

Arkivsak-dok. 25/04250-14
Saksbehandler Hedda Geoline Trandem

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
10.12.2025
17.12.2025

75/62 Forslag til endring av reguleringsplan for Blikrud næringsområde

Kommunedirektørens innstilling:

Reguleringsplan for Blikrud næringsområde med planID 22120000001, godkjent av kommunestyret den 24.06.2008, endres i samsvar med forslag til endringer i planbestemmelser, mottatt 19.11.2025 (vedlegg 2), og beskrevet i tilhørende planbeskrivelse (vedlegg 4).

Vedtaket er fattet i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedlegg:

1. Søknad om mindre endring av reguleringsplan - Blikrud næringsområde, 19.11.25
2. Forslag til endringer i planbestemmelser for Blikrud næringsområde, 19.11.25
3. Eksisterende planbestemmelser for Blikrud næringsområde, 24.06.08
4. Planbeskrivelse - Endring av reguleringsplan Blikrud næringsområde, 18.11.25
5. Varsel om endring av reguleringsplan for Blikrud næringsområde
 - 5a. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune, 18.11.25
 - 5b. Uttalelse fra Statsforvalteren i ØBOA, 18.11.25

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Plankart Blikrud næringsområde, vedtatt 24.06.2008

Saksopplysninger:

Det foreligger et forslag til endring av reguleringsplan for Blikrud næringsområde på Bjørkelangen (vedlegg 1-5), se oversikt over området [her](#).

Forslaget fremmes som en mindre endring i samsvar med plan- og bygningsloven av Linje Arkitektur AS, på vegne av TAB næringsutleie AS.

Endringen gjelder presisering av bestemmelsene for hva eiendommen med gårds- og bruksnummer 75/62 kan brukes til. Målet er å presisere at dagens virksomhet er tillatt. Det har aldri vært intensjonen at reguleringsplanen skulle begrense driften av veiserviceanlegget og dagens 7-Eleven. Det samme gjelder en eventuell etablering av McDonald's i tilhørende bygg.

Planendringen endrer ikke hoveddrammene i planen. Planens formål er å legge til rette for bilbasert næring, slik det står i bestemmelse 3.1.1. Veiserviceanlegg er knyttet til bilbruk og passer naturlig inn i området.

Endringen er varslet i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, mottatt uttalelser er vedlagt (vedlegg 5 a og b), og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 4).

Relevante bestemmelser:

Plan- og bygningsloven § 12-14 regulerer mindre endringer i reguleringsplaner. Slike endringer kan vedtas dersom de ikke endrer hoveddrammene i planen og ikke berører viktige natur- eller friluftsområder. Berørte myndigheter og eiere skal få mulighet til å uttale seg før vedtak fattes.

I Aurskog-Høland kommune er myndigheten til å vedta mindre endringer ikke delegert til formannskapet. Det betyr at kommunestyret behandler disse sakene.

Vurderinger:

Planendringen gjelder en presisering av én bestemmelse i reguleringsplanen, slik at den entydig samsvarer med dagens bruk. Det gjøres ingen endring i plankartet.

Behovet for presisering oppsto i forbindelse med en byggesak, der det ble stilt spørsmål om tiltaket var innenfor reguleringsplanens formål. Aurskog-Høland kommune har tidligere tolket planen slik at den ikke er til hinder for utvikling av eiendommen med veiservicevirksomhet, som en videreføring av dagens bruk. Kommunens vurdering er at det ikke har vært kommunestyrets intensjon å begrense slik utvikling. Fylkeskommunen har stilt spørsmål ved vurderingen av om tiltaket er innenfor reguleringsplanens arealformål. Kommunen informerte derfor forslagsstiller om muligheten til å presisere planbestemmelsene og gjøre en endring i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren vurderer at foreslått planendring bidrar til forutsigbarhet for alle parter og gir naboer og myndigheter mulighet til å uttale seg. Endringen gjelder kun eiendommen med gnr. 75, bnr. 62. Den åpner ikke for at andre eiendommer i planområdet kan etablere flere veiserviceanlegg, men begrenses til samme matrikkelenhet.

Det kom to merknader til varsel om planendring:

- **Statsforvalteren** mener oversendelsen var begrenset, men vurderer at endringen ikke kommer i konflikt med nasjonale eller regionale hensyn. De ber kommunen vurdere om «og liknende» skal stå i bestemmelsen, og påpeker at trafikksituasjonen bør vurderes.
- **Akershus fylkeskommune** mener endringen er en justering som reflekterer faktisk bruk, og forutsetter at det ikke etableres flere veiserviceanlegg i planområdet.

Kommunedirektøren tar merknadene til etterretning. Listen over «veiserviceanlegg» er ikke uttømmende. Formuleringen «og liknende» er tatt med for å gi et lite tolkningsrom, men endringen begrenses til eiendommen med gnr. 75, bnr. 62. Kommunen mener dette begrensede handlingsrommet er nødvendig for å sikre fleksibilitet i bestemmelsen, samtidig som planens hovedformål opprettholdes. Dette kan på sikt redusere behovet for dispensasjonssøknader og dermed korte ned saksbehandlingstiden.

Statsforvalteren har bedt kommunen vurdere trafikksituasjonen. Forslagsstiller har hatt dialog med fylkeskommunen som veimyndighet i forbindelse med den pågående byggesak. Tiltaket innebærer innsnevring av avkjørsler og oppmerking av gangfelt for myke trafikanter. Dersom endringene berører fylkesvei, må en teknisk plan godkjennes av fylkeskommunen. Dette kan også bli et vilkår i dispensasjonsvedtaket til byggesøknaden.

Når det gjelder trafikksikkerhet i forbindelse med planendringen, understreker kommunen at Akershus fylkeskommune – som forvalter av fylkesvei – ikke har gitt merknader om dette. Kommunedirektøren vurderer at trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt gjennom vedtatt arealbruk, og at den vil bli fulgt opp i byggesøknader.

Økonomiske vurderinger:

Forslag til reguleringsendring har ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømessige konsekvenser:

Forslag til reguleringsendring har ikke direkte miljømessige konsekvenser for kommunen. Området er bebygd, går ikke utover hoveddrammene i planen og berører ikke viktige natur- og friluftsområder.

Konsekvenser for barn og unge:

Den foreslåtte reguleringsendringen har ingen direkte konsekvenser for barn og unge. Trafikksikkerhet vil bli vurdert og et tema i den pågående og fremtidige byggesøknader.

Alternativer og konsekvenser:

Alternativer og konsekvenser: Formannskapet kan gi sin tilslutning til foreslått endring av reguleringsplanen ved å fremme det for godkjenning i kommunestyret. Formannskapet kan avvise foreslått endring av reguleringsplanen. Forslagsstiller vil i så fall kunne kreve at spørsmålet også forelegges kommunestyret, jfr. plan- og bygningsloven § 12-11, siste punktum.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vil anbefale formannskapet å gi sin tilslutning til foreslått reguleringsendring, ved å fremme dette for godkjenning i kommunestyret.