

Grasmo Eiendom AS

Reguleringsplan for Grasmo industriområde i Eidskog
kommune, planID – 3416 201602

Planinitiativ

24.4.2024



1 Kort presentasjon

Gjeldende regulering for Grasmo industriområde ble vedtatt av Eidskog kommunestyre 8.6.2017. Størrelsen på hele planområdet er på 746 da. Planen avsetter størstedelen av arealet mellom jernbanen og vannet Søndre Åklangen til industriformål.

Grasmo Eiendom AS ønsker å foreslå endringer i reguleringsplanen for Grasmo industriområde. På det tidspunkt reguleringsplanen ble vedtatt var det en aktuell mulighet å etablere et stort produksjonsanlegg for biodrivstoff, Biozin, på området. Av ulike grunner er dette ikke lenger aktuelt. Flere forhold i gjeldende plan er derfor ikke optimale for en framtidsrettet næringsutvikling i området.

Etter en forutgående prosess er det avklart at endringene ikke kan skje innenfor rammene av § 12-14 i plan- og bygningsloven. Det må derfor påregnes en planprosess tilsvarende en full regulering.

Sentrale kontaktpersoner i arbeidet vil være:

Fagkyndig	Firma	Orre AS
	Kontaktperson	Eivind Orre
	E-post	eivind@orreplan.no
	Telefon	908 57531
Forslagstiller	Firma	Grasmo Eiendom AS/ Bergene Holm AS
	Kontaktperson	Morten Riis-Gjertsen
	E-post	Morten.riis-gjertsen@bergeneholm.no
	Telefon	920 33800

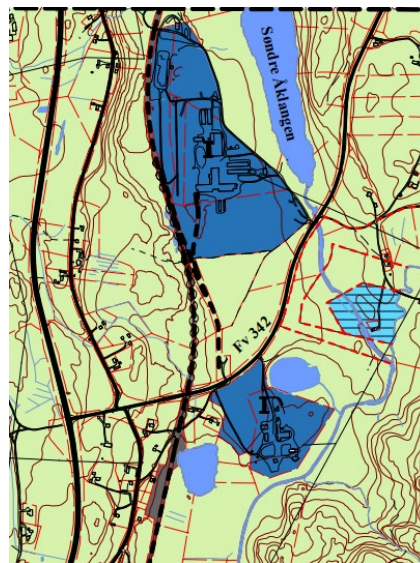
Det legges til grunn at planprosessen ikke vil utløse konsekvensutredning.

2 Plansituasjon og planområdet i dag

Kommuneplanens arealdel

Gjeldende versjon av kommuneplanens arealdel (2004-2015) ble vedtatt i Eidskog kommunestyre 18.3.2004. Planen viser et mindre omfang av Grasmo industriområde enn hva som er avsatt gjennom senere vedtatt detaljplan.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon.

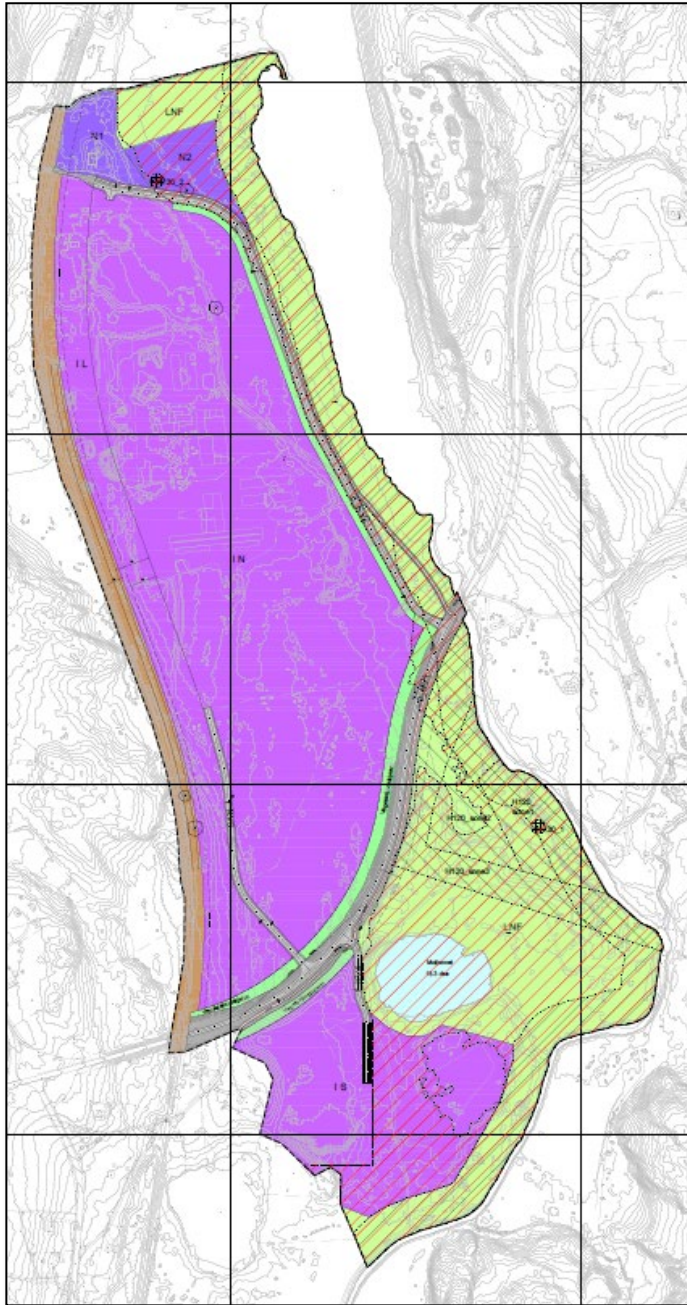


Figur 1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Gjeldende regulering

Gjeldende regulering for Grasmo industriområde ble vedtatt av Eidskog kommunestyre 8.6.2017. Planen avsetter størstedelen av arealet mellom jernbanen og vannet Søndre Åklengen til næringsformål. Det settes også av et areal på 77 da sør for Bråtaveien til næring. I planen er det satt av betydelige arealer til buffersoner (LNF) både mot Søndre Åklengen, rundt Motjennet og i området for grunnvannsforsyning til Kroksjøen vannverk. Grunnvannsførekosten er videre sikret med restriksjonssoner i planen.

Planen omfatter jernbanesporet som avgrensning mot vest. Mulighet for etablering av kryssingsspor eller industrispør med tilhørende tekniske anlegg er sikret både på plankart og i bestemmelser. Et industrispør med laste- og losseområde for gods ville være av stor verdi for virksomheter som etablerer seg i området. Det er ikke detaljert noen avgrensning av disse funksjonene. Bestemmelsene er utformet slik at områdene langs sporet kan utvikles uten hensyn til utvidet baneanlegg.



Figur 2 Gjeldende reguleringsplan for Grasmo industriområde

Eierforhold

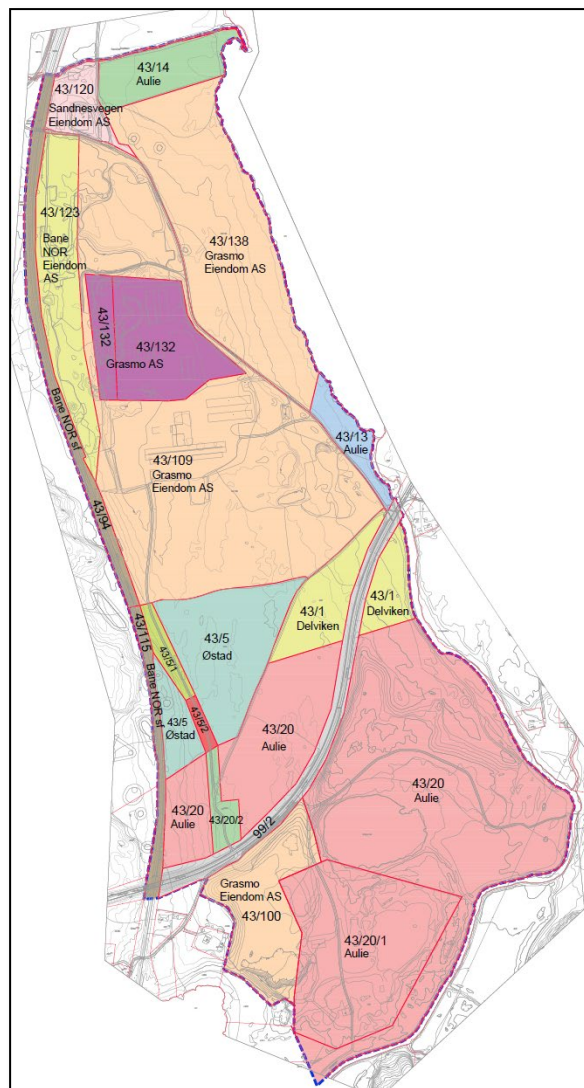
Eierforhold fremgår av figur på neste side. Grasmø Eiendom har hjemmel til eiendommene 43/109, 43/138 og 43/100.

Planområdet i dag

Industriområdet rommer i dag en større virksomhet som er i drift. Det er ArbaOne AS som driver produksjon av svartpellets. Produksjonsanlegget er i en utviklingsfase der det arbeides med optimalisering av prosessanlegget for en videre oppskalering.

På arealene mellom Grasmø Eiendom AS sitt område og Bråtavegen er det i senere år tatt ut betydelige mengde masser.

Med unntak av bedriften Arba One har det ikke vært nevneverdig utvikling på næringsarealene etter at reguleringsplanen ble vedtatt i 2017.



Figur 3 Eiendomsforhold

3 Hensikten med planarbeidet

Hovedgrep

Grasmo Eiendom AS har igangsatt en arbeid for å aktivisere en større del av arealene på industriområdet til næringsvirksomhet. Et viktig grep er å dele opp eiendommen i mindre tomteenheter som lettere lar seg markedsføre for salg og utbygging. Bergene Holm-konsernet, som eiere av Grasmo Eiendom AS, har gode erfaringer med at en slik prosess kan utløse næringsutvikling gjennom at ferdig fradelte tomter ligger klare som passelig store enheter.

Næringsområdet er stort, og mindre eiendomsenheter kan innebære behov for etablering av felles lokale adkomstveier.

Det ligger som en grunnleggende premiss i gjeldende regulering at Sandnesveien skal omlegges for å samle størst mulig del av næringsarealene innenfor ett felt. Bakgrunnen for det var intensjonene om å etablere ett større industrianlegg på hele arealet. Ettersom denne store etableringen bortfaller, er det mulig å etablere hensiktsmessige tomtearealer med utgangspunkt i nåværende vei som riktignok bør oppgraderes noe. Det må videre gjøres en omlegging i krysset mot Sandnesveien for å sikre tilfredsstillende siktforhold.

Det kan være aktuelt å etablere en solcellepark innenfor området. Dette er tiltak som behandles etter energiloven, men utbygging må ikke være i strid med formål etter plan- og bygningsloven. Dette kan påvirke formålsbeskrivelsen for deler av planområdet.

Oversikt over de viktigste endringene som planlegges i reguleringsplanen

- Beholde eksisterende trase av Sandnesveien (KV2) i større grad. Utbedring av krysset mot Bråtaveien (KV1)
- Justering av vegetasjonsbelter langs veien
- Endre regulerte gang- sykkelveier til turveier – ivareta Vekterveien
- Tillate energianlegg på deler av arealer regulert til næring
- Regulere adgang til å etablere felles, private adkomstveier innenfor næringsarealene
- Endring av rekkefølgebestemmelsene om teknisk infrastruktur;
 - o tillate en begrenset næringsutvikling innenfor planområdet basert på lokale renseløsninger
 - o spesifisere rekkefølge på bygging av kjøreveier og gangforbindelser
- Baneformål innskrenket til å gjelde kun BaneNORs eiendom

- Oppdatere omfang og vilkår om fjerning av kulturminner i samarbeid med kulturminnemyndigheten
- Planteknisk oppdatering av planen:
 - o Formålsbetegnelser i henhold til nasjonal standard
 - o Oppdatere angivelse av godkjennende myndigheter
 - o Påføre frisikt
 - o Bestemmelser knyttet til byggehøyder, masseuttak osv. tilpasset revidert feltinndeling, men slik at det er mest mulig i tråd med gjeldende plan
 - o Konkretisering av enkelte reguleringsbestemmelser

4 Prosess

Forslag til endring av reguleringsplan

Grasmo Eiendom AS utarbeidet planinitiativ for endring av planen den 13. mai 2022. Både forslagsstiller og kommunens planadministrasjon vurderte da at vilkårene for å behandle planen etter plan- og bygningslovens § 12-14 var oppfylt. Omfang og innhold i en planendring ble drøftet i møte mellom planadministrasjonen og forslagsstiller 20.6.2022.

Det har i forberedelsen av saken vært avholdt 2 møter med fabrikkledelsen ved ArbaOne AS. Det har også vært gjennomført arbeidsmøte med Givas angående eksisterende VA-ledningsnett.

6. november 2023 ble det avholdt orienterende møte mellom Møte Statsforvalteren i Innlandet, Mattilsynet, Kroksjøen Vannverk, Eidskog kommune og forslagsstiller. I møtet redegjorde forslagsstillers konsulent, Envidan, om vurderingene knyttet til lokale renseløsninger for spillvann. Mattilsynet og Statsforvalterens representanter ga på generelt grunnlag noen innledende betraktninger.

Det har i tillegg blitt avholdt møter med og holdt god dialog med kommunens planavdeling.

Etter dette ble forslag til planendring utarbeidet og varsling ble iverksatt 1. februar 2024. Regionale myndigheter, grunneiere, næringsdrivende i området, naboer og andre relevante aktører ble varslet og fikk oversendt planbeskrivelse. Dokumentasjon og beskrivelse av endringene i planen ble publisert på kommunens nettside.

Høring av planendringen

Etter gjennomført varsling kom det inn merknader fra følgende aktører:

- Statsforvalteren i Innlandet, datert 4.3.2024
- Innlandet fylkeskommune, datert 5.3.2024
- Statens vegvesen, datert 15.2.2024
- NVE, datert 29.2.2024
- Mattilsynet, datert 13.2.2024
- Bane NOR, datert 12.2.2024
- Kroksjøen Vannverk, datert 4.3.2024
- Elvia, datert 14.2.2024
- Grasmo Næringspark v/ Ivar Skulstad, datert 4.3.2024

Både Statsforvalteren og NVE varsler innsigelse til planforslaget dersom det behandles som en forenklet prosess etter § 12-14. Kommunen og forslagsstiller er etter dette blitt enige om at planforslaget må ha fornyet varsling og behandles på vanlig måte etter reglene i §§ 12-8 til 12-12.

Viktige momenter fra høringen ellers som vil bli fulgt opp i videre planarbeid:

- Oppdatering av ROS-analyse med vekt på områdestabilitet og flom
- Revisjon av mulighetsstudie knyttet til lokale renseløsning basert på innspill fra Mattilsynet
- Kontroll og oppdateringer i veiregulering i tråd med vegnormalen
- Justeringer av regulering for jernbane i tråd med ønsker fra BaneNOR

Dokumentasjon

Forslaget til endring av plan som ble sendt på høring februar 2024, var i stor grad basert på dokumentasjonen som fulgte gjeldende plan ved planvedtaket i 2017. Det ble i tillegg utarbeidet en mulighetsstudie om alternativer for VA-løsning i området.

Basert på høringen vil det videre planarbeidet omfatte en revisjon av mulighetsstudien knyttet til avløps- og renseløsning. Det vil også bli gjort en oppdatering av kunnskapsgrunnlaget og dokumentasjonen som gjelder flom og områdestabilitet. Det vurderes gjennomført en flomanalyse for denne delen av vassdraget.

Videre prosess

Etter eventuelt klarsignal om igangsetting av regulering vil det gjennomføres full varsling av plan etter § 12-8. Myndigheter og andre aktører som ble varslet i forrige fase vil få særlig orientering om endret planprosess og at allerede innsendte høringsinnspill er registrert og vil legges til grunn for det videre planarbeidet.

Etter høring av planvarsel vil komplett planforslag bli sendt inn med sikte på politisk behandling og offentlig ettersyn. Forslagsstiller vil legge vekt på å opprettholde den gode dialogen med kommunens planavdeling gjennom prosessen.

Grasmo Eiendom AS fremmer med dette planinitiativ og ber om å kunne igangsette regulering.