

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
003/24	Formannskapet	29.01.2024
017/24	Kommunestyret	19.02.2024

Detaljreguleringsplan for Grindermoen Næringsområde - 2.gangsbehandling

Innstilling:

Kommunedirektøren råar formannskap til å fatte slik

Vedtak/Innstilling:

Detaljreguleringsplan for Grindermoen Næringsområde Plan ID: 2020002 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Vedlegg i saken:

23.01.2024	Reguleringsplankart (A3)_Grindermoen Næringsområde_2.gangsbehandling_14.11.2023
23.01.2024	Reguleringsbestemmelser_Grindermoen Næringsområde_2.gangsbehandling_14.11.2023
23.01.2024	Planbeskrivelse DEL 1_Grindermoen Næringsområde_2.gangsbehandling_14.11.2023
23.01.2024	Planbeskrivelse DEL 2_Grindermoen Næringsområde_2.gangsbehandling_14.11.2023
23.01.2024	ROS-analyse_Grindermoen Næringsområde_2.gangsbehandling_14.11.2023
23.01.2024	Notat Utredning av trafikkbelastning_Grindermoen Næringsområde_2.gangsbehandling_14.11.2023
23.01.2024	NOTAT Oppsummering - etter varsling av oppstart_Grindermoen Næringsområde_14.11.2023
23.01.2024	NOTAT Oppsummering - etter offentlig ettersyn_Grindermoen Næringsområde_14.11.2023
23.01.2024	Følgende merknader innkommet ved varsling av oppstart_Grindermoen Næringsområde
23.01.2024	Følgende merknader innkommet ved offentlig ettersyn_Grindermoen Næringsområde
17.01.2024	Brev av 29.09.2023 fra Innlandet fylkeskommune ved begrenset høring_Grindermoen Næringsområde
23.01.2024	Brev av 14.08.2023 der Bane NOR trekker sin innsigelse_Grindermoen Næringsområde
17.01.2024	Brev av 12.09.2023 der Statens vegvesen trekker sin innsigelse_Grindermoen Næringsområde

23.01.2024 Referat fra oppstartmøtet_Grindermoen
Næringsområde_17.02.2020
23.01.2024 Glåmdalen kunngjøring_Grindermoen Næringsområde
30.01.2024 Varslingsbrev_Grindermoen
Næringsområde_22.06.2020

Formannskapet 29.01.2024:

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS- 003/24 Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Grindermoen Næringsområde Plan ID: 2020002 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Kommunestyret 19.02.2024:

Behandling:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

KS- 017/24 Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Grindermoen Næringsområde Plan ID: 2020002 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og hensikt med reguleringsplanen:

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 følger så langt mulig opp kommuneplanen og skal tilrettelegge for økt tilbud av næringsarealer på Grinder. Utviklingen av Grinder som sted for næring/industri samsvarer med regionalt vedtatte føringer. I tråd med dette ervervet Grue kommune for en tid tilbake ca. 210 daa av det regulerte næringsområdet inkludert en korridor for ny adkomstveg til rv. 2. Denne sistnevnte, som utgjør ca. 10 daa, er tatt ut av reguleringen i løpet av prosessen.

Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller/tiltakshaver er Grue kommune. Plankonsulent har vært siv. ing. Halvor Tangen. Konstruksjonen av planen har skjedd ved kommunens egen planavdeling. GIVAS er rådspurt angående VA-forhold og rammeplan.

Grue kommunes eiendommer gnr. 46 bnr. 246 og 247 utgjør en stor del av planområdet. De øvrige arealene er i privat eie. Mer om dette i planbeskrivelsen DEL 1 pkt. 2.2.

Kort om løsningen og endringer

«Detaljregulering for Grinder Næringsområde» omfatter i alt 344 daa hvorav Grue kommune eier ca. 200 daa. Det legges opp til en høy utnyttingsgrad og betydelig fleksibilitet som kan reflektere etterspørselen hva gjelder tomtestørrelser m.v. Det totale arealet for næringsområdene (NÆ1-

NÆ3) er ca. 185 daa. På disse feltene legges det opp til tradisjonell næringsvirksomhet, det være seg større eller mindre bedrifter. Med etableringen av et solkraftverk er det satt krav om et samlet areal for dette på ca. 130 daa. De viktigste endringene etter førstegangsbehandling er:

- Solcelleanlegg reguleres nå som energianlegg formål (EA). I tidligere planen var det regulert som næringsområde NÆ3.
- Adkomst til næringsområdet skjer gjennom forbindelsen rv. 2 – fv. 2046/Grindervegen – Sandmovegen og med bruk av den bestående anleggsvegen nordover fra denne og inn til kommunens eiendommer.
- Det blir ikke regulert adkomst direkte fra rv. 2
- Det avsettes ikke plass til kryssingsspor for Solørbanen eller noen berøring med Bane NOR's anlegg eller eiendom.

Om prosessen:

Alle ledd i prosessen framgår av planbeskrivelsen DEL 1 og DEL 2. Den første fasen trakk noe ut i tid grunnet pandemien, mens den siste ble preget av enkelte endringer i grunnleggende forhold. Nedenfor gis en kort oppsummering av de viktigste milepelene:

- Ved utarbeidelsen av planen og endringene i den siste fasen, er det holdt flere dialogmøter mellom plankonsulent og administrasjon og et eget fagmøte med GIVAS.
- Oppstartmøte ble holdt 17.02.2020.
- Varsling av oppstart og utleggelse av forslag til planprogram til offentlig ettersyn skjedde i tiden 01.07.-28.08.2020.
- Til varslingen av oppstart og planprogrammet kom det 6 innspill/merknader.
- Planprogrammet ble godkjent av Grue kommunes Utvalg for samfunn og næring 19.04.2021.
- Grue kommunes Utvalg for samfunn og næring foretok sin 1. gangsbehandling med vedtak om å legge planen ut til offentlig ettersyn i sak 034/22 den 07.11.2022.
- Forslag til reguleringsplan datert 30.08.2022 med tilhørende dokumenter lå ute til offentlig ettersyn i tiden 17.11.2022 – 29.12.2022 med frist forlenget til 13.01.2023.
- Ved utleggelsen til offentlig ettersyn kom det 8 merknader, hvorav 3 med innsigelser (fra Bane NOR, Statens vegvesen og en samordningsinnsigelse fra Statsforvalteren).
- Planen ble omarbeidet og materialet supplert 21.07.2023. Grue kommune forela dette for Bane NOR og Statens vegvesen med oppfordring om å trekke sine innsigelser. De trakk sine innsigelser henholdsvis den 14.08.2023 og 12.09.2023.
- Endringene i plankartet av 21.07.2023 med suppleringsene av det øvrige materialet, var av så vidt omfattende karakter, at saken ble sendt på begrenset høring i tiden 28.08.2023 – 25.09.2023 til naboer, grunneiere i Sandmovegen m.v. Innlandet fylkeskommune fikk også saken da endringen kunne være av interesse der, bl.a. som vegstyremakt for fv. 2046/Grindervegen.
- Ved begrenset høring kom det ingen merknader fra naboer, grunneiere i Sandmovegen m.v. Innlandet fylkeskommune hadde en merknad, datert 29.09.2023. Denne inneholdt spørsmål/kommentarer/krav vedr. flere forhold i planmaterialet.
- Plankartet ble endret ved at solkraftverk fikk eget formål «Energianlegg» (EA) og datering 14.11.2023. Fylkeskommunens relativt omfattende anførsler måtte svares ut, jf. planbeskrivelsen DEL 2. (Innlandet fylkeskommune er tilskrevet og orientert).
- Med sist endret plankart og bestemmelser av 14.11.2023 og øvrige dokumenter av samme dato, skal alle forhold være avklart og riktig behandlet iht. pbl's kap. 12.

Vurdering:

Om innspill og merknader samt innsigelser:

- Til varslingen av oppstart og planprogrammet kom det 6 innspill/merknader. I vedlegget «NOTAT: Oppsummering av merknader etter varsling av oppstart og utleggelse av forslag til planprogram med kommentarer, datert 14.11.2023» er det gitt et resymé av hver enkelt med kommentarer om hvordan de er fulgt opp i planen.
- Ved utleggelsen til offentlig ettersyn kom det 8 merknader, hvorav 3 med innsigelse (fra Bane NOR, Statens vegvesen og en samordningsinnsigelse fra Statsforvalteren). I vedlegget «NOTAT: Oppsummering av merknader etter offentlig ettersyn med kommentarer», datert 14.11.2023, er det gitt et resymé av hver enkelt merknad med kommentarer om hvordan de er fulgt opp i planen. Nærmere om dette finnes også i planbeskrivelsens DEL 2, pkt. 9.
- Ved begrenset høring kom det ingen merknader fra naboer, grunneiere i Sandmovegen m.v. Fra Innlandet fylkeskommune kom det som nevnt en merknad datert 29.09.2023. I planbeskrivelsen DEL 2, pkt. 9.6 er det gitt en grundig redegjørelse for hvordan denne er svart ut i planen.

Kort om planen, bestemmelsene og utredningene:

Størrelse, beliggenhet, avgrensning m.v.:

Reguleringsplanen omfatter i alt 344 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 områdets 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. Først avsatt korridor med kryss på rv. 2 er tatt ut og forbindelsen rv. 2 – fv. 2046/Grindervegen – Sandmovegen danner adkomsten til reguleringsområdet. 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. 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 etter gitte dispensasjoner fra kommuneplanen, mens kommunens arealer er avskoget. I sør er det fortsatt produktiv skog på gnr. 46 bnr. 12.

Reguleringsformålene:

Arealene regulert til Næringsbebyggelse utgjør 185 daa og består av 4 delfelter NÆ1.1, NÆ1.2, NÆ2 og NÆ3. De har størrelse varierende mellom 15 daa og 80 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. Solkraftverket regulert som «Energianlegg», i felt EA omfatter 130 daa.

Planen trekker opp et enkelt vegsystem som betjener hele området med åpning for et internt vegnett som kan tilpasses den bedriftsstrukturen som måtte komme. KV1 danner tilknytningen til Sandmovegen, mens KV2 utgjør «en stamme» derfra til grensa for felt NÆ3 i nord. Vegene er

dimensjonert som industriveger og kryss/snuplasser er regulert for modulvogntog. Del av Sandmovegen inkludert krysset med fv. 2046/Grindervegen inngår i adkomstforbindelsen fra rv. 2/Solørvegen. I reguleringsbestemmelsene er det forutsatt en breddeutvidelse av Sandmovegen og oppgradering av krysset med fv. 2046/Grindervegen.

Ingen del av Solørbanen/Bane NORs grunn blir berørt. Byggegrense på 30 m langs jernbanen er i varetatt og det er i reguleringsbestemmelsene sikret oppsetting av et 1,8 m høyt sikkerhetsgjerde.

Planområdet er i nord og vest omgitt av grøntsoner som vegetasjonsskjermer i litt varierende bredder. De forutsettes beplantet med stedegen vegetasjon og hvor det er aktuelt kan det anlegges voller. I sum utgjør formålet/skjermerne et betydelig areal, hele 16,7 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. Vegetasjonsskjermerne/grøntsonene bidrar til å bevare området grønne karakter, selv om grøntprosenten i næringsfeltene er satt relativt lavt, til 5 %.

Økonomiske konsekvenser:

Planen er en offentlig detaljregulering, og dette medførte økonomiske konsekvenser for kommune til å innhente konsulents bistand for å utarbeide detalj reguleringsplan. Sandmovegen ble oppgradert i desember 2023 og er breddet slik at to lastebiler kan møtes ved Grinder stasjon og veien fram til innkjøringen til næringsområdet. Kostnader ved opparbeidelse av infrastruktur innen reguleringsområdet må budsjetteres på investeringsbudsjett kommende år. Vedtaket vil ikke belaste driftsbudsjettet med ytterligere kostnader.