



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/147

OMRÅDEREGULERING GYLDERÅSEN - STORE DATASENTR

Saksbehandler:	Anne-Grete Øyehaug	Arkiv: U01
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
23/22	Planutvalget	30.11.2022
54/22	Kommunestyret	08.12.2022

Kommunedirektørens forslag

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områderegulering for Gylderåsen med følgende endringer:

1. Område N1 skal omfattes av bestemmelsesområde med krav om utredning av vannhusholdning.
2. Siste ledd i bestemmelsen pkt 3.1.1- høyder fjernes.
3. Bestemmelsen pkt 3.1.1 – utforming får følgende tillegg: Bebyggelsen skal ha neddempet fargebruk.
4. Bestemmelsen pkt 7.2.1 får følgende tillegg: Skjerming av bebyggelsen mot omkringliggende områder.
5. Planbeskrivelsens kapittel 3 skal også omfatte rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994).
6. Bestemmelsen pkt 3.1.1- formål får tillegg «kontor» i siste ledd.
7. Bestemmelsen pkt 2.8 får følgende tillegg for både bil og sykkel: Minimum 30 % av plassene skal ha lademulighet.
8. Bestemmelsen pkt 2.10 får følgende tillegg: Stier og skiløyper som blir berørt eller fjernes i forbindelse med anleggsarbeid, skal opparbeides med nye merkede stier/skiløyper.
9. Bestemmelsen pkt 7.3 får nytt punkt: Før det gis igangsettingstillatelse, skal berørte stier og skiløyper være opparbeidet på nytt.
10. Bestemmelsen pkt 7.2.5, siste ledd rettes til: Miljøoppfølgingsplanen skal oversendes Statsforvalteren for uttalelse.
11. Bestemmelsen pkt 7.3 får følgende tillegg: Før igangsettingstillatelse skal det foreligge utbyggingsavtale. Mulig tema i denne omfatter opparbeiding av infrastruktur.
12. I planbeskrivelsens pkt 4.10 fjernes følgende formulering: «[...] og derfra er det kort gangavstand.»
13. Bestemmelsen pkt 7.2.1, siste strekpunkt, får følgende tillegg: Løsningen skal være separert fra øvrig trafikk.
14. Bestemmelsen pkt 7.2.5 får følgende tillegg i siste strekpunkt: samt regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022 – 2027.
15. Planbeskrivelsens kapittel 5.12 og 6.2 rettes til å omfatte regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken 2022 – 2027.
16. Bestemmelsen pkt 2.6 får følgende tillegg vedr overvannsveileder: Publikasjonsdato 23.08.2018



17. Plankartet får følgende endring: Hensynssone H370_1 rettes til H740
18. Planbestemmelsenes pkt 4.1 rettes fra H370_1 til H740
19. Planbeskrivelsens pkt 5.7.1 rettes fra H370_1 til H740
20. Planbeskrivelsens pkt 5.7.1 vedrørende H370_2 rettes fra NVE til Elvia.
21. Planbeskrivelsens pkt 5.9 får følgende tillegg: Eventuelt vannuttak til kjøling vil kreve konsesjon fra NVE. NVEs veileder 1/1201 skal benyttes.

Behandling/vedtak i Planutvalget den 30.11.2022 sak 23/22

Behandling:

Kommunedirektørens forslag tiltrådt enstemmig.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områderegulering for Gylderåsen med følgende endringer:

1. Område N1 skal omfattes av bestemmelsesområde med krav om utredning av vannhusholdning.
2. Siste ledd i bestemmelsenes pkt 3.1.1- høyder fjernes.
3. Bestemmelsenes pkt 3.1.1 – utforming får følgende tillegg: Bebyggelsen skal ha neddempet fargebruk.
4. Bestemmelsenes pkt 7.2.1 får følgende tillegg: Skjerming av bebyggelsen mot omkringliggende områder.
5. Planbeskrivelsens kapittel 3 skal også omfatte rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994).
6. Bestemmelsenes pkt 3.1.1- formål får tillegg «kontor» i siste ledd.
7. Bestemmelsenes pkt 2.8 får følgende tillegg for både bil og sykkel: Minimum 30 % av plassene skal ha lademulighet.
8. Bestemmelsenes pkt 2.10 får følgende tillegg: Stier og skiløyper som blir berørt eller fjernes i forbindelse med anleggsarbeid, skal opparbeides med nye merkede stier/skiløyper.
9. Bestemmelsenes pkt 7.3 får nytt punkt: Før det gis igangsettingstillatelse, skal berørte stier og skiløyper være opparbeidet på nytt.
10. Bestemmelsenes pkt 7.2.5, siste ledd rettes til: Miljøoppfølgingsplanen skal oversendes Statsforvalteren for uttalelse.
11. Bestemmelsenes pkt 7.3 får følgende tillegg: Før igangsettingstillatelse skal det foreligge utbyggingsavtale. Mulig tema i denne omfatter opparbeiding av infrastruktur.
12. I planbeskrivelsens pkt 4.10 fjernes følgende formulering: «[...] og derfra er det kort gangavstand.»
13. Bestemmelsenes pkt 7.2.1, siste strekpunkt, får følgende tillegg: Løsningen skal være separert fra øvrig trafikk.
14. Bestemmelsenes pkt 7.2.5 får følgende tillegg i siste strekpunkt: samt regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022 – 2027.
15. Planbeskrivelsens kapittel 5.12 og 6.2 rettes til å omfatte regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken 2022 – 2027.



16. Bestemmelsen pkt 2.6 får følgende tillegg vedr overvannsveileder: Publikasjonsdato 23.08.2018
17. Plankartet får følgende endring: Hensynssone H370_1 rettes til H740
18. Planbestemmelsen pkt 4.1 rettes fra H370_1 til H740
19. Planbeskrivelsens pkt 5.7.1 rettes fra H370_1 til H740
20. Planbeskrivelsens pkt 5.7.1 vedrørende H370_2 rettes fra NVE til Elvia.
21. Planbeskrivelsens pkt 5.9 får følgende tillegg: Eventuelt vannuttak til kjøling vil kreve konsesjon fra NVE. NVEs veileder 1/1201 skal benyttes.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 08.12.2022 sak 54/22

Behandling:

Reidar Kabbel fremmet følgende forslag: Nytt punkt 22.

Når størrelse på utbyggingen er kjent, skal Våler kommune gå i dialog med Vestby kommune om nødvendig opparbeiding/ oppgradering av Sånerveien, fv 1026, i tråd med vedtak fra Vestby kommunestyre. Dette formuleres som rekkefølgekrav i bestemmelsen pkt 6.3.

Innstillingen vedtatt enstemmig.

Kaabbels forslag vedtatt enstemmig.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas områderegulering for Gylderåsen med følgende endringer:

1. Område N1 skal omfattes av bestemmelsesområde med krav om utredning av vannhusholdning.
2. Siste ledd i bestemmelsen pkt 3.1.1- høyder fjernes.
3. Bestemmelsen pkt 3.1.1 – utforming får følgende tillegg: Bebyggelsen skal ha neddempet fargebruk.
4. Bestemmelsen pkt 7.2.1 får følgende tillegg: Skjerming av bebyggelsen mot omkringliggende områder.
5. Planbeskrivelsens kapittel 3 skal også omfatte rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994).
6. Bestemmelsen pkt 3.1.1- formål får tillegg «kontor» i siste ledd.
7. Bestemmelsen pkt 2.8 får følgende tillegg for både bil og sykkel: Minimum 30 % av plassene skal ha lademulighet.
8. Bestemmelsen pkt 2.10 får følgende tillegg: Stier og skiløyper som blir berørt eller fjernes i forbindelse med anleggsarbeid, skal opparbeides med nye merkede stier/ skiløyper.
9. Bestemmelsen pkt 7.3 får nytt punkt: Før det gis igangsettingstillatelse, skal berørte stier og skiløyper være opparbeidet på nytt.
10. Bestemmelsen pkt 7.2.5, siste ledd rettes til: Miljøoppfølgingsplanen skal oversendes Statsforvalteren for uttalelse.



11. Bestemmelsen pkt 7.3 får følgende tillegg: Før igangsettingstillatelse skal det foreligge utbyggingsavtale. Mulig tema i denne omfatter opparbeiding av infrastruktur.
12. I planbeskrivelsens pkt 4.10 fjernes følgende formulering: «[...] og derfra er det kort gangavstand.»
13. Bestemmelsen pkt 7.2.1, siste strekpunkt, får følgende tillegg: Løsningen skal være separert fra øvrig trafikk.
14. Bestemmelsen pkt 7.2.5 får følgende tillegg i siste strekpunkt: samt regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022 – 2027.
15. Planbeskrivelsens kapittel 5.12 og 6.2 rettes til å omfatte regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken 2022 – 2027.
16. Bestemmelsen pkt 2.6 får følgende tillegg vedr overvannsveileder: Publikasjonsdato 23.08.2018
17. Plankartet får følgende endring: Hensynssone H370_1 rettes til H740
18. Planbestemmelsen pkt 4.1 rettes fra H370_1 til H740
19. Planbeskrivelsens pkt 5.7.1 rettes fra H370_1 til H740
20. Planbeskrivelsens pkt 5.7.1 vedrørende H370_2 rettes fra NVE til Elvia.
21. Planbeskrivelsens pkt 5.9 får følgende tillegg: Eventuelt vannuttak til kjøling vil kreve konsesjon fra NVE. NVEs veileder 1/1201 skal benyttes.
22. Når størrelse på utbyggingen er kjent, skal Våler kommune gå i dialog med Vestby kommune om nødvendig opparbeiding/ oppgradering av Sånerveien, fv 1026, i tråd med vedtak fra Vestby kommunestyre. Dette formuleres som rekkefølgekrav i bestemmelsen pkt 6.3.

Utredning:

Faktiske opplysninger

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn etter vedtak i planutvalget 2. juni med høringsfrist 5. august. Planforslaget fremmes nå for 2. gangs- og sluttbehandling.

I høringsperioden kom det åtte uttalelser, hvorav tre med innsigelse. Innsigelsene kom fra statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune og Vestby kommune. Forholdene vedrørende innsigelsene er nå løst og innsigelsene er formelt trukket. Nærmere redegjørelse følger under våre vurderinger.

Alle høringsuttalelsene er oppsummert i kort med kommunedirektørens kommentar i vedlegg 23. Høringsuttalelser ligger også i sin helhet i vedlegg 24 – 31.

Planforslaget omfatter et areal på 2180 daa på Gylderåsen og planens hensikt er å legge til rette for kraftkrevende industri.

Bakgrunn for planen og planens innhold anses kjent og kommunedirektøren viser for øvrig til samlet saksframstilling ved offentlig ettersyn i vedlegg 22 som nøye redegjør for saken.

Vurderinger



Behandling av innsigelser:

Vedleggene 24, 25 og 26 er høringsuttalelser med innsigelser fra statsforvalteren i Oslo og Viken (SFOV,) Viken fylkeskommune (VFK) og Vestby kommune. I vedleggene 32, 33 og 34 er kommunens anmodning om trekking av innsigelser til SFOV og VFK. I vedleggene 35, 36 og 37 er tilbakemeldinger der innsigelsene formelt trekkes.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget på grunn av at det ikke var redegjort i tilstrekkelig grad for planens konsekvenser for naturtypen rik åpen sørlig jordvannsmyr. Innsigelsen var knyttet opp mot felt N4. (Område N4 er omtalt i konsekvensutredning for naturmangfold.)

Innsigelsen fra statsforvalteren er løst slik:

Bestemmelsesområde #2 med krav om detaljregulering er utvidet i plankartet (vedlegg 1) Det er også gjort endringer i bestemmelsene, slik at de nå sier:

6.1 Krav om detaljregulering, bestemmelsesområde #2

Detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-3 må foreligge før det tillates byggetiltak, inkludert veier, parkering og terrenginngrep, innenfor bestemmelsesområdet. Kravet gjelder ikke for deling av eiendommer (opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie).

Vannhusholdningen innenfor L3 må ivaretas for å sikre registrerte naturverdier. Alle terrenginngrep innenfor bestemmelsesområde #2 må derfor vurderes med hensyn til påvirkning av vannhusholdningen innenfor L3.

Det må i planprosessen vurderes hvor og hvordan ny bebyggelse og anlegg kan plasseres innenfor bestemmelsesområdet uten at det medfører negative konsekvenser for vannhusholdningen. Naturlig til- og avsig må sikres gjennom utformingen av tiltak. Aktuelle avbøtende tiltak skal vurderes, og gjennomføres ved behov.

Undersøkelser av hydrogeologiske forhold skal gjennomføres i henhold til § 7.2.4, som en del av planprosessen.

Områdestabilitet må avklares som en del av planprosessen, jf. § 7.2.3 for nærmere beskrivelse.

Landskapsvirkninger av tiltak innenfor området må vurderes og dokumenteres som en del av planprosessen, jf. § 3.1.1 Utforming.

Viken fylkeskommune fremmet innsigelse på grunn av manglende hensynssone rundt steinalderboplassen vest i planområdet.

Innsigelsen fra Viken fylkeskommune er løst slik:

Det er lagt hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) rundt boplassen og det er gitt følgende bestemmelser:



Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Innenfor hensynssonen skal eksisterende kulturlandskap, herunder vegetasjon, bevares. Det tillates alminnelig tynning og skjøtsel av vegetasjonen.

Vestby kommune fremmet innsigelse på grunn av en mening om at planforslaget vil medføre vesentlige negative konsekvenser knyttet til trafikkforhold, i tilknytning til et viktig friluftsområde og for massehåndtering i Vestby kommune.

Innsigelsen fra Vestby kommune ble behandlet i Vestby kommunestyre 31.10.22 der det ble fattet følgende vedtak:

- Vestby kommune fremmer ikke innsigelse til planforslaget for Gylderåsen.
- Vedtas planforslaget for Gylderåsen bes:

1. Våler kommune gå i dialog med Vestby kommune vedr løsninger/utvikling av vei, adkomst og transport (kollektivtilbud) til næringsområdet
2. Våler kommune sikre gjennomføring av omforente løsninger/utvikling for vei, adkomst og transport (kollektivtilbud) til næringsområdet gjennom rekkefølgekrav i planen.

Forutsetningene i Vestbys vedtak punkt 1 tas til følge. For punkt 2 vises det til vedtakets pkt 11 og de oppdaterte bestemmelsenes pkt 7.3.

Høringsuttalelsene kan grovt oppsummeres med at høringsinstansene anser planområdet som svært stort til å ikke skulle omfattes av videre detaljregulering, at det er bekymring for nedbygging av natur- og friluftsområder, at bygningsmassen blir dominerende og konsekvenser for trafikk og vei. Kommunedirektøren erkjenner bekymringene, men viser til det spesielle forutsetningene i saken. Å jobbe med denne type planer for denne type aktører, er ikke daglig rutine verken for Våler kommune eller høringsinstansene. Kommunedirektøren anser at høringsuttalelsene har blitt imøtekommet så langt mulig.

Spesielt myrområdene innenfor planområdet blir forsøkt hensyntatt i arbeidet, blant annet med to bestemmelsesområder som skal henholdsvis detaljreguleres og utredes med tanke på vannhusholdning.

For stier og løyper som blir berørt, er det satt krav om opparbeiding av nye og skjerming av bebyggelse skal utredes og dokumenteres i de kommende byggesaker.

Løsninger for trafikk vil måtte vurderes når en framtidig aktør er på plass, men det er satt krav til utbyggingsavtale før det gis igangsettingstillatelse til tiltak, og tema her kan være opparbeiding og utbedring av infrastruktur.

Det vises for øvrig til vurderinger ved offentlig ettersyn.

Konklusjon

Kommunedirektøren fremmer nå planen for 2. gangs- og sluttbehandling og gjør oppmerksom på at vedlagt plankart og bestemmelser er oppdatert etter forhandlingene vedrørende innsigelsene, slik redegjort for ovenfor. Videre oppdatering av dokumentene vil gjøres i tråd med endelig vedtak.



Kommunedirektøren konkluderer i tråd med forslag til vedtak.

Vedlegg

1. Plankart 30.09.22
2. Planbestemmelser 27.10.22
3. Planbeskrivelse
4. KU hoveddokument
5. Geotekniske forhold
6. Trafikkanalyse
7. Overvannshåndtering
8. Flom
9. Vann og avløp
10. Terrenganalyse
11. Landskapsbilde
12. Nærmiljø og friluftsliv
13. Naturmangfold
14. Notat fra Viken skog
15. Kulturarv
16. Kulturminneutredning for Våler batteri
17. Klima, energi og miljø
18. ROS- analyse
19. Fastsett planprogram
20. Referat fra regionalt planforum
21. Referat fra avklaringsmøte med Viken fylkeskommune
22. Samlet saksframstilling ved offentlig ettersyn
23. Tabell med oppsummering av høringsuttalelser og kommunedirektørens kommentar
24. Høringsuttalelse, Statsforvalteren i Oslo og Viken
25. Høringsuttalelse, Viken fylkeskommune
26. Høringsuttalelse, Vestby kommune
27. Høringsuttalelse, Direktoratet for mineralforvaltning
28. Høringsuttalelse, Norges vassdrags og energidirektorat
29. Høringsuttalelse Mosseregionen interkommunale brann og redning
30. Høringsuttalelse, Forum for natur og friluftsliv Østfold
31. Høringsuttalelse Margrethe Brynem (uten tekst.)
32. Anmodning om trekking av innsigelse til Statsforvalteren i Oslo og Viken
33. Anmodning om trekking av innsigelse til Viken fylkeskommune
34. Anmodning 2 om trekking av innsigelse til Viken fylkeskommune
35. Trekking av innsigelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken
36. Trekking av innsigelse fra Viken fylkeskommune
37. Vestby kommunestyres vedtak av 31.10.22