

Plankonsulent
SH Prosjekt AS

Dokument (type)
Sammendrag av innspill/merknader

Detaljreguleringsplan etter pbl. § 12-3

NOTAT

Sammendrag av høringsinnspill etter varslings

**Detaljreguleringsplan for Løken Næringspark
Plan-ID: 3226-20230003**

Sist revidert: 12.05.2023

Sammendrag av høringsinnspill med forslagsstillers kommentarer

Innkommne høringsinnspill

Myndigheter:

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

1. Nedre Romerike Brann og Redning, 13.04.2023

- a. Krav gitt i byggt teknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper må ivaretas. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning, og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs.
- b. Beredskapen for dette området innebefatter ikke høyderedskap i form av brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel i førsteinnsatsen, men kun bærbare stiger. Bruk av bærbare stiger er imidlertid kun aktuelt for innsats til lave byggverk, det vil si byggverk med gesims eller mønehøyde inntil 9,0 meter.
- c. Ved etablering av nye brannvannsuttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer.
- d. Det er viktig at overordnede planer for teknisk infrastruktur fremlegges i forbindelse med detaljregulering. Det må da redegjøres for hvordan kravet til brannvanndekning er tenkt løst.
- e. For å sikre vannforsyning til brannvannsuttakene bør hovedledningsnettene ha tosidig forsyning.
- f. Til alle bebygde areal bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. Kun én kjørbær adkomstvei gjør brann- og ulykkesberedskapen til et område svært sårbar.
- g. Viser ellers til plan- og bygningsloven kapittel 18 § 18-1 som beskriver krav til opparbeidelse av vei og hovedledning for vann og avløpsvann i regulert strøk.
- h. Ved eventuelle krav om transportrelaterte tiltak knyttet til miljø, trafiksikkerhet og fremkommelighet for syklende og gående bør dette ses i sammenheng med fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer og andre utrykningskjøretøyer, slik at for eksempel tilrettelegging for gående og syklende og fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer ikke kommer i konflikt.
- i. For byggverk hvor det er planer om å montere solcelleanlegg ønsker NRBR at dette gjøres i dialog med brannvesenet og at planene skal forelegges brannvesenet for en uttalelse før det blir gitt igangsettelsestillatelse.
- j. Det er viktig å vurdere brannsikkerheten ved valg av avfallsløsning for området. Svært mange påsatte 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.
- k. En utomhusplan må vise hvordan det skal tilrettelegges for brannvesenet. Det tenkes da blant annet på adkomstveier for brannvesen, angrepsveier, tilgang på brannvann/

plassering av brannvannsutttak, snuhammerer i eventuelle blindveier og oppstillingsplasser. Ved etappevis utbygging bør det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

- l. Utbyggere må kartlegge og ta hensyn til eventuelle tidligere etablerte forutsetninger for eksisterende bebyggelse i området med hensyn til tilgjengelighet og tilrettelegging for brannvesenets slukke- og redningsinnsats.
- m. Ved eventuell underjordisk parkering må det sørges for god tilrettelegging for brannvesen med hensyn til tilgjengelighet (angrepsveier), vannforsyning og mulighet for utlufting av røyk. Ved etablering av ladestasjoner for el-biler i lukkede garasjeanlegg er det viktig med riktig prosjektering og utførelse. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet en veileder som gjelder for etablering, bruk og vedlikehold av ladepunkter for elbiler og hybridbiler.
- n. Det skal stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene:
“Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsutttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.”
- o. Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:
 - *«Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slukkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.»*
 - *«Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slukkevann) være tilfredsstillende ivare tatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper. Brannnummer må være merket.»*

Forslagsstillers kommentar:

- a. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
- b. Bygg planlegges opp til 25 meters høyde. Brannkonsept for hver enkelt bygning avklares i ramme.
- c. Det planlegges en ny brannhydrant i planområdet i tillegg til eksisterende hydrant.
- d. Tas til etterretning. Trykktest anbefales det at gjennomføres ifm. rammesøknad.
- e. Tas til etterretning.
- f. Det planlegges to adkomster til næringsområdet.
- g. Tas til orientering.
- h. Tas til etterretning.
- i. Hensynet sikres i planens bestemmelser.
- j. Tas til orientering.
- k. Hensynet sikres i planens bestemmelser.
- l. Tas til etterretning.
- m. Ikke aktuelt for planarbeidet.
- n. Inkluderes i planens bestemmelser.
- o. Inkluderes i planens bestemmelser.

2. Ruter, 25.04.2023

- a. Ruter anbefaler at det etableres en trafiksikker gangforbindelse fra planområdet til bussholdeplassene som betjener området. Bussholdeplassene har lav standard. Her bør det vurderes oppgradering til universell utforming.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning. Trafiksikker forbindelse til planområdet utredes i trafikkanalyse.

3. Viken fylkeskommune, 10.05.2023

- a. Området ligger over 1,5 kilometer fra Løken sentrum. Det er i dag lagervirksomhet og industri på deler av området. Fylkeskommunen legger til grunn at det ikke åpnes opp for virksomhet i strid med føringene i RP-ATP og nylig vedtatt RP-HSS. Vi forventer at kommunen gjør en vurdering av foreslått etablering (dvs. verkstedbedrifter og lager- og logistikkbedrifter) og sikrer at det er i henhold til RP-ATP, RP-HSS og ønsket utvikling av dette næringsområdet i forbindelse med eksisterende næringsområder i Aurskog-Høland.
- b. Det påpekes i oversendte dokumenter at det ikke skal reguleres til handelsformål/forretning, og vi støtter denne foreløpige vurderingen. Det bør sikres gjennom planens bestemmelser at det ikke legges opp til besøks- eller arbeidsplassintensive virksomheter på området.
- c. Angående regulering av området øst for Tyrihellveien til boligformål forventer vi at det ikke legges opp til et betydelig antall boenheter. Området ligger utenfor prioritert vekstområde i Aurskog-Høland, og for å bidra til oppnåelse av regionale og nasjonale føringer bør det legges opp til eneboliger/tomannsboliger.
- d. Aurskog-Høland kommune stiller krav knyttet til leke- og uteoppholdsarealer. Fylkeskommunen forventer at disse legges til grunn i det videre planarbeidet.
- e. Det er uheldig å omdisponere og privatisere friområder/lekeplasser. Deler av området øst for Tyrihellveien, som er avsatt til park/lekeplass (deler av gbnr 34/109) kan bli omregulert til bolig. Det bør gjennomføres en vurdering av konsekvenser for barn og unges interesser av foreslått regulering. Det bes om at kommunen vurderer om området er i bruk eller egnet til lek, og eventuelt kreve erstatningsarealer om det er aktuelt.
- f. Fylkeskommunen anbefaler at det etableres trygge ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Det bes også om at kommunen sikrer at tilgjengeligheten for gående og syklende blir ivaretatt gjennom hele bygge- og anleggsfasen.
- g. Ifølge oversendelsen skal trafikken utredes. Fylkeskommunen går ut fra at denne utredningen også vil beskrive kapasiteten i krysset fv. 169 x Tyrihjellveien. Hvis det viser seg å bli behov for endringer av dagens kryss må dette avklares mot oss og gjennomføres som en del av næringsparkprosjektet.
- h. Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Vi forutsetter at det gjøres en konkret vurdering av om tiltaket vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen.
- i. Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Fylkeskommunen anbefaler

derfor at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

- j. Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når dette er nødvendig. NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» beskriver hvordan dette bør gjøres.
- k. Fylkeskommunen forventer at kommunen som ansvarlig planmyndighet påser at eventuelle farer er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til.
- l. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor det omsøkte planområdet som må ivaretas i løpet av planprosessen. Det omsøkte planområdet vil åpne for inngrep i bakken i områder som allerede er påvirket av moderne aktivitet. Potensialet for at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt ukjente automatisk fredete kulturminner vurderes dermed som lavt. En nærmere arkeologisk utredning vil ikke være nødvendig.
- m. Avdeling for kulturarv nyere tids kulturminner har vurdert planarbeidet, og har ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar:

- a. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
- b. Hensynet vil bli ivaretatt i planens bestemmelser.
- c. Utarbeidet planforslag vil følge KPA og foreslå regulering til parkeringsformål.
- d. Tas til etterretning.
- e. Planforslaget vil følge opp arealformålet i KPA.
- f. Tas til orientering.
- g. Trafikkanalysen vil ta for seg kapasitet i kryss til fylkesvei.
- h. Risiko for forurensning av vannforekomster vil utredes i planarbeidet.
- i. Tas til etterretning, legges opp til maksimumsbegrensninger for p-plasser.
- j. Tas til etterretning. Geotekniske undersøkelser gjennomføres i planarbeidet.
- k. Tas til orientering.
- l. Tas til orientering.
- m. Tas til orientering.

4. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 10.05.2023

- a. Planområdets lokalisering tilsier at næringsvirksomhet på stedet må begrenses til det som ikke er besøks- eller arbeidsplassintensiv virksomhet. Dette må sikres planen. Det går frem av varslingsdokumentene at det ikke skal åpnes for handel- eller forretningsformål. Det må heller ikke åpnes opp for rene kontorvirksomheter. Vi viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og føringene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. I den regionale planen vil vi spesielt vise til strategi A5 og retningslinje R10 Rett virksomhet på rett sted.
- b. Vi forutsetter at planforslaget følger opp parkeringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Det må redegjøres for transport- og parkeringsbehov og tilgjengelighet til kollektivtrafikk. Vi ber om at det planlegges for at flest mulig kan benytte gange, sykkel og kollektivtransport til og fra planområdet. Det bør

- tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet. Disse bør være under tak, og stativene bør utformes på en slik måte syklene kan låses fast.
- c. Området er forholdsvis stort og bør dekke et utbyggingsbehov for næringsvirksomhet på stedet i en tid framover. Vi vil anbefale at det legges opp til en god utbyggingsstruktur og -rekkefølge, slik at området får god arealeffektivitet over tid.
 - d. Området som er foreslått regulert til boligbebyggelse er i dag delvis regulert til lekeområde i gjeldende reguleringsplan. I referat fra oppstartsmøte går det frem at hvis arealer som er regulert til park/lekeplass på deler av gnr/bnr. 34/109 skal omreguleres til boliger bør dette erstattes med en annen lekeplass i området. Vi vil derfor minne om punkt 5 d. i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser der det går frem at ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal og friområde skal det skaffes fullverdig erstatning. Det må tydelig fremgå hvordan planforslaget ivaretar dette.
 - e. Vi antar at en videre utvikling av næringsområdet kan generere mer trafikk. Adkomsten til dette området går gjennom et etablert boligområde. I planinitiativet går det frem at trafikksituasjonen skal utredes. Vi forventer at trafikksikkerheten til gående og syklende blir vurdert og ivaretatt, og spesielt hensynet til barn og unge.
 - f. Virkninger tilknyttet støy, lukt og luft må beskrives i planarbeidet, eventuelt utredes. Vi forutsetter at aktivitet fra fremtidige næringsvirksomheter vil ta hensyn til boligene som ligger i nærheten av planområdet, og vi ber om at dette sikres i planarbeidet. Vi vil i den forbindelse blant annet vise til Støyretningslinje T-1442/2021 og Retningslinje for luftkvalitet T-1520/2012.
 - g. Varslingsområdet grenser mot fulldyrket jordbruksareal i aktiv drift. For å begrense ulemper og konflikter mot landbruket, bør det reguleres inn en byggegrense mot jordbruksarealet. Det kan også med fordel reguleres inn en grønn vegetasjonsskjerm eller lignende som en buffersone.
 - h. I Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) vises det til at ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas.
 - i. Det går det frem av punkt 4.3 i retningslinjen at planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Kommunene skal ta utgangspunkt i naturbaserte overvannsløsninger. Områder til industri- og næringsvirksomhet består ofte av lite gjennomtrengelige flater og lite grøntarealer. Dette kan i større grad føre til oversvømmelse av ledningsnett og utfordringer for håndtering av overflatevann. Det bør planlegges for overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold, et utemiljø med kvaliteter og dette bør ses i sammenheng med eventuell vegetasjonsskjerming av området.
 - j. Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (2022) av NVE
 - k. Det må videre vurderes om ny og utvidet virksomhet vil medføre konsekvenser for bekken i vest, og eventuelt nødvendige avbøtende tiltak for å unngå forringelse av vanntilstanden. Vi anbefaler at eksisterende vegetasjon mellom næringsområdet og bekken bevares, da dette vegetasjonsbeltet kan ha en viktig infiltrasjonsevne for å redusere overflateavrenning.
 - l. Vi anbefaler at det lages en energiutredning som utreder tiltak for å minimere energiforbruk og klimagassutslipp. Planbeskrivelsen bør vise de konkrete fordelene for energiforbruk og klimagassutslipp ved valgte løsninger fremfor andre mulige

løsninger. Det bør eksempelvis vurdere hvordan spillvann kan brukes og se på muligheten for bruk av solceller på taket. Det er et nasjonalt mål å få til energieffektive bygningsløsninger. Viser til plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav g) med krav om at planleggingen skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning. Vi ber om at kommune og tiltakshaver prøver å legge til rette for dette og at miljøvennlige energiløsninger blir utredet. Vi viser videre til Miljødirektoratet sin nettside for klima- og energitiltak.

- m. For å ikke omfattes av krav til konsekvensutredning forutsetter dette at det ikke legges til rette for 15.000 m² (jf. § 6b og vedlegg I nr. 24 i KU-forskriften) og at planforslaget ikke legger til rette for virksomhet i strid med blant annet statlige planretningslinjer (jf. § 8 a og vedlegg II nr. 11 j. og § 10).

Forslagsstillers kommentar:

- a. Hensynet sikres i planens bestemmelser.
- b. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
- c. Det planlegges god arealutnyttelse for næringsområdet.
- d. Det legges opp til at det reguleres iht. KPA (parkeringsformål).
- e. Hensynet følges opp i planarbeidet, ved trafikkanalyse og oppfølging av de anbefalinger som gis der.
- f. Hensynet følges opp i planens bestemmelser.
- g. Det planlegges vegetasjonsskjerm/-buffer rundt næringsområdet med 10 meters bredde.
- h. Tas til etterretning.
- i. Følges opp i VAO-rammeplan og videre anbefalinger om utforming av uteområder og overvannsløsninger.
- j. Tas til etterretning.
- k. Tas til etterretning og følges opp i planarbeidet.
- l. Innspillet følges opp i planarbeidet. Energikapasitet utredes. Det legges opp til bruk av solcellepaneler på vegg/tak, men også bakkemontert anlegg.
- m. Se KU-notat som vedlegg til planbeskrivelsen.

5. NVE, 10.05.2023

- a. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

6. Mattilsynet, 09.05.2023

- a. Det må utarbeides en plan for hvordan drikkevannsforsyningen sikres gjennom en VA-plan som følger reguleringsplanen. VA-planen må vise vannforsyningsystemets kapasitet i forhold til beregnet behov for tiltaket.
- b. For å sikre tilstrekkelig mengder med drikkevann, forutsetter vi at kapasiteten i kommunens hovednett er tilstrekkelig og om nødvendig, økes slik at utbyggingene ikke påvirker leveringssikkerheten i området og kommunen for øvrig.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning og følges opp i VAO-rammeplan.