

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
034/22	Utvalg for samfunn og næring	07.11.2022

Detaljregulering for Grindermoen Næringsområde med vegadkomster - 1.gangsbehandling

Kommunedirektøren rår utvalg for samfunn og næring til å fatte slik

Innstilling:

Grues utvalg for samfunn og næring vedtar å legge «Detaljregulering for Grindermoen Næringsområde med vegadkomster» og tilhørende dokumenter ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg i saken:

- 31.10.2022 Reguleringsplankart_Grindermoen Næringsområde
Med Vegadkomster 30.08.2022
- 31.10.2022 Reguleringsbestemmelser_Grindermoen
Næringsområde Med Vegadkomster 30.08.2022
- 31.10.2022 Planbeskrivelse_Grindermoen Næringsområde Med
Vegadkomster 30.08.2022
- 31.10.2022 Ros-analyse_Grindermoen Næringsområde Med
Vegadkomster 30.08.2022
- 31.10.2022 Vedlegg til planbeskrivelsen_Grindermoen
Næringsområde Med Vegadkomster 30.08.2022
- 17.10.2022 Innlandet fylkeskommune Kultur - Kulturarv
(Kulturvern faglig uttalelse etter befaring -
reguleringsplan for Grindermoen næringsområde)_
03.08.2020
- 17.10.2022 Innlandet fylkeskommune Kultur - Kulturarv
(Kulturvern faglig uttalelse og befaringsvarsel - oppstart
av reguleringsplanarbeid for Grindermoen
næringsområde)_09.07.2020
- 17.10.2022 Innlandet fylkeskommune Kultur - Kulturarv (Rapport
Grindermoen Grue)_29.07.2020.pdf
- 17.10.2022 Fykesmannen i Innlandet (Uttalelse til varsel om
oppstart og høring av planprogram - reguleringsplan
for Grindermoen næringsområde i Grue)_21.08.2020
- 17.10.2022 Innlandet fylkeskommune Samfunnsutvikling -
kommunal veiledning plan (Svar ang. varsel om
oppstart av reguleringsplan-Grindermoen
næringsområde med vegadkomster)_28.08.2020
- 17.10.2022 Statens vegvesen_04.09.2020
- 17.10.2022 Tore O. Moe_28.08.2020

17.10.2022 Tore O. Moe_05.08.2011
31.10.2022 Magnhild Moe (Høringssvar planprogram og konsekvensutredning Grindermoen næringsområde)_04.09.2020

Utvalg for samfunn og næring 07.11.2022:

Behandling:

Presentasjon av ekstern rådgiver/utreder Halvor Tangen.
Forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

USN- 034/22 Vedtak:

Innstilling:

Grues utvalg for samfunn og næring vedtar å legge «Detaljregulering for Grindermoen Næringsområde med vegadkomster» og tilhørende dokumenter ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Denne saken inneholder en kort innstilling og oppsummering for detaljreguleringsplan for Grindermoen Næringsområde med vegadkomster som skal sendes ut til offentlig høring og ettersyn. Jfr. Plan og bygningsloven § 12-10 skal forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Frist for å gi uttalelse skal være minst seks uker. Reguleringsplanen er underlagt krav om konsekvensutredning, jfr. PBL § 4-3. Når høringsfristen er ute vil saken på nytt bli behandlet i utvalg for samfunn og næring før endelig vedtak i kommunestyret. Jfr. PBL bør reguleringsplanen være ferdig behandlet for vedtak innen tolv uker. Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9.

Bakgrunnen med planen

Grinder Næringsområde (I32) ble lagt inn i Kommuneplan Grue 1999-2009 vedtatt 07.12.1998 og opprettholdt i kommuneplan 2013-2023 vedtatt 08.04.2013. Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen og skal tilrettelegge for økt tilbud av næringsarealer på Grinder. Utviklingen av Grinder som sted for næring/industri samsvarer med regionalt vedtatte føringer. Grue kommune har for en tid tilbake ervervet ca. 210 da av det regulerte næringsområdet inkludert korridoren for ny adkomstveg til rv. 2.

Om prosessen

- Oppstartmøte ble holdt 17.02.2020.
- Reguleringens art og omfang krevde konsekvensutredning (KU) med planprogram. Varsling av oppstart og utleggelse av forslag til planprogram skjedde i tiden 01.07.-28.08.2020.
- Planprogrammet med noen få suppleringer ble framlagt og godkjent av Grue kommunes Utvalg for samfunn og næring 19.04.2021.

Det er holdt flere dialogmøter mellom plankonsulent og administrasjon og et eget fagmøte med GIVAS. Framdriften av prosessen har blitt noe forsinket grunnet pandemien.

Høringsinnspillene

Etter at høringsfristen til planprogram var ute hadde det kommet inn 6 uttalelser. Disse følger som vedlegg til saken Det kom følgende innspill/merknader ved varslingen av oppstart/høring av planprogrammet:

1. Innlandet fylkeskommune Kultur - Kulturarv, 03.08.2020
2. Fylkesmannen i Innlandet, 21.08.2020
3. Innlandet fylkeskommune Samfunnsutvikling- kommunal veiledning plan, 28.08.2020
4. Statens vegvesen, 04.09.2020
5. Tore O. Moe, 28.08.2020
6. Magnhild Moe, 29.08.2020.

Alle innspillene/merknadene er gjennomgått og kommentert i et notat datert 30.08.2022 som følger planbeskrivelsen. Det er der gitt et sammendrag av hvert enkelt og redegjort for hvordan de er fulgt opp i planen. Det var bare Statens vegvesen som hadde en merknad til planprogrammet. Den gjaldt krav om en trafikkanalyse. Dette ble tatt inn i planprogrammet før godkjenningen og kravet er fulgt opp i planbeskrivelsen.

Kort om planen, bestemmelsene og utredningene

Størrelse, beliggenhet, avgrensning m.v.:

Reguleringsplanen omfatter i alt 367 daa.

Planområdet ligger rett nord for Grinder tettsted i søndre del av Grue kommune, inntil Solørbanen og ca. 450 m øst for rv. 2. Fra området vestre grense til Glomma er det vel 800 m. Planområdet følger i store trekk tidligere dyrket mark i nord, dvs. eiendomsgrensa til gnr. 46 bnr. 8, Solørbanens/Bane NORs grense i øst, eiendomsgrensa til gnr. 46 bnr. 12 i sør, Mosmyra og kommuneplanens optrukne linje i vest. I tillegg kommer avsatt korridor for atkomst til rv. 2 og til Sandmovegen i sør og det er regulert nye kryss på begge steder. Kommuneplanens avgrensning av næringsområdet avviker noe fra bestående eiendomsgrensa for gnr. 46 bnr. 8 i nord. Her er det forutsatt at reguleringsplanen skal følge eiendomsgrensa. Ved kommunens kjøp av grunn fra gnr. gnr. 46 bnr. 1 og gnr. 46 bnr. 42 ble det ervervet noe mer i vest enn det som vises i kommuneplanen. Plangrensa følger her den nye eiendomsgrensa etter kommunens erverv.

I nord er deler av planområdet tillatt oppdyrket, mens kommunens arealer er avskoget. I sør er det fortsatt produktiv skog på gnr. 46 bnr. 12.

Reguleringsformålene:

Arealene regulert til Næringsbebyggelse utgjør 281 daa og består av 7 delfelter NÆ1-7. De har størrelse varierende mellom 36 daa og 43 daa. Et viktig premiss for reguleringen er å oppnå tilstrekkelig fleksibilitet i planen. Den er innrettet slik at den åpner for store arealkrevende enheter så vel som for små bedrifter, likeledes er det tilrettelagt for varierende typer virksomheter. Planen trekker opp et hovedvegssystem som betjener hele området med åpning for et internt vegnett som kan tilpasses den bedriftsstrukturen som måtte komme. For ordens skyld er de enkelte elementene benevnt KV1-KV9 der systemet som helhet er som følger:

- KV1: Adkomst inn i området fra Sandmovegen
- KV2: Veg i øst langs Solørbanen, kan kombineres med driftsveg langs mulig kryssingsspor
- KV3: Hovedadkomst fra rv. 2/Solørvegen
- KV1-KV4-KV5: Intern hovedveg nord-sør

KV6-KV7 og KV8-KV9: Interne vegger øst-vest

Vegene er dimensjonert som industriveger og alle kryss er regulert for modulvogntog.

Ved det nye krysset rv. 2 x KV3 er gang- og sykkelvegen langs rv. 2 opprettholdt og det er regulert passeringslomme på riksvegens vestside.

Solørbanens grunn regnet fra sporets senter, inngår i planen. Det er reservert arealer til baneformål for å sikre grunn til et kryssningsspor. Dette har vært tatt opp fra Bane NORs side for en tid tilbake, men synes foreløpig «å ligge på is». Dersom det ikke viser seg aktuelt med et kryssningsspor langs Solørbanen, er det uttrykt i planen at veg KV2 kan forskyves østover på den regulerte banegrunden slik at ledig areal kan komme næringsområdet til nytte.

Planområdet er i nord og vest omgitt av en 20 m bred grøntsone, en vegetasjonsskjerm som forutsettes beplantet med stedegen vegetasjon og hvor det, hvis aktuelt kan det anlegges inntil 4 m høye voller. I sum utgjør formålet/skjermene et betydelig areal, hele 36 daa.

Reguleringsbestemmelsene:

Reguleringsbestemmelsene åpner for den fleksibiliteten som ønskes. Det kan tillates oppført bygninger og anlegg for næring i form av industri-, verksted-, håndverks- og lagervirksomhet samt lignende typer virksomheter med tilhørende anlegg. Kontorer i forbindelse med virksomhetene tillates. Det kan etableres lagerutsalg og annen forretningsdrift der denne er en underordnet og integrert del av virksomheten. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 20 m høyde med åpning for høyder inntil 40 m for spesielle konstruksjoner (eks. pipe knyttet til varmeanlegg). Grøntprosenten er satt lavt (5 %) og U-graden høy (95 %) for å sikre en effektiv utnyttelse da det dreier seg om disponering av produktiv skogsmark/dyrkbar jord. Vegetasjonsskjermen/grøntsonen bidrar til å bevare området grønne karakter, selv om grøntprosenten i næringsfeltene er satt relativt lavt, til 5 %.

Infrastruktur:

Vann- og avløpsløsningene er utredet av GIVAS og inngår i planmaterialet som rammeplan. Overvann forutsettes løst lokalt, ved behov med mulig bruk av grøntsonen som siste ledd i en overvannsdisponering (LOD) under Norsk Vanns treleddsstrategi. Det ses ikke å være kapasitetsproblemer med elektrisitetsforsyning eller andre tjenester.

KU-delen:

Konsekvensutredningen, KU-delen i planbeskrivelsen, er forholdsvis omfattende først og fremst grunnet de momentene/spørsmålene som er reist av Statens vegvesen. I merknaden til varslingen/planprogrammet er derfra etterspurt en trafikkanalyse og dessuten uttrykt at det vanskelig kan aksepteres et nytt kryss for adkomst til næringsområdet slik det er regulert og ligger i kommuneplanen. Utredningene som er gjort viser at:

- Det er nødvendig med en etappevis utvikling av næringsområdet og dette tilsier at Sandmovegen blir benyttet i de første fasene
- Krysset rv. 2 x Sandmovegen må utbedres og ventelig suppleres med en passeringslomme på vestsiden av rv. 2 alt etter varighet av bruken av Sandmovegen
- Trafikkutviklingen med tyngre trafikk/større kjøretøyer tilsier at Sandmovegen også bør utbedres noe
- Det har ikke latt seg gjøre å finne noe alternativ til den regulerte plasseringen av nytt kryss på rv. 2 og den ervervede korridoren for adkomst til næringsområdet. Hensynet til Mosmyra, jf. Miljødirektoratets føringer om denne, til dyrket mark, eiendomsforhold m.v. gjør at reguleringsplanen følger opp kommuneplanen på dette punktet

- Trafikk- og vegdelen i KU'en belyser mulige etapper i utbyggingen, anslag for trafikkutviklingen med behov for tiltak, varierte scenarier med systemvurderinger av forbindelsene til Hvebergsmoen, Entrack og Grinder tettsted som helhet, m.v.
- Visse elementer av overnevnte er tatt inn og sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene, spesielt hva angår opprustingen av Sandmovegen.

De øvrige temaene som omfattes av KU'en, er i liket med veg- og trafikkdelen utredet i tråd med det vedtatte planprogrammet.

Planen menes å ta rimelig godt hensyn til programmets temaer ikke minst hva angår hensynet til nærmiljøet og beboerne langs Sandmovegen. Bestemmelsene gir sikkerhet mot utslipp og tar vare på landskapet, vannbalansen og grunnvannet bevarer, naturmangfoldet med Mosmyra hensyntas m.v.

Det vises for øvrig direkte til konsekvensutredningen i planbeskrivelsen, s. 22-43.

ROS-analysen:

Risiko- og sårbarhet er en del av planbeskrivelsen, men følger saken som eget dokument, nr. 4, datert 30.08.2022. Denne godtgjør at det ikke er flomfare og videre at det ikke er fare for områdestabiliteten ved utbygging av området. Det er foreløpig ukjent hvilke virksomheter som kommer til å etablere seg og dermed vanskelig å konkretisere spesielle forholdsregler. Reguleringsbestemmelsene og ROS-analysen henviser imidlertid til relevant lov- og forskriftsverk og forutsetter overholdelse av dette. På denne bakgrunn konkluderer ROS-analysen med at utbyggingen innebærer liten potensiell risiko for utvikling i negativ retning for mennesker, miljø og materielle verdier.

Vurdering:

Kommunens oppfølging som tiltakshaver, grunneier og vegeier:

Gjennomføringen av reguleringen og den etterfølgende opparbeidelsen av næringsområdet krever en del tiltak utenfor planområdet, da først og fremst:

- Utbedring av krysset rv. 2 x Sandmovegen: Dette krysset er trangt og knapt nok kjørbart for vogntog. Etersom Sandmovegen må fungere som adkomst til næringsområdet, er det nødvendig med en betydelig oppgradering og tilrettelegging fortrinnsvis for modulvogntog. Det ligger godt til rette for dette ved at Grue kommune eier tomta gnr. 46 bnr. 74. Hvorvidt det vil vise seg nødvendig med passeringsslomme på vestsiden av rv. 2 blir avklart i prosessen, ventelig ved at vegvesenet setter «et tak» for trafikk og bevegelser i kryssområdet.
- Oppgradering av Sandmovegen:

Sandmovegen er i dag stort sett asfaltert og 4-5 m bred. En konsekvens av dens funksjon i de tidligere fasene, er at den bør oppgraderes til industriveg som i selve næringsområdet, dvs. med en bredde inkl. banketter på 7,0 m.

- Et tiltak som er sterkt ønskelig, men ikke direkte nødvendig for å komme i gang i næringsområdet, er føringen av KV2, dvs. vegen langs Solørbanen, fram til Sandmovegen. Dette vil gi fleksibilitet og trolig best adkomst til de østre delene av næringsområdets felter N1, N2, N3 og N6.

Disse refererte utslagene av reguleringen og utviklingen av næringsområdet, anses å være av et slikt omfang og en slik karakter, at de anbefales gjennomført på grunnlag av en egen reguleringsplan. Det fremmes egen sak om dette.

Behandling av reguleringsplanforslag

Grue kommune sender forslag til reguleringsplan ut på høring og offentlig ettersyn, jfr. PBL §§ 12-10, tredje ledd. Forslag til reguleringsplan kunngjøres i lokalavisen, på Grue kommunes hjemmeside og arealplaner.no.

Frist for å sende inn innspill og merknader er 6 uker etter utlysning. Utvalg for samfunn og næring behandler reguleringsplanen og innkomne høringsuttalelser for 2. gang etter at høringsperioden er over, og innstiller for vedtak i kommunestyret.

Økonomiske konsekvenser:

Det er så langt ikke gjort beregninger for hva selve utviklingen av næringsområdet vil kreve av investeringer. Dette er imidlertid kostnader som må beregnes inn.

(Herunder om å ta i bruk kommunens eiendom gnr. 46 bnr. 74)

Oppsummering og anbefaling:

Planen med de tilhørende dokumentene anses å være behandlet i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser og å inneha den kvalitet.