

25.01.2023 (REV 13.03.2023)

PLANINITIATIV

Løken Næringspark

Forslagsstiller

Navn/firma: Løken logistikkeiendom AS
Kontaktperson: Helge Gabriel Lundebø
Adresse: Lundebøveien 5, 1878 Hærlend
E-post: helge.lundebø@lundebø.no
Telefon: 958 40 650

Konsulent

Navn/firma: SH Prosjekt AS
Kontaktperson: Janne de Jong
Adresse: Morstongveien 60, 1851
E-post: janne@shprosjekt.no
Telefon: 40454349



1. PLANOMRÅDET

1.1 Eiendommer

Tyrihjellveien 38-40

Gbnr. 53/25, 34/158, 34/24, 34/179, 34/109, 320/1 (del av)

34/24 Nordli Sag

34/179 Nordli I

53/25 Nordli II

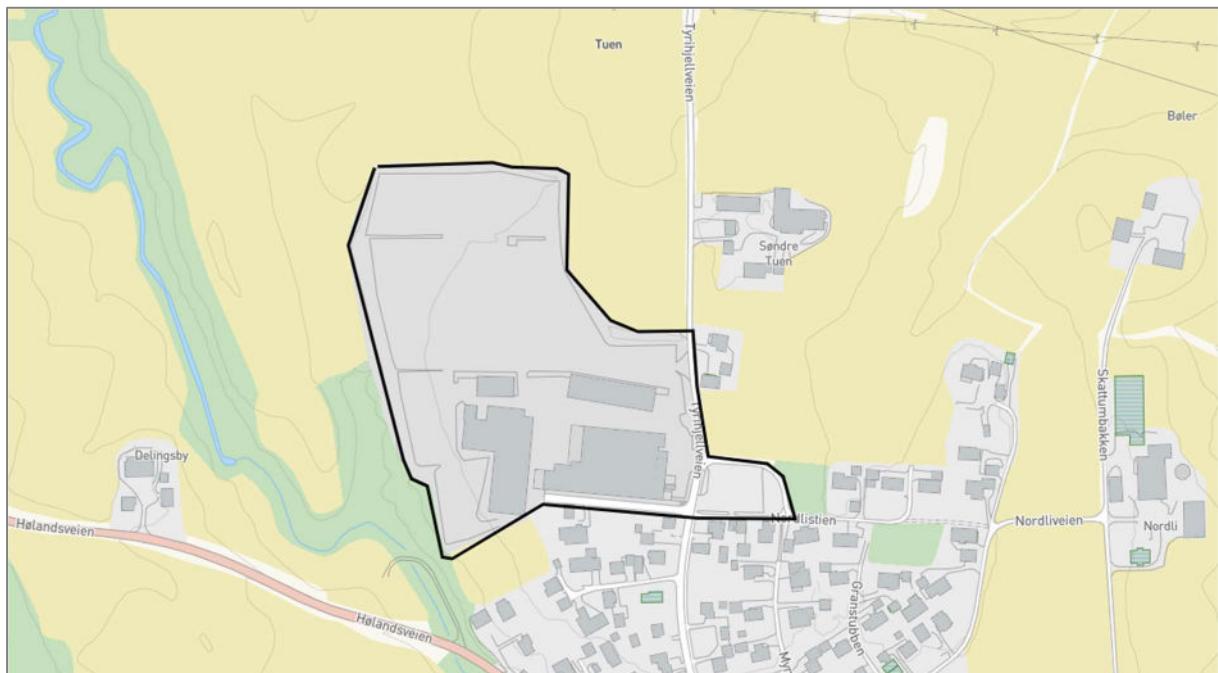
34/158 Vesthammar

34/109 Nordlihagan

320/1 Tyrihjellveien

1.2 Planområdets størrelse

Planområdet er om lag 68 daa.



Utsnitt av foreslått planområde, Tyrihjellveien 38-40

1.3 Nåværende bruk

Deler av området er bebygget med industribebyggelse (om lag 9.200 m² fordelt på haller, overbygde arealer og lagertelt). Deler av området er benyttet til utelagring og avlastningsområde/parkeringsareal.



1.4 Grunneiere

34/24	Løken logistikkeiendom AS
34/179	Løken logistikkeiendom AS
53/25	Løken logistikkeiendom AS
34/158	Løken logistikkeiendom AS
34/109	Turid Tangen
320/1	Samferdselsareal (Tyrhjellveien)

2. UTFYLLENDE OPPLYSNINGER

2.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere uregulerte områder og å omregulere allerede regulerte arealer innenfor planområdet til en ny næringspark (Løken næringspark).

Bruken av arealet planlegges i hovedsak til næringsbebyggelse/industribebyggelse/verksted.

Parkeringsarealet øst for Tyrihjellveien ønskes omregulert til boligformål, i tråd med eksisterende bebyggelse i resten av dette området.

2.2 Planlagte arealformål

Aktuelle arealformål for næringstomten er Næringsbebyggelse SOSI 1300 (bestemmelser vil ekskludere detaljhandel og detaljhandelskonsepter), alternativt kombinasjonsformål Industri/lager SOSI 1826 eller Kontor/industri SOSI 1830. Det ønskes at formålet inkluderer verkstedstjenester. Rett arealformål kan sees på i oppstartsmøte.

Aktuelle arealformål for parkeringsarealet øst for Tyrihjellveien er frittliggende eller konsentrert boligbebyggelse SOSI 1111/1112.

Andre arealformål innenfor planområdet vil være tilknyttet samferdselsformål og teknisk infrastruktur.

2.3 Utredningstema

2.3.1 Ras/skredfare

Hele arealet ligger innenfor ras- og skred faresone i kommuneplanen. I planen må forholdet til ras/skredfare utredes.

2.3.2 Nær-/fjernvirkninger

Næringsområdet er tilliggende boligområder og bruk av arealet må tilpasses boligbebyggelse og/eller tilstrekkelig skjermes fra boligområdet. Bestemmelser som sikrer disse hensyn må innarbeides i planen. Se også punkt 1.3.4.

Byggehøyder: Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse må vises i et nær- og fjernvirkningsnotat

2.3.3 Trafikk og adkomst

Trafikksituasjon må utredes. Adkomst til næringsområdet og kapasitet på eksisterende veg må planlegges i samsvar med planer for fremtidig bruk av næringstomten.

2.3.4 Støy- og miljøhensyn

Det må avklares om næringsområdet skal reguleres til støyende/støvende industri eller industri som kan ha andre former for miljøpåvirkning.

2.3.5 Forurenset grunn

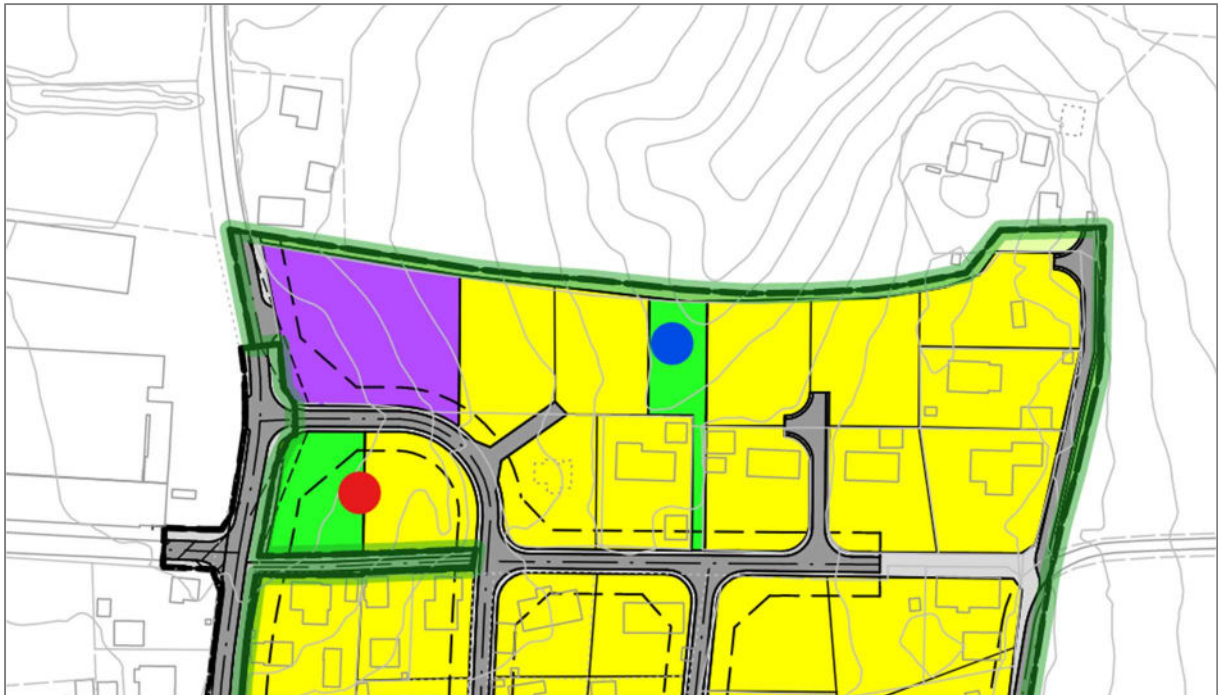
Arealet har etter 1945 vært benyttet som snekkerverksted, produksjon av dører og vinduer, senere etablert produksjon av vann- og avløpsrør i PE, PP og PVC. Det foreligger en rapport fra begynnelsen av 2000-tallet som indikerer lav sensitivitet for grunnforurensning. Rapportene er av eldre dato. Det vil bli gjennomført nye grunnundersøkelser i forbindelse med geotekniske avklaringer. Disse vil vise om videre undersøkelser mht. grunnforurensning er nødvendig.

3. PLANSITUASJON

3.1 Gjeldende planer

3.1.1 Reguleringsplan

Detaljregulering for Nordlihagan, vedtatt 19.10.1982



Utsnitt av originalt reguleringskart, reguleringsplan for Nordlihagan

Foreslått planområde er i hovedsak uregulert, men inkluderer et areal øst for Tyrihjellevien som i dag er regulert innenfor eldre reguleringsplan *Nordlihagan* av 1982. I utsnittene fra planen har vi markert pågjeldende areal med rød prikk. Arealet er regulert delvis til lekeplass, delvis til boligbebyggelse.

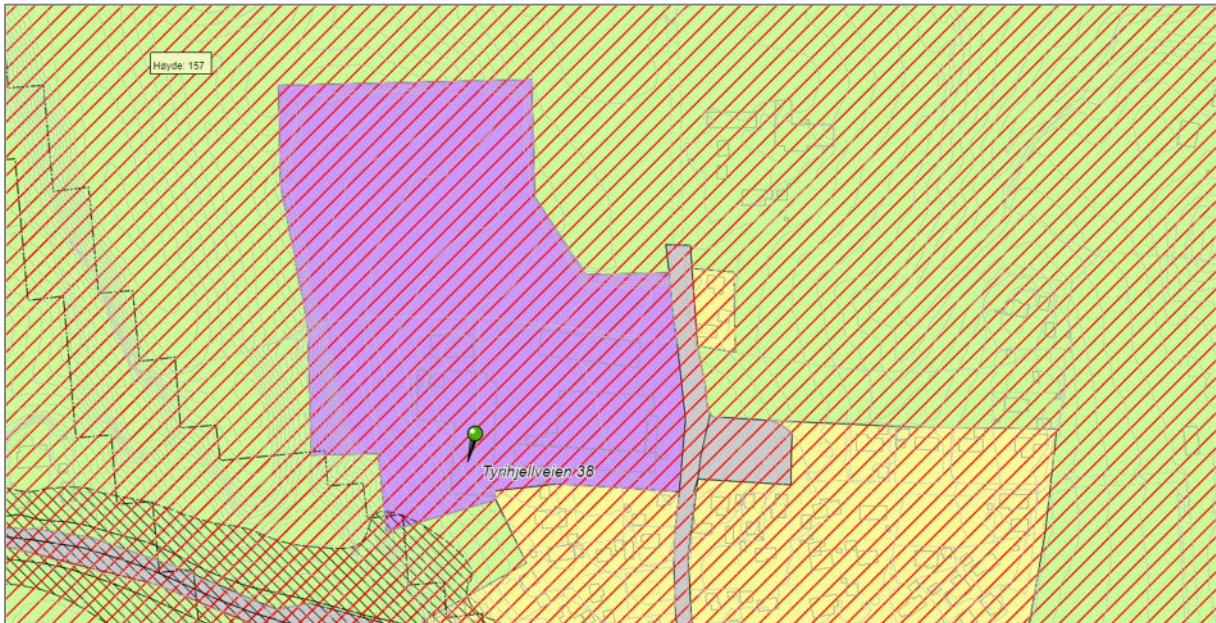
Hele arealet ønskes regulert til boligformål. I reguleringsprosessen må det sees på ulike muligheter for å utnytte hele dette arealet til boligformål. Den regulerte nærlekeplassen fra 1982 har aldri blitt opparbeidet. Det samme gjelder regulert nærlekeplass nordøst for dette arealet, markert med blå prikk.

I dag er arealet benyttet som parkeringsareal for tungtransport/større kjøretøyer. Arealet er avsatt til parkeringsformål i gjeldende kommuneplan. Kommuneplanens § 7.1 fastslår at tidligere godkjente detaljreguleringsplaner går foran kommuneplanen ved motstrid. Det er derfor bolig/lekeplass som i dag 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 ønsker likevel foreslå en regulering til boligbebyggelse, da vi mener dette passer bedre inn i omgivelsene enn parkering, selv om det strider mot arealformålet i gjeldende kommuneplan.

3.1.2 Kommuneplan

Kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028

- 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 næringsstomten vest for Tyrihjellevien (lilla) og parkeringsarealet øst for Tyrihjellevien (grått).

3.1.3 Regionale planer

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus (2018)

3.1.4 Andre aktuelle planer

- Kommunedelplan for klima 2018-2030
- Kommunedelplan for trafiksikkerhet 2017-2020

4. UTREDNINGSBEHOV

4.1.1 Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger (F21.06.2017 nr 854)

Planlagt regulering er i all hovedsak i tråd med overordnet plan. Det antas at planlagt bruk av arealet ikke vil falle inn under punkter i vedlegg til forskrift om konsekvensutredninger. Det vil utarbeides en KU-avklaring som ledd i planarbeidet.

4.1.2 Spesielle utredningsbehov

- Ras- og skredfare må avklares
- Forurenset grunn må avklares

5. PLANPROSESS

5.1 Prosess

Planprosess etter Plan- og bygningsloven Kap. 12 og *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* (FOR-2017-12-08-1950).

Det utarbeides forslag til detaljregulering etter § 12-3.

Planprosessen igangsettes, oppstartsmøte avholdes og planarbeidet varsles etter Pbl § 12-8 og *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* §§ 1-5.

Forslag til detaljregulering behandles etter Pbl §§ 12-10 og 12-11 og *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* §§ 6-8.

Vedtak av reguleringsplan skjer etter Pbl § 12-12.

5.2 Planprogram

Vår vurdering er at det ikke er relevant med planprogram for denne reguleringen.

5.3 Planforslag

Planforslag utarbeides i henhold til Pbl §§ 12-3, 12-5, 12-6 og 12-7.

Plankartet utarbeides i tråd med Nasjonal produktspesifikasjon for arealplankart og digitalt planregister, NPAD og Kartforskriften §§ 9-11.

SOSI og SOSI-kontroll leveres sammen med planforslaget.