

Oppdragsgiver  
**Løken logistikkeiendom AS**

Plankonsulent  
**SH Prosjekt AS**

Dokument (type)  
**Planbeskrivelse**

Dato  
**Mars 2023**

# **PLANBESKRIVELSE**

## **Detaljreguleringsplan etter pbl. § 12-3**

### **Detaljreguleringsplan for Løken Næringspark**

#### **Plan-ID: 3026-20230003**

Planbeskrivelsen er datert: 07.03.2024  
Sist revidert: 10.04.2024



Plannavn	<b>DETALJREGULERING FOR LØKEN NÆRINGSPARK</b>
Saksnummer arkiv	
Plan-ID	3026-20230003
Hensikt med planen	<p>Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere uregulerte områder og å omregulere allerede regulerte arealer innenfor planområdet til en ny næringspark (Løken næringspark).</p> <p>Bruken av arealet planlegges i hovedsak til næringsbebyggelse/industribebyggelse/verksted.</p> <p>Parkeringsarealet øst for Tyrihjellveien videreføres som parkeringsareal i reguleringsplan.</p>
Planavgrensning	<p>Planområdet består av eiendommene med gbnr 53/25, 34/158, 34/24, 34/179, 34/109, 320/1 (del av) i Aurskog-Høland kommune.</p> <p>Planområdet er 70,9 daa. Planområdet ligger ca. 1,5 km vest for Løken sentrum. Hoveddel er områdene med adresse Tyrihjellveien 38 og 40. Samferdselsarealer og annet tilleggsareal tilkommer.</p>
Planprosess	<p>Oppstartsmøte avholdt: 10.03.2023  Varsling av oppstart: 11.04.2023 med frist 10.05.2023  Innsending av komplett planforslag:</p> <p>Førstegangsbehandling av planforslag: [dato]  Høring og offentlig ettersyn: Fra [dato] til [dato]  Andregangsbehandling av planforslag: [dato]  Egengodkjenning av reguleringsplan: [dato]</p>

## Innhold

<b>INNHOOLD</b>	<b>3</b>
<b>1. SAMMENDRAG</b>	<b>5</b>
1.1 Forslagsstiller, plankonsulent	5
1.2 Hensikten med planen	5
1.3 Planprosess	5
1.4 Varsling av planoppstart og innkomne merknader	5
1.5 Utbyggingsavtaler	7
<b>2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER</b>	<b>7</b>
2.1 Behovsavklaring for konsekvensutredning (KU)	7
2.2 Overordnet planverk	7
2.3 Gjeldende reguleringsplaner	10
2.4 Øvrige planer, retningslinjer og relevante lovverk	12
2.4.1 Klima, energi og miljø	12
2.4.2 Barn og unge	13
2.4.3 Transport	13
2.4.4 Kultur og kulturminner	14
2.4.5 Øvrig	14
<b>3. PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD</b>	<b>14</b>
3.1 Beliggenhet og avgrensning	14
3.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	15
3.3 Eiendomsforhold	18
3.4 Landskap og naturressurser	19
3.5 Naturkartlegging og biologisk mangfold	21
3.6 Grunnforhold og terreng	22
3.7 Friluftsliv	24
3.8 Kulturminner og kulturmiljø	24
3.9 Trafikk og adkomst	25
3.10 Teknisk infrastruktur	29
3.11 Støy og luftkvalitet	32
<b>4. ANALYSER OG UTREDNINGER</b>	<b>33</b>
4.1 Gjennomførte analyser	33
4.1.1 Geoteknisk rapport	33
4.1.2 Trafikkrapport	34
4.1.3 Biologisk mangfold, kartleggingsrapport	35
4.1.4 VAO-notat	38
4.2 Eldre analyser/rapporter	39
4.2.1 Environmental Due Diligence Assessment	39
4.2.2 Vurdering av oppfylte arealer	40
<b>5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b>	<b>41</b>
5.1 Arealregnskap og reguleringsformål	41
5.1.1 Plankart	41
5.1.2 Arealtabell	42
5.1.3 Planlagte arealformål	42
5.2 Utnyttelse og utforming	43
5.2.1 Planlagt bebyggelse	43
5.2.2 Landskapsvirkninger	45

5.2.3	Parkering .....	46
5.2.4	Universell utforming.....	47
5.2.5	Estetikk .....	47
5.3	Trafikkløsning .....	47
5.3.1	Adkomst og kjøreveier.....	47
5.4	Teknisk infrastruktur .....	49
5.4.1	Energi.....	49
5.4.2	Renovasjon .....	50
5.4.3	Vann/avløp .....	51
5.5	Klimatilpasning.....	52
5.5.1	Prinsippskisse for overvannshåndtering.....	53
5.6	Støy .....	54
5.7	Forurenset grunn.....	54
5.8	Kulturminner.....	54
5.9	Friluftsliv .....	55
5.10	Rekkefølgekrav og gjennomføring .....	55
<b>6.</b>	<b>KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>55</b>
<b>7.</b>	<b>KILDER.....</b>	<b>57</b>
<b>8.</b>	<b>VEDLEGG .....</b>	<b>58</b>

## 1. SAMMENDRAG

Planområdets areal er 70,9 daa og ligger i Tyrihjellevien i Aurskog-Høland kommune i Akershus.

Planområdet omfatter eiendommene med gbnr. 53/25, 34/158, 34/24, 34/179, 34/109, 320/1 (del av). Planområdet ligger ca. 1,5 km vest for Løken sentrum.

Arealet er allerede et etablert næringsområde/industriområde. Deler av området er bebygget med industribebyggelse (om lag 9.200 m<sup>2</sup> fordelt på haller, overbygde arealer og lagertelt). Deler av området er tidligere benyttet til utelagring og avlastningsområde og er ikke bebygget. Det legges opp til en bedre arealutnyttelse av næringsområdet når arealet reguleres.

### 1.1 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Løken logistikkeiendom AS.

Plankonsulent er SH Prosjekt AS.

### 1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er regulere området slik at muligheter og begrensninger er detaljert i plan. Det skal tilrettelegges for mer effektiv utnyttelse av næringsarealene, sikre forutsigbarhet for grunneiere og naboer, og sikre at næringsarealet integreres i nærmiljøet på en hensiktsmessig måte.

### 1.3 Planprosess

Det er ingen tidligere vedtak i saken utover vedtak av overordnede arealplaner og tidligere byggesaker.

Planprosessen følger Pbl Kap. 12 med relevante forskrifter.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 10.03.2023. Oppstart av planarbeidet ble varslet den 11.04.2023 med frist for innspill 10.05.2023 (se pkt. 1.4).

### 1.4 Varsling av planoppstart og innkomne merknader

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt naboer, grunneiere, festere og myndigheter i henhold til Plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8. Oppstarten ble varslet via annonse i Akershus blad den 11.04.2023 og publisert på Aurskog-Hølands kommunes nettsider samt på SH Prosjekts kunngjøringsside. Høringsfrist ble satt til 10.05.2023.

 SH Prosjekt AS

**Varsel om oppstart av planarbeid  
– Detaljregulering for Løken Næringspark  
– Plan-ID: 3026-20230003**

I medhold av plan og bygningsloven (Pbl) § 12-3 og § 12-8 varsles oppstart av privat detaljregulering for Løken Næringspark i Aurskog-Høland kommune, gbnr 34/24 m. fl. Forslagsstiller er Løken logistikeiendom AS. Plankonsulent er SH Prosjekt AS.



**Planområdets avgrensning**  
Planområdet er på om lag 69 daa og omfatter eiendommene med gbnr. 53/25, 34/158, 34/24, 34/179, 34/109, 320/1 (del av). Planområdet ligger ca. 1,5 km vest for Løken sentrum.

**Hensikten med planarbeidet**  
Planområdet er i all hovedsak uregulert. Hensikten med planarbeidet er å regulere hittil uregulerte nærings-/industriområder til næringsareal/industri og å regulere nåværende parkeringsareal øst for Tyrhjellveien til boligbebyggelse. Det tas sikte på å tilrettelegge for virksomheter som faller inn under næring eller industriformålet, herunder verkstedbedrifter, lager- og logistikkbedrifter. Det vil ikke reguleres til handelsformål/forretning innenfor planområdet. Aktuelle arealkategorier for reguleringen er næring/industri kombinerte formål (avklares i planprosessen), boligbebyggelse, grønnstruktur og samferdsel/teknisk infrastruktur.

**Nåværende bruk**  
Aralet er allerede et etablert næringsområde/industriområde. Deler av området er bebygget med industribebyggelse (om lag 9.200 m<sup>2</sup> fordelt på haller, overbygde arealer og lagertelt). Deler av området er tidligere benyttet til utelagring og avlastningsområde og er ikke bebygget. Det legges opp til en bedre arealutnyttelse av næringsområdet når arealet reguleres. Eksisterende bebyggelse i planområdet vil bestå. Utbyggingspotensial for fremtidige tiltak, inkludert ikke-utbygget areal, vil avklares i planen.

**Plansituasjon**  
Tyrhjellveien 38-40 er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel, Kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028. Parkeringsarealet øst for Tyrhjellveien er i kommuneplanens arealdel avsatt til parkeringsformål, regulert til boligbebyggelse/løkepass i detaljregulering for Nordhagan vedtatt 19.10.1982. Området ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel.

**Konsekvensutredning**  
Planlagt regulering er i all hovedsak i tråd med overordnet plan. Det antas at planlagt bruk ikke vil utløse krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Det vil utarbeides en KU-avklaring som ledd i planarbeidet. Kart over planområdet, planinitiativ og referat fra oppstartmøtet kan lastet ned her: <https://www.aurskog-holand.kommune.no/innhold/politikk-og-planer/kunngjoringer/> eller <https://www.shprosjekt.no/kunngjoringer/>. Henvendelser vedrørende planarbeidet kan rettes til fagleder for planarbeidet, Janne de Jong, tlf: +47 40454349, e-post: [janne@shprosjekt.no](mailto:janne@shprosjekt.no). Eventuelle merknader sendes innen 10. mai 2023 til e-post [janne@shprosjekt.no](mailto:janne@shprosjekt.no) eller per post til SH Prosjekt AS, Postboks 65, 1851 Mysen.

Faksimile, varslingsannonse 11.04.2023

Det er mottatt totalt 6 innspill til planarbeidet:

1. Nedre Romerike Brann og Redning	13.04.2023
2. Ruter	25.04.2023
3. Mattilsynet	09.05.2023
4. Viken Fylkeskommune	10.05.2023
5. Statsforvalteren i Oslo og Viken	10.05.2023
6. NVE	10.05.2023

Privatpersoner og foreninger:  
Ingen innspill.

Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg (vedlegg 10).

## 1.5 Utbyggingsavtaler

Det er ikke inngått utbyggingsavtaler med Aurskog-Høland kommune for planlagte tiltak. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler igangsettes mellom utbygger og kommunen etter at planen er vedtatt.

## 2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 2.1 Behovsavklaring for konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-06-21-854) med vedlegg.

Vedleggene til forskriften angir hva som automatisk utløser krav om konsekvensutredning (vedlegg I) og hvilke prosjekter som i hvert enkelt tilfelle skal vurderes nærmere (vedlegg II).

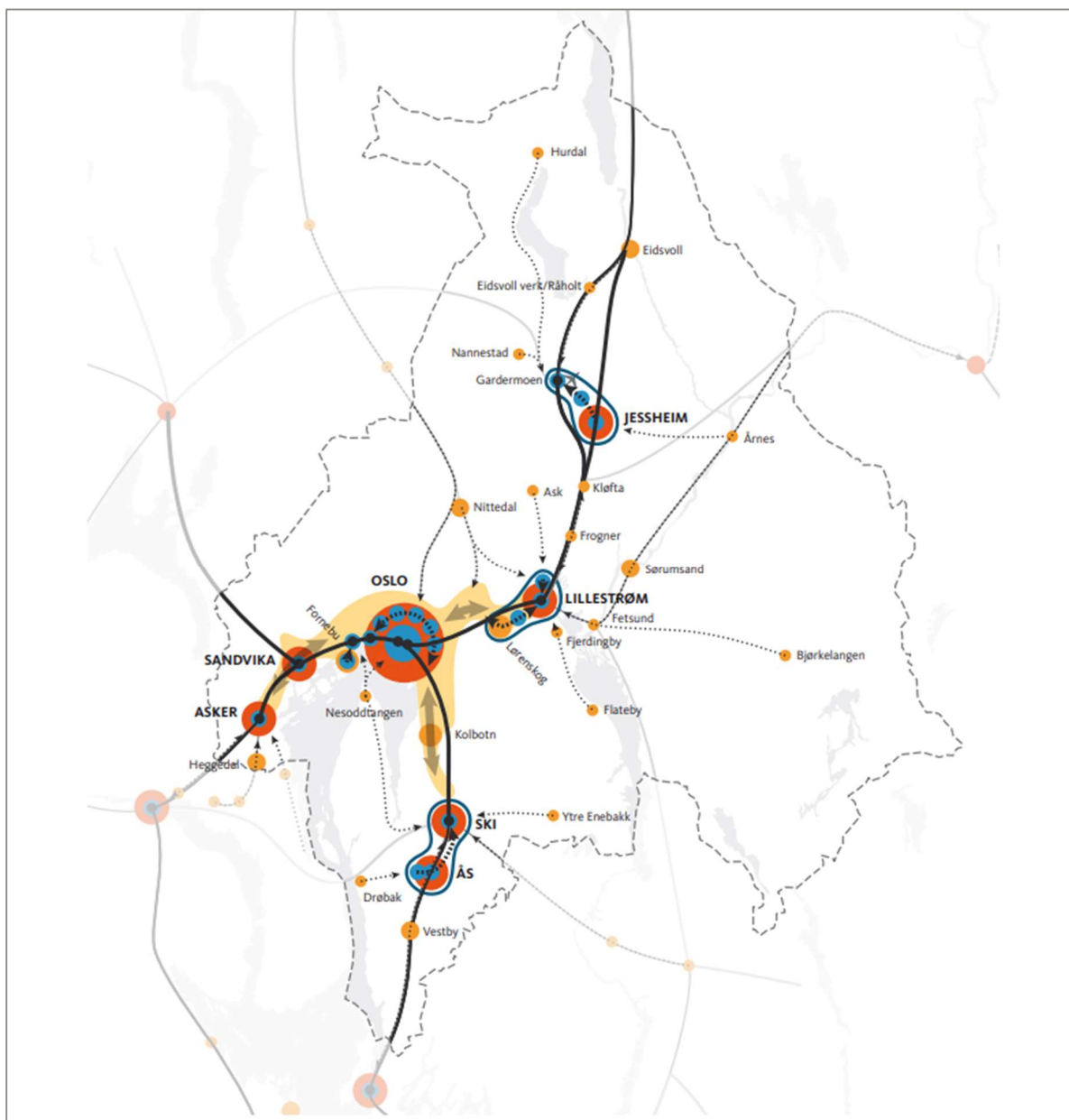
Det er i samråd med Aurskog-Høland kommune vurdert at planforslaget ikke vil utløse krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854), selv om det skal vurderes KU jfr. planens tangering med punkt 24 i vedlegg II av forskriften. Planavdelingen i Aurskog-Høland kommune tolker KU-forskriften slik det i denne plansaken kun skal ses på omfanget av ny bygningsmasse når det vurderes utredning eller ikke.

Planen er av en slik karakter at temaområder kan utredes tilstrekkelig i planbeskrivelse, eksterne fagrapporter og standard ROS-analyse uten å falle inn under kravet om konsekvensutredning etter forskriften.

Utfyllende vurdering fremgår av eget KU-notat (vedlegg 3).

### 2.2 Overordnet planverk

#### A. *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)*



**Regional areal- og transportstruktur**

<p><b>Prioriterte vekstområder:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Oslo by</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Regionale byer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: blue; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Regionale områder for arbeidsplassintensive virksomheter</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Bybåndet</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Prioriterte lokale byer og tettsteder. Størrelsen indikerer at noen steder prioriteres høyere</li> </ul>	<p><b>Prinsipper for videreutvikling av kollektivsystemet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Knytte Oslo og de regionale byene tettere sammen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Regionale kollektivknutepunkt</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Knytte regionale byer og arbeidsplasskonsentrasjoner til regionale kollektivknutepunkt</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Knytte prioriterte lokale byer og tettsteder til regionale byer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid gray; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Kollektivnettverk i bybåndet som gir mange reisemuligheter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid gray; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Flyplasser</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Transportinfrastruktur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> - jernbane (eksisterende og planlagt) og vei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted gray; margin-right: 5px;"></span> - kun vei</li> <li><span style="display: inline-block; border: 1px dashed gray; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Planområdet</li> </ul>
--	---	---

Utsnitt, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015), s. 7

Regionalplanen legger opp til en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder (80-90%), og en tilsvarende klar begrensning på spredt vekst utenfor disse



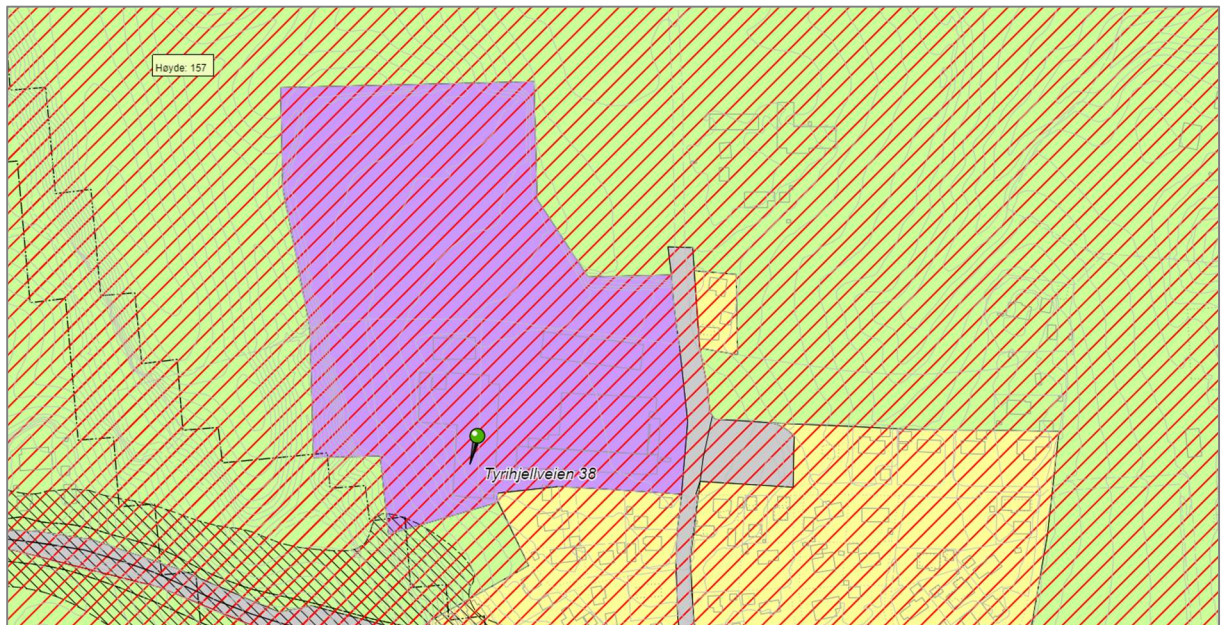
områdene (vedlikeholdsvekst på 10-20%). Prioriterte vekstområder er Oslo by, de regionale byene i Akershus, bybåndet som strekker seg fra Oslo by til Asker, Ski og Lillestrøm/Kjeller, og prioriterte lokale byer og tettsteder i Akershus.

Målene i regional plan ivaretas i kommunale planer. For planarbeidet må kommuneplanens arealdel legges til grunn. Det forutsettes at målene i regional plan er ivaretatt i kommunale planer, samtidig som de er balansert med kommunale behov.

### **B. Kommuneplan for Aurskog-Høland kommune 2018-2028, arealdelen**

Tyrhjellveien 38-40 er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel, Kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028. Parkeringsarealet øst for Tyrhjellveien er i kommuneplanens arealdel avsatt til parkeringsformål (men regulert til boligbebyggelse/lekeplass i detaljregulering for Nordlihagan vedtatt 19.10.1982, se punkt C. under).

- Løken er omtalt i kommuneplanens bestemmelser § 6.7.3.
- Planområdet er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen
- Planområdet ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare



Utsnitt fra gjeldende kommuneplan, Kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028.

Planområdet korresponderer med næringstomten vest for Tyrhjellveien (lilla) og parkeringsarealet øst for Tyrhjellveien (grått).

Planområdet reguleres i tråd med kommuneplanens arealformål.

#### **Rullering av kommuneplan for Aurskog-Høland kommune**

Det er utarbeidet planprogram for rullering av kommuneplanen 2023-2025. Planprogrammet er fokusert rundt bærekraft (ESG). Planprogrammet estimerer 2. gangs behandling av ny arealdel ila høsten 2024.

## 2.3 Gjeldende reguleringsplaner

### *Detaljregulering for Nordlihagan, vedtatt 19.10.1982*



*Utsnitt av originalt reguleringskart, reguleringsplan for Nordlihagan*

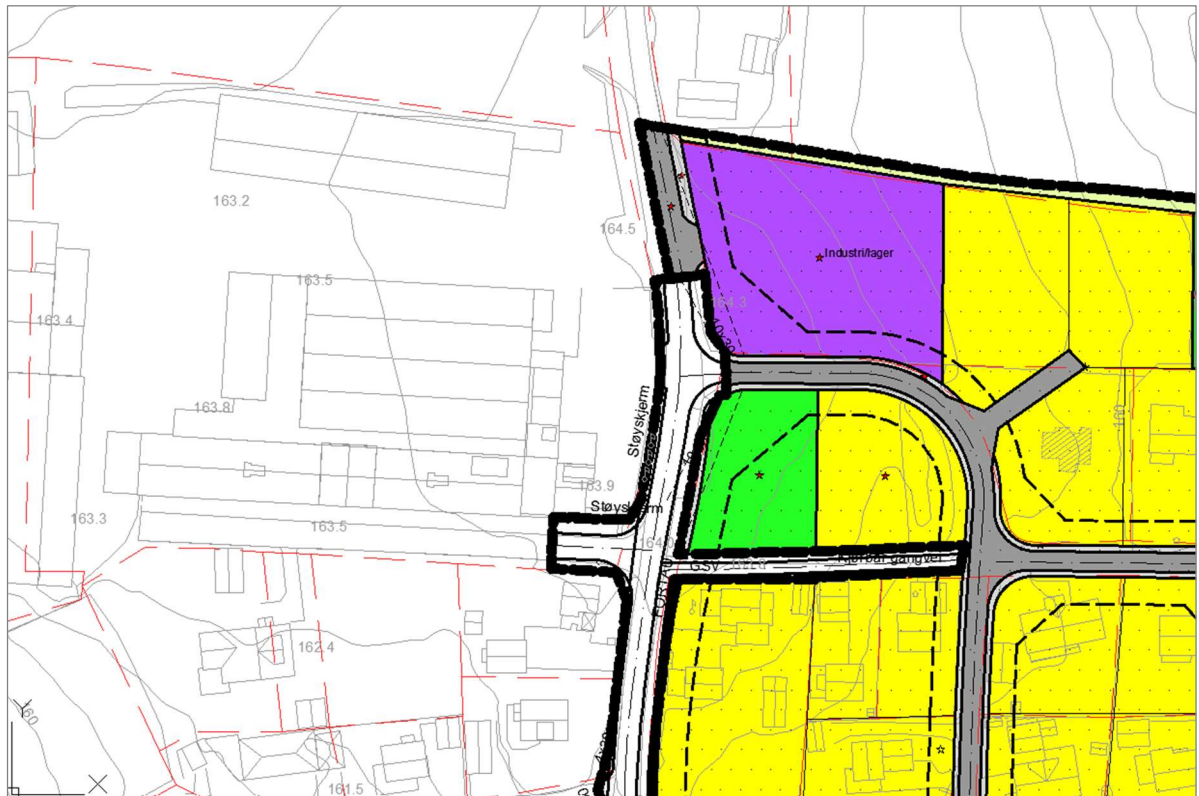
Foreslått planområde inkluderer et areal øst for Tyrhjellveien som i dag er regulert innenfor eldre reguleringsplan *Nordlihagan* av 1982. Pågjeldende areal er markert med rød prikk. Arealet er regulert delvis til lekeplass, delvis til boligbebyggelse.

Arealet er avsatt til parkeringsformål i gjeldende kommuneplan. Kommuneplanens § 7.1 fastslår at tidligere godkjente detaljreguleringsplaner går foran kommuneplanen ved motstrid. Bolig/lekeplass er gjeldende arealformål, så lenge arealet ikke blir regulert på nytt.

Ved ny regulering av arealet vil det være kommuneplanens arealformål som blir førende (parkeringsplass). Vi vil foreslå en regulering som følger opp kommuneplanens arealformål.

#### ***Reguleringsplan for Tunveien***

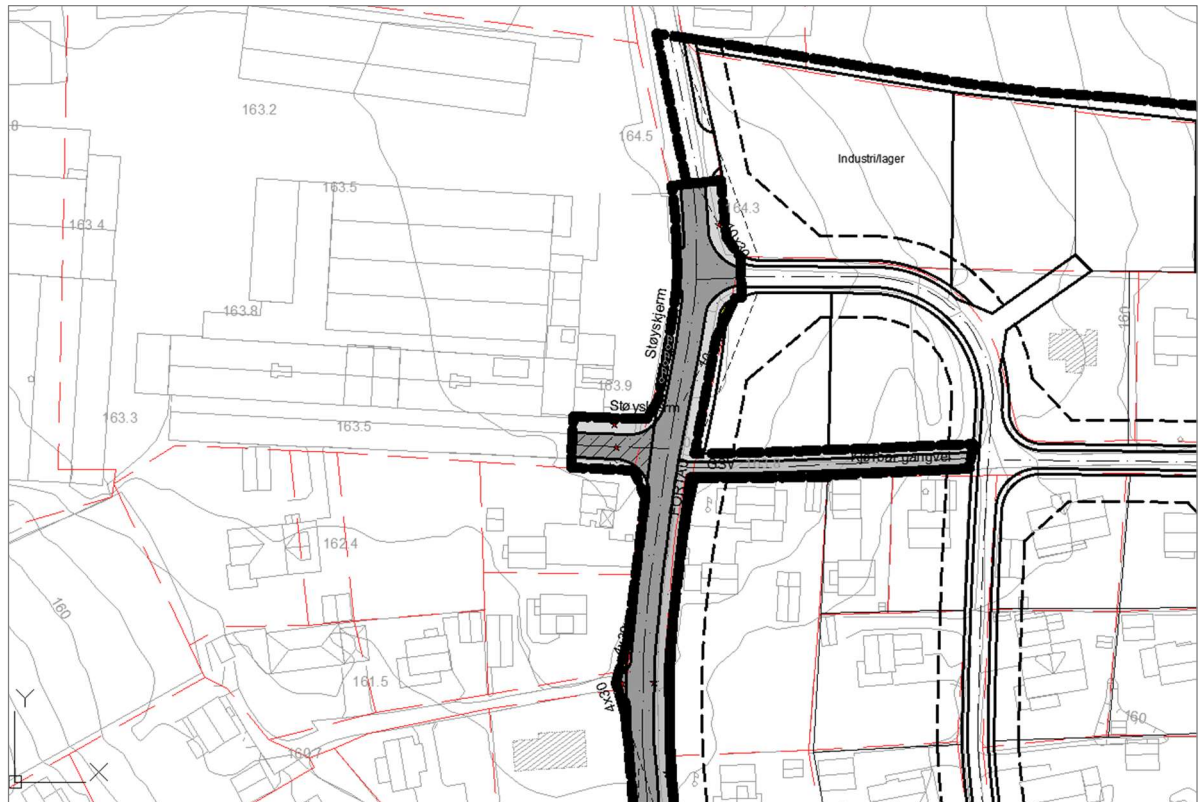
Veiplan for Tyrhjellveien (tidligere Tunveien) regulerer adkomst inn til industriområdet samt en «kjørbar gangvei» /GSV sør for planområdets vestlige del. Gangveien ble regulert kjørbar for å tilrettelegge for adkomst til boligtomtene sør for denne gangveien.



Utsnitt fra sosi som viser hvordan reguleringsplan for Nordlihagan er overlappet nyere reguleringsplan for Tunveien.

I dag benytter boligtomtene den etablerte kjøreveien rundt den ubebygde tomten, slik at behovet for å tilrettelegge for adkomst med bil gjennom gangveien er ikke lenger til stede. To av de tre boligtomtene sør for gangveien, Nordlistien 1 og 3, behøver imidlertid fortsatt adkomst til eiendommene fra østsiden. Det vil derfor kun være aktuelt å stenge den vestre halvparten av gangveien i ny reguleringsplan. Denne benyttes uansett ikke som adkomst for kjøretøyer i dag (se utsnitt fra Google Maps under).





Utsnitt av reguleringsplan for Tunveien.

## 2.4 Øvrige planer, retningslinjer og relevante lovverk

### *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

### *Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus (2018)*

#### 2.4.1 Klima, energi og miljø

##### *Naturmangfoldloven (Nml)*

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern. (Nml § 1)

Både naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven stiller særskilte krav til saksbehandling, dokumentasjon og vurdering av planer og tiltak etter plan- og bygningsloven. Naturmangfoldloven gjelder i alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter. Særlig Nml §§ 8-12 vil være relevant for planarbeidet.

##### *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)*

Formålet med planretningslinjene er blant annet å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene og sikre at planleggingen bidrar til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Klimatilpasningsmeldingen (Meld. St. 33 (2012-2013)) og statlig retningslinje for klimatilpasning legges til grunn for utarbeidelsen av overvannsplanleggingen i reguleringssaker.

#### ***Klima- og miljødepartementets forskrift om fremmede organismer (2015)***

Hjemlet i Naturmangfoldslovens kapittel IV er formålet med forskriften om fremmede organismer å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som medfører, eller kan medføre, uheldige følger for naturmangfoldet.

#### ***Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)***

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Retningslinjen har ikke status som en statlig planretningslinje etter plan- og bygningslovens § 6-2. Det betyr at anbefalingene i retningslinjen er veiledende. Hensikten med anbefalingene er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

#### ***Klima- og miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)***

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder. Retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. I planarbeidet vil det avdekkes om støy fra eksterne kilder vil gjøre at det må eller bør planlegges støytiltak.

#### ***Miljødirektoratets veileder om forurenset grunn i arealplaner***

I detaljregulering kan kommunen fastsette tilpasninger og tiltak for eventuell intern håndtering av forurenset masse innenfor tiltaksområdet. Forurensningsforskriften har regler om hvordan de skal håndteres. Planbeskrivelsen bør få med om planen berører forurenset grunn og hvordan dette i så fall skal håndteres i det videre arbeidet.

Grunnforurensning er deltema under forurensning i Miljødirektoratets veileder M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Veilederen er utarbeidet for planer der det er krav om KU, men råd og metoder kan også benyttes i planbeskrivelsen for andre planer.

### **2.4.2 Barn og unge**

#### ***Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) og rundskriv T-2/08 om barn og unge.***

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i løpende planlegging og byggesaksbehandling og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

#### ***Rundskriv T/02-8 om barn og unge i planleggingen***

Rundskrivet indikerer at de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge bør håndheves strengere og at barns behov for aktivitetsfremmende arealer bør veie tyngre enn de hittil har gjort. Rundskrivet presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår.

### **2.4.3 Transport**

#### ***Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)***

Se del 2.2 A.

#### **2.4.4 Kultur og kulturminner**

##### *Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2031, Aurskog-Høland kommune*

Kulturminneplanen for Aurskog-Høland kommune er en veileder for kommunal forvaltning av kulturminner i kommunen. Planens overordnede mål er at det kulturminner og kulturmiljøer i AH kommune brukes og tas vare på, med det formål å skape økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

#### **2.4.5 Øvrig**

##### *Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015-2019)*

Universell utforming er å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming.

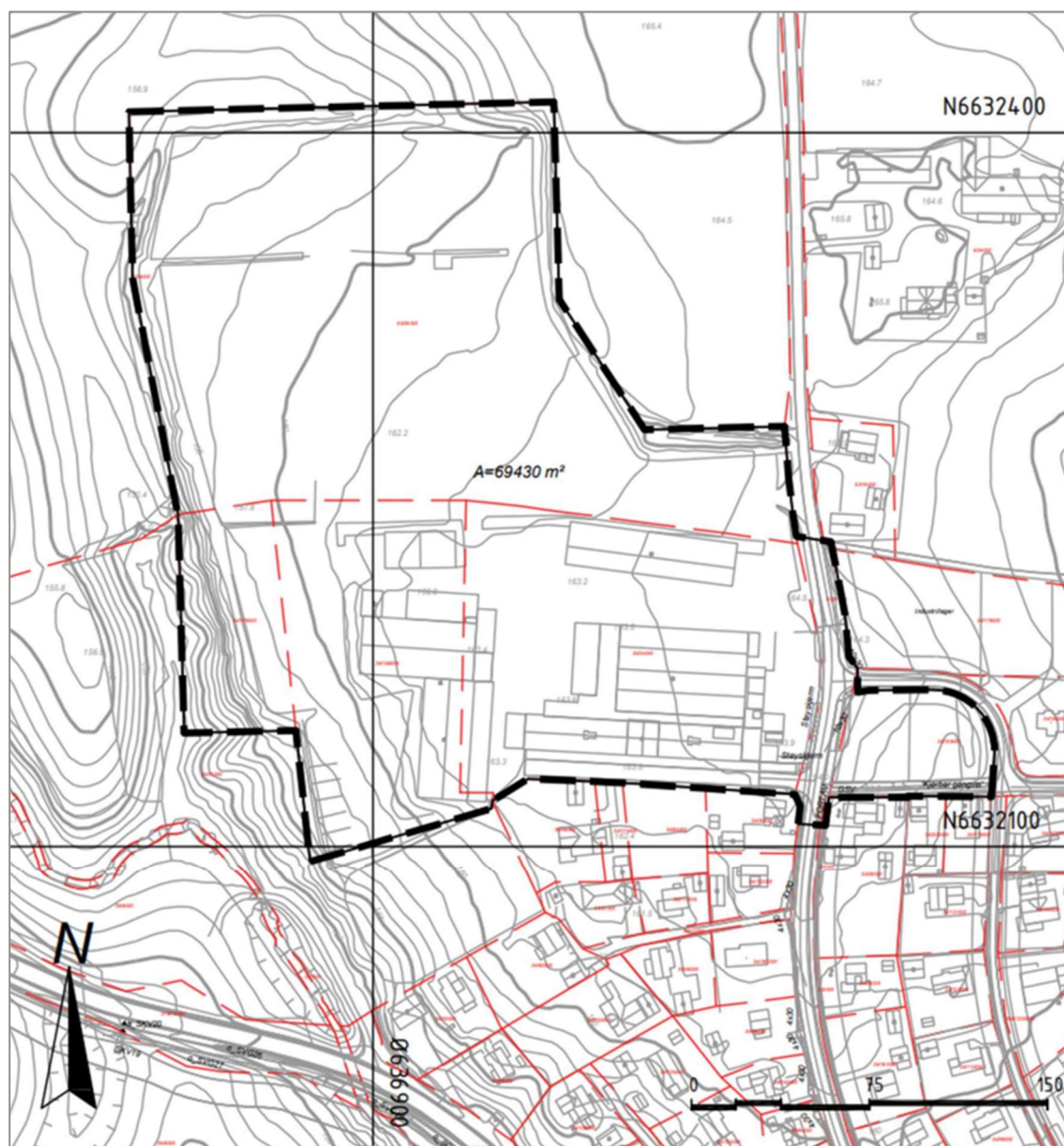
Handlingsplan for universell utforming følges opp av Byggteknisk forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17).

### **3. PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD**

#### **3.1 Beliggenhet og avgrensning**

Planområdet omfatter Løken næringspark og et mindre areal øst for Tyrihjellevien, i dag benyttet som p-plass for næringsområdet. Planområdet er på 70,9 daa og ligger i Aurskog-Høland kommune.

Planområdet omfatter gårds- og bruksnumrene gbnr. 34/24, 34/109, 34/158, 34/179, 53/25 og 320/1 (deler av). Planområdets beliggenhet fremgår av kartet nedenfor.



Planområdets beliggenhet og avgrensning (slik det ble varslet) er vist med svart stiplet linje.

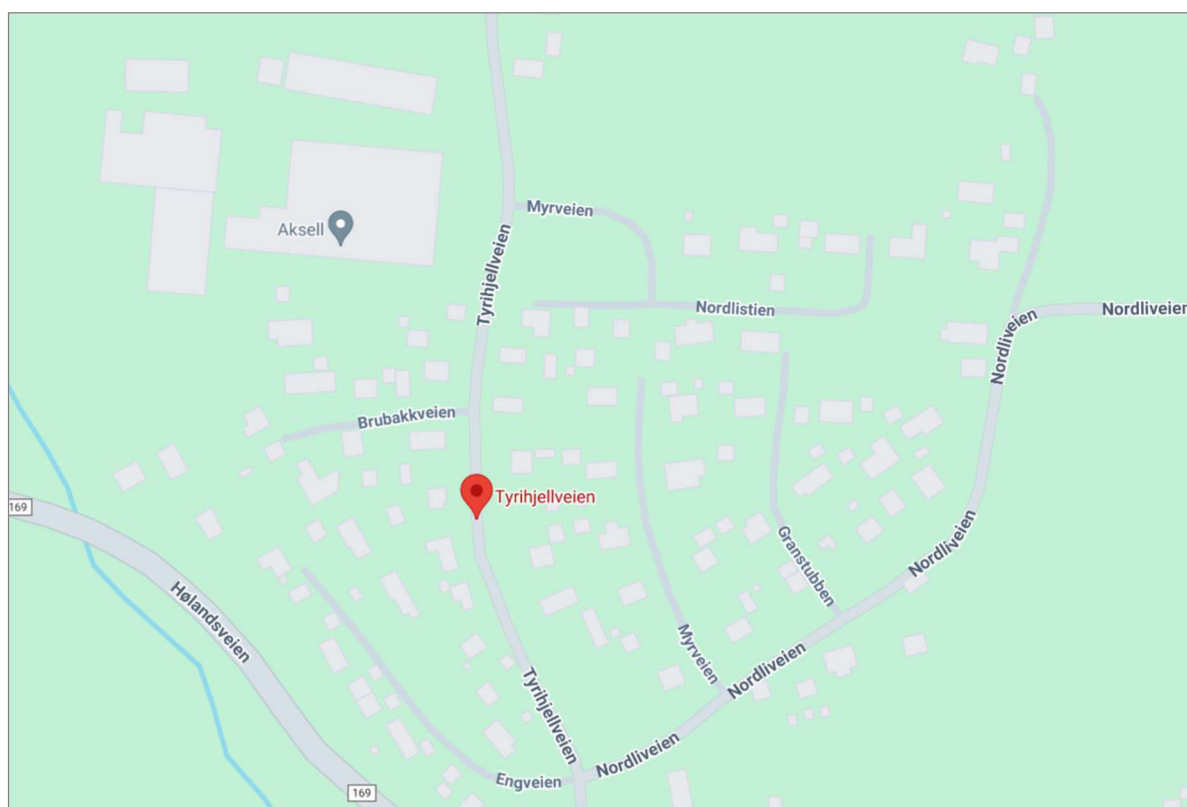
### 3.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av hovedsakelig av uregulert bebygd næringsareal og åpne gruslagte/asfalterte arealer. Området er etablert som næringsområde/industriområde med historie tilbake i tid. Blant annet har området huset Nordisk Wavin AS, som i sin tid var en viktig lokal hjørnestensbedrift på Løken.

Øst for Tyrhjellveien eksisterer det en eldre reguleringsplan fra 1981. Resterende tilstøtende område er uregulert, avsatt til LNFR og boligformål i gjeldende kommuneplan for Aurskog-Høland.

Deler av planområdet er bebygget med industribebyggelse. Deler av området er tidligere benyttet til utelagring og avlastningsområde og er ikke bebygget.

Nærmeste bebyggelse til planområdet er eksisterende boligfelt rett sør for planområdet. Området har stått ovenfor en gradvis fortetting siden 60-tallet og frem til i dag.

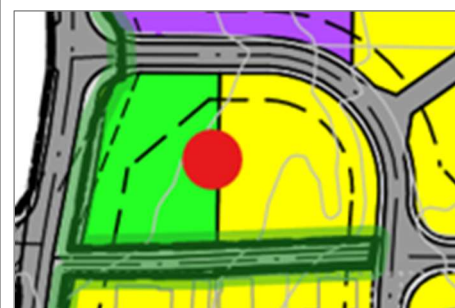


Utsnitt som viser eksisterende industri/lagerbebyggelse i Tyrihjellevien 38-40 og tilliggende småhusbebyggelse rundt Nordliveien (Kilde: Google Maps).

Planområdet inkluderer et areal øst for Tyrihjellevien som i dag benyttes som avlastningsområde for vogntog. Arealet er regulert til boligbebyggelse og lekeplass, men er i kommuneplanen avsatt til parkeringsareal.

Boligpotensialet i dette arealet har per i dag ikke blitt realisert, på tross av at boligbebyggelse og lekeplass ble regulert på 80-tallet. I nyeste reguleringsplan er arealet derfor avsatt til parkeringsformål, i tråd med dagens bruk.





Avlastingsareal for vogntog, regulert til lekeplass/boligformål i regulering fra 1981 (Foto: SH Prosjekt).

### Adkomster

Det er i dag etablert to adkomster inn til industriområdet (se under). Den ene adkomsten er per i dag ikke i daglig bruk, men benyttes ved behov og som beredskapsadkomst (bildet under til høyre). Brannvesenet har egen tilgang til portløsning.

Adkomst til avlastningsområdet/parkeringsarealet utenfor industriområdet vises i bildet i avsnittet over.

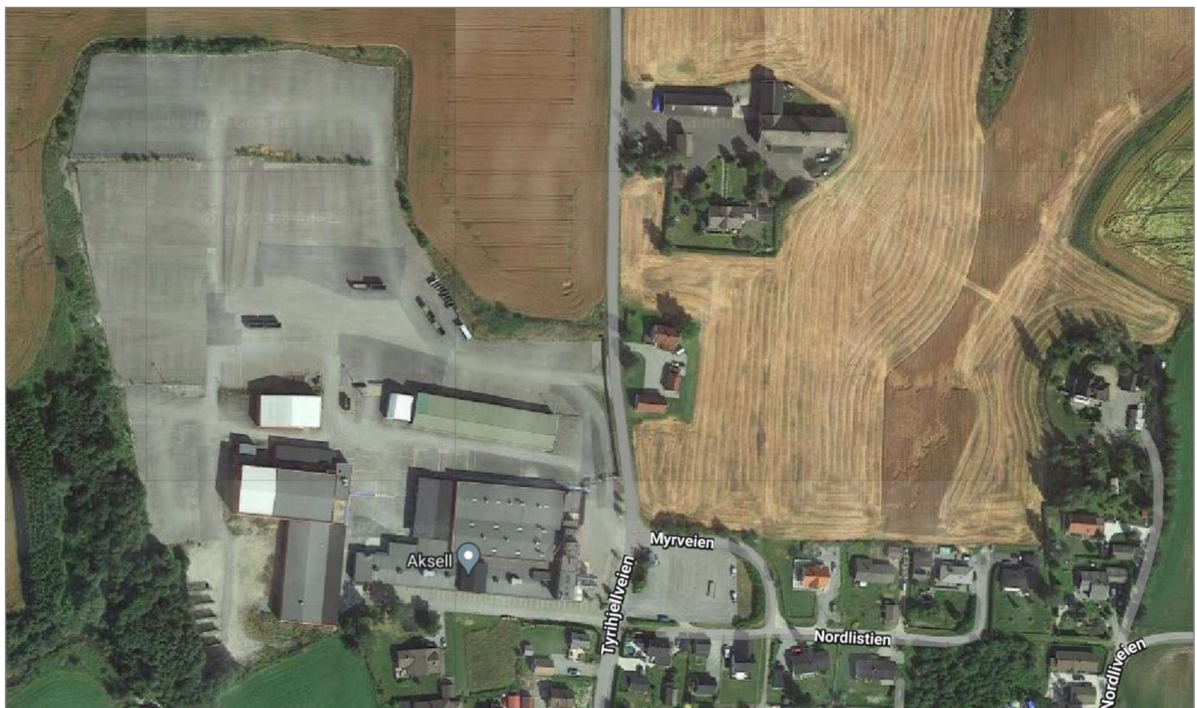


200

lagertelt.



Bebyggelse sett fra Tyrhjellveien (Foto: SH Prosjekt).



Flyfoto av planområdet (Kilde: Google Maps).

### 3.3 Eiendomsforhold

Tabellen og kartet nedenfor gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet berører, slik det fremkommer i kommunens eiendomsregister. Hjemmelshavere for de ulike eiendommene er listet opp.

GNR/BNR	EIER
34/24	Løken logistikkeiendom AS
34/109	Løken logistikkeiendom AS
34/158	Løken logistikkeiendom AS
34/179	Løken logistikkeiendom AS
53/25	Løken logistikkeiendom AS
320/1 (deler av)	Aurskog-Høland kommune



Flyfoto med eiendomsgrenser (Kilde: norgebilder.no)

### 3.4 Landskap og naturressurser

Som det fremgår av oversiktskart og flyfoto, grenser planområdet til et eksisterende boligområde i sør og et åpent kultur-/jordbrukslandskap i syd, øst og vest. I tillegg til den konsentrerte boligbebyggelsen i sør, som er å anse som en del av en del av tettstedet Løken i Aurskog-Høland kommune, finnes det spredtliggende gårder og annen bebyggelse i område. Landskap karakteristikkene rundt planområdet er typisk for regionen, med relativt lave skogkleddede åser og jordbruksarealer.

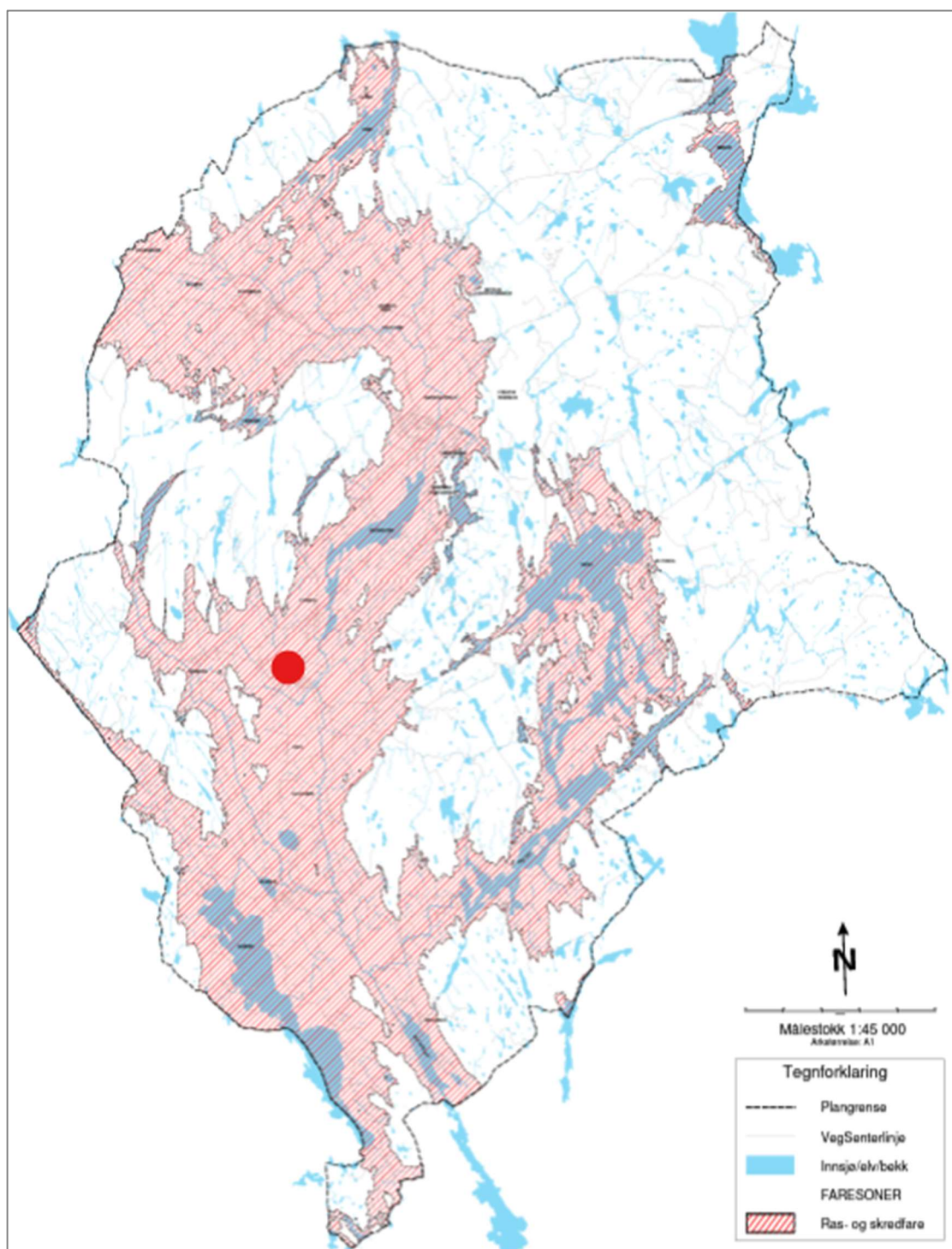
Innenfor planavgrensningen finner man en kombinasjon næringsbebyggelse, store harde flater og lett vegetasjon i tomtegrensen mot tilstøtende eiendommer, se arealressurkartet nedenfor. Planområdet ligger i en svak skråning som heller mot vest. Her finner man et mindre skogkledd område, men en bekk som strekker seg gjennom jordbrukslandskapet.



Arealressurser i området etter AR5 (kilden.nibio.no)

Planområdet sammen med resten av tettstedet Løken er omfattet av kommuneplanenes hensynssone ras- og skredfare, se temakart for ras- og skredfare nedenfor. Tiltak innenfor skredssone kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivaretatt i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014, *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, jf. § 7.1.7 samt KPA for Aurskog-Høland.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser med grunnboringer som oppfyller kravene til utredning iht. NVEs veileder. Se mer i del 4.1.1.



Temakart hensynssone for ras- og skredfare, vedlegg til kommuneplanene arealdel. Rød markering viser planområdet og tettstedet Løken.

### 3.5 Naturkartlegging og biologisk mangfold

Det er gjort en skrivebordkartlegging med hjelp av tilgjengelige databaser for å avdekke om det er registrert arter, naturtyper eller kulturlandskap man bør ta særlig hensyn til i planarbeidet.

Funnene i planområdet viser:

- Ingen treff i Miljødirektoratets databaser for naturtyper eller naturvernområder
- Ingen treff i Miljødirektoratets databaser for verdifulle kulturlandskap

- Ett treff i Miljødirektoratets database for arter av nasjonal forvaltningsinteresse; sørhare (fremmed art).

Miljødirektoratets database viser to funn i nærheten av planområdet.

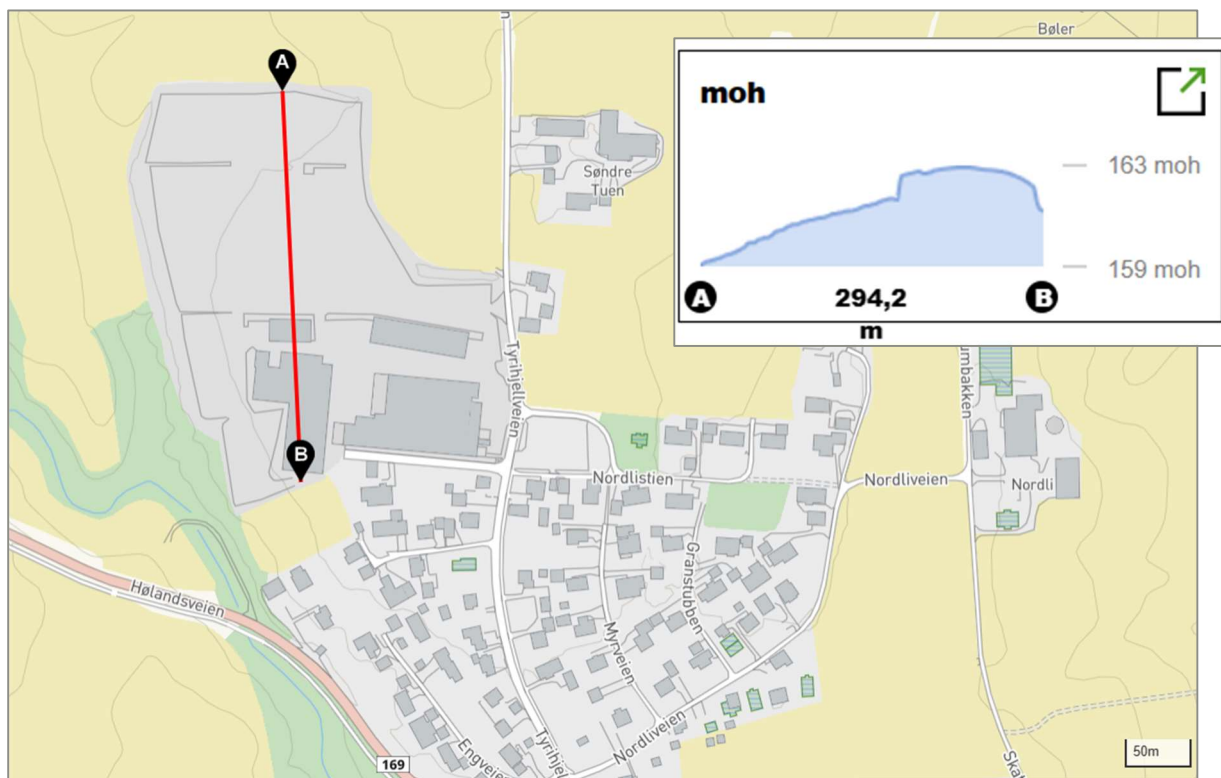
- Hagelupin (fremmed art)
- Tyrkerdue (rødlistet art)

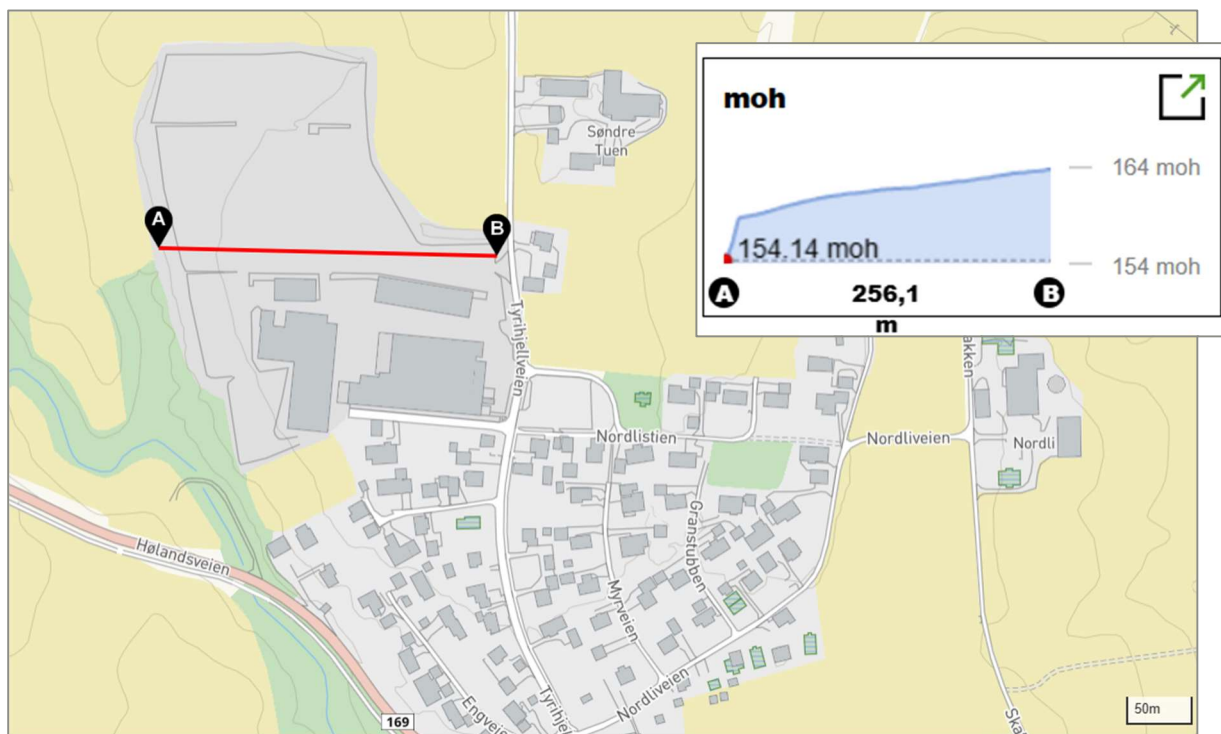
Se mer om funnene med vurdering i Kap. 4.1.3 av planbeskrivelsen.

### 3.6 Grunnforhold og terreng

Terrenget i planområdet har et toppunkt ved innkjørsel fra Tyrihjellevien. Fra toppunktet har planområdet en slakt terrengfall mot nord-vest.

Høydeforskjell ca. 4 meter fra laveste punkt helt i nord til bebygd areal sør i planområdet. Helt vest i planområdet strekker det seg ravinelandskap langs planområdets nord-sørakse. For øvrig slak stigning fra vest mot øst.



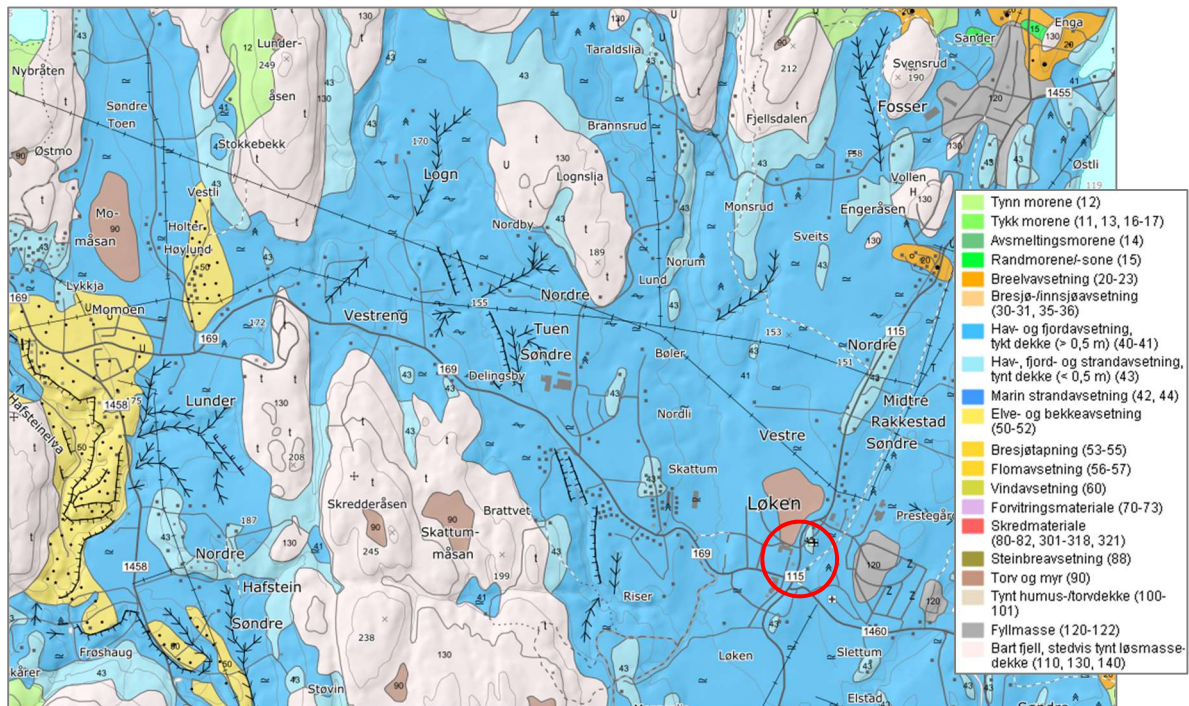


I 2002 ble det foretatt grunnundersøkelser med grunnboringer i forbindelse med planlegging av ny veitrasé gjennom planområdet (Multiconsult). Funnene i den geotekniske analysen indikerer at grunnen består av et lag med tørrskorpeleire over siltig leire.

Ut fra resultatene fra grunnboringer gjennomført på samme tidspunkt antas det, at det er henholdsvis mellom 1,3 og 9,6 meter ned til fjell. Variasjoner kan forekomme og anslaget baserer seg på dybde til fjell i borpunktene markert i blått nedenfor. Området som var omfattet av grunnundersøkelsen er markert med oransje omriss. Som det fremgår av kartet ble det gjort boringer både i Tyrihjellevien, den interne adkomstveien på selve planområdet og i skråningen vest på planområdet.



I 2002 ble det gjennomført grunnundersøkelser, markert med et oransje omriss og borpunkter markert i blått.



Løsmassekart (ngu.no)

NGUs løsmassekart viser at planområdet og store deler av nærområdet antas å bestå av tykt dekke med hav- og fjordavsetninger.

### 3.7 Friluftsliv

Det er ingen kartlagte tur-/friområder i planområdet. Det er heller ingen kartlagte tur-/friområder i umiddelbar nærhet til planområdet. En registrering i aktivitetskartet/appen Strava indikerer at Tyrihjellveien benyttes av gående syklende og gående i forbindelse med trening.

### 3.8 Kulturminner og kulturmiljø

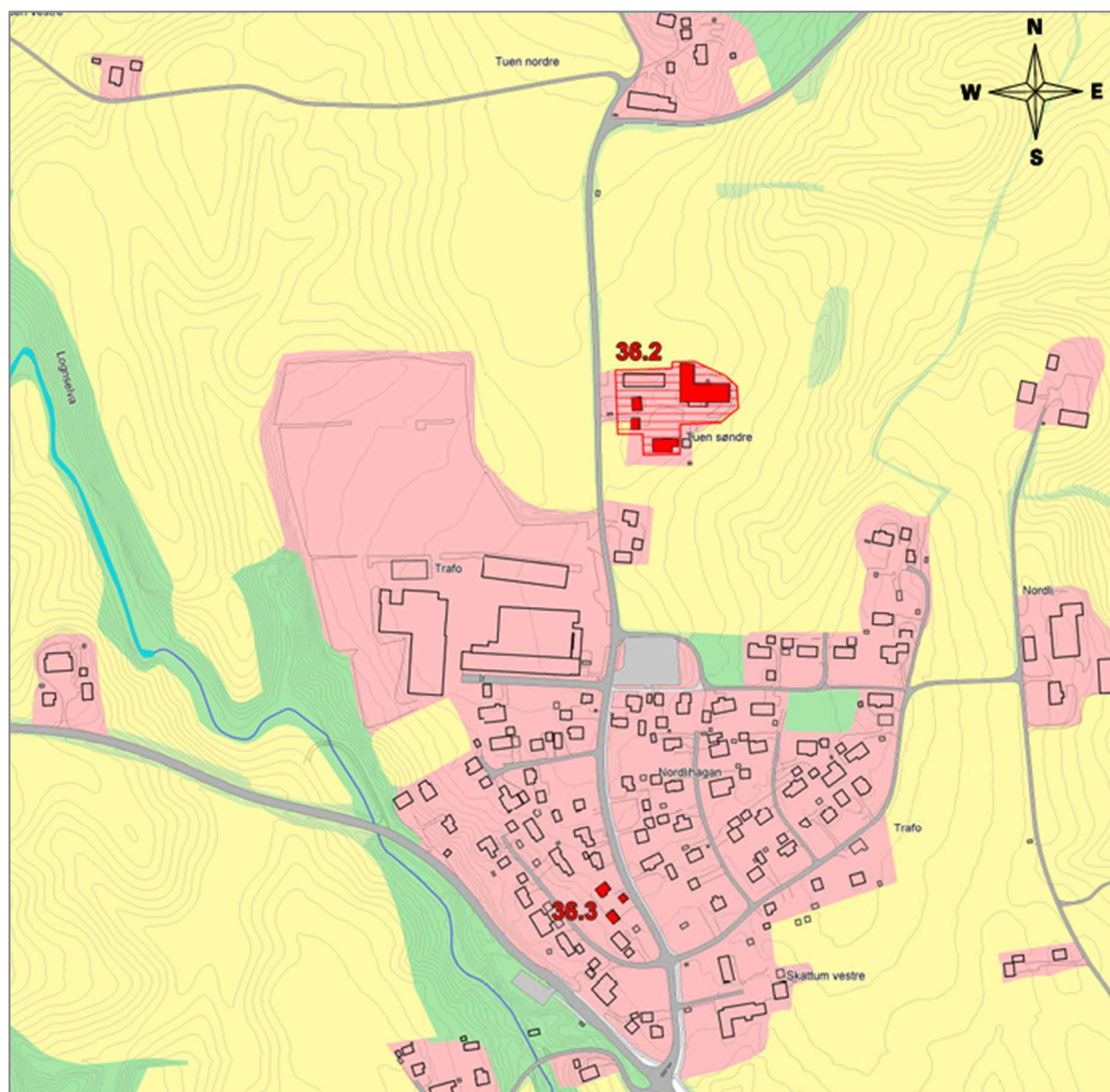
Ved gjennomgang av Kulturminneplan for Aurskog-Høland, Riksantikvarens database med oversikt over tidligere registreringer (Kulturminnesok.no) og Miljødirektoratets database (Miljostatus.no) vises det at:

- Det er ikke registrert SEFRAK-bygg innenfor planområdet.
- Det er ikke registrert fredete kulturminner i planområdet.
- Det er ikke registrert andre kulturminner i planområdet.

Det forventes ikke funn av kulturminner innenfor planområdet. Kulturminneloven sikrer at kulturminner blir ivaretatt dersom det påtreffes automatisk fredete kulturminner i forbindelse med tiltak.

Planområde omfattes av *Delområde 36, Tuten og Skattum* i kulturminneplanen for Aurskog-Høland. Nærmeste registrering som er tatt inn i kulturminneplanen er *Tuen søndre*, nord for planområde. *Tuen søndre* består av gårdsbebyggelse med våningshus, bryggerhus, bu og låve. Sør for planområdet med adresse Engveien 5 ligger *Eng*, *Eng* består av en villa med bu og uthus/låve.





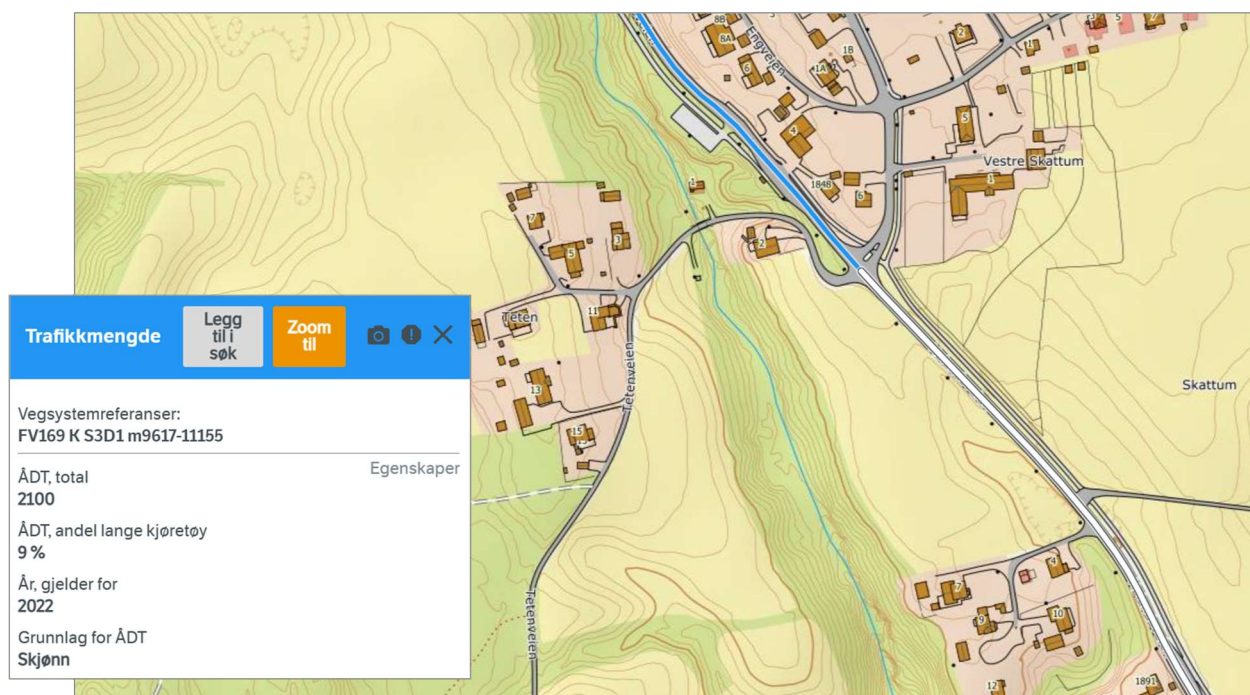
Planområdets beliggenhet i sammenheng med delområde 36. Tuen søndre, nr. 36.2 markert med rød skravering og Eng, nr. 36.3 sør for planområdet.

### 3.9 Trafikk og adkomst

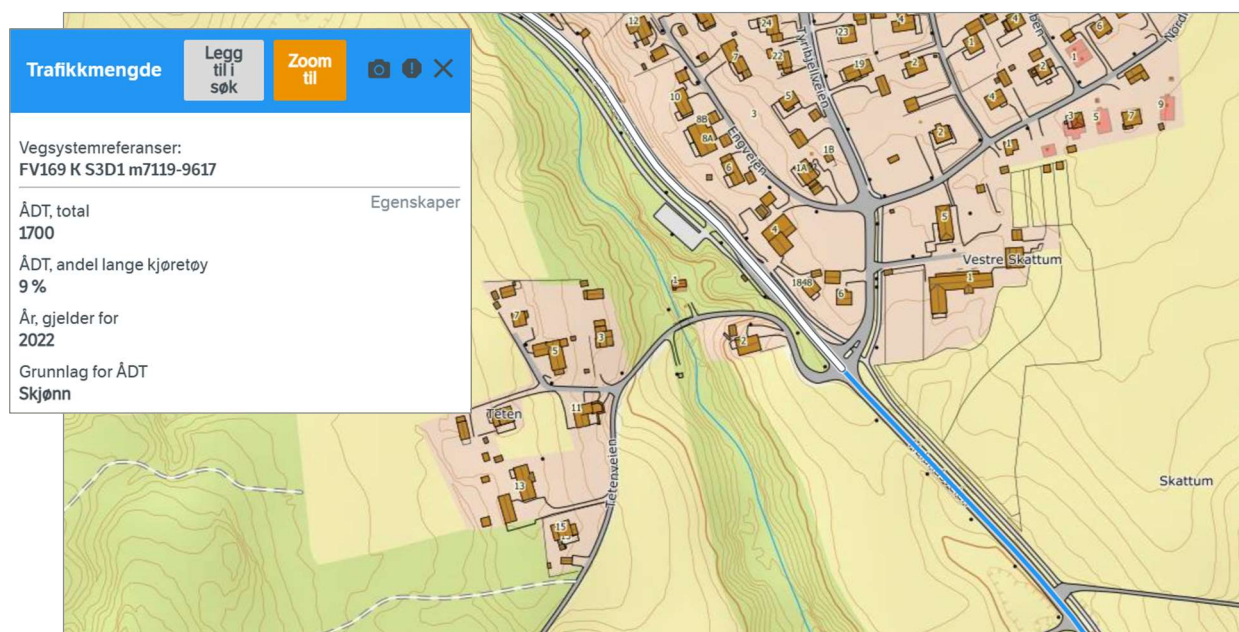
Adkomst til planområdet går via kommunal vei Tyrihjellevien fra FV169 Hølandsveien. Tyrihjellevien har lite trafikk i dag.

#### *FV169 Hølandsveien*

Atlas vegkart (SVV) viser ÅDT for Hølandsveien nord for krysset Hølandsveien x Tyrihjellevien 1.700 med 9% lange kjøretøy (2022). Sør for krysset viser databasen ÅDT 2.100 med samme andel lange kjøretøy.



Trafikkmengde på FV169 ved målepunkt sør for veikrysset (2022)



Trafikkmengde på FV169 ved målepunkt nord for veikrysset (2022)

Det er bussholdeplass med kollektivtilbud i sør- og nordgående retning. Bussholdeplasser er etablert i tilknytning til pendlerparkering.

Busslinjer med stoppested Elverhøy:

480 Lillestrøm-Bjørkelangen

480 Bjørkelangen-Lillestrøm

(Hverdager + lør, søn, helligdager)



*Bussholdeplasser Elverhøy, sør- og nordgående retning*



*Pendlerparkering i tilknytning til kollektivpunktene*



*Eksisterende kryss Hølandsveien x Tyrihjellveien (Foto: SH Prosjekt)*

### ***Tyrihjellveien***

Tyrihjellveien fungerer som adkomstvei for Løken næringspark og for boligfeltet sør for næringsparken. I Tyrihjellveien er det opparbeidet gang- og sykkelvei det første stykket fra krysset i FV169, senere erstattet med fortau frem til planområdet.

Tyrihjellveien en veibredde på 6,5 meter med fartsgrense 50 km/t.



Tyrihjellveien starter med g/s-vei, som erstattes av fortau lenger nord (Foto: SH Prosjekt).

Der Tyrihjellveien passerer dagens adkomst til Løken næringsområde reduseres veibredden til omtrent 5 meter. Tyrihjellveien fortsetter innover retning nord og tjener videre som adkomstvei for gårdsbebyggelse og som adkomst til rekreasjons- og naturområder (sommer og vinter).



Ved Tyrihjellveien 40 smalner veien noe innover mot LNF-områder (Foto: SH Prosjekt). Bildet til høyre viser adkomst til næringsområdet.

### 3.10 Teknisk infrastruktur

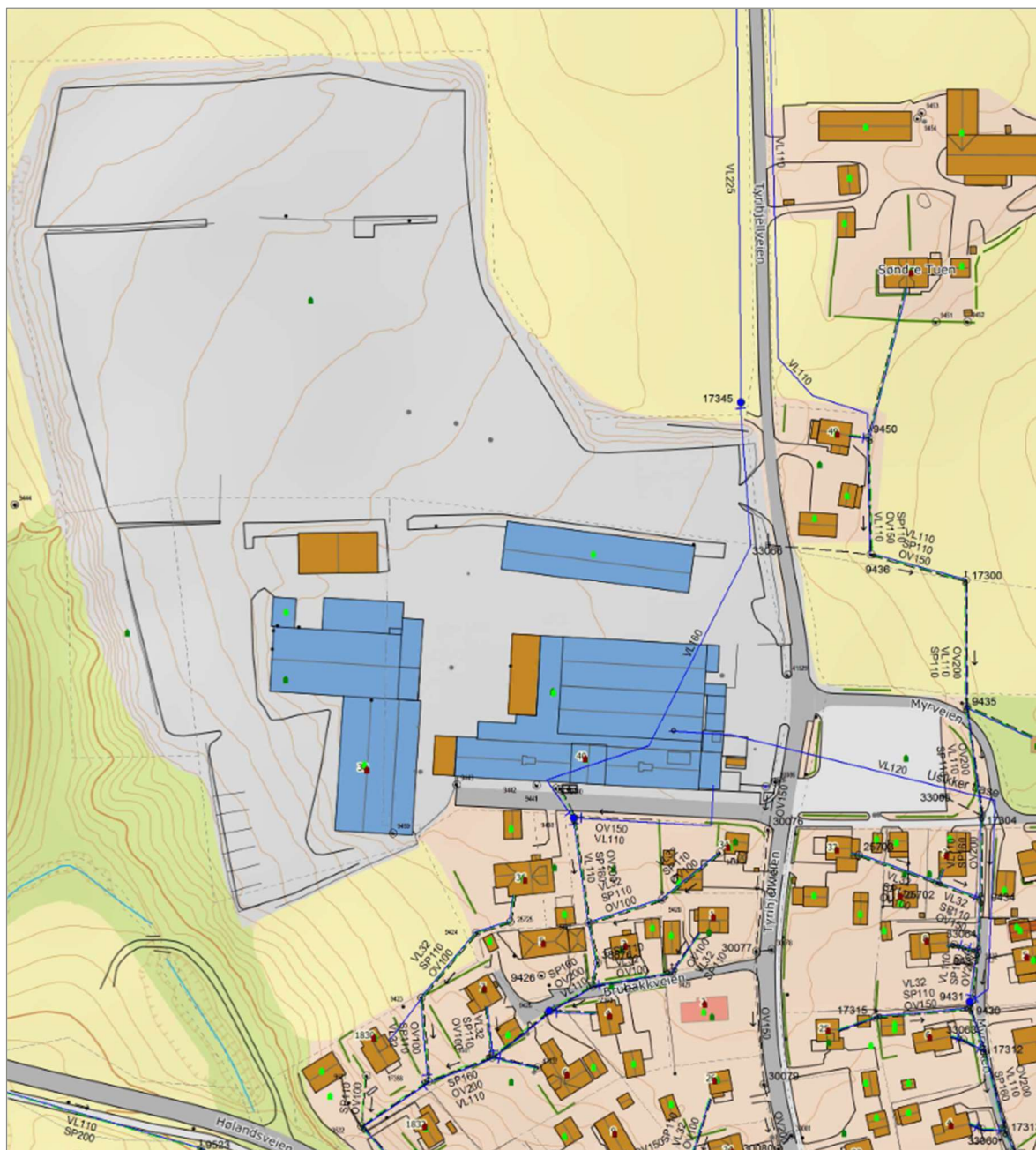
### Infrastruktur vann og avløp

Tidligere aktivitet i næringsområdet var svært vann- og energikrevende. Det er derfor etablert god infrastruktur for vannforsyning i planområdet.

Inn til industriarealet er det etablert vannledninger/spill-/overvann som følger:

- OV200
- SP160
- VL110 (sørfra), VL120 (østfra, usikker trasé)

Over/gjennom industriområdet er det etablert VL160 (nordgående). Denne knytter seg på VL225 ved tomtegrense i nordøst.



VA-kart over området (Kilde: A-H kommune)

### Infrastruktur slokkevann

Eksisterende bygg har oversiktlig og infrastruktur for slokkevann.



Eksempelbilde brannpost (Foto: SH Prosjekt)

### Elektrisk

I planområdet er det etablert nettstasjon i bygg. Nettstasjonen har fire trafoer med total kapasitet på 5MW.



Nettselskapets trafo i planområdet (Foto: SH Prosjekt)

### *Renovasjon*

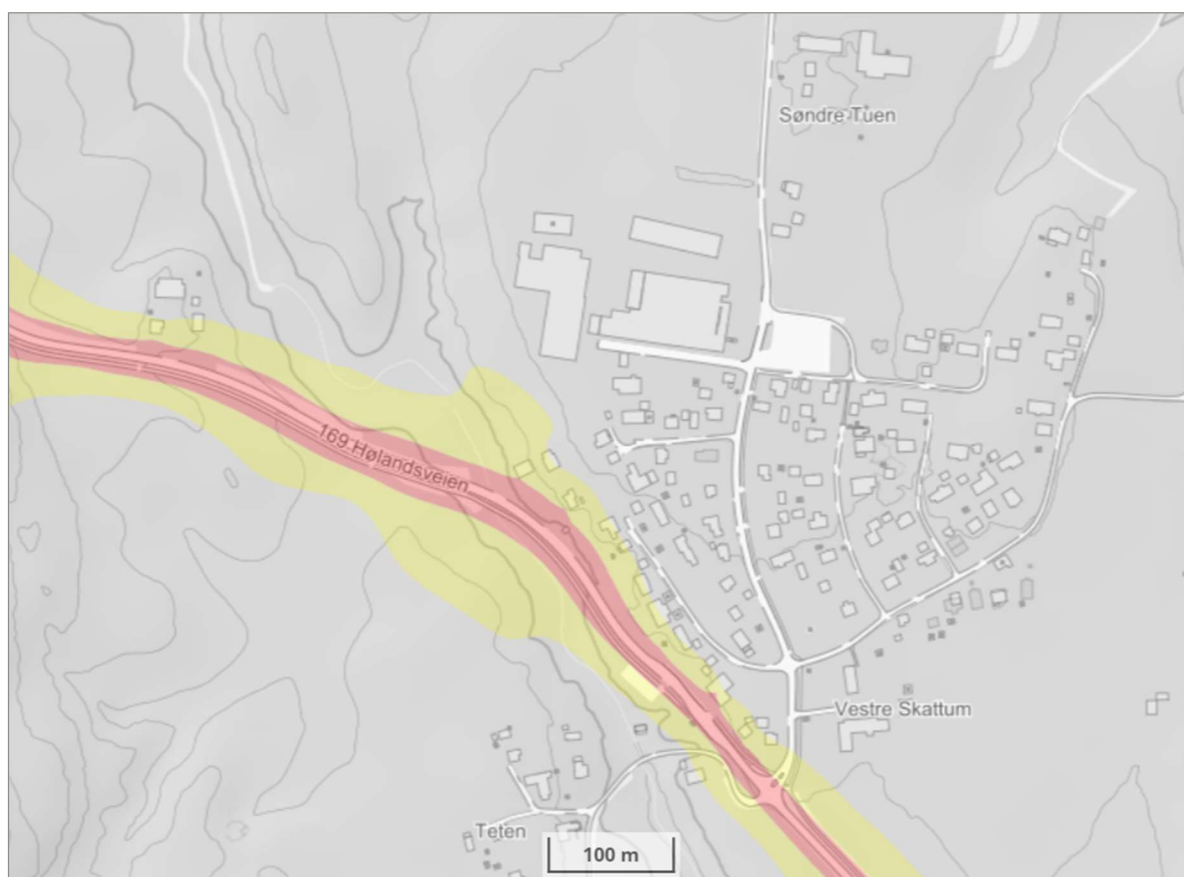
Næringsområdet er tilrettelagt med private løsninger for renovasjon og avfallshåndtering.

## **3.11 Støy og luftkvalitet**

Biltrafikk er en vesentlig kilde til luftforurensing. Svevestøv ( $PM_{10}$ ) og nitrogendioksider ( $NO_2$ ) er de viktigste luftforurensningskomponentene med tanke på kvantitet og eventuelle helseeffekter. Nærmeste kilde som representerer en viss grad av forurensning, er fylkesveien 169.

Statens vegvesens støyvarslingkart viser støysoner langs FV169. Støysonen strekker seg ikke inn på planområdet.





Avhengig av aktiviteten som etableres i planområdet, kan det være nødvendig med støyanalyser og eventuelt avbøtende tiltak. Bestemmelser i reguleringsplanen bør sikre at støvende, støvende eller annen sjenerende (industri)virksomhet ikke er tillatt i planområdet, særlig med tanke på næringsområdets beliggenhet tett å boligområder.

Hensynene må følges opp i reguleringsarbeidet slik at hensynet til bomiljøet i boligområdene ivaretas.

## 4. ANALYSER OG UTREDNINGER

### 4.1 Gjennomførte analyser

Følgende analyser er utarbeidet ifm detaljregulering:

- Geoteknisk notat/områdestabilitetsnotat, datert 08.11.2023
- Trafikknotat, datert 06.10.2023
- Sol/skygge og landskapsvirkninger, datert 05.02.2024
- VAO-rammeplan, datert 02.02.2024
- Naturmangfoldskartlegging, se planbeskrivelsens del 4.1.2
- Notat om overvannshåndtering/tilknytning VA ledninger, datert 25.01.2024

#### 4.1.1 Geoteknisk rapport

Geoteknisk rapport er utarbeidet av Geo Konsept AS. Rapporten er datert 08.11.2023. Rapporten i sin helhet er vedlagt planbeskrivelsen (vedlegg 4).

Geo Konsept AS gjort en geoteknisk vurdering med utgangspunkt i NVEs veileder nr. 1-2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred og Vegvesenets håndbok V220: Geoteknikk i vegbygging*.

Rapporten viser at det er over 2 km til nærmeste kartlagte faresone (kvikkleiresone). Flere av skråningene på og i nærheten av tiltaksområdet ble på befaring likevel ansett som kritiske. På bakgrunn av denne vurderingen ble det gjennomført grunnboringer.

De geotekniske undersøkelsene ble utført i oktober 2023. Det ble gjennomført ti totalsonderinger, fire trykksonderinger samt tatt opp prøver i to borpunkter.

Det ble ikke avdekket sprøbruddmateriale eller kvikkleire i prøvematerialet.

Da tiltaksområdet ikke ligger i et mulig utløpsområde og prøvene ikke viste sprøbruddmateriale konkluderer rapporten med at

- Tiltaksområdet ligger ikke i et mulig aktsomhetsområde for områdeskred
- Tiltaksområdet ligger ikke i løsne- eller utløpsområde for kvikkleireskred
- Sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt iht. NVE Veileder 1/201
- Lokalstabilitet i kritiske skråninger må undersøkes før ev. bygging kan starte, men områdestabiliteten anses avklart for detaljregulering

#### **4.1.2 Trafikkrapport**

Trafikkrapport er utarbeidet av Sweco AS. Rapporten er datert 06.10.2023. Rapporten er vedlagt planbeskrivelsen (se vedlegg 5).

Trafikkrapporten har vurdert kapasitet og trafikkavvikling i adkomstkrysset Tyrihvellveien x Fv. 169 Hølandsveien.

Basert på dagens trafikkmengder og en analyse av trafikkøkning/framskrivninger konkluderer rapporten med at både dagens trafikkmengde og fremtidig trafikkmengde vurdert til å være liten og i en størrelsesorden at dette neppe skaper noen nye avviklingsproblemer av betydning.

Tiltaket legger opp til en total nettoøkning på anslagsvis ÅDT 160 til/fra planområdet, hvorav ca. 20% er tyngre kjøretøyer. I rapporten vurderes det som positivt å samle næringsvirksomheten/tungtrafikken på den ene siden av veien (vestsiden av veien).

Dagens utkjøring fra industriområdet til Tyrihvellveien fra port 1 (primæradkomst) skjer «på skrå» inn i Tyrihvellveien. Denne kan med fordel rettes opp av hensyn til tunge kjøretøy som kan ha store blindsoner.

Tyrihvellveien er vurdert til å ha god bredde (6 m) med separat fortau for bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter. Dagens fartsgrense er 50 km/t. Boligområder har gjerne fartsgrense 30 km/t. Fordi strekningen er en samlevei med fortau, foreslår Sweco at å sette ned fartsgrensen til 40 km/t være et kompromiss mellom framkommelighet og trafiksikkerhet. Sweco foreslår at det kan vurderes å forlenge fortauet på østsiden opp til den nordligste adkomsten for å sikre situasjonen for ev. myke trafikanter her.

#### **Anbefalinger**

I rapporten foreslår Sweco med følgende tiltak som kan bedre trafiksikkerheten:

- Redusere fartsgrensen fra 50 km/t til 40 km/t

- Etablere opphøyd gangfelt/tilrettelagt kryssing over Tyrihvellveien ved Engveien rett nord for kryss til hovedvei
- Adkomst til/fra planområdet fra Tyrihvellveien bør skjer med vinkel tilnærmet 90 grader av hensyn til sikt i begge retninger.
- Vurdere å forlenge fortauet på østsiden opp til den nordligste adkomsten til industriområdet (port 2).

#### 4.1.3 Biologisk mangfold, kartleggingsrapport

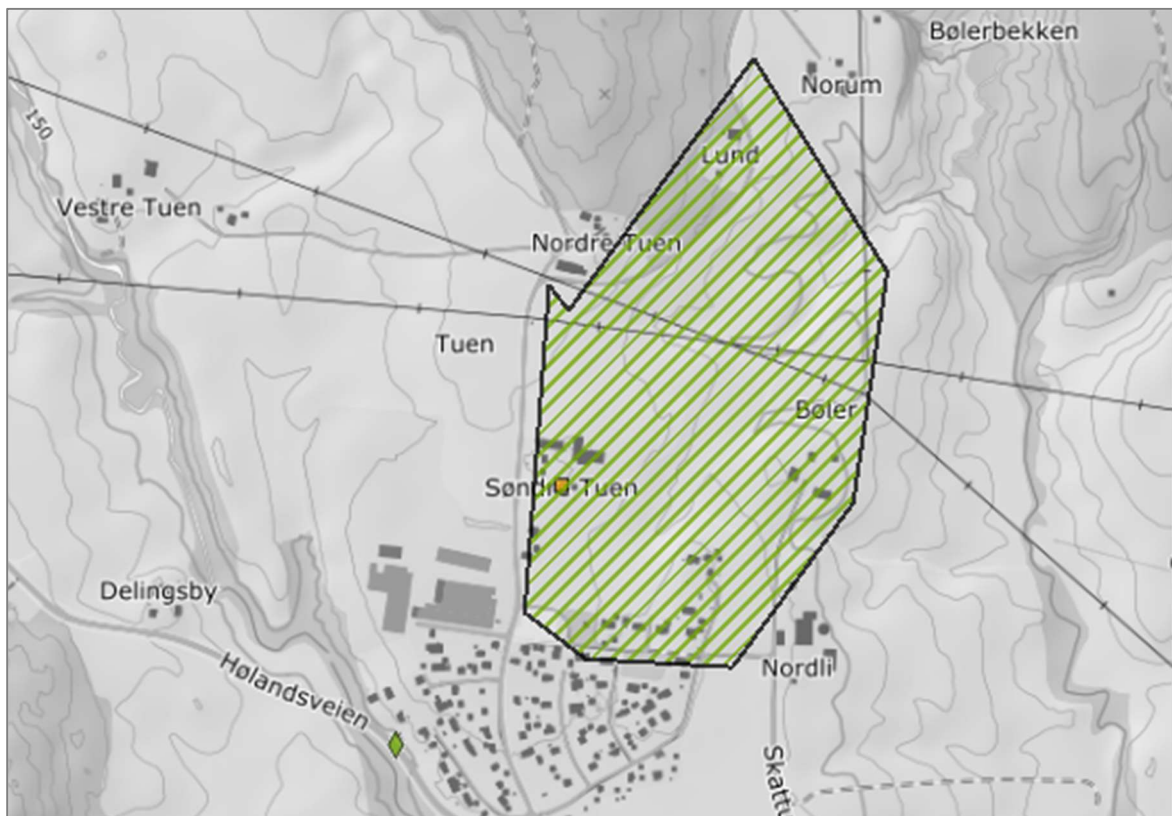
Da området i all hovedsak er bebygget areal/næringstomt med lite vegetasjon og dyreliv, har vi valgt å gjøre kartleggingen av naturmangfold og artsbestemmelser som skrivebordskartlegging kombinert med enkel befarig. Det er ikke gjennomført en full naturmangfoldsanalyse av biolog.

Funnene i planområdet viser:

- Ingen treff i Miljødirektoratets databaser for naturtyper eller naturvernområder
- Ingen treff i Miljødirektoratets databaser for verdifulle kulturlandskap
- Ett treff i Miljødirektoratets database for arter av nasjonal forvaltningsinteresse; sørhare (fremmed art).

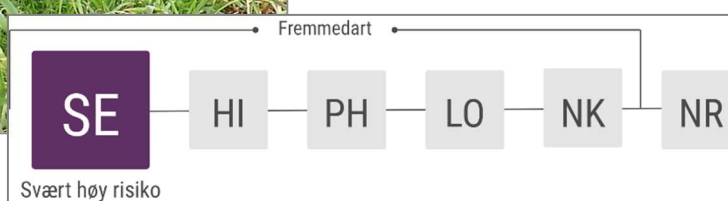
Miljødirektoratets database viser to funn i nærheten av planområdet.

- Hagelupin (fremmed art)
- Tyrkerdue (rødlistet art)



Kartet viser fremmede arter og rødlistete arter i område. Grønn flate representerer sørhare, oransje markering viser tyrkerdue og det grønne punktet sør for planområdet viser hagelupin.

### Sørhare (*Lepus europaeus*)



Sørhare er en fremmedart. Arten er vurdert til svært høy risiko. Den har stort invasjonspotensial og stor økologisk effekt.

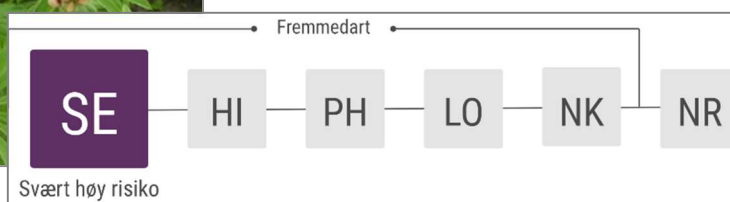
Deler av planområdet hvor det i dag ligger en parkeringsplass, øst for Tyrhjellveien, overlapper med et område der det i 2022 ble observert sørhare, se skravert flate.

Parkeringsplassen er asfaltert, men utkanten av parkeringsplassen er det en grønn buffer mot boligområde i øst og jordet i nord der haren kan være observert.

Sørhare er den mest utbredte harearten i Europa. Haren har innvandret til Norge fra Sverige, hvor den i sin tid ble innført av mennesker. Sørharen er plassert på fremmedartlista under kategorien uønsket art på bakgrunn av at den utkonkurrerer våre hjemlige arter. Sørharens naturlige habitat er tempererte skoger, sletter og stepper.

I dag forekommer den særlig i kulturlandskap, men forsvinner når driften blir for intensiv. Den spiser det meste av planter, særlig gress og blomsterplanter. Sørharen er stort sett nattaktiv og beveger seg over temmelig små områder. Det er tillatt med jakt på sørhare fra 15. september til slutten av februar hvert år.

### Hagelupin (*Lupinus polyphyllus*)



I boligområdet sør for planområdet er det registrert forekomster av hagelupiner, se grønn markering i kart over fremmede og rødlistede arter.

Arten er vurdert til svært høy risiko. Den har stort invasjonspotensial og store negative økologiske effekter. For planområdet vil det være nødvendig å være oppmerksom på spredning av fremmede arter, da de kan spre seg til planområdet. Det bør inkluderes en bestemmelse i planen om tiltak mot ikke-spredning av fremmede arter.

#### *Tyrkerdue (Streptopelia decaocto)*



Det er ikke registrert rødlistete arter innenfor planområde. Nord for planområdet er det registrert observasjoner av tyrkerdue. Tyrkerdue (*Streptopelia decaocto*) har status som nært truet (NT) i Artsdatabanken/Miljødirektoratet.

Tyrkerdue er registrert som nær truet på bakgrunn av bestandsestimater og basert på at hekkebestanden i 2015 ble anslått å være kun mellom 1100 og 2400 individer. Arten lever for det meste i byer og blant annen tettbebyggelse. På tross av at registreringen er gjort utenfor planområde kan det være formålstjenlig å kjenne til at den er observert.

#### **Forholdet til Naturmangfoldloven §§ 8-12**

I avsnittene nedenfor er planen vurdert etter kriteriene som framgår av §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

##### § 8, Kunnskapsgrunnlaget:

Det er gjort en utsjekk av tilgjengelige databaser for å avdekke om det er registrert arter, naturtyper eller kulturlandskap i tilknytning til planområdet. Gjennomgangen viser at det verken er kulturlandskap, naturtyper eller rødlista arter innenfor planområdet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt tatt i betraktning at det er lav sannsynlighet for funn innenfor planområdet på grunn av områdets beskaffenhet som opparbeidet næringsareal.

##### § 9, Føre-var-prinsippet:

Virkninger av planlagte tiltak innenfor planområdet vurderes i hovedsak å være kjent. Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

##### § 10, Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Planforslaget legger i stor grad opp til en videreføring av eksisterende bruk. Videre må det også nevnes at arealene innenfor planavgrensningen i ulik grad allerede er opparbeidet og i bruk. På bakgrunn av en samlet vurdering anses inngrepet til å være ev en ikke vesentlig karakter, både når en vurderer tiltaket isolert, og når en ser det i sammenheng med øvrige inngrep i nærområdet.

##### § 11, Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Med bakgrunn i tiltakets karakter sett oppimot utsjekken av tilgjengelige databaser er det vår vurdering at tiltaket ikke vil medføre en forringelse- eller skade på naturmangfoldet.

##### § 12, Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Planforslaget legger opp til detaljregulering av et næringsområde med tilhørende infrastruktur, samt omreguleringen til et mindre boligområde i tilknytning til eksisterende boligområde. Legger man vanlig byggeteknikk til grunn, representerer dette miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

#### **4.1.4 VA0-notat**

VVS-ingeniør/rådgivende ingeniør har utarbeidet et notat/prinsippskisse som viser overordnede overvannsberegninger med nødvendige overvannstiltak i planområdet samt utforming av internt VA-system og påkobling til kommunalt VA-nett.

Notatet er inntatt som grunnlagsdokument for utformingen av VAO-rammeplan for planområdet. Notatet finnes som vedlegg 6. Utdrag fra notatet er også gjengitt i VAO-rammeplan i vedlegg 7a.

## 4.2 Eldre analyser/rapporter

Følgende eldre analyser/rapporter er tatt med i planarbeidet:

- Environmental Due Diligence Assessment, Phase 1 (Tauw), datert februar 2001
- Vurdering av oppfylte arealer (Interconsult AS), datert 13.08.2002

### 4.2.1 Environmental Due Diligence Assessment

En utredning om potensiell forurenset grunn ble utarbeidet av Tauw på oppdrag fra Nordisk Wavin AS. Utredningens hensikt var å undersøke hvorvidt det forelå miljømessige konsekvenser etter tidligere aktivitet på eiendommen, herunder aktiviteter knyttet til tidligere sagbruk (Nordli bruk) og Wavins egen aktivitet (produksjon av drenerør i PE, PP og PVC-materialer).

Rapporten tok utgangspunkt i følgende potensielle miljørisiko-elementer:

- Utendørs lagring av fulle dieseloljetanker
- Eldre (tomme) dieseloljetanker lagret utendørs på området
- 10 m<sup>3</sup> nedgravd tank med fyringsolje (gravet opp og fjernet i 1995)
- Oljeutskiller i bygning
- Vaskehall for truck
- To separate fyllinger på eiendommen (waste fillings)

Den største usikkerheten ble knyttet til fyllingene. Rapporten viser til at fyllinger ble godkjent av kommunen per telefon, men det var ikke søkt om tillatelse fra Statsforvalter i Oslo og Akershus.

Funnene indikerer at en mengde industriavfall inkludert løsemidler benyttet i produksjon, drivstoffrester mv. er tømt i planområdet under tidligere industriaktivitet, sannsynligvis i perioden 1970-2000.

Rapporten indikerer at området i nord ikke er så påvirket av tidligere industriaktivitet som området i sør fordi det ble tatt i bruk på et senere tidspunkt.

Det ble i forbindelse med rapporten tatt jord- og vannprøver som viste følgende funn:

#### Sørvestlige fyllingssted: Hydrokarboner<sup>1</sup>, toluen<sup>2</sup>, kloroform, krom og arsenikk.

Rapporten indikerer at noe av dette stammer fra naturlig forhøyede verdier i jorden (krom og arsenikk), annet stammer sannsynligvis fra aktiviteter i forbindelse med truck og drivstoffbruk.

Rapporten trekker frem et belte langs industriområdet som ble planert ut på 90-tallet for å tilrettelegge for ny bebyggelse, og at det som fyllmasse ble benyttet «construction materials from the former saw mill, surplus soil from the levelling of the outdoor storage area in the north, crushed PE, PP and PVC waste pipes and surplus soil from municipal building projects outside the subject site.» (rapportens side 13).

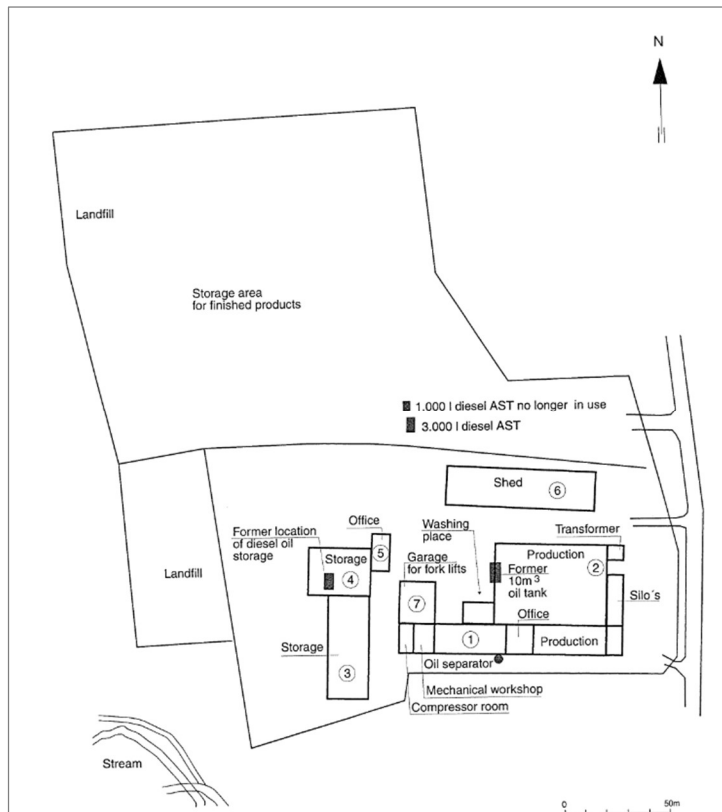
<sup>1</sup> Eksempler på hydrokarboner kan være benzen, parafiner, gasser (metan, propan) eller polymer (polyetylen, polypropylen og polystyren). (kilde: Wikipedia)

<sup>2</sup> Toluen = *Toluen* er mye brukt som løsemiddel, og brukes i maling og malingstynnere. Bensin inneholder opp mot 15% toluen. Toluen er giftig, miljøskadelig og brannfarlig (kilde: Wikipedia)

I følge rapporten ble fyllingen avsluttet i 1997-98. Den er i følge rapporten om lag 100 meter lang og 50 meter bred, maksimum 10-15 meter dyp. Totalt volum av oppfylte masser for dette området er estimert til om lag 50.000 m<sup>3</sup>.

#### Nordvestlige fyllingssted: Xylen<sup>3</sup>, metyletylketon<sup>4</sup>, nikkel.

I følge rapporten ble det nordvestlige hjørnet av planområdet planert ut i år 2000, det ble fylt opp jord fra andre kommunale utbyggingsprosjekter. Denne fyllingen er i følge kilder om lag 50 meter lang og 60 meter bred, 2-3 meter dyp. Oppfylte masser omfatter mellom 6-9.000 m<sup>3</sup>.



(Kartutsnitt over området, fra rapportens side 40, utarbeidet i 2001)

Rapporten oppgir at det er sannsynlig at fyllingene blir værende der de er, men anbefaler at det søkes om forurensingstillatelse fra Statsforvalteren.

Rapporten finnes som vedlegg 12 til planbeskrivelsen.

#### 4.2.2 Vurdering av oppfylte arealer

En vurdering av oppfylte arealer ble gjennomført av Interconsult i 2002 på oppdrag fra Icopal. Notatet er datert 13.08.2002 og er en oppfølging av rapporten fra Tauw (se del 4.2.1.). Notatet skulle tjene som grunnlag for å vurdere mulighetene for hvorvidt myndighetene ville kreve flytting av fyllmasser fra området.

<sup>3</sup> Xylen = hydrokarbon som ligner på toluen, brukes blant annet i bensin og i løsemidler. (kilde: Wikipedia)

<sup>4</sup> Metyletylketon er et stoff som sammen med hydrogenperoksid danner stoffet metyletylketonperoksid, en ustabil, giftig og eksplosiv. Metyletylketoneroksid benyttes i industri som herdemiddel for glassfiber blant annet (kilde: Wikipedia)





### 5.1.2 Arealtabell

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1510 - Energianlegg	0,0
1826 - Industri/lager (2)	58,3
<b>Sum areal denne kategori:</b>	58,3
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2011 - Kjøreveg (4)	1,9
2012 - Fortau (3)	0,3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (10)	1,1
2080 - Parkering	2,5
<b>Sum areal denne kategori:</b>	5,7
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
3031 - Turveg	0,1
3060 - Vegetasjonsskjerm (2)	6,7
<b>Sum areal denne kategori:</b>	6,9
<b>Totalt alle kategorier: 70,9</b>	

### 5.1.3 Planlagte arealformål

Arealformål	Forkortelse	SOSI-kode
<b>Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)</b>		
Energianlegg	EA	1510
Industri/lager	I/L1-2	1826
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)</b>		
Kjørevei	KV1-3	2011
Fortau	FO1-3	2012
Annen veggrunn – teknisk	AVT1-9	2018
Parkering	P	2080
<b>Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)</b>		
Sti (snarvei)	Sti	3031
Vegetasjonsskjerm	VS1-2	3060
<b>Hensynssoner (PBL § 12-6)</b>		

Hovedvannledning (H190)	H190	0190
Høyspentanlegg/- kabel (H370)	H370_1-3	0370
Forurenset grunn	H390_1-2	0390

## 5.2 Utnyttelse og utforming

### 5.2.1 Planlagt bebyggelse

#### Industri/lager

%BYA regnes ut sammenlagt for I/L1-2.

I/L1:

- Eksisterende bebyggelse = 8.100 m<sup>2</sup> BYA
- Planlagt utvidelse/tilbygg = opp mot maks. 11.00 m<sup>2</sup> BYA avhengig av løsninger
- Maks. % BYA = 70
- Industribbyggelse/lager/logistikk
- Bestemmelsene åpner for etablering av bakkemonterte solceller i I/L2 som en mulighet
- Parkeringsdekning løses delvis gjennom etablering av p-plasser på parkeringsareal øst for Tyrhjellveien
- P-krav: 0,5-1,0 p-plasser per m<sup>2</sup> BYA bygningsmasse



Utsnitt av situasjonsplan (tentativ) for arealet I/L1 (SH Prosjekt)

I/L2

- Eksisterende bebyggelse = 0 m<sup>2</sup>
- Mulig ny bebyggelse = 10-16.000 m<sup>2</sup> BYA
- Maks % BYA = 70
- Bestemmelsene åpner for etablering av bakkemonterte solceller i I/L2 som en mulighet
- P-krav = 0.5-1,0 p-plasser per m<sup>2</sup> BYA bygningsmasse



Utsnitt av situasjonsplan (tentativ) for arealet I/L2 (SH Prosjekt)

### Alternativ utnyttelse av arealet

Illustrasjonene over viser tenkt utnyttelse av arealet de nærmeste år. Forslagsstiller ønsker mulighet for å utnytte ubebygde arealer til bakkemonterte solcelleanlegg. Slike anlegg kan flyttes opp på tak av bygg ettersom området utbygges ferdig.

I nedenstående skisse har vi vist en tenkt utnyttelse der alle arealer er maksimalt utnyttet innenfor planens bestemmelser, men det er tatt høyde for manøvrering av større kjøretøyer, adkomstkrav til brann og utrykningskjøretøyer mv. I illustrasjonsplanen nedenfor vises to høylager i I/L2 på hhv. 7.000 og 8.000 m<sup>2</sup> BYA. I I/L1 er det vist hvordan eksisterende bebyggelse kan fylles ut og bygges på med ny bebyggelse, med til sammen om lag 10.800 m<sup>2</sup> BYA i ny bebyggelse.

Forslaget i nedenstående illustrasjon vil gi en utnyttelsesgrad på ca. 61% BYA.



## 5.2.2 Landskapsvirkninger

Det er utarbeidet eget notat for landskapsvirkninger og sol/skygge-analyser, se vedlegg 8. Her vises utsnitt av sol/skygge-analysene i notatet.



Sol/skygge-analyser som vises i notat.  
Vårjevndøgn over, sommersolverv til høyre.

Notatet om landskapsvirkninger og sol/skygge kan oppsummeres med følgende punkter:

- Eksisterende og planlagt bebyggelse i planområdet vil i minimal grad skyggelegge arealer utenfor planområdet.
- Eksisterende og planlagt bebyggelse i planområdet vil ikke gi negative skyggeeffekter på omkringliggende boligarealer.
- Omkringliggende vegetasjon vil i stor grad redusere eksponering mot fylkesvei.
- Ny bebyggelse vil i noe grad eksponeres i landskapet, men landskapsvirkninger vurderes som akseptable.
- Planlagt høylager vil i noe grad kunne sees fra fylkesvei, med vil ikke oppleves ruvende i terrenget, blant annet grunnet topografi for omkringliggende terreng.

### 5.2.3 Parkering

Kommuneplanens bestemmelser gir følgende anbefalinger til parkeringsdekning:

<i>Formål</i>	<i>Enhet</i>	<i>Minimum p-plasser pr. enhet</i>	<i>Maksimum p-plasser pr. enhet</i>
<i>Industri</i>	<i>100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA)</i>	<i>1</i>	<i>3</i>
<i>Lager</i>	<i>100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA)</i>	<i>0,5</i>	<i>2</i>

*Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være reservert for bevegelsehemmede. Minimumskravet utløses ved 10 eller flere parkeringsplasser. Parkeringsplasser for bevegelsehemmede skal ligge nær hoved- inngang/heis, ha tilstrekkelig dybde/ bredde, være godt synlig med godkjent handikapskilt og asfaltmerke.<sup>5</sup>*

Næringsparken kan potensielt få en større andel bygningsmasse (se del 5.2.1).

For å motvirke et u hensiktsmessig stort antall parkeringsplasser er planforslaget utarbeidet med en beregning av minimum og maksimumsantall ut fra m<sup>2</sup> BYA fremfor m<sup>2</sup> BRA. En BRA-beregning inkludert fiktive plan for fremtidige bygg vil slå uheldig ut for parkeringsberegningen, som vil gi krav om et stort antall minimumsplasser. En slik regulering vil ikke støtte dagens politikk om å tilrettelegge for mer gåing/sykling ved å begrense antall p-plasser. I tillegg vil det gjøre at et minimumsantall vil overgå det reelle behovet for p-plasser for bruken av området.

Foreslåtte bestemmelser for parkeringsdekning:

- a) Parkeringsplasser skal medregnes i utnyttelsesgrad.
- b) I tilknytning til ny bebyggelse skal det avsettes og opparbeides bil- og sykkelparkering iht. følgende:
  - Min. 0,5, maks. 1,0 p-plass per 100 m<sup>2</sup> BRA. Fiktive plan skal ikke regnes med.
  - Arealformål Parkering (P) kan benyttes til å løse parkeringskravet i I/L1-2.
  - Minimum 20% av p-plassene skal opparbeides med lademulighet for el-bil.
  - Det skal anlegges minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per m<sup>2</sup> BRA. Kun BRA avsatt til kontor/administrasjonsfunksjoner skal telle med i beregningen. Sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak og i nærhet til inngangsparti(er).
  - Det skal etableres tilstrekkelig med HC-plasser i nærheten av hovedinngang og/eller andre innganger det vil være naturlig å benytte (eksempelvis dersom det er etableres egne ansattinnganger). Det skal etableres minimum 2 HC-plasser per publikumsinngang. HC-plassene skal være oppmerket med godt synlig HC-skilt eller oppmerking på asfalt.

For foreslått bebyggelse slik den er vist i illustrasjonsplanen i vedlegg 1 og i utsnitt av illustrasjonsplan i kap. 5.2.1, vil parkeringsbestemmelsene slå ut slik (dette er kun et estimat):

<sup>5</sup> Hentet fra KPA for Aurskog-Høland kommune 2018-2028.

	Eksisterende bebyggelse		8100 m <sup>2</sup>		Ny bebyggelse		12000 m <sup>2</sup>	
	Eksisterende		Ny bebyggelse		Totalt			
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Krav til antall plasser	0,5	1	0,5	1	0,5	1		
Tot. Antall plasser	41	81	60	120	<b>101</b>	<b>201</b>		
10% el plasser	4	8	6	12	<b>10</b>	<b>20</b>		

### 5.2.4 Universell utforming

Prosjektering av bebyggelse og anlegg forholder seg til gjeldende lovverk og universell utforming omtales derfor ikke videre i reguleringsplanen.

### 5.2.5 Estetikk

For næringsarealer vil byggenes utforming være bestemt av deres funksjon. Næringsarealer forventes høyt utnyttet for å innfri god arealutnyttelse. På del delen av tomten som allerede er utbygget, er den estetiske utformingen basert på den tiden hvor i byggene ble reist. Datidens estetikk kan fravike fra nåtidens oppfatninger om stil, fargevalg mv.

For ny bebyggelse bør farge, form og materialvalg innpasses til eksisterende bebyggelse samtidig som utformingen gjenspeiler nåtidens byggeskikk.

Adgangen til å sette opp skilt og reklamer reguleres i bestemmelsene til planen.

## 5.3 Trafikkløsning

### 5.3.1 Adkomst og kjøreveier

#### *Adkomst til næringsområdet*

Adkomst for kjøretøyer inn til næringsområdet løses via to adkomster fra Tyrhjellveien.

Den ene adkomsten vil fungere som primær adkomst for næringsbedrifter og deres partnere. Denne adkomsten kan bli værende sli den ligger i dag, men det anbefales at adkomstløsningen endres slik at adkomsten kommer nærmere 90 grader på Tyrhjellveien. Dette for å redusere blindsonene til større kjøretøyer.

Den andre adkomsten vil være en sekundær adkomst som kan benyttes ved behov, blant annet tilrettelagt for utrykningskjøretøyer. Det lokale brannvesen har allerede direkte tilgang til adkomsten med nøkkel/nøkkelkort til port. Sweco foreslår i sin trafikkrappport at fortau langs Tyrhjellveien kan forlenges frem til denne adkomsten. Vår vurdering er at dette vil ha liten hensikt så lenge adkomsten ikke er i daglig bruk. Det er lite trafikk oppover Tyrhjellveien forbi port 2. Myke trafikanter er i hovedsak samlet rundt boligområdet i sør, og traseen forbi port 2 er i liten grad benyttet av gående og syklende, og da i hovedsak voksne myke trafikanter.



*Sekundæradkomst sett fra næringsområdet*



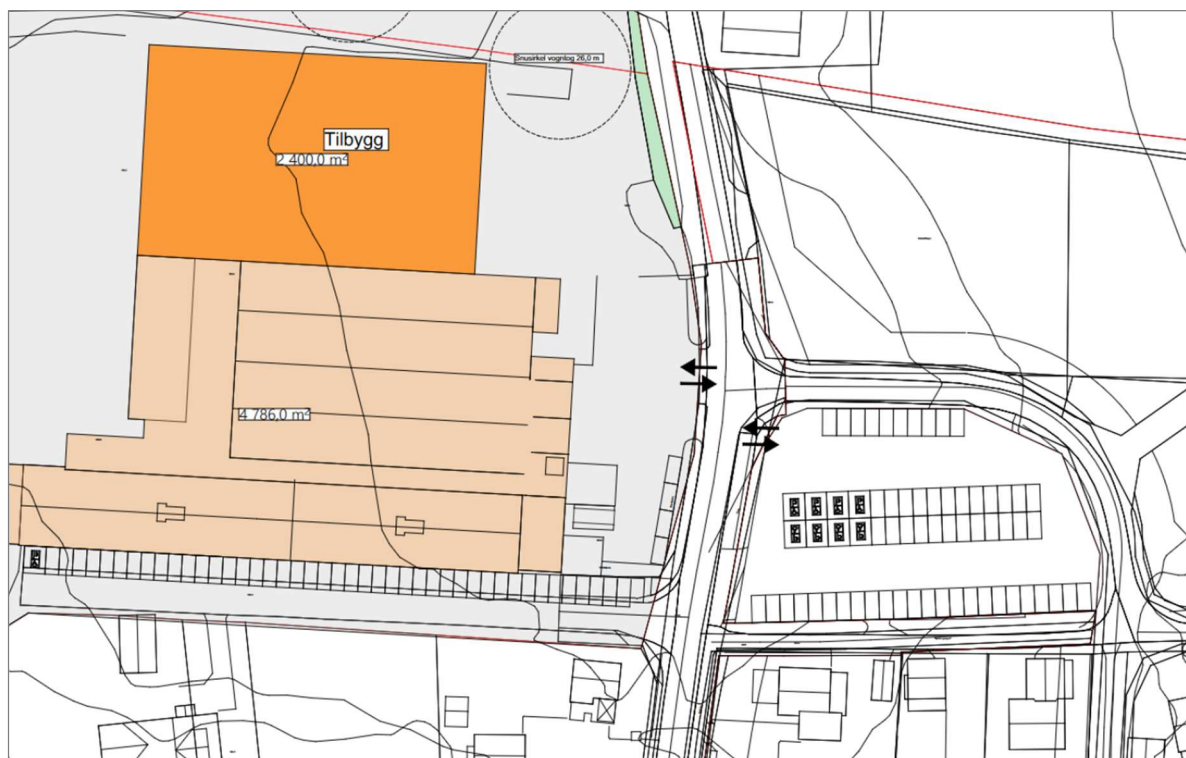
*Sekundæradkomst sett fra Tyrhjellveien*



*Primæradkomst til næringsområdet slik den ser ut i dag*

Forslag til ny adkomstplassering og vinkel for port 1:





Se mer om trafikkavvikling og trafiksikkerhet i trafikknottet i vedlegg 5.

## 5.4 Teknisk infrastruktur

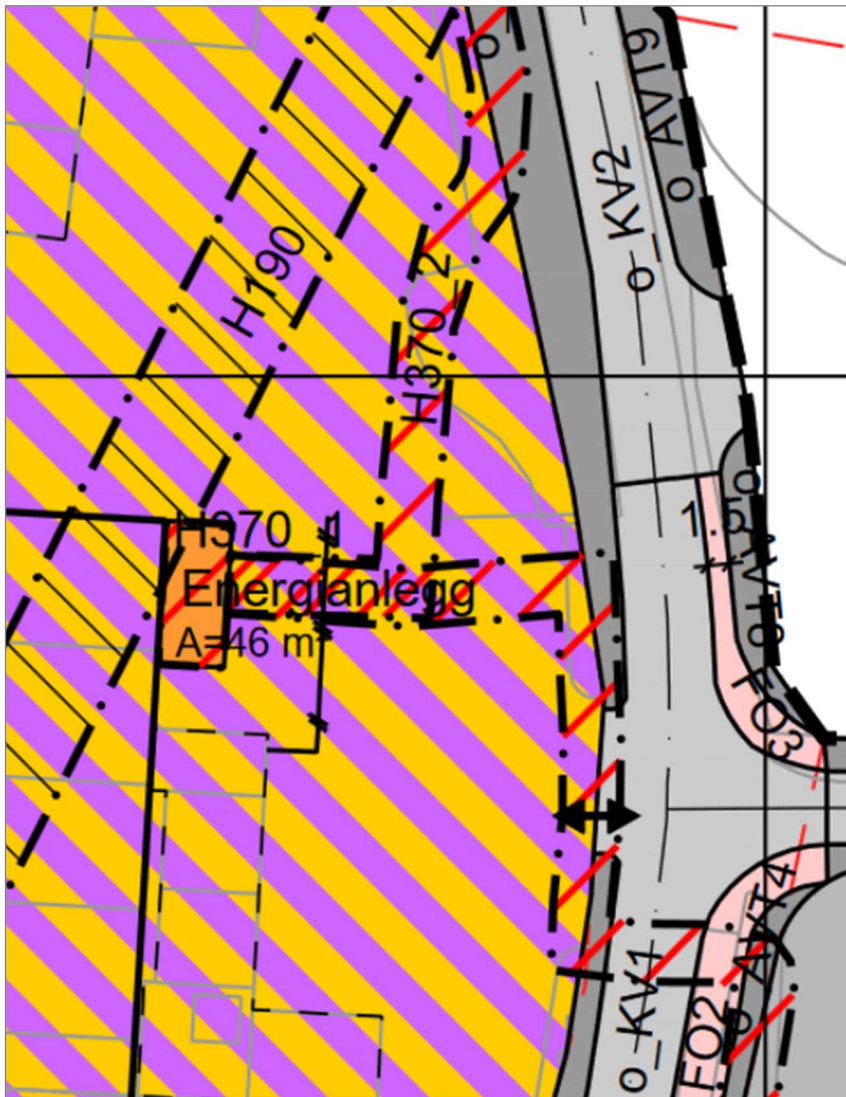
### 5.4.1 Energi

#### *Energiforsyning*

Det er etablert nettstasjon i bygg med en kapasitet på 5MW. Dette er mer enn tilstrekkelig til å tjene kapasitetsbehovet for næringsparken. Den ble etablert på et tidspunkt da det var mer energikrevende aktivitet i næringsområdet. Nettstasjonen har to transformatorer. Høland og Setskog Elverk er netteier i området.

Det forventes ikke behov for ny nettstasjon innenfor planområdet som utløses av planlagt utnyttelse av planområdet. Bestemmelser om nettstasjon er inkludert i planens bestemmelser som standard bestemmelse i fall det i fremtiden vil være behov for å etablere ytterligere en nettstasjon innenfor planområdet.

Tilstrekkelig areal med sikkerhetssoner for eksisterende nettstasjon og eksisterende høyspentkabler er sikret i plankart og bestemmelser med hensynssone H370.



### *Energibehov*

Energibehovet fastsettes i byggesak.

### **5.4.2 Renovasjon**

Plassering av renovasjonsstasjon må tilpasses renovasjonsetatens kjøretøyer. Det bør bestrebes minst mulig rygging for renovasjonsbilene. I planprosessen er det vurdert at det er tilstrekkelig med plass til renovasjon. Den konkrete løsningen og plasseringen må defineres i rammesøknad.

Det er viktig å vurdere brann sikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. Noen branner starter utendørs i søppeldunker og papircontainere og sprer seg videre til bygninger. Riktig valg av plassering/avfallsløsning kan redusere risikoen for en større bygningsbrann.

At den konkrete renovasjonsløsningen planlegges i ramme, er sikret i reguleringsbestemmelsene.

For husholdningsavfall er det Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF) som arbeider med innsamling, sortering, gjenvinning og ombruk av avfall. ROAF er et interkommunalt avfallsselskap for kommunene Aurskog-Høland, Enebakk, Gjerdrum, Lillestrøm, Lørenskog, Nittedal og Rælingen. For industriavfall





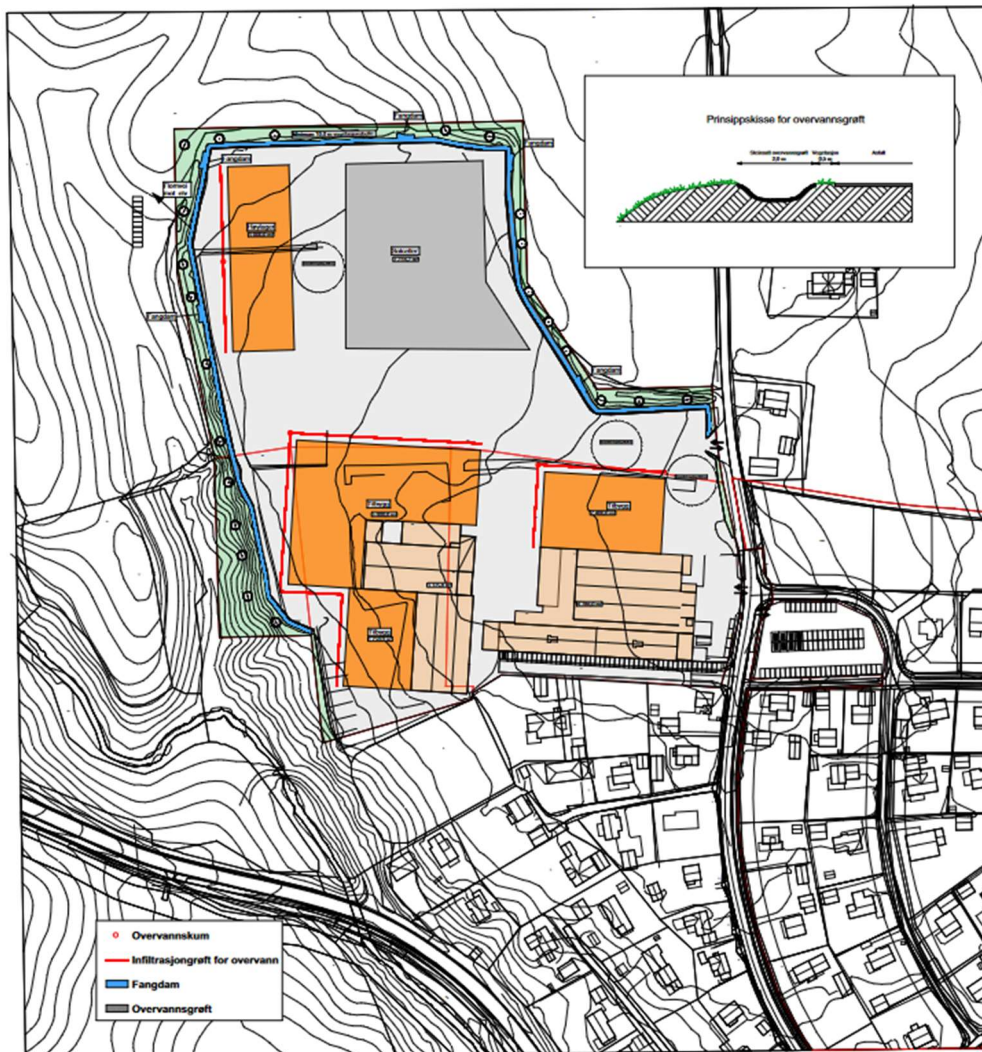
minimum 1,5 for forventet økning i nedbørintensitet, jf. anbefalingene i KPA og retningslinjer for overvannshåndtering/-beregning.

VAO-rammeplanen finnes som vedlegg til planbeskrivelsen. De overordnede prinsippene for overvannshåndtering i planområdet er vist i eksempel i del 5.5.1. Dette er en tentativ utomhusplan som viser forslag til åpne overvannsløsninger/grønnblå løsninger som tillegg til andre nødvendige fordrøyingstiltak under bakkeplan. Utomhusplanen er tentativ da vist utbygging/utforming av planområdet ikke er juridisk bindende. Bebyggelse som omsøkes følger mulighetsrommet i planens bestemmelser og ikke illustrasjonsplan eller utomhusplan. Bebyggelsens utforming kan derfor avvike fra prinsippskisser.

Detaljert utomhusplan med blågrønne løsninger utarbeides i forbindelse med søknad om tiltak.

### 5.5.1 Prinsippskisse for overvannshåndtering

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet et konsept for håndtering av overvann, se full VAO-rammeplan i vedlegg 7. Utgangspunktet for den prosjekterte løsningen er at overvann skal fordrøyes lokalt og slippes kontrollert til resipient. Ved ekstrem nedbørshendelse ledes flomvann til vegetasjonsbelte og videre mot Lognselva mot vest. Se mer om utslipp til vassdrag i VAO-rammeplan. Prinsippskissen finnes i større format i vedlegg 7b.



## 5.6 Støy

Det legges ikke opp til støyende virksomheter innenfor området.  
Støy er ikke videre utredet.  
Bestemmelser i planen sikrer overholdelse av T-1442.

## 5.7 Forurenset grunn

Planens kunnskapsgrunnlag for forurenset grunn er gitt i planbeskrivelsens del 4.2.

Det er uklart hvorvidt det er søkt Statsforvalteren om tillatelser etter Forurensingsloven, slik rapporten fra Tauw (2001) anbefaler (se punkt 4.2.1). Det er videre noe uklart hva som er gjort i området fra rapporten ble utarbeidet i 2001 og frem til i dag. Vi legger til grunn at området ikke er ryddet, men at fyllingene har blitt værende og i dag er asfaltert.

Ifølge Miljødirektoratets veileder Miljøhensyn i arealplaner, finnes forurenset grunn vanligvis på steder der det har vært industri, verksted, avfallsplass, branntomt eller tidligere byggetomt. Stoffene kan ha spredd seg til nabotomter og arealer som ligger nedstrøms. Forurensning i grunnen kan også stamme fra masser som er tilført og brukt til arrondering, oppfylling eller utfylling.

Miljøforvaltningens innsigelsespraksis er beskrevet i rundskriv T-2/16 fra Klima- og miljødepartementet. Dette rundskrivet omtaler hvilke hensyn som er av nasjonal eller vesentlig regional interesse på miljøområdet, og som kan gi grunnlag for innsigelse. Statsforvalteren kan fremme innsigelse hvis planen ikke tar tilstrekkelig hensyn til kunnskap om eller mistanke om at grunnen kan være forurenset. En innsigelse kan også knytte seg til at områder med forurenset grunn ikke vises som hensynssone eller framkommer på annen måte i planen.

I planforslaget er de aktuelle arealene som rapporten fra 2001 (Tauw, 2001) har markert som fyllinger (*landfills*), markert med hensynssone H390 i plankartet, fulgt opp med bestemmelser til hensynssonen. Slik sikres det at det blir oppmerksomhet rundt mulig forurensede masser når nye tiltak planlegges/prosjekteres og gjennomføres. En hensynssone tilrettelegger for at fyllingene behandles på rett måte når det skal iverksettes nye byggeprosjekter eller andre tiltak på tomten som innebærer terrengendringer eller masseforflytning. I følge veileder fra Miljødirektoratet anbefales det at hensynssonene omfatter både områder der det er fastslått at grunnen er forurenset, og områder der det vurderes at det er risiko for det.

For videre tiltak i de deler av planområdet som tidligere er oppfylt med forurensede masser, vil man måtte legge til grunn anbefalingene i Miljødirektoratets veileder om hvordan man forhindrer at bygging og graving i forurenset grunn medfører forurensning. Terrenginngrep i forurenset grunn øker risikoen for at mennesker blir eksponert for forurensning og for at miljøskadelige stoffer sprer seg i miljøet. Det er derfor nødvendig å rydde i forurensede områder før det tas ut masser eller bygges ut på en tomt. Kommunen er styresmakt i bygge- og gravesaker som omhandler forurenset grunn (se mer i Miljødirektoratets veileder *Forureina grunn i bygge- og gravesaker*: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/forurenset-grunn/for-myndigheter/forureina-grunn-i-byggje-og-gravesaker/>).

## 5.8 Kulturminner

Se planbeskrivelsens kapittel 3.8 om registrerte kulturminner i området. Planområdet ligger i forsvarlig avstand fra registrerte kulturminner.

Planlagt bebyggelse vil ikke direkte eller indirekte berøre registrerte kulturminner eller utfordre tilgangen til eller opplevelsen av kjente kulturminner.

Dersom det påtreffes automatisk fredete kulturminner i planområdet, vil hensynet til kulturminnene ivaretas av Kulturminneloven.

## 5.9 Friluftsliv

Det aktuelle området vurderes ikke å ha spesiell verdi som friluftsområde.

Nordøst for planområdet ligger adkomst til Fjellsdalen, som har noe hyttebebyggelse og preparert løypenett.

## 5.10 Rekkefølgekrav og gjennomføring

Planbestemmelsene inneholder følgende rekkefølgekrav:

- a) Før utbygging av tekniske anlegg kan iverksettes skal detaljplan for VAO-anlegg være godkjent av kommunen.
- b) Ved flytting av masser/terrengendringer må eventuelt forurensede masser lokaliseres og analyseres før masseforflytning kan skje.
- c) Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann/brannvann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og NRBRs retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.
- d) Før brukstillatelse kan gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og NRBRs retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper. Brannkummer må være merket.
- e) Før brukstillatelse kan gis skal VAO-anlegg være erklært driftsklart av kommunalteknisk drift Aurskog-Høland kommune.
- f) Før brukstillatelse for ny bebyggelse i I/L kan gis skal tilhørende adkomst, parkeringsarealer, åpne overvannsløsninger og utearealer være ferdig opparbeidet.
- g) VS1 skal opparbeides samtidig med første nye søknadspliktige tiltak i I/L1.
- h) VS2 skal opparbeides samtidig med første nye søknadspliktige tiltak i I/L2.
- i) Beplantning, tilsåing og andre årstidsavhengige arbeider på uteområdene kan utestå til årstiden tillater det.

## 6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget viderefører formålet industri/lager fra gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel. Grønnstruktur som er avsatt i kommuneplanen videreføres i planforslaget med noen mindre justeringer. Arealet er i dag under opparbeidelse i tråd med gjeldende reguleringsplaner og vil være ferdig nivåplanert før planvedtak. Planforslaget viderefører i all hovedsak løsninger fra gjeldende planer og bidrar til en opprydding i form av strukturerte og sammenliknbare reguleringsbestemmelser for næringsparken. Etter et vedtak av planforslaget vurderes kommunen å ha et forbedret forvaltningsverktøy enn i dag. Reguleringsbestemmelsene er videre harmonert med gjeldende kommuneplan og regionale føringer som krav til parkeringsdekning, behandling av overvann, håndtering av svartelistede arter mv. som ikke fanges opp av gjeldende planer.

#### Forurenset grunn

For videre tiltak i de deler av planområdet som tidligere er oppfylt med forurenset masse, vil man måtte legge til grunn anbefalingene i Miljødirektoratets veileder om hvordan man forhindrer at bygging og graving i forurenset grunn medfører ytterligere forurensning. Et terrenginngrep i forurenset grunn øker risikoen for at mennesker blir eksponert for forurensning og for at miljøskadelige stoffer sprer seg i miljøet.

Det er nødvendig å rydde i forurenset område før det tas ut masse eller bygges ut på en tomt. Kommunen er styresmakt i bygge- og gravesaker som omhandler forurenset grunn. Ved utbygging i markerte hensynssoner vil korrekt behandling av masse redusere risiko for skadelig miljøpåvirkning i form av gasser, miljøpåvirkning til vannkilder i nærheten mv. Det må sikres at forurenset masse deponeres på riktig vis.

Miljødirektoratets veileder *Forureina grunn i bygge- og gravesaker*.

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/forurenset-grunn/for-myndigheter/forureina-grunn-i-byggje-og-gravesaker/>

#### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente verneverdige kulturminner i eller i nærheten av planområdet. Tiltak vil ikke ha direkte konsekvenser for kulturminner.

#### Rekreasjon og friluftsliv

Det er ikke registrert områder med særlig verdi for rekreasjon/friluftsliv i planområdet. Planområdet er i dag under opparbeidelse og ikke tilgjengelig for allmenn ferdsel.

#### Jordressurser

Planforslaget vurderes ikke å ha direkte konsekvenser for jordressurser. Overvann og tiltak mot eventuell forurensning fra fremtidig aktivitet i planområdet må sikres mot dyrka mark i nord for å ivareta jordressursene nord for planområdet.

#### Landskap

Landskapshensynet anses godt i varetatt. Vegetasjonsskjermer og parkbelter er regulert inn i planens kart og bestemmelser. Byggehøyder er avpasset til vegetasjonshøyde og landskapsformasjoner samt avstemt til allerede eksisterende bebyggelse og/eller regulerte maksimumshøyder i andre deler av industriområdet. Høylager i planområdet vil gi noe landskapspåvirkning, men konsekvensene anses akseptable.

#### Naturmangfold

Vurdering av planlagt tiltak mot Naturmangfoldloven §§8-12, se kap. 4.1.3

#### Levekår og folkehelse

Planforslaget regulerer fortau frem til næringsområdet. Opparbeidelse av fortau vil gi tryggere ferdsel for barn/unge og andre myke trafikanter. Utvikling av næringsområdet vil gi økt antall



arbeidsplasser lokalt. Utarbeidet ROS-analyse og fagutredninger omtaler tema som lukt, støy og forurensning. Mulig forurenset grunn i planområdet må ivaretas og behandles etter gjeldende regelverk.

#### Sosial infrastruktur

Planforslaget vurderes ikke å ha særlige konsekvenser for sosial infrastruktur, da planlagt utvikling ligger innenfor allerede etablert næringsområde.

#### Barn og unges interesser

Området brukes ikke av barn i dag og planforslaget vurderes derav ikke å ha vesentlige konsekvenser for barn og unge.

#### Adkomst

Eksisterende adkomster til planområdet er vurdert som tilfredsstillende, men med anbefaling om å stramme opp eksisterende adkomst i sør.

#### Parkering

Planforslaget legger opp til å begrense parkeringsdekningen i området i tråd med bestemmelser i gjeldende kommuneplan.

#### Kollektivtilbud

Planforslaget får ikke konsekvenser for kollektivtilbud.

#### Energi og klima

Energitilgangen til industribebyggelse er allerede etablert ifb. tidligere tiltak. Ny bebyggelse vil utnytte allerede reservert energikapasitet i eksisterende transformator.

Overvannsprosjekteringen tar høyde for klimafaktor og er dimensjonert for 200-års regn.

## 7. KILDER

Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020:

<https://www.fylkesmannen.no/nb/oslo-og-viken/plan-og-bygg/sideoppbevaring/forventninger-til-kommunal-planlegging/>

Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2023-2027:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/d71a3e61e774485fb4a98cab9255e53f/no/pdfs/nasjonal-e-forventninger-2023-2027-bokmaal.pdf>

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014):

<https://www.regjeringen.no/contentassets/689bae9d728e48e8a633b024dcd6b34c/sprbatp.pdf>

Nasjonal transportplan (NTP) 2018-2029:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-33-20162017/id2546287/>

Rundskriv T/02-8 om barn og unge i planleggingen:

<https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/vedlegg/rundskriv/t-2-08.pdf>

Meld. St. 33 (2012–2013) Klimatilpasning i Norge:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-33-20122013/id725930/>

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1520-luftkvalitet-arealplanlegging/id679346/>

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021):  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/7d2793f6d8254e4b9cc2c4f33592657f/t-1442-2021.pdf>

Miljødirektoratets veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging:  
<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m128/m128.pdf>

Klima- og miljødepartementets forskrift om fremmede organismer:  
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-06-19-716>

Miljødirektoratets veileder om forurenset grunn i bygge- og gravesaker (2019):  
<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/forurenset-grunn/for-myndigheter/forureina-grunn-i-byggje-og-gravesaker/>

Miljødirektoratets veileder om forurenset grunn og miljøhensyn i arealplanlegging (2019):  
<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/forurensning/forurenset-grunn/>

Kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028 arealdelen:  
[Arealdelen 13.04.gws \(aurskog-holand.kommune.no\)](https://www.aurskog-holand.kommune.no/arealdelen-13.04.gws)

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021-2031 i Aurskog-Høland kommune: [kommunedelplan-for-kulturmiljoer-2021-2031-vedtatt-juni-2022.pdf \(aurskog-holand.kommune.no\)](https://www.aurskog-holand.kommune.no/kommunedelplan-for-kulturmiljoer-2021-2031-vedtatt-juni-2022.pdf)

Riksantikvarens database over kjente kulturminner: [www.kulturminnesok.no](http://www.kulturminnesok.no)

SEFRAK-databasen: [www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no)

Kilden, Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO): <https://kilden.nibio.no/>

NADAG – Nasjonal database for grunnundersøkelser:  
<https://geo.ngu.no/api/faktaark/nadag/visGeotekniskUndersokelse.php?id=61ef64ab-338e-4d83-9df9-b5dd53b6dc0d>

NRBR – Veileder om tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats i kommunene Lørenskog, Lillestrøm, Rælingen, Nittedal, Gjerdrum, og Aurskog-Høland  
<https://nrbr.no/media/pcfb1otj/retningslinjer-for-rednings-og-slokkeinnsats-2023.pdf>

<https://nrbr.no/bedriftbyggsak/p>

## 8. VEDLEGG

- Vedlegg 1 – Illustrasjonsplan
- Vedlegg 2 – ROS-analyse
- Vedlegg 3 – KU-notat
- Vedlegg 4a – Områdestabilitetsrapport
- Vedlegg 4b – Geoteknisk datarapport
- Vedlegg 5 – Trafikkrapport
- Vedlegg 6 – VA-notat
- Vedlegg 7 – VAO-rammeplan

Vedlegg 8 – Landskapsnotat

Vedlegg 9 – Varslingstekst med varslingskart

Vedlegg 10 – Sammendrag av innkomne merknader ved varsling av oppstart

Vedlegg 11 – Innkomne merknader

Vedlegg 12 – Rapport om forurenset grunn, Tauw

Vedlegg 13 – Rapport om forurenset grunn, Interconsult