vil i liten eller ingen grad påvirkes eller få konsekvenser av endringene som foreslås i planen og bestemmelsene, og det er i utgangspunktet kun konsekvenser som følge av de foreslåtte endringene som vurderes nedenfor.

Det anses ikke at de foreslåtte endringene vil påvirke eller ha konsekvenser for verken (naturverdier og biomangfold, areal- og transport,) bebyggelsesmønster, ras- og flomfare, overordnede forutsetninger, kulturminner og kulturmiljø, barns interesser, universell tilgjengelighet eller teknisk infrastruktur. For vurdering av konsekvenser for disse temaene, vises det derfor til kapittel 6 og i planbeskrivelsen til «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» datert 12.06.2017, rev. 20.11.2017.

Det skal tilrettelegges for en fremtidig offentlig pumpestasjon innenfor planområdet. Dette er sikret med bestemmelsesområde på plankart og bestemmelse: «Innenfor bestemmelsesområde kan det etableres pumpestasjon. Det må være nok areal til pumpestasjon, vegarealer og snumuligheter for større kjøretøy ved pumpestasjonen. Kommunens vegnorm legges til grunn ved prosjektering av ny pumpestasjon med tilhørende teknisk infrastruktur». Plassering av pumpestasjonen er best egnet på grunn av kotehøyder, ca. kote 199,0 – 199,8, avhengig av plassering. Fordelene med plasseringen er at det gir et godt fall fra planlagt bebyggelse, og pumpeledningen kan legges langs ny fremtidig vei.

6.1 Konsekvenser for naturverdier og biomangfold

Ifm. «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» (vedtatt 30.01.2018) ble det utarbeidet egen «Sjekkliste ift. naturmangfoldloven» datert 08.06.2017.

Det som beskrives og vurderes nedenfor, er nye opplysninger som er fremkommet etter at sjekklisten ble utarbeidet (registrering av hagelupin), samt hvordan foreslåtte endringer i planen og bestemmelsene evt. kan få innvirkning på naturverdier og biomangfold.

<u>Fremmede arter</u>

Statsforvalteren har påpekt at det har blitt registrert hagelupin flere steder langs Odalsvegen i utkanten av planområdet. De skriver at 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. Stedegne masser må i størst mulig grad benyttes, og eventuelle overskuddsmasser må håndteres forsvarlig. For å sikre dette, er det innarbeidet et punkt i fellesbestemmelsene ift. fremmede arter og massehåndtering.

Verneområde Jøndalsåen med forskrift om fredning av fugleliv
I øst omfatter planområdet deler av verneområdet Jøndalsåen med forskrift om fredning av fugleliv. I «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga», vedtatt 30.01.2018 er det regulert Hensynssone for båndlegging etter lov om naturvern med 10 meters bredde langs strandlinjen slik verneforskriften spesifiserer. I tillegg er det regulert en ca. 20 m bred sone til grønnstruktur, vegetasjonsskjerm langs vassdraget. Denne sonen kan ikke utbygges, og det er bestemmelser for å sikre at det er naturlig vegetasjon i denne sonen.

Både båndleggingssonen og vegetasjonsskjermen opprettholdes tilsvarende som i gjeldende plan. Begge disse sonene, med tilhørende reguleringsbestemmelser, er innarbeidet for å sikre både fuglefredningen og vassdraget inkl. kantsonen på en god måte.

I gjeldende plan vedtatt 30.01.2018, ligger byggegrensen i øst ca. 25-50 meter fra formålsgrensen mot vegetasjonsskjermen. Utenfor byggegrensen er det et eksisterende bygg, veg og noe anlegg. I sør er byggegrensen i underkant av 58 meter fra formålsgrensen, og ligger like sør for eksisterende bebyggelse, ved overgangen mot eksisterende skogsareal.
Utenfor byggegrensen kan det ikke oppføres ny bebyggelse, men det kan etableres anlegg, veger, parkerings- og manøvreringsarealer, utelagring etc. i tilknytning til driften innenfor området.

Byggegrensen foreslås endret ift. «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga», vedtatt 30.01.2018, slik at den samsvarer med sone for dambruddbølge, etter anmodning fra damforvalter i kommunen.
Arealene regulert til byggeområde vil imidlertid ikke endres.

Båndlegging ift. naturvern, samt den ca. 20 meter brede vegetasjonsskjerm langs vassdraget ivaretar fuglefredningen samt vassdraget med kantsone på en god måte, og vi kan ikke se at endring av byggegrensen vil påvirke naturverdier eller biologisk mangfold.

Utslipp/forurensning av grunn og vassdrag
Allerede i gjeldende plan vedtatt 30.01.2018 var det satt rekkefølgekrav for etablering av nytt avløpsanlegg med infiltrasjonssystem/minirenseanlegg for området. Det var også krav om utarbeidelse av tekniske planer for vann, avløp og overvannshåndtering iht. kommunens VA-norm, og at planen må godkjennes av Eidsvoll kommune. Det ble også beskrevet at forebygging av utslipp fra dieseltank vil ivaretas forskriftsmessig ved etablering av oppsamlingskar eller dobbel tank.

Krav og rekkefølgebestemmelser for vann-, avløps- og overvannanlegg endres ikke. Eksisterende privatanlegg har veldig god kapasitet, det forutsettes at denne kan brukes frem til at kapasitet er utnyttet.

Endringsforslaget åpner for at det kan etableres serviceanlegg/verksted for tungtransport innenfor området. Det er en potensiell risiko for lekkasje eller utslipp av kjemikalier, olje etc. i forbindelse med denne type virksomhet. Forurenset grunn kan igjen føre til forurensning av Jønsjøen i øst og bekken i vest.

Både TEK17 og forurensningsloven setter krav til hvilke tiltak som skal gjennomføres ifm. etablering og drift av denne typen bebyggelse og anlegg. Ved søknad om tiltak må det dokumenteres hvordan dette følges opp iht. gjeldende lover og forskrifter. I tillegg må det være gode rutiner for å ivareta sikkerhet, rutiner for kontroll og vedlikehold av driften og god oppfølging av HMS-arbeid.

Det forutsettes at gjeldende lover og forskrifter følges, og at det er goder rutiner for oppfølging og HMS-arbeid, slik at det ikke blir uønskede utslipp som kan påvirke nærområdene. Med bakgrunn i dette, anses faren for forurensning av grunn og vassdrag som liten.

Det vises for øvrig til ROS-analysen datert 19.04.24, som er utarbeidet for endringsforslaget.

6.2 Konsekvenser for areal og transport

Iht. «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» (vedtatt 30.01.2018) var det som nevnt kun tillatt å etablere forretninger for salg av trelast og andre større byggevarer.

Som nevnt innledningsvis har Eidsvoll Almenning aktivt prøvd å få mer aktivitet innenfor området siden gjeldende plan ble vedtatt i 2018. Det har imidlertid vist seg vanskelig å få andre bedrifter innen trelast til å etablere seg innenfor planområde. Eidsvoll Almenning ønsker derfor å legge til rette for annen type aktivitet og nyetableringer enn kun salg av trelast og andre større byggevarer, slik gjeldende plan begrenser for. Nye virksomheter skal imidlertid være innenfor samme segment og kunne knyttes opp mot driften til XL-bygg som er etablert innenfor området.

Det har vært en viktig forutsetning at området ikke åpner for detaljhandel eller blir en ny handelspark i kommune, og at man følger føringene i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, samt Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus.

I endringen foreslås byggeområdet regulert til forretning og næring, hvor det i tillegg til salg av trelast og andre større byggevarer, også tillates lager/logistikk/engros, håndverksbedrifter, serviceanlegg/verksted for tungtransport, samt mottak, sortering og salg av ombruksmaterialer. Nye etableringer vil dermed være knyttet til driften som allerede er innenfor området.

Hovedhensikten med endringen er at det kan bli en synergieffekt mellom bedriftene/næringene som etableres lokalt innenfor området. Virksomhetene kan bruke hverandre, f.eks. ved at håndverksbedriftene vil kunne få varer levert direkte fra eksisterende trelast innenfor planområdet. Virksomheter i og i nærheten av området vil kunne ha behov for lager. Serviceanlegg/verksted for tungtransport vil være for tungtransport som er lokalt forankret, mens ombruksmateriale kan komme fra trelastforretningen eller andre lokale bedrifter.

Samlokalisering av bedrifter innenfor samme segment, samt begrensningene i bestemmelsene, kan bidra til ønsket synergieffekt. Interne samarbeid vil kunne redusere trafikk inn og ut av planområdet bl.a. ved at en del varer kan fraktes intern på området. Det er også mulighet for at biler som frakter varer inn til noen av bedriften, også kan ta med seg returlast fra andre. Ut over dette er det også er det også mulighet for interne samarbeid i planområdet, som kan bidra til å bygge nettverk og relasjoner i bransjen.

På lik linje som i gjeldende plan, tilrettelegges det ikke for detaljhandel innenfor planområdet, og det tillates kun kontorvirksomhet i tilknytning til de aktuelle virksomhetene. Videre er det satt arealbegrensninger for de ulike typer virksomheter, samt innarbeidet bestemmelser ift. parkering.

Samlokalisering av bedrifter innenfor samme segment anses som en bærekraftig løsning.
Det er positivt at en utvidelse av slik virksomhet kan skje på et areal som allerede er regulert til byggeområde, er opparbeidet og har en del nødvendig infrastruktur, framfor å ta i bruk nye arealer.

Det åpnes ikke for detaljhandel, og området vil ikke bli som en ny handelspark i kommunen.
Det anses at de foreslåtte endringene forholder seg til føringene i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, samt Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus.

6.3 Konsekvenser for trafikkbelastning, støy og trafikksikkerhetssituasjon

Trafikktall på bl.a. riks- og fylkesveger kan hentes ut fra Statens vegvesens kartbaser, og disse dataene blir benyttet som grunnlag for beskrivelse og vurdering av trafikk i reguleringsplaner.

Da gjeldende plan ble vedtatt, lå det andre trafikktall til grunn enn det som er tilfelle i dag. Slik det står i planbeskrivelsen datert 12.06.2017, rev. 20.11.2017, hadde fv. 181, Odalsvegen ÅDT 2800 kjøretøyer pr døgn iht. Statens vegvesens vegkart (2015-tall).
I etterkant av dette har Statens vegvesens oppdatert trafikktallene, og fylkesvegen er nå oppgitt å ha ÅDT 1100 (2022-tall). Trafikkmengden er dermed mer enn halvert på fylkesvegen i forhold til det som var utgangspunktet da gjeldende plan ble vedtatt.

Endringene som foreslås kan endre trafikken innenfor området ift. det gjeldende plan ville medføre. Som omtalt i pkt. 6.2, vil samlokalisering av bedrifter innenfor samme segment, og synergieffekt av dette kunne, redusere trafikk inn og ut av planområde. Det antas derfor at det vil kunne bli tilsvarende eller noe økt trafikk inn og ut fra området ift. gjeldende plan. Endringen vil imidlertid ikke legge opp til mer trafikk enn anslått trafikkmengde i planbeskrivelsen til gjeldende plan.
I tillegg er ÅDT langs fylkesvegen halvert etter dette.

Etter at gjeldende plan ble vedtatt i 2018, er de to tidligere avkjøringene er stengt og det er opparbeidet én ny avkjørsel til området i samsvar med gjeldende plan og bestemmelser. Dette har bedret trafikksikkerheten i området.

Det anses derfor at endringen som foreslås ikke vil gi negative konsekvenser ift. trafikkbelastning, støy og trafikksikkerhetssituasjon sammenlignet med gjeldende plan.

6.4 Kommunale forutsetninger – gjeldende arealplaner

«Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga» ble vedtatt 30.01.2018, og dette er gjeldende reguleringsplan for området. I kommuneplanens arealdel 2021-2031 er arealene avsatt til nåværende forretning i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Arealene som er regulert/avsatt til forretning i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, foreslås nå regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål; Forretning næring. Bestemmelsene for byggeområdet foreslås endret, slik at det i tillegg til forretning for trelast og andre større byggevarer, tillates lager/logistikk/engros, håndverksbedrifter, serviceanlegg/verksted for tungtransport, samt for mottak, sortering og salg av ombruksmaterialer.

Endringene som nå fremmes vil være en endring av gjeldende «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga».

6.5 Risiko og sårbarhetsanalyse

Ifm. «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga», vedtatt 30.01.2018 ble det utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse, hvor risiko- og faresituasjonen ifm. planen ble vurdert.

I tilknytning til endringsforslaget er det utarbeidet en ny ROS-analyse basert på DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Risiko- og sårbarhetsvurderinger er knyttet til endret risiko- og faresituasjon som følge av endringene som er foreslått i planen og bestemmelsene.

Endringsforslaget åpner for at det tillates serviceanlegg/verksted for tungtransport innenfor området. Som omtalt i pkt. 6.1 ovenfor, er det en potensiell risiko for lekkasje/utslipp av

kjemikalier/olje etc. ifm. denne type virksomhet. Sannsynlighet og konsekvenser, samt tiltak og oppfølging for å unngå dette, er vurdert og beskrevet i ROS-analysen.

For øvrige forhold, der risiko- og faresituasjon ikke påvirkes av de foreslåtte endringene, vises det til ROS-analysen til «Detaljregulering av Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga», vedtatt 30.01.2018.