

Arkivsak-dok. 20/07965-14
Saksbehandler Kjetil Hauger

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
13.06.2022

Forslag til reguleringsplan for trinn 2 av Killingmo næringspark - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner at forslag til reguleringsplan for trinn 2 av Killingmo næringspark, datert 23.05.2022, med bestemmelser datert 23.05.2022, og planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 23.05.2022, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse med konsekvensutredning til detaljreguleringsplan for trinn 2 av Killingmo næringspark, datert 23.05.2022.
2. Forslag til reguleringsplankart for trinn 2 av Killingmo næringspark, datert 23.05.2022.
3. Forslag til reguleringsbestemmelser for trinn 2 av Killingmo næringspark, datert 23.05.2022.
4. Planprogram, fastsatt 23.08.2021.
5. Merknader mottatt til varsel om oppstart av reguleringsplan.
6. Trafikkanalyse, datert 17.08.2021.
7. Geoteknisk datarapport, datert 14.12.2021.
8. Geoteknisk vurderingsnotat, datert 15.12.2021.
9. Teknisk notat, vei, vann, avløp og overvann (VVAO), datert 23.02.2022.
10. Illustrasjonsplan, datert 27.01.2022.
11. ROS-analyse, revidert 20.05.2022.

Andre saksdokumenter:

Diverse dokumenter i forbindelse med planarbeidet.

Saksopplysninger:

Det foreligger et forslag til detaljreguleringsplan for trinn to av Killingmo næringspark (trinn 1 ble omtalt som Kjellingmo – forslagsstiller har nå benevnt neste trinn Killingmo). Planområdet utgjør i dag en skogvokst del av landbrukseiendommen gnr. 204, bnr. 1, avsatt til næringsformål i gjeldende arealdel av kommuneplanen, se: [kart](#). Planforslaget fremmes av Landskapsarkitekt Hanne Karin Tollan MNAL på vegne av Aurskog-Høland utbyggingsselskap AS.

Forslag til reguleringsplan (vedlegg 1, 2 og 3) viser hvorledes planområdet på 72 daa kan utvikles med næringstomter, atkomstveier, vegetasjonsbelte mot Fv 170 Kompveien og vannforekomstene i området. På grunn av planforslagets potensiale for nye næringsbygg har det vært nødvendig med en konsekvensutredning til planforslaget. Planprogram for plan- og utredningsarbeidet ble fastsatt av formannskapet 23.08.2021 (vedlegg 4), og konsekvensutredningen er integrert i forslag til planbeskrivelse (vedlegg 1). Utført konsekvensanalyse konkluderer med at planforslaget vil ha stor positiv konsekvens for samordnet areal- og transport, stor negativ konsekvens for jordvern og moderat/lite negativ konsekvens for klima og miljø, byggegrunn, geoteknikk og flom samt naturmangfold.

Mindre deler av planområdets søndre deler ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for flomfare. Dette område er i forslag til plankart avsatt med hensynssone for flomfare, og en tilhørende bestemmelse om at tiltak ikke kan iverksettes før det foreligger dokumentasjon på at tiltaket vil tåle en 200-årsflom, se forslag til planbestemmelse 7.1.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i området som konkluderer med at det stedvis er bløt leiregrunn i området – men ikke forekomster av kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Terrengets flate topografi tilsier uansett at området ikke er utsatt for områdeskred.

Det er videre utarbeidet en trafikkanalyse (vedlegg 6) som konkluderer med at den planlagte utvidelsen av næringsområdet – ikke medfører behov for ny infrastruktur tilknyttet fylkesveiene i området, men at dette ikke utelukkes i eventuelle seinere trinn. Det er utarbeidet en illustrasjonsplan (vedlegg 11) som viser en mulig utvikling av området med bebyggelse og en teknisk plan for vei, vann, avløp og overvann (vedlegg 9).

Det er og utarbeidet en ROS-analyse (vedlegg 11) som konkluderer med at de ulike risikoforhold knyttet til foreslått utvikling av området er tilstrekkelig ivaretatt gjennom planforslag og forslag til bestemmelser.

Det ble gjennomført oppstartsmøte for planarbeidet den 11.11.2020, og varslet oppstart av planarbeid den 14.12.2020. Det ble i denne sammenheng lagt til grunn at planområdet muliggjør mindre enn 15.000 m² næringsbebyggelse, hvilket ikke ville utløste krav til konsekvensutredning. Det ble mottatt 7 uttalelser i denne forbindelse. De mottatte uttalelsene finnes i vedlegg 5.

Etter merknad fra Statsforvalteren i Oslo og Viken ble utbyggingspotensialet seinere revurdert til ca 30.000 m², hvilket utløser krav til konsekvensutredning. Det foreligger derfor også 4 uttalelser i forbindelse med høring av planprogrammet. Disse uttalelsene finnes og i vedlegg 5.

Intimasjon:

Det foreligger et forslag til reguleringsplan for trinn 2 av Killingmo næringspark i Aurskog. Kommunen må ta stilling til hvorvidt det skal gis tilslutning til planforslaget ved å legge det ut til offentlig ettersyn, eller ikke. Uttalelsene som er mottatt til varslet planoppstart skal ligge til grunn når kommunen tar beslutningen. Kommunedirektøren anbefaler at det gis tilslutning til planforslaget ved å legge det ut til offentlig ettersyn.

Relevante bestemmelser:

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 skal kommunen ved førstegangsbehandling av et forslag til reguleringsplan ta stilling til hvorvidt planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke. Eventuelle merknader til planvarselet skal ligge til grunn for avgjørelsen.

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget som foreligger er et godt planforslag som vil legge til rette for ytterligere næringsutvikling tilknyttet næringsparken på Killingmo, i tråd med gjeldende arealdel av kommuneplan. Planforslaget legger opp til grøntbelter mot vannforekomstene i området – og en vegetasjonsskjerm mot Fv 170 Kompveien som vil være viktig for å ivareta landskapsbildet ved den mest trafikkerte innfartsveien til kommunen. Tilsvarende bestemmelse om bevaring av vegetasjon mot fylkesveien foreligger allerede i gjeldende reguleringsplan for trinn 1 av Kjellingmo næringsområde og til næringsområdet på Finstadhagan nærmere Aurskog sentrum.

Uten å gå inn i alle merknader som er mottatt vil utbygging av et skogsområde som dette naturligvis ha ulike ulemper og negative følger. De ulike hensyn utbyggingen skal ivareta vurderes å være tilstrekkelig avveiet gjennom kommuneplanprosessen som endte med å avsette området til næringsformål i mars 2019 og gjennom utført konsekvensutredning, ROS-analyse og forslag til plankart og bestemmelser.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger merknader til planforslaget som bør hindre at kommunen gir sin tilslutning til planforslaget ved å legge det ut til offentlig ettersyn.

Økonomiske vurderinger:

Avgjørelsen om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn, og vurderes ikke å ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Utbygging av et skogområde som dette vil naturligvis medføre miljømessige konsekvenser. Konsekvensutredningen som er gjennomført har ikke konkludert med at vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8- 12 vil være til hinder for at kommunen kan gi sin tilslutning til forslag til reguleringsplan, gjennom å legge dette ut til offentlig ettersyn.

Alternativer og konsekvenser:

Formannskapet kan velge å gi sin tilslutning til planforslaget ved å vedta planforslaget utlagt til offentlig ettersyn.

Formannskapet kan velge å avvise det forelagte planforslaget.

Innholdet i uttalelsene som foreligger fra oppstart av planarbeidet, og til høringen av planprogrammet, skal ligge til grunn ved avgjørelsen.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil anbefale formannskapet å vedta forslag til reguleringsplan utlagt til offentlig ettersyn.