



Arkivsak-dok. 23/00610-38
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
04.12.2024
11.12.2024

Andregangsbehandling av forslag til reguleringsplan for Løken næringspark

Kommunedirektørens innstilling:

Aurskog-Høland kommune godkjenner forslag til reguleringsplan for Løken næringspark, med plankart datert 10.04.2024 og reguleringsbestemmelser revidert 23.10.2024 (vedlegg 1 og 2).

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

Vedlegg:

- Planbeskrivelse, datert 10.04.24
- 1. Plankart, datert 10.04.24
- 2. Planbestemmelser, rev. 23.10.24
- 3a. Illustrasjonsplan A, datert 07.06.23
- 3b. Illustrasjonsplan B, datert 30.01.24
- 4. ROS-analyse, datert januar 2024
- 5. KU-notat, datert 14.08.23
- 6a. Vurdering av områdestabilitet, datert 08.11.23
- 6b. Geoteknisk datarapport, datert 06.11.23
- 7. Trafikkanalyse, datert 06.10.23
- 8. Notat VA og overvann, datert 25.01.24
- 9a. VAO-rammeplan, datert 07.05.24
- 9b. Prinsippkisse overvannshåndtering, datert 30.01.24
- 10. Landskapsnotat, datert 05.02.24
- 11. Sammendrag av innkomne merknader ved varsling
- 12. Rapport om forurenset grunn, datert februar 2001
- 13. Interconsult rapport – oppfylte arealer, datert 13.08.2002
- 14. Sammendrag av høringsinnspill

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanen for Aurskog-Høland kommune 2018-2028

Saksopplysninger:

Det foreligger et forslag til reguleringsplan for Løken næringspark til sluttbehandling.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en mer effektiv og hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende nærings- og industriområde. Planforslaget fremmes av SH Prosjekt AS på vegne av Løken logistikkeiendom AS.

Forslag til reguleringsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn i starten av juli 2024. Under høringen kom det blant annet inn merknader fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune, Nedre Romerike brann- og redningsvesen og naboer av planområdet. Totalt ble det mottatt 5 uttalelser.

Planområdet

Planområdet ligger vest for Løken sentrum, nord for fylkesvei 169 (Hølandsveien), og omfatter eiendommene med gårds- og bruksnummer 53/25, 34/158, 34/24, 34/179, 34/109 og 320/1. Arealet som har en størrelse på ca. 70,9 dekar, grenser til dyrka mark og flere boliger. Området er allerede et etablert næringsområde med industribebyggelse. Deler av området er tidligere benyttet til utelagring og avlastningsområde og er ikke bebygget.

Planforslaget

Planforslaget tilrettelegger for en bedre arealutnyttelse av næringsområdet på Løken. Innenfor planområdet skal det tillates industribebyggelse, produksjons- og lagerbebyggelse inkludert administrasjonsfunksjoner. Det tillates også etablering av bakkemontert solcellepark innenfor felt I/L2 i plankartet (se vedlegg 1).

Planområdet foreslås regulert til formålene industri/lager, samferdsel og grønnstruktur. Av de totalt 58,3 dekar som er planlagt regulert til industri/lager, omfatter felt I/L1 et eksisterende bebygd areal på 8 100m² (BYA). Innenfor dette feltet planlegges det tilbygg som vil tilføre et bebygd areal på opptil 11 000m² (BYA). Felt I/L2 er ubebygd, og det legges opp til en mulig ny bebyggelse på 10-16 000m² (BYA). Det maksimale bebygde arealet for felt I/L1-2 er fastsatt til 70% (BYA).

Planlagt mulig utbygging i planområdet er anslått å gi behov for 90 flere parkeringsplasser enn dagens behov og 225 nye bilturer per hverdag (45 tunge) ifølge utarbeidet trafikkanalyse (se vedlegg 7). Parkeringsdekning skal løses delvis gjennom etablering av p-plasser på parkeringsareal øst for Tyrhjellveien. Dette arealet er allerede opparbeidet til biloppstilling, avsatt til parkeringsformål i kommuneplanens arealdel, men regulert til boligbebyggelse/lekeplass i detaljregulering for Nordlihagan (vedtatt i 1982). Parkeringsarealet planlegges videreført som parkeringsplass i reguleringsplanen.

I VAO-rammeplan (vedlegg 9a) og notat for VA og overvann (vedlegg 8) legges det opp til at overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og etter 3-trinns strategien.

Det er utført geotekniske undersøkelser innenfor planområdet (vedlegg 6a og 6b) som konkluderer med at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt. Lokalstabilitet i kritiske skråninger må undersøkes før ev. bygging kan starte. Områdestabiliteten anses som avklart.

Det er også utarbeidet et eget notat for landskapsvirkninger og sol/skygge-analyser (vedlegg 10) som viser til at planlagt bebyggelse ikke vil gi negative skyggevirkninger på omkringliggende boligarealer.

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningslovens § 12-12.

I henhold til plan- og bygningsloven skal kommunen ved andregangsbehandling av et forslag til reguleringsplan ta stilling til hvorvidt planforslaget skal godkjennes eller ikke. Eventuelle uttalelser til offentlig ettersyn skal ligge til grunn for avgjørelsen.

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer at forslag til reguleringsplan for Løken næringspark er et godt planforslag som legger opp til en ønsket næringsutvikling i kommunen i tråd med gjeldende kommuneplan.

Planforslaget legger opp til en bedre utnyttelse av næringsområdet ved at hele arealet, inkludert den ubebygde delen av næringsområdet, reguleres til industri/lagerformål. Den foreslåtte detaljreguleringsplanen bidrar til å kartlegge områdets muligheter og begrensninger, og legger et solid grunnlag for en mer fornuftig og effektiv utnyttelse av det avsatte næringsarealet. Den høye utnyttelsesgraden på opptil 70% (BYA) er et positivt tiltak, da dette sikrer at planområdets potensial blir fullt utnyttet, noe som kan bidra til å fremme økt næringsaktivitet på Løken samt en mer hensiktsmessig bruk av tilgjengelig areal.

Planen åpner for at ubebygde arealer kan benyttes til bakkemonterte solcelleanlegg, hvor anleggene kan flyttes opp på tak av bygg ettersom bebyggelsen ferdigstilles. Denne løsningen legger til rette for energiproduksjon innenfor planområdet på en måte som ikke nødvendigvis vil ta opp store deler av arealet. Etablering av en slik løsning vil kunne bidra til en mer bærekraftig næringsvirksomhet.

Det er lagt inn enn buffersone mot det omkringliggende arealet med dyrka mark. Dette tiltaket, sammen med den foreslåtte løsningen for overvann med infiltrering og avrenning mot vegetasjon og eksisterende vannløp, vil være viktig for å ivareta jordressursene vest og nord for planområdet. Siden deler av planområdet er fylt med forurensede masser, er det viktig å ta hensyn når det gjøres eventuelle inngrep i området. Det er derfor positivt at det settes føringer i planforslaget for bygging og graving slik at man kan forhindre spredning av forurensning.

Under den offentlige høringen av planforslaget for Løken næringspark ble det mottatt merknader fra naboer av planområdet angående inn- og utkjøringen i nord. Naboene fryktet økt støymengde og farlige trafikksituasjoner med tanke på sikt. Forslagsstiller endret i etterkant av høringsprosessen bestemmelsene for denne adkomsten hvor det nå er presisert at adkomsten i nord kun skal fungere som en sekundæradkomst til bruk for utrykningskjøretøy eller ved andre midlertidige behov. Kommunedirektøren anser dette som en god løsning for å imøtekomme merkningen.

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentarer og vurderinger av de resterende innkomne uttalelsene under offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Løken næringspark. Merknadene som kom inn er fulgt opp på en god måte, og planforslaget med tilhørende dokumenter er godt gjennomarbeidet.

Økonomiske vurderinger:

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

Miljømessige konsekvenser:

Deler av planområdet er oppfylt med forurensede masser som må tas hensyn til ved bygging og graving. Disse områdene er avsatt som hensynssone forurenset grunn i plankartet. Det er en risiko for at miljøskadelige stoffer sprer seg i miljøet dersom dette ikke håndteres på korrekt måte.

Det er gjort en vurdering av planlagt tiltak mot Naturmangfoldloven §§ 8-12.
Konsekvensutredningen har ikke konkludert med at vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8 til 12 vil være til hinder for at kommunen kan gi sin tilslutning til foreslått reguleringsplan.

Konsekvenser for barn og unge:

Kommunens tilslutning til planforslaget vil ikke ha vesentlige konsekvenser for barn og unge.
Området brukes ikke av barn i dag.

Alternativer og konsekvenser:

Planforslaget kan godkjennes.

Planforslaget kan avslås og tiltakshaver må endre sine planer.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil anbefale å godkjenne planforslaget som foreligger.