

Planinitiativ

DETALJREGULERINGSPLAN FOR GRAN NY5 ØST

DATO: 10.09.2024, REVIDERT 30.09.2024



SAMMENDRAG

Teknaconsult AS fremmet på vegne av Bulk Industrial Real Estate AS (BIRE) 15.10.2021 et planinitiativ for omregulering av Gran NY5 Øst. Hovedhensikten med planarbeidet var endre den gjeldende områdereguleringen, slik at den får større fleksibilitet for utnyttelse til næringsformål. Oppstartsmøte for omregulering ble avholdt 06.12.2021.

I 2022 og 2023 var det begrenset aktivitet i prosjektet. Det skyldes at BIRE har en stor portefølje av eiendommer i Enebakk kommune, og de har prioritert arbeid med andre eiendommer, blant annet NY2/Kukleivåsen og Prestmåsan, høyere.

I møte mellom BIRE, Norconsult og Enebakk kommune 26.08.2024 ba kommunen om et oppdatert planinitiativ og et nytt oppstartsmøte grunnet at skissene lagt ved opprinnelig planinitiativ ikke lenger er aktuelle og ny plankonsulent er engasjert.

Planområdet ligger mellom Osloveien og Bjerklandsveien nord for Ytre Enebakk, og består av gnr/bnr 91/885 og 127/41. Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljregulering for felt NY5 med utgangspunkt i gjeldende områdereguleringsplan. Hovedhensikten er sikre større fleksibilitet for utnyttelse for utnyttelse til næringsformål enn gjeldende plan. Planavgrensning vil være lik som for gjeldende områderegulering. Arealformålene næring/kontor og industri/lager vil videreføres, men det er ønskelig å redusere antallet ulike byggeområder og terrengnivåer samt å plassere den interne veitraséen på en mer hensiktsmessig måte. Den ytre avgrensningen av byggeområdene fra gjeldende områdereguleringsplan vil beholdes. I tillegg er det ønskelig å undersøke mulighetene for å tillate inntil 25 meter byggehøyde innenfor flere av byggeområdene i planområdet.

Det er avdekket et mindre aktsomhetsområde for flom på planområdet iht. NVE.no. Det er ikke avdekket skredfare, kulturminner, turstier eller rødlistede arter innenfor planområdet. Ifølge artsdatabanken er det registrert elgråkk på planområdet, samt at store deler av skogen er registrert som et ikke tilrettelagt friluftsområde. Planinitiativet vurderer overordnede muligheter for planforslaget. Detaljer beskrives/vurderes nærmere under detaljreguleringsprosessen.

Norconsult Norge AS oversender på vegne av BIRE med dette et oppdatert planinitiativ og anmodning om et fornyet oppstartsmøte med Enebakk kommune.

INNHOOLD

SAMMENDRAG	1
1 INNLEDNING	3
2 FORMÅLET MED PLANEN (jf. § 1 andre ledd bokstav a)	3
2.1 Formålet med planen (hensikt).....	3
2.2 Fremtidig arealformål	3
3 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (jf. § 1 andre ledd bokstav b).....	4
3.1 Planavgrensning og lokalisering.....	4
3.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene.....	4
4 PLANSTATUS OG FØRINGER (jf. § 1 andre ledd bokstav g)	5
4.1 Forholdet til kommuneplanen	5
4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer	6
4.3 Forholdet til pågående planarbeid	8
4.4 Forholdet til overordnede planer og føringer.....	9
5 PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET (jf. § 1 andre ledd bokstav c, d, e).....	10
5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	10
5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	10
5.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet	10
6 VIRKNINGER AV PLANINITIATIVET (jf. § 1 andre ledd bokstav b, f og h).....	11
6.1 Virkninger på landskap.....	11
6.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet.....	11
6.3 Virkninger på klima og miljø	11
6.3.1 Overvann	11
6.3.2 Energibruk.....	11
6.3.3 Trafikk, kulturminner og biomangfold	12
6.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	12
7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (jf. § 1 andre ledd bokstav i)	13
7.1 Ras og flom.....	13
7.2 Trafikksikkerhet.....	14
7.3 Forurensning (støy og luft).....	14
8 KONSEKVENsutredning (jf. § 1 andre ledd bokstav l)	14
9 PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING (jf. § 1 andre ledd bokstav j og k).....	14

1 INNLEDNING

I forbindelse med detaljregulering av Gran NY5 Øst, er det utarbeidet et planinitiativ som underlag for bestilling av oppstartsmøte med Enebakk kommune. Planinitiativ gjelder for gnr/bnr 91/885, og gnr/bnr 127/41, Råkendalfaret, 1914 Ytre Enebakk. Gnr/bnr 91/885 eies per dags dato av tiltakshaver. Gnr/bnr 127/41, fylkesvei 155, eies per dags dato av Akershus fylkeskommune.

Planinitiativet er utarbeidet av Norconsult Norge AS.

Datert 10.09.2024, sist revidert 30.09.2024.

Tiltakshaver	Firma	Bulk Industrial Real Estate AS på vegne av grunneier Bulk Enebakk I AS
	Kontaktperson	Jørgen Langgård
	E-post	jorgen.langgard@bulk.no
	Telefon	93 83 82 71
Forslagsstiller (plankonsulent)	Firma	Norconsult Norge AS
	Kontaktperson	Caroline Granberg Ågren
	E-post	caroline.aagren@norconsult.com
	Telefon	45 43 79 97

2 FORMÅLET MED PLANEN *(jf. § 1 andre ledd bokstav a)*

2.1 Formålet med planen (hensikt)

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljregulering for felt NY5 med utgangspunkt i gjeldende områdereguleringsplan. Hovedhensikten er sikre større fleksibilitet for utnyttelse for utnyttelse til næringsformål enn gjeldende plan. Planavgrensning vil være lik som for gjeldende områderegulering. Arealformålene næring/kontor og industri/lager vil videreføres, men det er ønskelig å redusere antallet ulike byggeområder og terrengnivåer samt å plassere den interne veitraséen på en mer hensiktsmessig måte. Den ytre avgrensningen av byggeområdene fra gjeldende områdereguleringsplan vil beholdes. I tillegg er det ønskelig å undersøke mulighetene for å tillate inntil 25 meter byggehøyde innenfor flere av byggeområdene i planområdet.

2.2 Fremtidig arealformål

Fremtidig arealformål i planområdet vil være industri/lager, næring/kontor, naturområde/grønnstruktur, kjørevei, gang- og sykkelveg og tilhørende samferdselsanlegg.

3 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (jf. § 1 andre ledd bokstav b)

3.1 Planavgrensning og lokalisering

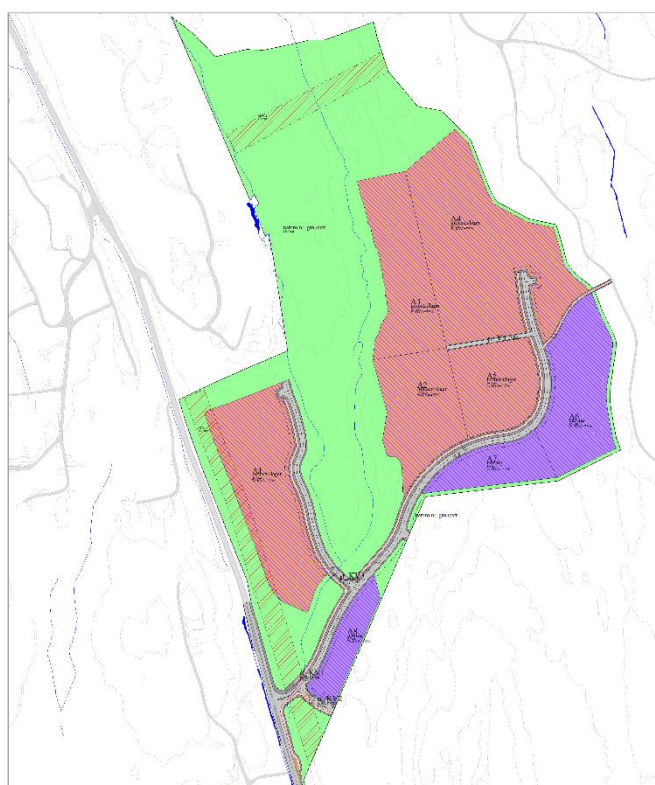
Planområdet ligger ca. 2,5 km nordvest for Ytre Enebakk sentrum mellom fv. 155 Osloveien og Bjerklandsveien. Planområdet omfatter eiendommene med gårds- og bruksnummer 91/885 og 127/41. Planområdet har en størrelse på ca. 339 daa og er vist med hvit stiplet linje i figur 1.

I opprinnelig planinitiativ av 15.10.2021 ble det skissert to ulike utbyggingsalternativer, som begge medførte en utvidelse av byggeområdene i gjeldende områderegulering. I oppdatert planinitiativ er det ikke lenger aktuelt å utfordre avgrensning av byggeområdene. Forslagsstiller vil forholde seg til avgrensning av byggeområdene som vist i gjeldende områderegulering, se figur 2.

Dersom Enebakk i fremtiden skulle velge å utvide rammene for utvikling av NY5 øst gjennom rullering av kommuneplanens arealdel, så vil dette avklares gjennom en egen sak.



Figur 1. Planområdet vist med hvit stiplet linje.



Figur 2. Gjeldende områdereguleringsplan.

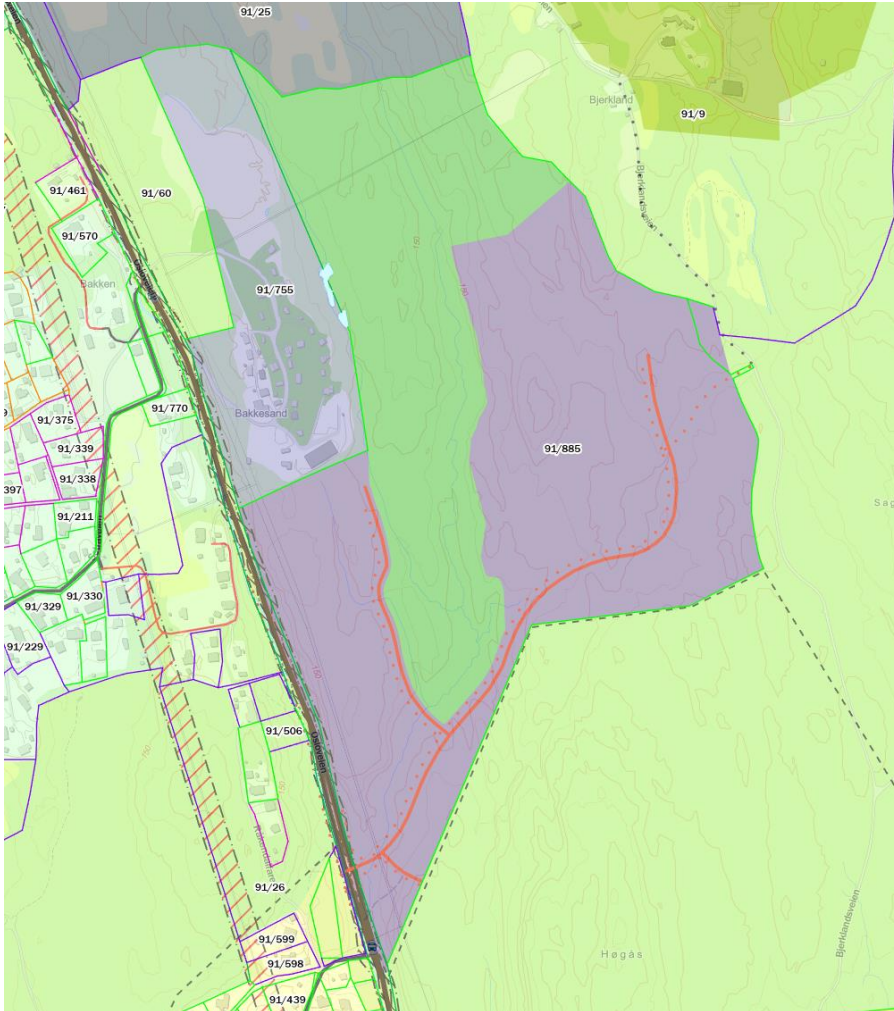
3.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

Området består hovedsakelig av torvdekke, havavsetning og bart fjell, basert på flyfoto og løsmassekart fra NGU. Omkringliggende bebyggelse er hovedsakelig av privat boligbebyggelse mot vest. Nordvest for området ligger Bakkesand camping, og i sør er det et større LNFR-område. Det går skogsveier øst for planområdet.

4 PLANSTATUS OG FØRINGER (jf. § 1 andre ledd bokstav g)

4.1 Forholdet til kommuneplanen

De berørte arealene ligger innenfor område NY5 i kommuneplan for Enebakk 2015–2027. NY5 er avsatt til næringsvirksomhet og grønnstruktur. Det er avsatt areal for fremtidig samlevei og gangvei, vist med rød linje på planområdet i kommuneplanens arealdel i figur 3.



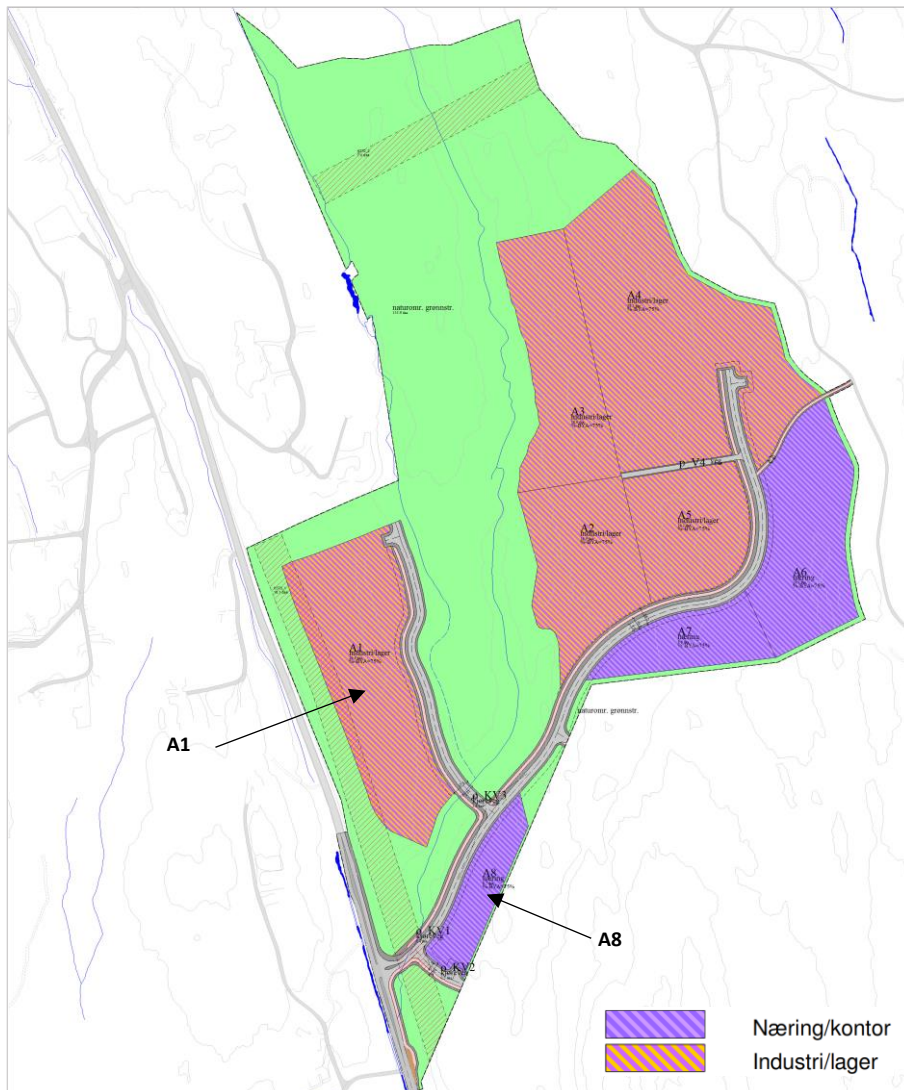
Figur 3. Kartutsnitt fra kommuneplan for Enebakk 2015–2027.

Enebakk kommune igangsatte i 2022 arbeid med rullering av arealdelen. Dette arbeidet pågår fortsatt.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Arealene er regulert gjennom områdereguleringsplan for Gran NY5 Øst med plan-ID 441A vedtatt i 2013. I gjeldende områdereguleringsplan er arealene regulert til næring/kontor, industri/lager og naturområde. Veiene internt i planområdet er regulert som kjøreveg med langsgående fortau eller gang- og sykkelveg.

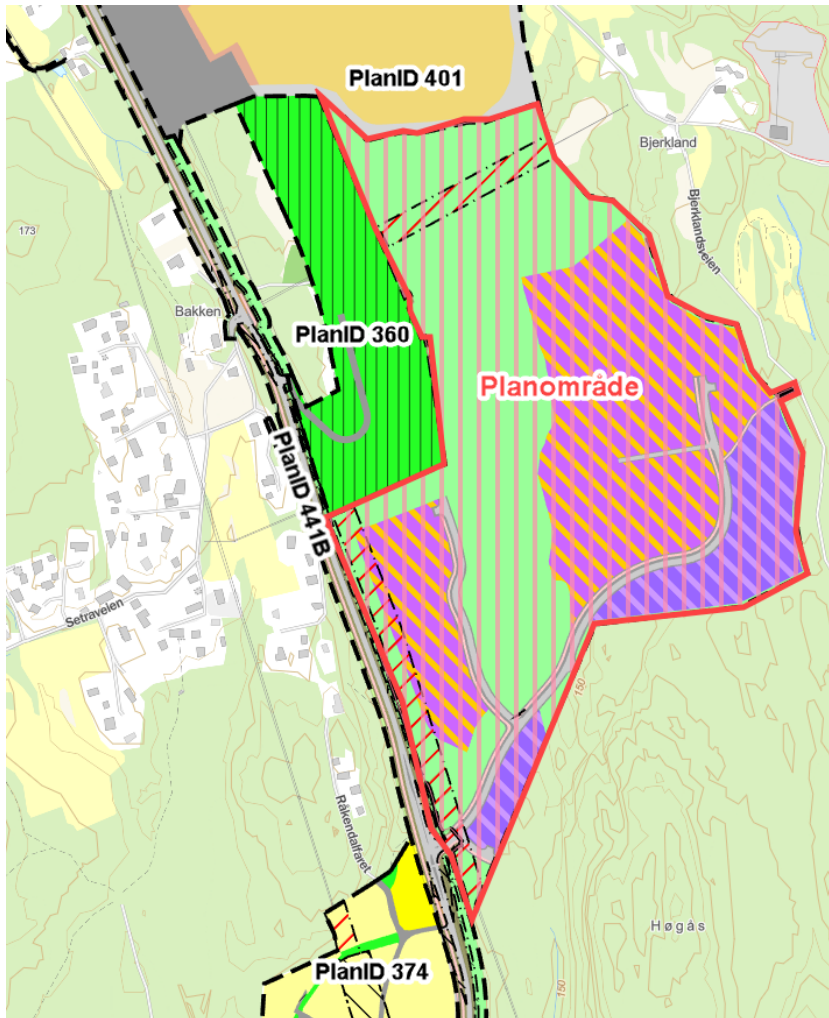
For områdene regulert til næring/kontor og industri/lager tillates det et bebygd areal (BYA) på 75 %. Den høyeste bebyggelsen tillates innenfor delområde A1 og A8, der det tillates en byggehøyde (mønehøyde) på maksimalt 25 m. Innenfor øvrige byggeområder tillates det en byggehøyde (mønehøyde) på maksimalt 20 m.



Figur 4. Gjeldende områdereguleringsplan med plan-ID 441A for Gran NY5 Øst - plankart.

Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner, se også figur 5:

- PlanID 441B: Osloveien
- PlanID 374: Råken – Ytre Enebakk
- PlanID 401: Enebakkskogen Dyrepark
- PlanID 360: Bakkesand

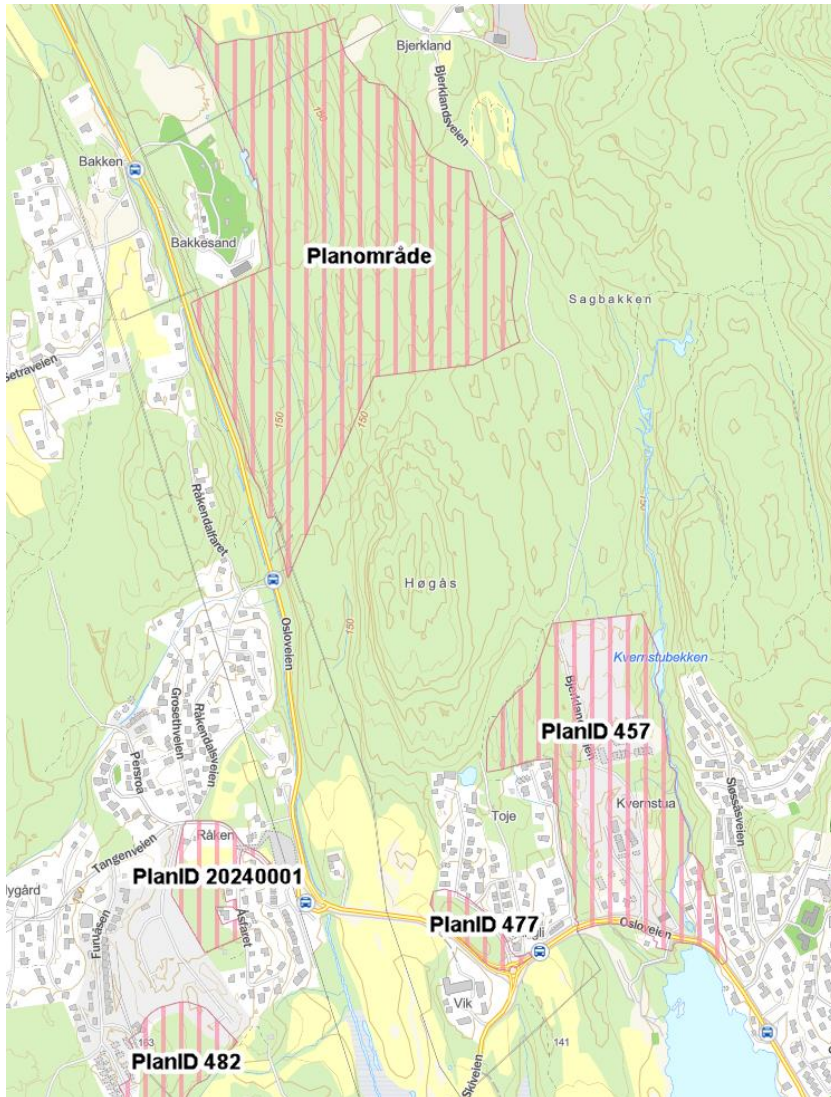


Figur 5. Planområdet med tilgrensende reguleringsplaner.

4.3 Forholdet til pågående planarbeid

Det er flere pågående reguleringsplanarbeider sør for planområdet, se figur 6. Disse anses ikke å ha særlig betydning for dette planarbeidet.

- PlanID 457: Kvernstua
- PlanID 47: Vikhøyden
- PlanID 20240001: Åsfaret Platå
- PlanID 484: Råkenåsen 2 Syd



Figur 6. Pågående planarbeider vist som skraverte områder.

4.4 Forholdet til overordnede planer og føringer

Hovedmål fra regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus 2015–2030 er som følgende:

- Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa.
- Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.
- Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernet regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport.

Enebakk ligger i området avsatt til «prioriterte lokale byer og tettsteder» iht. regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus 2015–2030. Planområdet ligger innenfor sentrert nærings-/industribebyggelse i Enebakk. Planforslaget legger opp til en effektiv arealutnyttelse i området som kan fremme næringsutviklingen i Enebakk kommune. Dette kan videre bidra til befolkningsvekst med tanke på økt antall arbeidsplasser samt utvikle muligheter for et bredt tilbud av handel, service og andre funksjoner som beboere kan nytte ved bruk av miljøvennlige reisemidler som gange, sykkel og kollektiv.

Det er startet opp arbeid med tre nye regionale planer for Akershus fylkeskommune.

5 PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET (jf. § 1 andre ledd bokstav c, d, e)

5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

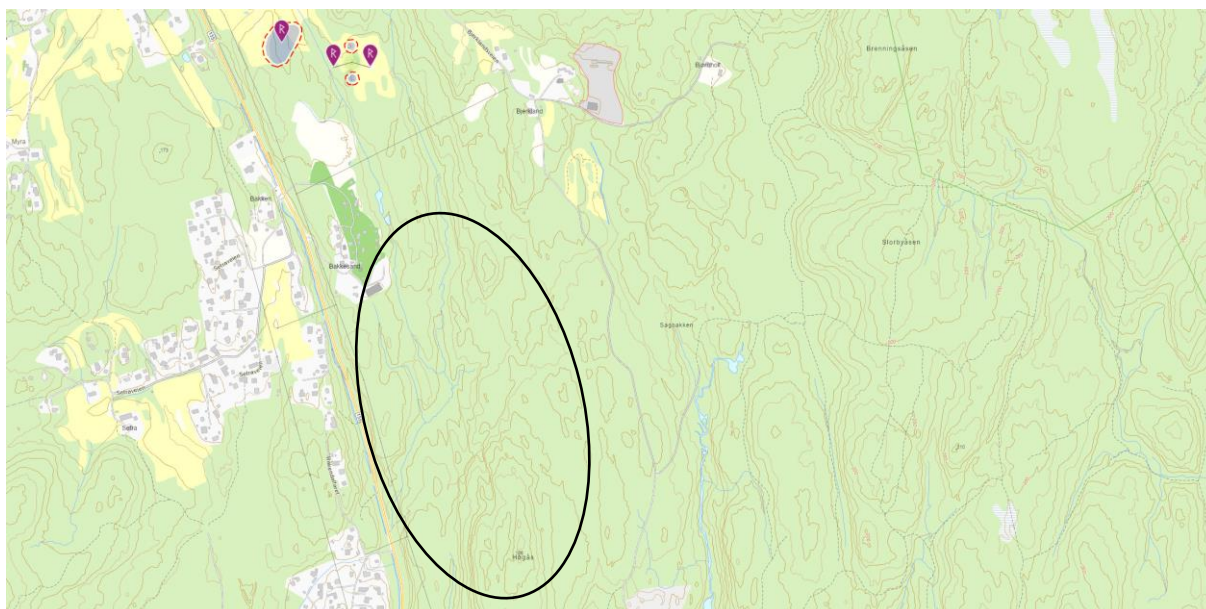
Planforslaget tilrettelegger for industri-/lagerbebyggelse. I tillegg har kommunen signalisert ønske om videreføring av noe næring/kontor, som i gjeldende områderegulering. Gjennom planarbeidet skal det ses på justeringer av feltene fra områdeplanen, men disse vil ikke gå utover feltenes ytre avgrensning. Det vil også gjøres vurderinger av kurvaturen på samleveggen fra Osloveien. I gjeldende områderegulering ser det ut til at plankonsulent har valgt å regulere en generisk, smal bredde på annen veggrunn langs samleveien framfor å regulere de faktiske skråningene og fyllingene i tilknytning til veien som ligger i kupert terreng. Vi antar at planmyndighet i dette planarbeidet ønsker at faktiske skråninger og fyllinger skal reguleres som annen veggrunn. Dette vil bety noe utvidelse av disse.

5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tillatt byggehøyde i gjeldende reguleringsplan er inntil 20/25 meter, avhengig av plassering i planområdet. Det er ønskelig å se på mulighetene for å utvide området hvor det tillates inntil 25 meter. Detaljer ang. utbyggingsvolum og byggehøyder vurderes nærmere under reguleringsprosessen.

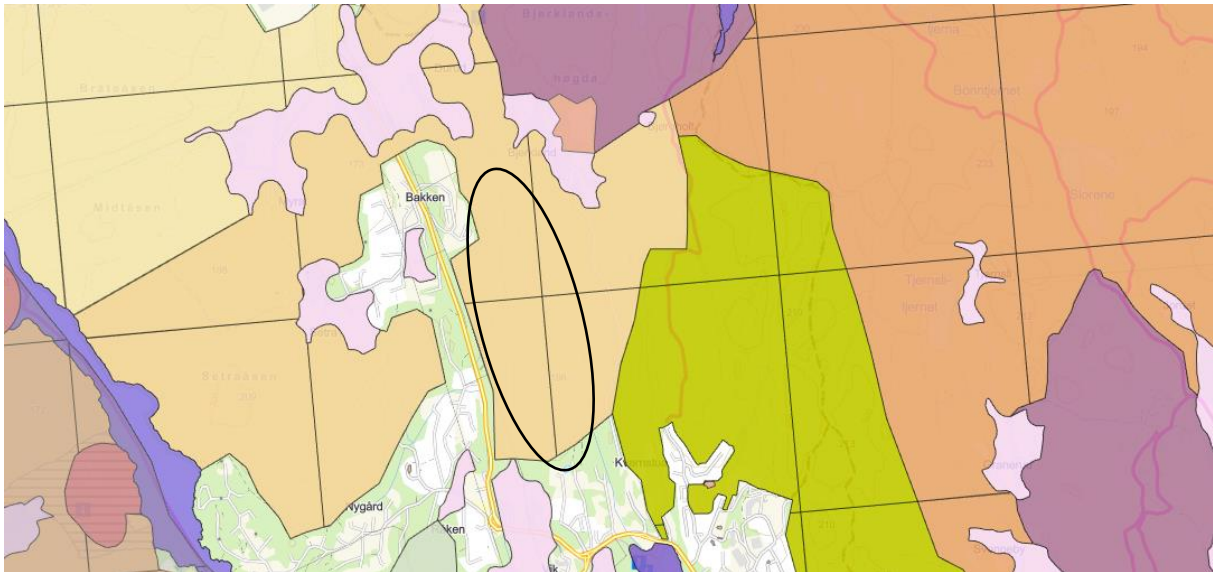
5.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget legger opp til industri-/lagerbebyggelse og næring/kontor. Adkomst til planområdet benytter avkjørsel fra Osloveien og parkering planlegges på egen tomt. Det er ikke kjente kulturminner innenfor reguleringsplan 441A. Tilgrensende planområder med plan-ID 401 har registrert dyrkingsspor og bosetning-aktivitetsområde som ligger ca. 12 m nord for planområdet.



Figur 7. Kartutsnitt mer markerte kulturminner nord for planområdet.

Det er ikke kartlagt turforslag, sommerstier eller vinterløyper innenfor reguleringsplan 441A eller tilgrensende planområder iht. ut.no. I kommunens kartløsning er deler av planområdet registrert som stort friluftsterreng uten tilrettelegging, se figur 8.



Figur 8. Enebakk kommunes frilufsregistreringer.

Gjennom planarbeidet vil det ses på muligheter for å optimalisere arealbruken innenfor formåls grensene for bebyggelsesformål med tanke på massebalanse og påvirkning på ytre miljø.

6 VIRKNINGER AV PLANINITIATIVET (jf. § 1 andre ledd bokstav b, f og h)

6.1 Virkninger på landskap

Området består hovedsakelig av skog og mark i kupert terreng. Landskapsmessige virkninger vil belyses gjennom planarbeidet gjennom fjern- og nærvirkningsillustrasjoner og modellbilder.

6.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet

Planlagte tomter vil ligge høyere enn omkringliggende tomter mot vest og lavere enn tomter mot øst, og vil føye seg inn med den eksisterende industribebyggelsen i området. Utforming av byggverk vil bli vurdert i det videre planarbeidet.

6.3 Virkninger på klima og miljø

6.3.1 Overvann

Overvannshåndteringen dimensjoneres med hensyn på fremtidige klimaendringer. Klimagassutslipp fra planlagte byggverk vil være tilsvarende eksisterende næringsbebyggelse, men kan variere avhengig av fremtidige leietakere. Det vil bli vurdert tilføring av grønne kvaliteter der det vil være nødvendig for å sikre overvannshåndteringen. Terreng som ikke kan benyttes til bebyggelsesformål vil søkes brukt i overvannshåndteringen. Dette vurderes nærmere under reguleringsprosessen.

6.3.2 Energibruk

Energibruk for planlagt bebyggelse er tilsvarende omkringliggende næringsbebyggelse. Det er ønskelig å knytte seg til eksisterende trafo dersom det er tilgjengelig kapasitet. Energibruk og tilknytninger vurderes nærmere i detaljregulering og i samråd med nettselskapet. Det planlegges for solceller på tak.

6.3.3 Trafikk, kulturminner og biomangfold

I forbindelse med konsekvensutredning for gjeldende områderegulering, er det utført utredningsarbeid ang. klima og miljø som gir informasjon om trafikk, kulturminner og biomangfold i planområdet.

6.3.3.1 Trafikkanalyse

Asplan Viak har utført en trafikkanalyse for gjeldende plan fra 2007. Utnyttelse av planområdet antas å bli lavere enn forutsatt i gjeldende områderegulering grunnet blant annet en høyere detaljering. Dette medfører også at nyskapt trafikk vil bli lavere.

6.3.3.2 Kulturminner

Gjeldende kulturrapport for planområdet, utarbeidet av Akershus fylkeskommune datert 27.10.2010, viser til nærliggende kulturminner, men disse vil ikke bli videre påvirket av utbyggingen av planområdet iht. rapporten.

6.3.3.3 Biomangfold

Det er utarbeidet en biomangfoldsrapport for gjeldende reguleringsplan, datert 28.06.2010. Biomangfoldsrapporten viser ingen arter som kvalifiserer til verneverdi. De kan ifølge rapporten mulig ha lokal verdi.

Området som ble undersøkt i 2010 omfattet et større skogområde med hovedsakelig gran, men også furu, gråor, hegg og spisslønn ble registrert. Nord i planområdet ble det observert grovosp dekket med lav og en del døde trær i forskjellige nedbrytningsstadier.

Det var dammer og bekker som ble registrert som verdifulle i 2010. Det ble funnet småsalamander (verdi B) i 2 dammer. Det ble ikke registrert andre naturtyper som kvalifiserte til avgrensning og verdisetting. Salamander er en sårbar art i norsk fauna og dammer blir stadig utsatt for utbyggingspress og igjennfyllinger. Det er derfor viktig å ta vare på de lokaliteter som fortsatt finnes.

Det ble i 2010 registrert trekkvei for elg/hjortevilt gjennom planområdet. Trekkveiene for elg/hjortevilt er under stort press i områdene mellom Ytre Enebakk og Gran pga. stor utbygging. Når trekkveier forsvinner vil hjortevilt trekke andre steder, enten gjennom bebyggelse eller finne nye krysningspunkter på vei. Etablerte trekkveier over vei er lettere å forholde seg til ettersom de er kjent og er oftest skiltet med stor viltfare. Nye krysninger vil skje spredt og ikke nødvendigvis der det er skiltet fra før. Det vil utarbeides løsninger for å bevare vilttrekket i videre planprosess.

Det er som del av planarbeidet startet opp arbeid med nye registreringer av naturmangfold etter Miljødirektoratets instruks. Resultatene av denne kartleggingen vil innarbeides i planforslaget.

6.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det vil gjennomføres en nærmere vurdering av ivaretagelse av barn og unges interesser som en del av videre planarbeid. Det er ikke kjente kulturminner innad i planområdet. Det er observert flere livskraftige arter innenfor planområdet. Det er også registrert elgtråkk og fremmedarten kanadagullris innenfor området. Det er ikke registrert noen truede/rødlistete arter innenfor planområdet.



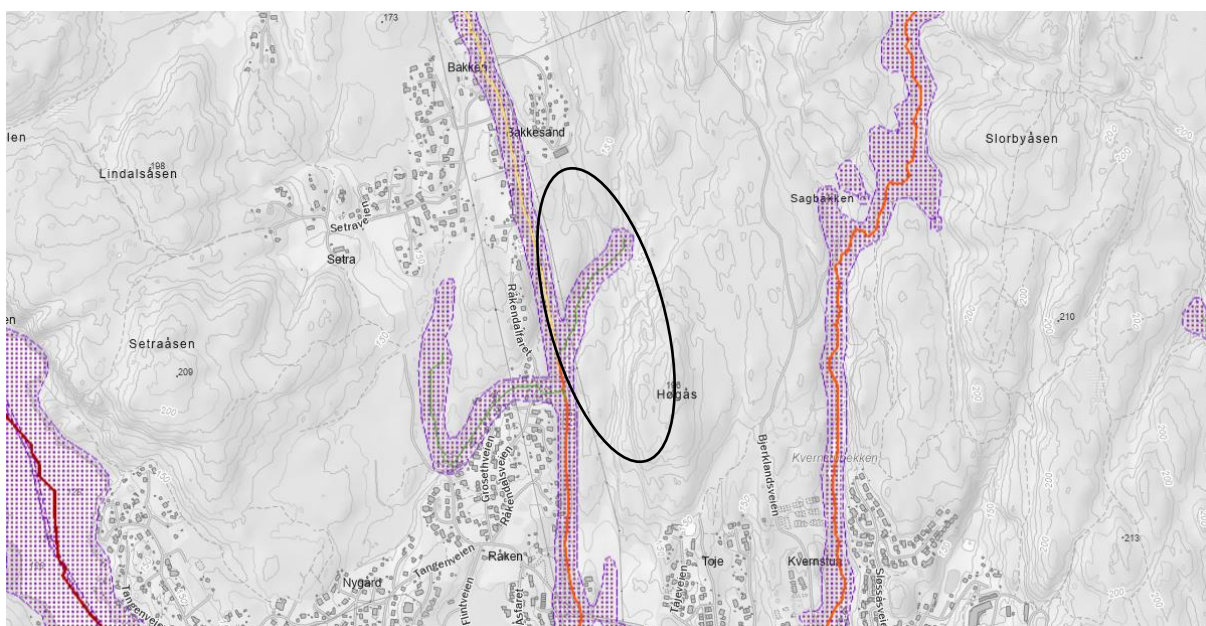
Figur 9. Gårdskart viser at eiendommen har produktiv skog.

Planområdet består hovedsakelig av produktiv skog (grønn skravur) iht. gårdskart fra NIBIO. Etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt har Enebakk Kommuneskoger foretatt tømmerdrift i henhold til vedtatt reguleringsplan. Dvs. at hogst er foretatt på arealer som er kartfestet til utbygging. Arealene som er avsatt til grøntområder er ikke blitt hogd.

7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (jf. § 1 andre ledd bokstav i)

7.1 Ras og flom

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for ras iht. aktsomhetskart fra NVE. Det er registrert aktsomhetsområde for flom iht. aktsomhetskart fra NVE, se figur 10. Maksimal vannstandstigning er angitt mellom 1,78–2,12 m. (NVE Atlas, 27.08.2021). Det gjennomføres en områdestabilitetsvurdering i forbindelse med planarbeidet.



Figur 10. Aktsomhetskart for flom (NVE).

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp vurderes i ROS-analysen i reguleringsprosessen. Planforslaget legger opp til formål tilsvarende næringsbebyggelse som i området for øvrig. Det er usikkert hvem som er fremtidige leietakere.

7.2 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet i området vil mest sannsynlig forbli uendret med utbygging av planforslaget.

7.3 Forurensning (støy og luft)

Støy og luft antas å bli som for ordinær næringsbebyggelse. Det foreligger ikke planer om å tilrettelegge for virksomheter med spesielle utslipp.

8 KONSEKVENsutredning (jf. § 1 andre ledd bokstav l)

I opprinnelig planinitiativ av 15.10.2021 og i referatet fra oppstartsmøtet av 06.12.2021 er det gjort en vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredning, hvor det ble konkludert med at planarbeidet ikke var omfattet av forskriften.

Planarbeidet omfattes ikke av forskriftens §§ 6-7, men omfattes av § 8 om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, (jf. § 8 a), vedlegg II punkt 10 j). Det er derfor gjort vurderinger etter § 10 for å avklare om planarbeidet kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Planområdet er regulert til næringsområde i gjeldende områdeplan. Ettersom detaljreguleringen vil forholde seg til arealformålene avsatt i områdeplanen, vil planen i liten grad berøre naturressurser. Det er forventet begrenset generering av avfall og utslipp. Risikoen for ulykker og katastrofer anses som lav. Konklusjonen er at planarbeidet ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

9 PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING (jf. § 1 andre ledd bokstav j og k)

For å endre eller lage en ny reguleringsplan, må forslagsstiller og plankonsulent sende inn et planinitiativ til kommunen. Kommunen vurderer så planinitiativet og kaller inn til et oppstartsmøte med forslagsstiller og plankonsulent.

Etter oppstartsmøtet vil det varsles om oppstart av planarbeidet til myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. Alle interesserte gis mulighet til å komme med innspill til planarbeidet. Videre vil forslagsstiller og plankonsulent vurdere og svare ut alle innspillene som er kommet inn. Innspillene vil bli tatt med videre i utarbeidelsen av planforslaget. I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid vil det bli avholdt åpen kontordag. Her kan interesserte møte opp og stille spørsmål til forslagsstiller og plankonsulent.

Deretter vil plankonsulent og forslagsstiller utarbeide planforslaget. Planforslaget sendes så til kommunen. Kommunen vil gjennomgå planforslaget, og når kommunen anser planforslaget som komplett, vil det legges frem for politikerne i utvalg for teknikk og utvikling.

Etter at planforslaget er politisk førstegangsbehandlet i utvalg for teknikk og utvikling, vil planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Her vil det igjen gis mulighet for å komme med innspill til planforslaget. Forslagsstiller og plankonsulent vil vurdere og svare ut alle innspillene som er kommet inn. Dette vil gjøres i samarbeid med kommunen. Enkelte innspill kan føre til behov for endring av planforslaget. Det oppdaterte planforslaget sendes deretter til politisk andregangsbehandling og vedtak.

I planarbeidet legges det opp til særlig dialog med Akershus fylkeskommune om vei. Det er foreløpig ikke identifisert interessekonflikter eller andre problemstillinger som krever særlig dialog med andre aktører. Behov for dialogmøter med ulike aktører vil vurderes løpende i planarbeidet.