

► Sør-Odal kommune

Detaljregulering for Slomarka næringsområde 3

Forslag til Planprogram

PlanID: 0419201902

Oppdragsnr.: 52104943 Dokumentnr.: 01 Versjon: 04 Dato: 2021-11-16



Slomarka

Oppdragsgiver: Sør-Odal kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Magnus Bjørlo og Julie Marie Aronsen Gaarder
Rådgiver: Norconsult AS, Storgata 11, NO-2050 Jessheim
Oppdragsleder: Aksel Askeland
Fagansvarlig: Aksel Askeland
Andre nøkkelpersoner: Andreas Kaarbø, Alf Kr. Nyborg, Kjetil Aarre

04	2021-11-16	Rev. planprogram Slomarka 3	Aksel Askeland	Alf Kr. Nyborg	Julie Gaarder
03	2021-10-01	Forslag planprogram Slomarka 3	Aksel Askeland	Alf Kr. Nyborg	Julie Gaarder
02	2020-10-26	Rev. planprogram Slomarka 2	Aksel Askeland	Andreas Kaarbø	Magnus Bjørlo
01	2020-02-28	Forslag planprogram Slomarka 2	Aksel Askeland	Alf Kr. Nyborg	Magnus Bjørlo
00	2020-01-20	Disposisjon	Aksel Askeland	Aksel Askeland	Andreas Kaarbø
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Planprogram for Slomarka 2 ble enstemmig vedtatt i kommunestyremøte den 19.11.2020. Ikke lenge etter dette ble kommunen kontaktet av flere aktører som tilsa at området måtte utvides betydelig for å få planlagt og tilrettelagt nok arealer til fremtidige virksomheter. Dette er innenfor areal- og kraftkrevende bransjer. Gjennom å regulere Slomarka til 1000 daa vil Sør-Odal kunne bli det mest attraktive og regionens foretrukne etableringsområde for næringsvirksomhet.

Sør-Odal kommune har vedtatt at de til enhver tid skal ha tilstrekkelig antall regulerte tomter for næringsformål og være en pådriver for å skape utvikling av avsatte områder i kommuneplanens arealdel i samarbeid med private utbyggere.

Planen skal legge til rette for et næringsområde som skal brukes til etablering av bedrifter i segmentene datalager, forretninger, industri-, lager- og håndverksvirksomheter med tilknyttet kontorvirksomhet i tillegg til areal- og kraftkrevende bransjer. Rene kontorbygg tillates ikke.

Det tillates ikke forretninger for detaljhandel, slik som dagligvareforretning. I forretningssegmentet tillates det kun forretninger for salg av plasskrevende varer. Med dette menes salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskole/hagesenter.

På grunn av høydeforskjeller i næringsområdet må terrenget endres og tomter planeres i flere nivåer. Området er i gjeldende kommuneplanen avsatt til nåværende og framtidig næringsvirksomhet. Det gjøres arealbytter mellom næringsareal og areal avsatt til LNF av hensyn til tomtearrondering og terreng, samt at området i Slomarka 3 vil bli utvidet nordover til fordel for arealet vestover som blir tatt ut pga. viktig regionalt hjortevilttrekk.

Planprogrammet utarbeides som en del av planprosessen, da det i forbindelse med reguleringen skal gjøres en konsekvensutredning. Kravet til konsekvensutredning og planprogram har hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven som trådte i kraft 01.07.17. Reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utredes nærmere etter forskrift om konsekvensutredning. I samråd med planmyndigheten og etter en vurdering av de forslåtte tiltak ble det konkludert med at planen skal konsekvensutredes på grunn av størrelsen på næringsområdet og at det ikke er utført tilstrekkelig utredning i kommuneplanen.

Planarbeidet er et pro-aktivt tiltak uten konkrete utbyggingsplaner som grunnlag. Kommunen ønsker å tilby ferdig regulert areal for etablering av nye virksomheter. Ny reguleringsplan innebærer ikke endring av gjeldene hovedformål, da det reguleres til kombinert formål næringsbebyggelse/forretninger.

Området er i hovedsak regulert til industri/lager i gjeldende reguleringsplan for «Slomarka næringsområde», med unntak av sørøstre del på ca. 46 daa som er regulert til herberge/beværingsteder og bensinstasjon/garasjeanlegg. I tillegg er det regulert parkbelte gjennom Slomarka 1.

Planprogrammet fastsetter hvilke utredninger som er nødvendige for å vurdere planens virkninger. Planprogrammet legger føringer for hvordan planarbeidet skal gjennomføres og er første mulighet til å påvirke det endelige planforslaget. Etter at planprogrammet har vært ute til offentlig ettersyn, skal planprogrammet vedtas av planmyndigheten i Sør-Odal kommune.

Temaer som skal utredes i konsekvensutredningen er natur, miljø, klima, kultur, risiko, tekniske forhold, naturfare, forurensning, trafikk og samfunn. For noen av fagområdene gjøres det kartlegging og arbeid i felt. Konsekvensutredningen skal også utrede mulige avbøtende tiltak for å redusere eventuell negativ virkning for miljø og samfunn.

1 Innhold

Sammendrag	3
1. Innledning.....	5
1.1. Bakgrunn	5
1.2. Formål med planarbeidet.....	6
2 Dagens situasjon.....	7
2.1 Beliggenhet.....	7
2.2 Planavgrensning, arealbruk, landskap, eiendommer, støy, grunnforhold m.m.	8
2.3 Gjeldende kommuneplan og planavgrensning	16
2.4 Gjeldende reguleringsplaner i området	18
3 Beskrivelse av planarbeidet og tiltak.....	20
4 Aktuelle overordna rammer og premisser	20
4.1 Nasjonale og regionale føringer	20
4.2 Lokale føringer.....	20
5 Behov for konsekvensutredning (KU).....	21
6 Program for konsekvensutredning.....	22
6.1 Arbeidsopplegg.....	22
6.2 Alternativvurdering	22
6.2.1 0 – alternativet	22
6.2.2 Hovedalternativet.....	23
6.3 Risiko og sårbarhet	23
6.4 Metodikk for konsekvensutredningen.	23
6.5 Utredningstema.....	23
6.6 Tema i planbeskrivelsen	24
6.7 Sammenstilling av konsekvensutredningen.....	24
7 Planprosess, medvirkning og fremdrift	25
7.1 Fremdriftsplan	26
7.2 Innspill til offentlig ettersyn av planprogram for Slomarka 2	26

1. Innledning

1.1. Bakgrunn

Tiltakshaver er Sør-Odal kommune. Norconsult AS er engasjert som utførende plankonsulent. Etter avtale med kommunen vil planen utarbeides som detaljregulering med konsekvensutredning i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 4-2 og 12-3, samt forskrift om konsekvensutredninger.

Arealstrategi for næringsområder i Kongsvingerregionen

Strategi 2: Utvikle et stort næringsområde for bilbasert virksomhet – så nær Kløfta, Gardermoen og Oslo som mulig.

Det legges til rette for et stort næringsområde for bilbasert virksomhet sør-vest. Området skal tiltrekke seg bedrifter som ønsker å flytte fra/etablere seg i randsonen til Oslo og Romerike, og som fortsatt har hovedstadsområdet som sitt viktigste markedsgrunnlag.

Området skal gi bedrifter enklest mulig tilgang til markeder i Oslo og Gardermoregionen. Nærhet til ny E16 er derfor avgjørende. En forutsetning for å utvikle området, i konkurranse med områder i Akershus, er lav etableringskostnad og/eller høy kvalitet på området sammenlignet med andre områder i aksene Kongsvinger – Oslo.

Det regionale området for bilbasert virksomhet lokaliseres til Slomarka i Sør-Odal kommune. Området skal videreutvikles rundt eksisterende næringsområde og område avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel, slik at ledig næringsareal utgjør 1 000 dekar. Området avsettes i kommuneplanens arealdel som fremtidig næringsareal, alternativt benyttes det en båndleggingssone for fremtidig planlegging.

Utdrag fra kommunal planstrategi 2016-2019

Næringsområder. Kommunen har gjennom kommuneplanens arealdel satt av arealer for å kunne videreutvikle næringslivet i kommunen på Stormyra/Skarnes og på Slomarka.

Byregionprosjektet jobber i tillegg med å identifisere 1-3 regionale næringsområder i regionen for å tilrettelegge for blant annet arbeidsplasser knyttet til industri og logistikk.

Næringsplan for Sør-Odal

Kommunen skal ligge i forkant av veksten og være en pådriver for å få næringsområder ferdigregulert. Slomarka er det mest aktuelle området i dag. Kommunen vil arbeide aktivt med å få Slomarka ferdigregulert, og bidra aktivt i markedsføringen av området.

Tiltaket er konsekvensutredningspliktig. I følge plan- og bygningslovens § 4-1 skal alle planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn ha et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Forskrift om konsekvensutredninger gir føringer hvilke tiltak som utløser krav om konsekvensutredning og planprogram og om et tiltak kan medføre vesentlige virkninger. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og opplegget for medvirkning.

1.2. Formål med planarbeidet

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å utvide eksisterende reguleringsplan for Slomarka næringsområde jfr. vedtatt utvidelse i kommuneplanen, og legge til rette for næringsetableringer gjennom regulerte tomter med varierte kvaliteter. For kommunens plan Slomarka 3 så trenger man et større areal enn det som er i gjeldende kommuneplan.

Det vil være en betydelig utvidelse i forhold til areal som er satt av i kommuneplanen. Deler av området er allerede regulert gjennom *Slomarka næringsområde* av den 27.09.2007.

- Det foreligger ingen helt konkrete planer utover omdisponering av arealet for å kunne oppføre næringsbebyggelse med en utnyttelse av arealet iht. kommuneplanen. Arealet skal i hovedsak benyttes til utvikling av næringsvirksomhet.
- Arealet foreslås regulert til Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800) med næringsbebyggelse/forretning (1300/1150), foruten nødvendige samferdselsformål til adkomst m.m.
- Det skal planlegges for å tillate forretninger, industri-, lager- og håndverksvirksomheter med tilknyttet kontorvirksomhet. Rene kontorbygg tillates ikke.
- Det skal ikke tillates forretninger for detaljhandel, slik som dagligvareforretning. Det tillates kun forretninger for salg av plasskrevende varer. Med dette menes salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskole/hagesenter.

Reguleringen er et proaktivt tiltak, siden det pr. dato ikke er avgjort hvilke konkrete aktører som vil etablere seg i området, men det finnes interesser som utløser et behov for å starte reguleringen. På den andre siden vil tilretteleggingen (regulering, opparbeiding av området/tomtene m.m.) ta tid, noe som kan være utslagsgivende i et eventuelt lokaliseringsvalg for mulige aktører. Tiltakshaveren ser derfor et fortrinn i å kunne tilby ferdig opparbeidet tomt i et etablert næringsområde, når det blir behov for nyetablering eller utvidelse av eksisterende virksomheter.

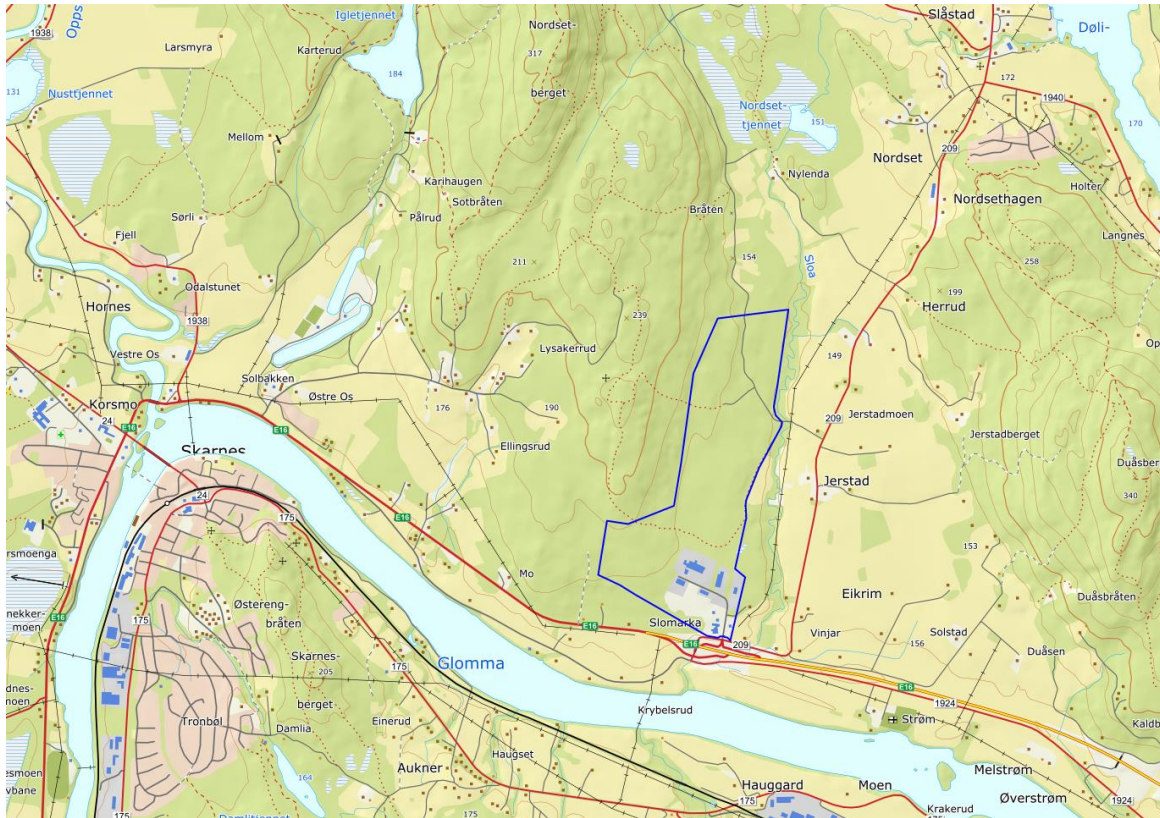
Tomter må opparbeides ved å lage flere nivåer/høyder i terrenget. Det vil være formålstjenlig å etablere et midlertidig masselager/-deponi i området for å mellomlagre masser som skal gjenbrukes. Nye tiltak og formål vil være i vestre og nordlige delen av planområdet.

I kommuneplanens arealdel er området regulert til Næringsvirksomhet – nåværende og framtidig, samt LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag – Nåværende. Eksisterende reguleringsplan for Slomarka innarbeides i sin helhet, men videreføres innholdsmessig i den nye planen. Det vil bli vurdert og sannsynligvis gjort endringer i forhold til gjeldende plan som kan forbedre denne, spesielt sett i forhold til krav om adkomst for større kjøretøy som modulvogntog og trafikksikkerhetstiltak med fortau/gang-sykkelveg.

2 Dagens situasjon

2.1 Beliggenhet

Slomarka er lokalisert ca. 5 km øst for Skarnes sentrum i Sør-Odal kommune ved Glomma.



Figur 1 Planområdets beliggenhet, markert med blå heltrukket strek

Slomarka grenser til og har adkomst direkte til E16 via rundkjøring og motorveg til Kongsvinger. Også fylkesveg 209 Storsjøvegen fra nord har direkte adkomst i rundkjøringen til Slomarka.



Figur 2 Oversikt bussholdeplasser

Det er et kollektivknutepunkt med mange bussruter i begge retninger og flere avganger hver time.



Figur 3 Pendlerparkeringsplass

Det er etablert en pendlerparkeringsplass, samt gang-/sykkelveger som har tilknytning til området rundt.

Destinasjon	Avstand	Kjøretid
Skarnes st.	5 km	6 minutter
Kongsvinger st.	18 km	17 minutter
Sverige-grensen	53 km	42 minutter
Oslo lufthavn Gardermoen	57 km	47 minutter
Oslo S.	76 km	1 time, 5 minutter
Hamar st.	81 km	1 time, 10 minutter

Avstander til viktige knutepunkt pr. dato:

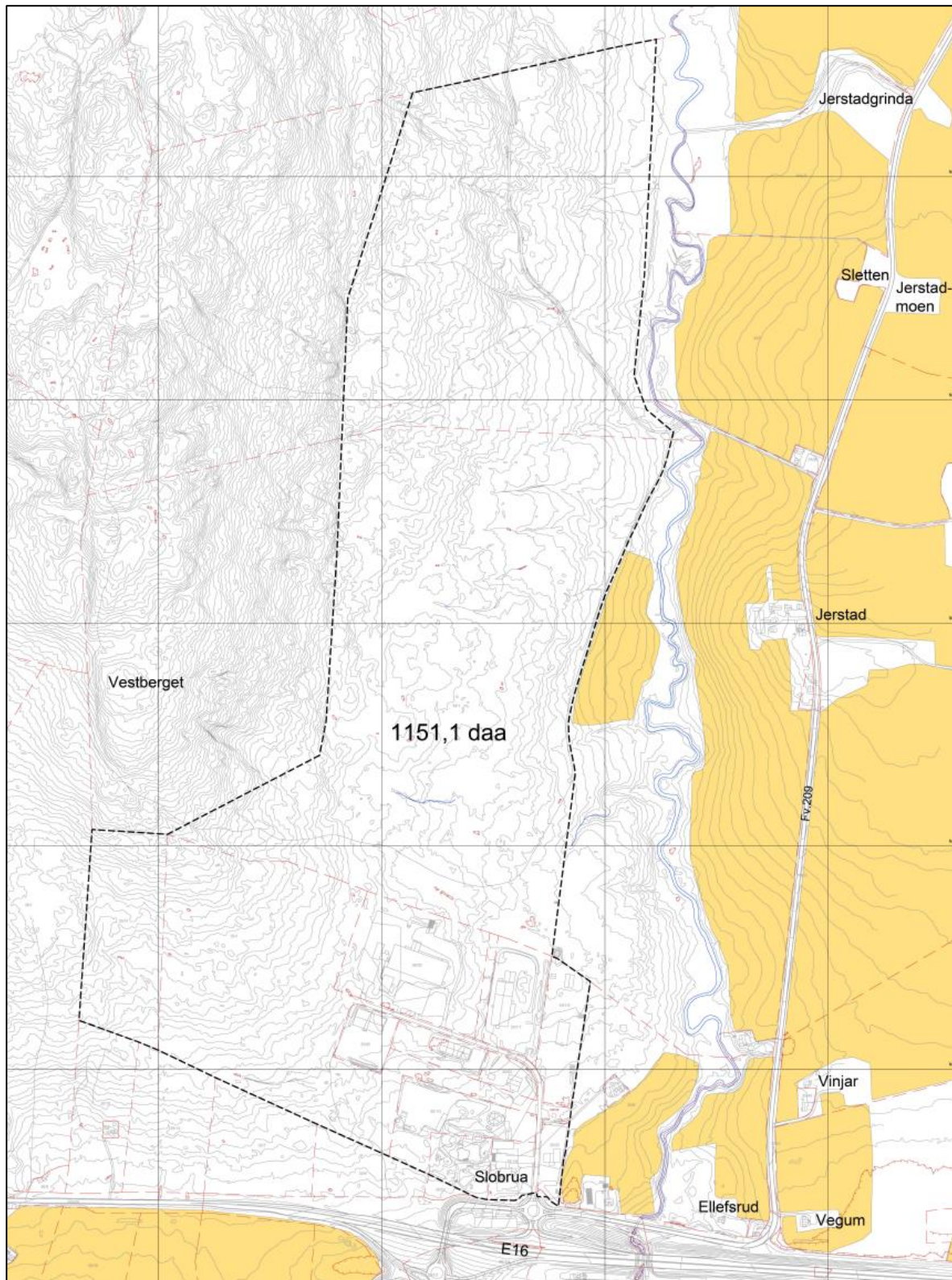
2.2 Planavgrensning, arealbruk, landskap, eiendommer, støy, grunnforhold m.m.

Planområdet er på 1151 daa og er direkte tilknyttet E16 via trafikkmaskin og til eksisterende næringsbebyggelse. Eksisterende regulering Slomarka 1 (ca. 325 daa) er inkludert i planområdet, dvs. utvidelsen er på 782 daa. Av dette er 556 daa disponert i gjeldende kommuneplan.

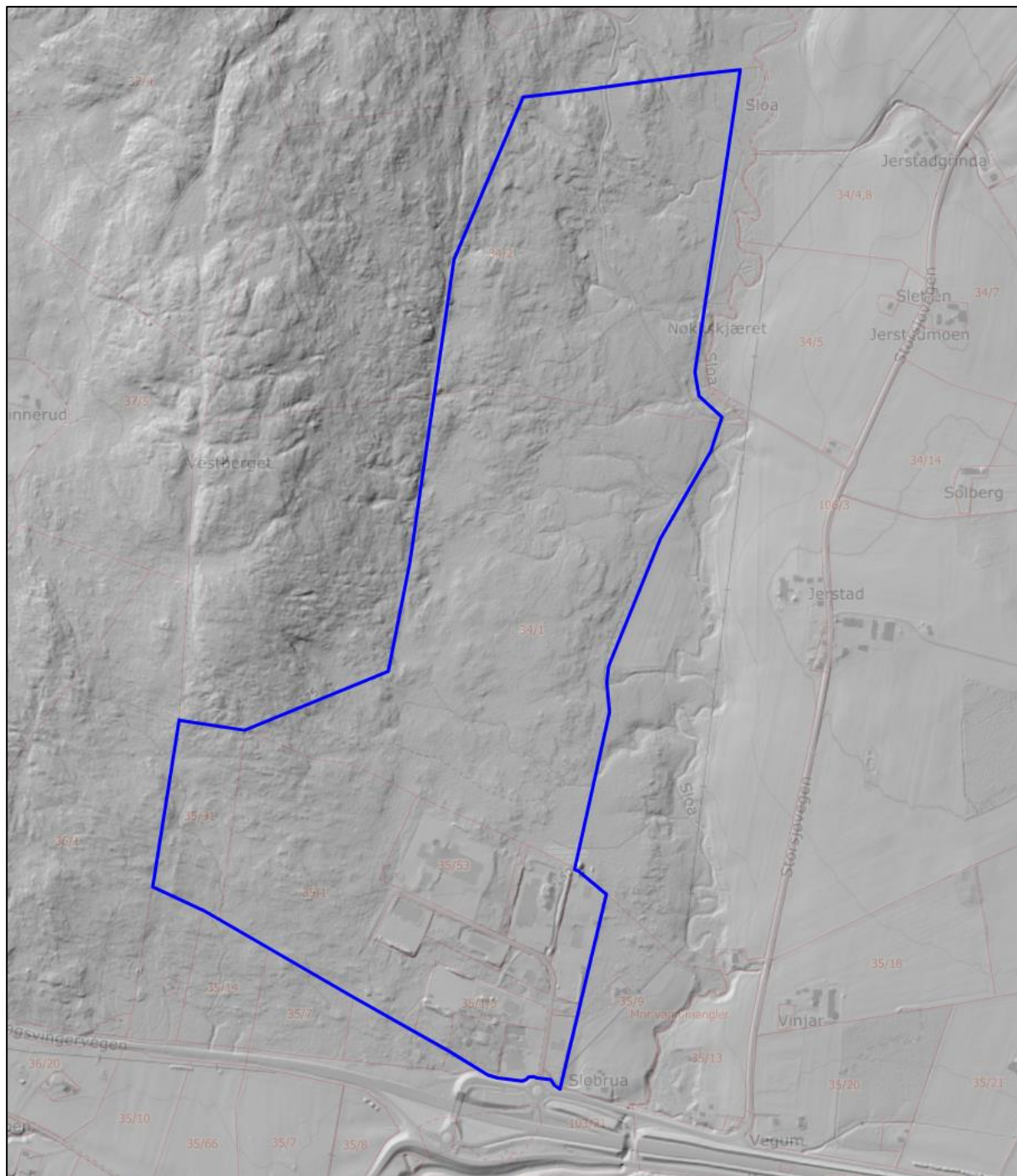
Området grenser mot skogsmark i vest, nord og øst og E16 i sør. Dyrka mark, frittliggende småhusbebyggelse og gårdsbruk er lokalisert øst for området. Planområdet er i dag delvis bebyggt, og dette er areal som allerede er regulert. Det er flere større bygningsstrukturer (og noen mindre) og skiller seg på den måten fra omkringliggende landbruksområde.

Planområdet ligger i helling mot sør/sørøst helt ned til E16 i sør hvor den søndre delen er avskoget. Tiltak i planområdet vil medføre terrenginngrep i landskapet med tomteplanering og utfyllinger. Nordover er det Mye tett og stor skog med enkelte områder som er avskoget i løpet av de siste årene.

Planområdet omfatter hele eller deler av gnr/bnr. 34/1, 34/2, 35/1, 35/1/2, 3, 5, 7 og 9, 35/31, 35/53, 35/54, 35/55, 35/57, 35/59, 35/63 og 35/65.



Figur 4 Plangrense vist med svart stiplet linje

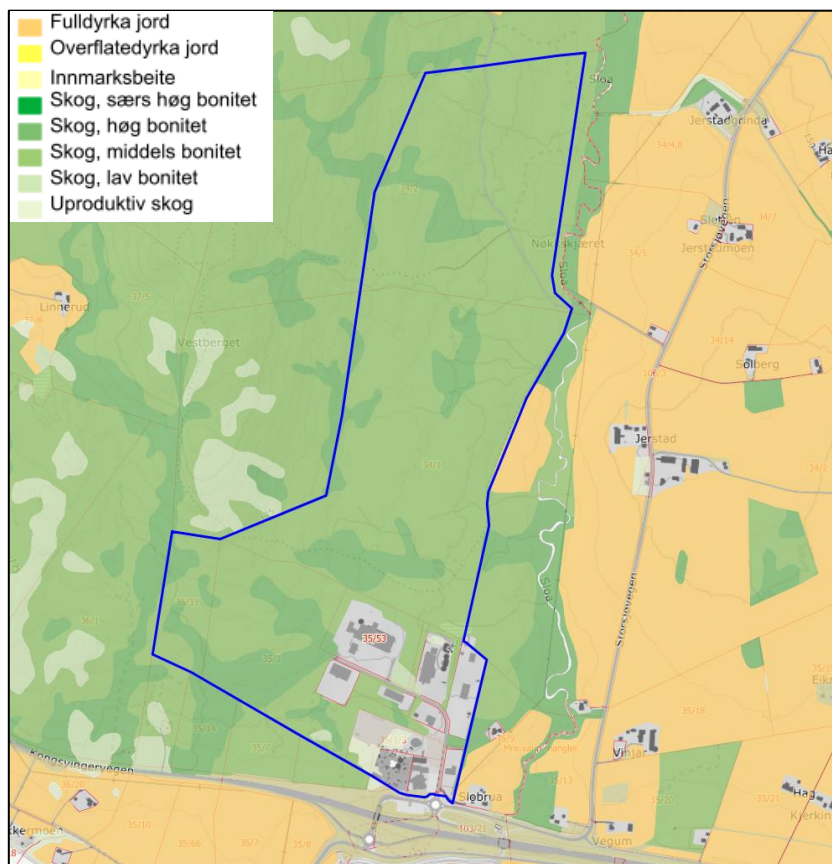


Figur 5 Terrengmodell (NIBIO)

Landskapsbildet er i hovedsak preget av skog på grunnlendt mark, med en markert høyde/«ås» i «bakgrunnen» sett fra sør og øst. Terrenget heller noe østover nedover mot elva Sloa, med enkelte raviner. Skogsområdet er påvirket av drift/produksjonsskog.

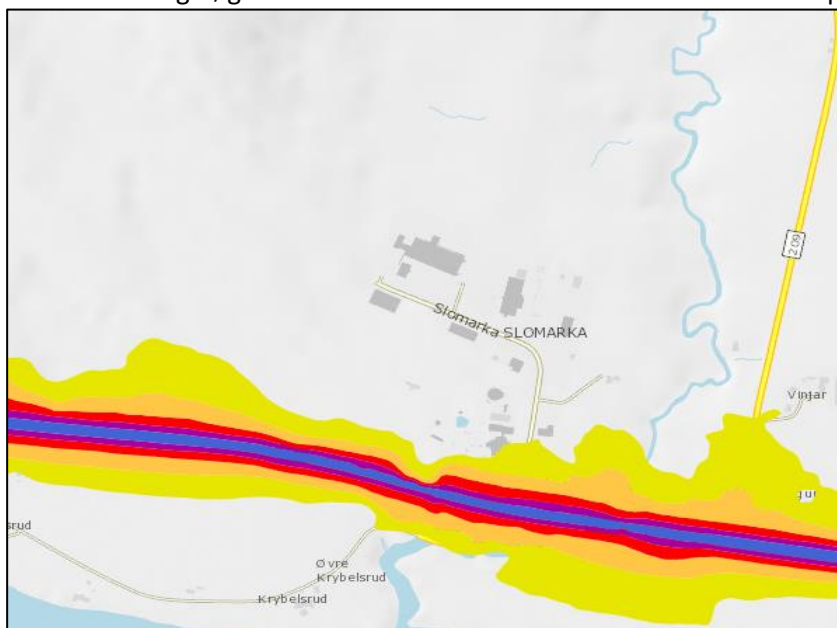
Laveste punkter i terrenget er nordøstre og sørøstre hjørner i planområdet på ca. kote 139, mens vestre plangrense følger stort sett langsetter kote 165-175, og opp mot høyeste punkt i planområdet

på kote 182. Store deler av det ubebygde planområdet ligger mellom kote 150-175, med noe mer lavereliggende områder i nordre del.



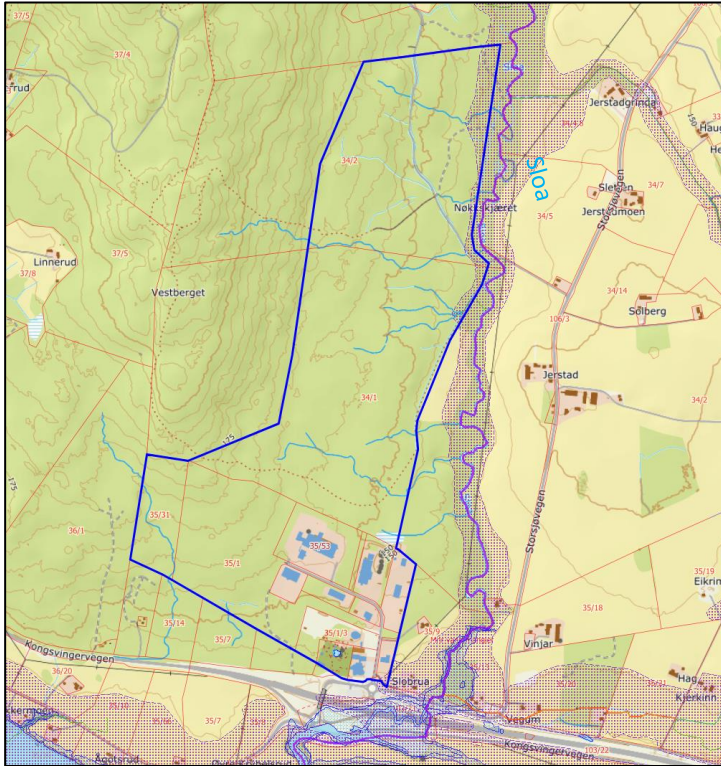
Figur 6 Planområdet omfatter ikke noe dyrka mark (NIBIO)

E16 har en årlig døgnetrafikk ÅDT 10300 forbi Slomarka med en andel på 12 % lange kjøretøy.

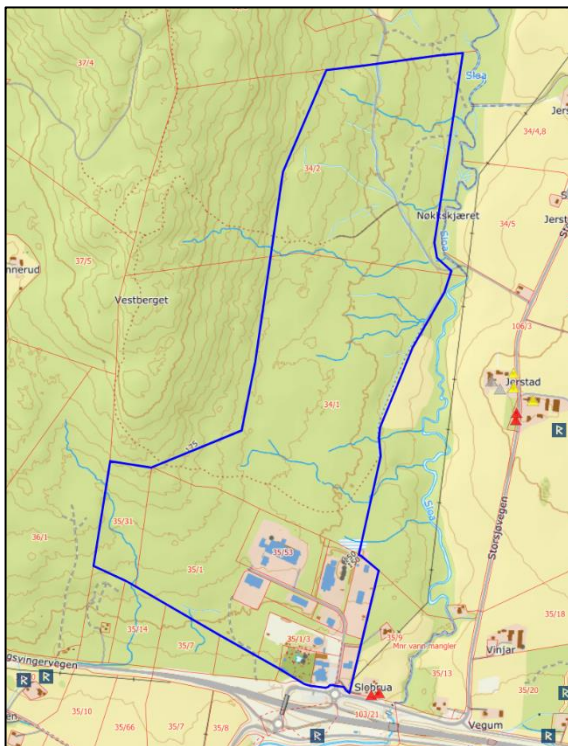


Figur 7 Vegstøy er begrenset da E16 går delvis lavt/i skjæring og under bru forbi Slomarka

Helt nordøst i planområdet er høydeforskjellen liten ned til Sloa, og ca. 20 daa er berørt av aktsomhetsområde flom. Sloa går ellers 10-15 meter lavere enn laveste punkt i planområdet sørover. Mens kote for 200-årsflom i Glomma ligger på ca. kote 137.

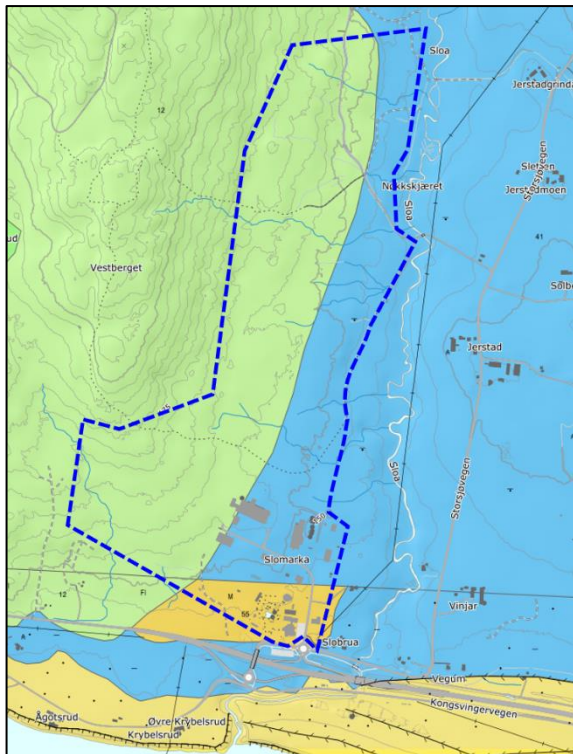


Figur 8 Planområdet er ikke berørt av 200 års flomsone Glomma, men aktsomhetsområde flom (lilla skravur) i nord(NVE)



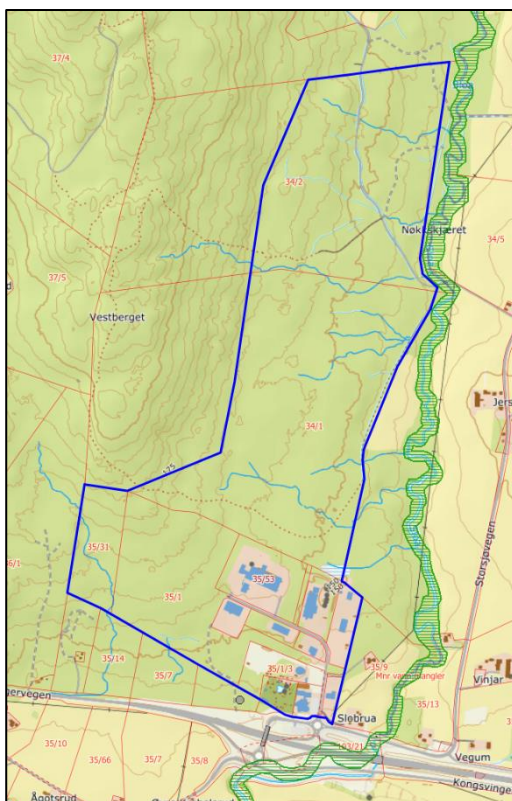
Figur 9 Det er ikke registrert noen kulturminner i planområdet jfr. Kulturminnesøk

Området vurderes av kulturminnevernmyndigheten til å ha begrenset potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet.



Figur 10 Løsmassekart (NGU)

Grunnen består for det meste av tynn morene, med noe tykk havbunn i østre del mot Sloa og elveavsetning i sør.

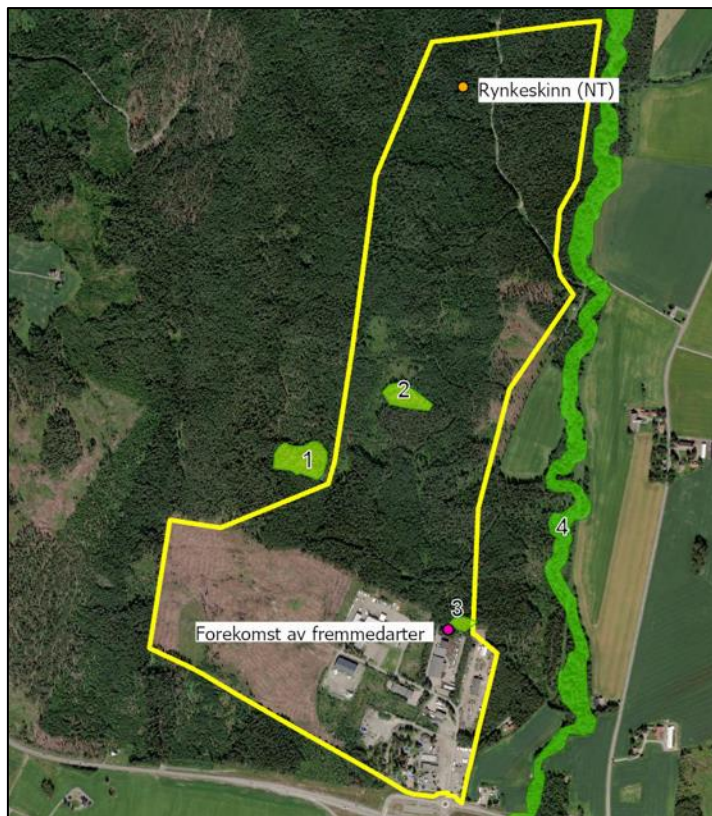


Figur 11 Kartutsnitt med naturtyper og arter (MD, Naturbase)

Ingen arter av nasjonal forvaltningsinteresse er registrert innenfor planområdet i Miljødirektoratets sentrale register. Elva Sloa rett øst for planområdet er imidlertid registrert som naturtype viktig bekkeedrag. Naturmangfold-registreringer høsten 2020 viste funn av gammel granskog(1), fattig gransumpskog(2) og en liten myr med gammel furuskog(3) samt Sloa som er et viktig bekkeedrag. 1 og 4 ligger utenfor planområdet.

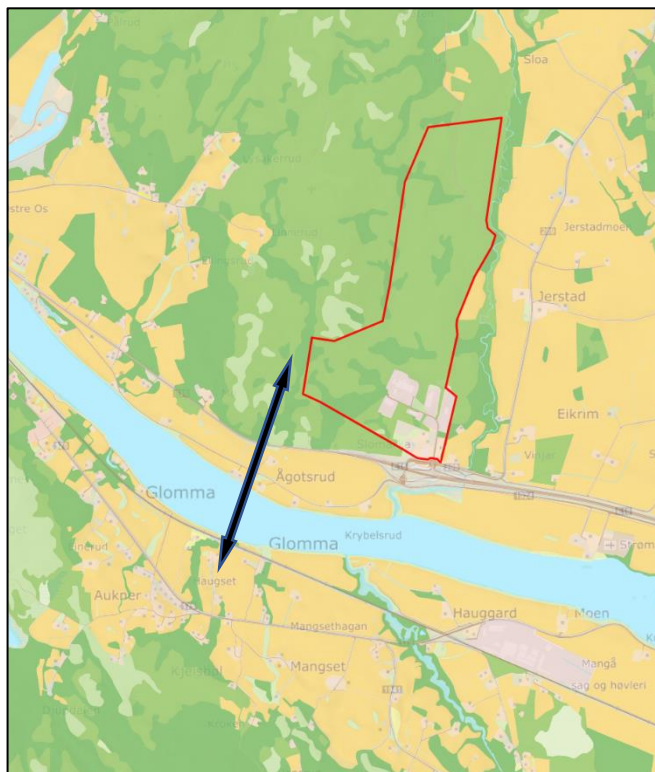


Figur 12 Registreringer høsten 2020 (Norconsult)



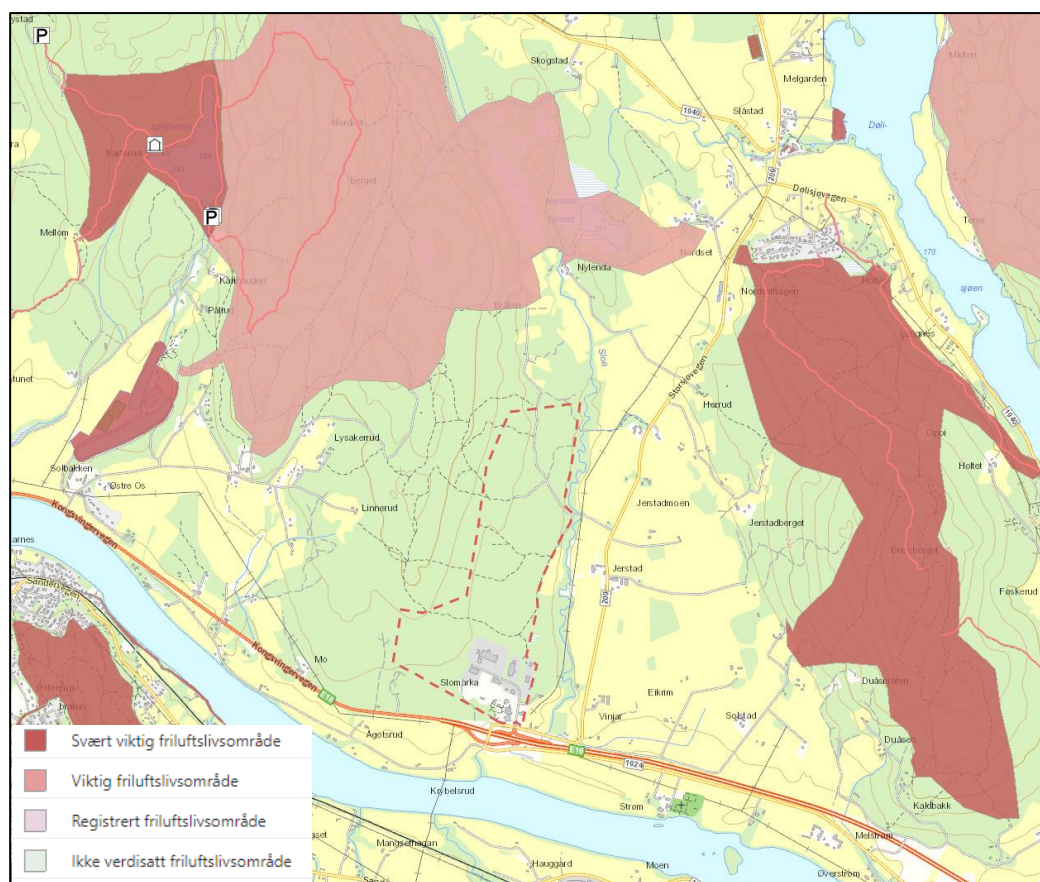
Rødlistearten rynkeskinn (NT) ble funnet i eldre produksjonsskog nord i planområdet på befarig i 2021. Arten er knyttet til liggende død ved av gran, og dens økologiske funksjonsområde er den liggende døde veden i nærhet av funnet. Verdien for det økologiske funksjonsområdet settes til middels.

Figur 13 Slomarka 3, utvidet planområde med registreringer høsten 2021 (Norconsult)



Svært viktig og et av kommunens mest kjente vilttrekk krysser E16 og Glomma i området vest for Slomarka. Slomarka ligger sentralt i en større grønnstruktur som strekker seg i nord-sør retning og binder sammen skogområdene på hver sidene av Glomma.

Figur 14 Elgtrekk fra området vest i Slomarka og over Glomma



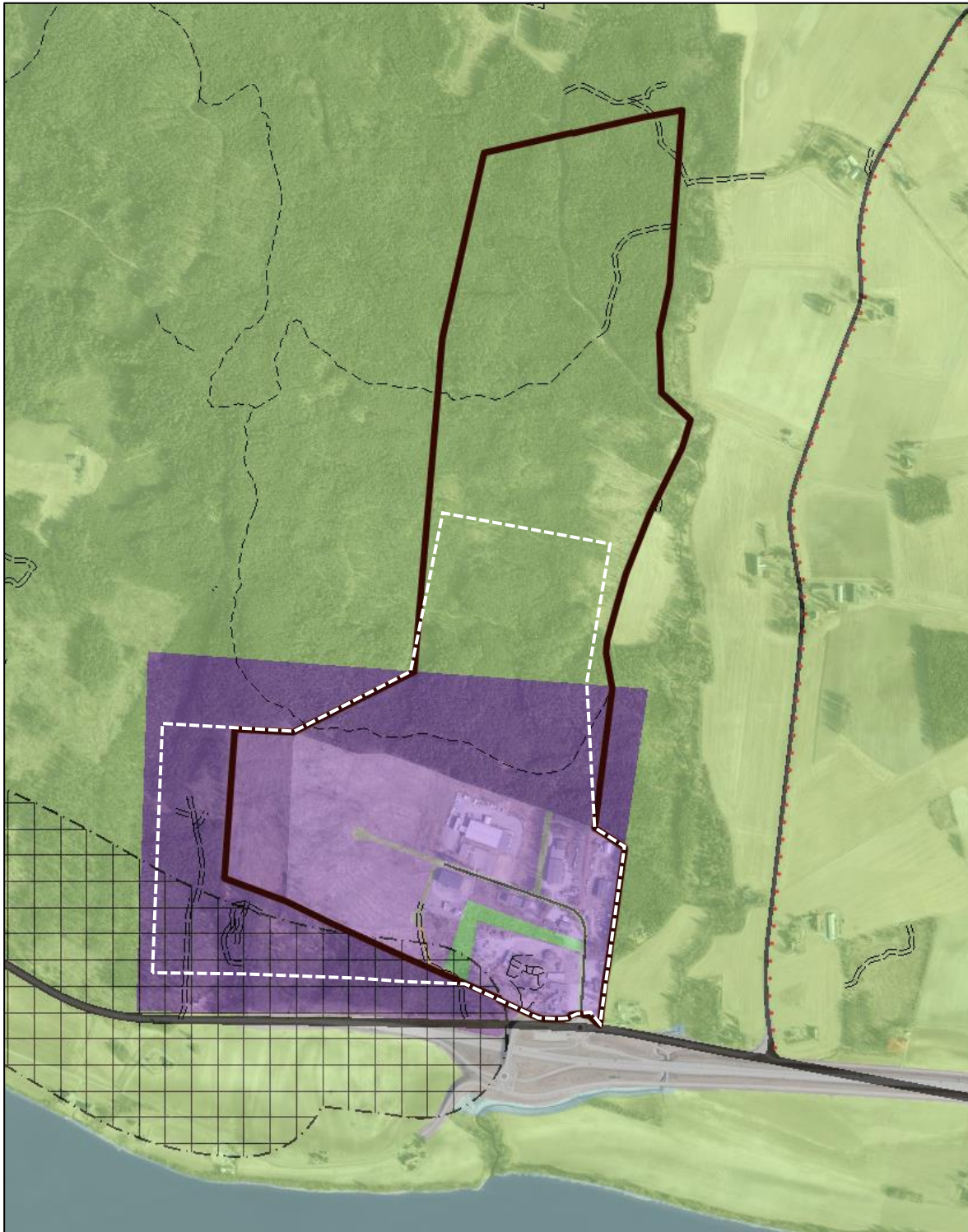
Figur 15 Det går noen traktorveger/stier gjennom planområdet (kart Naturbase)

Planområdet er ikke spesielt mye benyttet til friluftslivsaktiviteter, og heller ikke registrert som viktig friluftslivsområde. Men det sammenhengende skogsområdet oppover mot Vestberget og videre nordover til Nordsetberget er et fint område for rekreasjon. Det går et par stier/traktorveger i planområdet som kan fungere som turveger. Det søkes derfor å tilrettelegge fortsatt tilgang til disse ut av planområdet, og evt. gjennom området med etablering av fortau og/eller grønnsstruktur.



Figur 16 Skråfoto nordvestover med Vestberget i forgrunnen og Nordsetberget oppover til høyre

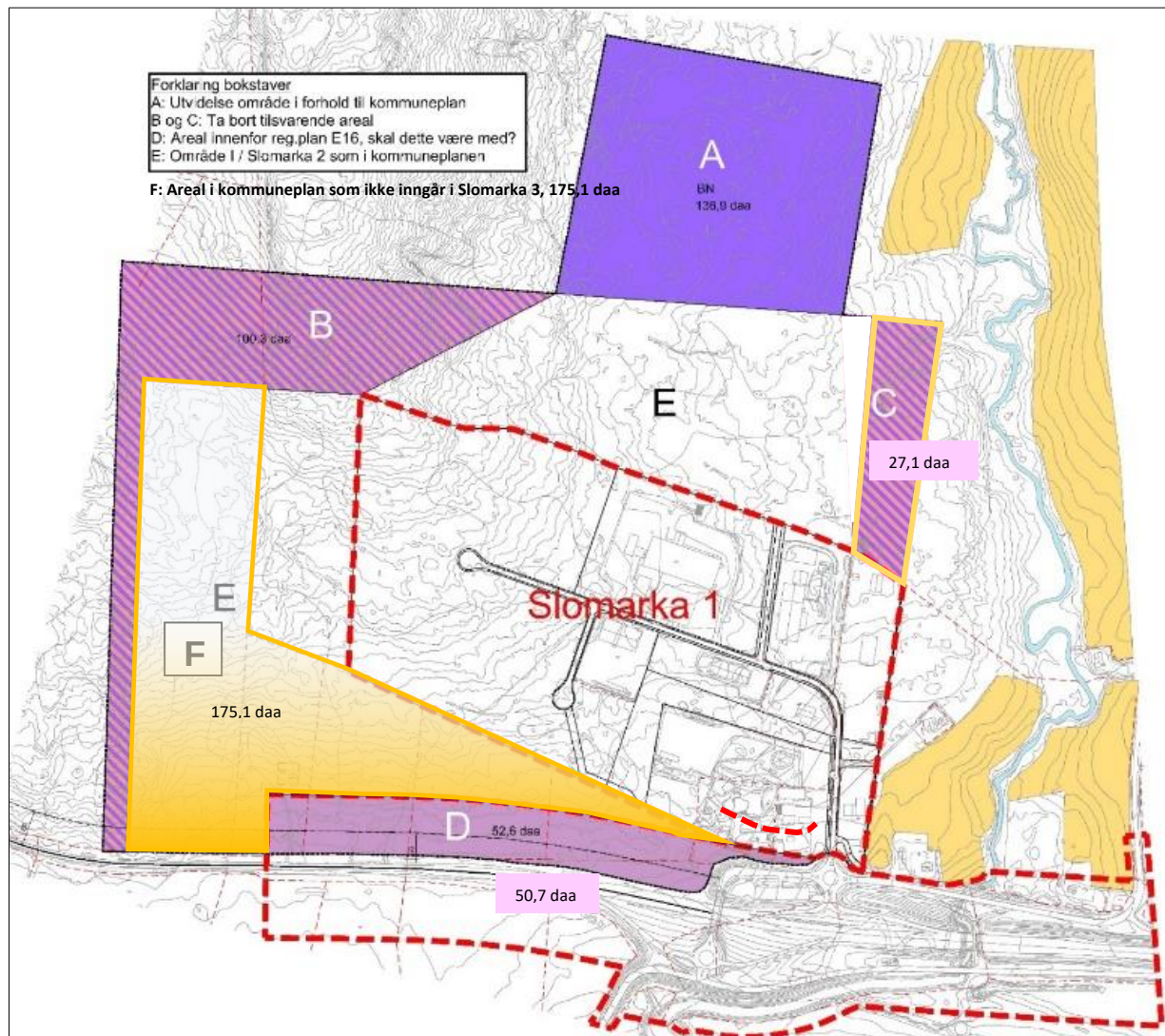
2.3 Gjeldende kommuneplan og planavgrensning



Figur 17 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel med flyfoto-bakgrunn. Fremtidig næringsbebyggelse, område I10. Plangrense til Slomarka 2 er vist med hvit stipla linje. Plangrensa til Slomarka 3 er vist med tykk mørk linje.

På flyfoto ovenfor vises område «I10» som framtidig næringsbebyggelse (mørk lilla farge) i gjeldende kommuneplan. Nåværende næringsbebyggelse (Slomarka 1) er det lys lilla området. I forbindelse med

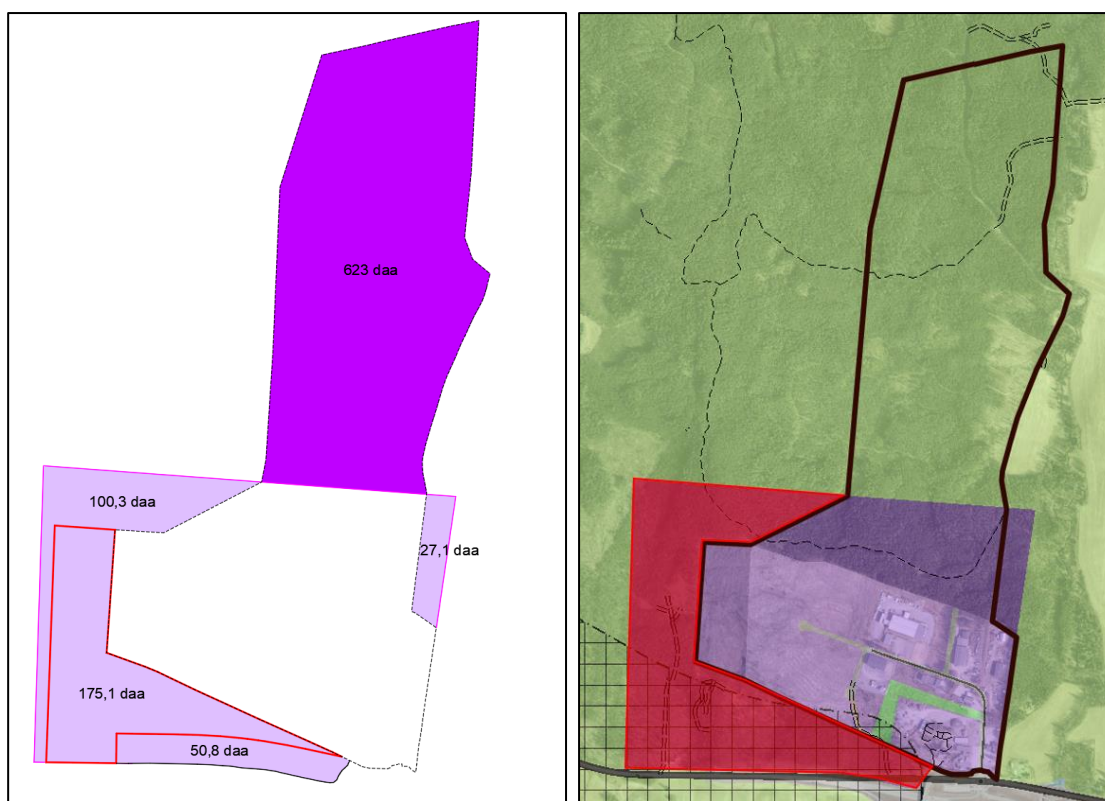
planavgrensningen så ble det i forbindelse med Slomarka 2 foreslått et arealbytte for å unngå de bratteste områdene i nordvest og området i nordøst mot elva Sloa, samtidig som en får et mye bedre egnet næringsområde nord for det avsatte I10. Videre i Slomarka 3 er området i vest kuttet ut til fordel for hjortevilttrekket og så er området utvidet nordover i Slomarka 3.



Figur 18 Kart med oversikt planområde Slomarka 2, avgrensninger kommuneplan og reguleringsplaner. Areal-bytter.

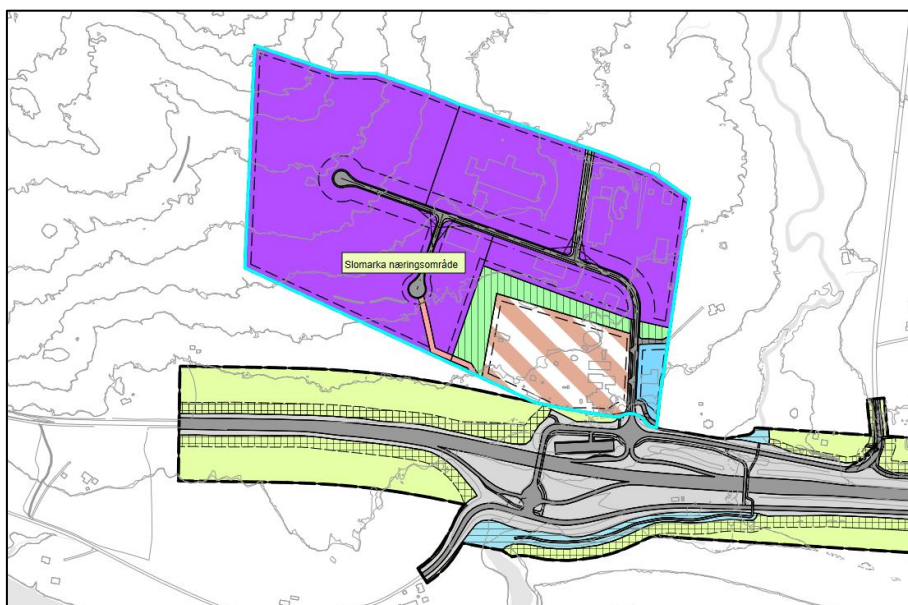
Areal A var det nye foreslåtte området nordover i Slomarka 2 – som arealbytte/med samme areal som B og C til sammen. Arealene B, C og F (totalt 302,5 daa) er deler av det avsatte fremtidige næringsområdet i kommuneplanen som ikke inntas i reguleringsplan for Slomarka 3.

I tillegg viser kartet område D på 50,7 daa som ligger innenfor reguleringsplanen til E16(RV2). Legger vi til dette arealet så er det totalt 353,2 daa disponert til næringsareal som legges nordover istedenfor å følge kommuneplanens avgrensning (se figur neste side).



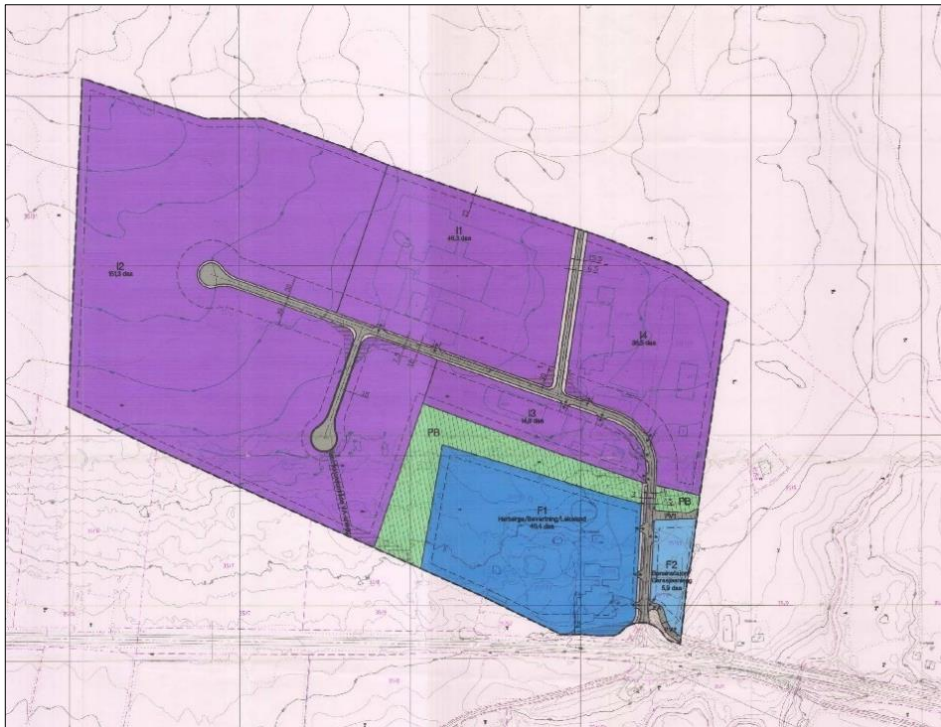
Figur 19 viser totalt 353,3 daa (lys lilla) næringsområde i vedtatt kommuneplan som blir «omklassert» og lagt til nordover. Totalt utvidelse nordover er på 623 daa, så det vil si at det foreslås 269,7 daa utvidelse av næringsområde sett i forhold til vedtatt kommuneplan

2.4 Gjeldende reguleringsplaner i området



Figur 20 Gjeldende reguleringsplaner i området

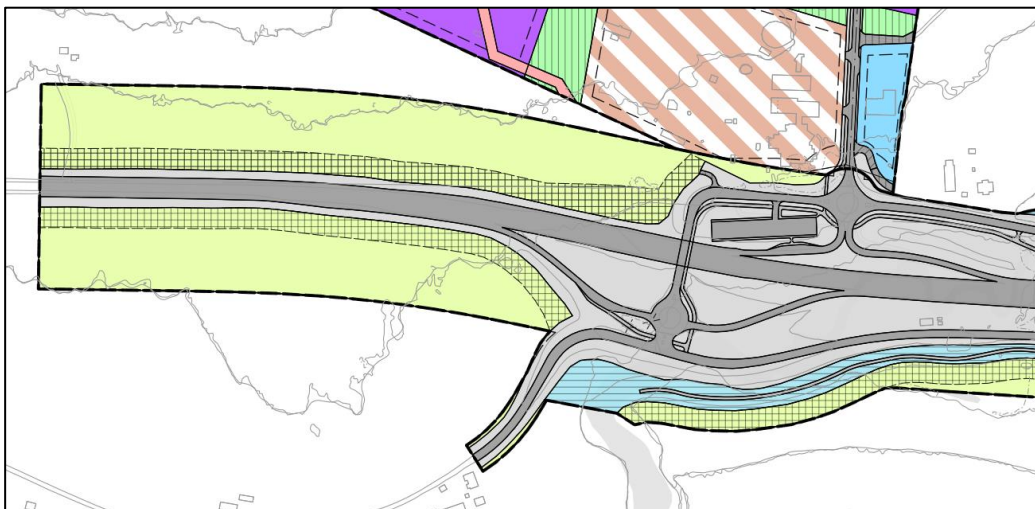
Slomarka vedtatt 27.09.2007



Figur 21 Reguleringsplan for Slomarka

Det er regulert næringsarealer (industri/lager) samt bensinstasjon/garasjeanlegg og herberger/bevertning med fornøylespark. Et parkbelte er regulert som skille mellom næringsområdet og de andre områdene. Pr. dags dato er det ca. 130 daa ledig næringsareal/byggeklare tomter i Slomarka 1. Det er 6-7 bedrifter som er etablert her.

RV2 Fulu – Kurusand vedtatt 18.12.2007



Figur 22 del av Reguleringsplan for RV2 Fulu-Kurusand

Den nye traseen/motorvegen for RV2, nå E16 regulert med rundkjøring/avkjøring nord/syd til Slomarka. Det er regulert gang-/sykkelveger, parkeringsplass m.m. Krysset og motorvegen er opparbeidet som regulert.

3 Beskrivelse av planarbeidet og tiltak

Planarbeidet er et pro-aktivt tiltak uten konkrete utbyggingsplaner som grunnlag, men siste året er det flere som har meldt sin interesse for etablering i Slomarka.

Kommunen ønsker å tilby ferdig regulert areal for næringsbebyggelse ved behov for etablering av nye virksomheter. Ny reguleringsplan innebærer ikke endring av hovedformålet, da det reguleres til kombinert formål næringsbebyggelse/forretninger.

Det er planens intensjon å legge til rette for et næringsområde som skal brukes til etablering av bedrifter i segmentene datalager, forretninger, industri-, lager- og håndverksvirksomheter med tilknyttet kontorvirksomhet i tillegg til areal- og kraftkrevende bransjer. Rene kontorbygg tillates ikke.

Næringsbygg består ofte i hovedsak av to deler, en administrasjon/kontor/kunde del, og en produksjon/lager del. Byggehøyde, antall bygg og form på disse, vil avhenge av hvilke foretak, brukere eller leietakere de skal romme. Planen skal stille krav til utforming og plassering av ny bebyggelse til nærings- og forretningsvirksomhet. Gjeldende byggt teknisk forskrift skal gjelde, og veger med tilhørende trafikkareal skal utformes iht. kommunens norm.

Det tillates ikke forretninger for detaljhandel, slik som dagligvareforretning. I forretningssegmentet tillates det kun forretninger for salg av plasskrevende varer. Med dette menes salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskole/hagesenter.

Opparbeiding av området må realiseres gjennom intern flytting av masser og planering av tomter i flere nivåer pga. høydeforskjeller.

4 Aktuelle overordna rammer og premisser

4.1 Nasjonale og regionale føringer

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven - PBL) 27 juni 2008
- Lov om vern mot forurensing og om avfall (forurensingsloven) av 13.mars 1981
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven - nml) 19. juni 2009
- Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport i planleggingen av 26.08.14
- Næringsstrategi for Kongsvingerregionen 2016 - 2028
- Arealstrategi for næringsområder i Kongsvingerregionen vedtatt juni 2017
- Byregionprosjektet i Kongsvingerregionen
- Vannforvaltningsplan for Vannregion Glomma

4.2 Lokale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030
- Kommuneplanens arealdel 2013-2024. Under rullering, planprogram 2020-2032 er vedtatt.
- Næringsplan vedtatt 21.06.2018

5 Behov for konsekvensutredning (KU)

Behov for konsekvensutredning reguleres av Plan- og bygningsloven § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning. I henhold til § 6 i forskriften: «*Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, punkt b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*»

Tiltak i vedlegg I som er aktuelle for denne reguleringsplanen:

Pkt. 24 Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

I forhold til gjeldende kommuneplan så økes formålet «Næringsvirksomhet» (sosi 1300) med 226 daa, dvs. at LNFR - tiltak for stedbunden næring (sosi 5100) reduseres tilsvarende. Det gjennomføres med en kombinasjon av arealbytter/-flytting og ytterligere utvidelse nordover. Dvs. at en arronderer det avsatte næringsområdet i kommuneplanen slik at en del som er LNF i dag blir bygg-/anleggsområde.

Konsekvensutredningen skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram og i nødvendig utstrekning omfatte:

- a) Tiltakets fysiske egenskaper, lokaliseringen, nødvendige rivningsarbeider og arealbehovet i både bygge- og driftsfasen
- b) De viktigste trekkene ved tiltakets driftsfase, som tiltakets energibehov, energiforbruk, energiløsninger, transportbehov og typen og mengden naturressurser som vil bli brukt
- c) Et anslag over typen og mengden avfall, reststoffer, utslipp og forurensning som vil produseres i bygge- og driftsfasen
- d) Hvor sårbar planen eller tiltaket er for klimaendringer og naturfarer som flom, skred, stormflo og stigning i havnivået

Med utgangspunkt i en beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold skal det i konsekvensutredningen gis en beskrivelse og vurdering av virkningene som planen eller tiltaket kan få for miljø og samfunn, herunder (jfr. forskrift om konsekvensutredning):

- Naturmangfold jf. Naturmangfoldloven
- Økosystemtjenester
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap
- Forurensning (Utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- Vannmiljø, jf. Vannforskriften
- Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
- Samisk natur- og kulturgrunnlag
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred

- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- Barn og unges oppvekstsvilkår
- Kriminalitetsforebygging
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Denne listen er veiledende, og det er planprogrammet som bestemmer hvilke temaer som skal utredes. Team som er valgt for utredning står i kap. 6.5.

Konklusjon:

Bruksarealet til næringsbebyggelsen i planen er på mer enn 15 000 m², og skal derfor konsekvensutredes i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

6 Program for konsekvensutredning

6.1 Arbeidsopplegg

Konsekvensutredningen vil gå parallelt med og være integrert i planarbeidet. Forslag til reguleringsplan med bestemmelser utarbeides på bakgrunn av innledende arbeid og analyser. Inkludert i planbeskrivelsen vil temaene inngå som et ledd i analysearbeidet av de aktuelle utredningstemaene.

Hovedkapitlene i planbeskrivelsen vil være:

- Beskrivelse av dagens område og omkringliggende områder, herunder arealbruk.
- Beskrivelse av planforslaget.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse.
- Konsekvensutredning.

Som ledd i presentasjonen av materiellet vil man benytte temakart og andre typer illustrasjoner/skisser. Aktuelt og relevant grunnlagsmateriale fremlegges som vedlegg til planbeskrivelsen.

6.2 Alternativvurdering

Bruksarealet til næringsbebyggelsen i planen er over 15 000 m², og skal derfor konsekvensutredes i henhold til forskrift om konsekvensutredning vedlegg I, punkt 24;

«Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²».

6.2.1 0 – alternativet

0-alternativet defineres som eksisterende situasjon med dagens arealbruk, gjeldende reguleringsplaner og kommuneplan (og deres utviklingsramme). Planarbeidet omfatter og erstatter delvis to gjeldende reguleringsplaner: Slomarka 1 ID: 3415 L12-31 og RV2 Fulu-Kurusand ID: 3415 L12-13. I kommuneplanen er arealet i planområdet avsatt til næringsformål og LNF.

6.2.2 Hovedalternativet

Etablering av kombinert bebyggelse- og anleggsformål med næringsbebyggelse/forretning og nødvendige samferdselsformål til adkomst m.m. Det planlegges for å tillate anlegg for datalagring, forretninger, industri-, lager- og håndverksvirksomheter med tilknyttet kontorvirksomhet. Rene kontorbygg tillates ikke. Det tillates ikke forretninger for detaljhandel, slik som dagligvareforretning. Det tillates kun forretninger for salg av plasskrevende varer. Med dette menes salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskole/hagesenter.

6.3 Risiko og sårbarhet

I en reguleringsplan er det krav om risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne vil utarbeides samtidig med planen, følge planforslaget og være et viktig supplement til konsekvensutredningen.

6.4 Metodikk for konsekvensutredningen.

Konsekvensutredningen skal gi en sammenstilling av virkningene for å kunne synliggjøre om tiltaket har positive eller negative konsekvenser sammenlignet med 0-alternativet (dagens situasjon sammen med utviklingsramme innenfor gjeldende planer). Det foreslås at metodikken for konsekvensutredningen skal være en tematisk beskrivelse og vurdering av utredningstemaet.

Resultatene av konsekvensutredningen sammenstilles til slutt, med en kort beskrivelse av konsekvens for de ulike alternativene, og en vurdering av den totale konsekvensen av reguleringsplanen. Til slutt skal det redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak som sikres i forbindelse med planprosessen.

6.5 Utredningstema

Her listes opp tema som skal konsekvensutredes med de problemstillinger som skal beskrives.

- Naturmangfold

Temaet naturmangfold omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyr og planters livsgrunnlag. Naturmangfoldloven §§8-12 er grunnlaget for vurdering av konsekvenser i forhold til dette temaet. I utredningen vil det bli tatt utgangspunkt i eksisterende registreringer av biologisk mangfold innenfor planområdet og andre steder langs vassdraget. Det er også behov for nye registreringer. Det vil bli beskrevet og drøftet hvilke konsekvenser utbyggingen og utnyttelsen innenfor planforslaget vil ha å si for naturmangfoldet. Spesielt vil det legges vekt på rødliste- og svartelistearter.

- Landskap

Planforslaget vil føre til inngrep i eksisterende landskap. Temaet landskapsbilde omhandler estetiske verdier i landskapet og menneskers visuelle opplevelse av omgivelsene. Formålet med å utrede landskapsbilde er å kartlegge og synliggjøre eksisterende verdier i landskapet, og vurdere hvordan de visuelle aspektene ved omgivelsene endres som følge av tiltak.

- Trafikk

Planforslaget vil medføre økt trafikk til og fra planområdet. Konsekvenser av den økte trafikken og trafiksikkerhet skal vurderes. Det må belyses hvordan det fremtidige trafikkmønsteret skal være, spesielt med hensyn til myke trafikanter. Det må derfor utredes hvordan etablering av

næringsområde, med arbeidsplasser, besøkende og logistikk vil påvirke trafikkmønsteret og trafikkfordeling over døgnet.

Adkomsten skjer langs eksisterende adkomstveg inn til Slomarka fra etablert trafikkkryss v/E16. All trafikk passerer området for fornøyelsespark og overnatting/bevertning med mange besøkende. Det er viktig med god og sikker trafikkavvikling og se på muligheter for myke trafikanter ferdsl uten å krysse veg. Om evt. ny E16-trase vil berøre planforslaget vil det i så fall bli vurdert og hensyntatt i forbindelse med utarbeiding av endelig planforslag.

Det utføres kapasitetsvurderinger for kryss med E16. Disse vurderingene vil også omfatte analysing av aktuelle tiltak ved behov.

- Støy og støv

Støy må dokumenteres og eventuelle avbøtende tiltak for dette må utredes. Støvproblematikk i anleggsfasen må utredes og avbøtende tiltak belyses.

- Grunnforhold

De overordna kartlagte grunnforhold innenfor planområdet tilsier at det må gjøres ytterligere geoteknisk vurdering av områdestabiliteten. En geotekniker vil vurdere området og om nødvendig foreta grunnundersøkelser. Konsekvensutredningen vil bygge på rapporten fra geotekniker. Grunnundersøkelser og dokumentasjon må være tilstrekkelige i forhold til gjeldene regelverk. Områdestabilitet og rasfaren før og etter tiltaket må synliggjøres.

6.6 Tema i planbeskrivelsen

Her listes opp tema som skal belyses i planbeskrivelsen, men ikke konsekvensutredes i samme grad som temaene som listes i kapittel 6.5.

- Friluftsliv og rekreasjon
- Grønnstruktur
- Universell utforming
- Barn og unges interesser
- Arkitektonisk og estetikk
- Kriminalitetsforebygging
- Teknisk infrastruktur
- Energi
- Forurensning og avrenning
- Sol/skygge
- Eiendomsforhold
- Byggegrenser
- Renovasjon
- Beredskap / samfunnssikkerhet (en del av ROS-analysen)

6.7 Sammenstilling av konsekvensutredningen

Sammenstillingen skal ta for seg virkningen av den samlede arealbruksendringen for samfunnet og ta helhetsgrepet på de konkrete temaene som er vurdert. I Nasjonale forventninger til regional og

kommunal planlegging som er vedtatt ved kongelig resolusjon 24. juni 2011 er det skrevet at:
«Planlegging skal baseres på en vurdering av ulike interesser og bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring hvor også kostnader og nytte avveies».

Ved sammenstilling av konsekvenser er det viktig å ta med seg vektingen av hvilken nytte tiltaket har for samfunnet og hva som er de negative virkningene av tiltaket satt opp imot de positive virkningene. Sammenstillingen skal vise og gi en pekepinn på om tiltaket vil ha positiv eller negativ virkningen for samfunnet som helhet.

7 Planprosess, medvirkning og fremdrift

Det ble utarbeidet et planinitiativ datert 02.10.2019, og oppstartsmøte i kommunen ble avholdt den 17.10.2019. Planprogram for Slomarka 2 ble deretter utarbeidet og forslag ble datert 28.02.2020. Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.05.2020 til 18.06.2020, og ble vedtatt i kommunestyret den 19.11.2020.

Kort tid etter dette kom det henvendelse til kommunen vedr. etablering av batterifabrikk i området – og dermed var det et helt annet behov for areal, inntil 1000 daa - og faktum var da at Slomarka 2 hadde for lite areal. Videre planprosess ble vurdert og drøftet i kommunen og kommunestyret vedtok å sette i gang Slomarka 3 den 04.02.2021. Den 13.04.2021 ble oppdraget utlyst offentlig og planprosessen ble igangsatt rett før sommerferien.

1. Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn, samtidig med varsel om oppstart av planarbeid med frist på minst 6 uker.
Berørte naboer, grunneiere, interesseorganisasjoner, faginstanser og myndigheter på kommunalt, regionalt og statlig nivå vil få tilgang til plandokumentene for uttalelse, og gjøres oppmerksom på arbeidet gjennom brev og annonse i avisen. I tillegg legges informasjonen ut på Sør-Odal kommune. De innkomne uttalelser blir i sin helhet tatt med videre i prosessen.
2. På bakgrunn av forslag til planprogram og innspill under offentlig ettersyn, fastsettes endelig planprogram. Innspill innarbeides i planprogrammet. Kommunen er ansvarlig myndighet. De som har gitt høringsuttalelse gjøres kjent med fastsatt planprogram.
3. Planforslag (herunder ROS-analyse, plankart og planbestemmelser) og konsekvensutredning (KU) utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram.
4. Planforslaget behandles av ansvarlig myndighet, og et samlet planforslag med underliggende dokumenter og fagrapporter legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.
5. Hvis nødvendig må planforslaget endres som følge av merknader eller innsigelser som ev. har kommet inn i høringsperioden.
6. Det endelige planforslaget med KU vedtas av planmyndigheten. Vedtaket kunngjøres med en klagefrist på 3 uker jf. plan- og bygningsloven §1-9.
7. Planen er juridisk bindende hvis ingen påklager vedtaket innen fristens utgang.
Berørte grunneiere involveres i planleggingen, og i den anledning vurderes det å gjennomføre orienterings- og drøftingsmøte. Det avklares hvordan planforslaget bør utformes og hvordan hensyn til grunneiere i best mulig grad kan ivaretas. Kommunen vil vurdere om planforslaget bør drøftes i regionalt planforum.

7.1 Fremdriftsplan

Fremdriftsplan for Slomarka 3:

	2021							2022											
	Jun	Juli	Aug	Sept	Ok	Nov	Des	Jan	Feb	Mars	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sept	Ok	Nov	Des
Oppstart og innledende fase med avklaringer prosess, budsjett, grunnlag, fagutredninger m.m. Koordin. kommuneadm.																			
Utarbeide forslag til planprogram (revidere Slomarka 2)																			
Saksbehandling og behandling planprogram i formannskapet i november-møte																			
Off. ettersyn forslag til planprogram med varsling oppstart																			
Saksbehandling etter off. ettersyn og vedtak av planprogram																			
Utarbeide reguleringsplan med konsekvensutredning, delanalyser trafikk, støy, sikkerhet/ROS, landskap m.fl.																			
Saksbehandling til 1.gangs behandling																			
Offentlig ettersyn																			
Bearbeide planforslag, evt. endringer																			
Saksbehandling til 2.gangs behandling																			
Vedtak plan																			

Rød skrift: offentlig/prosess i kommunen

7.2 Innspill til offentlig ettersyn av planprogram for Slomarka 2

Planprogram for Slomarka 2 lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.05.2020 til 18.06.2020, og alle de innkomne innspillene er oppsummert og vurdert i dette kapittelet. Det er i hovedsak innspill til planprogrammet som vil bli kommentert. Innspill som gjelder konkrete innhold i reguleringsplanen er vanskelig å svare ut i forbindelse med planprogrammet, da det ikke foreligger et planforslag enda. Dette vil bli oppsummert og kommentert i planforslaget som sendes til kommunen, behandles politisk og legges ut på offentlig ettersyn. Det vil da bli ny mulighet til å komme med innspill til det konkrete planforslaget.

I forbindelse med offentlig ettersyn av planprogrammet og varslings av planen i perioden 07.05.2020 til 18.06.2020 kom det inn 11 innspill. **Noen av disse har fått tilleggskommentarer i forbindelse med revisjon av planprogrammet og videre arbeid med Slomarka 3.**

Alle innspill er i sin helhet lagt ved planforslaget til kommunen. Innspillene er delvis oppsummert og kommentert her.

1. NVE, 11.05.2020
2. Rolf Nordmo og Tommy Haugen, 27.05.2020
3. Direktoratet for mineralforvaltning, 04.06.2020
4. Anders Olav Moe, 12.06.2020
5. Finn Reidar Krybelsrud, 12.06.2020

6. Statens vegvesen, 12.06.2020
7. Fylkesmannen i Innlandet, 17.06.2020
8. Jonas Gjersaas Arnesen, 18.06.2020
9. Elvia AS, 22.06.2020
10. Per Landfald, 18.06.2020
11. Innlandet fylkeskommune, 18.06.2020

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 11.05.2020

Flom, erosjon, skred og overvann: Flom-, erosjon- og skredfare må vurderes nøye i planarbeidet. Det er også viktig å ta hensyn til klimaendringer.

Vassdrag- og grunnvannstiltak: Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre om reguleringsplan kan erstatte konsesjon dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg: Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Vurdering:

Planområdet er ikke berørt fareområde for 200-års flom. Elva Sloa går 12-15 meter lavere enn laveste punkt i planområdet. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser i området med tanke på områdestabilitet og nærheten til elva Sloa. Det utarbeides egen rammeplan for vann, avløp som inkluderer overvann og flomveier.

Tilleggs kommentarer i forbindelse med revidert planprogram for Slomarka 3:

Planområdet er utvidet betydelig nordover, og helt nordøst i planområdet er høydeforskjellen liten ned til Sloa, og ca. 20 daa er derfor berørt av aktsomhetsområde flom. Sloa går ellers 10-15 meter lavere enn laveste punkt i planområdet sørover. Mens 200-års flom for Glomma ligger på ca. kote 137.

2. Grunneiere av gnr/bnr. 35/55 og 35/9, v/Rolf Nordmo og Tommy Haugen, datert 27.05.2020

Grunneiere ønsker å utvikle areal til framtidig veganlegg bestående av komplett vegservice for mindre og tyngre kjøretøy i tilknytning til Slomarka trafikkmaskin.

Vurdering:

Gnr/bnr. 35/55 er regulert til bensinstasjon/garasjeanlegg i gjeldende plan for Slomarka. Innspillet vurderes i det videre planarbeid. 35/9 ligger utenfor planområdet og er i kommuneplanen lokalisert i LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, med bl.a. dyrka mark. Området vil derfor ikke bli vurdert i dette planarbeidet.

3. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), datert 04.06.2020

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Planen ser heller ikke ut til å omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. De har ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan for Slomarka næringsområde 2.

Vurdering:

Merknaden tas til orientering.

4. Grunneier av gnr/bnr. 36/1, v/Anders Olav Moe, datert 12.06.2020

Grunneiere av gnr/bnr. 34/1 og 2 er positive til å avstå grunn til utvidelse av næringsområdet. Når to skogeiere er positive til å avstå grunn bør kommunen holde seg til de områdene som blir tilbudt og ikke fortsette med planer inn på eiendommer tilhørende grunneiere som ikke ønsker å avstå grunn. Grunneier av gnr/bnr. 36/1 er ikke interessert i å avstå grunn. Det samme gjelder grunneier av gnr/bnr. 35/7, 8 og 10. Grunneier av gnr/bnr. 35/31 sies å være positiv til salg forutsatt et lønnsomt og uforpliktende oppgjør. Dette vil gi en grei avgrensning mot vest. Eiendommen er helt avvirket, gnr/bnr. 35/1 er stort sett avvirket. Disse to eiendommene har ikke krevende kupert terreng og bør gi en rimelig massebalanse internt ved opparbeidelse av området.

Vestre del av gnr/bnr. 34/1 (Landfald's utmark) består av berg med forholdsvis bratt stigning i terrenget, bergfoten starter nord i enden av gnr/bnr. 35/31. Hvis grunneier Landfald er villig til å selge til mineraluttak av berget, vil det være en god løsning for tilgang på eventuelt manglende steinmasser. Østre del av gnr/bnr. 34/1 (utmarksdel), som følger åen Sloa, består av løsmasser og da vil en intern tilgang på steinmasser være besparende ved behov for masseutskiftning. Ved større uttak av steinmasser, så vil det etter endt uttak over en lengre strekning bli frigjort areal som kan gi mulighet for å opparbeide næringstomter på fjellgrunn. Lokalt uttak kan også komme en eventuell ny E16 trasè til gode. I disse dager snakkes det om at E16 fra Kongsvinger, som opprinnelig er planlagt koblet mot E16 på Nybakk, kan bli endret til å bli tilkoblet E6 nord for Jessheim, da kan alternativet med nordlige trase bli den mest aktuelle linjen igjen.

I en besvarelse fra Nye Veier, under det digitale informasjonsmøtet 04.06.2020 for Sør-Odal, gjeldende oppstart av planarbeidet for ny E16 mellom Kongsvinger og E6, ble det uttalt at planområdet for alternativ nord foreløpig ikke var forkastet. Under byggeperioden for nye E16 Slomarka-Kongsvinger, ble den lokale veien veldig belastet av massetransport til og fra veianlegget. Skulle det bli en nordliggende trasè for nye E16, vil det ved å ta ut steinmasser fra Slomarka og benytte mobile knuse- og sikteverk på stedet, for deretter frakte de ferdige steinmassene direkte ned på veianlegget uten å benytte dagens eksisterende vei ut av næringsområdet, unngås mye transport på den lokale veien og gjennomgangstrafikken vil flyte bedre. Det understrekes at grunneier ikke er for en nordlig utbygging av E16 da dette vil volde stor skade på landbrukseiendom.

Vurdering:

Sørvestre del av planområdet berører letekorridor for ny E16 jfr. kommuneplanen. Statens vegvesen har ingen merknader til planprogrammet, og Nye Veier har ikke kommet med noen innspill i forbindelse med varslingen. Grunneiers ønske om ikke å avstå grunn til næringsområdet registreres. Evt. innspill fra det pågående E16-planarbeidet vil bli vurdert når så er tilfelle. Innspillet vurderes i det videre planarbeidet.

Tilleggs kommentarer i forbindelse med revidert planprogram for Slomarka 3:

Eiendommen 36/1 er ikke lenger inkludert i planområdet, med bakgrunn i grunneiers merknad og at området er en korridor for viktig hjortevilt-trekk.

5. Grunneier av gnr/bnr. 35/7, 8 og 10 Snekkermovegen 245, v/Finn Reidar Krybelserud, datert 12.06.2020

Teigene som ønskes avstått er det eneste skogarealet som tilhører gården og gården mister en viktig ressurs ved frafall av disse. Dette i form av ved og tømmer. Grunneier er negativ til reguleringsplan.

Vurdering:

Gnr/bnr. 35/7, 8 og det meste av 35/10 ligger innenfor båndlagt område i kommuneplanen, letekorridor for ny E16. Hvor ny E16 skal gå er ikke fastlagt. Samtidig ligger eiendommene utenfor gjeldende E16-plan. Grunneiers ønske om ikke å avstå grunn til næringsområdet registreres. Innspillet vurderes i det videre planarbeidet.

Tilleggs kommentarer i forbindelse med revidert planprogram for Slomarka 3:

Eiendommene er ikke lenger inkludert i planområdet, med bakgrunn i at dette ligger innenfor letekorridoren til nye E16.

6. Statens vegvesen, datert 12.06.2020

Statens vegvesen har ingen merknader til forslag til planprogram.

Vurdering:

Ingen kommentar.

7. Fylkesmannen i Innlandet, datert 17.06.2020

Det er viktig at type virksomhet som tillates følges opp med klare og entydige bestemmelser til reguleringsplanen. Slomarka er et tradisjonelt, frittliggende næringsområde som bør være egna for tyngre og plasskrevende etableringer, men hvor det ikke må åpnes for glidende åpning mot bilbasert detaljhandel. Planprogrammet ser ellers ut til å dekke de fleste aktuelle emner, og Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til forslaget.

Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikra mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. plan og bygningsloven § 28-1.

Vurdering:

Merknadene tas til følge i det videre planarbeidet.

8. Grunneier av gnr/bnr. 35/31, Snekkermovegen 108 v/ Jonas Gjersaas Arnesen, datert 18.06.2020

Grunneier er positiv til at del av eiendom inngår i utvidelsen av reguleringsplanen for industriområdet. Det gis likevel kommentar til følgende:

1. Planavgrensningen skaper uhensiktsmessige eiendomsforhold og dårlig arronderte eiendomsgrenser, spesielt for eiendom gnr/bnr. 36/1. Områdene lengst nord og øst på eiendommen vil bli vanskeligere tilgjengelig for grunneier og planavgrensningen foreslås lagt langs den vestlige og eksisterende eiendomsgrensen til eiendom gnr/bnr. 35/31.

2. Ved utarbeidelse av tomteinndelingsplan må det legges vekt på eiendomsutforming av både nye tomter og resterende arealer for å unngå verdiforringelse og ugunstige arealer som blir vanskelige å bruke i framtiden.
3. Det stilles spørsmål ved prosedyren for kjøp og salg av tomter samt kvadratmeterpris som legges til grunn.
4. Det er usikre eiendomsgrenser i området og det bør avholdes en oppmålingsforretning av aktuelle eiendomsgrenser før reguleringsplanen blir vedtatt. Dette får å avverge ekstraarbeider i etterkant.
5. Grunneiere og rettighetshavere som blir direkte berørt i saken må bli informert og involvert fortløpende gjennom hele planprosessen, uavhengig av evt. avgitte høringsuttalelser.

Vurdering:

Plangrensa følger eiendomsgrenser så langt det er praktisk mulig. Det meste av de bratteste områdene som lå inne i kommuneplanen i nord er erstattet med arealet på flata i nordøst. 36/1 skal ikke bli hindret noen adkomst til eiendommen i fremtiden, og hva det blir regulert til innenfor plangrensa er heller ikke avklart på dette stadiet. Hovedpoenget med planen er nettopp å regulere inn områder/felt for næringsbebyggelse med tomtegrenser på en hensiktsmessig måte, og andre formål som bl.a. veger og grøntkorridorer. Usikre eiendomsgrenser må gås opp på nytt og oppmålingsforretning avholdes i den anledning. Utenomplanfaglige merknader som kjøp av tomter og pris vurderes ikke i denne reguleringsplanens utredninger og dokumenter.

Tilleggs kommentarer i forbindelse med revidert planprogram for Slomarka 3:

Eiendommen 35/31 er nå med i sin helhet i vestre del av planområdet. Gnr/Bnr. 36/1 er ikke berørt av planområdet.

9. Elvia AS, datert 22.06.2020

Elvia AS ønsker at det gjøres vurdering på om noe av eksisterende elnett innenfor planområdet blir berørt. Det må også vurderes hvor stort effektbehov det blir behov for til den nye delen av næringsområdet. Dette for å vurdere strømforsyningen til eksisterende og ny virksomhet.

Vurdering:

Merknadene tas til følge i det videre planarbeidet.

Tilleggs kommentarer i forbindelse med revidert planprogram for Slomarka 3:

Det er en løpende dialog mellom kommunen, Klosser Innovasjon og Elvia om strømkapasitet på Slomarka. Det kan ikke utelukkes at større energikrevende etableringer kan bli aktuelt i område på over 150 Mwh.

10. Grunneier av gnr/bnr. 34/1 v/ Per Landfald, datert 22.06.2020

Grunneier er i utgangspunktet positiv til utvidelse som skissert i plandokumentene. En fullstendig utnyttelse av området vil kunne medføre ulemper for grunneier som nær nabo til industri-/næringsområdet (eksempelvis støy, utsikt, mm). Per i dag er det ikke utsikt til

næringsområdet fra gårdstunet, men dette vil utvilsomt endre seg ved full utnyttelse av arealet som planlegges regulert til næring. Planen vil også gripe inn i et veletablert jaktterreng. I tillegg legger den beslag på en av gårdens traktorveger som er viktig for adkomst til deler av skogen på gnr/bnr. 34/1. Sistnevnte kan løses med en reguleringsbestemmelse om at gnr/bnr. 34/1 skal ha rett til adkomst til eget skogareal fra næringsparken. Det legges videre til grunn at utnyttelse av området vil skje etappevis i forlengelse av allerede bebygget areal, slik at man unngår å ta i bruk deler av det regulerte arealet midt inne i skogeiendommen.

Grunneier er positiv til å inngå festeavtaler for tomter som ønskes opparbeidet. Tiltakshaver oppfordres til å vurdere mulige synergieffekter sammen med en eventuell videre utbygging av E16: Dersom det besluttet at veien skal bygges videre fra Slobrua, vil veientreprenør ha behov for areal til rigg. Fra andre prosjekter er vi kjent med avtaler som innebærer at veientreprenøren etterlater seg en ferdig opparbeidet tomt. Dette vil kunne være aktuelt også her.

Vurdering:

Fremtidig adkomst til 34/1 sin skogeiendom skal sikres i reguleringsplanen. Det skal vurderes og planlegges for en hensiktsmessig utbyggingstakt med bl.a. rekkefølgebestemmelser. Innspillet vurderes i det videre planarbeidet.

11. Innlandet fylkeskommune, datert 18.06.2020

Planfaglige forhold og samferdsel: I kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet på Slomarka avsatt til næringsformål. I følge Kommunal- og moderniseringsdepartementets Reguleringsplanveileder fra september 2018 kan ikke formålet forretning inngå i næringsformålet, da forretning er et eget formål. Forslaget om å regulere for plasskrevende varehandel på Slomarka er derfor i strid med kommuneplanens arealdel. Dersom kommunen allikevel ønsker å tilrettelegge for plasskrevende varehandel er det svært viktig at dette defineres tydelig i en uttømmende liste i reguleringsbestemmelsene. Det er en risiko ved å åpne opp for handel, at det kommer etableringsønsker som tilhører en gråsoner med konsepter hvor det er en høy andel detaljvarehandel sammen med plasskrevende varer. Slike etableringsønsker kan være vanskelig å styre. Det vil være i strid med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, svært ødeleggende for handelsnæringen i Skarnes sentrum dersom det etableres plasskrevende varekonsepter på Slomarka, som også inkluderer en viss mengde detaljvarer.

Det sies også om hensikten med planarbeidet at eksisterende reguleringsplan skal utvides. I gjeldende reguleringsplan er utbyggingsområdene avsatt til næring (industri/lager) (i tillegg til bensinstasjon/garasjeanlegg og herberge/bevertning med fornøylespark). Forslaget om å åpne for plasskrevende handel er derfor heller ikke en utvidelse av eksisterende formål, men et nytt formål på Slomarka.

Kulturvern faglige forhold: Nyere tids kulturminner - I den grad nyere tids kulturminner berøres ved gjennomføring av planen må verneverdien avklares. Aktuelt vernehensyn innarbeides i planen med tilpassede hensynssoner og bestemmelser. Med bakgrunn i opplysninger gitt i varslet har Fylkeskommunen ingen ytterligere merknader.

Automatisk fredete kulturminner – Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor det aktuelle området. Vestre og søndre del av planområdet er tidligere registrert for automatisk fredete

kulturminner i forbindelse med løpetraseer for ny E16. Planområdet er gjennomgått med data fra flybåren laser. Det ble ikke oppdaget anomalier som kunne likne på automatisk fredete kulturminner under gjennomgangen. Området vurderes derfor å ha begrenset potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. På grunnlag av ovennevnte vurderes det ikke som nødvendig å foreta arkeologisk registrering i saken.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter.

Vurdering:

Merknadene tas til følge i det videre planarbeidet.