

Arkivsak-dok. 23/00610-25  
Saksbehandler Agnes Elise Kristoffersen

Saksgang  
Formannskapet

Møtedato  
19.06.2024

## Førstegangsbehandling av forslag til reguleringsplan for Løken næringspark

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Aurskog-Høland kommune godkjenner at forslag til reguleringsplan for Løken næringspark, med plankart og reguleringsbestemmelser datert 10.04.2024 (vedlegg 1 og 2) legges ut til offentlig ettersyn.

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

### **Vedlegg:**

Planbeskrivelse, datert 10.04.24

1. Plankart, datert 10.04.24
2. Planbestemmelser, datert 10.04.24
- 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. Prinsippskisse overvannshåndtering, datert 30.01.24
10. Landskapsnotat, datert 05.02.24
11. Varslingstekst med kartutsnitt
12. Innkomne merknader ved varsling
13. Sammendrag av innkomne merknader ved varsling
14. Rapport om forurenset grunn, datert februar 2001
15. Interconsult rapport – uoppfylte arealer, datert 13.08.02

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Kommuneplanen 2018-2028

Detaljreguleringsplan for Nordlihagan vedtatt 19.10.1982

## **Saksopplysninger:**

### Innledning:

Det foreligger et forslag til reguleringsplan for Løken næringspark (se kart). Hensikten med planforslaget er å detaljregulere uregulerte områder og å omregulere allerede regulerte arealer innenfor planområdet til en ny næringspark.

Planforslaget fremmes av SH prosjekt AS på vegne av Løken logistikkeiendom AS.

### Planområdet:

Planområdets areal er 70,9 daa og ligger i Tyrihjellveien ca. 1,5 km vest for Løken sentrum. Planområdet omfatter eiendommene med gård- og bruksnummer 53/25, 34/158, 34/24, 34/179, 34/109 og 320/1 (del av).

Arealet er et allerede etablert næringsområde/industriområde. Deler av området består av industribebyggelse, med et bebygd areal (BYA) på 8 100m<sup>2</sup> fordelt på haller, overbygde arealer og lagertelt. Deler av området er ikke bebygget og består av åpne gruslagte/asfalterte flater som tidligere er blitt benyttet til utelagring og avlastningsområde.

### Planforslaget:

Planforslaget legger opp til en bedre arealutnyttelse av næringsområdet. Innenfor planområdet skal det tillates industribebyggelse, produksjons- og lagerbebyggelse inkludert administrasjonsfunksjoner. Det tillates etablering av bakkemontert solcellepark innenfor I/L2 i plankartet.

Totalt 58,3 daa reguleres til industri/lagerformål, 5,7 daa til samferdsel og 6,9 daa til diverse grønnstruktur. Det planlegges utvidelse/tilbygg for felt I/L1 med et bebygd areal (BYA) på opptil 11 000m<sup>2</sup>. For felt I/L2 legges det opp til en mulig ny bebyggelse med et bebygd areal (BYA) på 10-16 000m<sup>2</sup>.

Planlagt utbygging på Løken næringspark vil 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 Tyrihjellveien. 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 skyggeeffekter på omkringliggende boligarealer.

## **Relevante bestemmelser:**

Plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11

## **Vurderinger:**

Kommunedirektøren vurderer at foreslått tiltak i planforslaget for Løken næringspark vil legge til rette for en positiv og ønsket næringsutvikling i denne delen av kommunen. Næringsområdet vil kunne utnyttes på en bedre måte og nye utredninger bidrar til en bruk av

området som tar flere hensyn enn det som gjøres i dag. I tillegg er det et godt forslag legge til rette for mulig etablering av et solcelleanlegg innenfor området og åpne for at anlegget kan flyttes opp på taket av næringsbygning når dette ferdigstilles.

Planforslaget legger opp til en grønn buffersone mot omkringliggende areal med dyrka mark. Dette tiltaket sammen med foreslått løsning 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 oppfylt med forurensede masser er det viktig at en tar hensyn når det gjøres inngrep i området. Det er positivt at det settes føringer i planforslaget for bygging og graving slik at man kan forhindre forurensning.

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:**

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 forslag til reguleringsplan, gjennom å legge dette ut til offentlig ettersyn

#### **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:**

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.

#### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å vedta at forslag til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.