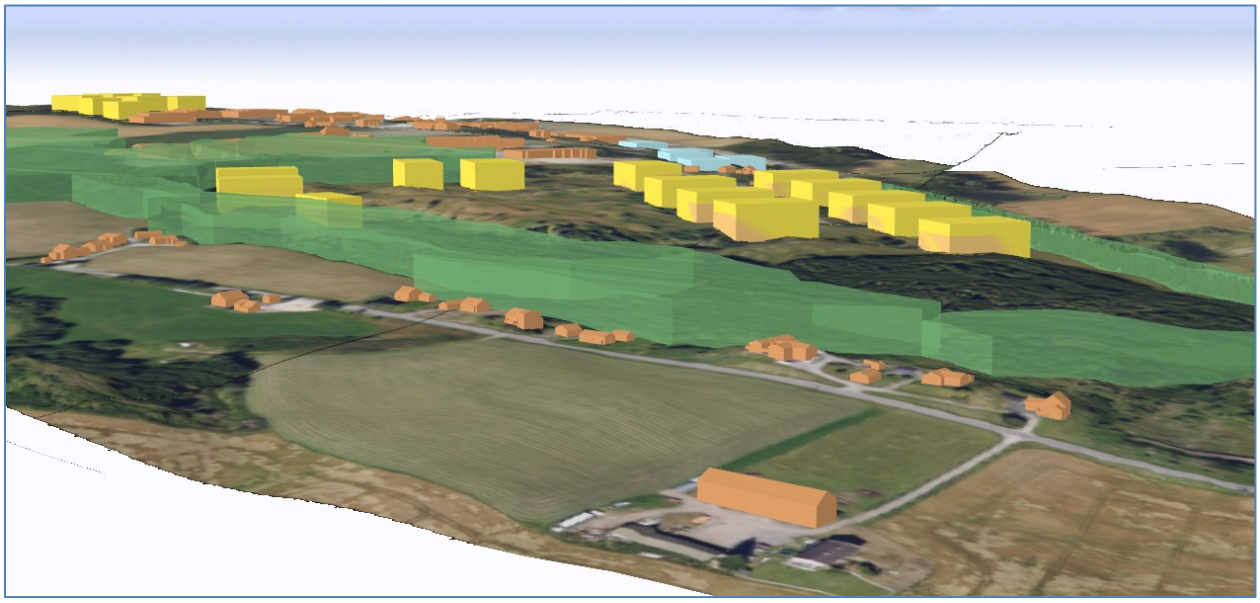
Ringsaker kommune

Områdereguleringsplan – Rudshøgda næringsområde sør

Planbeskrivelse med konsekvensutredning





Datert 9. mars 2018. Sist revidert: **6. juni 2018**

INNHOLD

Innhold **2**

1 Beskrivelse til områdereguleringen **3**
1.1 Bakgrunn og målsetting 3
1.2 Arealbruk (næringsbebyggelse og forretninger) 3
1.3 Tomteutnyttelse og byggehøyder 4
1.4 Vegnett, tomtestruktur og overvann 5
1.5 Byggegrenser og frisikt langs offentlige veger 7
1.6 Gang- og sykkelvegnett, kollektivtransport og tilrettelegging for sykling til jobben 8
1.7 Grønnstruktur og samspill med lokalmiljø 8
1.8 Boligbebyggelse 9
1.9 Eiendomsforhold, rekkefølge- og plankrav 9
1.10 Skilt, reklame, materialbruk, utforming og estetikk 10
1.11 Oversikt over endringer i forhold til eldre/tidligere planer 10

2 Konsekvensutredning – (Råholt) **12**
2.1 Krav om KU 12
2.2 Vedtak etter annet lovverk som berører fradeling og omdisponering av Råholt 12
2.3 Vurderinger etter planloven 12
2.4 Alternativer og konsekvenser for regulering av Råholt(222/2) til næringsbebyggelse 13
2.4.1 Alternativ 0 - eksisterende situasjon/ingen endring 13
2.4.2 Alternativ 1 - Råholt reguleres for utbygging 14
2.5 Oppsummering og anbefaling/forslag vedrørende råholt (222/2) 15

3 Vurderinger/følger av endringer i forhold til gjeldende reguleringsplaner **16**
3.1 Økt byggehøyde - Vurdering av landskapshensyn, nær- og fjernvirkning 16
3.2 Økt tomteutnyttelse - drøfting av muligheter, utfordringer og følger 17
3.3 Kinnlimarka –forslag om gjennomkjøring til/fra Åshøgdvegen 18
3.4 Tidligere uregulerte næringseiendommer 19
3.5 Endringer for grønnstruktur og vassdrag 19
3.6 Adkomst til N16 – Forlengelse av Stolvstadlia 20

4 Vurderinger etter særlov eller annet særskilt krav i pbl **21**
4.1 Samfunnssikkerhet og risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) 21
4.1.1 Samfunnssikkerhet og beredskap 21
4.1.2 Flom 21
4.1.3 Andre tema 21
4.2 Kulturminner 21
4.2.1 Nyere tids kulturminner 21
4.2.2 Automatisk fredede kulturminner 22
4.3 Naturmangfold og faunapassasjer/vilt 23
4.4 Støy, luftkvalitet og forurensning 23
4.5 Barn og unges interesser 23
4.6 Universell utforming 23
4.7 Alternative energikilder og tiltak for lavere energibehov 23
4.8 Nasjonale mål om samordnet miljø-, areal- og transportplanlegging, vurdering av klima 24
4.9 Landbruk 24

5 Vedlegg **25**

1 BESKRIVELSE TIL OMRÅDEREGULERINGEN

1.1 BAKGRUNN OG MÅLSETTING

Bakgrunnen for planarbeidet er et generelt behov for oppdatert og samordnet planstatus i næringsområdet og at Ringsaker kommune har kjøpt landbrukseiendommen Råholt med sikte på utbygging.

Områdeplanen har to hovedmålsettinger:

1) Oppdaterte og hensiktsmessige rammer for videre utvikling og vekst i næringsområdet på Rudshøgda:
   - Økt grad av utnytting. Best mulig arealutnyttelse innenfor områder som er planavklart som næringsområde. Siden det meste av planområdet allerede er i bruk/utbygd, skal planarbeidet legge rammer som tilrettelegger for økt utnyttelse på sikt.
   - Generell oppdatering av reguleringsplaner fra 1980-tallet inkludert avvikling av gamle restriksjoner for mulig flyplass.
   - Felles grunnlag for videre utvikling av alle eiendommer/arealer i området, også de som er tidligere uregulerte, slik at eiendommer med samme arealbruksformål får samme rammebetingelser.
2) Planavklare omdisponering av eiendommen Råholt fra LNF til næringsformål med høy utnyttelse

1.2 AREALBRUK (NÆRINGSBEBYGGELSE OG FORRETNINGER)

Rudshøgda er kommunens viktigste tomteområde for areal- og transportkrevende virksomheter. Hoveddelen av området er avsatt til næringsbebyggelse, mens det er tillatt med noe varehandel i områdende nærmest E6-krysset slik det også er avklart i overordnede planer.

Generelt. Dette er en områderegulering. Detaljeringsgraden er derfor forholdsvis lav. Planen angir prinsipper for arealbruk og utnyttelse med hovedgrep for vegstruktur, gang- og sykkeltraséer, grønnstruktur mm.

Næringsbebyggelse. Det er primært ønskelig med industri, produksjon, verksted, lager, logistikk/transport og lignende. Rudshøgda skal prioriteres for virksomheter som har stor nytte av effektiv tilgang til E6, tilrettelegging for tungtransport/effektiv logistikk og som trenger en sentral lokalisering i kommunen og/eller regionen. Rudshøgda anses også egnet for utleie/service/engrossalg for bedriftsmarkedet og dette skal kunne godkjennes innenfor arealer regulert for næringsbebyggelse. Se også avsnitt om forretning mm.

Forretninger er handel med varer til forbrukermarkedet/privat sluttbruker. Dette kan tillates i områdene nærmest E6-krysset. I områder regulert for forretningsformål (kombinert med næring), kan det tillates nye forretninger for plasskrevende varegrupper, som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, møbler og hvitevarer samt varer fra planteskoler og hagesentre. Deler og utstyr til motorkjøretøy kan også gå inn i denne gruppen dersom dette er dominerende varegruppe for virksomheten.

Forretninger skal begrenses til handel med plasskrevende varegrupper. Unntaket er videreføring av eksisterende detaljvarehandel i eksisterende varehus i Stolvstadvegen 2 (Coop OBS), hvor detaljvarehandel (forretningsvirksomhet rettet mot husholdninger/privatpersoner med dagligvarer og utvalgsvarer, varer som ikke er definert som plasskrevende) kan videreføres innen eksisterende rammer. Bestemmelsene setter et maksimalt antall m2 detaljvarehandel. Rammene for øvrig er at detaljvarehandel består av én stor aktør/varehus (Coop OBS) og et antall mindre handelsaktører i tillegg. Antall forretninger skal ikke økes, men dersom enkelte eksisterende virksomheter opphører

kan det vurderes om/at tilsvarende antall nye aktør overtar. Større endringer krever avklaring gjennom reguleringsplanprosess.

Øvrig virksomhet. Områdeplanen viser arealer for forretninger og næringsbebyggelse. De eldre reguleringsplanene tillot engroshandel og andre typer tjenesteyting for næringslivet innenfor områder regulert til industri.

Virksomheter som i hovedsak betjener andre virksomheter, er en naturlig del av et komplett næringsområde og skal kunne defineres innenfor næringsformålet. Engroshandel/profesjonsrettet handel og virksomheter som driver med tjenester/service/engrossalg/utleie og lignende for industri, produksjon, landbruk, transport eller tilsvarende skal kunne tillates innenfor næringsformålet.

Alternativet er å regulere til blandede formål også i områder som skal være næringsområder, men det vil gi feil signal om hva som er hovedformålet for Rudshøgda. Det er ønskelig å understreke næringsformålet og utnytte rammene for hva som kan aksepteres som næring framfor å signalisere blandet arealbruk gjennom kombinerte arealbruksformål på hele området.

Virksomheter som anbefales annen lokalisering enn Rudshøgda. Arbeidsplassintensive virksomheter som ikke er avhengige av den tilretteleggingen for tungtransport/logistikk som fins på Rudshøgda, anbefales lokalisering på områder som ligger nærmere sentrum/kollektivknutepunkt og/eller langs kollektivtraséer (Moelv, Brumunddal, Nydal/Furnes.) Det samme gjelder virksomheter der den dominerende delen av virksomheten etter omsetning, er rettet mot private sluttbrukere. Mulighet for handel med plasskrevende varer er videreført, men forretninger som i hovedsak retter seg mot forbrukermarkedet/private sluttbrukere, anbefales å vurdere lokalisering som ligger nærmere boligområder og i større grad er tilgjengelig med kollektivtransport.

Landbruksarealer. LNF-områder som inngår i planområdet er tatt med på grunn av byggegrenser og frisiktsoner langs veg, for å vise sammenhengende flomsoner langs vassdrag etc. Dyrket mark i grønnstruktursone, GV, ved N6 (Nortura) kan fortsatt dyrkes.

1.3 TOMTEUTNYTTELSE OG BYGGEHØYDER

Grad av utnytting for arealene i eksisterende næringsområder skal økes. Store deler av planområdet har tidligere hatt maksimalt 50% (%-BRA eller U_{max}). Nå endres det til minimumskrav for forretnings- og næringsbebyggelse. Det er ønskelig at dette på sikt fører til fortetting gjennom utbygging og ved at ekstensivt utnyttede tomtearealer kan brukes som tomter for etablering av nye virksomheter.

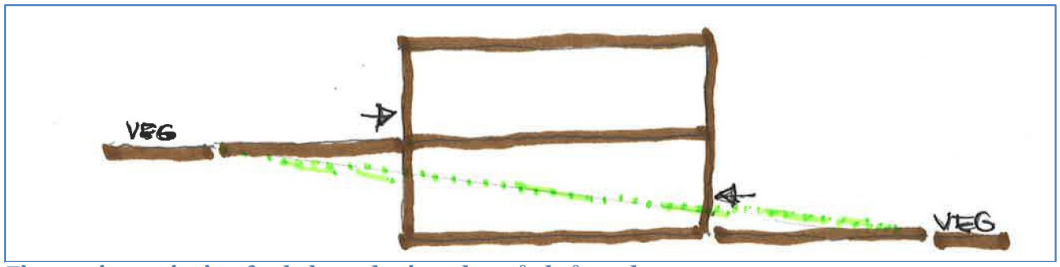
Ved fradeling av nye tomter er det mål at tomtestørrelsen begrenses og tilpasses virksomhetens behov. Minimumskrav til tomteutnyttelse er et signal om forventinger til effektiv arealutnyttelse. Rudshøgda er et område for tunge og langsiktige etableringer. Dersom bedrifter har særskilte behov, skal lavere tomteutnyttelse kunne godkjennes. Dette kan være dokumenterte behov som areal for utendørs produksjonsvirksomhet, manøvrerings- og oppstillingsareal for tunge kjøretøy, framtidige byggetrinn og lignende. Slik godkjenning vil måtte avklares gjennom dispensasjon. Ellers anbefales det å vurdere om bygningsmasse for framtidig behov kan oppføres samtidig med første byggtrinn og leies ut til annen virksomhet inntil videre. Dette for å sikre god arealutnyttelse.

For F/N1 og N8 er minimumskravene en videreføring av tidligere reguleringsplaner, mens minimumskrav er nytt for alle andre områder.

Effektiv arealbruk. Det oppfordres til effektiv arealbruk. Bebyggelse og utendørsarealer bør planlegges samlet slik at arealene utnyttes effektivt og det kreves minst mulig tomtestørrelse. Eksempler:

- Det kan gjerne bygges i flere etasjer.

- På tomter med skrånende terreng bør det vurderes å utnytte muligheten for bebyggelse i to plan, framfor store skråningsarealer for å oppnå løsninger med «alt på én flate». Dersom det er behov for å samle virksomhet på ett plan, kan det gjerne være ulike virksomheter i de to planene.



Figur 1 viser prinsipp for bebyggelse i to plan på skrånende tomt.

- Samarbeid om flere tomter/samordnet terrengforming og bebyggelse kan gi mer arealeffektive løsninger og unngå store skråningsarealer. Bygninger kan også oppføres i sluttede rekker/inntil hverandre (selvfølgelig innenfor rammene av teknisk forskrift for brannsikring mm).

Byggehøyder. Det er satt en standard maksimal byggehøyde som antas å dekke de fleste behov. I tillegg er det fleksibilitet for å tillate høyere bygninger og anlegg ved dokumentert behov for industri- og lagervirksomhet etc. Begrunnelsen for denne differensieringen er at store byggehøyder ikke skal kunne utnyttes til arbeidsplassintensive kontorvirksomheter eller annen næringsvirksomhet som heller bør lokaliseres i/nær bysentrum og kollektivknutepunkt. Fleksibiliteten for større byggehøyder begrunnes i informasjon fra næringsdrivende og eiendomsforvaltere om at moderne produksjons- og lagerlokaler og anlegg kan ha behov for byggehøyder opp mot 20m og i enkelte tilfeller mer enn det. Ved reguleringstidspunkt er det allerede eksisterende bebyggelse med gesimshøyder opptil 17-18m.

Byggehøyder på ca. 20m er testet i terrengmodell og anses akseptabelt for mesteparten av næringsområdet. I følgende områder må det utvises forsiktighet:

- For de høyest beliggende områdene, øverst/lengst sør i området ved Stolvstadlia/Stolvstadvegen, skal byggehøydene begrenses. Bygninger og anlegg høyere enn 12m, i dette området er ikke utelukket, men krever nærmere vurdering (reguleringsendring eller dispensasjon) for å avklare om det er forsvarlig mht. fjernvirkning og visuell effekt for omkringliggende kulturlandskapet. I slike tilfeller kan kommunen kreve særskilte illustrasjoner.
- Kommunen kan stille tilsvarende krav ved søknad om høy bebyggelse eller anlegg også på andre tomter som er åpent eksponert mot hovedveger eller kulturlandskap.

Hovedmålet med planen er å legge til rette for industri/lager etc. på Rudshøgda. Dersom noen virksomheter har behov for større høyde på bygninger og anlegg enn angitt i bestemmelsene (mer enn 20m), kan det avklares gjennom dispensasjon eller planendring. Landskapshensyn og hensyn til omgivelsene må likevel tillegges vekt. Eventuell søknad om høyere i bebyggelse eller anlegg på eiendommer som ligger høyt i terrenget og er eksponert for innsyn fra kulturlandskapet rundt næringsområdet, bør bare tillates dersom det er illustrasjoner av nær- og fjernvirkning som dokumenterer at det er forsvarlig av hensyn til landskap og omgivelser jf. punkt ovenfor.

For formål der det ikke er angitt byggehøyder, gjelder bestemmelsene i plan- og bygningslovens §29-4 med maksimalt 9m byggehøyde (boliger, infrastrukturanlegg som trafo, pumpestasjoner mm).

1.4 VEGNETT, TOMTESTRUKTUR OG OVERVANN

Områdereguleringen viser hovedprinsipper for traséer uten å skille mellom arealer for ulike trafikantgrupper.

Hovedprinsippene i vegnettet er uendret i forhold til gjeldende reguleringsplaner, men unntak av forslag om at Kinnlimarka (kommunal veg) åpnes som gjennomgående veg helt fra til Åshøgdvegen

(fv95) i stedet for å være blindveg. Eksisterende vegstrekninger som er registrert som kommunal- eller fylkesveg er stammen i vegnettet i området.

Det foreslås ny trasé for framtidig adkomstveg opp til arealene øverst i Stolvstadlia (223/41 og arealer på 230/1). Denne følger tomtegrenser og er ellers lagt i areal som tidligere er del av et svært bredt regulert areal for vegetasjonsbelte/klimavernsone. Denne vegen betjener private tomtearealer og forutsettes bygd som ledd i utvikling av eiendommene. Det er nødvendig å utarbeide en samlet plan for adkomstveger og tomtestruktur i områdene ovenfor Stolvstadlia (arealer på 230/1) før tomtedeling og utbygging. Se kapittel 1.9 om plankrav.

Det er foreslått regulert veg fra Leinskogen i kanten av Norturas eiendom. Denne er tilnærmet samsvarende med dagens veg og ivaretar adkomst til eiendommen 223/51 m fl.

Eiendommene 223/17 og 223/61 (Kinnlimarka 59) framstår som «vegløse» i plankartet. Disse tomtene har heller ikke regulert veg i tidligere plansituasjon, så situasjonen opprettholdes uendret. 223/17 er del av Norturas industriområde og forutsettes å ha adkomst via dette. Adkomst til 223/61 er ifølge informasjon fra eiers representant, ivaretatt gjennom tinglyst vegrett over 223/54 (Kinnlimarka 57).

Muligheter for supplerende veger/forbindelser. Det er lagt inn mulighet for framtidig snarveg/gang- og sykkelforbindelse, eventuelt kombinert med adkomst til næringstomter i regulert grønnstruktur Leinskogen og Kinnlimarka nord for Nortura.

Det er lagt inn mulighet for forlengelse av adkomstvegen langs E6 fra Råholt og videre sørøstover til tomter langs Kinnlimarka (område N2). Se illustrasjonsplan og arealer regulert til grønnstruktur kombinert med andre formål. Hensikten er å skaffe adkomst i nedkant av tomtene på Råholt og sørover langs E6. Det vil sikre mulighet for å samordne adkomst til ulike nivåer på tomtene i et område med bratt terreng og tilrettelegge for at høydeforskjellen kan utnyttes til bebyggelse i flere etasjer med adkomst på ulike terrenghøyder. Strekningen langs E6 har et fall på rundt 1:30 (ca. 3,5 %). Høydeforskjellen opp til Kinnlimarka varierer, men er typisk 10-15m. (Høydeforskjell som ved OBS-bygg eller litt større.) Prosjektering av supplerende veger må også omfatte overvann. Veglinjer i illustrasjonsplan viser prinsipp. Detaljerte veglinjer forutsettes avklart ved prosjektering.

Stolvstadlias forlengelse opp til N16 (areal på 230/1). Det er vist en trasé på kartet. Forbi N15 er den lagt i kanten mot vegetasjonsbelte etter dialog med grunneier. PÅ N16 er traseen vist prinsipielt og forutsettes endret etter behov. Tverrforbindelsen mellom Stolvstadvegen og Stolvstadlia er vist mellom N13 og N14 som avtalt med berørte parter.

Overvann generelt. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet, hyppighet og varighet, noe som gir mer overvann og flere og større regnflommer. Det forventes flere tilfeller med rask avrenning fordi regn oftere vil falle på frosset eller vannmettet mark. Oversvømmelser med skader på bygninger og anlegg skal unngås.

De til enhver tid gjeldende nasjonale og regionale anbefalinger sammen med siste oppdaterte IVF-kurver for relevante områder legges til grunn ved beregninger av overvann. (IVF= intensitet-varighet-frekvens, og viser dimensjonerende nedbørshendelse.) Det finnes IVF-statistikk for et utvalg vassdrag. Erfaringsmessig har Fura målestasjon ofte vært brukt for denne delen av Ringsaker.

Nedbørshendelser inntil 20-års gjentaksintervann skal håndteres lokalt/ på egen eiendom med infiltrasjon og fordrøying. Ved større nedbørshendelser skal vann følge flomveier. Offentlige veger kan fungere som flomveier der det er avklart. Grønnarealer kan fungere som resipient. Oversvømmelser på privat og offentlig areal som ikke gir vesentlig skade på bygninger og anlegg, kan aksepteres.

Per 2018 anbefales det å dimensjonere overvannsanlegg for 20-års gjentaksintervall, 3 timers regn og med klimapåslag 40%, men kommunens krav kan endres i takt med endringer i nasjonale anbefalinger og oppdatert kunnskapsgrunnlag om nedbør.

Overvann og veg. I N1-5 er det lagt opp til overflatehåndtering av overvann. Ved endringer i vegnettet må overvannsplanen vurderes parallelt. Ved endringer i tomteplan eller planeringshøyder, må en påse at dette ikke får utilsiktede konsekvenser for avrenning til grøfter langs veger.

Tomtedeling og overvann på tomter. For eksisterende eiendommer og de eldre delene av næringsområdet kan eksisterende overvannsløsninger videreføres, men tilpasning til klimautviklingen kan være nødvendig for å unngå skader på egen eller annen eiendom. I nye områder anbefales det løsninger med overflatehåndtering av overvann. Alle eiendommer har ansvar for å fordrøye overvann på egen eiendom. Overvannssituasjonen forusettes vurdert ved nye tiltak også på eldre eiendommer med eksisterende overvannssystem.

For områdene N1-5 er tidligere tomtedelingsplan gjennomgått på nytt, men hovedprinsippene er opprettholdt uendret. I tillegg er det lagt inn overvannsplan. Hovedprinsippene for tomtedelingsplan med overvann framgår av juridisk bindende dokument. Tegning X-001-a, Tomtedelingsplan, Rambøll, 29.9.2017. Tomtestørrelser og grenser innenfor byggeområder må kunne justeres og tilpasses ved tomtesalg. Rådmannen skal kunne justere og vedlikeholde tomtedelingsplanen med overvannsplan og veger uten behov for dispensasjon eller planendring. Vilkåret for dette er at endringene er innenfor gitte hovedprinsipper i tomtedelingsplanen og gjeldende føringer i områdereguleringsplanen. Årsaken til juridisk binding er at det er svært tett sammenheng mellom tomtedeling, planeringshøyder og avrenning. Uheldige endringer for overvann/avrenningsretning kan gi negative følger og medføre fare for skade på andre tomter/eiendommer, veger mm. Endringer som berører veglinjer eller hovedprinsipper for overvann bør avklares gjennom reguleringsendring.

1.5 BYGGEGRENSER OG FRISIKT LANGS OFFENTLIGE VEGER

Byggegrenser langs offentlig veg skal respekteres både for bygninger og vesentlige terrenginngrep, av følgende grunner:

- Sikre areal for g/s-veg eller fortau. Der det er regulert arealer for g/s-veg eller fortau må det sikres at bygninger, anlegg eller terrengendringer (skjæring/fylling) ikke vanskeliggjør framføring av g/s eller fortau. Dette for å sikre framtidig standardheving i området.
- Klimaendringer og overvann. Byggegrenser og romslighet langs veger er også viktig av hensyn til klimaendringer. De gamle delene av næringsområdet er ikke dimensjonert for dagens krav til overvann som følge av økt hyppighet for kraftige nedbørshendelser. Veger fungerer erfaringsmessig som flomveger. Plass til gode veggrøfter og eventuelle nødvendige tilpasninger i vegareal kan være viktig for å kontrollere overvann/regnvann og gjennom dette sikre eiendommene i området mot skader.
- Områdekaraktér. Området bør generelt framstå med oversiktlige og gode vegtraséer, blant annet på grunn av høy andel store kjøretøy og tung transport.
- Byggegrensene er gjennomgått og vurdert for alle strekninger med kommunale og fylkesveger. Gjennom reguleringsplan er det allerede åpnet for å bygge nærmere enn gjeldende hovedregel for fylkesveger gjennom planområdet. Områdereguleringsplanen har redusert byggegrenser og tilpasset dem til kommunens retningslinjer for kommunale gater og veger. Der planen fastsetter større avstand enn angitt i retningslinjene, er det begrunnet i sikring av areal for framtidig standardheving av veg med fortau og/eller overvann.

Frisiktsoner jf. gjeldende vegnormaler og retningslinjer for fylkesveger og kommunale veger skal legges til grunn selv om områdereguleringen er en overordnet plan som ikke viser detaljerte frisiktlinjer i plankartet.

Byggegrenser langs E6 opprettholdes uendret fra tidligere reguleringsplanen. For område N8, Råholt, foreslås det er overgang mellom byggegrense 50m nord for Råholt og byggegrense 100m sør for Råholt. Denne overgangen er tilpasset endringen i høydeforholdene og overgang fra byggeområder

som ligger nær og på nivå med E6 sentralt på Rudshøgda til byggeområder lenger sør, som ligger høyere enn E6 og adskilt fra E6 med et grøntbelte.

1.6 GANG- OG SYKKELVEGNETT, KOLLEKTIVTRANSPORT OG TILRETTELEGGING FOR SYKLING TIL JOBBEN

Det foreslås regulert vegareal med plass til gang- og sykkelveg eller fortau langs hovedveger og samleveger i området; Stolvstadvegen (fv20), Leinskogen og Kinnlimarka. Fullføring av Kinnlimarka fram til Åshøgdvegen vil være et nyttig tiltak for tilrettelegging for sykling til jobben fra Brumunddals-området. Øvrige veger reguleres i samsvar med kommunens retningslinjer for veg og gater, med eller uten fortau.

Åpning av Kinnlimarka som gjennomgående veg til Åshøgdvegen (fv95) er viktig tilrettelegging for mulig framtidig kollektivtransport/bussrute som kan betjene store deler av Rudshøgda. I grønn-strukturområder er det tatt inn en generell formulering om at det kan tillates supplerende ferdselsårer for gående og syklende for å forenkle muligheten for tilrettelegging av snarveger.

1.7 GRØNNSTRUKTUR OG SAMSPILL MED LOKALMILJØ

Hovedtrekkene i grønnstruktur opprettholdes, men det er tilpasninger til eksisterende vassdrag i områdene langs Nerviksbekken av hensyn til flom, overvann og naturmangfold. Overvann skal ledes til vassdrag i grønnstruktursoner. Av denne grunn må det kunne tillates overvannstiltak i grønnstruktursoner der dette er nødvendig og på vilkår av hensynsfull tilpassing til omgivelsene.

Det er ledningstraséer for vann og avløp i grønnstrukturområdene, spesielt langs E6 og mellom Nortura og E6. Langs disse skal det kunne tillates veger for tilgjengelighet og nødvendig tiltak for drift og vedlikehold. Om ønskelig skal det kunne tillates ferdselsårer for myke trafikanter gjennom grønnstrukturområdene i form av turveger, sykkelruter og lignende, gjerne kombinert med veger langs ledningstraséer.

Grønnstrukturområdene er opprinnelig regulert som parkbelter i industriområde. Omfang og lokali-sering av grønne arealer er vurdert i forhold til funksjon som parkbelte, klimahensyn/overvann, naturmangfold og målet om høyest mulig utnyttelse i arealer som er disponert for utbyggingsformål.

I regulert grønnstruktur ved Nortura er det arealer av dyrket mark. Dyrking skal kunne videreføres. Det er ingen plikt til å etablere vegetasjon i arealer som er i bruk som dyrket mark.

Lokalmiljøet. Det er lite sammenblanding mellom boligområder og næringsområder, men Coop OBS som ligger midt i næringsområdet fungerer som lokalbutikk/dagligvare for beboere på Rudshøgda. Det må påregnes noe lokal ferdsel som følge av dette. Gode gang- og sykkelforbindelser og mulige snarveger inn i /ut av/gjennom næringsområdet er viktig for å fremme gange og sykkeltransport og gjøre det trygt å ferdes i området også uten bil.

Grønnstruktur kombinert med andre formål. Nederst på Råholt, langs E6 og i området nord(nordøst) for Nortura er et regulert arealer for grønnstruktur kombinert med andre hovedformål. Det er grønnstruktursoner der det kan være aktuelt å legge vegforbindelser gjennom grønnstrukturområder som adkomst til næringstomter. Se avsnitt om vegnett og tomtestruktur. (GA2-4)

I området ved Kinnlimarka (veg) nærmest Åshøgdvegen er det et område (grønnstruktur kombinert med andre formål) som kan vurderes som næringstomt. Hensikten er best mulig arealutnyttelse i de områdene som er ervervet for næringsutbygging. Området ligger nær boligbebyggelse og eventuell utbygging krever avklaring i planprosess (utfylling/endring av områdeplan). Det skal da vurderes krav om tett vegetasjonsbelte mot boligene og tiltak for å skjerme boligene mot støy gjennom krav om skjerming, plassering og utforming av bygninger slik at de fungere som støyskjerming, forbud mot kjørearealer og støyende installasjoner/utstyr på siden mot boliger, eventuelle restriksjoner på typer

virksomhet, maksimale byggehøyder mm. I samme område kan det også tillates justeringer av grensen mot eksisterende boligbebyggelse for tilpasning til eksisterende situasjon. (GA1)

1.8 BOLIGBEBYGGELSE

Bestemmelsen til arealer for regulert boligbebyggelse refererer til rammene for spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Boligene inngår i reguleringsplan fordi det er regulert tidligere. Regulert del av boligtomt ved Åshøgdvegen er med på grunn av flomsone. Boligene bør behandles som annen spredt boligbebyggelse jf. kommuneplanens arealdel.

I regulerte næringsområder er det eksisterende boliger, Prestvegen 17 (231/11), Stolvstadlia 1 (229/1/4), Leinskogen 10 (223/51) og Kinnlimarka 92 (222/16) som kan opprettholdes, men som på sikt er forutsatt avviklet. Tiltak/søknader med sikte på utvidelse av boligformålet, flere boenheter eller vesentlig standardheving vil være i strid med områdereguleringsplanens hovedmål og intensjoner. Dette er videreføring av eksisterende regulering for de tre førstnevnte eiendommene og i samsvar med forutsetning for deling av salg av Råholt til utbyggingsformål (sistnevnte eiendom).

1.9 EIENDOMSFORHOLD, REKKEFØLGE- OG PLANKRAV

Planen omfatter en rekke private næringstomter og strekninger med fylkesveg og vil gi føringer for framtidig utnyttelse av arealene. Kommunen eier det meste av grønnstruktur, og tomtearealer for salg.

Den private landbrukseiendommen 220/1 berøres av framføring av den kommunale vegen Kinnlimarka til Åshøgdvegen (fv95). Berørt areal er allerede regulert i gjeldende plan (E21). Forslag om fullverdig kjøreveg fram til Åshøgdvegen berører ikke nye arealer av denne eiendommen, men selve vegen vil bli bredere for kjøreveg med g/s-veg helt fram til Åshøgdvegen.

Områdereguleringsplanen tar også med et areal av landbrukseiendommen 220/1 langs Nerviksbekken. Hensikten er å vise sammenhengende flomsoner rundt planområdet helt fram til E6. Når flomsonen skal vises i planen, må også arealbruksformål inngå. Berørt areal reguleres som LNF og arealbruksstatus endres ikke.

Plankrav for areal på 230/1 (N16) Det er nødvendig å utarbeide en samlet plan for adkomstveger og tomtestruktur i områdene ovenfor Stolvstadlia (arealer på 230/1) før tomtedeling og utbygging. Dette for å sikre rasjonell plan for infrastruktur og helhetlig plan for framtidig utbygging i denne delen av næringsområdet. Planens vegtrasé kan justeres eller flyttes som ledd i slik plan. Plankrav kan oppfylles ved detaljregulering eller ved endring/utfylling av områdeplanen. (Plankravet omfatter ikke del av 230/1 beliggende ved Prestvegen som kan bygges ut med adkomst fra Prestvegen uten plankrav.)

Plankrav for areal på 221/14 (GA1), mulig næringstomt. Utstrekning og rammebetingelser for eventuell næringstomt skal avklares i utfyllende regulering jf. plankrav. I samme område (GA1), langs grensen til eksisterende boligbebyggelse ved Åshøgdvegen (Åshøgdvegen 91, 93, 99 og 101) er bestemmelsene for GA1 utformet slik at planen ikke skal være til hinder for eventuell grensejustering mellom grønnområde og boliger. Dette er lagt inn på bakgrunn av en henvendelse ved oppstart om mulighet for tilleggsareal for tilbygg til garasje. Grensejusteringer tilpasning til eksisterende bebyggelse og situasjon i dette området kan ha stor betydning for boligene og liten betydning for planens intensjoner. Plankravet omfatter ikke mindre grensejusteringer mot boligeiendommene.

Det er ikke rekkefølgekrav ut over krav om ytterligere/utfyllende reguleringsplan for nærings-bebyggelse i delområdene (N16 og GA1). Tomter i tidligere ubebygde områder vil ikke være byggeklare før regulerte veger og VA er bygget ut.

Tomtedelingsplan for N1-5 er påkrevet jf. rekkefølgebestemmelse i kapittel 7. Hovedprinsippene for tomtedeling og overvann er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsenes kapittel 8.

1.10 SKILT, REKLAME, MATERIALBRUK, UTFORMING OG ESTETIKK

Skilt og reklame. Kommunens skilt og reklamebestemmelser (vedlegg til kommuneplanens arealdel) gjøres gjeldende for hele området. Tidligere særbestemmelser i reguleringsplaner for enkelte delområder avvikles. Hensikten er at det skal være felles regler og praksis for hele området. Langs offentlig veg gjelder i tillegg veglovens bestemmelser for skilt og reklame.

Materialbruk. Tidligere særbestemmelser om materialbruk avvikles. Hensikten er at det skal være felles regler og praksis for hele området. Tilpasning til eksisterende bebyggelse ivaretas gjennom bestemmelse om tilpasning til omgivelsene, dempede farger og ensartet standard for materialbruk, fargebruk mm innenfor hver tomt.

Takformer. Det er innført bestemmelse om flate tak for bebyggelse i områder for næring og forretning. Dette er en hovedregel og hensikten er å begrense byggehøydene, spesielt for høye eller brede bygninger. Andre takformer kan tillates på lave, smale bygninger, ved tilpasning til omgivelsene, eller der andre takformer oppfyller hovedhensikten med bestemmelsen (dispensasjon). Krav om flate tak gjelder ikke for boliger, energianlegg og mindre bygninger til infrastruktur.

Estetikk og byggeskikk, ryddighet og orden forventes. Alle eiendommer og arealer skal vedlikeholdes og stelles slik at de framstår som ryddige. Det gjelder både areal med dekker, grønne områder og vegetasjon. Det oppfordres til oppføring av lagerbygg/garasjer framfor å lagre kjøretøy og gjenstander på åpne arealer utendørs. Eventuelle åpen, utendørs lagring skal være ryddig og skal skjermes mot innsyn. Lagerarealer bør så langt det er mulig plasseres innenfor/bakenfor bebyggelse.

Det forventes særlig høy standard for byggeskikk, skjøtsel og orden for eiendommer som er eksponert mot E6 og andre gjennomgående hovedveger. Kommunens retningslinjer for estetikk og byggeskikk skal legges til grunn. Trerekker anbefales for å markere byggelinjer, underdele store arealer eller dempe terrenginngrep, bygninger og lagring.

1.11 OVERSIKT OVER ENDRINGER I FORHOLD TIL ELDRE/TIDLIGERE PLANER

Mesteparten av planområdet var regulert fra før. Arealbruksformålene fra de gamle planene er forsøkt videreført med en generell oppdatering/tilpasning av bestemmelser og plankart til gjeldende lover, forskrifter og veiledninger for reguleringsplaner. I tillegg er det konkrete endringsforslag. Nedenfor følger en oversikt over det meste:

Forslag om reguleringsplan for tidligere uregulerte områder:

1. Forslag om at regulere Råholt (222/2) for utbygging som del av næringsområdet – endring/fravik fra LNF i kommuneplanens arealdel**.**
2. Forslag om å regulere eksisterende næringstomter som ikke inngår i tidligere reguleringsplan. (Gjelder Nortura, BaRe/Tema næringseiendom as og tomt eid av Gartnerhallen SA). Samsvarer med kommuneplanens arealdel.

Arealbruk, utnyttelse og utforming:

3. Forslag om generell økning i tomteutnyttelse og byggehøyder for forretning og næring, for mer effektiv arealutnyttelse og større fleksibilitet for nødvendig høyde for bygg og anlegg til (industri-) næringsformål. (For F8 og F/N1 videreføres gjeldende minimumskrav.)
4. Forslag om at tidligere forretningsområde reguleres til kombinert forretnings- og næringsformål (F/N1-2). Da kan det kan tillates næring på linje med øvrig næringsområde i tillegg til forretning innenfor gjeldende rammer for plasskrevende varegrupper som definert i SMAT.
5. Oppdaterte bestemmelser for forretningsområdet for Coop OBS varehus (det opprinnelige varehuset, ikke den nye OBS Bygg) som konkretiserer rammer for videreføring av eksisterende detaljvarehandel/dagligvarer/varehus og ellers samordner reguleringsbestemmelser til overordnede planer (kommuneplanens arealdel og SMAT).

6. Fjernet særskilte regler om materialbruk (tegl, tre og glass)på/ved Coop OBS og samordnet utformingsbestemmelsene for hele området.
7. Fjernet særskilte regler for skilt og reklame (E21 mm). Foreslår at kommunens skiltvedtekter alene gjøres gjeldende.
8. Forslag om nye byggetomter i tidligere regulert parkbelte for mer effektiv arealutnyttelse.
   - Byggetomt for næringsbebyggelse beliggende inntil Kinnlimarka (veg) og Kinnlimarka 57 (223/54). Ca. 10 daa.
   - Mulighet for byggetomt for næring i område ved boliger i Åshøgdvegen. Inntil 4-5 daa.
9. Regulert areal for transformatorstasjon og varmesentral (Kinnlimarka 5) er redusert og tilpasset eksisterende eiendom for Eidsiva energis transformator (223/29). Det trengs ikke regulert areal for varmesentral fordi det er bygd fjernvarmesentral på Norturas eiendom.

Samferdsel og infrastruktur:

10. Oppfølging av kommuneplanens intensjoner for gang-/sykkelforbindelser i området – regulerer trasé langs Leinskogen forbi Coop OBS; smal løsning på grunn av bratt terreng.
11. Forslag om å reservere arealer/traséer for framtidige gang- og sykkelveger og fortau langs et utvalg strekninger inkl. fv20 Stolvstadvegen (reservere arealer; kommunen har ikke planer om å bygge g/s-forbindelser ut over det som er fastsatt i kommuneplanens arealdel).
12. Forslag om at regulert veg Kinnlimarka kan forlenges til Åshøgdvegen som kjøreveg i full bredde med g/s-veg. Minimum for å tilrettelegge for kollektivtransport/buss, men helst for allmenn trafikk som også gir avlastning for boligmiljøer på Åshøgda/i Stolvstadvegen.
13. Mulighet for å justere grense for boligtomter ved Åshøgdvegen for å ta hensyn til eksisterende bruk. Oppfølging av forespørsel fra oppsitter.
14. Adkomstveger internt i næringsområdet vises i reguleringsplan der de er fastsatt. Gjelder flere delområder inkludert intern adkomstveger over tomta for Coop OBS.
15. Mulighet for å forlenge adkomstveg i næringsområdet langs E6 gjennom Råholt og videre nedover i regulert grønnstruktur langs E6. Mulighet i planen, ikke forutsatt utbygd som del av områdets infrastruktur, men trasé sikres.

Parkbelter og grønnstruktur:

16. Endringer i grønnstruktur med justering/tilpasning til eksisterende vassdrag, terreng og framtidig lokalisering av faunapassasjer langs E6 (inkludert mulighet for byggetomter der hvor det er unødvendig store grønnstrukturarealer/parkbelter)
17. Klimavernsone (GA4) foreslås smalere ved dyrket mark i området Stolvstadvegen/Stolvstadlia og tas ut av planen der hvor det ikke er dyrket mark inntil sonen (Ved N16).

Diverse:

18. Fjernet gjenværende restriksjoner etter tidligere regulering for flyplass på Rudshøgda.
19. Deler av jorde på Frydenlund tilbakeføres til LNF-formål ved oppheving av gamle reguleringsformål (trafikkområde, industri mm).
20. Tatt ut noen tidligere regulerte arealer med landbruksformål/dyrket mark, slik at kommuneplanens LNF gjelder alene. Arealer på Stolvstad (229/1) mm.
21. Det er tatt med et nytt LNF-område ved Nerviksbekken (220/1). Ingen endring i arealbruk, men viktig fordi det viser sammenheng i flomsoner langs eksisterende vassdrag, rundt næringsområdet.

Frigivning av kulturminner:

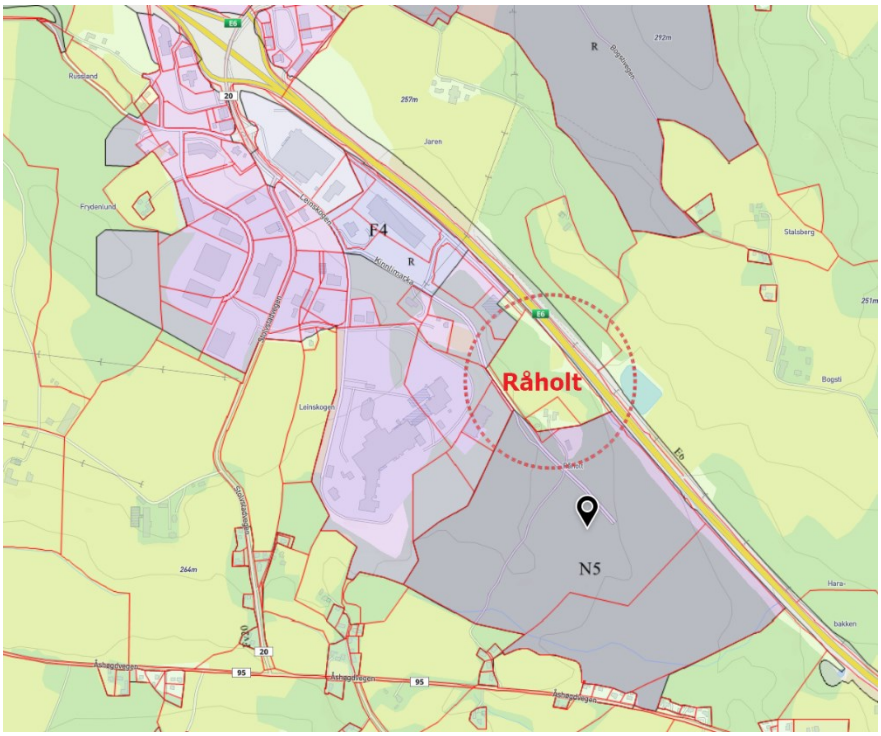
1. Søknad om frigivelse av tre kulturminner (kullgroper) som ikke er frigitt i tidligere reguleringsplaner. (Se beskrivelsens kapittel 4.2). To av disse er på tidligere uregulert/ubebygd eiendom (Nortura).

2 KONSEKVENSUTREDNING – (RÅHOLT)

Dette kapitlet omhandler tema som er beslutningsrelevant for foreslåtte endringer i forhold til kommuneplanens arealdel. Det vil si forslag om at eiendommen Råholt omdisponeres fra LNF til byggeområde/næringsformål.

2.1 KRAV OM KU

Det er forslaget om å regulere landbrukseiendommen Råholt for utbygging som alene har utløst krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Dette på grunn av avvik fra kommuneplanens arealdel. For øvrig omfatter områdereguleringen områder som tidligere er regulert til byggeområder med tilhørende formål (samferdsel, grønnstruktur etc.). Tema for planen er generell oppdatering av reguleringsplanene. Det reguleres ikke for særskilte tiltak som i seg selv kan utløse krav om KU.



Figur 2 viser Råholt med kommuneplanens arealdel som bakgrunn

2.2 VEDTAK ETTER ANNET LOVVERK SOM BERØRER FRADELING OG OMDISPONERING AV RÅHOLT

Mulig reguleringsendring/omdisponering av Råholt er også vurdert av fylkesmannen i Hedmark i 2016 ved behandling av søknader og vedtak om tillatelse til fradeling av tun og salg av LNF-område til kommunen med formål om omregulering for næringsformål.

- FMHE, brev/vedtak 8.4.2016 ref. 2016/2439: Tillatelse til omdisponering og fradeling av tun etter jordlovens §§9 og 12.
- FMHE, brev/vedtak 4.10.2016, ref. 2016/6612: Vedtak om at Ringsaker kommune får konsesjon til kjøp av areal på Råholt med formål å omregulere eiendommen fra LNF til næringsformål etter konsesjonslovens §§1 og 9.

Etter en samlet vurdering i 2016, kom fylkesmannen til at omdisponering av dette arealet er akseptabelt. Kommunen ble gitt konsesjon for erverv av Råholt (222/2) med formål om omregulering fordi eiendommen ligger inneklemt og beliggenheten vanskeliggjør videre drift av eiendommen til landbruksformål. I dette ligger også en vurdering av landbrukshensyn, men da etter jordloven og konsesjonsloven, ikke etter planloven. Dette må forstås som at fradeling med sikte på omdisponering for utbygging er vurdert og funnet forsvarlig etter jordbruksloven og konsesjonsloven.

2.3 VURDERINGER ETTER PLANLOVEN

I dette tilfellet fremmer kommunen forslag om regulering for nedbygging av dyrket mark uten forutgående kommuneplanavklaring. Ved oppstart av planarbeidet forhåndsvarslet fylkesmannen derfor mulighet for innsigelse etter planloven av hensyn til jordvern; nasjonale mål om å minimere omdisponering av dyrket mark, samt på grunn av manglende avklaring i overordnet plan.

Fylkesmannen følger opp nasjonale forventninger om å begrense nedbygging av matjord ved å påse at kommunene ivaretar jordvernhensyn i planprosesser. Omfanget av nedbygging skal minimeres omdisponering og de arealene som omdisponeres skal være gjenstand for en korrekt saksbehandlingsprosess.

Den største utfordringen ved å regulere området uten forutgående kommuneplanprosess er at man ikke får vurdert behov og lokalisering opp mot andre potensielle utbyggingsområder. Dette er momenter som ikke er vurdert etter jordlov/konsesjonslov, men som får sin behandling etter plan- og bygningsloven.

Krav om KU skal avbøte manglende overordnet planavklaring. Siden omdisponering allerede er akseptert etter en landbruksfaglig vurdering etter jordloven (og konsesjonsloven), er det planmessige hensyn som er naturlig hovedfokus i konsekvensutredningen; planprosess og tidspunkt for nedbygging.

2.4 ALTERNATIVER OG KONSEKVENSER FOR REGULERING AV RÅHOLT(222/2) TIL NÆRINGSBEBYGGELSE

Landbruksarealet (222/2) eies nå av Ringsaker kommune. Da kommunen kjøpte arealet, ble tunet, omtrent 3,5 daa, skilt ut som egen eiendom (222/16). Tunet er i privat eie, omfatter eksisterende bolig med uthus/driftsbygning og er i bruk som base for eiers næringsvirksomhet.

Råholt (222/2 og 222/16) er omkranset av næringsarealer på tre sider og E6 på den fjerde siden og ligger adskilt fra andre LNF-områder.

Eiendommen er skrånende, kupert og delvis bratt. Arealressursen (landbruksareal) på eiendommen er som følger:

- Ca. 14,5 daa er fulldyrket, dyrket mark klasse 1 «svært god jordkvalitet» (Nibio).
- Ca. 4,8 daa er overflatedyrket.
- Ca. 3 daa er beite.
- Ca. 3,5 daa er skogbevokst.

Det vurderes to hovedalternativer, enten at eiendommen består som LNF-område inntil videre i påvente av avklaring i overordnet plan, eller at den reguleres for utbygging nå.

I og med at dette er et areal som er omgitt av Rudshøgda næringsområde på tre kanter, anses det lite relevant å vurdere dette arealet opp mot andre utbyggingsområder andre steder i kommunen.

2.4.1 Alternativ 0 - eksisterende situasjon/ingen endring

Eiendommen reguleres ikke nå, men blir liggende som LNF inntil videre/inntil avklaring gjennom kommuneplanens arealdel.

De praktiske konsekvensene av dette vil være:

- at eiendommen forblir LNF-areal i denne omgang,
- at eiendommen har en uavklart situasjon på grunn av kommunens kjøp, tillatelse til deling av eiendommen og innvilget konsesjon med sikte på omdisponering til byggeområde
- at kommunen kommer tilbake til omdisponering ved en kommende kommuneplanrullering for å fullføre intensjonene bak kjøpet av eiendommen med tilhøre konsesjon
- at kommunen må finne en hensiktsmessig løsning for å ivareta driveplikten i kortere eller lengre tid i påvente av framtidig utbygging. Eiendommen er ikke stor nok til å drives som en selvstendig enhet. Tun med driftsbygning er fradelt og i annen bruk. Videre landbruksdrift vil måtte løses som forpaktning med driftsbase et annet sted og adkomst gjennom næringsområdet. Dette er fullt mulig, men det er spørsmål om det er hensiktsmessig.

Formelle konsekvenser vil være:

- Varsel om mulig innsigelse fra fylkesmannen legges til grunn for at kommunen utelater Råholt for å unngå innsigelse, og fullfører områdeplan for resten av næringsområdet.

En variant av 0-alternativet kunne være at kommunen også ventet med den helhetlige områdereguleringen av næringsområdene til overordnet avklaring av Råholt er avklart. Det vil være uheldig fordi tomtedeling og utbygging går lenger uten oppdatering av bestemmelser med høyere utnyttelse og mer effektiv arealbruk for de områdene som allerede er planavklart for utbygging. Utsatt områderegulering ville være svært uheldig fordi tomtesalget på de nye arealene langs Kinnlimarka er godt i gang og det er ønskelig å få på plass mulighet for høyere grad av utnytting fortest mulig slik at tomtekjøpere innretter seg etter nye føringer.

2.4.2 Alternativ 1 - Råholt reguleres for utbygging

Det er kommunens ønske er at eiendommen omdisponeres for utbygging i reguleringsplan og at den kan bygges ut på linje med øvrige arealer (alt 1a). Omdisponering til næringsformål med rekkefølgekrav/utbyggingsrekkefølge (alt 1b) er også vurdert.

De praktiske konsekvensene av regulering for utbygging nå vil være:

- at eiendommen Råholt omdisponeres til byggeområde nå.
- at eiendommen Råholt fullt ut kan inngå i en samlet arealbruksplan for utbygging av områdene sørover langs Kinnlimarka.
- at omtrent 15 daa fulldyrket mark tas ut av produksjon. En del av eiendommen vil fortsatt utgjøre vegetasjonsområder langs E6 på grunn av vegmyndighetens krav til byggegrenser for avstand mellom næring og veg.

Formelle konsekvenser vil være at :

- kommunen fremmer et planforslag som det er forhåndsvarslet mulig innsigelse mot.
- omdisponeringen fra landbruk til byggeområde ikke går helt «riktig for seg» formelt sett, med avklaring på overordnet plannivå (kommuneplan) før regulering for utbygging.
- Fylkesmannen (FMHE) har grunnlag for å gjøre alvor av varslet innsigelse på grunn av manglende avklaring i overordet plan.
- FMHE vil måtte ta standpunkt til om FMHE som arealplan-/ og jordvernmyndighet kan akseptere et slikt fravik fra standard prosedyre for planavklaring og akseptere nedbygging av dyrket/dyrkbar mark.
- Kommunen må ta merarbeidet med planprosess med konsekvensutredning på grunn av det samme fraviket.
- Reguleringsplan med konsekvensutredning skal gjennom prosess og grundigere konsekvensvurderinger, sikre en riktig beslutning og gjennom utvidet saksprosess, kompensere for manglende avklaring i overordnet plan slik det er bestemt i plan- og bygningsloven med forskrift.

Kommunen ønsker frihet til å bygge ut områdene sammen med resten av næringsarealene (1a). Ulempen med å holde igjen Råholt gjennom rekkefølgebestemmelse(1b) vil være at en mister mulighet til sammenhengende utvikling av arealer og adkomst.

Et annet argument for å ta med Råholt nå, er påpekt av interessenter som vurderer tomter i området: Tomtene sørover langs Kinnlimarka, mellom Kinnlimarka og E6, er i dag regulert med ensidig adkomst fra veg ovenfor tomtene. Det er greit så lenge det er lave krav/forventninger til tomteutnyttelse. Under vurdering av tomtene er det påpekt at adkomst i nedkant av tomtene er nødvendig for å legge til rette for høy utnyttelse/bruksareal i flere plan. Dersom det bare er ensidig adkomst, er tomtene utsatt for lav utnyttelse med store skjæringer/fyllingen ut fra ønske om å planere størst mulig del av tomtene flate. Dersom hver eneste eiendom skal ha egne veger opp/ned skråningen for å betjene underetasje er det svært arealkravende. Aktuelle tomtekjøpere har derfor

påpekt fordelen med å se Råholt i sammenheng med tomtene videre sydover mellom E6 og Kinnlimarka, med mulighet for å forlenge adkomstveg langs E6 fra Råholt og sørover.

2.5 OPPSUMMERING OG ANBEFALING/FORSLAG VEDRØRENDE RÅHOLT (222/2)

Ut fra vurdering av alternativer og konsekvenser, anbefales det at alternativ 1a legges til grunn for reguleringsplanarbeidet.

Det er forståelse for at fylkesmannens varsel om innsigelse er riktig fordi det mangler arealbruksavklaring i overordnet plan før nedbygging av dyrket mark, og som understrekning av at jordvernhensyn skal vurderes nøye.

Beliggenhet og eiendomsforhold tilsier at det i et helhetlig perspektiv vil være større ulemper knyttet til å vente med utbygging av jordvernhensyn enn nytten av å holde denne eiendommen i jordbruksproduksjon noen år til. De viktigste hensynene som ligger til grunn for anbefalingen er som følger:

- Det vurderes som en stor fordel å regulere Råholt nå som en del av helheten framfor at dette avgrensede arealet blir liggende igjen uregulert. Det er en fordel å legge til rette for en suksessiv/fortløpende utbygging av næringsområdet nordfra og sørover og utnytte etablert infrastruktur. (Fraråder alternativ 0).
- Av hensyn til generelt behov for oppdatering av gamle planer og tilrettelegging for økt grad av utnytting, er ikke hensiktsmessig å vente med områdereguleringen av hele området til delområde Råholt eventuelt er avklart for utbygging gjennom overordnet plan. (Fraråder alternativ 0)
- Det er viktig å fullføre påbegynt reguleringsplanprosess /gjennomføre økte krav til utnyttelsen i området, og ikke legge den til side i påvente av overordnet plan. (Støtter alternativ 1) (både 1a og 1b)
- Hvis målet er en helhetlig og sammenhengende utvikling på Rudshøgda er det så å si like store ulemper å sette utbygging av Råholt på vent gjennom rekkefølgekrav (Alternativ 1b), som å la være å regulere det nå (Alternativ 0). I så fall må hele tomterekka fra Råholt og sørover langs E6 settes på vent gjennom felles rekkefølgekrav, og det anses ikke aktuelt siden tomtesalget i området allerede er i gang og det er interessenter. (Dette støtter alternativ 1a); at Råholt både reguleres nå som del av helheten og bygges ut i sammenheng med øvrige områder.

Kommunen har ikke «akutt behov» for dette arealet akkurat nå, men det er overveiende sannsynlig at regulering og utbygging av arealene på Råholt sammen med øvrige næringsområder vil legge til rette for en mer rasjonell utvikling av næringsområdet enn om Råholt skal vente på ubestemt tid. Dersom Råholt ikke planavklares for utbygging nå, vil det utelukke dialog med tomtekjøpere om felles gjennomgående vegforbindelse i nedkant av tomteområdene langs E6.

3 VURDERINGER/FØLGER AV ENDRINGER I FORHOLD TIL GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Dette er reguleringsplantema (innenfor rammene av kommuneplanens arealdel) der det er vurdert følger/konsekvenser/virkninger, men som i seg selv ikke er utløsende for kravet til KU. De vesentligste endringene er drøftet i dette kapitlet.

3.1 ØKT BYGGEHØYDE - VURDERING AV LANDSKAPSHENSYN, NÆR- OG FJERNVIRKNING

Rudshøgda er synlig fra nærområdet og fra E6, samt på lang avstand, sørøst fra, blant annet fra området rundt Mørkved i Brumunddal. Fra Brumunddal er avstanden så stor at bygningshøyder mm ikke har betydning siden området sees mot bakenforliggende åser.

Landskapshensyn er vurdert i digital 3D-modell. Det er vurdert alternative byggehøyder (12m og 20m). Dette er referert i eget notat. Se vedlegg.



Figur 3 viser foto fra Tandeskogvegen v/Bolstad. Det lyse taket som sees øverst til høyre er del av takflatene på Optimera-anlegget i Stolvstadlia.



Figur 4 viser modellfoto fra Bolstad. Litt høyere standpunkt. NB. Modellen er uten vegetasjon.
Gule bygg er tenkte bygninger med 20m gesimshøyde. Gule bygg til øverst til høyre i bildet ligger bak og til høyre for Optimera-anlegget i Stolvstadlia. Gule bygg bakerst på venstre side i bildet viser tenkt bebyggelse med 20m gesimshøyde i områdene ved Kinnlimarka.

Fra offentlig veg er det tydelig/åpent innsyn mot næringsområdet fra nordvest/Tandeskogvegen.

Vurderinger i 3D-modell tyder på at opptil 20m byggehøyder uten videre kan være akseptabelt i nedre, sørøstre del av planområdet; områdene rundt Nortura, sørøstover langs Kinnlimarka og ned mot E6. For områdene lengst vest/øverst i planområdet (på høyden sør og vest for Stolvstadlia) bør det ikke gis generell åpning for så høye bygninger fordi tomtene ligger høyt i terrenget. Høy bebyggelse i dette område kan fort virke svært dominerende for landskapet omkring. Bygningene vil bli på høyde med skog i området, men 3D-modellen inneholder ikke skog. Det bør ikke gis generell åpning for bebyggelse opp mot 20m høyde, men derimot begrenses. Eventuelle høye bygg/anlegg i dette området er ikke utelukket, men krever nærmere vurdering for å avklare hva som er forsvarlig.

Oppsummering/anbefaling. PÅ bakgrunn av studier i 3D-modell og innspill om aktuelle byggehøyder for industrivirksomhet, foreslås det rammer for bebyggelse opptil 20m i det meste av planområdet, unntatt de høyeste beliggende tomtene.

3.2 ØKT TOMTEUTNYTTELSE - DRØFTING AV MULIGHETER, UTFORDRINGER OG FØLGER

Økt tomteutnyttelse i næringsområder er i samsvar med intensjonene i kommuneplanens arealdel. Målet med å øke tomteutnyttelsen er mindre arealforbruk per virksomhet. Dette skal gi:

- Mer effektiv arealutnyttelse
- Mindre behov for nedbygging av nye LNF-områder
- Bedre muligheter for utbygging og utvidelse innenfor egen tomt for etablerte bedrifter
- Mindre tomteareal per bedrift ved salg av nye tomter

I de eldre områdene som allerede er delt opp i private tomter vil det antakelig ta lenger tid før man ser effekt, men endringen vil åpne for:

- Mulighet for å dele fra og selge tomtearealer som bedriften ikke trenger
- Muligheter for utbygging og utvidelse på egen tomt uten begrensning i lav maksimumsgrense BRA/BYA

Størst effekt ventes ved tomtesalg i tidligere ubebygde områder som arealene langs Kinnlimarka (N1-5).

Vesentligste utfordring i forhold til økte krav til utnyttelse, er at Rudshøgda som kommunens hovedområde for industri, lager og transport, vil/bør tiltrekke seg bedrifter som har behov for store tomtearealer på grunn av høy andel tungtransport og/eller behov for lagerarealer og lignende utendørs. Bedrifter som investerer i nye anlegg på ny tomt vil også vanligvis ønske å sikre seg areal for framtidig utvidelse. Det er to måter å løse dette på:

- enten svært lavt krav til grad av utnytting
- eller muligheter for unntak ved dokumenterte arealbehov.

Det siste er antakeligvis det beste fordi det bedre signaliserer intensjon om effektiv arealbruk, samtidig som det er rom for individuell tilpassing. Dokumenterte behov for arealer uten overbygning eller til senere byggetrinn, bør kunne ivaretas individuelt som dispensasjon fra minstekrav til grad av utnytting. Alle bedrifter må kunne ha nødvendige manøvreringsarealer for nødvendige kjøretøytyper. Definerte produksjon-/lageranlegg uten takoverbygg må også kunne tillates forutsatt at de er opparbeidet og klart avgrenset. Beregnings- og måleregler for grad av utnytting (H-2300-B) synes å være utformet med tanke på boliger og forretninger med tilhørende personbilparkering og tar i liten grad hensyn til arealbehov til store kjøretøy og andre behov utenfor bygninger for industri og transportvirksomhet og lignende.

Kommunen har gjennomført en taksering av tomtearealer for å finne fram til en riktig pris/markedspris for salg av nye tomter. Dette er også et virkemiddel for arealutnyttelse fordi en høyere tomtepris vil gi større bevissthet rundt arealbehov. Erfaring tyder på at lav tomtepris kan bidra til liten bevissthet rundt effektiv arealutnyttelse og kjøp av unødvendig store tomter.

Oppsummering/anbefaling. Det foreslås et forsiktig krav til minste tomteutnyttelse for å signaliseres forventninger til arealøkonomiske løsninger. Samtidig foreslås mulighet for nødvendig tilpasning for å sikre at arealkrevende virksomheter velger Rudshøgda som er tilrettelagt for transport etc. og for å ta hensyn til eksisterende virksomheter.

3.3 KINNLIMARKA –FORSLAG OM GJENNOMKJØRING TIL/FRA ÅSHØGDVEGEN

Det er ønskelig å vurdere om den kommunale vegen Kinnlimarka kan åpnes for gjennomkjøring til/fra Åshøgdvegen. Dette vil gi adkomst til næringsområdet fra sør. Hovedårsaken til forslaget er tilrettelegging for gjennomgående bussrute og mulighet for å avlaste store deler av Åshøgda og områdene langs Stolvstadvegen for gjennomgangstrafikk til næringsområdet.

Det er vurdert to alternativer for forbindelse (B og C) til Åshøgdvegen (fv95) i sammenligning med gjeldende reguleringsplan (A):

A. Opprettholde vegprinsippet som i reguleringsplan Rudshøgda E21. Dvs. Stenge Kinnlimarka med bom for å hindre gjennomkjøring. Kun g/s-vegforbindelse (og beredskapsveg) til Åshøgdvegen.
B. Som a) men med mulighet for gjennomkjøring med kollektivtransport.
C. Kinnlimarka føres fram til Åshøgdvegen (fv95) som fullverdig offentlig veg og er åpen for allmenn ferdsel.

Konsekvensen av A vil være at Kinnlimarka framstår som en blindveg for all kjøretrafikk. Det vil ikke være mulig/realistisk å tilrettelegge for kollektivtrafikk i området.

Konsekvensen av B vil være tilrettelegging for gjennomgående bussrute som kan gi tilbud om kollektivtransport for store deler av Rudshøgda næringsområde. Det vil også kunne gi bedre busstilbud for østre del av Åshøgda. (Tilrettelegging for framtidig kollektivtilbud, det er ingen rute nå.)

Konsekvensen av C vil være bussfordelen i alternativ B. I tillegg vil en stor del av den trafikken som i dag går til Rudshøgda via fv95 Åshøgdvegen flyttes fra fv. 20 Stolvstadvegen til kommunal veg Kinnlimarka. Dette vil avlaste store deler av Åshøgda for gjennomkjøringstrafikk og flytte trafikken fra smale, svingete fylkesveger og over på en ny veg som blir bygd ut med egen gang- og sykkelveg. Kinnlimarka har i tillegg et vesentlig bedre lengdeprofil og langt mindre høydeforskjeller. Dette er en positiv effekt.

Dersom Kinnlimarka åpnes for gjennomkjøring kan det gi økt trafikk forbi 12 boliger i Åshøgdvegen 7-77 hvis en større andel av trafikken til Rudshøgda (sørfra) foretrekker å kjøre til/fra Rudshøgda via Åshøgdvegen/Kinnlimarka framfor å kjøre om E6-krysset på Rudshøgda. Det antas å være begrenset risiko for dette fordi E6 vil være raskest. For målpunkt lengst sør i næringsområdet kan det være en snarveg å kjøre inn i næringsområdet fra Åshøgdvegen fordi det er 1,5km fra Økelsrudkrysset via Åshøgdvegen, mot 4,5km fra E6-Økelsrudkrysset via E6-Rudshøgdakrysset. Det er likevel grunn til å regne med at tungtrafikk fortsatt vil foretrekke E6 opp til Rudshøgda-krysset som adkomst til næringsområdet. Dette fordi både Åshøgdvegen og E6 har stigning på omtrent 1:20 (5%) opp fra sør/øst, men at Åshøgdvegen har bratte partier på omtrent 1:15 kombinert med sving/kryss/smal veg og hastighetsbegrensning. Åshøgdvegen har ÅDT 1100 (2016).

Oppsummering/anbefaling. Ut fra en samlet vurdering anses det forsvarlig å foreslå at Kinnlimarka åpnes for gjennomkjøring til Åshøgdvegen for all trafikk. (Alternativ C). Det er da lagt vekt på at tiltaket vil avlaste store områder på Åshøgda ved at investeringer i ny kommunal veg i næringsområdet også kan avlaste lokalmiljøet for trafikk.

3.4 TIDLIGERE UREGULERTE NÆRINGSEIENDOMMER

Dette gjelder Norturas anlegg i Leinskogen 12-14 (223/10, 223/16 og 223/17) samt tilliggende eiendommer Kinnlimarka 57 og 59 (223/61 og 223/54). Dette er næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men ikke tidligere regulert. De foreslås regulert på samme måte som øvrige næringområder, se tekst foran om byggehøyder, tomteutnyttelse. grønnstruktur mm. fordi det er hensiktsmessig at alle virksomheter i området er omfattet av reguleringsplan og har samme rammer for videre utvikling.

3.5 ENDRINGER FOR GRØNNSTRUKTUR OG VASSDRAG

Hovedtrekkene i grønnstruktur opprettholdes. Det er lite grønne soner i den eldre delen av næringsområdet, men rikelig i sørøstre del av planområdet. Det foreslås tilpasninger til naturlig bekkedrag (Nerviksbekken). Og det foreslås noe reduksjon der hvor det vurderes å være unødvendig store grønne arealer. Dette for å øke utnyttelsesgraden i området.

Endringer for tilpasning til bekk og naturmangfold. Langs bekken sør og øst for Kinnlimarka er det et naturområde med bekkedrag. I opprinnelig reguleringsplan var bekken forutsatt lagt om på en lengre strekning. Nå foreslås grønnsonen flyttet og tilpasset bekken. Tilpasning til bekken fører til at grønnstrukturen deler opp tidligere sammenhengende regulerte byggeområder for næring. Endringen foreslås likevel fordi fordelen ved bedre tilrettelegging for naturmangfold og større robusthet mot flom er større enn ulempene ved å dele opp næringsområdet.

Reduksjoner i grønnstruktur. I enkelte deler at Kinnlimarka-området (tidl. E21) er det så rikelig med grønnstruktur at det anses som forsvarlig med en forsiktig justering av grensene mot byggeområder. Hensikten er å optimalisere utnyttelsen av arealene der hvor dette kan gjøres uten vesentlig reduksjon i grønnområdenes funksjon.

Nærmest Åshøgdvegen er grøntområdet er svært bredt i gjeldende regulering, 140 m på det bredeste og tåler noe innskrenkning uten at det går vesentlig ut over funksjonen som grønnstruktur og buffer. Det åpnes for grensejustering mot boligene (GA1). Det åpnes også mulighet for nytt byggeområde i GA1, men betinget av krav om regulering for å avklare rammebetingelser for eventuell utbygging.

Grønnsonen i overgangen mellom det gamle næringsområdet og de nye byggeområdene langs Kinnlimarka foreslås endret og tilpasset bekkedrag/naturlige flomveger. Etter at viltkryssing over E6 ved Råholt stenges som følge av E6-utbygging med gjerder, vil denne grønne sonen primært ha visuell betydning som områdeinndeling/vegetasjonsbelte i byggeområdet. I framtida må vilt som eventuelt kommer inn i denne delen av næringsområdet, ledes sørøstover mot E6-faunapassasje ved Botsenden. Det anse derfor forsvarlig å gjøre det smalere og øke andelen arealer som kan utnyttes til næringsformål. Område N7 foreslås endret fra parkbelte til byggeområde for næring.

Området rundt og ovenfor Stolvstadlia. I tidligere planer er det regulert et 25m bredt «spesialområde klimavernsone» mot landbruksarealer på Stolpstad. Klimavernhensynet kan ivaretas gjennom en smalere sone med skjermingsvegetasjon. I samme område er det en avrenningslinje for overvann (grøft/flomveg) i grensen mot dyrket mark/jordbruksarealer, som også må ivaretas. Regulert klimavernsone innen i skog foreslås tatt ut fordi den anses unødvendig.

Randsoner rundt Norturas anlegg. Norturas eiendom er tidligere uregulert. I kommuneplanens arealdel er eiendommen i sin helhet næringsformål. På samme måte som for øvrige deler av næringsområdet er det lagt inn grønnstruktursoner i randsonen mot andre arealer. Arealene som foreslås som grønnstruktur, framstår i dag som del av skogsområder eller som parksone/vegetasjonssone mot dyrket mark. I ytterkanten av Norturas eiendom, på vestsiden, er det arealer som inngår i tilstøtende, sammenhengende arealer med dyrket mark på tilstøtende eiendom. Disse arealene skal kunne opprettholdes som dyrket mark. I søndre del av Norturas eiendom er det er område som også ivaretar fordrøyning av overvann. Dette foreslås regulert til næringsformål og fordrøyningsfunksjon sikres med bestemmelsesområde.

Oppsummering/anbefaling. Det foreslås noen justeringer og fradrag i grønnstruktur i forhold til gjeldende planer. Dette er sett i sammenheng med forslag til ny grønnstruktur på arealer som tidligere ikke er regulert og konsekvenser av endringer for vilttrekk og faunapassasjer ved utbygging av E6.

3.6 ADKOMST TIL N16 – FORLENGELSE AV STOLVSTADLIA

Ved fradelinger og tomtesalg i området ved Stolvstadlia 9 er opprinnelig adkomstløsning for regulert næringsareal på 230/1 (N16) avskåret. Det er derfor vurdert ulike løsninger for adkomst. Tenkelige/mulige løsninger ble presentert i et eget notat (utrykt vedlegg) for berørte parter sommeren 2017 og etter dialog mellom kommunen og berørte grunneiere kom man fram til den traséen som er vist i plankartet. Se bilde til venstre nedenfor. Denne vegløsningen legger egentlig til rette for å stramme opp vegnettet og flytte forbindelsen mellom Stolvstadvegen og Stolvstadlia til en trasé langs regulert grøntbelte/vegetasjonsskjerm slik at N13 og N14 kan bli et sammenhengende byggeområdet med bedre mulighet for fortetting og høyere utnyttelse.





Oppsummering og anbefaling. Områdereguleringskartet viser eksisterende løsning mellom N13 og N14 som avtalt med berørte parter. Dette har vært en lang prosess og man velger nå å fullføre denne. Dette oppfattes som en omforent løsning for berørte grunneier og anbefales gjennomført i privat regi som ledd i utbygging av ubebygde tomter ved vegen i N15 og N16.

Valgt løsning skal likevel ikke være til hinder for en alternativ løsning dersom dette viser seg å være av interesse ved eventuell fortetting i framtida. Den alternative løsningen vil være i samsvar med planens intensjoner og hovedmål, men vil formelt sett kreve avklaring gjennom reguleringsendring.

4 VURDERINGER ETTER SÆRLOV ELLER ANNET SÆRSKILT KRAV I PBL

Dette er tema som også delvis berører ROS-vurderinger for aktuelle samfunnshensyn ut over beredskap og samfunnssikkerhet.

4.1 SAMFUNNSSIKKERHET OG RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

4.1.1 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er gjennomført en egen ROS-analyse med vekt på samfunnssikkerhet og beredskap. Se vedlegg. Noen hovedpunkter:

- Rudshøgda har noe lang responstid/innsatstid for brannvesenet og det er etablert kompenserende tiltak med stasjonering av brannbil i næringsområdet og samarbeid med industrivernet på Nortura. Det er også tatt inn krav om ekstra vurderinger av sikkerhet og beredskap for brann, eksplosjon mm.
- Det er kjent at noen bedrifter har ammoniakklagre og disse bedriftene har et eget ansvar for beredskap og sikkerhet.
- Det er ikke kjent at det er spesielt eksplosjonsfarlig virksomhet i området.
- Det er sannsynlig at svikt i infrastruktur kan inntreffe så ofte som hvert 10. år (middels risiko jf. planROS). Infrastruktur er viktig og det jobbes kontinuerlig med å sikre vann- avløp og
- strømforsyning mm.
- Bedriftenes eget ansvar må ses i sammenheng med det offentlige ansvar.
- Rudshøgda er ikke spesielt flomutsatt, men det er gjort tilpasninger i reguleringsplankart og bestemmelser slik at flomsoner langs vassdrag vises i plankart og eksisterende vassdrag og naturlige avrenningslinjer utnyttes i håndtering av overvannsflommer ved nedbørshendelser.
- Området kan være utsatt for overvannsflommer fra arealer med høy andel tette flater og noen bygninger/anlegg som kan demme opp for overvannsavrenning. Nye områder er planlagt med overvannsplan. I eldre områder er det sikre romslige arealer langs veger i tillegg til eksisterende overvannssystem.
- Radon er tema og ivaretas gjennom byggesaksbehandling.

4.1.2 Flom

Rudshøgda ligger øverst i nedslagsfeltet for Nerviksbekken og er ikke spesielt utsatt for flom i vassdrag. Flom er omhandlet i ROS-analysen for samfunnssikkerhet. Se vedlegg.

4.1.3 Andre tema

Med unntak av eiendommen Råholt er hele planområdet tidligere planavklart for utbygging i kommuneplan og reguleringsplan eller allerede utbygd (Nortura mm). Områdeplanen bygger på tidligere avklaringer. I Det er også fylt ut et generelt (gammeldags) skjema for ROS som omfatter tema ut over samfunnssikkerhet, se vedlegg og kapitler nedenfor.

4.2 KULTURMINNER

4.2.1 Nyere tids kulturminner

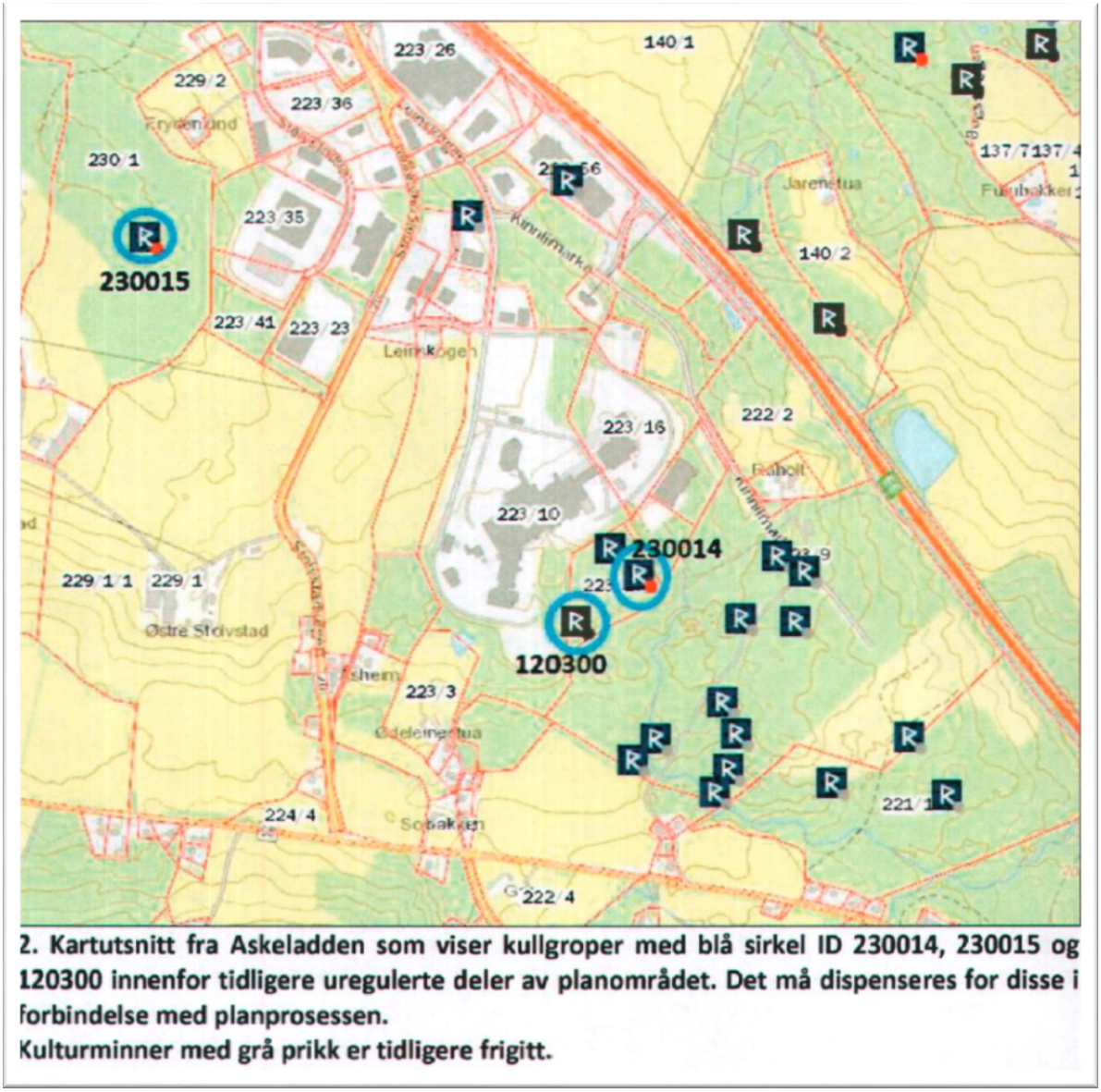
Det er ingen bevaringsverdige kulturminner fra nyere tid innen planområdet. En bygning er SEFRAK-registrert i området. Det gjelder våningshus på eiendommen 228/3 som oppgis å være oppført på 1800-tallet. Dette er en LNF-eiendom med tun som ligger inntil planområdet, men utenfor plangrensen.

4.2.2 Automatisk fredede kulturminner

Området har/har hatt en rekke kullgroper og ei rydningsrøys. Det meste er registrert tidligere og frigitt eller avkreftet i forbindelse med registrering og utgravinger for tidligere reguleringsplaner.

I forbindelse med denne områdereguleringen er det registret tre kullgroper. og i ubebygd område fra den eldste reguleringsplanen. To ligger innen tidligere uregulert område, på Norturas eiendom 223/17 og har ID 120300 og 230014. Ett ligger på eiendommen 230/1 og har ID 230015.

Disse tre søkes frigitt gjennom forslag om områderegulering. De tre kullgropene dette gjelder er illustrert i vedlegg 2 fylkeskommunens rapport fra arkeologisk registrering 7. august 2017. Se figur nedenfor. Mer detaljert oversikt over status for automatisk fredede kulturminner finnes i rapport fra arkeologisk registrering 7. august 2017 (Vedlegg).



2. Kartutsnitt fra Askeladden som viser kullgroper med blå sirkel ID 230014, 230015 og 120300 innenfor tidligere uregulerte deler av planområdet. Det må dispenseres for disse i forbindelse med planprosessen.
Kulturminner med grå prikk er tidligere frigitt.

Figur 5 kopi av vedlegg 2 i fylkeskommunens rapport fra arkeologisk registrering 7. august 2017. Blå ringer viser de tre kullgropene som nå søkes frigitt.

4.3 NATURMANGFOLD OG FAUNAPASSASJER/VILT

Planområdet er vurdert etter naturmangfoldslovens §§8-12. Det er ikke registrert fredete, truete eller nær truete arter eller særskilt verdifulle naturtyper innenfor planområdet (§8). Hensynet til naturmangfold kan ivaretas på grunnlag av foreliggende informasjon i naturbase, artsdatabase samt kommunens egen lokalkunnskap og at det ikke er behov for ytterligere undersøkelser eller særskilte tiltak (§9). Planområdet er tidligere utbygd eller avklart for utbygging og endringene nå vurderes ikke å påvirke den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for (§10) og det er heller ikke nødvendig eller aktuelt å vurdere alternativ lokalisering av næringsområdet (§12). Områdeplanen omfatter ikke konkrete tiltak som vil føre til miljøforringelse. Dersom miljøforringelse skulle bli tema ved konkrete etableringer, må tiltakshaver for tiltaket bærer eventuelle kostnader til eventuelle utredningsbehov og/eller tiltak (§11).

Ved nærmere ettersyn har det vist seg mulig å tilpasse regulert grønnstruktur/vegetasjonsbelter til eksisterende vassdrag i planavklarte, men ubebygde områder. Dette anses som positivt for naturmangfold fordi det tilrettelegger for bevaring av naturlige vassdrag med tilhørende vegetasjonssone.

Kommuneplanens arealdel viser en viltpassasje/viltkryssing over E6 ved Råholt som avspeiler eksisterende vilttrekk. I reguleringsplanarbeidet for E6 er det avklart at passasjen ved Råholt uansett skal stenges med sammenhengende viltgjerde som sperrer for viltkryssinger i Rudshøgdaområdet. Faunapassasjer under E6 vest og øst for Rudshøgda (Vestheim og Botsenden) skal prioriteres. På grunn av stenging med viltgjerder langs E6, må det ventes at vegetasjonsbeltet/tverrforbindelsen mellom E6/Råholt og Nortura vil få mindre betydning for dyreliv og vilttrekk i området.

4.4 STØY, LUFTKVALITET OG FORURENSNING

Det er støysoner langs E6 og fv20 Stolvstadvegen (se vedlegg, temadatarapport). Og sone med dårlig luftkvalitet langs E6. Det planlegges ikke for ny støy- eller luftømfintlig virksomhet. Luftkvalitet og støy vurderes derfor ikke å være noen utfordring. Det er ikke vurdert alternativer. Konsekvensen av støy og luftsonen langs veger må vurderes av den enkelte bedrifter som skal etablere seg. Området har tomter både med og uten luft- og støybelastning fra vegtrafikk, slik at det finnes alternativer for lokalisering for bedrifter som vil unngå sonene langs større veger.

4.5 BARN OG UNGES INTERESSER

Det er få boliger og svært få barn/unge i næringsområdene på Rudshøgda. Per oktober 2017 er det registrert ett barn under 18 år i bolig som er direkte berørt av planområdet. Langs Stolvstadvegen og Åshøgdvegen bor mange barnefamilier. Mellom disse boligene og næringsområdet er det buffersone i grønnområder og landbruksarealer. Ingen barn har skoleveg gjennom planområdet. Dette er et næringsområde og det er derfor ikke tatt spesielt hensyn til eller avsatt arealer for barn- og unge. Sykkeltilrettelegging langs hovedveger er typisk tiltak som også kommer barn- og unge til gode som trafikksikkerhetstiltak.

4.6 UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming forutsettes ivaretatt i samsvar med kravene i TEK innenfor de enkelte eiendommene. For øvrig legges det til grunn at universell utforming ivaretas i samsvar med gjeldende regelverk for bygninger, anlegg og offentlig veg.

4.7 ALTERNATIVE ENERGIKILDER OG TILTAK FOR LAVERE ENERGIBEHOV

Det er generelt god økonomi i å begrense energibruk. I utgangspunktet vil virksomhetene selv uansett har interesse i og ta ansvar for å begrense eget energibehov uten særskilte krav fra kommunen. Oplandske bioenergi og Nortura har i fellesskap etablert fjernvarmeanlegg. Det er ikke konsesjonsområde for fjernvarme på Rudshøgda, men fjernvarmeanlegget kan forsyne flere virksomheter. Det er dialog mellom fjernvarmeselskapet, kommunen og aktuelle utbyggere med tanke utbygging av fjernvarmenett og tilpasning til etterspørsel/markedet. Økt grad av utnytting/mulighet

for tettere bebyggelse, riktig lokalisering av virksomheter og tilrettelegging for bruk av kollektivtransport/sykkel til arbeidsreiser er tiltak som reduserer samfunnets energiforbruk til transport og utslipp fra transport. Disse tre hensynene er lagt til grunn for forslag til reguleringsplan.

4.8 NASJONALE MÅL OM SAMORDNET MILJØ-, AREAL- OG TRANSPORT-PLANLEGGING, VURDERING AV KLIMA

I fylkesdelplan for samordnet miljø-, areal og transportplan for byer og tettsteder i Hamar-regionen er Rudshøgda er godkjent for arealkrevende virksomheter og en viss andel handel, spesielt med plasskrevende varegrupper.

Næringstomter på Rudshøgda ligger ca. 8 km fra nærmeste byer med vesentlig boligbebyggelse (Moelv og Brumunddal) og hhv 23, 26 og 38 km fra befolkningskonsentrasjoner i Hamar, Gjøvik og Lillehammer. Det betyr at de fleste ansatte på Rudshøgda har vesentlig reiseavstand til jobben og at mange bruker bil til arbeidsreiser. Samtidig er lokalisering styrt av virksomhetenes behov for god adkomst til hovedvegnett, tilstrekkelig tomtearealer og sentral/transporteffektiv lokalisering i en større region, gjerne Hedmark/Oppland. Siden de fleste virksomhetene er arealkrevende, er det mest energiøkonomisk/klimavennlig å videreføre forutsetningen om at areal- og transportkrevende virksomheter lokaliseres til Rudshøgda, mens mer besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres nærmere kollektivknutepunkt og byer og tettsteder, f. eks. i Moelv og Brumunddal.

Når det gjelder redusert utslipp fra arbeidsreiser, vil tilrettelegging for bedre kollektivtilbud være et viktig tiltak. Rudshøgda ligger på/ved viktige regionale bussruter mellom Gjøvik, Hamar og Elverum, med korrespondanse til Lillehammer, men er dårlig tilrettelagt for stopp og gir til dels vesentlige gangavstander. Nortura har allerede etablert bussordninger for sine ansatte og kommunen forstår det slik at et bedre kollektivtilbud er ønskelig som tilrettelegging for ansatte.

Klimaregnskap som anbefalt i miljokommune.no er vurdert, men en har ikke funnet det hensiktsmessig å sette opp konkret regnskap. Temaet er likevel vurdert i forhold til aktuelle tema:

Det meste av planområdet allerede er utbygd/planavklart for industri-/næringsbebyggelse. Det eksisterer ikke realistiske alternativer for lokalisering. Planarbeidet har i hovedsak til hensikt å øke utnyttelse og tilpasse rammene til virksomheter som av miljø-, areal- og transporthensyn bør lokaliseres på Rudshøgda.

Beregninger i forhold til alternativ lokalisering av «Rudshøgda-virksomheter» i tettsteder/nær kollektivknutepunkt vil åpenbart gi feil effekt fordi det da kan være at disse fortrenger andre mer arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter som gir større beregnet effekt ved plassering nær knutepunkt. Kommunen arbeider derimot med tilrettelegging for at arealkrevende virksomheter som ønsker å flytte fra arealer nær bysentrum/kollektivknutepunkt, skal kunne relokalisere seg på Rudshøgda.

Næringsområdet på Rudshøgda er beregnet på areal og transportkrevende virksomheter. For å redusere utslippseffekten er riktig virksomhet på rett sted viktig for å begrense unødvendig transport. Det er et mål å unngå arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter på Rudshøgda. Det skal legge til rette for sykkel og kollektivtransport slik at dette blir gode alternativer for arbeidsreiser. Det er jernbane på Rudshøgda, i næringsområdet men utenfor planområdet. Mulighet for å utnytte denne må ses i sammenheng med utviklingsplaner for Dovrebanen.

4.9 LANDBRUK

Med unntak av Råholt, er det ingen endring/økning i areal disponert for utbygging som berører LNF i kommuneplanens arealdel. Resten av planområdet er enten regulert/avklart for utbygging i tidligere reguleringsplan (byggeområder med tilhørende veger og parkbelter) eller allerede etablert som bebygde industrieiendommer.

Se konsekvensutredning av omdisponering av Råholt (222/2 og 222/16) i beskrivelsens kapittel 2. /

Landbrukseiendommen Frydenlund (229/2) er i privat eie. Så å si hele arealet er fulldyrket og drives som del av en større landbruksvirksomhet i området. Tunet eies av Ringsaker kommune og våningshuset brukes som kommunal bolig. Deler av arealet er regulert til trafikkareal (flyplass) og industri.

På Frydenlund fjernes/oppheves samferdsel- og industriregulering på deler av jordet (omtrent 7 daa med dyrket mark) slik at det samlede landbruksarealet på eiendommen framstår med felles arealbruksformål LNF og bringes i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Alternativet kunne være å la disse arealene inngå i framtidig reguleringsplan som byggeområder. Det er lite hensiktsmessig fordi det er snakk om arealer med form og størrelse og eiendomsgrenser som ikke egner seg som selvstendige tomter.

Landbrukseiendommen 220/1 berøres i området ved Kinnlimarka (veg) og Nerviksbekken. Nerviksbekken med flomsone tas med i reguleringsplan av hensyn til helhetlig visning av vassdrag, men areal vises som LNF. Forslag om breddeutvidelse av Kinnlimarka (veg) i området ved Åshøgdvegen er innenfor næringsareal i kommuneplanens arealdel selv om det i detalj berører LNF-område i gjeldende reguleringsplan.

Landbrukseiendommen 230/1. Tidligere regulerte næringsarealer opprettholdes. Disse er ubebygde og inngår i eiendommens skogarealer i dag.

5 VEDLEGG

1. **Oversikt over uttalelser**
   1a) ved oppstart, datert 27.6.2017 oppdatert 2.3.2018
   1b) ved offentlig ettersyn, datert 5. juni 2018
2. **ROS-analyse** – samfunnssikkerhet, Ringsaker kommune, datert 6. februar 2018
3. **Tomtedelings- og overvannsplan** Kinnlimarka T_X001-a Rambøll, sist revidert 16.10.2017.
4. **Notat, Landskaps- og terrengvurderinger** – 3D-modell, notat, Ringsaker kommune, 1.3.2018
5. **Temadata analyserapport**, datert 6. februar 2018
6. **Rapport fra arkeologisk registrering**, Hedmark fylkeskommune, 7. august 2017.
7. **Notat, Adkomstveg til del av Rudshøgda næringsområde** (230/1) , Ringsaker kommune, 15.6.2017
8. **Planprogram** datert 27. juni 2017, fastsatt av planutvalget 23. august 2017, sak PU 78/17.
   - *med informasjon om eksisterende situasjon, utfordringer og utredningsbehov ved oppstart*.