



**PLANBESKRIVELSE**

**ENEBAKK KOMMUNE  
MR PUKK EIENDOM AS**

**REG 430  
DETALJREGULERINGSPLAN  
FOR GRAN NY4 SYD**

**GNR. 91, BNR. 867, 882 og 908**

**teknaconsult**  
-gode råd

**PROSJEKTNR. 1695  
04.10.2022**

## **FORORD**

Teknaconsult AS søker om endring av reguleringsplan Gran NY4 Syd. Planforslaget legger opp til en utnyttelsesgrad og bygningshøyder som samsvarer med naboområdet NY4-nord. Planområdet får atkomst med fortau fra Landskaugveien og allerede etablert kryss ved fv155. Planforslaget legger også til rette for kraftkrevende industri i det kombinert bebyggelse- og anleggsformålet industri/lager/kraftkrevende industri. Planforslaget detaljerer opparbeidelsen av ny trasé for Råkendalsbekken kombinert med utjevningsbasseng for å sikre overvannshåndteringen.

Reguleringsforslaget er vurdert ikke å falle inn under ”Forskrift om konsekvensutredninger”, da reguleringsformål er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsforslaget er opprinnelig utarbeidet av Sweco Norge AS for Mr. Pukk Eiendom AS, vedtatt 2014.

Reguleringsplanen ble revidert av Teknaconsult AS for Mr. Pukk Eiendom AS, vedtatt 2020. Reguleringsplanen revideres nå av Teknaconsult AS for Mr. Pukk Eiendom AS, 2023.

### Vedlegg:

1. Forslag til reguleringsbestemmelser for Gran NY4 Syd plan 430
2. Forslag til plankart for Gran NY4 Syd
3. ROS-analyse
4. Ledningsplan
5. Tegningshefte – Supplerende tegninger
6. Tillatelse til teknisk anlegg Gran NY4 SYD – Råkendalsbekken
7. Geoteknisk notat og rapport
8. Rapport om 200års flom REV A 07-11-2019
9. Hydrological memo - wintergreen Data centre

## INNHOLDSFORTEGNELSE

|       |                                                            |    |
|-------|------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Sammendrag .....                                           | 5  |
| 2     | Bakgrunnen for planarbeidet .....                          | 5  |
| 2.1   | Hensikten med planen .....                                 | 5  |
| 2.2   | Forslagsstiller, plankonsulent, berørte eiendommer .....   | 6  |
| 2.3   | Tidligere vedtak i saken .....                             | 6  |
| 2.4   | Utbyggingsavtaler .....                                    | 6  |
| 2.5   | Om krav om konsekvensutredning .....                       | 6  |
| 3     | Planprosess .....                                          | 7  |
| 3.1   | Oppstartvarsel .....                                       | 7  |
| 3.2   | Fremdrift .....                                            | 7  |
| 3.3   | Overordnede planer .....                                   | 8  |
| 3.4   | Kommuneplanens arealdel .....                              | 10 |
| 3.5   | Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer .....   | 11 |
| 4     | Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold .....    | 12 |
| 4.1   | Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet ..... | 12 |
| 4.2   | Naturverdier iht. naturmangfoldloven .....                 | 12 |
| 4.3   | Landskap, bekkedrag og grøntstruktur. ....                 | 12 |
| 4.4   | Grunnforhold .....                                         | 13 |
| 4.5   | Kulturmiljø .....                                          | 13 |
| 4.6   | Vegsystem og trafikkforhold .....                          | 13 |
| 4.7   | Kollektivtilbud .....                                      | 13 |
| 4.8   | Ledningstraseer .....                                      | 13 |
| 5     | Beskrivelse av planforslaget .....                         | 14 |
| 5.1   | Planlagt arealbruk .....                                   | 14 |
| 5.2   | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....            | 15 |
| 5.2.1 | <i>Beskrivelse av planforslaget</i> .....                  | 15 |
| 5.2.2 | <i>Bebyggelse og anlegg</i> .....                          | 15 |
| 5.2.3 | <i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i> .....    | 15 |
| 5.2.4 | <i>Grønnstruktur</i> .....                                 | 16 |
| 5.2.5 | <i>Hensynssone</i> .....                                   | 16 |
| 5.3   | Bebyggelsens plassering og utforming .....                 | 17 |
| 5.3.1 | <i>Bebyggelsens høyde</i> .....                            | 17 |
| 5.3.2 | <i>Grad av utnytting</i> .....                             | 17 |
| 5.3.3 | <i>Type bebyggelse</i> .....                               | 17 |
| 5.4   | Datasenter .....                                           | 19 |
| 5.5   | Parkering .....                                            | 19 |
| 5.6   | Fjernvirkning av det visuelle landskapsinngrepet .....     | 19 |
| 5.7   | Tilknytning til infrastruktur .....                        | 20 |
| 5.8   | Grønnstruktur .....                                        | 20 |
| 5.8.1 | <i>Blågrønnstruktur – Råkendalsbekken</i> .....            | 20 |

|       |                                                             |    |
|-------|-------------------------------------------------------------|----|
| 5.8.2 | <i>Vegetasjonsskjerm og friområde</i>                       | 20 |
| 5.9   | Trafikkløsning                                              | 21 |
| 5.9.1 | <i>Kjøreatkomst og fortau</i>                               | 21 |
| 5.9.2 | <i>Krav til samtidig opparbeidelse</i>                      | 21 |
| 5.9.3 | <i>Tilgjengelighet for gående og syklende</i>               | 22 |
| 5.9.4 | <i>Tømmerveg</i>                                            | 23 |
| 5.10  | Miljøoppfølging                                             | 23 |
| 5.11  | Universell utforming                                        | 24 |
| 5.12  | Kollektivtilbud                                             | 24 |
| 5.13  | Kulturminner                                                | 24 |
| 5.14  | Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett | 24 |
| 5.15  | Plan for avfallshenting                                     | 24 |
| 5.16  | Avbøtende tiltak/ løsninger ROS                             | 24 |
| 5.17  | Rekkefølgebestemmelser                                      | 25 |
| 6     | Virkninger og konsekvenser                                  | 26 |
| 6.1   | Overordnede planer                                          | 26 |
| 6.2   | Landskap og stedets karakter                                | 26 |
| 6.3   | Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk og uteområder        | 27 |
| 6.4   | Trafikkforhold                                              | 27 |
| 6.5   | Barns interesser                                            | 27 |
| 6.6   | Universell tilgjengelighet                                  | 27 |
| 6.7   | Energibehov – energiforbruk                                 | 27 |
| 6.8   | ROS                                                         | 27 |
| 6.9   | Jordressurser/landbruk                                      | 27 |
| 6.10  | Teknisk infrastruktur                                       | 27 |
| 6.11  | Konsekvenser for næringsinteresser                          | 28 |
| 6.12  | Interessemotsetninger                                       | 28 |
| 6.13  | Avveining av virkninger                                     | 28 |

## **1 Sammenheng**

Teknaconsult AS foreslår endring av reguleringsplan for Gran NY4 Syd. Planforslaget legger opp til en effektivisering og optimalisering av planområdets arealformål, en oppdatert vegløsning og en oppdatert og mer detaljert plan for grønnstrukturen.

Planforslaget foreslår en justert formålsinndeling som bidrar til noe utvidede tomter.

Grønnstrukturen som foreslås rundt Råkendalsbekken har oppdatert trasé for turveg, og fyllinger fra tilgrensende byggeområder foreslås beplantet og terrengtilpasset slik at området får et mer estetisk og helhetlig inntrykk. Vegløsning innad i planområdet er oppdatert og ny veg foreslås mellom delområde A2 og A3 for å sikre atkomst til alle delområder.

Videreført fra gjeldende planbeskrivelse er atkomst med fortau fra Landskaugveien, hvor det allerede er etablert kryss fra Fv 155, tilrettelegging for kraftkrevende industri under formål industri/lager og detaljert planforslag for Råkendalsbekken.

## **2 Bakgrunnen for planarbeidet**

### **2.1 Hensikten med planen**

Hensikten med gjeldende reguleringsplan 430 Gran NY4 syd var å legge til rette for tomter for etablering av industri/lager slik kommuneplanens arealdel legger opp til. Den delen av planområdet som grenser mot boligbebyggelsen i syd og mot fv155 i øst reguleres til grønnstruktur.

#### ***Hensikten med forslag til planendring***

Forslag til ny plan legger opp til en mer effektiv løsning av tomteinndeling, optimalisering av vegnett og en mer detaljert plan for planområdets grønnstruktur. Nytt planforslag skyldes større kjentskap til området, og fremtidig industri. Planforslaget har ny tomteinndeling A1-A7, utvidelse av A5 og egen tomt til kontor/administrasjon på A4. Det er også foreslått et eget område A7 med redusert byggehøyde, som ligger ved A5.

Det er foreslått en ny og optimalisert løsning av vegnettet. Atkomstvegen fra gjeldende plan er flyttet fra øst-side av A2 til å legges mellom A2 og A3 for å sikre atkomst til alle delområder.

Det foreslås å heve terrenget for å kunne ha sammenhengende bebyggelse mellom A3 og A5. Under arbeidene med reguleringsendringen har høydeplanen for hele planområdet blitt gjennomgått. Dette har resultert i at det har blitt naturlig å detaljere høydene på tomtene A4, A5, A6 og A7 ytterligere. Det er også et ønske å heve terrenget for å ha mer fleksibilitet for opparbeidelse av uteområdene. Endringen legger opp til å endre terrenget på tomt, samt tillatte høyder på bygningene. Terrenghøydene er økt noe på områdene A5, A6 og A7, men tillatte maksimale byggehøyder er redusert for å minimere virkningen på omgivelsene og beboere i Myraveien.

Ny plan foreslår også en voll som legges langs søndre tomtegrenser til A5, A7 og A6. Vollen vil ha funksjon som skjerming for beboerne i Myraveien i sør. Det er også utarbeidet en ny løsning av turveg langs østsiden av Råkendalsbekken, samt en gangveg (nødveg) med atkomst til A2, A4 og A6. Planforslaget legger også opp til å tillate fylling fra byggeområdene i grønnstrukturen mot bekken, og disse skal terrengtilpasses og beplantes slik at grøntområdene får en mer estetisk utforming og et bedre helhetsinntrykk.

Anleggsarbeid i forbindelse med reetablering av Råkendalsbekken er godkjent og påbegynt. Se vedlegg 6 for tillatelse for anleggsarbeid.

## **2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, berørte eiendommer**

Forslagsstiller er Mr. Pukk Eiendom AS og plankonsulent er Teknaconsult AS.

Planområdet består av eiendom med GNR.91 BNR. 867, 882 og 908

Planområdet berører eller grenser til følgende eiendommer:

Privat eiendom GNR /BNR: 91 /16, 91/ 27, 91/38, 91/181, 91/203, 91/231, 91/386, 91/455, 91/463, 91/464, 91/477, 91/511, 91/512, 91/513, 91/522, 91/546, 91/634, 91/738, 91/819, 91/855, 127/39 og 127/40.

Antallet berørte naboeiendommer er økt fra gjeldende reguleringsplan, som følge av ny bebyggelse og fradeling av tomter mm. Nye eiendommer er lagt til i listen over.

## **2.3 Tidligere vedtak i saken**

Tidligere vedtak knyttet til kommuneplanens arealdel har lagt til rette for detaljreguleringen av området til næringsbebyggelse. Kommuneplanen viser arealet avsatt til næring.

Tidligere vedtatt reguleringsplan, 08.12.2014, ble lagt opp til ny behandling og vedtatt 17.11.2015 som mindre endring av reguleringsplan.

Saken ble igjen lagt opp til behandling og vedtatt 26.03.2020. Dette ble publisert på Enebakk kommune sine nettsider 20.04.2020.

## **2.4 Utbyggingsavtaler**

Det er ikke varslet oppstart av utbyggingsavtaler.

## **2.5 Om krav om konsekvensutredning**

Planområdet er i dag i all hovedsak i samsvar med kommuneplanen. Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017, stiller krav til konsekvensutredning i forbindelse med regulering hvis nødvendig. Tiltakene innenfor planområdet faller ikke inn under forskriften. Det er vurdert at endringen av planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

### 3 Planprosess

#### 3.1 Oppstartvarsel

Det ble varslet oppstart av igangsatt arbeid med reguleringsplan 10.14.2008. Frist for merknader ble satt til 23.05.2008. Brev ble sendt til direkte berørte naboer og iht. varslingsliste. Det ble også annonsert i Enebakk Avis og i Østlandets blad. Planen ble 1.gangsbehandlet 19.06.2014 og vedtatt av kommunestyret 08.12.2014.

Planen ble lagt opp til ny behandling grunnet forslag til endring av tomtene A4 og A5, og ble varslet etter forvaltningsloven § 16 og sent til berørte grunneiere i brev datert 14.08.2015. Frist for merknader ble satt til 12.09.2015.

Detaljreguleringsplan nr. 430 for Gran NY4 Syd lagt opp til ny behandling i 2020, hvor forslag til endringer ble vedtatt 26.03.2020. Dette ble kunngjort på Enebakk kommune sine nettsider 20.04.2020.

Nå legges reguleringsplan for Gran NY4 Syd opp til ny behandling for endring av gjeldende reguleringsplan.

#### 3.2 Fremdrift

| <b>Reguleringsplan Gran NY4 – Syd – Plan nr. 430</b>                           |                |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|-------------|
| <b>SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>                             |                |             |             |
|                                                                                | <b>SAKSNR.</b> | <b>DATO</b> | <b>SIGN</b> |
| Revisjon                                                                       |                |             |             |
| <b>Kommunestyrets vedtak:</b>                                                  |                |             |             |
| Kunngjøring av vedtatt endring av detaljreguleringsplan - 430                  |                | 20.04.2020  |             |
| Ny behandling i utvalg for teknikk og utvikling (TEK) for mindre endring       |                | 26.03.2020  |             |
| Vedtak i utvalg for teknikk og utvikling for mindre endring av reguleringsplan | 2008/329       | 17.11.2015  |             |
| Varsling for endring av reguleringsplan etter forvaltningsloven §16            |                | 14.08.2015  |             |
| Kommunestyrevedtak av plan                                                     |                | 08.12.2014  |             |
| 2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker                           |                | 20.11.2014  | Gunkal      |
| Offentlig ettersyn fra 05.08.2014 til                                          |                | 17.09.2014  | Gunkal      |
| Ny 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker                        |                | 19.06.2014  | gunkal      |
| Offentlig ettersyn fra 17.08.2010 til                                          |                | 10.10.2010  | Haty        |
| 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker                           |                | 28.01.2010  | Haty        |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet                                        |                | 10.04.2008  | Haty        |

## **Planstatus og rammebetingelser**

### **3.3 Overordnede planer**

#### **Rikspolitiske retningslinjer / Statlige planretningslinjer**

##### *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging*

Hensikten med disse retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging i kommunene og på tvers av kommune-, sektor- og forvaltningsnivåer. Planleggingen skal legge til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport. Målet er at transportbehovet skal begrenses.

Det skal det blant annet legges vekt på tilrettelegging for kollektive transportformer. I retningslinjene er det spesielt lagt vekt på at sykkel skal tillegges vekt der det ligger til rette for det. Hensynet til gående og bevegelseshemmede skal også tillegges vekt i planleggingen.

##### *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (Miljøverndepartementets T-1442)*

Denne retningslinjen skal legges til grunn av kommunen, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven.

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

##### *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 28. september 2018.*

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning)

##### *Den europeiske landskapskonvensjonen, trådte i kraft 1. mars 2004*

Formålet med den europeiske landskapskonvensjonen er å verne, forvalte og planlegge landskap og organisere europeisk samarbeid på disse områdene.

## **Regionale planer**

*«Veien til et bærekraftig Viken» Regional planstrategi for Viken 2020-2024*

Regional planstrategi angir valgte temaområder som skal følges opp via videre planlegging:

- Livskvalitet, velferd og like muligheter
- Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
- Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring
- Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
- Helhetlig by- og stedsutvikling
- Miljø, økosystem og biologisk mangfold

*Statsforvalterens forventninger i kommunal planlegging 2021*

Statsforvalteren vil sette søkelys på prioriterte kommunale oppgaver som regjeringen har klare forventninger til.

*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14. mai 2019*

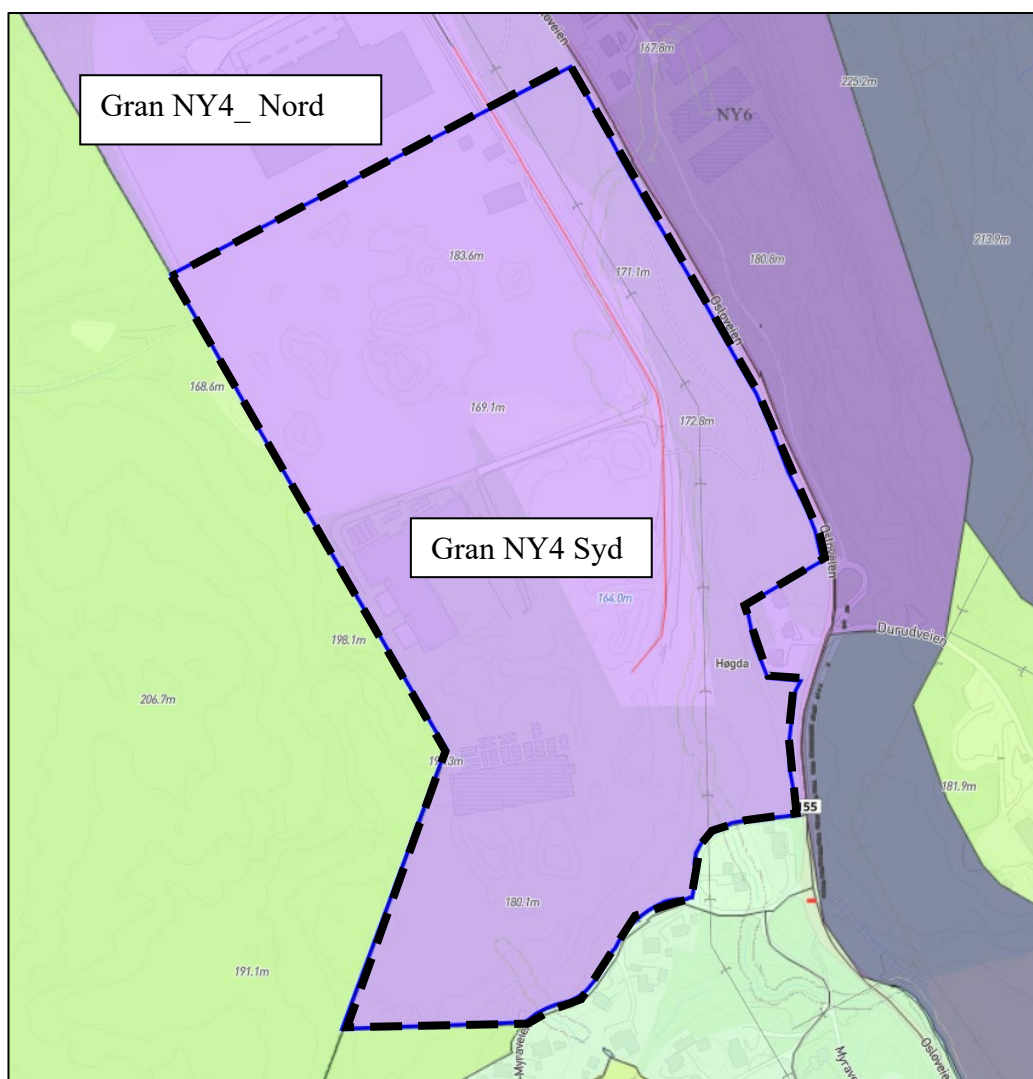
Regjeringen har fastsatt nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging. Hensikten er å gjøre planleggingen mer målrettet og sikre at viktige nasjonale interesser blir ivaretatt.

*Universell utforming – TEK17*

Det er et nasjonalt mål at prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all planlegging. Bakgrunnen er at alle skal ha likestilte muligheter til å ferdes på en uhindret måte. Dette er nedfelt i regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Utformingen skal være i samsvar med byggeteknisk forskrift TEK 17 kap. 8.

### 3.4 Kommuneplanens arealdel

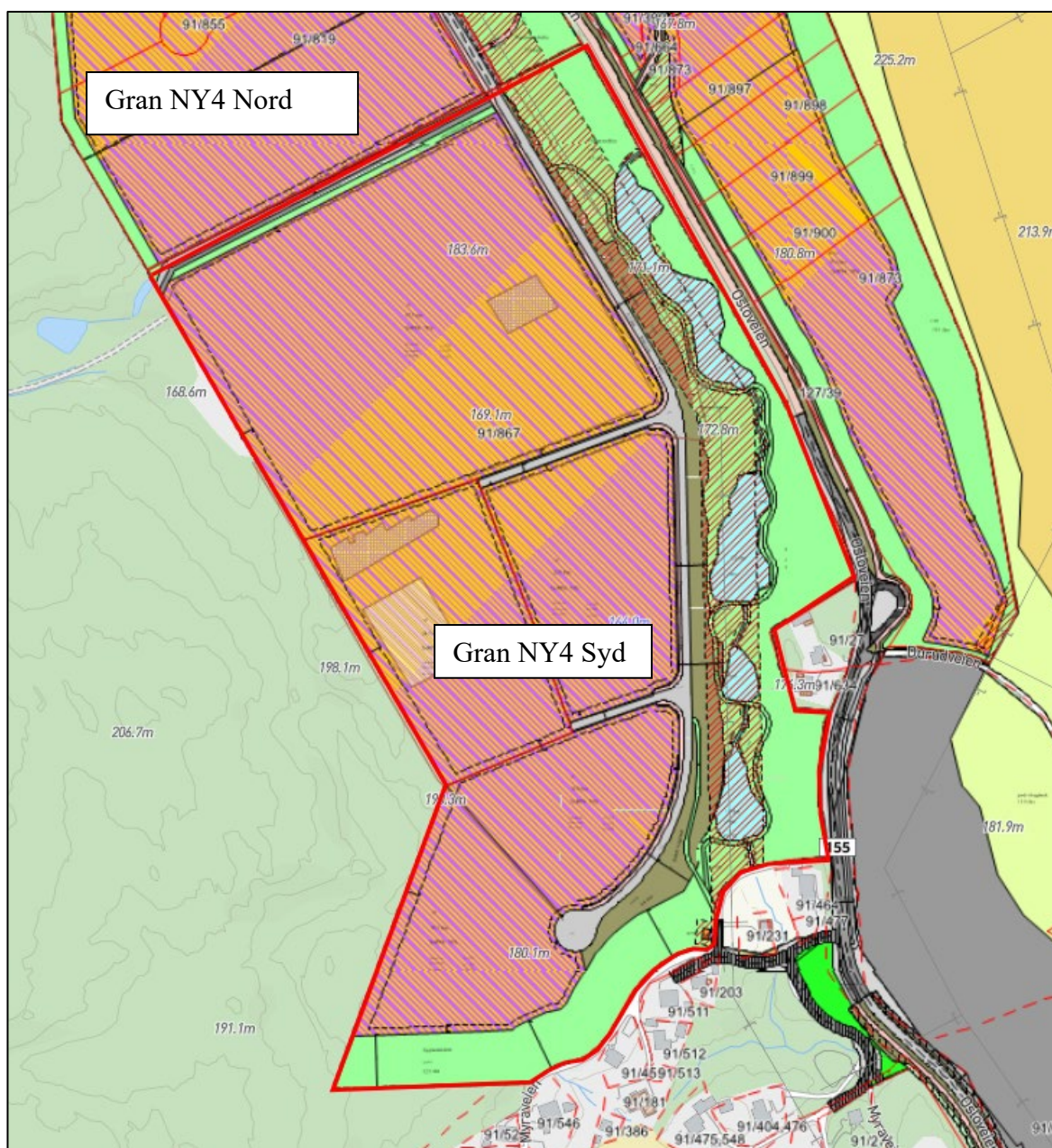
Kartutsnittet viser at Gran NY4\_Syd i kommuneplanens arealdel for 2015 - 2027 er avsatt til næringsbebyggelse.



Figur 1 - Viser kommuneplanens arealplan for Gran NY4 Syd. Planområdet avgrensing er vist med svart stiplet linje.

### 3.5 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

Tegningen viser gjeldende reguleringsplan for Gran NY4 SYD, med plan-ID 430. Området er i dag regulert til næringsformål. Planen grenser mot reguleringsplan Gran NY4 Nord i nord.



Figur 2 - Viser gjeldende reguleringsplan for Gran NY4 SYD. Planområdet avgrenses med rød linje.

## **4 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold**

### **4.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet**

Planområdet ligger nær grensa mot Nordre Follo kommune på Gran vest i Enebakk kommune og har et areal på ca. 236 daa.

Området grenser i vest mot markagrensa, i sør mot eksisterende boligbebyggelse langs Myraveien, i øst mot Fv155 og i nord grenser området mot regulert område Gran NY4-nord. Laveste del av området ligger i øst på ca. kote K+ 169.5.

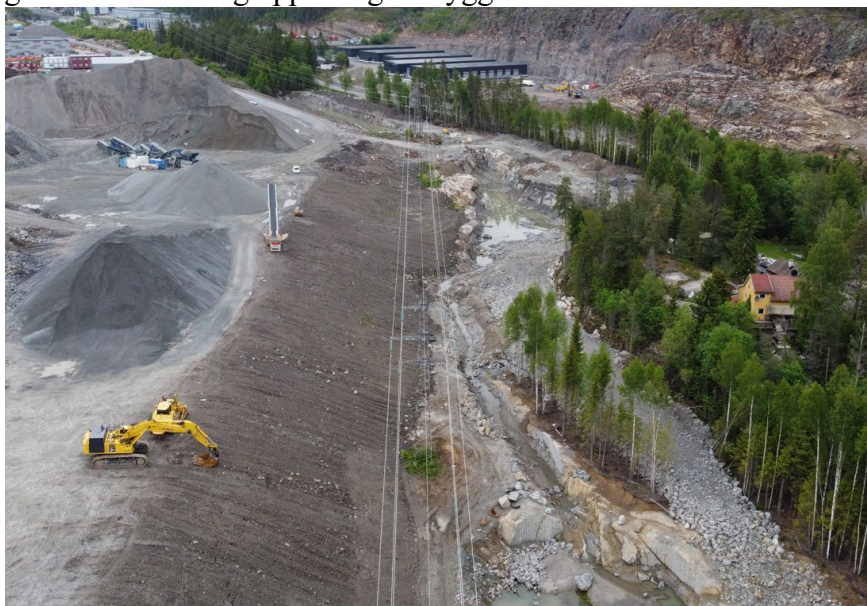
### **4.2 Naturverdier iht. naturmangfoldloven**

Det er ikke registrert forekomster av truede arter eller verdifulle naturtyper innenfor planområdet. Det er ikke registrert viktige områder eller trekkveier for vilt.

### **4.3 Landskap, bekkedrag og grøntstruktur.**

Planområdet har marka som nærmeste nabo i vest. Området heller jevnt fra nord til sør mot boligområdet ved Myraveien. Arealet er i hovedsak avskoget med unntak av vegetasjonsbelte mot fv155. Vegetasjonen her består av blandingsskog. Skogkledte åsrygger preger det overordnede landskapsbilde. Råkendalsbekken renner gjennom områdets østside fra nord mot syd.

Planområdet preges i stor grad av anleggsarbeid i forbindelse med tomteopparbeidelse, reetablering av Råkendalsbekken, fyllinger langs tomtegrensene, utarbeidelse av grønnstrukturen og oppføring av byggverk.



*Figur 3 – Bilde (02.06.2022) viser reetablering og opparbeidelse av Råkendalsbekken og turveg f\_GT1.*

#### **4.4 Grunnforhold**

Det er foretatt geotekniske vurderinger av planområdet som er gjennomført av Løvlien Georåd AS via Structor Oslo AS. Rapport for geoteknisk vurdering er datert 10.01.2020. Det ble gjort en vurdering av faren for områdeskred, grove vurderinger av mulig påvirkning pga. fylling og generelle geotekniske vurderinger. Geotekniker vurderer områdestabiliteten på rapporteringstidspunktet som tilfredsstillende, men ved større utbygginger må stabiliteten avklares. Det anbefales å fundamentere konstruksjoner direkte på berg, ved opparbeidelse av kvalitetsfylling eller peling til berg avhengig av setningsømfintlighet. Notat og rapport er vist i vedlegg 7.

#### **4.5 Kulturmiljø**

Akershus Fylkeskommune har gjennomført kulturminneregistreringer. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

#### **4.6 Vegsystem og trafikkforhold**

Det går i dag veg fra Landskaugveien ned til plangrense mot NY4-syd. Atkomstvegen har forbindelse til fv155 via eksisterende vegkryss.

Per nåværende tidspunkt er det bygget første del/trinn av vegnett fra nord, langs A1 og frem til A3.

#### **4.7 Kollektivtilbud**

Nærmeste busstopp er Durud i syd og Landskaugveien i nord.

#### **4.8 Ledningstraseer**

Ledningsanlegg for vann og avløp ligger i atkomstvegen fra Landskaugveien med tilstrekkelige dimensjoner. Det er etablert en ringledning for vann ved å knytte sammen det eksisterende ledningsnettet i Landskaugveien med offentlig nett i Myraveien. Tilknytting for avløpsvann i Myraveien sikrer også tilstrekkelig fall på avløpsledninger, slik at en unngår å opprette pumpestasjon for spillvann for tomter på Gran NY4 Syd. Anlegget er etablert og overtatt av Enebakk kommune og Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk.

På nåværende tidspunkt er hovedinfrastruktur på plass med unntak av overvannshåndtering for deler av A5 og stikkledninger til noen av delområdene.

Tilkopling og overordnet VA-plan er vist i vedlegg 4.

## **5 Beskrivelse av planforslaget**

### **5.1 Planlagt arealbruk**

Arealformål:

#### **§ 12 - 5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Industri/lager/kraftkrevende industri, A1-A3, A5-A7
- Kontor/administrasjonsbygg, A4

#### **§ 12 - 5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Felles kjørevege, f\_SKV1
- Kjørevege, a\_SKV2, a\_SKV3
- Felles fortau, f\_SF1
- Gangveg/nødveg, a\_SGG1
- Annen veggrunn, grøntareal, f\_SVG1-f\_SVG4
- Annen veggrunn, teknisk anlegg, f\_SVT1

#### **§ 12 - 5.3 GRØNNSTRUKTUR**

- Blågrønnstruktur, f\_BG1-f\_BG7
- Felles turveg, f\_GT1
- Friområde, f\_GF1
- Vegetasjonsskjerm, f\_GV1-f\_GV3
- Voll, f\_KG1, f\_KG2

#### **§ 12 - 5.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

- Naturområde i sjø og vassdrag, f\_NSV1-f\_NSV5

#### **§ 12 - 6 Henssynsone**

- Flomsone, H320
- Høyspent luftstrekke, H370\_1
- Høyspent kiosk, H370\_2, H370\_3

## 5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 5.2.1 Beskrivelse av planforslaget

Planområdet reguleres med tanke på utbygging til næringsformål med tilhørende grønnstruktur og vassdrag.

#### Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

| <b>PBL. § 12-5, nr. 1</b>              | Størrelse daa<br>(etter mindre<br>endring) | Sosikode |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|----------|
| Industri /lager/kraftkrevende industri | 146,8                                      | 1826     |
| Kontor/administrasjonsbygg             | 3,6                                        | 1310     |
| <b>PBL. § 12-5, nr. 2</b>              |                                            |          |
| Kjøreveg                               | 7,5                                        | 2011     |
| Fortau                                 | 0,9                                        | 2012     |
| Gangveg/nødveg                         | 0,7                                        | 2016     |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg       | 0,3                                        | 2018     |
| Annen veggrunn - grøntareal            | 3,0                                        | 2019     |
| <b>PBL. § 12-5, nr. 3</b>              |                                            |          |
| Blågrønnstruktur                       | 36,9                                       | 3002     |
| Turveg                                 | 2,8                                        | 3031     |
| Friområde                              | 2,9                                        | 3040     |
| Vegetasjonsskjerm                      | 12,5                                       | 3060     |
| Voll                                   | 2,6                                        | 3800     |
| <b>PBL. § 12-5, nr. 6</b>              |                                            |          |
| Naturområde i sjø og vassdrag          | 9,7                                        | 6610     |
| <b>PBL. § 12 – 6:<br/>HENSYNSSONE</b>  |                                            |          |
| Høyspent                               | Ikke aktuelt                               | H370     |
| Flom                                   | Ikke aktuelt                               | H320     |

### 5.2.2 Bebyggelse og anlegg

Innenfor planområdet vil det kombinerte formålet industri/lager være hovedformål. Det tilrettelegges også for kraftkrevende industri i form av datasenter på A1-A3 og A5-A6. Ved etablering av datasenter stilles det særskilt krav til dokumentasjon i byggesaken. På A7 tillates det kun å etablere støttefunksjoner til kraftkrevende industri. På A4 tilrettelegges det for formålet kontor hvor det skal oppføres et administrasjonsbygg for virksomhetene som driftes på A3, A5 og A7. Administrasjonsbygget vil fungere som mottakssenter for besøkende til datasentervirksomhet på A3, A5 og A7.

### 5.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er planlagt kjøreveg som vil lede fram til alle tomtene. Det er planlagt fortau langs det første delstrekket av atkomstvegen, f\_SKV1, som strekker seg fra nord og avsluttes ved rundkjøringen ved A2. Videre vil kjørevegen bli begrenset til kjøreveg, a\_SKV2, som leder videre til tomtene A4, A5, A6 og A7. Det er også planlagt utrykningsveg, a\_SGG1, med

atkomst fra Myraveien til A4 og A6. Vegen vil sikres med port og gir kun adgang til ansatte på næringsområdet. Vegen skal ikke være åpen for allmenn ferdsel.

Kjøreveg, a\_SKV3 etableres langs grensa mot NY4-Nord inn til eksisterende skogsveg som leder inn i marka.

#### 5.2.4 Grønnstruktur

Det er planlagt et område, f\_GF1, sør for A5 som foreslås regulert til friområde. f\_GF1 blir en naturlig del av vegetasjonsskjermen, f\_GV3, fra tomt A5 og A7. Foreslått vegetasjonsskjerm skal beplantes.

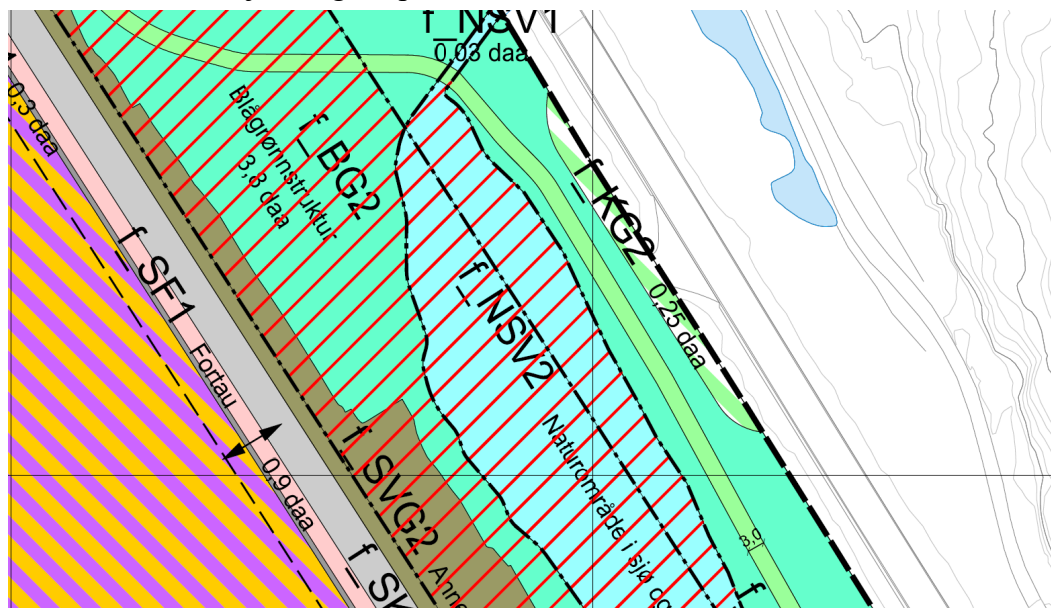
Blågrønnstrukturen mellom fylkesvegen og den interne atkomstvegen samt buffersonen mot boligbebyggelsen i syd reguleres til felles. Det vil bli anlagt gruset turveg fra Myraveien.

Nytt planforslag foreslår opparbeidelse av en voll, f\_KG1, som ligger langs de søndre tomtegrensene på tomt A5, A6 og A7.

En turveg, f\_GT1, vil gå gjennom blågrønnstrukturen, f\_BG1 - f\_BG7 og f\_NSV1 - f\_NSV5.

Det etableres et felles vassdrag med flere utjevningsdammer, med åpne vannspeil ved retablering av Råkendalsbekken. Vassdraget er lokalisert sentralt i blågrønnstrukturen mellom internvegen, tomter A2, A4 og A6 og fylkesveg RV 155.

Det legges også opp til å etablere en voll f\_KG2, nord i området mellom f\_BG4 og Osloveien. Vollen er tiltenkt som skjerming fra planområdet mot Osloveien.



Figur 4 – Utklipp fra plankart som viser plassering og mål av voll f\_KG2.

Planforslaget legger opp til vegetasjonsskjerm f\_GF1 og f\_GF2 langs tømmervegen, a\_SKV3, i nord og en større vegetasjonsskjerm, f\_GV3, i sør ved A5. f\_GV3 er planlagt beplantet slik at den blir minst mulig sjenerende for beboerne i Myraveien.

#### 5.2.5 Hensynssone

Et 40 meter bredt restriksjonsområde for høyspent følger det høyspente luftstrekket langs planområdets østside.

Et restriksjonsområde for flom følger vassdraget og Råkendalsbekken langs planområdets østside.

Et restriksjonsområde 12 x 16 m for høyspent/energianlegg følger Norgesnetts kiosker på tomt A3 og A4.

### 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

#### 5.3.1 Bebyggelsens høyde

Terrenghøyder langs østre og vestre grenser på delområder A4 og A6, begrenses av kotehøyde på planlagt gangveg (nødveg), a\_SGG1, og kjørevege, a\_SKV2.

| Delområde | Maksimal byggehøyde kote K | Ferdig terrenghøyde mellom | Maksimal byggehøyde |
|-----------|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| A1        | + 202,5                    | +175,0 og +178,0           | 25,0                |
| A2        | + 197                      | +169,5 og +175,0           | 25,0                |
| A3        | + 200                      | +172,5 og +176,0           | 25,0                |
| A4        | + 187                      | +169,5 og +174,5           | 13,0                |
| A5        | + 200                      | +170 og +175               | 25,0                |
| A6        | + 187                      | +169,5 og +174,5           | 13,0                |
| A7        | + 179                      | +169,5 og +174             | 5,0                 |

#### 5.3.2 Grad av utnytting

Innenfor delområdene er det satt krav til grad av utnyttelse etter type næringsbebyggelse.

Følgende tabell legges til grunn for grad av utnytting:

| Delområde    | Næringsbebyggelse | Utnyttelsesgrad BYA |
|--------------|-------------------|---------------------|
| A1–A3, A5-A7 | Industri/lager    | 75 %                |
| A4           | Kontor            | 75 %                |

#### 5.3.3 Type bebyggelse

Det legges opp til både vanlig industri/lager og kraftkrevende industri på A1-A3, A5-A7 og kontor/administrasjonsbygg på A4. Det stilles forskjellige krav til valgt type industri.

Datasenter beskrives nærmere i kapittel 5.4.

### *Industri og lager*

Innenfor byggeområdet kan det oppføres bygninger for industri og lager med tilhørende anlegg. Produksjonsvirksomheter skal være av tørr type dvs. uten prosessavløpsvann. Det tillates kontor for administrasjon tilknyttet stedlig industri- og lagervirksomhet. Det tillates salg fra egen produksjon.

### *Kraftkrevende industri*

Innenfor byggeområdet kan det oppføres kraftkrevende industri i form av datasenter med tilhørende anlegg. Det kan anlegges tilhørende service- og støttefunksjoner i form av administrasjon, energianlegg/bryterkiosker, vanntårn/buffertanker, nødstrømsaggregat med tilhørende drivstofflager og lignende innenfor formålet. Det tillates sikringsgjerder med opptil 3 m høyde rundt anleggene. For A7 tillates det kun å etablere støttefunksjoner til kraftkrevende industri.

### *Kontor*

I delområdet A4 tillates kontorvirksomhet i form av administrasjonsbygg med tilhørende anlegg. Administrasjonsbygget skal være knyttet til virksomhetene innenfor delområde A3, A4, A5 og A6.

## 5.4 Datasenter

Det planlegges datasenter på tomt A3 og A5 i regi av Green Mountain AS. På tomt A3 er fase 1 og 2 etablert.

Tomt A5 skal bebygges på en annen måte og det er planlagt frittstående bygg i 3 etasjer. Fase 1 er under opparbeidelse.

Datasenter med tilhørende støttestrukturer vil bli inngjerdet med sikkerhetsgjerde. Gjerdet vil være ca. 3 m høyt. I tillegg vil hele datasentertomten bli inngjerdet. Arealet på innsiden av gjerdet holdes åpent av sikkerhets- og servicehensyn.



*Figur 5 - 3D-perspektiv datahall og servicebygninger – Henry J Lyons Architects.*

## 5.5 Parkering

Det skal opparbeides 0,7 parkeringsplasser på egen tomt pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen. Det tillates redusert parkeringsdekning til 0,2 plasser pr. 100m<sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen for kraftkrevende industri, men det må sannsynliggjøres at parkeringsbehovet er dekket. Størrelsen til hver parkeringsplass til bil for kontor skal være 18m<sup>2</sup>, mens størrelsen til bilparkeringsplass for forflytningshemmede skal være 25 m<sup>2</sup>. Dette følger av Enebakk kommunes parkeringsnorm. I tillegg til dette kommer lastearealet for vare- og lastebiler.

Det skal være avsatt nødvendig areal innenfor egen tomt for at biler som henter og leverer varer skal kunne snu på tomte.

Det skal opparbeides 0,1 sykkelparkeringer per 100 m<sup>2</sup> gulvflate.

## 5.6 Fjernvirkning av det visuelle landskapsinngrepet

Landskapet vil preges av større inngrep i forbindelse med reetablering av Råkendalsbekken og grønndraget rundt med tilhørende turveg, samt en større fylling fra tomtegrensen til A5 i sør. Landskapet i sør ved A5, A7 og A6 vil påvirkes av en større fylling som skal beplantes slik at det dannes et grønt belte mellom industriområdet og Myraveien.

Det er foreslått en voll som legges på toppen av omtalt fylling, denne skal også beplantes. Et alternativ til vollen vil være å sette opp en geomur. Begge alternativene vil bidra til skjerming mellom grønnstruktur og privat eiendom i syd og industriområdet i nord.

Foreslått voll vil ha en bredde på ca. 10-12 m. Maks høyde er satt til K+ 177,5. For fyllinger skal helning være mellom 1:2 og 1:4. Det er angitt et større intervall for at fyllingene skal kunne terrengtilpasses så godt som mulig.

## **5.7 Tilknytning til infrastruktur**

Ved oppføring av bygg og tilbygg innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, skal disse tilknyttes konsesjonshaver sitt fjernvarmeanlegg. Fjernvarmeanlegget skal kunne dekke energibehovet for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Tilknytningsplikten gjelder ikke bygg der det ikke er oppvarmingsbehov.

Tilknytningsplikten bortfaller hvis konsesjonshaver ikke senest ved søknad om tillatelse til oppsetting av bygg har bekreftet levering til bygget før det tas i bruk.

Ved kraftkrevende industri vil det ikke være oppvarmingsbehov, men det kan mulig være energi som kan nyttes av fjernvarmeanlegget til gjeldende konsesjonshaver. Spillvarmen vil i hovedsak bli sluppet ut til luft via kjøleanleggene. Det tilrettelegges for å kunne ta i bruk væskefylt kjøling, som vil bedre mulighetene for å nytte spillvarmen.

Kjøleanleggets vannkjøling vil bli nyttet på de varmeste dagene i året. Oppvarmingsbehovet for omkringliggende bebyggelse og tilførselen til fjernvarmeanlegget vil i disse periodene ikke være gunstig. Kjølevannet ledes til overvannssystemet og vil typisk ha temperaturer under utetemperaturen.

## **5.8 Grønnstruktur**

### **5.8.1 Blågrønnstruktur – Råkendalsbekken**

Planforslaget legger opp til et bredt belte med blågrønnstruktur mellom Fv 155 (Osloveien) og A2, A4 og A6. Dette området omfatter Råkendalsbekken, fylling fra tilgrensende tomter, turveg og annen grønnstruktur. Det foreslås fylling fra tomtegrensene ned mot bekken som skal beplantes.

Turstien er planlagt langs den østre siden av Råkendalsbekken med atkomst via Myraveien. Turvegens bredde vil variere mellom 3 m og 3,5 m. Dette skyldes at et delstrekk av traseen skal ha atkomst fra rundkjøring i nord, og tilrettelegges i forbindelse med vedlikehold av et mastepunkt.

### **5.8.2 Vegetasjonsskjerm og friområde**

Grønnstrukturen mot Myraveien skal bevares i et 40 m bredt belte fra industriområdet. Fyllingsfot fra tomten A5 vil være en del av det grønne beltet og vil reguleres som vegetasjonsskjerm. Fyllingen vil bli beplantet slik at inngrepet blir mindre sjenerende for beboerne i Myraveien.

Det er også foreslått en voll langs fyllingskanten med maks. høyde K+ 177,5. Formålet er å skjerme industriområdet fra Myraveien. Opparbeidet voll skal beplantes slik at den blir mindre sjenerende, samt den blir en naturlig del av 40 m beltet. Resterende areal sør for A5 som ikke berøres av fylling, foreslås regulert til friområde.

Planforslaget legger også opp til vegetasjonsskjermer langs tømmervegen i nord.

## **5.9 Trafikkløsning**

### *5.9.1 Kjøreatkomst og fortau*

Atkomsten til planområdet vil i all hovedsak foregå fra fv155 – via kommunal veg Landskaugveien og videre inn i planområdet via felles kjøreveg med fortau.

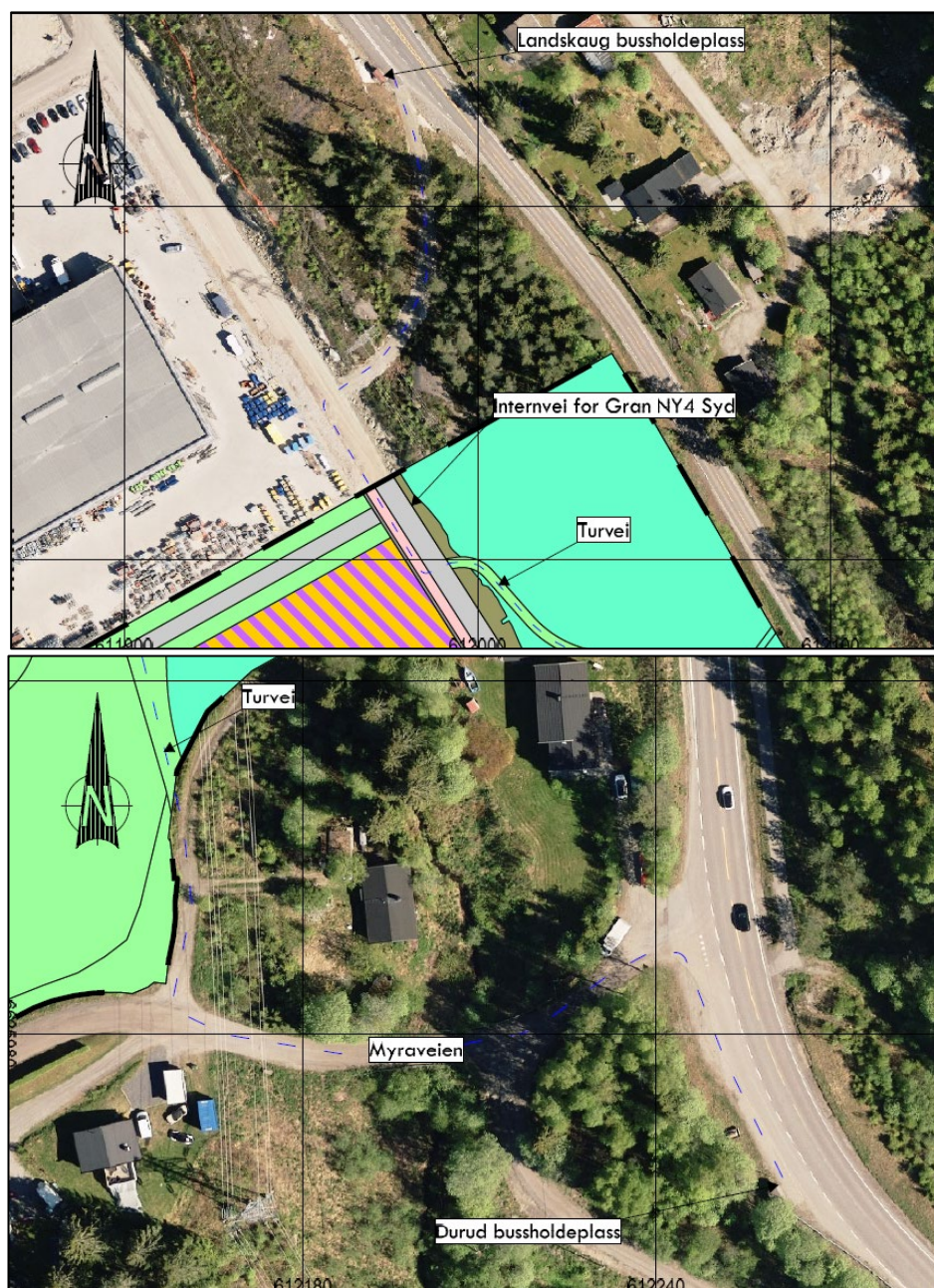
Felles kommunal vegnormal var lagt til grunn for hovedatkomstvegen, f\_SKV1, i planområdet og denne er opparbeidet. Veganlegget i planområdet fører med seg noen fyllinger. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at sikring av fjellskjæringer med gjerde skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet.

Videre atkomstveg til tomtene A3-A7 er planlagt via a\_SKV2. Første del inn mot A3 er bygget uten fortau. Videre mellom A2-A3 planlegges veg opparbeidet med fortau frem til administrasjonsbygg A4. Vegen avviker noe fra den kommunale vegnormen. Atkomstvegen til delområdene vil på sikt bli kontrollert med porter/gjerder og det vil være streng kontroll på hvem som ferdes innenfor området. Det er derfor åpnet opp for at den kan avvike fra kommunal vegnorm, men stilt krav til at vegen skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Enebakk kommune.

### *5.9.2 Krav til samtidig opparbeidelse*

Anlegg for veg, vann og avløp skal opparbeides frem til delområdene før disse kan bygges ut. Se ellers rekkefølgebestemmelsene pkt. 10.3. Det tillates trinnvis utbygging.

### 5.9.3 Tilgjengelighet for gående og syklende



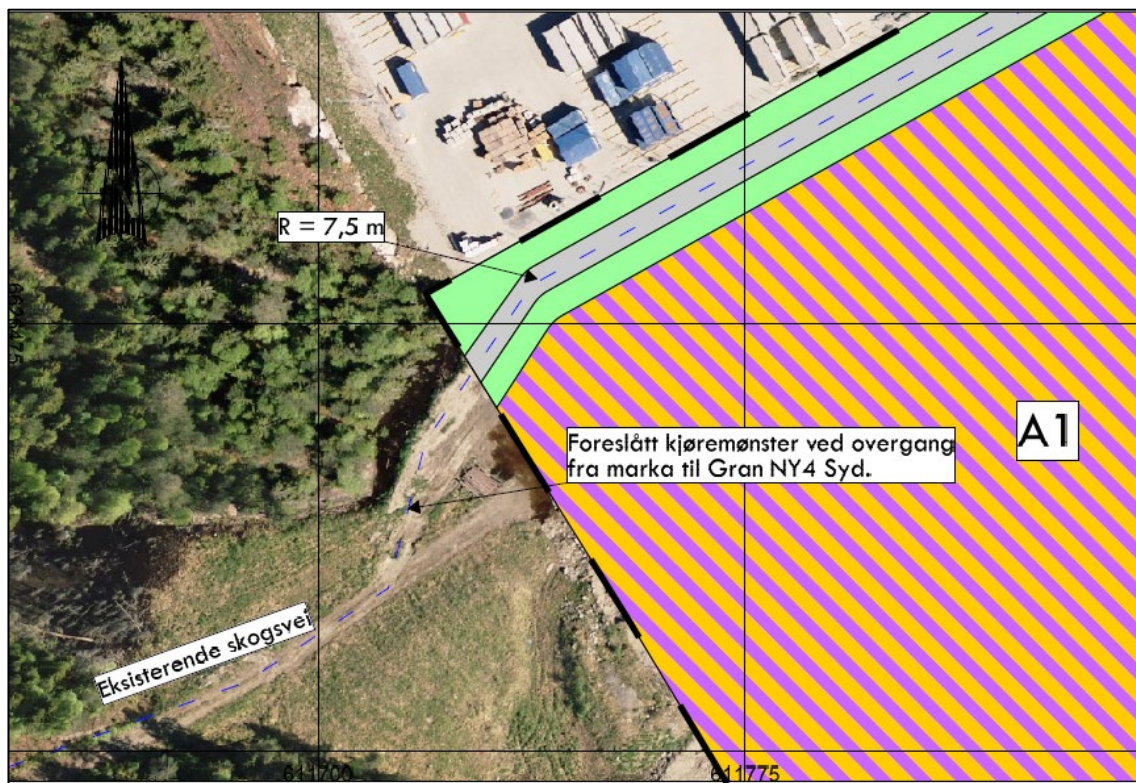
Figur 8 - Forbindelse mot bussholdeplass.

Det legges opp til tilgjengelighet for gående og syklende da atkomstvegen til området skal ha fortau på deler av vegen. Det er planlagt en turveg, f\_GT1, fra Myraveien for å bedre framkommeligheten for gående fra sør. Turveg skal være 3 m bred og gruset, men grunnet stedlig terreng er disse ikke planlagt med universell utforming.

Det er også planlagt en gangveg, a\_SGG1. Gangvegen vil være atkomst for gående/syklende ansatte til A3, A4, A5, A6 og A7 via delområde A4. A2 vil kunne etablere port i eiendomsgrensen mot gangvegen. Gangvegen vil også fungere som nødveg inn til delområde A4.

#### 5.9.4 Tømmerveg

Det er en eksisterende tømmerveg som går inn i Marka nord-vest for planområdet. Plassering av denne er endret til å passe med de faktiske forholdene. Atkomsten til tømmervegen er regulert inn med en bredde på 5 m. Avkjørsel mot den interne samlevegen følger felles kommunal vegnorm. Tømmerveg er planlagt å være privat, a\_SKV3 og opparbeides som skogsveg.



Figur 9 - Avslutning av tømmerveg

#### 5.10 Miljøoppfølging

Det er ikke registrert forurenset grunn eller fremmede invaderende arter som tilsier spesiell behandling av masser som må graves eller sprenges ut. Massene brukes fortrinnsvis innenfor planområdet. Krav til miljøoppfølgingsprogram er tatt inn i planbestemmelsene som anbefalt i ROS-analysen. Det er utarbeidet miljøoppfølgingsprogram.

Krav i støyretningslinje T-1442 skal innfris i anleggsperioden.

Lydnivå for planområdet og i eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer skal tilfredsstille følgende.

| Støykilde                          | Støynivå på uteoppholdsreal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål | Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07     |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Industri med helkontinuerlig drift | Uten impulslyd: 55 L <sub>den</sub><br>Med impulslyd: 50 L <sub>den</sub>          | 45 L <sub>n</sub> night , 60L <sub>5AF</sub> |

Eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak gjennomføres og ferdigstilles samtidig med øvrig utbygging. Området er ellers ikke støyutsatt.

### **5.11 Universell utforming**

Planforslaget vil imøtekomme krav til universell utforming hvor det anses som nødvendig. Det er i planforslaget lagt opp til at det skal være enkelt å ferdes på turveger som er tilgjengelig for allmennheten, men de vil ikke være universelt utformet. Atkomst og ferdsel innad i planområdet vil være begrenset på grunn av sikkerhetsmessige hensyn.

### **5.12 Kollektivtilbud**

Nærmeste busstopp i nord er Landskaug (ca. 320 m) og i syd er Durud (ca. 260 m). Ansatte og andre tilreisende til planområdet har atkomst til busstopp som vist i 5.10.3

### **5.13 Kulturminner**

Det er ikke funnet automatisk fredete kulturminner under registreringen av planområdet. Automatisk fredete kulturminner som evt. blir funnet i anleggstiden er likevel ivaretatt gjennom egen planbestemmelse (se § 7).

### **5.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett**

Avløp fra området knyttes til eksisterende avløpsnett.

Vannforsyning vil skje fra Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk SA.

Konsekvensen av utbygging vil være at områder for naturlig infiltrasjon i grunnen vil bli redusert. Det tillates å kombinere retablering av Råkendalsbekken med felles åpne utjevningsbasseng i grønnstrukturen mellom internveg og RV155. Dette tiltaket vil skape en blå-grønnstruktur og sikre en åpen overvannshåndtering. Eksisterende bekk som renner gjennom delområde A5 fra Marka til Myraveien foreslås lukket. Det skal prosjekteres og etableres et innløpsarrangement som håndterer overvannet.

Se egne reguleringsbestemmelser knyttet til overvannshåndtering.

Forslag til kommunalteknisk plan for vann og avløp følger som eget vedlegg til planforslaget (se vedlegg 5). Anlegget er overtatt av Enebakk kommune og Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk.

### **5.15 Plan for avfallshenting**

Renovasjon er tenkt løst på den enkelte eiendom. Veger er dimensjonert slik at det er god atkomst for renovasjonsbiler til tomtene innenfor planområdet.

### **5.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS**

Det er gjennomført en ROS-analyse for planområdet. Se vedlegg 3. Det er påvist noe risiko for enkelte av de undersøkte hendelsene. For disse er det ansett å være nødvendig med tiltak som vil kunne bidra til å motvirke eventuelle uheldige utfall. Tiltakene er ment å være forebyggende og skadebegrensende og er følgende:

Tiltak som må/bør iverksettes:

- Det er satt krav i planbestemmelser til utførelse av terrengtilpasning og beplantning av fyllinger
- Forebygge avrenning av tilsmussete masser til Råkendalsbekken både i anleggsfasen og driftsfasen ved at utjevningsbasseng f\_NSV4 opparbeides som sedimenteringsbasseng..

- Overholde NVEs retningslinjer for flomhåndtering og – beregning,, samt overholde krav og retningslinjer iht. norm og veileder for overvannshåndtering til Enebakk kommune.
- Utføre flomsikringstiltak der Råkendalsbekken krysser Myraveien.
- Overholde gitte retningslinjer for støy (T-1442). Krav spesifisert i planbestemmelsene.
- Overholde tiltak/retningslinjer og prosedyrer for håndtering av farlig avfall/akutt forurensing.
- Fremtidige og oppførte anlegg må etablere beredskapsplanverk for hendelser med brann i anlegget. Datahallene må prosjekteres slik at det er god tilgjengelighet for brannvesenet ved behov for innsats.
- Det er stilt krav om geotekniske vurderinger før søknad om tillatelse til tiltak. Vurderingene skal omfatte stabiliteten til tiltaksområdet, bæreevne og valgt fundamenteringstype. Setningsømfintlige konstruksjoner må fundamenteres direkte til berg

### 5.17 Rekkefølgebestemmelser

Det er satt krav til rekkefølge i egne rekkefølgebestemmelser knyttet til tillatelse til tiltak, igangsettingstillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse vedrørende bl.a.:

- Opparbeidelse av system for overvannshåndtering skal være godkjent av Enebakk kommune og dokumentert av ekstern fagkyndig i henhold til § 2.13 før det kan gis tillatelse til tiltak som har betydning for overvannet.
- Sikring av og kvalitet på fjellskjæringer og terengutfyllinger skal være godkjent og dokumentert av ekstern fagkyndig før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak. Fyllinger skal være beplantet før det kan gis ferdigattest.
- Teknisk infrastruktur anlegg, anlegg for vann, avløps- og overvann og veganlegg inkl. belysning frem til tiltaket skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bygningsmessige tiltak.
- Atkomstveg og fortau skal være opparbeidet fram til tiltaket før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse..
- Den enkelte tomt skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis ferdigattest.
- Råkendalsbekken skal reetableres i grøntområdet og grønnstrukturen skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse på delområdene A1, A2, A4, A5, A6 og A7.
- Turvegen, f\_GT1, i grøntområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg i delområdene A1, A2, A4, A5, A6 og A7..
- Nærliggende bebyggelse utenfor planområdet skal sikres mot flom før det gis igangsettingstillatelse på delområdene A1, A2, A4, A5, A6 og A7. Tiltak som skal gjennomføres er utredet i flomrapport for området.
- Ved søknad om tiltak for datasenter skal følgende være utredet/utført
  - Det skal utarbeides beredskapsplan for hendelser med brann og akutt forurensning.
- Innløpsarrangement innenfor bestemmelsesområde#1 skal være opparbeidet før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor delområde A5
- Vegetasjon i grønnstrukturen skal være opparbeidet før det gis ytterligere igangsettingstillatelser.
- Vegetasjon/skjerming innenfor f\_KG1 og f\_KG2 skal være opparbeidet i minst 0,5m høyde før det gis ferdigattest til bygg.

## 6 Virkninger og konsekvenser

### 6.1 Overordnede planer

I planprosessen er det fokusert på en arealbruk og et transportsystem som fremmer effektiv ressursutnyttelse med gode miljømessige løsninger, trygge lokalsamfunn, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

### 6.2 Landskap og stedets karakter

Landskapsbildet vil bli vesentlig endret som følge av nytt planforslag.

Ny foreslått plan for vassdrag og reetablering av Råkendalsbekken vil skape et miljødrag i grønnstrukturen. Miljødraget vil skape et område med dynamikk og liv, samtidig som det forsterker eksisterende blågrønne kvaliteter i området. Vassdraget kombinert med turveg vil gjøre området ypperlig for turer, rekreasjon og biodiversitet.

Nytt forslag til tomteinndeling og plassering av byggverk vil prege landskapsbildet rundt planområdet. Det er foreslått at det skal være beplantning av opparbeidede fyllinger og voll for å skjerme bebyggelsen rundt, slik at oppførte byggverk kan virke mindre ruvende.

Det er i forbindelse med anleggsarbeid på planområdet foretatt en utgravning som gikk utover plangrensen sør på A5. Inngrepet har i ettertid blitt rettet opp. Per dags dato er det plantet vegetasjon i form av grantrær på det berørte arealet. Før utgravningen fant sted var det registrert lite/ingen vegetasjon. Inngrepet har i den forstand ikke fjernet eksisterende vegetasjon som grantrær, men kun berørt et areal med mark/fjell.



Figur 10 – Dronebilde som viser berørt område før inngrep ved A5 (18.06.2020) og utsnitt hentet fra kommunekart.com som viser berørt område (2022)



Figur 11 – Utklipp fra dronefilm som viser oppfylt område etter inngrep (21.04.2022)

Det skal etableres rør og innløpsarrangement for bekk i forbindelse med bekkelukking av bekk/sig gjennom delområde A5. Området er identifisert med eget bestemmelsesområde og rekkefølgekrav. Dette skal sikre at bekkeinnløpet dimensjoneres for å håndtere vannmengdene.

### **6.3 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk og uteområder**

Den blå-grønne strukturen, sammen med turveg langs Råkendalsbekken vil sikre fortsatt gode muligheter til fri ferdsel i området. Det planlagte vassdraget med åpne vannspeil vil bidra til et trivelig landskap langs turvegen. Dette vil sikre bedre utnyttelse av den blågrønne strukturen til rekreasjonsformål og tilfører planområde grønne kvaliteter.

### **6.4 Trafikkforhold**

Det vil bli noe mer trafikk i krysset Landskaugveien / fv155 enn det er i dag som følge av denne utbyggingen.

### **6.5 Barns interesser**

Barns interesser påvirkes ikke av gjennomføring av tiltaket.

### **6.6 Universell tilgjengelighet**

Gjennomføring av planforslaget vil gi universell tilgjengelighet til eiendommene. Se delkapittel 5.12.

### **6.7 Energibehov – energiforbruk**

Ved søknad om tillatelse til tiltak som utvikler overskuddsvarme, skal det foreligge en plan for håndtering og bruk av overskuddsenergi, herunder beskrive muligheter for å tilrettelegge for at overskuddsenergi skal kunne utnyttes internt og eksternt. Bedriften skal i størst mulig grad utnytte overskuddsenergi fra eksisterende og nye anlegg internt på området. Ekstern utnyttelse skal tilrettelegges med mindre det kan godtgjøres at dette ikke er teknisk eller økonomisk forsvarlig på kort og lang sikt.

### **6.8 ROS**

Det er utarbeidet en ROS-analyse etter DSB sin oppstilling (se vedlegg 3), som påkrevd etter plan- og bygningslovens § 4-3. Aktuelle temaer er beskrevet og vurdert, og aktuelle tiltak er gjengitt i kap. 5.10 og ivaretatt i reguleringsplanforslaget.

### **6.9 Jordressurser/landbruk**

Utbyggingen vil legge beslag på tidligere landbruksareal i tråd med arealbruk i kommuneplanen.

### **6.10 Teknisk infrastruktur**

Det er stilt krav om at dette skal redegjøres for overvannshåndtering for det enkelte delområde i forbindelse med byggesøknad og for hele næringsområdet i forbindelse med første fradelingssøknad. Det er i utgangspunktet ikke planlagt fordrøyning på de enkelte tomtene. Utjevningsbassengene i Råkendalsbekken vil være tilstrekkelig dimensjonert til å håndtere alt overvann fra planområdet, samt dempe en eventuell flom tilstrekkelig etter føringer fra NVE. Behov for rensing av overvann: For datasenter er det i hovedsak forurensning i form av lekkasje fra dieseltanker og tankbiler som kan være en forurensningskilde. Det planlegges

derfor hyppige sandfang med neddykket utløp som tømmes jevnlig. Overvann fra alle områdene som skal nyttes til lagring eller fylling av diesel ledes også til oljeutskillere før det går videre til resipient. Overvannsystemet fra tank-områdene utrustes også med en fangdam med stengeventil. Øvrige områder som ikke nyttes til datasenter vil være av tørr type uten kjemisk forurensning. Det er planlagt store takarealer og asfalterte flater. Det vil ikke være nødvendig med ytterligere tiltak for rensing enn de foreslåtte sandfangene med dykket utløp.

#### **6.11 Konsekvenser for næringsinteresser**

Utbyggingen vil gi noe større kundegrunnlag for lokale næringsdrivende i Ytre Enebakk. Ved etablering av datasenter vil område bli mer attraktivt for andre aktører som kan dra nytte av infrastrukturen som følger med en slik utbygging.

#### **6.12 Interessesmotsetninger**

Ingen vesentlige konflikter avdekket i varsel om oppstart.

#### **6.13 Avveining av virkninger**

Gjennomføring av planforslaget blir en konsekvens av intensjonen i kommuneplanen. Virkningen av gjennomføringen anses som uproblematisk.

Nytt forslag til reguleringsplan bidrar til å optimalisere tomteinndeling og atkomst innad på planområdet. Nytt forslag til løsning av blågrønnstruktur ved Råkendalsbekken og friområde sør i planområdet, er ansett som et positivt bidrag til nærmiljøet. Det er foreslått ny plassering av turveg langs vassdraget.

Egen tomt, A4, til kontor/administrasjonsbygg anses som en god plassering, ettersom planlagt virksomhet på A4, A5 A6 og A7 fører til at kontor på A4 vil fungere som en naturlig adgangskontroll for resterende tomter.