

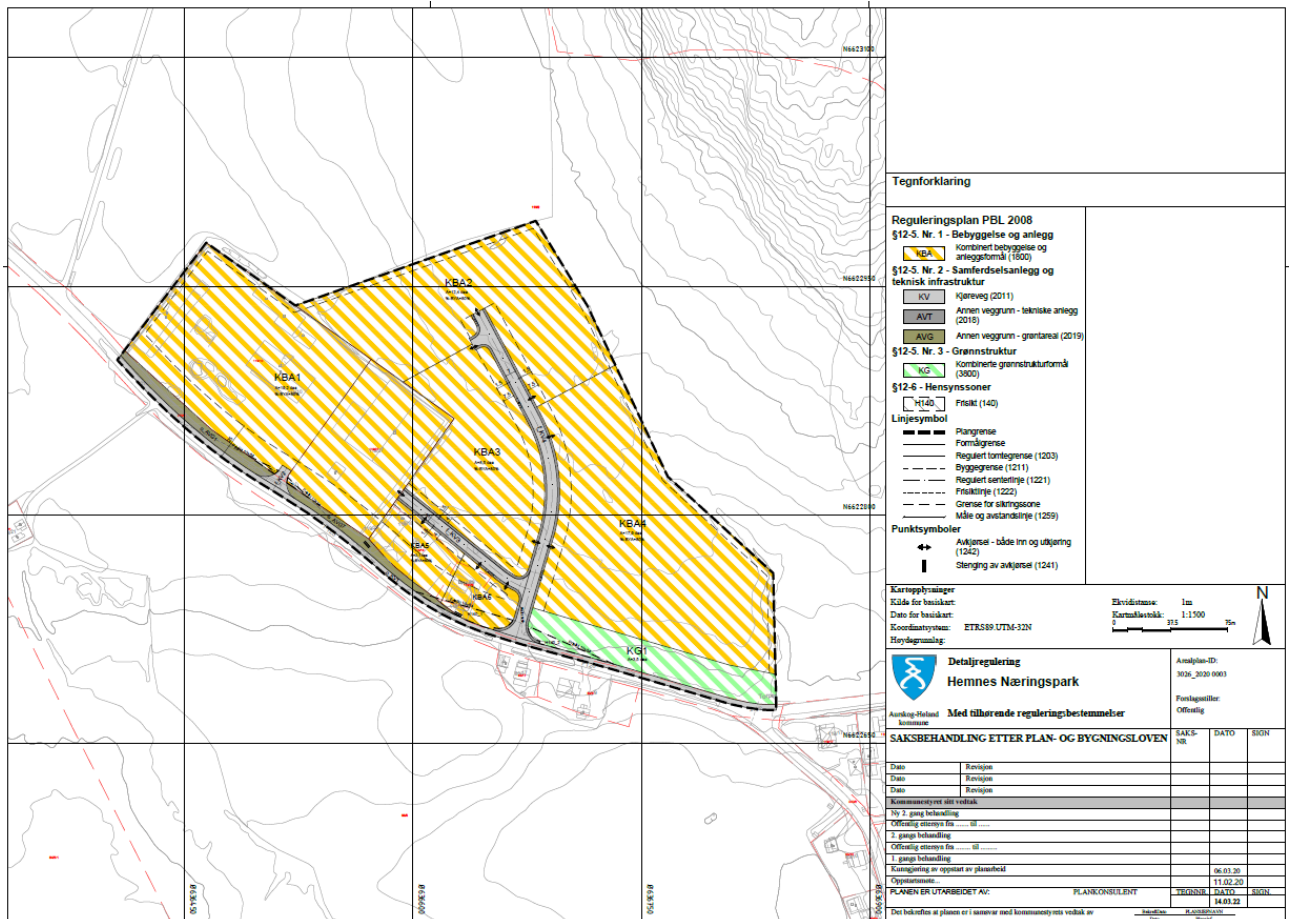
PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING HEMNES NÆRINGS-PARK

Plan-ID 3026_20200003

AURSKOG – HØLAND KOMMUNE

Dato: 14.04.22, rev. 12.09.22



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
KBA Kombineret bebyggelse og anleggformål (1800)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
KV Kjøreveg (2011)
AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg (2019)
AVG Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
KG Kombinerte grønnstrukturformål (3800)

§12-6 - Hensynssononer
H20 Friskt (140)

Linjesymbol

— Planegrense
 --- Formidlgrense
 - - - - - Reguleret tontegrense (1203)
 - - - - - Byggeregrense (1211)
 - - - - - Reguleret sonekante (1221)
 - - - - - Frisklitte (1222)
 - - - - - Grense for siktsoner
 - - - - - Midle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

▲ Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)
 ▼ Slenging av avkjørsel (1241)

Kartopplysninger

Etvidelse: 1m

Date for besiktig: 31.03.2022

Koordinatssystem: ETRS89 UTM-32N

Skala: 1:1100

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Detaljregulering Hemnes Næringspark

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Aurskog-Høland kommune

SARSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS- NR. DATO SØKN

Dato Revisjon

Dato Revisjon

Dato Revisjon

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

Utsnitt: 35

I N N H O L D

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | INNLEDNING | 3 |
| 1.1 | Forslagstiller og konsulent..... | 3 |
| 1.2 | Planavgrensning og eiendomsforhold | 4 |
| 1.3 | Gjeldende planstatus – kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028 | 4 |
| 2 | OMRÅDEBESKRIVELSE | 5 |
| 2.1 | Lokalisering og dagens situasjon | 5 |
| 2.2 | Friluftsliv/folkehelse - barn og unges interesser | 5 |
| 2.3 | Trafikk og adkomst | 6 |
| 2.4 | Teknisk infrastruktur | 6 |
| 2.5 | Byggegrunn – geoteknikk | 6 |
| 2.6 | Flom..... | 7 |
| 2.7 | Natur- og kulturmiljø | 7 |
| 2.8 | Landbruk - jordvern | 7 |
| 3 | PLANPROSESS | 8 |
| 3.1 | Planinitiativ, oppstartmøte og overordna rammer for planarbeidet | 8 |
| 3.2 | Vurdering av utredningsplikt | 8 |
| 3.3 | Varsel om oppstart og innkomne merknader | 8 |
| 3.4 | Utbyggingsavtale | 8 |
| 3.5 | Revisjon etter formell oversendelse til behandling..... | 8 |
| 4 | PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN | 9 |
| 4.1 | Planens formål og arealoversikt | 9 |
| 4.2 | Plan-/dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser | 10 |
| 4.3 | Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1 | 11 |
| 4.4 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2 | 11 |
| 4.5 | Hensynssone frisikt, pbl § 12-6..... | 12 |
| 4.6 | Blågrønnstruktur, pbl § 12-5 nr. 3 | 12 |
| 4.7 | Teknisk infrastruktur | 12 |
| 5 | VIRKNING AV PLANFORSLAGET | 13 |
| 5.1 | Gjeldende planstatus og overordna mål for areal og transport..... | 13 |
| 5.2 | Vei og trafikk - trafikksikkerhet og fremkommelighet..... | 13 |
| 5.3 | Miljøkvalitet og hensyn omgivelser, inkl. eksisterende bolig | 13 |
| 5.4 | Landbruk og jordvern | 13 |
| 5.5 | Geoteknikk - byggegrunn | 13 |
| 5.6 | Naturmangfold | 14 |
| 5.7 | Kulturminner | 14 |
| 5.8 | Friluftsliv og folkehelse. Barn- og unges interesser..... | 14 |
| 5.9 | Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet, inkl. geoteknikk | 14 |
| 5.10 | Oppsummering av konsekvenser | 15 |
| 6 | VEDLEGG | 16 |
| Vedlegg 1: | Plankart, datert 14.03.22, rev. 12.09.22 | |
| Vedlegg 2: | Reguleringsbestemmelser, datert 14.03.22, rev 12.09.22 | |
| Vedlegg 3: | Referat fra oppstartmøte 11.02.20 | |
| Vedlegg 4: | Varslingsbrev, datert 04.03.20 | |
| Vedlegg 5: | Innkomne merknader og oppsummeringsnotat datert 27.02.22 | |
| Vedlegg 6: | Geoteknisk rapport datert 07.09.22 og datarapport grunnundersøkelse datert 07.09.22 | |
| Vedlegg 7: | Teknisk rammeplan VVA, inkl. overvannsnotat, GOF og illustrasjonsplan_ 22.03.22 | |
| Vedlegg 8: | Ros-analyse, datert 22.03.22, rev. 12.09.22 | |

FIGURLISTE:

| | |
|--|-----------|
| <i>Figur 1: Oversiktskart med planområdet avmerket</i> | <i>3</i> |
| <i>Figur 2: Planavgrensning og berørte eiendommer</i> | <i>4</i> |
| <i>Figur 3: Utsnitt kommuneplan Aurskog-Høland med planområdet avmerket.....</i> | <i>4</i> |
| <i>Figur 4: Flyfoto med planområdet avmerket</i> | <i>5</i> |
| <i>Figur 5: Eksisterende næringsområde sett fra øst (google street view).....</i> | <i>5</i> |
| <i>Figur 6: Eksisterende avkjørsler fv 125.....</i> | <i>6</i> |
| <i>Figur 7: Utsnitt løsmassekart www.ngu.no</i> | <i>6</i> |
| <i>Figur 8: Utsnitt NVE skredatlas www.nve.no</i> | <i>7</i> |
| <i>Figur 9: Registrerte natur- og kulturverdier</i> | <i>7</i> |
| <i>Figur 10: Kartutsnitt arealinformasjon www.kilden.nibio.no.....</i> | <i>7</i> |
| <i>Figur 11. Kunngjøringsannonse</i> | <i>8</i> |
| <i>Figur 12: Nedkopiert reguleringsplan Hemnes næringspark. PlanID 3026_20200003</i> | <i>9</i> |
| <i>Figur 13: Illustrasjonsplan, vedlegg 7.....</i> | <i>10</i> |
| <i>Figur 14: Godkjent teknisk plan avkjørsel fv 125</i> | <i>11</i> |
| <i>Figur 15: Overvannshåndtering – flomveier og regnbed KB1</i> | <i>12</i> |
| <i>Figur 16. Sammenstilling av tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.....</i> | <i>15</i> |
| <i>Figur 17. Oppsummering av konsekvenser</i> | <i>15</i> |

1 INNLEDNING

Detaljreguleringsplan for Hemnes næringspark ligger langs Hemnesveien/fv 125 vest for Hemnes sentrum. Planområdet er 72 daa. Formål med planarbeidet er å tilrettelegge for inntil 15 000 m² BRA næringsbebyggelse med tilhørende VVA og grøntstruktur. Planområdet er avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028. Det er en målsetting i kommuneplanen at Hemnes som et av kommunens største tettsted skal ha regulerte og byggeklare tomter for de fleste typer næringer.

Teknisk detaljplan som grunnlag for plassering og utforming av ny avkjørsel fra fv 125 til næringsparken f_KV3-4 er godkjent av veimyndigheten og lagt til grunn for veilinjer i plankartet

Aurskog-Høland kommune har vurdert at planarbeidet ikke utløser utredningsplikt etter forskrift om konsekvensutredning, FOR-2017-06-21-854.

Basert på gjennomført risiko-/sårbarhetsanalyse (vedlegg 8) og vurdering av planforslagets virkning (kap. 5) er det ikke avdekket særskilte forhold som kan medføre uønsket økt risiko eller konsekvenser som ikke kan avbøtes tilstrekkelig ved konkrete krav og hensyn som er innarbeidet i reguleringsplan med bestemmelser.



Figur 1: Oversiktskart med planområdet avmerket

1.1 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller er Aurskog-Høland Utbyggingsselskap AS

Plankonsulent er landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan

Teknisk rammeplan og teknisk veiplan er utført av Svendsen&Co AS

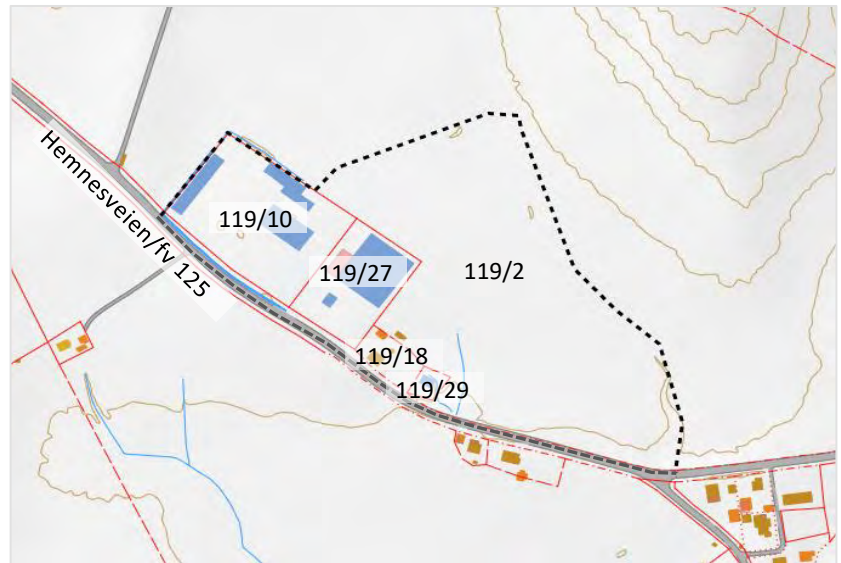
Situasjons-/illustrasjonsplan og SOSI-konvertering av plankart er utført av Svendsen&co AS

Grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet er utført av Romerike Grunnboring AS

1.2 Planavgrensning og eiendomsforhold

Planområdet er avgrenset i samsvar avsatt eksisterende og fremtidig næringsområde i gjeldende kommuneplan. Plangrensen er satt i midtlinje fv 125 og omfatter følgende eiendommer:

- Gnr 119 / bnr 10
- Gnr 119 / bnr 27
- Gnr 119 / bnr 18
- Gnr 119 / bnr 29
- del av gnr 119 / bnr 2

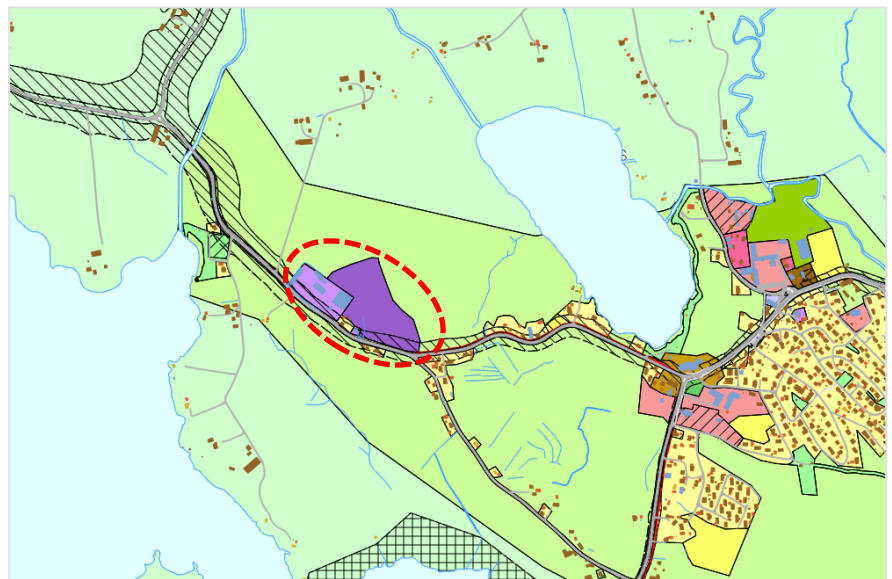


Figur 2: Planavgrensning og berørte eiendommer

1.3 Gjeldende planstatus – kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028

Planområdet er avsatt til eksisterende og fremtidig næringsformål i gjeldende kommuneplan. Eksisterende enebolig nærmest Hemnesveien er avsatt til boligformål.

Kommuneplanens bestemmelser hjemler krav til reguleringsplan og funksjons-/kvalitetskrav for nye utbyggingsområder.



Figur 3: Utsnitt kommuneplan Aurskog-Høland med planområdet avmerket

Planområdet ligger innenfor hensynssone H310 skred. Areal nærmest Hemnesveien/fv 125 ligger innenfor hensynssone støy (gul støysone).

Krav til støyhensyn er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser § 7.1.2:

Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for all planlegging og alle enkelttiltak.

Krav til hensynssonen H310 – skred er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7:

Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkeleireskred er dokumentert ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkeleireskred. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.

2 OMRÅDEBESKRIVELSE

2.1 Lokalisering og dagens situasjon

Planområdet er ca 75 daa og ligger langs Hemnesveien /fv 125 vest for Hemnes sentrum. Deler av området har eksisterende næringsbebyggelse (gnr 119, bnr 10 og 27), øvrig areal er ubebygget med krattvegetasjon (del av gnr 119, bnr 2). Planområdet omfatter også en boligeiendom (gnr 119, bnr 18) og en telesentral/teknisk bygg (gnr 119, bnr 29) som er forutsatt videreført.



Figur 4: Flyfoto med planområdet avmerket



Figur 5: Eksisterende næringsområde sett fra øst (google street view)

2.2 Friluftsliv/folkehelse - barn og unges interesser

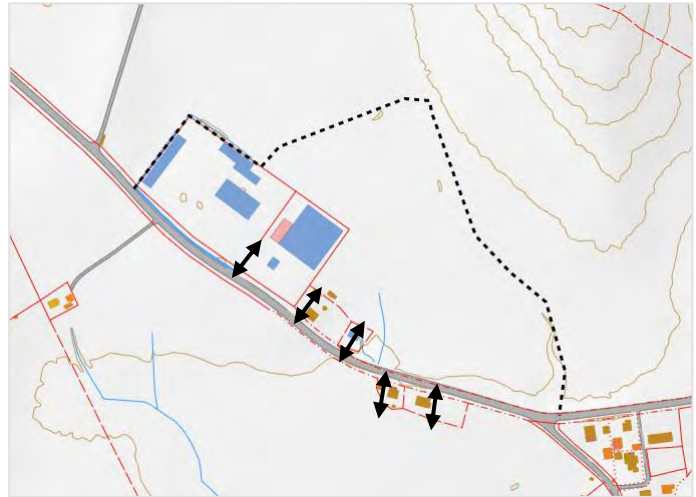
Planområdet er uten registrert bruk eller ferdsel knyttet til friluftsliv eller barn- og unges lek.

2.3 Trafikk og adkomst

Hemnesveien/fv. 125 har en gjennomsnittlig trafikkmengde på cirka 1400 kjøretøy i døgnet. Skiltet fartsgrense langs hoveddelen av planområdet er 60 km/t, en kortere strekning mot øst og mot vest er 80 km/t.

Eksisterende næringsbebyggelse har felles avkjørsel med gode sikthorisoner fra Hemnesveien/fv 125.

Boligeiendom gnr 119 bnr 18 og telesentral/teknisk bygg (gnr 119, bnr 29) har direkteadkomst fra fv 125.



Figur 6: Eksisterende avkjørsler fv 125

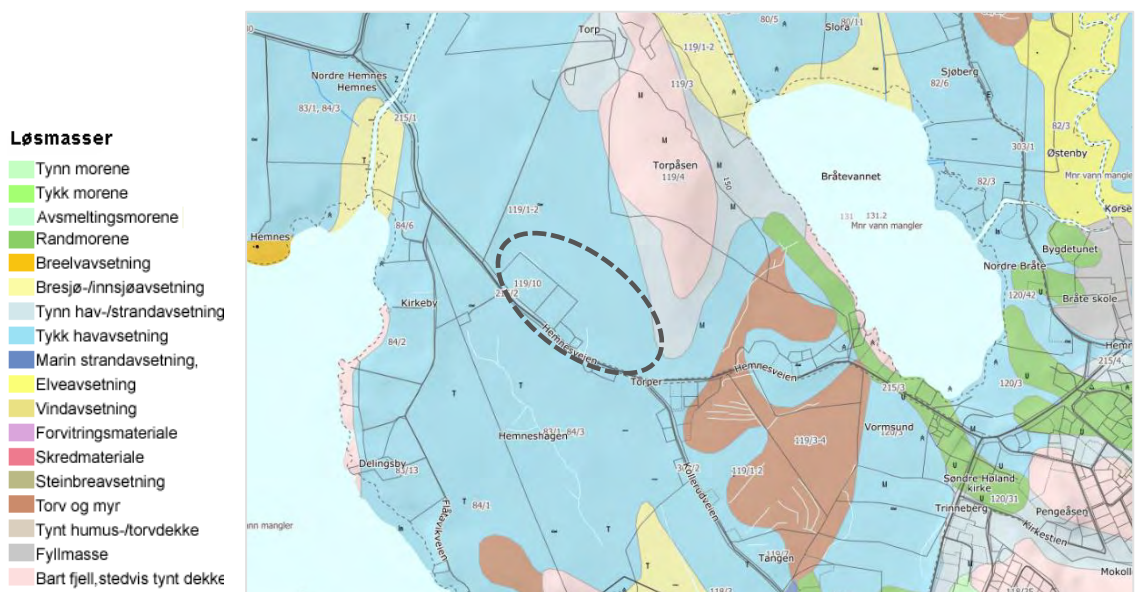
2.4 Teknisk infrastruktur

Eksisterende offentlig vann- og avløpsanlegg ligger langs planområdet. Det er kapasitet for tilkobling til spillvann, gitt normal avløpsproduksjon. Det er ca. 20 l/s tilgjengelig til slukkevann i området. Det tillates ikke tilknytning for bedrifter eller næring med stort behov for forbruksvann og avløp. Overvannsledning benyttes primært til drenering av vannkummer.

2.5 Byggegrunn – geoteknikk

Grunnundersøkelse og geotekniske vurderinger er gjennomført av Romerike grunnboring AS, jfr. vedlegg 6. Iht. NGUs kvartærgeologiske kart består løsmassene i området av tykke marine havavsetninger (leire, evt. kvikkleire). Reguleringsområdet ligger grovt beskrevet mellom kote +140 til +145, og under tidligere marin grense som ligger på ca. kote +210.

Planområdet har slakt hellende terreng mot sør og sørvest (med maksimal helning på ca. 1:20); fra Torpåsen i nordøst mot Hemnessjøen. Helningen flater ut ca. 100 m sør for Hemnesveien. Det ble ikke påvist sprøbuddmateriale/kvikkleire på/ved planområdet ved gjennomført grunnundersøkelse. Det er dermed ingen fare for evt. retrogressive eller progressive kvikkleireskred. Videre er ikke reguleringsområdet lokalisert i et potensielt utløpsområde for skred i høyereliggende terreng, da det ble observert berg i dagen i dette området. Det trengs derfor ingen ytterligere utredning av områdestabiliteten, og planlagte tiltak er dermed gjennomførbare ift. områdestabilitet iht. NVE-veileder 1/2019.



Figur 7: Utsnitt løsmassekart www.ngu.no

2.6 Flom

Planområdet omfattes ikke av hensynssone flom i gjeldende kommuneplan, og er iht. NVE skredatlas ikke utsatt for flom eller tidligere skredhendelser.



Figur 8: Utsnitt NVE skredatlas www.nve.no

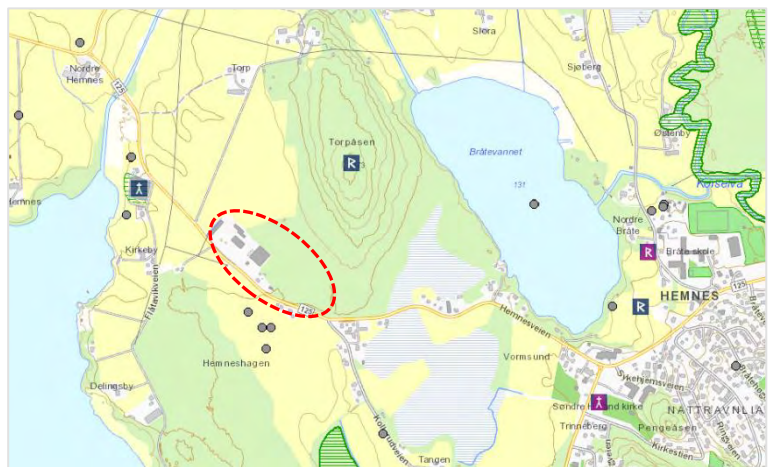
2.7 Natur- og kulturmiljø

Søk i www.naturbase.no viser ingen arter eller naturtyper med registrert verdi innenfor planområdet, jfr figur 9. Fuglearter av særlig stor forvaltningsinteresse er registrert sør for Hemnesveien, og store gamle trær på Hemnes gamle kirkegård nord-vest for planområdet er registrert naturtype med lokal verdi (BN00066349).

Planområdet ligger innenfor Haldenvassdraget vannområde. Regional plan for vannforvaltning 2016-2021 i vannregionen Glomma skal ligge til grunn for all kommunal planlegging.

Det er ingen automatisk fredede eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Akershus fylkeskommune v/seksjon for feltarkeologi gjennomførte 08.06.20 arkeologisk registrering uten at det ble gjort funn.

Søk i www.kulturminnesoek.no viser fredet kulturminne; Hemnes gamle Kirkested nord-vest for planområdet (lokalID 96640).



Figur 9: Registrerte natur- og kulturverdier

2.8 Landbruk - jordvern

Planområdet, med unntak av eksisterende næringsområde, er registrert med skog av høy bonitet. Området er i dagens situasjon avskoget.

Den ubebygde delen av planområdet består av dyrkbar jord.

Planforslaget medfører arealavgang dyrkingsreserve/dyrkbar jord på ca 50 daa.



Figur 10: Kartutsnitt arealinformasjon www.kilden.nibio.no

3 PLANPROSESS

3.1 Planinitiativ, oppstartmøte og overordna rammer for planarbeidet

Planinitiativ sist datert 02.03.20, utformet i samsvar med FOR-2017-12-08-1950, er lagt til grunn for oppstart av planarbeid. Rammebetingelser og overordna føringer til planarbeidet er listet opp i planinitiativet.

Det ble gjennomført oppstartmøte med Aurskog-Høland kommune 11.02.20 hvor føringer til planarbeid og planprosess ble gjennomgått. Kommunens sjekklister med krav til private reguleringsplaner er signert av tiltakshaver og kommunen. Referat fra oppstartmøte i vedlegg 3

3.2 Vurdering av utredningsplikt

Planforslaget tilrettelegger for inntil 15 000m2 BRA næringsbebyggelse innenfor eksisterende og framtidig byggeområde til næringsformål i gjeldende kommuneplan med tilhørende utredning av virkning og konsekvens.

Aurskog-Høland kommune vurderte ved oppstart at planarbeidet ikke gir vesentlig virkning for miljø og samfunn, ref. §10 andre ledd bokstav a) og h) og derved ikke utløser krav til konsekvensutredning, jfr. forskriftens § 11.

Det tillates ikke etablert forurensende, støyende eller brann- og eksplosjonsfarlig virksomhet innenfor planområdet. Planarbeidet omfattes ikke av tiltak som alltid utløser utredningsplikt etter KU-forskrift (FOR-2017-06-21-854) § 6, vedlegg I.

3.3 Varsel om oppstart og innkomne merknader

Oppstart av planarbeid ble varslet ved brev datert 04.03.20 til berørte parter i samsvar med pbl § 12-8. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort ved annonse 06.03.20 i Indre Akershus Blad og på Aurskog-Høland kommunes hjemmeside. Frist for merknader var satt til 10.04.20.

Det kom 5 merknader til varslet planarbeid:

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 27.03.20
2. Viken fylkeskommune, 10.04.20
3. NVE, 05.03.20
4. NRBR, 20.03.20
5. Hafslund Nett, 11.03.20

Varslingsbrev er vist i vedlegg 4. Alle innkomne merknader og notat med forslagstillers oppsummering følger som vedlegg 5.


Varsel om planoppstart for næringsområde Hemnes, Aurskog-Høland kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles herved om oppstart av reguleringsplan for utvidelse av eksisterende næringsområde på gnr 119 bnr 10, 27 og del av bnr 2 på Hemnes.

Planområdet er 75 daa og ligger langs Hemnesveien/fv 125 vest for Hemnes sentrum. Planarbeidet inkluderer boligeiendom gnr 119 bnr 29 og telesentral gnr 119 bnr 29 som er forutsatt videreført.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for variert næringsbebyggelse med tilhørende VVA og grøntstruktur.

Forslagstiller er Aurskog-Høland utbyggingsselskap AS.



Varslingsdokumenter med planinitiativ og referat fra oppstartmøte er publisert på Aurskog-Høland kommunes hjemmeside www.aurskog-holand.kommune.no. Planarbeidet er i samsvar med gjeldende kommuneplan og utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift.

Skriftlige kommentarer/merknader til planarbeidet rettes til:
 landskapsarkitekt mnl
 Hanne Karin Tollan,
 Nordvegen 72, 1930 Aurskog,
post@hannekarin.no,
 tlf 470 56 930

**Landskapsarkitekt mnl
 Hanne Karin Tollan**
 Bogstad gård, 1930 Aurskog

Frist for merknader er 10. april 2020

Figur 11. Kunngjøringsannonse

3.4 Utbyggingsavtale

Behov for utbyggingsavtale for planforslaget vil bli nærmere avklart av kommunen som del av planbehandlingen.

3.5 Revisjon etter formell oversendelse til behandling

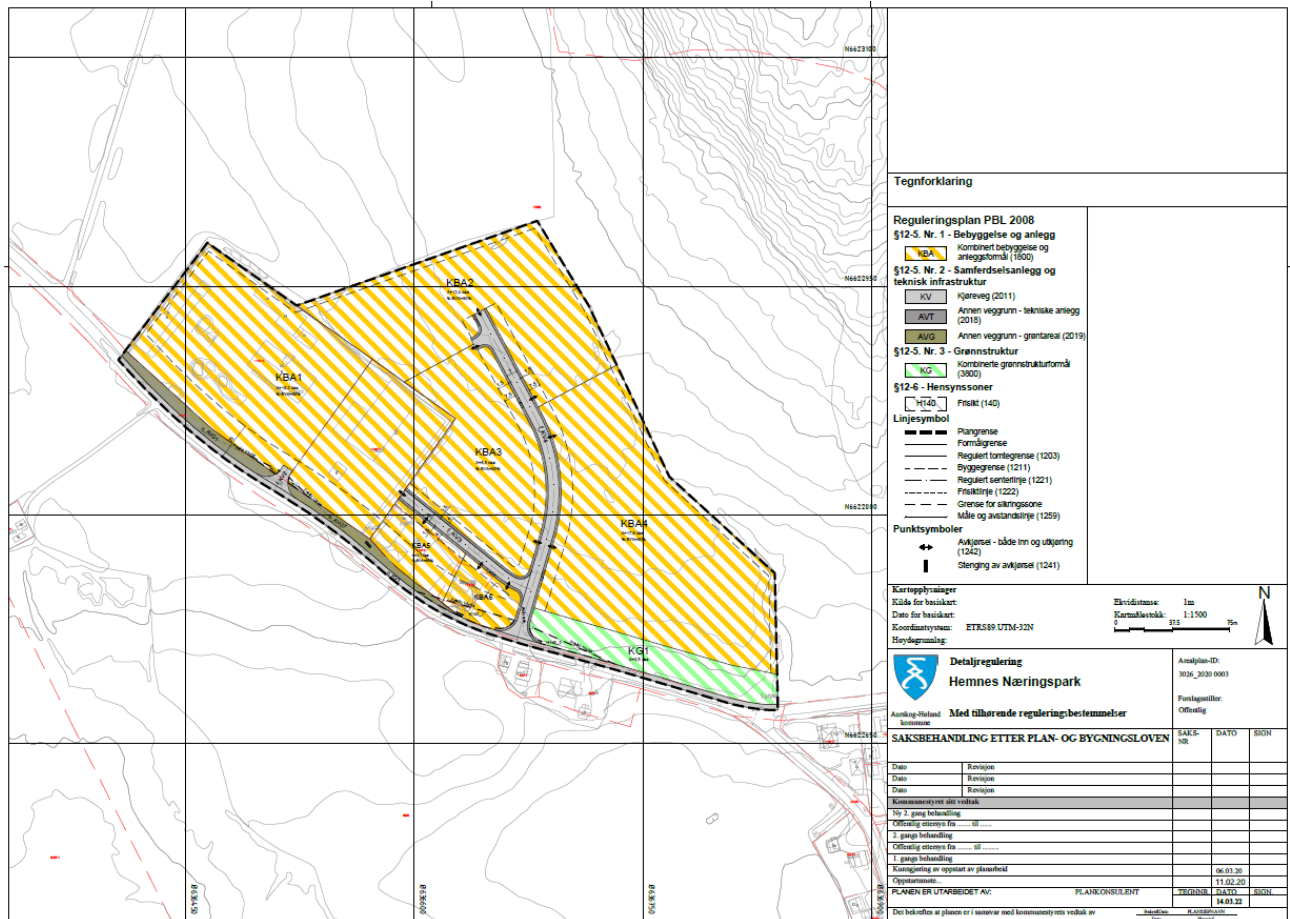
Planforslaget ble oversendt for behandling 14.04.22. Aurskog-Høland kommune ga sin foreløpige tilbakemelding til planforslaget i brev datert 28.04.22 hvor det bl.a. ble påpekt mangler ved utredning og hjemmel knyttet til byggegrunn og geoteknikk. Planmaterialet ble revidert i samsvar med kommunens foreløpige føringer og gitt revisjonsdato 12.09.22.

4 PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN

4.1 Planens formål og arealoversikt

Reguleringsplan med bestemmelser er utarbeidet i samsvar med gjeldende krav og kommunens sjekklister for private reguleringsplaner. Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for næringsutvikling i Hemnes-området.

Totalt planareal er 72 daa. Forslag til plankart i målestokk 1:1 000 og reguleringsbestemmelser er datert 14.03.22, rev. 12.09.22 og følger som vedlegg 1 og 2. Plankartet under er ikke i målestokk. Tildelt planID er 3026 2020 0003.



Figur 12: Nedkopierte reguleringsplan Hemnes næringspark. PlanID 3026_20200003

| | | |
|---|--|-----------------|
| Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5, nr. 1 | | 61,7 daa |
| KBA1-6 | Kombinasjonsformål (SOSI 1800) | |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, nr. 2 | | 4,3 daa |
| o_KV1 og o_KV4 | Offentlig vei (SOSI 2011) | |
| f_KV2-3 | Privat felles adkomstvei/avkjørsel (SOSI 2011) | |
| AVT | Annen veggrunn - tekniske anlegg/grøft (SOSI 2018) | |
| AVG | Annen veggrunn - grøntareal (SOSI 2019) | |
| Grønnstruktur, pbl § 12-5, nr. 3 | | 3,5 daa |
| KG1 | Kombinasjon grønnstruktur/overvannstiltak (3800) | |
| Totalt planareal | | 71,9 daa |
| Hensynssone (pbl § 12-6) | | |
| H140_1-X | Frisikt | |

4.2 Plan-/dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene hjemler plan- og dokumentasjonskrav samt konkrete krav til formål, funksjon, utforming/byggehøyde, utomhusanlegg, grad av utnyttning og rekkefølge for gjennomføring av planlagt utbygging av næringsparken (vedlegg 2).

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet, er det stilt krav til utomhusplan og teknisk plan med utfyllende dokumentasjon. Utomhusplan og teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav og vise bebyggelsens plassering og utforming, adkomst og parkering, fremkommelighet for nød/nyttetransport, terrengbearbeiding, utforming av utomhusanlegg, adkomst, parkering, snøopplag, flomveier og overvannshåndtering. Beregningsgrunnlag for grønn overflatefaktor (GOF) skal følge teknisk plan og materialbruk/valgte løsninger skal dokumenteres i utomhusplan.

Utomhusplan og teknisk plan skal være godkjent av Aurskog-Høland kommune før igangsettingstillatelse kan gis, og utomhusanlegget, teknisk infrastruktur, inkl. slukkevann og veianlegg/adkomst må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for tilhørende næringsbygg.

Det er hjemlet krav til utarbeidelse av plan for anleggsgjennomføring med dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet og miljøkvalitet i bygge- og anleggsfasen, og med særlig vekt på trafikksikkerhet og støy-/støvforhold for eksisterende bebyggelse.

Planen tilrettelegger for at felt KBA2 kan gis adkomst via felt KBA1 og eksisterende avkjørsel fra fv 125 (KV2). Rekkefølgekrav sikrer etablert ny adkomstvei (KV4) fra fv 125 før det kan tillates tiltak/nybygg innenfor felt KBA3 og KBA4. Eksisterende direkteavkjørsler fra fv 125 til felt KBA5-6 skal saneres og gis avkjørsel fra ny adkomstvei (KV3) internt i næringsområdet.



Figur 13: Illustrasjonsplan, vedlegg 7

4.3 Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1

4.3.1 Kombinasjonsformål, KBA 1-6

Innenfor BKB-felt tillates et eller flere av formålene lett industri/håndverksbedrifter, sagbruk, lager, kontor, service/tjenesteyting, verksted og plasskrevende varehandel.

Med plasskrevende varer menes biler, motorkjøretøyer, landbruks-/anleggsmaskiner, trelast og byggevarer, møbler og hvitevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, mv.

Detaljvarehandel er ikke tillatt, med unntak for detaljhandel som naturlig del av virksomhet innenfor tillatte formål (eks. bilpleieprodukter tilknyttet verkstedvirksomhet).

Det tillates ikke etablert vannkrevende, forurensende, støyende eller brann-/eksplosjonsfarlig virksomhet.

For felt KBA5 gjelder særskilt:

Eksisterende boligformål videreføres inntil eventuell fremtidig transformasjon til næringsbebyggelse. Nybygg/tilbygg til eksisterende boligbebyggelse tillates innenfor angitte byggegrenser.

For felt KBA 6 gjelder særskilt:

Inkluderer underformålet telekommunikasjonsanlegg/telesentral (SOSI 1570).

Tillat grad av utnyttning er %BYA = 80% pr delfelt og inntil 15 000m² BRA for felt KBA2-6 samlet. Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde 12 m.

4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2

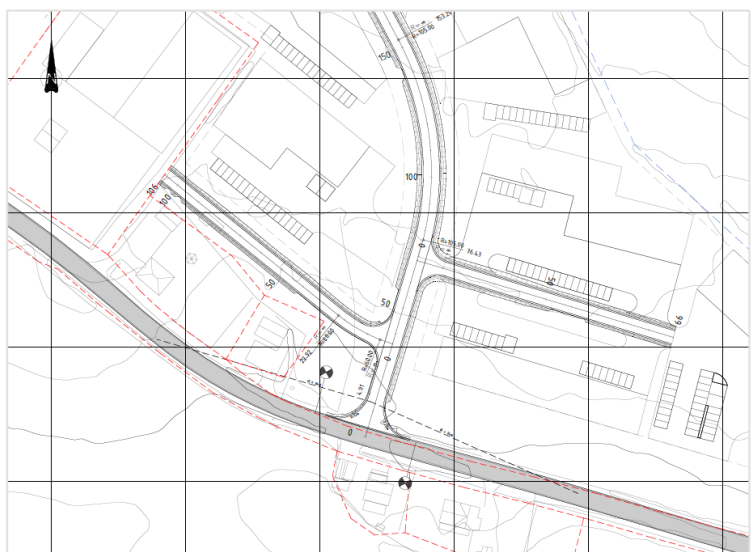
4.4.1 Kjørevei med sideareal/grøft, KV og AVG/AVT

Omfatter offentlig kjørevei Hemnesveien/fv 125 (o_KV1), offentlig kjørevei inn i næringsområdet (o_KV4), privat felles eksisterende avkjørsel (f_KV2) og ny privat felles adkomstvei internt i næringsområdet (f_KV3).

Rekkefølgekrav i bestemmelsene § 2 sikrer at før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt KBA3-4 skal veianlegg i felt KV3-4 være opparbeidet, eksisterende avkjørsler til felt KBA5-6 være sanert og nye avkjørsler fra eiendommene til KV3 være opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan. Kryss med fv 125/Hemnesveien skal etableres i samsvar med byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune.

4.4.2 Avkjørsler/adkomst og frisisiktsoner

Teknisk detaljplan som grunnlag for plassering og utforming av ny avkjørsel fra fv 125 til næringsparken er godkjent av veimyndigheten og lagt til grunn for veilinjer i plankartet, jfr. vedlegg 7.



Figur 14: Godkjent teknisk plan avkjørsel fv 125

Adkomstrettighet næringstomter fra kjørevei er hjemlet ved adkomststip i plankartet. Sidevegs forskyving av adkomstpunkt langs hele feltgrensen mot vegformålet tillates i samsvar med godkjent utomhusplan og teknisk plan. Krav til frisisiktsoner i samsvar med normkrav.

4.5 Hensynssone frisikt, pbl § 12-6

Innenfor angitt frisiktsoner H140 skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

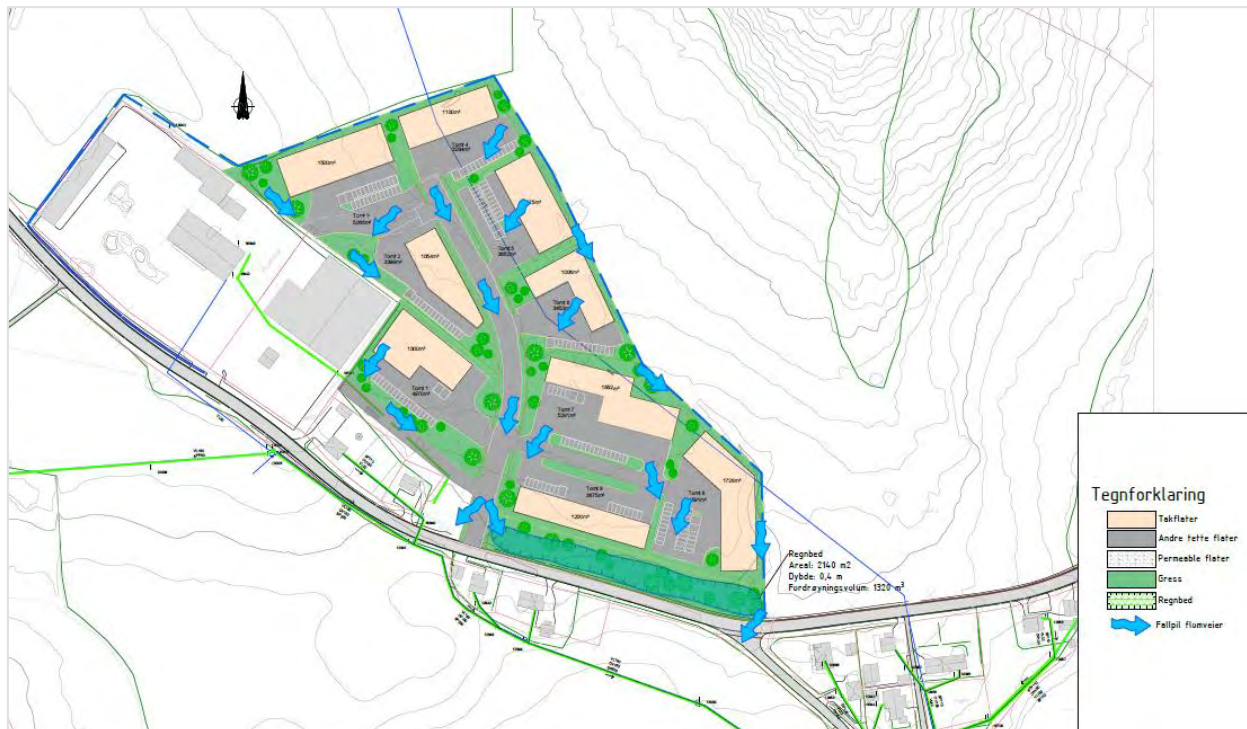
4.6 Blågrønnstruktur, pbl § 12-5 nr. 3

4.6.1 Vegetasjonsskjerm/overvannstiltak, KG1

Omfatter areal for vegetasjonsetablering og tiltak for håndtering/rensing og fordrøyning av overvann i samsvar med godkjent teknisk plan, jfr. § 3.2.

Området skal opparbeides med stedegen vegetasjon i varierende høyde og fungere som grønn buffersone/vegetasjonsskjerm mot fv 125.

Redegjørelse for overvannshåndtering følger som eget notat i teknisk rammeplan, jfr. vedlegg 7.



Figur 15: Overvannshåndtering – flomveier og regnbed KB1

4.7 Teknisk infrastruktur

Det henvises til teknisk rammeplan i vedlegg 7 for beskrivelse av dagens situasjon og løsninger for teknisk infrastruktur ved planlagt utbygging til næringsformål.

Planbestemmelsene krever utarbeidet teknisk plan i samsvar med gjeldende normkrav for vei, vann, avløp, overvann, el-forsyning/trafo, fjernvarme, renovasjon og øvrig teknisk infrastruktur.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet. Både overvann og drens vann forutsettes behandlet på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Krav til grønn overflatefaktor (GOF) er min 0,5.

Det tillates ikke etablert vannkrevende næring innenfor planområdet, jfr. planbestemmelsene § 3.4.

Teknisk plan med utfyllende dokumentasjon, jfr. § 3.2 skal være godkjent av Aurskog-Høland kommune før det kan gis tillatelse til tiltak, og det må foreligge brukstillatelse for nødvendige tekniske anlegg før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse, jfr. planbestemmelsene § 2.2.

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene, jfr. planbestemmelsene §§ 3.4 og 3.5.

5 VIRKNING AV PLANFORSLAGET

5.1 Gjeldende planstatus og overordna mål for areal og transport

Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) legger til rette for at minimum 80% av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Veksten i Aurskog-Høland kommune skal fordeles langs kollektivaksen Aursmoen – Bjørkelangen – Løken. Virksomheter med behov for større arealer og nærhet til hovedtransportnettet kan lokaliseres utenfor tettbebyggelsen i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Planområdet er avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028. Det er en målsetting i kommuneplanen at Hemnes som et av kommunens største tettsted skal ha regulerte og byggeklare tomter for de fleste typer næringer. Gjeldende kommuneplan har som målsetting at alle kommunens tettsteder skal være livskraftige lokalsentre med en blanding av boliger, næring og servicetilbud.

Planforslaget åpner for inntil 15000 m² BRA næringsareal for næringsaktivitet som i hovedsak har behov for større arealer og nærhet til hovedveinettet.

Planforslaget er vurdert å være i samsvar markedsbehovet, kommunens målsetting for næringsutvikling og Hemnes som et livskraftig lokalsamfunn. Det legges til grunn at forutsetninger i RP-ATP for fordeling av arbeidsplassvekst mellom prioriterte tettsteder (80%) og øvrige tettsteder (20%) ivaretas av Aurskog-Høland kommune som planmyndighet.

Planforslaget er vurdert med positiv konsekvens for kommunens målsetting om næringsutvikling og livskraftige tettsteder

5.2 Vei og trafikk - trafiksikkerhet og fremkommelighet

Utforming av avkjørsel fra fv 125 til ny adkomstvei for næringsparken er i samsvar med teknisk plan godkjent av Viken fylkeskommune som veimyndighet. Det er innarbeidet rekkefølgekrav som sikrer sanering av eksisterende direkteavkjørsler til fv 125 og etablering av nye adkomster til bakenforliggende internvei. Ny adkomstvei (o_KV4) er offentlig og forutsatt overtatt av Aurskog-Høland kommune.

Planforslaget er på denne bakgrunn vurdert å ivareta nødvendig hensyn til trafiksikkerhet og fremkommelighet. Sanering av eksisterende direkteavkjørsel og etablering av ny avkjørsel med gode sikthorhold er vurdert med positiv virkning for trafiksikkerhet.

5.3 Miljøkvalitet og hensyn omgivelser, inkl. eksisterende bolig

Skogs- og landbruksområder er tilgrensende arealbruk på nordsiden av fv 125. Regulert grøntstruktur langs fv 125 gir skjerm mot eksisterende boliger på sørsiden av fv 125.

Det tillates ikke etablert forurensende, støyende eller brann-/eksplosjonsfarlig virksomhet innenfor planområdet. Støynivå i ny arealbruk/tiltak (inkl. vifter ventilasjonsanlegg og lignende) skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i Klima og Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/21. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for nye tiltak innenfor planområdet.

Eksisterende bolig gnr 119 bnr 18 videreføres inntil eventuell fremtidig transformasjon til næringsbebyggelse. Nybygg/tilbygg til eksisterende bolig tillates innenfor angitte byggegrenser.

Som følge av at planarbeidet tilrettelegger for nedbygging av naturmark, er planforslaget vurdert med moderat negativ konsekvens for omgivelsene.

5.4 Landbruk og jordvern

Planforslaget innebærer negativ konsekvens for landbruk og jordvern som følge av arealavgang dyrkbar jord på ca 50 daa. Planforslaget åpner for arealeffektiv utnyttelse med tillatt %BYA = 80 %, dette i samsvar med føring fra Statsforvalteren ved varsling av planoppstart.

5.5 Geoteknikk - byggegrunn

Geoteknisk utredning basert på gjennomførte grunnundersøkelser dokumenterer tilfredsstillende områdestabilitet iht. NVE veileder 1/2019, jfr. vedlegg 6.

Det er gjennomført stabilitetsvurdering iht. TEK17 for både dagens situasjon og planlagt utbygging med fylling/skjæring og kombinasjon av disse. Stabilitetsberegningene for kortidstilstand er utført som blandet analyse, hvor kritiske leirelag har blitt modellert med udrenerte styrkeparametere. Tørrskorpelaget har blitt modellert vha. drenerte styrkeparametere uansett analysemetode pga. forvitrede egenskaper. Stabilitetsberegningene for langtidstilstanden er utført med drenerte styrkeparametere. Gjennomførte beregninger dokumenterer tilfredsstillende lokalstabilitet for prinsipielle terrengsnitt og fundamenteringsløsninger. For å ivareta krav til lokalstabilitet i TEK 17 må geotekniker verifisere detaljprosjekterte løsninger som grunnlag for byggesøknad.

5.6 Naturmangfold

Registrert marksalg innenfor planområdet er skog med høy bonitet som i dagens situasjon er avskoget og med krattvegetasjon. Det er ikke registrert arter, biotoper eller naturmiljø med verneverdi innenfor planområdet. Tiltaket innebærer ingen inngrep i bekkeløp/vassdrag og er vurdert uten påvirkning på vannmiljø/vannkvalitet. Nedbygging av det tidligere skogsområdet som nå er avskoget, vil generelt påvirke naturmangfold negativt.

Naturmangfoldloven (nml) gjelder i alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter og stiller særskilte krav til saksforberedelse, dokumentasjon, vurderinger og vektlegginger i planer og tiltak som berører naturmangfold. I henhold til lovens § 7 skal de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningsgivende ved utøving av offentlig myndighet:

§ 8 om kunnskapsgrunnlaget: Befaring/registrering i planområdet og søk i Naturbase er vurdert tilstrekkelig som kunnskapsgrunnlag.

§ 9 om føre-var-prinsippet: Det eksisterende kunnskapsgrunnlaget gir tilstrekkelig bakgrunn for vurdering av liten sannsynlighet for uheldige effekter på naturmiljø. Føre-var-prinsippet er derved vurdert ivaretatt som grunnlag for reguleringsvedtak.

§ 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning:

Det er ikke registrert arter, biotoper eller naturmiljø med verneverdi innenfor planområdet. Tiltaket innebærer ingen inngrep i bekkeløp/vassdrag og er vurdert uten påvirkning på vannmiljø/vannkvalitet. Nedbygging av det tidligere skogsområdet som nå er avskoget, vil generelt påvirke naturmangfold negativt.

§ 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Det forutsettes at ved gjennomføring av tiltaket, vektlegges hensynet til naturmiljø i størst mulig grad. Aktuell miljøforringelse som skal bæres av tiltakshaver er knyttet til anleggsgjennomføring (massehåndtering, tiltak for å hindre spredning av fremmede skadelige arter, tiltak for å hindre eller rense avrenning, osv). Det forutsettes at § 11 oppfylles ved at kostnadene ved evt. miljøforringelse bæres av tiltakshaver.

5.7 Kulturminner

Planlagt utvikling berører ikke nasjonale eller regionale kulturminneverdier. Arkeologisk registrering er gjennomført uten funn av automatisk fredede fornminner.

5.8 Friluftsliv og folkehelse. Barn- og unges interesser

Planområdet er uten registrert bruksverdi for friluftsliv og/eller barns lek.

5.9 Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet, inkl. geoteknikk

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med plan- og bygningsloven § 4.3, jfr. vedlegg 8. I henhold til retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2017) skal de forhold som risiko- og sårbarhetsanalyse avdekker være med som en premiss når beslutningen om arealbruken fattes av planmyndigheten.

Mulige uønskede hendelser som kan oppstå i forbindelse med reguleringen av Hemnes næringspark er vurdert med bakgrunn i kjent og registrert kunnskap om planområdets egenskaper i dagens situasjon og tiltak i planlagt situasjon – aktuelle hendelsestyper er vurdert å være: 1) flom/overvann, 2) jord-/kvikkleireskred, 3) brann.

Med bakgrunn i gjennomført ros-analyse er sammenstilling av tiltak for å redusere risiko og sårbarhet vist i tabellen under.

| Hendelse | Sannsynlighet | Konsekvens | Tiltak | Oppfølging gjennom plan |
|---------------|---------------|-----------------------------|---|---|
| Flom/overvann | Middels | Liv og helse: Ikke relevant | Krav til dokumentert håndtering av overvann/overvannsplan i samsvar med gjeldende retningslinjer og krav før det kan gis tillatelse til nye tiltak. | Planbestemmelsene §§ 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.2.2 og 6.1 |
| | | Stabilitet: Små | | |
| | | Materielle verdier: Små | | |
| Jordskred | Lav | Liv og helse: Høy | Geoteknisk vurderingsnotat utarbeidet av Romerike Geoteknikk AS (07.09.22) skal legges til grunn for detaljprosjektering. | Planbestemmelsene § 3.3 |
| | | Stabilitet: Middels | | |
| | | Materielle verdier: Middels | | |
| Brann | Lav | Liv og helse: Høy | Krav til dokumentert slukkevannskapasitet og fremkommelighet/tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap (inkl. i anleggsperioden). | Planbestemmelsene §§ 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.2.1 og 3.5 |
| | | Stabilitet: Middels | | |
| | | Materielle verdier: Høy | | |
| | | Stabilitet: - | | |
| | | Materielle verdier: Høy | | |

Figur 16. Sammenstilling av tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

Med henvisning til gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse og planbestemmelsenes krav til dokumentasjon, sikkerhet og avbøtende tiltak er det ikke vurdert negativ konsekvens for samfunnssikkert.

5.10 Oppsummering av konsekvenser

Håndbok V712 (Statens veivesen, Veidirektoratet) er benyttet som grunnlag for den skjønsmessige graderingen av tiltakets konsekvens for de forskjellige tema, med følgende inndeling:

| | | | |
|------|----------------------------------|------|----------------------------------|
| 0 | Minimal / ingen konsekvens | | |
| - | moderat/liten negativ konsekvens | ++++ | meget stor positiv konsekvens |
| -- | middels negativ konsekvens | +++ | stor positiv konsekvens |
| --- | stor negativ konsekvens | ++ | middels positiv konsekvens |
| ---- | meget stor negativ konsekvens | + | moderat/liten positiv konsekvens |

| Tema | konsekvens |
|--|------------|
| Gjeldende planstatus og overordna mål for areal og transport | ++ |
| Vei og trafikk - trafiksikkerhet og fremkommelighet | ++ |
| Hensyn omgivelser, inkl. eksisterende bolig | - |
| Landbruk - jordvern | -- |
| Geoteknikk - byggegrunn | 0 |
| Naturmangfold | - |
| Kulturminner | 0 |
| Friluftsliv, folkehelse - barn og unge | 0 |
| Miljøkvalitet | 0 |
| Samfunnssikkerhet | 0 |

Figur 17. Oppsummering av konsekvenser

6 VEDLEGG

- Vedlegg 1: Plankart, datert 14.03.22, rev. 12.09.22
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 14.03.22, rev 12.09.22
- Vedlegg 3: Referat fra oppstartmøte 11.02.20
- Vedlegg 4: Varslingsbrev, datert 04.03.20
- Vedlegg 5: Innkomne merknader og oppsummeringsnotat datert 27.02.22
- Vedlegg 6: Geoteknisk rapport datert 07.09.22 og datarapport grunnundersøkelse datert 07.09.22
- Vedlegg 7: Teknisk rammeplan VVA, inkl. overvannsnotat, GOF og illustrasjonsplan_ 22.03.22
- Vedlegg 8: Ros-analyse, datert 22.03.22, rev. 12.09.22