



## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

**Arkivsak: 16/921**

### DETALJREGULERING FOR VÅLER NÆRINGS-PARK - FELT II

Saksbehandler: **Anne-Grete Trevor**

Arkiv: **L13**

Saknr.: **Utvalg**

**Møtedato**

50/18 Formannskapet

04.12.2018

#### **Rådmannens forslag**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Våler Næringspark, felt 2 ut til høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker.

#### **Behandling/vedtak i Formannskapet den 04.12.2018 sak 50/18**

##### **Behandling:**

Rådmannens forslag vedtatt enstemmig.

##### **Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Våler Næringspark, felt 2 ut til høring og offentlig ettersyn i minimum seks uker.

##### **Utredning:**

##### **Faktiske opplysninger**

På vegne av Moss og Våler Næringspark AS fremmer COWI AS forslag til detaljregulering av Våler Næringspark, felt 2. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av industri- og/ eller lagerbebyggelse med eventuell underordnet kontorvirksomhet.

Oppstart av planarbeidet med planprogram ble varslet 26.06.16 og planprogrammet ble fastsatt av formannskapet 17.11.16, sak 75/16.

##### Planområdet:

Planområdet er på ca 148 daa og ligger like nord for felt 1 i Våler næringspark. Området består i dag av skogsareal, men er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel (2011.) Planen er ellers i tråd med overordna planverk. Planbeskrivelsen vurderer områdets landskap og vegetasjon, grunnforhold, naturverdier, rekreasjonsverdi, kulturminner og -miljø, land- og skogbruk, veiforhold samt barn og unges interesser. Planområdet ligger på et høydedrag, varierende mellom 49 moh til 76 moh. Adkomst til området blir Granittveien via eksisterende avkjøring fra fv 120.

##### Konsekvensutredning:

I medhold av forskrift om konsekvensutredninger og slik varslet, er planen utarbeidet med konsekvensutredning. Planområdet ble tatt inn i kommuneplan 2011 – 2022 og ble i den



forbindelse omfattet av en mer overordnet konsekvensutredning. Tema som blir særskilt utredet i denne planen er landskap, massebalanse og overvann.

### Planforslaget:

Planforslaget er utarbeidet for å tilrettelegge for virksomheter innen distribusjon og logistikk. For å gjøre arealet attraktivt for interessenter har forslagsstiller vektlagt:

- Tomt- og terrengforhold som muliggjør store bygningsvolumer, helst på én flate.
- Adkomstforhold dimensjonert for store kjøretøy.
- Tilstrekkelig manøvreringsareal rundt bygg.
- Utnyttingsgrad som gir rom for bygg med stor lagerkapasitet.
- Bygningshøyde tilpasset høylager.

### **Vurderinger**

Planområdet ble lagt inn som framtidig næringsområde i kommuneplanens arealdel i 2011. På felt 1 er det fortsatt mye ledig areal og utbyggingen her har gått noe senere enn forventet. Tomtene her er imidlertid noe mindre og egner seg ikke så godt til bebyggelse på store flater. Høy bebyggelse her vil også bli mer eksponert fra tiliggende områder. For å øke aktiviteten i området er rådmannen positiv til å regulere felt 2 selv om felt 1 ikke er utbygd.

### Høyder og utnyttelsesgrad:

Bestemmelsene for høyde sier at det på maksimalt 50 % av den samlede bebyggelse tillates oppført lager med byggehøyde på mer enn 15 m. De resterende 50 % av bebyggelsen deles på tre områder innenfor felt BKB1. På del 1 og 3 tillates det maks byggehøyde på 30 meter, mens på del 2 tillates 35 meter. Alt målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgrad settes til maks 60 % BYA, der parkering og manøvreringsareal ikke inngår i beregningen, mens eventuell utelagring inngår i beregningen. Dette muliggjør store utbyggingsvolumer som vil ruve i landskapet. Variasjonen i høydebestemmelsene vil imidlertid bidra til, eller muliggjøre brutte flater som vil framstå mindre dominerende. Rådmannen anser at høydene er en forutsetning for næring av denne typen og er positiv til forslaget.

### Grunnforhold:

Planområdet har svært gode grunnforhold og gir tiltrengt stabilitet til høye bygg. Masser herfra vil være av høy kvalitet og kan benyttes til mange formål.

### Naturverdier:

Innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet er det i 2013/ 2014 funnet to nært trua arter og to arter fra fremmedartslista. Funnstedet var på skrotmark og området er pregat av omfattende inngrep ifm opparbeiding av felt 1. Det vurderes at artene har etablert seg der på grunn av disse inngrepene og at tiltak ikke er hensiktsmessig. Dette understøttes av ROS-analysen med uttalelse fra naturhistorisk museum (2017).



## Trafikk:

Adkomst til området blir via Granittveien og eksisterende avkjøring ved fv 120. Trafikkanalyse fra 2013 viser en ÅDT ved krysset på ca 4300, mens vegvesenets sider med oversikt over trafikkmengde viser at antallet har steget til ca 4300 i 2017. Trafikkavviklingsforholdene i krysset og i Granittveien vurderes som tilstrekkelig.

## Overvann:

Analysen for overvann viser at planlagt utbygging vil endre avrenningsforholdene. Ved kraftig nedbør vil ikke området rundt ha kapasitet til å ta unna vannmasser som genereres fra store, asfalterte flater. Som avbøtende tiltak foreslås det å etablere fordrøynings- og sedimenteringskammer øst og vest for utbyggingsområde BKB1. Innenfor utbyggingsområdet foreslås det etablering av oppsamlingsgrøfter som leder vannet til anleggene. Grøft mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg foreslås opparbeidet slik at den kan fungere som flomveg ved svært kraftig nedbør. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

## Landskap:

Landskapsanalysen viser at tiltaket vil medføre relativt store endringer i landskapsbildet, spesielt fra sør og tiltaket blir i analysen vurdert til middels negativ. Store terrenginngrep og store bygningsvolumer vil stå i kontrast til dagens skogkledte terreng. Avbøtende og skjermende tiltak vil derfor være av stor betydning. Eksempelvis: Innenfor planens regulerte skjermsoner må det derfor ikke hogges eller gjøres andre inngrep. Bygninger må gis et fargevalg og variasjon i høyder for å dempe negative fjernvirkninger. Disse forholdene er ivaretatt i planens bestemmelser.

## Massebalanse:

Tiltaket vil medføre utsprenging av ca 650.000 m<sup>3</sup> fastmasser som vil utgjøre ca 910.000 m<sup>3</sup> sprengstein. En del av massene vil benyttes til intern terrengbearbeiding, men det vil ikke oppnås massebalanse. Antatt behov for bearbeiding er på ca 140.000 m<sup>3</sup>, noe som vil gi et masseoverskudd på 770.000 m<sup>3</sup>. Fylkesplanens retningslinjer for masseforvaltning, punkt 2.3.3, sier at: «*Mellomlagre/ midlertidige deponier bør samles i nærings-/industriområder som ligger nær eller i byer og tettsteder.*» Oppbevaring av masser i området er således i tråd med overordnet planverk. Masseoverskuddet er svært stort og temarapport massebalanse redegjør for hvordan håndteringen av mellomlagring skal gjennomføres. Bestemmelsene sikrer at det ikke tillates lagring/ mellomlagring i områder for vegetasjonsskjerm.

## Risiko og sårbarhet:

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) bygger på ROS fra 2014 for samme område. Funnene i ny ROS avviker lite fra den fra 2014, med unntak av risiko for Radon. Etter ny kartlegging for aktsomhet (NGU) vises planområdet med moderat til lav risiko. Av de vurderte temaene i analysen vurderes de fleste med lav risiko eller som ikke relevant. Unntaket er for tema truede arter, der det vurderes med middels risiko at grønn busthirse og ullurt forsvinner fra området. Dette er omtalt under våre vurderinger for naturverdier.

## Folkehelse:



Tilrettelegging for næringsvirksomhet i kommunen anses som et viktig bidrag for bedre folkehelse. Kommunen trenger flere arbeidsplasser i nærområdet for å kunne tilby alternativ for dem som det ikke passer for å pendle. Planforslaget viser at det vil tilrettelegges for sykkelparkering, både med og uten lademulighet, og dette er gode tiltak for folkehelse. Videre er det i planen rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeiding av gang- og sykkelvei fra Augerød til Granittveien, og dette er et etterlengtet tiltak i kommunen. Støyforhold er redegjort for i ROS- analysen og viser en mulig negativ effekt for bebyggelsen på Klypen. Dette er veistøy som er uavhengig av utbygging i dette planområdet. Med unntak av jaktinteresser og to spredte stier, er det ingen tilrettelegging for friluftaktiviteter i planområdet. Samlet vurdering er at tiltaket ikke vil ha vesentlige negative innvirkninger på folkehelse, men heller kunne bidra positivt til bedre folkehelse i Våler.

### Barn og unge:

Planområdet er synlig fra områder med bebyggelse, men er ikke et område der barn og unge normalt oppholder seg og vil derfor ikke påvirke barn og unges interesser. Rekkefølgebestemmelser gjeldende opparbeiding av gang- og sykkelvei fra Augerød til Klypen vil bidra positivt til barn og unges oppvekstvilkår i kommunen.

### Konklusjon:

Planforslaget legger til rette for logistikkvirksomhet for høye bygg og med høy utnyttelsesgrad, noe som er etterspurt i regionen. Konsekvensutredningene redegjør for etterspurte vurderinger gjeldende landskap, massebalanse og overvann og disse viser at området vil være godt egnet for formålet. Tilrettelegging av området med høy utnyttelse og mulighet for høye bygg anses som viktig for utviklingen av Våler næringspark.

### **Vedlegg**

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse med KU
4. ROS- analyse
5. Temarapport landskap
6. Temarapport massebalanse
7. Temarapport overvann
8. Fastsatt planprogram
9. Behandling av merknader
10. Varsel om oppstart