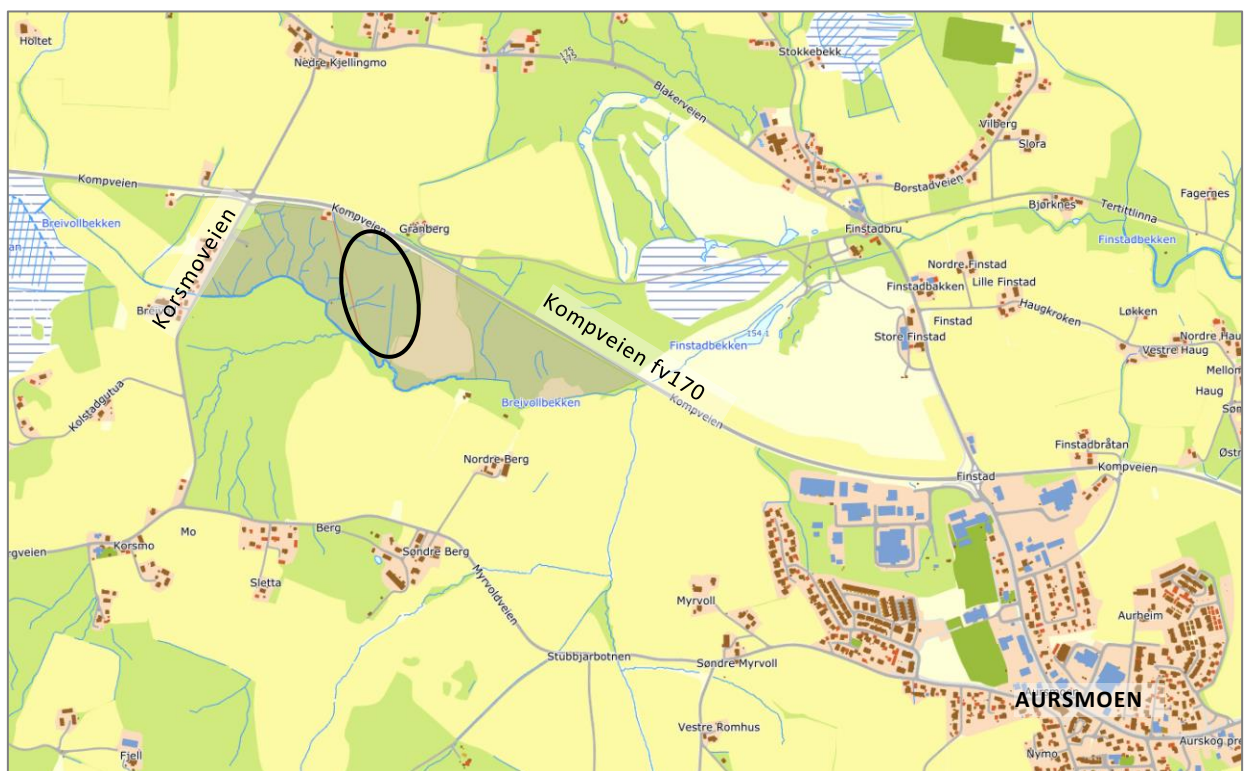


PLANPROGRAM
DETALJREGULERING MED KONSEKVENSTREDNING FOR
KILLINGMO NÆRINGS-PARK 2
gnr 204 bnr 48 og del av gnr 204 bnr 1
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

20.04.21, rev. 05.07.21



INN H O L D

1	INNLEDNING.....	2
2	BAKGRUNN	3
2.1	Hensikt.....	3
2.2	Eiendomsforhold	3
2.3	Lokalisering og avgrensning.....	3
2.4	Rammebetingelser og overordna føringer	4
2.5	Gjeldende planstatus – arealplan	4
3	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	6
3.1	Planinitiativ og oppstart	6
3.2	Gjennomført varsling av planarbeid	6
3.3	Kort oppsummering av merknader ved varsling	6
3.4	Oppdatert vurdering av utredningsplikt og krav til planprogram	7
3.5	Gjennomført høring av planprogram og oppsummering av høringsuttalelser	7
3.6	Medvirkning.....	8
3.7	Framdriftsplan	8
4	PLANOMRÅDET OG PLANLAGT UTBYGGING	9
4.1	Dagens situasjon og arealbruksinteresser	9
4.2	Natur- og kulturmiljø/kulturminner	9
4.3	Jord-/skogbruk.....	9
4.4	Byggegrunn og geoteknikk	10
4.5	Beskrivelse av planlagt utbygging.....	10
4.6	Trafikk og adkomst	10
5	UTREDNINGSBEHOV	12
5.1	Metode	12
5.2	Alternativer og utredningstema	12
5.3	Samordning arealbruk/reguleringsformål og transportbehov	13
5.4	Trafikk og transport – kapasitet, trafiksikkerhet og kollektiv	13
5.5	Klimatilpasning og miljøhensyn, inkl. vassdrag.....	13
5.6	Hensyn omgivelser og eksisterende bebyggelse og arealbruk	14
5.7	Byggegrunn og geoteknikk	14
5.8	Naturmangfold	14
5.9	Kulturminner.....	14
5.10	Jordvern	14
5.11	Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse, inkl. barn og unges interesser.....	14
5.12	Teknisk infrastruktur – VVA, overvann, renovasjon og el-forsyning	15
5.13	Støy	15
5.14	Beredskap og samfunnssikkerhet – ROS	15

FIGURLISTE:

<i>Figur 1: Oversiktskart Killingmo næringspark.....</i>	<i>3</i>
<i>Figur 2: Avgrensning av planområdet</i>	<i>3</i>
<i>Figur 3: Utsnitt kommuneplan Aurskog-Høland med planområdet avmerket</i>	<i>4</i>
<i>Figur 4: Vedtatt reguleringsplan for Killingmo næringspark</i>	<i>5</i>
<i>Figur 5: Kunngjøringsannonse oppstart</i>	<i>6</i>
<i>Figur 6: Tentativ framdriftsplan</i>	<i>8</i>
<i>Figur 7: Flyfoto eksisterende situasjon med planområdet avmerket.....</i>	<i>9</i>
<i>Figur 8: Kartutsnitt arealinformasjon www.kilden.nibio.no</i>	<i>9</i>
<i>Figur 9: Utsnitt løsmassekart</i>	<i>10</i>
<i>Figur 10: Modellresultat SIDRA år 2035 med utbygging inntil 15 000m2 BRA (Cowi as, 07.09.20)</i>	<i>11</i>

1 INNLEDNING

Planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning for Killingmo næringspark trinn 2 i Aurskog-Høland kommune er utarbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854) § 6. Tildelt planID er 3026_20200013.

Forslagstiller er Aurskog-Høland utbyggingsselskap AS, post@utbyggingsselskapet.no

Plankonsulent er landskapsarkitekt mnl Hanne Karin Tollan, post@hannekarin.no

Konsulent for veiplan/teknisk infrastruktur er [Svendsen&CO](mailto:svendsen&co) v/Nils Petter Nicolaysen, nilspetter@svendsenco.no

Trafikkanalyse for utbyggingsvolum inntil 15 000m² BRA er gjennomført av Cowi as, rapport datert 07.09.20.

Planområdet er ca. 70 daa og ligger langs Kompveien/fv 170, ca 4 km vest for Aursmoen. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for inntil 30 000 m² BRA næringsbebyggelse (lett industri, verksted, håndverksbedrifter og lager) innenfor avsatt næringsformål i gjeldende kommuneplan.

Oppstart av planarbeid for detaljregulering av Killingmo næringspark trinn 2 uten planprogram og krav om konsekvensutredning ble varslet 10.12.20. Ved varslet planoppstart ble utbyggingspotensiale vurdert til ca 15 000 m² BRA. Som følge av merknad ved varslet oppstart og ved høring av planprogram fra Statsforvalteren i Oslo og Akershus, og i samråd med Aurskog-Høland kommune, er utbyggingspotensialet revurdert til ca 30 000 m² BRA. Planarbeidet omfattes derved av tiltak som alltid utløser utredningsplikt etter KU-forskrift (FOR-2017-06-21-854) § 6, vedlegg I, pkt. 24.

Foreliggende planprogram gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen, medvirkningsopplegg, klargjør premisser og rammer for planarbeidet, antatte problemstillinger som vil bli belyst, og angir hvilke utredninger som ansees nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag for reguleringsplanen.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikt

Killingmo næringspark trinn 1 er under utbygging i samsvar med vedtatt reguleringsplan (2006). Det er få ledige tomter igjen i trinn 1. Aurskog-Høland utbyggingsselskap as ønsker derfor å starte reguleringsarbeid for næringsparkens trinn 2.

Hensikten med plan- og utredningsarbeidet er å tilrettelegge for videre næringsutvikling/-bebyggelse med tilhørende VVA og grøntstruktur. Oppdatert vurdering av utbyggingspotensiale tilsier inntil 30 000 m² BRA næringsbebyggelse fordelt på et antall bygningsvolum.

2.2 Eiendomsforhold

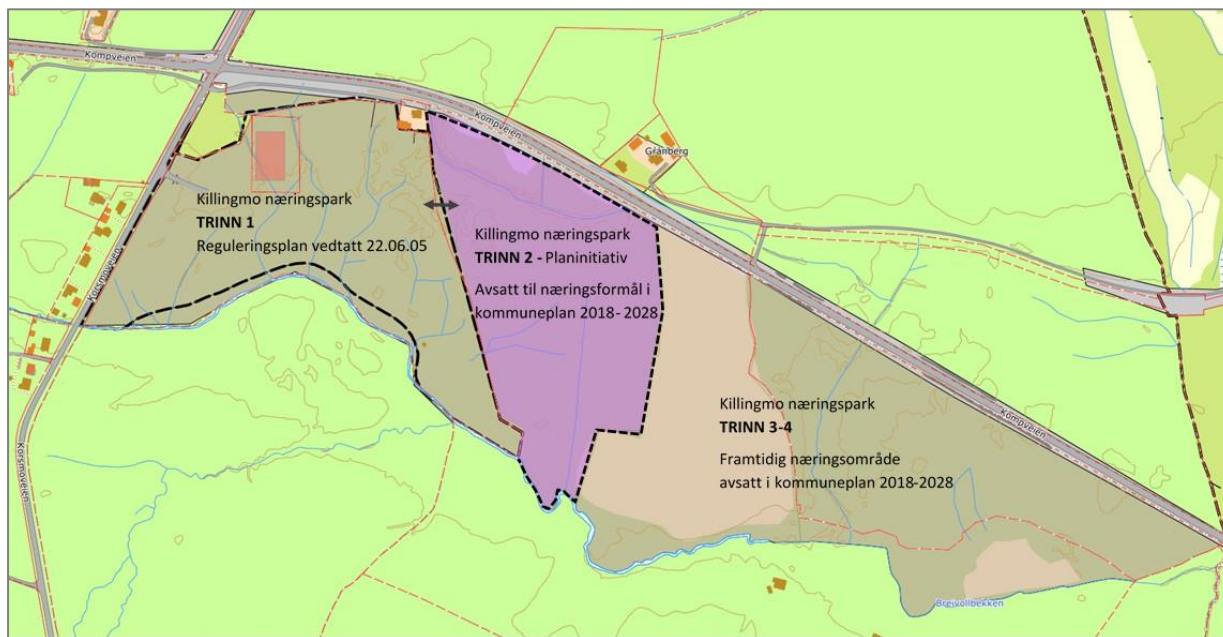
Planinitiativet omfatter følgende eiendommer:

Gnr 204 bnr 48, hjemmelshaver: Aurskog-Høland utbyggingsselskap as

Del av gnr 204 bnr 1, hjemmelshaver: Øivind Berg, Aurskog-Høland utbyggingsselskap har opsjon på området

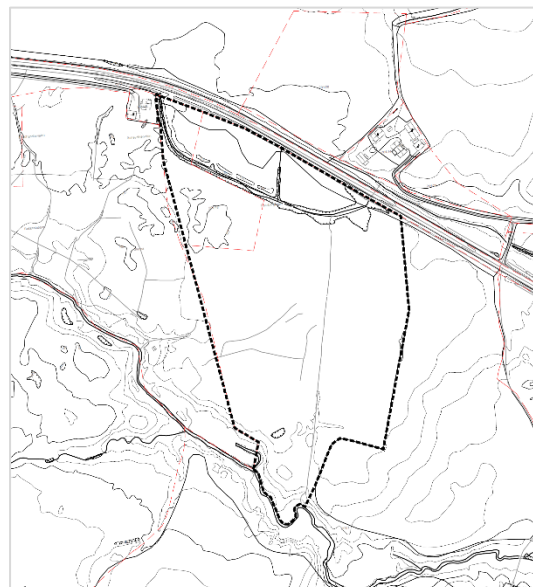
2.3 Lokalisering og avgrensning

Planområdet er ca. 70 daa og ligger langs Kompveien/fv 170, ca 4 km vest for Aursmoen. Planområdet ligger i forlengelsen av vedtatt reguleringsplan for Killingmo næringspark og er avsatt til byggeområde for næringsformål i gjeldende kommuneplan for perioden 2018-2028.



Figur 1: Oversiktskart Killingmo næringspark

Kommuneplanens avgrensning av fremtidig utbyggingsområde til næringsformål er forutsatt lagt til grunn for avgrensning av planområdet mot nord og sør. Markslagsgrense for dyrkamark gir avgrensning mot øst, og gjeldende plangrense for trinn 1 gir avgrensning mot vest.



Figur 2. Avgrensning av planområdet

2.4 Rammebetingelser og overordna føringer

2.4.1 Nasjonale/statlige føringer

Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021 (29.01.21). Med det årlige forventningsbrevet til kommunene presiserer Statsforvalteren hva som ut fra regjeringens politikk og nasjonale føringer for kommunal planlegging er viktige prioriteringer i Oslo og Viken.

Sentrale planretningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlig planretningslinjer for klima- energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene

2.4.2 Regionale føringer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 14.12.15

Regional plan for nyskaping og innovasjon i Akershus og Oslo, vedtatt 23.06.15

Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.16

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma, 2016-2021

Regional plan for klima og energi, 2019-2022

2.4.3 Kommunale planer og føringer

Planstrategi for Aurskog-Høland kommune 2020-2024

Kommuneplan for Aurskog-Høland - samfunnsdel, 2018-2028

Kommunedelplan for klima 2018 – 2030

Strategiplan for næring og miljø 2009

Hovedplan og tiltaksplan for vann og avløp, 2017-2028

Felles kommunal VA norm, 2019

Felles kommunal veinorm, 2019

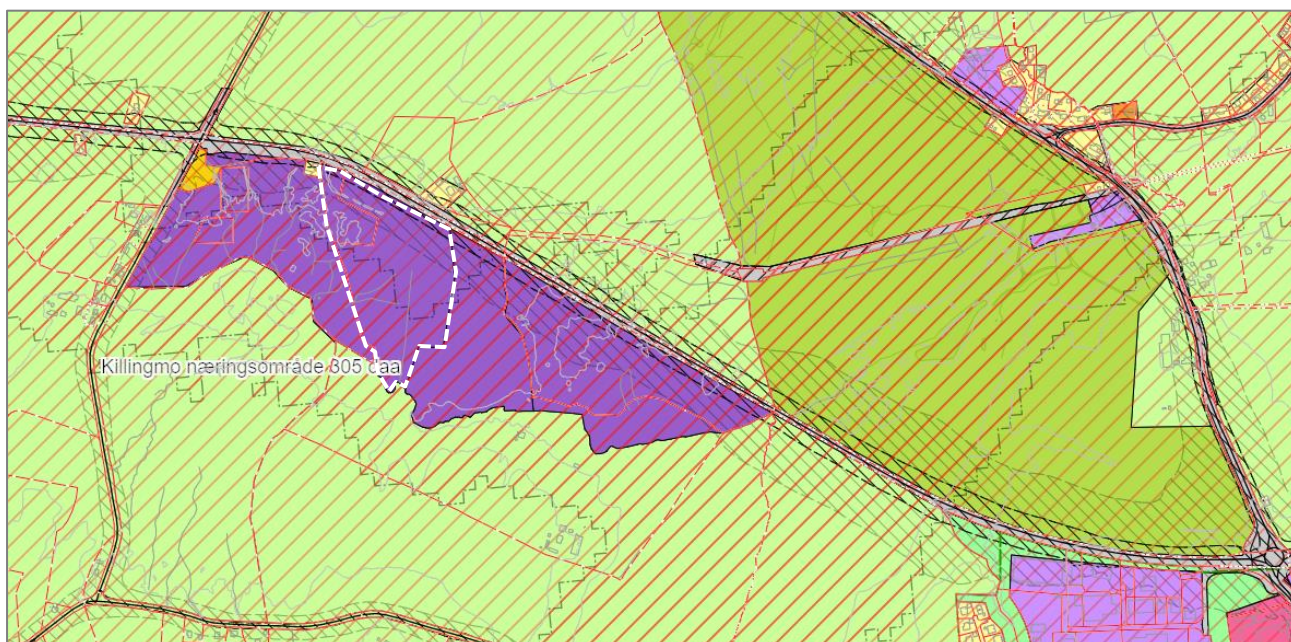
Felles kommunal veilysnorm, 2019

Renovasjonsforskrift Aurskog-Høland kommune, FOR-2019-09-23-1322

2.5 Gjeldende planstatus – arealplan

2.5.1 Kommuneplan for Aurskog-Høland -arealdel, 2018-2028

Planområdet er avsatt til fremtidig næringsformål i gjeldende kommuneplan. Området ligger innenfor hensynssone H310 skred, og delvis innenfor hensynssone H320 flom.



Figur 3: Utsnitt kommuneplan Aurskog-Høland med planområdet avmerket

Kommuneplanens bestemmelser hjemler krav til reguleringsplan og funksjons-/kvalitetskrav for nye utbyggingsområder.

Krav til hensynssonene er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7:

Hensynssone H320 - Flom

Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot flom og erosjon er dokumentert ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 17) § 7-2 og NVEs veileder 2/2011 Flaum og skred i arealplanar. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.

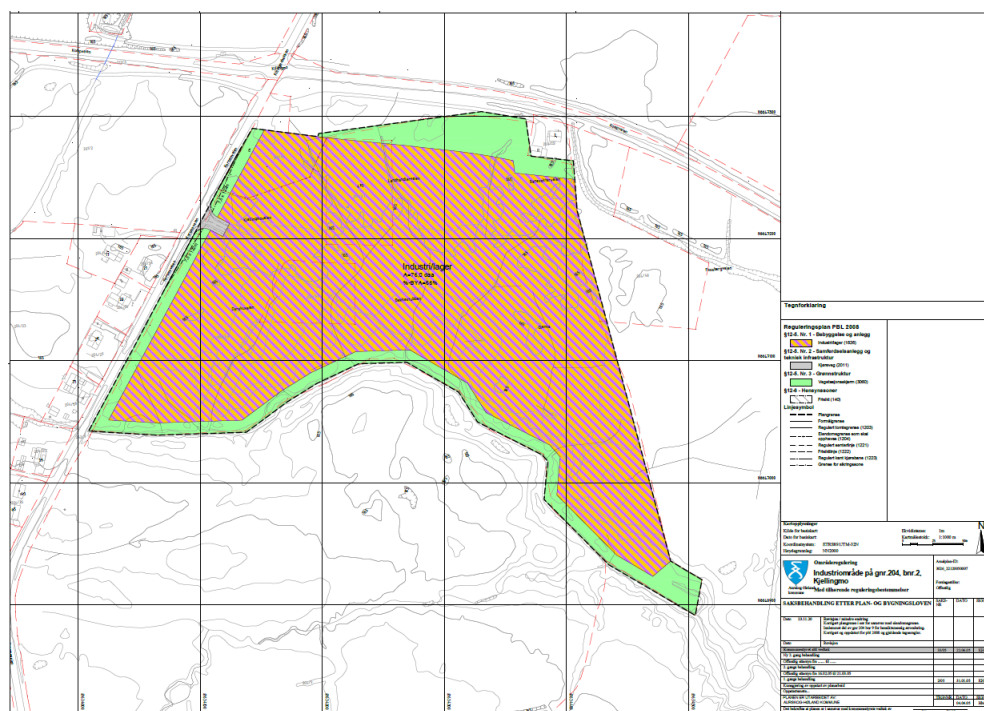
Hensynssone H310 – Skred.

Tiltak kan ikke iverksettes før sikkerhet mot kvikkleireskred er dokumentert ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Slik dokumentasjon må foreligge ved utarbeiding av reguleringsplaner.

2.5.2 Tilgrensende reguleringsplan Killingmo næringspark (trinn 1)

Tilgrensende reguleringsplan for Killingmo næringspark (trinn 1) ble vedtatt 22.06.05.

Planens avgrensning ble justert ved mindre reguleringsendring i K-sak 132/20, 14.12.20.



Figur 4: Vedtatt reguleringsplan for Killingmo næringspark

Reguleringsbestemmelsene hjemler tillatte formål til industri- og lagervirksomhet med tilhørende anlegg. Det tillates oppført bygninger og anlegg for typisk lagerpreget forretningsvirksomhet. Det tillates ikke etablert tradisjonelt kjøpesenter, virksomhet for detaljhandel eller større varehus innenfor planområdet.

Største tillatte tomteutnyttelse er BYA = 66%

Bebyggelse tillates oppført med gesimshøyde inntil 9 m og mønehøyde inntil 12 m, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Planinitiativ og oppstart

Planinitiativ er datert 12.10.20, sist revidert 11.11.20. Oppstartmøte med Aurskog-Høland kommune ble gjennomført 11.11.20 med gjennomgang av hensyn, krav og føringer for planarbeidet.

3.2 Gjennomført varsling av planarbeid

I samsvar med kommunens føringer og avklaring ble oppstart av planarbeid varslet 10.12.20 uten planprogram og krav til konsekvensutredning. Kunngjøring av oppstart ble annonsert 14.12.20 i Indre Akershus Blad og på kommunens hjemmeside. Frist for merknader satt til 25.01.21.

Det kom 7 merknader til planarbeidet ved varsling

Innkomne merknader ved varsling følger som vedlegg til planprogrammet.

Figur 5. Kunngjøringsannonse oppstart



3.3 Kort oppsummering av merknader ved varsling

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 22.01.21

- Stiller spørsmålstegn ved at utbyggingspotensiale er angitt til maksimalt 15 000 m². Mener at dette må vurderes på nytt av kommunen dersom tallet er satt for å unngå krav til konsekvensutredning – dette for å sikre en effektiv utnyttelse av kommunens næringsområder.
- Viktig at kommunen styrer hvilke typer virksomhet som skal tillates i området. Utbyggingsseksjonen ønsker om fleksibilitet kan gi uheldig arealutvikling, i strid med nasjonale og regionale føringer.
- Mener at rene kontorvirksomheter og service/tjenesteyting må lokaliseres til sentrumsområder i kommunen.
- Presiserer at handelsvirksomhet ikke er i samsvar med næringsformålet i kommuneplanen.
- Viser til regional plan for areal og transport R3 (80% av bolig- og arbeidsplassveksten til prioriterte områder) og R10 (rett virksomhet på rett plass).
- Viser til at Killingmo er tiltenkt arealkrevende næring i kommuneplanens arealdel og forventer at dette følges opp.
- Krav til kantsone mot eksisterende bekker og håndtering av overvann slik at det ikke medfører ulempe for bekkedraget – gjelder både vannmengde og vannkvalitet.

2. Viken fylkeskommune, 26.01.21

- Legger til grunn at planforslaget ikke åpner opp for virksomheter i strid med føringene i RP-ATP og RP-HSS.
- Parkbelte og byggegrense langs fv. 170 må videreføres for Killingmo næringspark trinn 2
- Anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at det stilles krav om anlegg for sykkelparkering og en definert andel ladepunkter for elbil.

3. NVE, 07.01.21

Generelle utrednings- og dokumentasjonskrav innenfor NVEs ansvarsområde flom-, erosjon- og skredfare.

4. NRBR, 11.12.20

Krav og føringer for framkommelighet og tilgjengelig for rednings- og slokkemannskaper.

5. Ruter, 26.01.21

Anbefaler å inkludere holdeplass i planområdet og å tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser frem til holdeplass.

6. Elvia, 25.01.21

Generelle krav - nettstasjon og strømforsyningsnett.

7. Jan Kåre Hoel, 25.01.21

Påpeker at planområdet er skog av høy bonitet og at det er kulturminner innenfor området, vil komme tilbake til dette.

3.4 Oppdatert vurdering av utredningsplikt og krav til planprogram

Oppstart av planarbeid ble varslet 10.12.20 uten krav til planprogram og KU. Som følge av merknad fra Statsforvalteren ved varslet oppstart, har Aurskog-Høland kommune og forslagstiller i samråd økt utbyggingspotensiale/-volum. Planarbeidet omfattes derved av tiltak som alltid utløser utredningsplikt etter KU-forskrift (FOR-2017-06-21-854) § 6, vedlegg I pkt. 24.

3.5 Gjennomført høring av planprogram og oppsummering av høringsuttalelser

Planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning ble utarbeidet og høring gjennomført, jfr. KU-forskriftens kap. 4. Høringsperioden var 20.04. – 02.06.21.

Det kom 4 uttalelser til planprogrammet. Høringsuttalelsene er vedlagt planprogrammet.

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 26.05.21

Statsforvalteren mener at selv ikke 25 000 m² bruksareal nødvendigvis vil gi en god arealutnyttelse av området. Det bør vurderes et høyere bruksareal.

Ut fra føringene om en samordnet areal- og transportplanlegging er statsforvalteren noe skeptisk til formålene tjenesteyting, plasskrevende varehandel og kontor i dette området. Vil derfor heller anbefale å vurdere ulike utbyggingsalternativer innen formålene lett industri, verksted, håndverksbedrifter og lager som er nevnt i planprogrammet. Alternativer kan være både lokalisering (internt), utforming og omfang.

2. Viken fylkeskommune, 02.06.21

Etter fylkeskommunens vurdering skal det ikke legges til rette for arbeidsplassintensiv virksomhet som utpreget kontorvirksomhet og service/tjenesteyting eller virksomheter som bidrar til økt trafikkvirksomhet, som «plasskrevende varer». Videre, i statlig planretningslinje 4.5 for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging framgår det at «det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.» Foreslått formål kontor og service/tjenesteyting vil, som påpekt, være i vesentlig konflikt med regionale og nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging.

Reguleringsplan for Killingmo næringspark trinn 1 inneholder bestemmelser som sikrer at det ikke kan etableres kjøpesenter, detaljvarehandel eller større varehus på planområdet – forutsetter at dette videreføres i detaljregulering for Killingmo næringsområde trinn 2.

I trafikkanalysen er det viktig å beskrive tilgjengelighet for alle aktuelle trafikantgrupper. Eventuelle avbøtende tiltak på fylkesveinettet gjennomføres med bakgrunn i en trafikkanalyse. Forutsetter 50 m byggegrense og krever etablering av parkbelte langs fv. 170. Forutsetter at utbyggingen ikke vil påvirke fv. 170 sin stabilitet eller dreneringsforhold.

Planområdet er skog med høy bonitet og er egnet for oppdyrking til fulldyrka jord. Fylkeskommunen vurderer at det er viktig at jordbruksareal ikke omdisponeres unødvendig, og at det arealet som eventuelt omdisponeres i størst mulig grad må bidra til en konsentrert tettstedsstruktur. Det bør ses på muligheter hvor dyrkbar mark som eventuelt omdisponeres ivaretas og flyttes for matproduksjon andre steder. Videre bør det sikres at omsøkt tiltak ikke forringer tilstanden på nærliggende dyrka mark.

Viser til opplysning i planprogrammet om at det eksisterer uregistrerte kulturminner i området. Fylkeskommunen ber om at disse opplysningene avklares i forbindelse med det videre planarbeidet.

3. NVE, 20.04.21

Det aktuelle planområdet grenser mot et vernet vassdrag i sør (en del av Haldenvassdraget) og ligger i et område med mulighet for sammenhengende avsetninger av marin leire. Planprogrammet legger opp til at temaene flomfare, håndtering av overvann, vern av vassdrag og grunnforhold, derunder fare for kvikkleireskred, skal utredes. NVE har derfor ingen vesentlige merknader til høringen.

4. Roaf, 27.04.21

Det foreligger ingen krav om kommunal renovasjon på områder regulert til næringsvirksomhet.

Eier / bruker står fritt til selv å velge leverandør av renovasjonstjenester. På generelt grunnlag anbefaler ROAF at det settes av tilstrekkelig areal for renovasjonsløsning og renovasjonsbilens manøvrering på et tidlig stadium i prosessen.

3.6 Medvirkning

Planarbeid og planprosess gjennomføres i samsvar med krav i plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning. Tilrettelegging for aktiv medvirkning og samarbeid med Aurskog-Høland kommune og berørte parter er forutsatt som grunnlag for plan- og utredningsarbeidet.

I løpet av planprosessen vil det bli avholdt møter i nødvendig omfang med berørte grunneiere/naboer, etablerte aktører i næringsparkens trinn 1, lokal og regional myndighet og andre høringsinstanser. Planarbeidet forutsettes gjennomført i nær dialog med planavdelingen i Aurskog-Høland kommune.

3.7 Framdriftsplan

Prosess og plan-utredningsarbeid	april	mai	juni	juli	aug	sept	okt	nov	des	jan	feb	mars	april	mai
Høring av forslag planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning	■													
Merknadsbehandling høring planprogram			■ ■ ■ ■											
Fastsetting/vedtak av planprogram					■									
Utredninger i samsvar med planprogram Utarbeiding av planforslag detaljregulering Medvirknings- og samarbeidsmøter med berørte parter					■									
Oversendelse til behandling										■				
1. gangs behandling og offentlig ettersyn											■			
Merknadsbehandling høring plan og KU												■ ■ ■ ■ ■		
2. gangs behandling og planvedtak														■

Figur 6. Tentativ framdriftsplan

4 PLANOMRÅDET OG PLANLAGT UTBYGGING

4.1 Dagens situasjon og arealbruksinteresser

Planområde for Killingmo næringspark trinn 2 ligger langs sørsiden av Kompveien fv 170, ca 4 km vest for Aursmoen. Planområdet er skogsareal uten bebyggelse i dagens situasjon.



Figur 7: Flyfoto eksisterende situasjon med planområdet avmerket

4.2 Natur- og kulturmiljø/kulturminner

Søk i www.naturbase.no og www.kulturminnesoek.no viser ingen registrerte natur-/kulturverdier innenfor planområdet.

Ved varslet planoppstart ble det påpekt fra nabo at det er kulturminner innenfor planområdet – dette vil bli nærmere undersøkt og utredet i planarbeidet.

Gråtrost (*Turdus pilaris*) er en fugleart med særlig stor forvaltningsinteresse som ble observert ved planområdet i 2013 (Naturbase ID 711257).

4.3 Jord-/skogbruk

Planområdet er skog med høy bonitet og egnet for oppdyrking til fulldyrka jord.

Planlagt utbygging til næringsformål medfører arealavgang dyrkingsreserve/ dyrkbar jord på ca 70 daa.



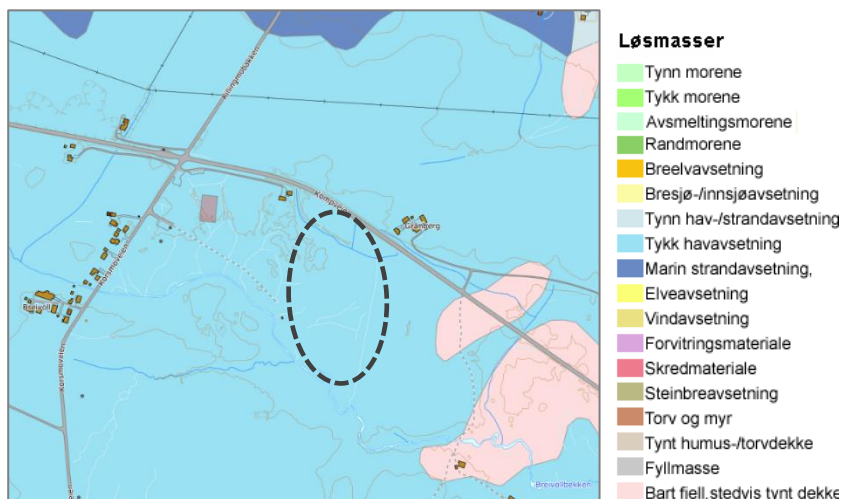
Figur 8: Kartutsnitt arealinformasjon
www.kilden.nibio.no

4.4 Byggegrunn og geoteknikk

Planområdet ligger under marin grense med tykk havavsetning som registrert løsmasse (www.ngu.no).

Registrert løsmasse gir teoretisk fare for kvikkleire og planområdet ligger innenfor hensynssone skred (H130) i gjeldende kommuneplan. Det er en forutsetning at tilfredsstillende geoteknisk stabilitet dokumenteres som grunnlag for reguleringsplanen, ref. kommuneplanens bestemmelser § 7.1.7.

Figur 9: Utsnitt løsmassekart



4.5 Beskrivelse av planlagt utbygging

Planarbeidet har til hensikt å tilrettelegge for variert næringsutvikling med mulighet for etablering av større og mindre bygningsvolum med tilhørende utendørs lager-/logistikkareal og grønstruktur/skjermsoner. Kommuneplanens krav til grønn overflatefaktor/GOF legges til grunn. Det tillates ikke etablert forurensende, støyende eller brann- og eksplosjonsfarlig virksomhet innenfor planområdet.

Det er forslagstillers intensjon at reguleringsplanen tilrettelegger for størst mulig fleksibilitet for tilpasning til fremtidige næringsaktører og utbyggere med ulike behov, samtidig som nødvendige hensyn til omgivelsene ivaretas.

For å avklare hensiktsmessig fleksibilitet vil det i plan- og utredningsarbeidet bli vurdert egnethet og konsekvens for følgende reguleringsformål: lett industri/håndverksbedrifter, lager og kontor med tilhørende parkering, uteanlegg og skjermsoner.

Oppdatert vurdering av utbyggingspotensiale er inntil 30 000 m² BRA næringsbebyggelse fordelt på et antall bygningsvolum.

Forutsigbare juridiske rammer for utvikling av næringsområdet skal ivaretas ved planbestemmelsenes krav til estetikk/arkitektur, materialbruk og øvrig utforming/arealbruk. Næringsbebyggelsen er foreløpig vurdert med tillatt byggehøyde på inntil 12 m og med tillatt grad av utnyttning %BYA = 80%, inkludert parkeringsareal.

Det er forutsatt utarbeidet rammeplan for VAO i samsvar med gjeldende normkrav som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering.

Krav til dimensjonering, kapasitet og påkobling til eksisterende VA-nett for planlagt utbygging forutsettes nærmere avklart med Aurskog-Høland kommune som del av planarbeidet. Krav og føringer til slukkevannskapasitet, håndtering av overvann, el-forsyning og renovasjon er forutsatt avklart og ivaretatt i planarbeidet. Teknisk rammeplan vil bli utarbeidet av ingeniørfirmaet Svendsen&co AS (www.svendsenco.no).

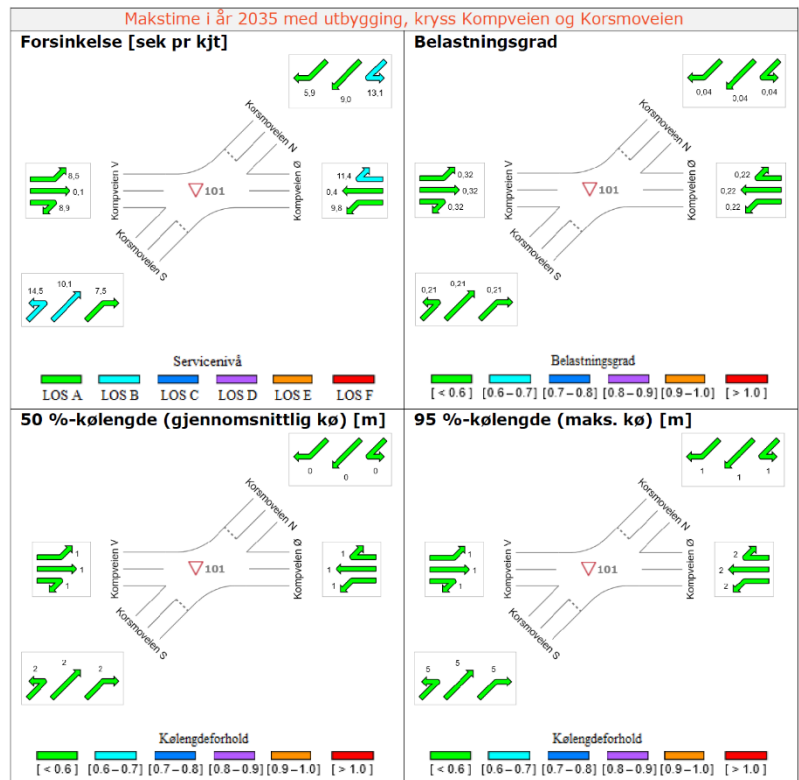
4.6 Trafikk og adkomst

Det ble gjennomført trafikkanalyse (Cowi as, 07.09.20) som grunnlag for planinitiativ for Killingmo næringspark trinn 2 (sist datert 11.11.20). Analysen ble gjennomført med utgangspunkt i utbyggingsvolum på inntil 15 000 m² BRA. Det er forutsatt at trafikkanalysen som del av konsekvensutredningen revideres for oppdatert vurdering av utbyggingspotensiale på inntil 30 000 m² BRA, jfr. kap 5.4.

Adkomst til planområdet som trinn 2 i næringsparken er forutsatt fra regulert og opparbeidet avkjørsel fra Korsmoveien/fv 1473 med gode siktforhold, og videre østover via intern samlevei gjennom eksisterende næringsområde.

Trafikk fra næringsparken trinn 1 og 2 går ut i Korsmoveien enten mot nord og Kompveien eller mot sør og fv. 238 Eikebergveien/Myrvoldveien. Utbyggingen av trinn 2 med inntil 15 000 m² BRA er vurdert å ikke gi ytterligere krav enn for allerede regulert trinn 1 i krysset med adkomstvegen og Korsmoveien der god sikt og tilstrekkelig geometri for svingebevegelser av tunge kjøretøy er ivaretatt. Trafikkavvikling ved 30 000m² BRA næringsbebyggelse vil bli konsekvens utredet, jfr. kap 5.4.

Beregninger for makstime i år 2035 viser god avvikling på Kompveien som har forkjørsrett gjennom krysset og kun en liten redusert fremkommelighet for Korsmoveien fra sør inn mot krysset med utbygging av trinn 1 og trinn 2 av Killingmo næringspark. Kapasiteten i krysset vurderes som tilfredsstillende og utbygging av næringsparken med inntil 15 000 m² BRA vurderes å ikke gi en vesentlig negativ effekt på trafiksikkerheten i området.



Figur 10: Modellresultat SIDRA år 2035 med utbygging inntil 15 000m² BRA (Cowi as, 07.09.20)

5 UTREDNINGSBEHOV

5.1 Metode

Metode gitt i Statens vegvesens Håndbok V712 (2018) legges til grunn for vurdering av virkning og konsekvens i reguleringsarbeidet. Metoden er basert på en tre-trins prosedyre (registrering, analyse, vurdering) og angir konsekvensene på en nidelt skala fra meget stor positiv konsekvens (++++) til meget stor negativ konsekvens (----) Konsekvensen er et uttrykk for om tiltaket medfører fordeler eller ulemper i forhold til referansesituasjonen som er 0-alternativet.

Hensikten med utredningsarbeidet er å få oversikt over vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av planen og når det fattes vedtak. Resultat av utredningene og beskrivelsen av eventuelle avbøtende tiltak legges til grunn for innholdet i planforslaget.

Konsekvensutredningen skal bygges opp av to trinn for hvert tema som utredes:

- Beskrivelse/registrering og verdivurdering av dagens situasjon
- Beskrivelse og vurdering av tiltakets effekt på og konsekvenser for de ulike temaene. De enkelte tema skal belyses gjennom tekst og hensiktsmessige illustrasjoner. Utredningen skal klarlegge verdi-, omfang- og konsekvensgrad sammenliknet med 0-alternativet.

Metode for innsamling og bearbeiding av informasjon/registrering er gitt av veilederen *Konsekvensutredninger – anerkjent metodikk og databaser for innlegging av data (KMD 2015)*

5.2 Alternativer og utredningstema

5.2.1 0-alternativ/referansesituasjon

Uten utbygging – opprettholde eksisterende arealbruk/skog.

5.2.2 Utviklingsalternativ

- Planområde ca 70 daa – utbygging av inntil 30 000 m² BRA arealkrevende næring; lett industri, verksted, håndverksbedrifter, lager
- Alternativer for lokalisering, utforming og omfang internt i planområdet

5.2.3 Utredningstema

Tema vurdert med vesentlig virkning for samfunn og miljø skal særskilt utredes i samsvar med kapittel 5 i forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854):

- Samordning av arealbruk/reguleringsformål og transportbehov – ref. overordna føringer og gjeldende planstatus
- Trafikk, transport og adkomst – kapasitet, kollektivtransport og trafiksikkerhet
- Klimatilpasning og miljøhensyn, inkl. vassdrag og naturmangfold

For øvrige utredningstema skal virkning/konsekvens utredes og fremgå av planbeskrivelsen i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-2:

- Hensyn omgivelser og eksisterende bebyggelse og arealbruk, helhet og sammenheng
- Byggegrunn og geoteknikk – grunnundersøkelse
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Jordvern
- Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse, inkl. barn og unges interesser
- Teknisk infrastruktur VA, overvann, el-forsyning, renovasjon og slukkevann
- Støy
- Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet, jfr. pbl § 4-3

5.3 Samordning arealbruk/reguleringsformål og transportbehov

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning KU, forskrift kap 5
<p>Planområdet er ubebygd, avsatt til næringsformål i kommuneplan og ligger i forlengelsen av eksisterende næringsområde.</p> <p>Avstand til tettstedet Aursmoen er ca 4 km, og til kommunesenteret Bjørkelangen ca 13 km.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) - Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) - Kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028 - Trafikkanalyse Killingmo næringspark, Cowi 07.09.20 	<p>Planområdets arealbruk og tillatte reguleringsformål vurdert opp mot overordna føringer, kommunens øvrige tettstedsutvikling og transportbehov-/regnskap.</p> <p>Konsekvens og virkning med vekt på helhetlig stedsutvikling og samordning av areal og transport i kommunen.</p> <p>Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus – utrede formål i samsvar med R3 og R10</p>

5.4 Trafikk og transport – kapasitet, trafiksikkerhet og kollektiv

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning KU, forskrift kap 5
<p>Planområdet er ubebygd, avsatt til næringsformål i kommuneplan og ligger i forlengelsen av eksisterende næringsområde.</p> <p>Gjennomført trafikkutredning (Cowi 07.09.20) må revideres for utbyggingsvolum inntil 30 000m² BRA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) - Kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028 - Trafikkanalyse Killingmo næringspark, Cowi as, 07.09.20 	<ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsformål og transportregnskap/trafikkavvikling - Trafikkanalyse og /-utredning - Kapasitetsvurdering /-beregning - Transportregnskap - Kollektivtransport - Trafiksikkerhet, inkl. gående - Avbøtende tiltak

5.5 Klimatilpasning og miljøhensyn, inkl. vassdrag

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning KU, forskrift kap 5
<p>Planområdet er ubebygd, avsatt til næringsformål i kommuneplan og ligger i forlengelsen av eksisterende næringsområde.</p> <p>Bekker/grøfter internt i planområdet og bekk langs sørlig plangrense.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) - Regional plan for klima og energi, 2019-2022 - Kommunedelplan for klima 2018 – 2030 - Verneplan for Haldenvassdraget med mål for vannkvalitet - Miljødirektoratets digitale veileder M-1941 <i>Konsekvensutredninger for klima og miljø</i> som skal benyttes for utredning av tema innenfor klima og miljø 	<ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsformål og transportregnskap/trafikkavvikling - Hensyn vassdrag/hydrologi og håndtering av overvann, inkl. framskriving klima, jfr. pkt. 5.12 - Dokumenteres at overvann i planområdet håndteres slik at det ikke medfører ulempe for bekke/vassdrag mht vannmengde og vannkvalitet - Flom og erosjon - Støy

5.6 Hensyn omgivelser og eksisterende bebyggelse og arealbruk

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning planbeskrivelse, pbl § 4-2
Planområdet ligger i naturlig forlengelse av eksisterende næringspark trinn 1 - er ubebygd skogsareal i dagens situasjon.	- Kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028	Landskapsvurdering Visualisering/drøfting av visuell nær-/fjernvirkning Siktlinjer og skjermsoner Volumoppbygging, byggehøyder og utforming. Universell utforming Avbøtende tiltak

5.7 Byggegrunn og geoteknikk

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning planbeskrivelse, pbl § 4-2
Planområdet ligger i naturlig forlengelse av eksisterende næringspark trinn 1 - er ubebygd skogsareal i dagens situasjon	Planområdet ligger under marin grense med marin strandavsetning som registrert løsmasse (www.ngu). Marine avsetninger gir teoretisk fare for kvikkleire.	Grunnundersøkelse og dokumentasjon av stabilitet og geotekniske løsninger som grunnlag for regulering og byggesak.

5.8 Naturmangfold

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning planbeskrivelse, pbl § 4-2
Ubebygd område uten særskilt registrerte naturverdier	Naturbase.no	Utredning i samsvar med naturmangfoldloven §§ 8-12

5.9 Kulturminner

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning planbeskrivelse, pbl § 4-2
Ubebygd område uten registrerte kulturminner. Ingen krav til arkeologisk registrering ved varslet planoppstart.	Merknad fra nabo ved varsling tilsier kulturminne i området.	Undersøkes og utredes nærmere i planbeskrivelsen

5.10 Jordvern

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning planbeskrivelse, pbl § 4-2
Skog meg høy bonitet Dyrkbart areal	Nibio.no	Arealavgang landbruk/dyrkbar mark

5.11 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse, inkl. barn og unges interesser

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning planbeskrivelse, pbl § 4-2
Planområdet ligger i naturlig forlengelse av eksisterende næringspark trinn 1 - er ubebygd skogsareal i dagens situasjon	Ingen registrerte arealbrukskonflikter knyttet til friluftsliv. Generelle føringer knyttet til barn- og unge, friluftsliv og folkehelse. RPR Barn og unge	Gangforbindelser og trafikksikkerhet, ref. pkt. 5.4. Helhet og sammenheng med eksisterende gangvegnett og kollektivtilbud. Konsekvenser for barn og unge utredes, jfr. RPR for barn og unges interesser i planleggingen

5.12 Teknisk infrastruktur – VVA, overvann, renovasjon og el-forsyning

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning planbeskrivelse, pbl § 4-2
<p>Planområdet er ubebygd, avsatt til næringsformål i kommuneplan og ligger i forlengelsen av eksisterende næringsområde.</p> <p>Bekker/grøfter internt i planområdet og bekk langs sørlig plangrense.</p> <p>ROAF er renovatør.</p> <p>Elvia AS er netteier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Felles kommunal VA norm, 2019 - Felles kommunal veinorm, 2019 - Felles kommunal veilysnorm, 2019 - Renovasjonsforskrift Aurskog-Høland kommune - Kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028, krav til rammeplan VVA, overvann og GOF i reguleringsplan 	<p>Rammeplan VAO</p> <p>Vegplan i samsvar med pkt 5.4</p> <p>Overvannsplan med dokumentert GOF</p> <p>Kapasitet VA, inkl. slukkevann, dimensjonering og påkobling eksisterende ledningsnett, inkl. behov for nyanlegg/omlegging.</p> <p>Dokumentert tilgjengelighet og framkommelighet for nød-/nyttekjøretøy</p> <p>Renovasjonsløsning</p>

5.13 Støy

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning planbeskrivelse, pbl § 4-2
<p>Ligger langs Kompveien/fv170</p> <p>Planarbeidet omfatter ikke boligformål el. annen støyømfintlig arealbruk</p>	<p>Gjeldende krav til støy er gitt av T1442/2016</p>	<p>Støykilder og støybelastning for omgivelsene utredes.</p> <p>Avbøtende tiltak.</p>

5.14 Beredskap og samfunnsikkerhet – ROS

Dagens situasjon	Foreliggende kunnskapsgrunnlag, avklaringer og føringer	Utredning planbeskrivelse, pbl §§ 4-2 og 4.3
<p>Planområdet ligger i naturlig forlengelse av eksisterende næringspark trinn 1 - er ubebygd skogsareal i dagens situasjon</p>	<p>Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse som del av beslutningsgrunnlag for detaljregulering, ref. pbl. § 4-3.</p> <p>Krav til utredning gitt av DSB-veileder; Samfunnsikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet (2017).</p>	<p>Ros-analyse</p> <p>Avbøtende tiltak sikres juridisk i plankart og bestemmelser</p>