

Planinitiativ

DETALJREGULERINGSPLAN FOR GRAN NY2

DATO: 06.10.2021



SAMMENDRAG

Planområdet ligger på Kuleivåsen mellom Osloveien og Gneisveien nær Bindingsvannet og består av gnr/bnr 91/1, 91/807, 91/808 og 91/884. Hensikten med planforslaget er å utvide muligheten for varierende næringsvirksomhet og tilrettelegge for en mer fleksibel og funksjonell tomteinndeling. Eksisterende formål er hovedsakelig regulert til næring for gnr/bnr 91/807, 91/808 og 91/884, samt fornøyelsespark og vegetasjonsskjerm for gnr/bnr 91/1. Planforslaget legger opp til omregulering av området til næring for deler av eiendom gnr/bnr 91/1, og gjeldende formål beholdes for resterende eiendommer. Bygningsvolum og høyder vil justeres ift. gjeldende reguleringsplan. Det er ikke avdekket flom- og skredfare på NVEs kartdatabase, kulturminner på kulturminnesok.no, turstier på ut.no eller rødlistede arter på artsdatabanken.no.

Planinitiativet vurderer overordnede muligheter for planforslaget. Detaljer beskrives/vurderes nærmere under detaljreguleringsprosessen.

INNHOLD

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

1 INNLEDNING

I forbindelse med regulering av Gran NY2, er det utarbeidet et planinitiativ som underlag for bestilling av oppstartsmøte med Enebakk kommune. Planinitiativ gjelder for eiendommene gnr/bnr 91/1, 807, 808 og 884, Gneisveien, 1914 Ytre Enebakk. Tiltakshaver er i dialog med eier av gnr/bnr 91/807 ang. overtakelse av eiendommen.

Bulk Park Enebakk AS og Enebakk kommune er i dialog ang. mulig tomtekjøp for deler av eiendom gnr/bnr 91/1, ref. møte 28.05.2021. Planområdet planlegges med hensyn på minsteavstand til Bindingsvannet i gjeldende reguleringsplan, ref. e-post datert 12.06.2021.

Tiltakshaver	Firma	Bulk Enebakk I AS
	Kontaktperson	Jørgen Langgård
	E-post	Jorgen.langgard@bulk.no
	Telefon	938 38 271
Forslagsstiller (plankonsulent)	Firma	Teknaconsult AS
	Kontaktperson	Eirik B. Lund
	E-post	eirik@teknaconsult.no
	Telefon	980 62 266
	Kontaktperson	Wei Fang
	E-post	wei@teknaconsult.no
	Telefon	480 87 845

Utarbeidet av Teknaconsult AS

Datert 7. oktober 2021

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

2.1 Formålet med planen (hensikt)

Hensikten med reguleringsplanen er å utvide muligheten for varierende næringsvirksomhet og tilrettelegge for en mer fleksibel og funksjonell tomteinndeling, hvor det kan oppføres større byggverk ift. eksisterende situasjon. Planforslaget legger opp til omregulering av formål fra fornøylespark til næring på deler av eiendom gnr/bnr 91/1. Formål på eiendommene gnr/bnr 91/807, 808 og 884 beholdes som næring iht. gjeldende reguleringsplan.

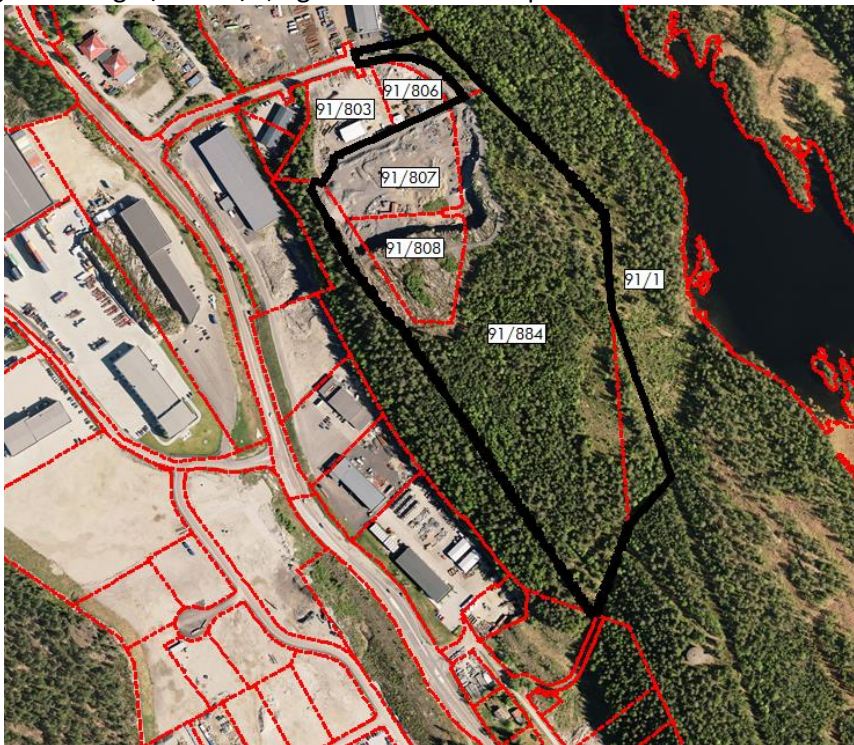
2.2 Fremtidig arealformål

Fremtidig arealformål i planområdet er næring, kjørevei og tilhørende anlegg.

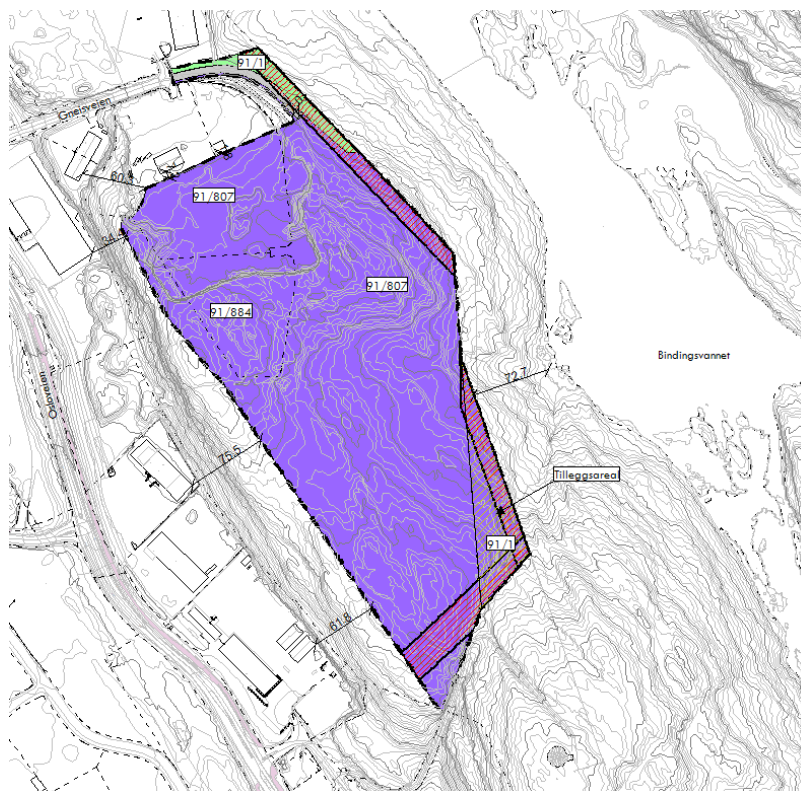
3 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (jf. § 1 andre ledd bokstav b)

3.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på Kuleivåsen, Ytre Enebakk. Forslag til plangrense omfatter gnr/bnr 91/807, 808 og 884, og deler av gnr/bnr 91/1, og omfatter et areal på ca. 103 daa.



Figur 1: Bilde viser eiendomsgrense med røde linjer og forslag til planområdet med svart linje.



Figur 2: Bilde viser tilleggsareal fra gnr/bnr 91/1 med gult skravur på ca. 5,6 daa. Tilleggsareal ligger på sørøstlig del i planområdet.

3.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

Planområdet ligger innenfor næringsformål iht. gjeldende reguleringsplan 440 og delvis innenfor område avsatt til fornøyelsespark iht. reguleringsplan 401. Området består hovedsakelig av bart fjell og kupert terreng basert på flyfoto, befaringer og løsmassekart fra NGU. Det foreligger tillatelse til tiltak for vesentlig terrengendring for tomter L, M, N og O iht. gjeldende reguleringsplan.

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av næringsbebyggelse mot vest og nord, samt skogsområde mot øst og sør. Bindingsvannet ligger ca. 70 meter mot øst for planområdet. Det går en eks. vannvei langs sørøstlig del i planområdet. Tiltak knyttet til denne vurderes ytterligere under reguleringsprosessen for å avdekke omfanget av nødvendige tiltak.

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

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Planområdet ligger innenfor område NY2 iht. kommuneplan for Enebakk 2015-2027. Planområdet er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel. Det er avsatt areal for fremtidig samlevei og gangvei vist med rød linje på planområdet i kommuneplanens arealdel.



Figur 3: Bilde viser kartutsnitt fra kommuneplan for Enebakk 2015-2027. Utsnitt tatt fra kommunekart.com 21.06.2021

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Planområdet ligger i område som hovedsakelig er avsatt til næring med vei, fortau og annen veggrunn - grøntareal iht. reguleringsplan 440 og delvis i fornøyelseparks formål iht. reguleringsplan 401. Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner:

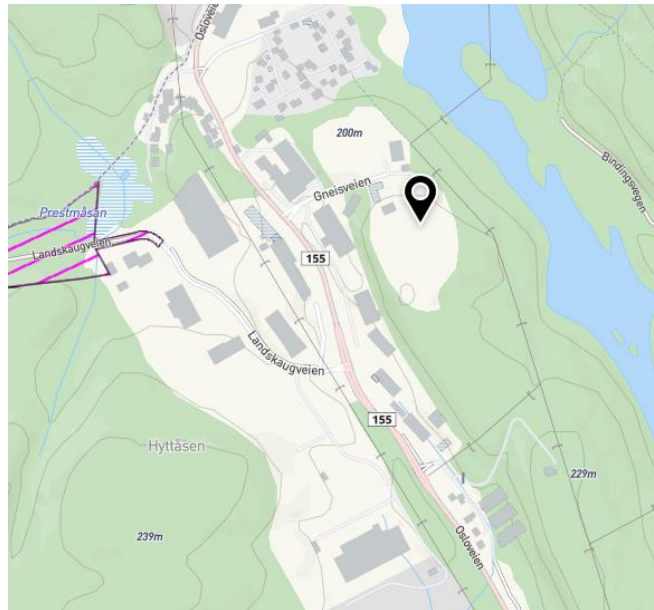
- Plan-ID 451: GRAN NY6 (mot sør)
- Plan-ID 401: ENEBAKKS KOGEN DYREPARK (mot øst)
- Plan-ID 398: GRAN NY3, Plan-ID 421: GRAN NY4-NORD og deler av Plan-ID 440: GRAN NY2 (mot vest)
- Plan-ID 417: FV. 155 GRAN (mot nord)



Figur 4: Bilde viser kartutsnitt for reguleringsplan 440 og tilgrensede planer. Utsnitt tatt fra kommunekart.com 21.06.2021

4.3 Forholdet til pågående planarbeid

Det er ingen pågående reguleringsplaner i planområdet eller tilgrensede områder basert på gjennomgang av kommune kart.com 21.06.2021.



Figur 5: Bilde viser kartutsnitt for pågående reguleringsplaner som skravur. Utsnitt tatt fra kommune kart.com 21.06.2021

4.4 Forholdet til overordnede planer og føringer

Frem til nye regionale planer er vedtatt i Viken fylkeskommune gjelder de planene som er vedtatt i tidligere fylke, Akershus fylke.

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.

Underordnede mål fra regional plan inkluderer:

- Planen skal bidra til at de nasjonale og regionale klima- og miljømålene blir oppfylt, inkludert at all trafikkvekst skal skje med sykkel, gange og kollektivt.
- Det legges til rette for å håndtere en sterk fremtidig vekst i befolkningen.
- Jordbruksarealer i Oslo og Akershus forvaltes slik at det bidrar til å oppfylle de nasjonale målene om å halvere den årlige omdisponeringen av dyrka jord.
- Naturmangfoldet i Oslo og Akershus forvaltes slik at det bidrar til å oppfylle de nasjonale målene om naturtyper og artsmangfold.
- Næringslivets konkurransekraft bedres, ved at transporttilbudet for arbeids- og fritidsreiser samt varestrømmer (logistikk) forbedres.
- Investeringer og prioriteringer i transportsystemet understøtte utviklingen av en effektiv arealbruk, og økte andeler av persontrafikken med kollektive transportmidler, sykkel og gange.

- Byer og tettsteder i Oslo og Akershus utvikles med kvalitet og innhold, ved at økonomisk, sosial, fysisk og kulturell utvikling sees i sammenheng.
- Målkonflikter identifiseres og avveies. Alle involverte parter forplikter seg til å følge opp føringer og samarbeide om å finne frem til gode løsninger og realisere dem.

Enebakk (tidligere Ytre 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 som kan føre til mer effektive kollektivruter ved å øke antall arbeidsplasser. Å fremme bruk av kollektivtransport bidrar til å nå nasjonale og regionale klima- og miljømål for trafikkvekst innenfor miljøvennlige reisemidler.

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.

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

5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planforslaget tilrettelegger for næringsbebyggelse tilsvarende omkringliggende bebyggelse. Eksisterende vei innenfor planområdet avsluttes ved inngang til byggeområdet. Videre vei vil detaljeres ifm. fremtidige byggesaker. Eksisterende vegetasjonsskjerm mot nord i planområdet beholdes, VS2. Tomten skal planeres for oppføring av næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Parkering planlegges på egen tomt. Det er ønskelig å justere gjeldende reguleringsbestemmelser ved utarbeidelse av nye plandokumenter.

5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planforslaget legger opp til laveste planert kotehøyde på ca. +194 og terrengtilpasning basert på stedlige forhold og overvannshåndtering. Tillatt byggehøyde i gjeldende reguleringsplan er mellom 15 og 18 meter. Det er ønskelig å øke tillatt byggehøyde med ny reguleringsplan til ca. 20-25 meter. Detaljer ang. utbyggingsvolum og byggehøyder vurderes nærmere under reguleringsprosessen.

5.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget legger opp til byggverk tilsvarende omkringliggende næringsbebyggelse. Planområdet tilrettelegger for utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse. Utvidelsen skal skje med god arkitektonisk kvalitet. Adkomst til planområdet benytter Gneisveien via Osloveien og parkering skjer på egen tomt. Det er ikke kjente kulturminner innenfor reguleringsplan 440 eller tilgrensende planområder iht. kulturminnesok.no. Det er ikke kartlagt turforslag, sommerstier eller vinterløyper innenfor reguleringsplan 440 eller tilgrensende planområder iht. ut.no.

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

6.1 Virkninger på landskap

Planområdet planeres til kotehøyde på ca. +194,0 med terrengtilpasning basert på stedlige forhold og overvannshåndtering. Området består hovedsakelig av bart fjell i eksisterende situasjon.

6.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet

Planlagte byggverk vil ligge høyere enn omkringliggende byggverk på naboeiendom da planområdet ligger på høyere kotehøyder. Utforming av byggverk planlegges tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse flettes inn naturlig med eksisterende næringsbebyggelse. Det går høyspenttraséer langs sørlig og nordøstlig del i planområdet. Traséene hensyntas under reguleringsprosessen.

6.3 Virkninger på klima og miljø

Overvannshåndteringen dimensjoneres med hensyn på fremtidige klimaendringer. Klimagassutslipp fra planlagte byggverk vil være tilsvarende som eksisterende næringsbebyggelse, men kan variere avhengig av fremtidige leietakere. Eksisterende grønne kvaliteter beholdes så langt det er praktisk mulig og evt. tilføring av grønne kvaliteter dersom det anses å være nødvendig. Dette vurderes nærmere under reguleringsprosessen. Eksisterende vegetasjonsskjerm mot nord i planområdet beholdes. Areal som ønskes regulert til næringsområde på eiendom gnr/bnr 91/1 sørøst i planområdet ligger innenfor område Gran-Landskaug og er registrert som viktig friluftsområde (stort turområde uten tilrettelegging).

Energibruk for planlagt bebyggelse er tilsvarende som 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 netteier.

Materialvalg vurderes nærmere i detaljregulering.

Tiltakshaver og plankonsulent er ikke kjent med at det er utført utredningsarbeid i forbindelse med tidligere planarbeid ang. klima og miljø, og ønsker denne informasjonen oversendt fra planmyndighet dersom dette foreligger.

6.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Barn og unges interesser er ikke aktuelt. Det er ikke kjente kulturminner i planområdet iht. kulturminnesok.no. Det er observert vepsevåk og snau vaniljerot nær planområdet, men det er ikke registrert truede/rødlistede arter i planområdet iht. artsdatbanken.no. Planområdet består hovedsakelig av produktiv skog iht. gårdskart fra Nibio. Areal som ønskes regulert til næringsområde på eiendom gnr/bnr 91/1 sørøst i planområdet ligger innenfor område Gran-Landskaug og er registrert som viktig friluftsområde (stort turområde uten tilrettelegging).

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

- Ras og flom: Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for ras og flom iht. aktsomhetskart fra NVE.
- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp: Planforslaget legger opp til formål tilsvarende omkringliggende bebyggelse. Det er usikkert hvem som er fremtidige leietakere. Dette punktet vurderes i ROS-analysen under reguleringsprosessen.
- Trafikksikkerhet: Trafikksikkerhet i området vil mest sannsynlig forbli uendret med utbygging av planforslaget.
- Forurensning (støy og luft): Planforslaget legger opp til formål tilsvarende omkringliggende bebyggelse. Utbygging planlegges iht. T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Støynivå og luftkvalitet etter ferdigstilling vil være tilsvarende omkringliggende næringsbebyggelse.

8 KONSEKVENSENTREDNING *(jf. § 1 andre ledd bokstav l)*

Formålet til planen tilsvarer kommuneplan/gjeldende reguleringsplan da næringsbebyggelse for eiendom gnr/bnr 91/807, 808 og 884 opprettholdes, og deler av fornøyelsespark på deler av eiendom 91/1 endres til næring. Følgende vurdering er utført for krav til KU:

- Planarbeidet omfattes ikke av forskriftens § 6 om planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.
- Planarbeidet omfattes ikke av forskriftens § 7 om planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.
- Planarbeidet omfattes av forskriftens § 8 om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, bokstav a, vedlegg II, punkt 10, bokstav j. Planarbeidet er derfor vurdert nærmere etter § 10 for å avklare om planarbeidet kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Majoriteten av planområdet allerede inngår i en gjeldende reguleringsplan for næringsformål. Tilleggsarealet utgjør kun ca. 5 dekar. Etter vår vurdering kan ikke planarbeidet medføre eller komme i konflikt med temaer som nevnt i opplisting i bokstav a til h.

Det anses ikke behov for utarbeidelse av konsekvensutredning og planprogram.

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

Enebakk kommune og naboer har vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Ingen vesentlige interesser utover normale reguleringsmessige interesser.

Standard naboliste samt liste over offentlige organer og andre interesserte skal varsles ved planoppstart. Statsforvalter og Viken fylkeskommune er mest aktuelle.

Utgangspunkt for samarbeid og medvirkning er lovens minste krav. Dialogmøter med berørte aktører vil planlegges etter behov.

Vedlegg

1. Situasjonsplan
2. Overvannsplan