

Oppstart av reguleringsplanarbeid - Harabakken**Sluttbehandles i:**

Planutvalget

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
21/5222	22/3230	K2-L12, Plantype- DETREG	Pål Ivar Brekke
DokumentNR: 5			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
Planutvalget	09.02.2022	009/22

Dokumenter:

Oversiktskart	Vedlegg 1
Foreløpig Situasjonsplan Harabakken	Vedlegg 2
Planinitiativ	Vedlegg 3
Presentasjon av tiltaket, 6. oktober 2021	Vedlegg 4

Fakta:

Kommunen har mottatt planinitiativ fra Harabakken AS, som ønsker å etablere ny næring på en landbrukseiendom i kommunen, med veksthus for dyrking av salat og krydderplanter samt en hurtigladestasjon for elbiler med tilhørende servicetilbud. Denne virksomheten vurderes å være i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Rådmannen legger derfor frem saken frem slik at planutvalget kan ta stilling til om det er ønskelig at planarbeidet igangsettes.

Plan- og bygningsloven § 12-8 gir kommunen mulighet til å beslutte at et planinitiativet skal stoppes før det varsles planoppstart. I denne saken anbefaler rådmannen at planarbeidet ikke fortsetter i den formen den har nå, men at det i stedet begrenses til å kun omfatte veksthusene mens utbygging av ny hurtigladestasjon og veiserviceanlegg avklares gjennom neste fullstendige behandling av kommuneplanens arealdel.

Harabakken AS eier eiendommen Harabakken, gnr. 141 bnr. 2, nord for Økelsrudkrysset ved E6. De ønsker å etablere landbruksnæring og en hurtigladestasjon for elbiler med servicetilbud på eiendommen. Eiendommen er en landbrukseiendom på 91 daa, hvorav 23,3 daa er fulldyrka jord og 54,6 daa er produktiv skog, og resterende er bebyggelse og vegareal. Utbyggingen berører også naboeiendommen gnr 213 bnr 8, «Harabakksvea». Dette er en mindre eiendom på 31 daa, med 4,6 daa fulldyrka jord og 11,1 daa produktiv skog. Statens vegvesen står som grunneier i dag, men ifølge

forslagsstiller skal den overtas av Hans A. Aamodt.

Økelsrudkrysset er et av sju veikryss på E6 gjennom Ringsaker, 4,7 km vest for krysset ved Brumunddal og 2,8 km sørøst for krysset på Rudshøgda. Det betjener trafikk fra Åshøgdevegen, Ringsakervegen og Rennbergsvegen, i hovedsak fra områder mellom Stavsjø og Moelv. Med utbygging av nye regulerte veger vil det også i større grad betjene næringsområdet på Rudshøgda via Åshøgdevegen. Åshøgdevegen er også hovedtrasé for myke trafikanter mellom Brumunddal og Moelv, med gangveg gjennom Økelsrudkrysset og over brua.

Kort om forslaget. Planinitiativet skal legge til rette for robotisert dyrking av salat og/eller krydderplanter i tette veksthus med kunstig belysning. Det er skissert tre bygg med grunnflate 30x100 meter. Det er også ønske om å etablere en hurtigladestasjon med servicetilbud, med kapasitet for ca. 30 biler.

Plantefabrikkene skal plasseres i skogsområdet nordvest på eiendommen, mens hurtigladestasjonen er tenkt plassert i grensen mellom 141/2 og 213/8 rett vest for våningshuset på Harabakksvea. Slik det er skissert nå vil konsekvensen av tiltaket være omdisponering av ca. 2-3 daa dyrka mark og ca. 24 daa produktiv skog.

Plantefabrikkene antas å gi 12-18 arbeidsplasser, og hurtigladestasjonen med servicetilbud antas å gi 2-3 årsverk. I første omgang er det dette som er ønsket etablert på eiendommen. Forslagsstiller nevner også mulighet for samarbeid med utdannings- og forskningsmiljøer, og mulighet for videre utvikling i tilknytning til området med eksempelvis fyllestasjon for hydrogendrivstoff eller mulighet for lagring av elektrisitet som supplement til kraftnettet.

Forslagsstiller begrunner valgte lokalisering med nærhet til E6 og Økelsrudkrysset. Det er god solinnstråling på tomta og nærhet til vann og avløp. En 22 kV høyspentledning går over tomta og gir god krafttilgang.

Kommuneplanens arealdel og gjeldende plangrunnlag: I kommuneplanens arealdel er området vist som LNF-område. Det ligger også rundt 60 boliger i området nord for krysset, men området er ikke definert som noe senter med ønske om videre vekst, hverken for bosetting eller næring. Fra Harabakken er områdene på østsiden av E6 et sammenhengende landbruksområde opp til industriområdet på Rudshøgda.

På vestsiden av E6 og krysset er situasjonen den samme, med noe boligbebyggelse langs fylkesvegene, men ellers i hovedsak landbruk. Industriområdet på Rudshøgda er regulert sørover langs E6 og avsluttes ca. 700 meter nord for Økelsrudkrysset.

Planen viser hensynssoner for kulturminner i området. Disse er kartlagt i forbindelse med E6-utbyggingen og berøres ikke av tiltaket. Kommuneplanen angir en hensynssone for naturmiljø i området. Dette var et planlagt krysningspunkt for vilt ved E6, som er flyttet til under E6-brua innerst i Botsenden. Denne hensynssonen er dermed ikke av betydning.

Vurdering:

Generelt er rådmannen positiv til ny næringsutvikling i kommunen, spesielt der det også skapes arbeidsplasser. Rådmannen mener denne virksomheten skal ønskes velkommen i kommunen, men at plasseringen må vurderes nærmere.

De to vegkryssene Bergshøgda og Økelsrud har ikke nærliggende byggeområder. Lokalisering av en ny virksomhet ved Økelsrudkrysset kan være begynnelsen på en endring fra landbruk til industri og handel ved krysset. Området nord for Økelsrudkrysset er i dag et sammenhengende landbruksområde med jord- og skogdrift. En første etablering av næring her kan gi presedens for mer utbygging.

Produksjon av salat og kryddervekster er i tråd med landbruksformålet. Dette gjøres normalt i drivhus av glass eller plast, med direkte sollys. Dette prosjektet er helårsdyrking med kunstig belysning inne i isolerte produksjonshaller, og er dermed langt på vei uavhengig av dyrka mark og annen landbruksdrift på eiendommen. Dette kan sammenlignes med annen landbruksvirksomhet som krever store bygg. Bygningsomfanget er imidlertid større enn det som er vanlig i dagens landbruk.

Selv om planteproduksjonen er i tråd med arealformålet, må det også tenkes på hva som kan være konsekvensene dersom den første virksomheten utvikles og byggene og eiendommen selges videre til annen bruk.

Byggegrense mot veg: Produksjonslokalene og hurtigladestasjonen ligger nærmere E6 enn den regulerte byggegrensen, som er 100 meter fra senter mellom kjørefelt i nærmeste kjørebane. I skissen til situasjonsplan er det vist bebyggelse ca. 34 meter fra senterlinjen. Kommunen antar det er liten sannsynlighet for at vegeier vil akseptere en slik plassering, ettersom det i øvrige ubebygde næringsområder ikke har vært akseptert bebyggelse nærmere E6 enn 50 meter. Dersom vegmyndighet står ved den regulerte byggegrensen på 100 meter vil det være for lite areal igjen på eiendommen til at en utbygging kan gjøres i samme omfang og samtidig verne dyrka mark på Harabakken.

Byggegrenser mot veg settes av to grunner – for å beskytte vegen mot samfunnet rundt, slik at drift av vegen kan gjøres uten konflikt, og for å beskytte innbyggere mot ulempe fra vegen som støy og svevestøv. For næringsvirksomhet er ikke ulempene av samme betydning, derfor er byggegrensen mot E6 mindre i næringsområdene på Rudshøgda og i Nydal. I Nydal er gamle planer beholdt inntil E6 med byggegrenser ca. 35 meter fra midten av vegen, mens på Rudshøgda og i Brumunddal er byggegrensene for de nye næringsområdene satt til 50 meter fra E6.

Jordvern: Den skisserte plasseringen kommer ikke i konflikt med dyrka mark på Harabakken, arealet som er tenkt nedbygd er skogareal, og adkomstvegen til veksthusene er tenkt plassert mellom dyrka mark og viltgjerdet langs E6. For hurtigladestasjonen vil omtrent halve arealet være dyrka mark, dette er en liten teig (4,6 daa) på eiendommen 213/8, som ikke har vært i drift de siste årene.

De delene av eiendommene 141/2 og 213/8 som ikke allerede er dyrka mark er areal som har potensiale for å dyrkes opp. Planer for nydyrking på eiendommen har vært godkjent tidligere, men er ikke blitt gjennomført.

Bebyggelsen i området er både nytt og gammelt. Tunet på Harabakken har et våningshus fra 1700-tallet, som tidligere har vært godkjent revet på visse vilkår. Det er bygd et nytt våningshus nordøst på

eiendommen i 2015, dette er i dag utleid. Bebyggelsen på 213/8 og 213/14 rett nord for krysset, Åshøgdevegen 3 og 5, vurderes revet av vegvesenet fordi den ligger for nær E6.

Landskap og synlighet: Byggene er tenkt gravd inn i bakken slik at nordveggen i hvert bygg fungerer som støttemur for bakken og bygg lenger nord. Det kreves allikevel forholdsvis mye utgraving og planering av terrenget, høydeforskjellen er til sammen rundt 20 meter fra laveste til høyeste punkt der veksthusene er tenkt plassert. At byggene graves inn i terrenget vil gjøre at de oppleves som lite ruvende, og de vil ikke være spesielt synlige på avstand. E6 går i et dalføre opp mot Rudshøgda, så bebyggelse her er ikke synlig fra lang avstand i landskapet.

Fasader som er kledd med solceller vil være uvant å se, i dag er de store solcelleanleggene i hovedsak plassert på tak enten på næringsbygg eller mer tradisjonelle driftsbygninger i landbruket. Dette vil være et avvik fra landbruksbygg både i form, farge og utseende, og vil slik gi inntrykk av at eiendommen er et næringsområde.

Alternative plasseringer: Beliggenheten i LNF-området legger begrensninger på fremtidig bruk av den nye bygningsmassen. Denne dyrkingen kan også gjøres i et industriområde, og en plassering i et regulert næringsområde gi større mulighet for gjenbruk av bygninger. At denne eiendommen har mulighet for tilknytning til høyspent og vann- og avløpsledninger er heller ikke unikt sammenlignet med andre næringstomter.

Hurtigladestasjonen med servicemuligheter er et eget spørsmål når det kommer til plassering. Fra Økelsrudkrysset er det bare noen få kilometer opp til Rudshøgda der det finnes et stort hurtigladeområde. Avstanden til andre ladepunkt i seg selv er altså ikke et argument for å åpne et nytt område for utbygging av hurtigladere. Den samlede kapasiteten på hurtigladere langs E6 oppleves som god i dag, men dette er et stadig kappløp mellom utbygde ladepunkter og et raskt voksende antall elbiler på veiene.

Det er også et ønske ved plassering av veiserviceanlegg at de skal bidra til å styrke handel og annet næringsliv i kommunen. Ladepunktene på Rudshøgda, i ved Mjøstårnet og i Moelv gjør dette. En hurtigladestasjon ved Økelsrudkrysset vil ikke ha noen slik merverdi for annet næringsliv i kommunen ut over det som etableres i dette prosjektet.

Konklusjon og videre behandling: Ut fra en vurdering av plangrunnlaget og tiltaket vurderer rådmannen at det ikke kan anbefales å gå videre med helheten i dette planarbeidet.

Etablering av ny landbruksnæring på eiendommen er i samsvar med kommuneplanen. Både utbyggingens omfang og det at den krever ny adkomst over naboeiendommer og ny byggegrense mot E6 gjør at det må utarbeides reguleringsplan også for landbruksdelen av tiltaket. Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen begrenses til dette, slik at en fremtidig hurtigladestasjon med servicetilbud utsettes til det er avklart gjennom neste fullstendige behandling av kommuneplanens arealdel. Med dette anbefaler rådmannen at det kan gås videre med planene for etablering av ny landbruksnæring på eiendommen Harabakken.

Planutvalget har også anledning til å stanse hele planinitiativet, eller å åpne for at det kan varsles oppstart for hele planen. Det vil uavhengig av planomfanget være aktuelt å legge saken fram for regionalt planforum i en tidlig fase, slik at byggegrenser mot veg og andre forhold som er kritiske for gjennomføring kan avklares på et tidlig tidspunkt i prosessen.

Forslag til vedtak:

Det tillates igangsatt reguleringsplanarbeid for eiendommen Harabakken, begrenset til vurdering av etablering av veksthusene. Veiservice og ladestasjoner er ikke i tråd med arealformålet i kommuneplanen, og vil åpne området for annen næringsvirksomhet enn landbruk. Denne arealbruken må først avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Planutvalget stanser derfor denne delen av planarbeidet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd.

Rådmannen i Ringsaker, 26. januar 2022

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud
plansjef

09.02.2022 Planutvalget

Alternativt forslag til vedtak, foreslått av Kai Ove Berg, Høyre

Det tillates igangsatt reguleringsplanarbeid for eiendommen Harabakken, begrenset til vurdering av etablering av veksthusene. Veiservice og ladestasjoner er per i dag ikke i tråd med arealformålet i kommuneplanen, og vil åpne området for annen næringsvirksomhet enn landbruk. Planutvalget stanser derfor denne delen av planarbeidet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd. En eventuell endring av arealbruken til dette formålet må avklares gjennom kommuneplanens arealdel.

Votering:

Forslag fremmet i møtet fikk 3 stemmer og falt.
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PU - 009/22:

Vedtak:

Det tillates igangsatt reguleringsplanarbeid for eiendommen Harabakken, begrenset til vurdering av etablering av veksthusene. Veiservice og ladestasjoner er ikke i tråd med arealformålet i kommuneplanen, og vil åpne området for annen næringsvirksomhet enn landbruk. Denne arealbruken må først avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Planutvalget stanser derfor

denne delen av planarbeidet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd.