

Plankonsulent
SH Prosjekt AS

Dokument (type)
Sammendrag av innspill/merknader

Detaljreguleringsplan etter pbl. § 12-3

NOTAT

Sammendrag av høringsinnspill etter varslings

**Detaljreguleringsplan for Løken Næringspark
Plan-ID: 20230003**

Sist revidert: 09.11.2024

Sammendrag av høringsinnspill med forslagsstillers kommentarer

Innkomne høringsinnspill

Myndigheter:

| | |
|------------------------------------|------------|
| 1. Nedre Romerike Brann og Redning | 15.08.2024 |
| 2. Geir André Finden | 23.08.2024 |
| 3. Vegard Finden | 23.08.2024 |
| 4. Akershus Fylkeskommune | 25.08.2024 |
| 5. Statsforvalteren | 10.09.2024 |
| 6. NVE | 03.07.2024 |

1. Nedre Romerike Brann og Redningsvesen IKS, 15.08.2024

Det er bra at slokkevannskapasitet og tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats er beskrevet og tatt hensyn til i planbestemmelsene. Utover dette har vi ingen kommentarer.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

2. Geir André Finden, 23.08.2024

Finden ønsker at Løken Næringspark ikke tar i bruk innkjøring nr. to (nordligste regulerte innkjøring). Dette på grunn av støybelastning og dårligere sikt, samt nærhet til bebyggelsen.

Finden ønsker at næringsparken ser på overvannshåndteringen på tomten slik at avrenningen til tilliggende jorde reduseres.

Finden stiller spørsmål til byggehøyde for høylager. Finden ønsker at det fastsettes maks. høyde for fremtidige bygg (14 meter).

Ved betydelig med trafikk opp Tyrihjellveien bør det anlegges en innkjøring til næringsparken direkte fra fylkesvei 169.

Forslagsstillers kommentar:

Det er tegnet inn maks byggehøyder på hhv 15 meter og 25 meter for næringsparkens sørlige og nordlige del. Mulighet for høytlager på 25 meter innerst på tomten i nordvest med nedtrapping til lavere byggehøyder i øst anses akseptabelt mht landskapsvirkninger. Planforslagets landskapsplan viser landskapsvirkningene av en slik bebyggelse.

Det har blitt avholdt dialogmøte med Geir André Finden og Vegard Finden etter høring. I møtet ble det avtalt at næringsparken skal gjøre tiltak for å bedre overvannssituasjonen på jordet, der overvann fra næringsparkens område samles.

I plandokumentene er det utarbeidet en helhetlig plan for overvannshåndtering, som vil etableres samtidig med ny bebyggelse. Dette vil ytterligere bedre situasjonen og sørge

for at overvannet fra næringsparken håndteres på egen tomt og ikke ender på jordet til Finden.

Den nordligste adkomsten til næringsparken er i hovedsak regulert inn etter krav fra brannvesenet om alternativ adkomst. Det er ikke planlagt at adkomsten skal tas i bruk i daglig drift. Dette er nå presisert i planbeskrivelse og bestemmelser.

Det er vår oppfatning at løsningene som ble omforent i dialogmøtet, og presiseringene som nå er gjort i planens dokumenter, ivaretar ønskene Geir André Finden og Vegard Finden har etterspurt i sine høringsinnspill.

3. Vegard Finden, 23.08.2024

Finden ønsker at Løken Næringspark ikke tar i bruk innkjøring nr. to (nordligste regulerte innkjøring). Dette på grunn av støybelastning og dårligere sikt, samt nærhet til bebyggelsen.

Finden ønsker at næringsparken ser på overvannshåndteringen på tomten slik at avrenningen til tilliggende jordet reduseres.

Finden stiller spørsmål til byggehøyde for høylager. Finden ønsker at det fastsettes maks. høyde for fremtidige bygg (14 meter).

Ved betydelig med trafikk opp Tyrihjellevien bør det anlegges en innkjøring til næringsparken direkte fra fylkesvei 169.

Forslagsstillers kommentar:

Det er tegnet inn maks byggehøyder på hhv 15 meter og 25 meter for næringsparkens sørlige og nordlige del. Mulighet for høylager på 25 meter innerst på tomten i nordvest med nedtrapping til lavere byggehøyder i øst anses akseptabelt mht landskapsvirkninger. Planforslagets landskapsplan viser landskapsvirkningene av en slik bebyggelse.

Det har blitt avholdt dialogmøte med Geir André Finden og Vegard Finden etter høring. I møtet ble det avtalt at næringsparken skal gjøre tiltak for å bedre overvannssituasjonen på jordet, der overvann fra næringsparkens område samles.

I plandokumentene er det utarbeidet en helhetlig plan for overvannshåndtering, som vil etableres samtidig med ny bebyggelse. Dette vil ytterligere bedre situasjonen og sørge for at overvannet fra næringsparken håndteres på egen tomt og ikke ender på jordet til Finden.

Den nordligste adkomsten til næringsparken er i hovedsak regulert inn etter krav fra brannvesenet om alternativ adkomst. Det er ikke planlagt at adkomsten skal tas i bruk i daglig drift. Dette er nå presisert i planbeskrivelse og bestemmelser.

Det er vår oppfatning at løsningene som ble omforent i dialogmøtet, og presiseringene som nå er gjort i planens dokumenter, ivaretar det Geir André Finden og Vegard Finden har etterspurt i sine høringsinnspill.

4. Akershus fylkeskommune, 25.08.2024

Endring fra oppstartsvarsel

Ved varsel om oppstart stod det at del av området skulle tilrettelegges for boligbebyggelse. Dette er ikke tatt med videre. Ved varsel om oppstart, anbefalte vi å ikke tilrettelegge for mange boliger her, og synes det virker fornuftig at området som helhet avsettes til næringsformål.

Det er satt av et større areal til solcellepark innenfor næringsarealet. Solcellepark er relativt nytt som formål og det er viktig at plassering og utforming tar hensyn til omkringliggende boligbebyggelse mv.

Samferdsel

Planområdet ligger ca 1,5 km fra Løken sentrum og grenser mot Nordlihagen boligområde. Det vil få adkomst fra fv. 169 Hølandsveien via den kommunale Tyrilhjellveien i et regulert kryss.

Fv. 169-strekningen har en gjennomsnittlig trafikkmengde på ca 2500 kjøretøy i døgnet og fartsgrense 60 km/t. Det er g/s-vei langs fv. 169-strekningen, som bl.a. gir gangforbindelse til Løken sentrum.

Planforslaget synes godt gjennomarbeidet, og vi kan ikke se at planen i vesentlig grad berører interesser vi skal ivareta.

Forslagsstillers kommentar:

Vår vurdering er at solcelleparkens etablering i næringsområdets nordligste del vil være forenlig med både gårdsbebyggelsen, landbruksdriften i nærheten og den etablerte boligbebyggelsen i området.

Øvrige kommentarer tas til orientering.

5. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 10.09.2024

- a. Vurdering av krav om konsekvensutredning
I vårt innspill til varsel om oppstart ba vi kommunen gjøre en vurdering av om planen omfattes av krav om konsekvensutredning. I oversendelsen er det vedlagt et notat der det er gjort en vurdering, men vi kan ikke se at kommunen har begrunnet konklusjonen i særlig grad. Det konkluderes med at temaområder kan utredes tilstrekkelig i planbeskrivelse, fagrapporter og ROS-analyse. I planbeskrivelsen står det videre at kommunen tolker KU-forskriften slik at det kun skal ses på omfanget av ny planlagt bebyggelse når det vurderes behov for utredning eller ikke.
- b. Planforslaget åpner opp for en utnyttelsesgrad på 70 % BYA for samlet areal innenfor I/L1 og I/L2, noe som tilsvarer bebyggelse på rundt 40 000 m². Dette er over 30 000 m² mer enn eksisterende bebyggelse som oppgis å være på 8100 m². Det vil si at selv kun medregnet den nye bebyggelsen som planforslaget åpner for, er omfanget godt over terskelen på 15 000 m² for næringsbygg, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 b, vedlegg I, nr. 24.
- c. Vi ber kommunen være oppmerksom på at en praksis der man ikke krever planprogram og konsekvensutredning for planer som i utgangspunktet omfattes av KU-forskriften, kan resultere i saksbehandlingsfeil som gir grunnlag for klage og innsigelse.

- d. Vi vil påpeke at det er viktig at overvann infiltreres i grunnen eller på annen måte renses før påslipp til resipient, og at det settes av tilstrekkelig areal til infiltrasjon, fordrøyning og rensning. For nye aktiviteter og utslipp må kommunen ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot miljømålet om god tilstand. Vi ber om at det legges vekt på løsninger med minst mulig avrenning av forurensning og partikler, også i driftsfasen.
- e. Vanlig forurensning fra midlertidig anleggsvirksomhet er i henhold til forurensningsloven § 8 første ledd punkt 3 tillatt uten behov for særskilt tillatelse etter forurensningsloven § 11. Dersom anleggsdriften medfører en forurensning utover hva som kan anses som midlertidig og vanlig, vil det kreves en tillatelse etter forurensningsloven § 11.
- f. Dersom tiltaket medfører inngrep i kantvegetasjon, krever dette tillatelse etter vannressursloven § 11.

Forslagsstillers kommentar:

- a. Tas til orientering, må kommenteres av kommunen.
- b. Forslagsstiller planlegger ikke slike utbyggingsvolumer som Statsforvalteren viser til. Teoretisk sett er det mulighet for de utbyggingsvolumer Statsforvalteren nevner, men dette er ikke realistiske tall, da det ikke hensyntas manøvreringsareal for større kjøretøyer, brannvern hensyn, parkeringsdekning, tilpasning til eksisterende bebyggelse, åpne overvannsløsninger, VA, renovasjon mv. Situasjonsplaner i planforslaget viser planlagte og realistiske volumer for planområdet.
- c. Tas til orientering.
- d. Tas til orientering. Vår vurdering er at forurensningshensyn er godt utredet i planforslaget og at hensynet til vannveier i og i nærheten av planområdet er ivarettatt i planens VAO-rammeplan og planens bestemmelser. Kommunen må følge opp konkrete prosjekterte løsninger i byggesak.
- e. Tas til orientering.
- f. Tas til orientering.

6. NVE, 10.05.2023

- a. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser som ivaretar hensynet til områdestabilitet. Kommunen har ansvaret for vurdere om de trenger bistand fra NVE i hver enkelt sak.