

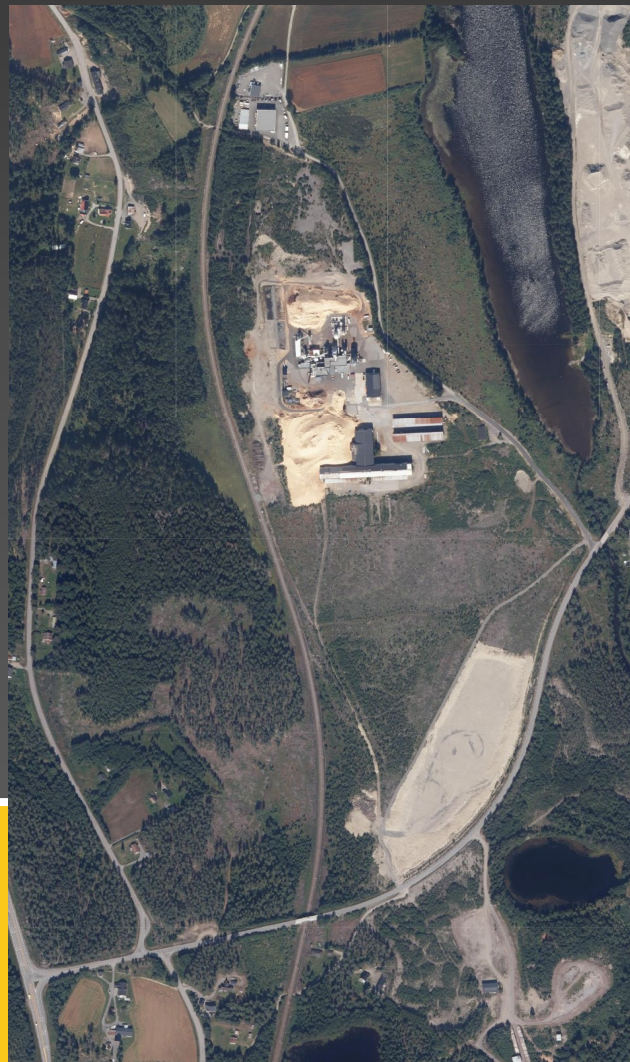
Detaljregulering for Grasmo næringsområde, Eidskog kommune

Planbeskrivelse

Plan-ID: 201602-E1

Dato: 20.5.2025

Revidert etter offentlig ettersyn
30.10.2025



Forslagsstiller: Grasmo Eiendom AS

Plankonsulent: Orre AS

ORRE AS

Innhold

1

Innhold	3
1 Bakgrunn	5
1.1 Hensikten med planen.....	5
1.2 Planprosessen hittil	6
2 Planstatus og rammebetingelser	13
2.1 Rikspolitiske retningslinjer, bestemmelser, planretningslinjer	13
2.2 Regionale planer og planbestemmelser	13
2.3 Kommuneplanens arealdel.....	13
2.4 Gjeldende regulering.....	14
3 Beskrivelse av planområdet	15
3.1 Eierforhold	15
3.2 Planområdet i dag	15
3.3 Topografi og vegetasjon	16
3.4 Adkomst og trafikkforhold	16
3.5 Geotekniske forhold.....	17
3.6 Risiko for flom.....	17
4 Beskrivelse av planforslaget.....	18
4.1 Hovedgrep.....	18
4.2 Formålsbetegnelser	18
4.3 Endring av veier	18
4.4 Område for kombinert byggeformål – næringsbebyggelse /energianlegg	22
4.5 Felt IL blir bestemmelsesområde.....	23
4.6 Formålsgrenser.....	23
4.7 Kulturminner.....	23
4.8 Endringer i bestemmelser	24

4.9	Hensynssone - flomfare	27
4.10	Faresoner - høyspent	28
5	Virkninger av endringer i plan	29
5.1	Næringsutvikling	29
5.2	Trafikkforhold	29
5.3	Rekreasjons- og friluftsjntresser	29
5.4	Risiko- og sårbarhet	30
6	Samarbeid og medvirkning	31
	Vedlegg	32

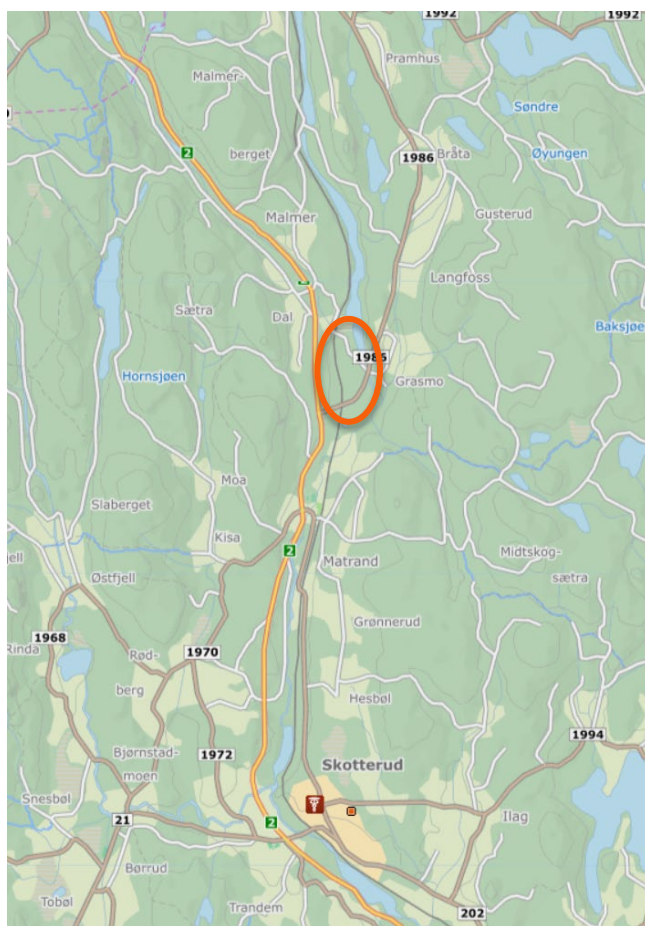
1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Gjeldende regulering for Grasmo industriområde ble vedtatt av Eidskog kommunestyre 8.6.2017. Størrelsen på hele planområdet er på 746 da. Planen avsatte størstedelen av arealet mellom jernbanen og vannet Søndre Åklangen til industriformål. Det ble også avsatt et areal på 77 da sør for Bråtaveien til næring. I planen ble det også satt av betydelige arealer til buffersoner (LNF) både mot Søndre Åklangen, rundt Motjennet og i området for grunnvannsforsyning til Kroksjøen vannverk. Grunnvannsforekomsten ble sikret med restriksjonssoner.

På det tidspunkt reguleringsplanen ble vedtatt var det en aktuell mulighet å etablere et stort produksjonsanlegg for biodrivstoff, Biozin, på området. Store deler av arealet var planlagt tatt i bruk for dette formålet. Av ulike grunner er dette ikke lenger aktuelt. Grasmo Eiendom AS som eier betydelige arealer innenfor planområdet vurderer etter det at planen har en struktur og utforming som ikke er godt egnet for en videre framtidsrettet og mer fleksibel næringsutvikling i området.

Grasmo Eiendom AS ønsker derfor å fremme ny reguleringsplan for et næringsområde på Grasmo med grunnlag i avgrensningen og hovedprinsippene fra gjeldende plan. Med planen som nå fremmes legges grunnlag for en hensiktsmessig arealutnyttelse og en bedre tilrettelegge for å få etablert virksomheter som ønsker lokalisering i Eidskog.



Figur 1 Lokalisering av planområdet (kartkilde: Finn kart)

1.2 Planprosessen hittil

Forslag til endring av gjeldende plan

Planinitiativ til endring av gjeldende plan ble utarbeidet 13.5.2022. Dette ble godkjent i Eidskog kommune og arbeid med endring av planen ble igangsatt. Det ble avholdt møter med kommunen før forslag til endring ble kunngjort og sendt ut på høring 1.2.2024. Ved denne høringen kom det inn en rekke merknader. Fra Statsforvalteren og NVE ble det tydelig uttrykt at forslaget ikke kan behandles etter forenklet prosess. Statsforvalter hadde videre innsigelse til manglende ROS-analyse, mens Mattilsynet hadde tilsvarende en innsigelse knyttet til visse alternativer for håndtering av spillvann.

På denne bakgrunn ble det vurdert av Eidskog kommunen at endringen av reguleringsplanen må følge saksebehandlingsreglene i pbl. §§ 12-10. og 12-11.

Planinitiativ og varsel om oppstart av detaljregulering

Som oppstart for reguleringsprosessen ble det fremmet et planinitiativ for kommunen datert 24.4.2024. Kommunen ved utvalg for plan og samfunn behandlet saken i møtet 21.5.2024 (sak 21/24) og vedtok at man er positive til å sette i gang regulering etter ordinær planprosess. Det ble samtidig stadfestet at det ikke stilles krav om konsekvensutredning.

Planarbeidet ble varslet igangsatt 25.6.2024. Frist for uttalelser ble satt til 12.8.2024. Kunngjøringen ble gjort i avisa Glåmdalen 25. juni samtidig som grunneiere og festere i området, samt regionale myndigheter og diverse organisasjoner ble varslet ved brev. Det er etter dette kommet inn 6 merknader. Et kort sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer er gjengitt nedenfor. Det henvises til originaluttalelsene for fullstendig gjengivelse.

Ved høring av endring av plan i februar-mars 2024 kom det også inn en rekke uttalelser. Disse uttalelsene tas her også inn som del av innspillgrunnlaget for planarbeidet så langt det er relevant. Begrunnelser og krav om full reguleringsprosess utelates da dette kravet er etterkommet i etterfølgende prosess. Begge høringsrundene inkluderes i nedenstående merknadsoversikt.

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

Statsforvalteren i Innlandet

Uttalelse ved varsel om oppstart av regulering, datert 11.7.2024

Statsforvalteren viser til sin tidligere uttalelse datert 4. mars 2024 som gir detaljerte innspill knyttet til konkrete hensyn som ligger inn under deres ansvarsområder.

Uttalelse ved høring av endring av plan, datert 4.3.2024

Virkning av å benytte arealer til solpark er ikke vurdert, og behandles etter energiloven. Statsforvalteren ønsker vurdert rekkefølgebestemmelse på utbygging av delfelter med sikte på effektiv utnyttelse av arealene.

Vekterveien bør reguleres med eget arealformål gjennom hele planområdet. Virkninger av en omlegging av Vekterveien bør vurderes.

Det anbefales å ikke åpne for lokale renseløsninger, men heller stille krav om tilkobling til kommunal avløpsledning. Det vises i den forbindelse til uttalelse fra Mattilsynet datert 13. februar 2024.

Det må utarbeides ROS-analyse til planen og pekes spesielt på hensynet til grunnvannsforsyning og avgrensning av hensynssone for flom (innsigelse).

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget åpner for solpark. Forslagsstiller er innforstått med at dette behandles etter energiloven og at denne behandlingen pågår.

Vekterveien foreslås regulert gjennom hele planområdet. På to strekninger tilbys to alternative løsninger:

- 1. Langs Bråtaveien reguleres en turvei parallelt med fylkesveien. En alternativ trase går i dag gjennom skogen sør for Bråtaveien. Dette er LNF-område og en opprettholdelse av traseen vil være i tråd med formålet*
- 2. Langs Sandnesveien kan turgåere enten følge veien slik man går i dag, eller legge turen til en tursti som legges i beltet mellom næringsområdet og vannet. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til etablering av denne stien.*

Det vises til forslagsstillers kommentar til innspill fra Mattilsynet når det gjelder løsninger for spillvann. ROS-analyse følger planforslaget.

Innlandet fylkeskommune

Uttalelse ved varsel om oppstart av regulering, datert 9.8.2024

Fylkeskommunen (IFK) henviser til tidligere innsendt uttalelse, men ønsker å legge til følgende: IFK ser det som positivt at det legges til rette for fornybar energiproduksjon og positivt at det sees på samlokalisering med øvrig industri og næring. Det minnes i den forbindelse om støy fra solcelleparker som bør hensyntas i videre planleggingen. Det bør også vurderes bruk av solceller på tak og vegger. Det anbefales også vurdert kraftbehov og areal til blant annet lading av tungtransportbiler.

Vedrørende samferdsel vises til tidligere uttalelse, men gis følgende presiseringer: Byggeplan for tiltak som berører fylkesveg skal godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette må tas inn i reguleringsbestemmelsen

Uttalelse ved høring av endring av plan, datert 5.3.2024

Fylkeskommunen gir dispensasjon til fjerning av 5 av 6 kullgroper som er registrert innenfor planområdet. Vernet opprettholdes for kullgrop innenfor LNF-området.

Alle kryss som berører fylkesveg må utformes etter vegnormalen. Der er ikke tillatt å lede overvann til fylkesvegens dreneringssystem uten avtale. Nummeret på fylkesvegen må rettes i planen.

Opparbeidelse av turveg må sikres med rekkefølgebestemmelse og grøft mellom Bråtaveien og turveien utformes i tråd med vegnormalen. Ved vurdering av resipientkapasiteten til Søndre Åklagen må vektlegges at i vannforekomst som har svært god økologisk tilstand skal ikke tilstanden forringes til god tilstand.

Forslagsstillers kommentar:

Det er avsatt tilstrekkelig areal til at kryssløsninger kan etableres i tråd med vegnormalene. Det er tatt med bestemmelse om at byggeplan skal godkjennes av vegmyndigheten. Etablering av både kryssløsninger og turvei er sikret med rekkefølgebestemmelser.

Grøft mellom Bråtaveien og turveien er regulert mer enn 3 meter.

Det vises til forslagsstillers kommentar til innspill fra Mattilsynet når det gjelder løsninger for spillvann.

Statens vegvesen

Uttalelse ved varsel om oppstart av regulering, datert 9.8.2024

Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader ut over uttalelsen som ble gitt ved høring av endring av plan datert 15.2.2024.

Uttalelse ved høring av endring av plan, datert 15.2.2024

Turvei langs Bråtaveien må kunne vinterbrøytes og ligge minst 3 m fra kant hovedvei. Vil ikke kreve ytterligere utredninger.

Forslagsstillers kommentar:

Grøft mellom Bråtaveien og turveien er regulert mer enn 3 meter. Det legges til grunn at veien bør kunne holdes oppe om vinteren selv om det ikke er krav om fast dekke.

NVE

Uttalelse ved varsel om oppstart av regulering, datert 6.8.2024

Det fremgår av brev datert 29.02.24 hvilke av NVE's fagområder som må utredes i forhold til å oppfylle kravene til sikker byggegrunn. For etablering av solenergianlegg henviser vi til reglene om konsesjonsbehandling av solkraftverk.

Uttalelse ved høring av endring av plan, datert 29.2.2024

Områdestabilitet og flom må utredes. NVE fraråder at planen behandles etter forenklet prosess. Merknaden til planendringen er av en slik at det ville vært innsigelse ved normal planprosess.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet dokumentasjon både på geoteknisk områdestabilitet og flom. Dette danner del av grunnlaget for ny ROS-analyse som følger planforslaget.

Mattilsynet

Uttalelse ved varsel om oppstart av regulering, datert 18.7.2024

Mattilsynet legger til grunn at deres høringssvar datert 13.02.2024 til høring fra februar blir tatt med videre i saken.

Ut over det minnes om nødvendig aktsomhet mot spredning av planteskadegjørere og aktsomhet mot spredning av fremmede organismer. Reguleringsplanen bør ha bestemmelser som følges opp med rekkefølgebestemmelser.

Uttalelse ved høring av endring av plan, datert 13.2.2024

Mattilsynet mener at avløp til offentlig ledning er eneste fullgode løsning som sikrer Grasmo brønnområde og ikke øker forurensningen i Vrangselva. Mattilsynet kan imidlertid akseptere løsning med etablering av fellesanlegg (minirensesanlegg) med

infiltrasjon i sørvestlige deler av området. Dette må forberedes for senere tilknytning til kommunalt anlegg.

Mattilsynet varsler innsigelse mot løsninger som med lokal rensing på hver enkelt tomt

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har fått utarbeidet en mulighetsstudie. Kostnader ved etablering av tilkobling til kommunalt avløpsnett gjør det krevende å kunne etablere mindre virksomheter med lite utslippsmengder. Utredningen viser at alternativet som Mattilsynet kan akseptere er løsbart og vil kunne være tilfredsstillende løsning for en begrenset mengde spillvann fra området.

Det tas inn bestemmelse med krav om registrering og sikker håndtering av fremmede arter. Når det gjelder planteskadegjørere forstår vi at det er mest relevant der det er dyrka arealer. Det er ikke dyrka arealer innenfor planområdet.

Bane NOR

Uttalelse ved varsel om oppstart av regulering, datert 24.6.2024

Bane NOR viser til sin tidligere uttalelse og har ingen ytterligere kommentarer.

Uttalelse ved høring av endring av plan, datert 12.2.2024

Bane NOR mener at planen i liten grad berører deres interesser

I bestemmelsene bør det brukes begrepet industrispor/sidespor om en eventuell sportilknytning til området. Det for tiden ikke planer som tilsier at et slikt industrispor er aktuelt. De ønsker derfor baneformål bare på Kongsvingerbanen avgrenset til Bane NOR sin eiendom. Om det blir aktuelt kan industrispor ligge på næringsareal

Bane NOR er generelt positive til gods på bane, men redegjør for dokumentasjons- og utredningskrav som kreves for å igangsette slik planlegging.

Bane NOR som grunneier ønsker avklaring om eventuell bruk av arealet de eier. Eventuell avhending av arealet må skje til markedspris

Forslagsstillers kommentar:

For å etterkomme Bane NOR sitt forslag innskrenkes reguleringen av baneformål bare til å gjelde deres eiendom for Kongsvingerbanen. Begrepsbruken i bestemmelsene rettes fra «kryssningsspor» til «industrispor/sidespor».

I likhet med øvrige næringsarealer i planen endres ikke det faktiske formålet for Bane NOR sine arealer. Spørsmålet om eierskap er ikke tema i reguleringen.

Nedenstående har kun gitt uttalelse ved offentlig ettersyn av planendring februar-mars 2024:

Kroksjøen Vannverk, datert 4.3.2024

Vannverket er bekymret for vannkilden ved en løsning med lokal behandling på hver tomt. Det anbefales å se på løsninger med felles anlegg plassert lengst vest i planområdet. Det bør ikke være utslipp til resipient nord for vannkilden selv med utslipp under 50 pe.

Forslagsstillers kommentar:

Se forslagsstillers kommentarer til innspill fra Mattilsynet vedrørende spillvannsløsning.

Elvia, datert 14.2.2024

Ingen spesielle merknader til denne planen. Elvia har høyspentledninger i luftstrekk ningsanlegg innenfor området og ber om en hensynssone-faresone langs den der det gjelder et byggeforbud. Det samme gjelder eksisterende nettstasjon i området.

Elvia ønsker at tiltakshaver tar kontakt for når det blir aktuelt å planlegge anlegg.

Forslagsstillers kommentar:

*Faresoner langs høyspentledninger i luftstrekk er lagt inn i planen.
Eksisterende nettstasjon ved Bråtaveien er vist i planen som energianlegg med hensynssone.*

Grasmo Næringspark v/ Ivar Skulstad, datert 4.3.2024

Enig i at det foretas forenklet prosess

Forutsetter at solcelleanlegg ikke beslaglegger kapasitet som reduserer muligheter for andre. Bruk Elvias kompetanse på dette. Hvis det tillates vil det gi presedens for andre arealer i planområdet.

Lurer på hvorfor IN-betegnelsen er strøket

Forslagsstillers kommentar:

Bruken av formålet industri er ikke helt konsistent i gjeldende plan. Det er i prinsippet også i strid med angitt underformål i planen. Forslagsstiller vurderer at formålet Næringsbebyggelse er mer i tråd med intensjonen i planen og gir et

større handlingsrom for etablering av virksomheter. Underformål i reguleringsbestemmelsene endres ikke.

Behandling i planutvalg og offentlig ettersyn

Planforslaget ble fremmet for plan- og samfunnsutvalget til førstegangsbehandling 18.8.2025 (sak 037/25). Utvalget gjorde der følgende vedtak:

«Planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Det tas sikte på å erstatte detaljregulering Grasmo industriområde planid 201602, vedtatt 8.6.2017, og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Grasmo industriområde 201602-E1.»

Planen ble etter dette lagt ut til offentlig ettersyn med frist for uttalelse 15. oktober. Det er kommet inn høringsinnspill fra følgende parter:

- Statsforvalteren i Innlandet, datert 10.10.2025
- Innlandet fylkeskommune, datert 15.10.2025
- Bane Nor, datert 15.10.2025
- Statens vegvesen, datert 2.10.2025
- NVE, datert 4.9.2025
- Mattilsynet, datert 23.5.2025

Forslagsstiller har gitt sine kommentarer til merknadene i eget dokument til kommunen.

Mattilsynet skriver i sin uttalelse at innsigelsen som varslet ved oppstart av planarbeidet står ved lag. Det har etter dette vært en prosess der bestemmelsene knyttet til renseløsning er justert. Mattilsynet skriver i brev 9.12.2025 at de etter dette regner innsigelsen til planen som imøtekommet.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Rikspolitiske retningslinjer, bestemmelser, planretningslinjer

Relevante statlige føringer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (4.9.2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven
- DSB sine forskrifter, veiledere om samfunnssikkerhet, forebygging og beredskap lokalt, regionalt og nasjonalt som berører arealplanlegging.

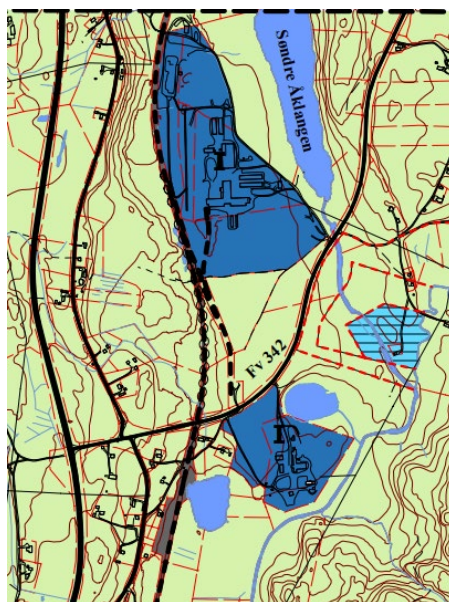
2.2 Regionale planer og planbestemmelser

Fylkestinget har vedtatt Regional plan for bærekraftig arealpolitikk. Planen skal legge til rette for vekst i befolkning og arbeidsplasser innenfor bærekraftige rammer. Den skal også forenkle den kommunale arealplanleggingen gjennom økt forutsigbarhet. Planen bygger på et partnerskapsbasert samarbeid der blant annet alle kommunene i fylket har deltatt.

I retningslinjene til planen er står det at kommunene ved rullering av kommuneplanens arealdel skal legge RPBA's prinsipper for lokalisering av næringsvirksomhet til grunn.

2.3 Kommuneplanens arealdel

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

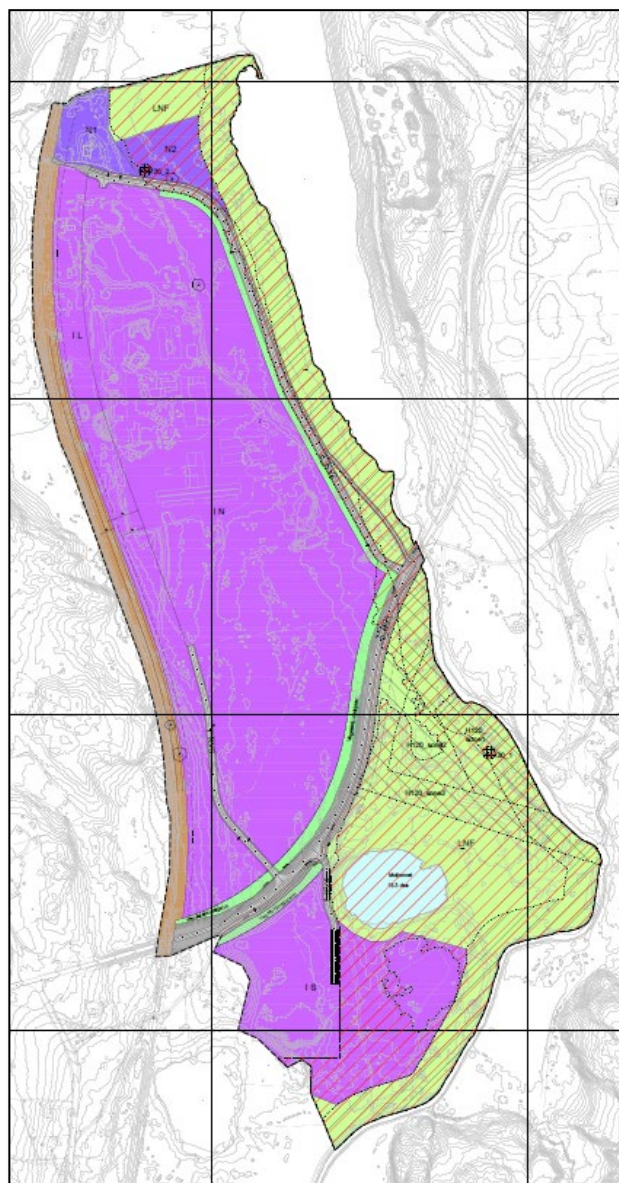


Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel

2.4 Gjeldende regulering

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

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



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan for Grasmo industriområde

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Eierforhold

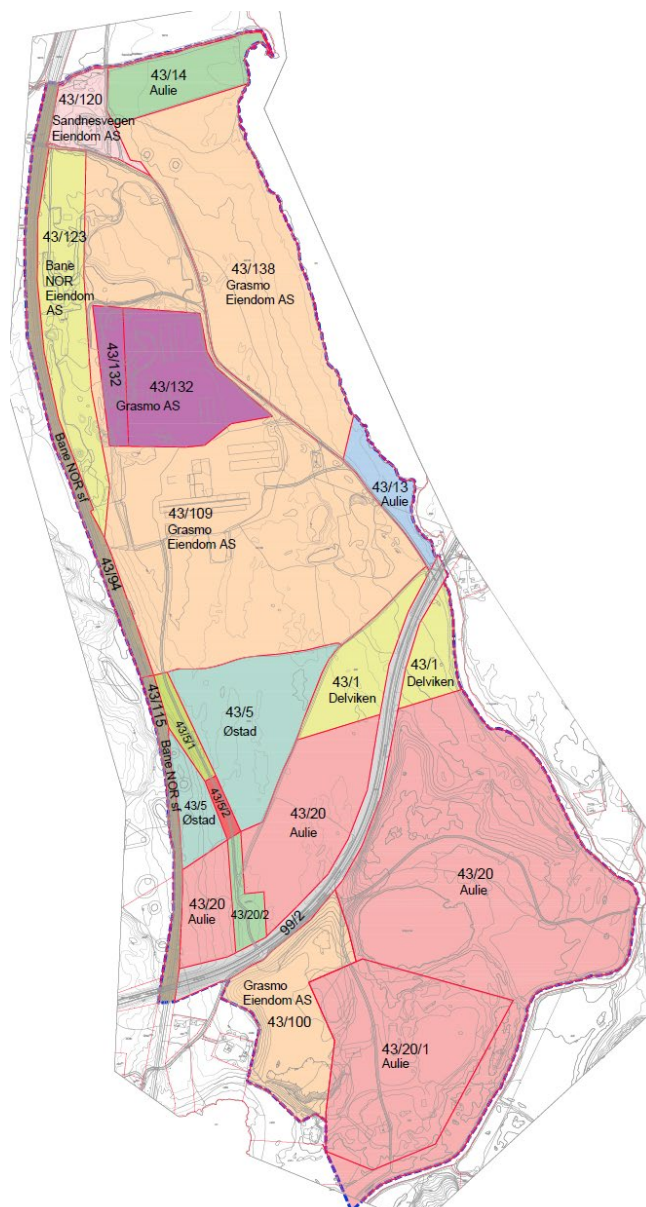
Eierforhold fremgår av figur på neste side. Grasmø Eiendom har hjemmel til eiendommene 43/109, 43/138 og 43/100.

3.2 Planområdet i dag

Industriområdet rommer i dag en større virksomhet som er i drift. Det er ArbaOne AS som driver produksjon av svartpellets. Produksjonsanlegget er i en utviklingsfase der det arbeides med optimalisering av prosessanlegget for en videre oppskalering. Det legges mye ressurser i å utvikle teknologien fram mot en bærekraftig og fremtidsrettet produksjonsprosess. Virksomheten har høye mål for vekst og utvikling av fabrikken.

På arealene mellom Grasmø Eiendom AS sitt område og Bråtavegen er det i senere år tatt ut betydelige mengder masser, noe som framgår av luftfoto (se forsiden).

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



Figur 4 Eiendomsforhold

3.3 Topografi og vegetasjon

Området ligger som en stor flate vest og sørvest for Søndre Åklangen. Store deler av området er hogget ut og har nå noe gjenvekst av småskog, vesentlig av løvtrær. Sør for Bråtaveien, rundt Motjennet og langs jernbanen er det fortsatt en del skog. Her finnes både furuskog og blandingsskog. Det er et smalt belte av kantvegetasjon langs Søndre Åklangen.

Midt i området ligger industrianlegget ArbaOne som produserer pellets og som framstår tydelig i landskapet. Arealene er ellers mye påvirket av terrenginngrep, både uttak og deponering av masser.



Figur 6 Fra Bråtaveien sett mot nord. ArbaOne sees midt i bildet



Figur 5 Fra Sandnesveien sett mot sør. Gjenvekst av løvtrær på venstre side. Buffersone mot industrianlegget sees på høyre side

3.4 Adkomst og trafikkforhold

Adkomst til området er fra Bråtaveien (fv1986) som går fra rv2 i vest og krysser Vrangselva. Veien går derfra videre nordover mot Åbogen og Granli. Bråtaveien har på strekningen en trafikkmengde på ÅDT 600 kjt/døgn.

Vest for brua over Vrangselva går Sandnesveien sentralt gjennom planområdet. Veien har god standard fram til avkjøringen mot ArbaOne. Derfra og videre nordover er

veien svært smal. Fra avkjøringen til Proffcamp lengst nord i området er veien en smal grusvei og går gjennom en undergang under jernbanen og videre gjennom landbruksområdene mot nord. Sandnesveien har liten trafikkmengde.

3.5 Geotekniske forhold

Det er gjennomført flere geoteknisk undersøkelser i området hovedsakelig i området til ArbaOne og sørøst for dette. Det er også gjort borer som forundersøkelser for etablering av grunnvannsbrønnen. På grunnlag av disse undersøkelsene og andre kilder har geotekniker utarbeidet et notat som gir en vurdering av områdestabiliteten iht. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Basert på grunnundersøkelser og terrengforhold er det vurdert at det ikke kan identifiseres løsmasser med sprøbruddegenskaper. Det kan dermed ikke identifiseres et mulig løsne- eller utløpsområde for kvikkleireskred på planområdet. Områdestabiliteten vurderes av geoteknikeren som tilfredsstillende.

3.6 Risiko for flom

Deler av planområdet er utsatt for flomsituasjoner i Søndre Åklagen og Vrangselva. Det er satt av flomfaresone i gjeldende regulering. Ved denne reguleringen er det utført en ny flomsoneberegning for 200-årsflom som nå legges til grunn for faresonen i plankartet. Omfanget av denne sonen med mulighet for flom i en ekstremsituasjon ligger i et bredt belte langs Åklagen. Langs Vrangselva nedstrøms Bråtaveien er større deler arealen forholdsvis lavtliggende i forhold til elva og flomsonen brer seg lenger inn over arealene.

ROS-analysen beskriver risikobildet knyttet til flom.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Hovedgrep

Hovedgrepet i planforslaget er å gjøre tilpasninger slik at en fleksibel og mer småskala næringsutvikling kan komme i gang. I gjeldende regulering er en grunnleggende premiss at Sandnesveien skal omlegges for å samle størst mulig del av næringsarealene innenfor ett felt. Ettersom grunnlaget for dette bortfaller er det mulig å etablere hensiktsmessige tomtearealer med utgangspunkt i nåværende vei som riktignok bør oppgraderes noe. Det må videre gjøres en omlegging i krysset mot Sandnesveien for å sikre tilfredsstillende siktforhold.

Det gjøres også en del andre justeringer i reguleringsplanen som bidrar til å bedre forutsetningene for næringsutvikling på arealene.

Det er ellers gjort en oppdatering av enkelte formelle forhold i plankart og bestemmelser for å bringe dette den mer i tråd med gjeldende retningslinjer og praksis. Det er likevel så langt som mulig holdt innholdsmessig uendret i forhold til gjeldende plan når det gjelder andre forhold enn de som er beskrevet nedenfor.

4.2 Formålsbetegnelser

Gjeldende plan er ikke helt konsistent på formålsbegrepene knyttet til næringsarealene (feltene N, IN, IS og IL). I bestemmelsen har de likevel samme definisjon av underformål; *industri, verksted-, håndverks- og lagervirksomhet samt lignende typer virksomheter med tilhørende anlegg*. Områdene foreslås regulert til hovedformål næringsbebyggelse og etter det gitt betegnelsen N med løpenummer i plankartet.

For delfelt nord i området der det kan være kombinerte byggeformål som også omfatter solenergianlegg, benyttes betegnelsen KBA.

4.3 Endring av veier

KV2

Omlegging av hovedveien (KV2) i gjeldende plan innebærer at det må bygges 900 meter ny hovedadkomstvei. Denne var ment å erstatte eksisterende vei som har god standard på store deler av strekningen. Hensikten med dette var å samle et størst mulig sammenhengende industriareal vest for adkomstveien for å kunne etablere en Biozinfabrikk. Siden dette nå ikke lenger er aktuelt, vil etablering av en helt ny vei innebære

en stor infrastrukturkostnad som må belastes hver enkelt næringstomt. Forslagsstiller vurderer at store deler av denne omleggingen vil være unødvendig og foreslår følgende endringer:

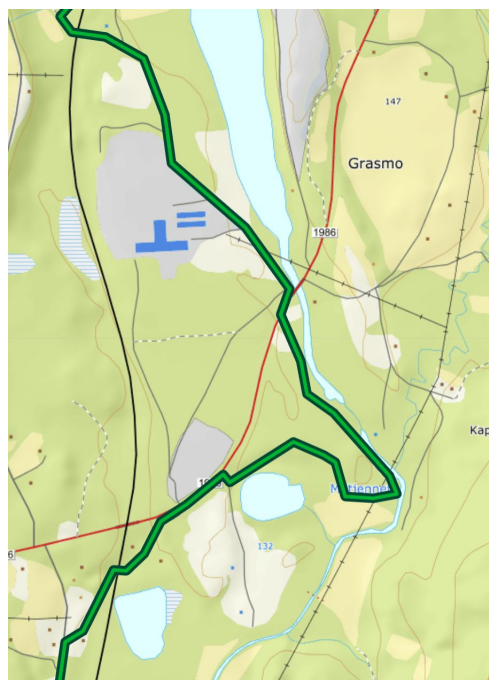
- Størstedelen av KV2 foreslås regulert tilbake i eksisterende trase. Gjeldende regulert trase blir næringsformål. Vegen inndeles i to delparseller; KV2 og KV3. Bredde på buffersonen (LNF) mot vannet blir uendret der veien er flyttet.
- Vinkel mellom KV2 og hovedvei KV1 (endret fra 90 gradert til 85 grader)
- Gangforbindelse langs KV2-KV3 (Vekterveien) foreslås endret til turveg. Ved næringsfeltet KBA2 legges turveien om til det grønne beltet langs Søndre Åklangen. Dette vurderes som et attraktivt turalternativ til å bevege seg langs Sandnesvene.
- Vegetasjonsbelte vest for KV2 reduseres fra 10 til 5 meter nord for Arbaflame.
- Vendehammer i nord foreslås trukket ca. 25 meter mot øst. Det er også gjort mindre justeringer av kurvatur for tilpasning av gangvei/adkomstvei til undergangen.
- Da det blir aktuelt med flere mindre tomter er det også behov for flere avkjøringer fra Sandnesveien (KV2-KV3). Dette er markert med avkjørselspiler. Det er lagt inn en viss fleksibilitet på plassering av avkjørsler gjennom en reguleringsbestemmelse.

KV3

I gjeldende plan ligger adkomstveien (KV3) slik at den avsluttes mot felt IN. Dette gir arealmessige begrensninger på næringstomt i dette området. Det foreslås en justert trase som leder denne veiføringen noe lenger vest så den møter arealet for lasting og lossing i bestemmelsesområde #1. Vegen får betegnelsen KV4.

Gangforbindelse langs Bråtaveien med videreføring langs Sandnesveien (Vekterveien)

Vekterveien er en sammenhengende turveiforbindelse som går fra Åbogen i nord via Matrand, Skotterud og til Magnor i sørøst. Fra Skotterud går veien sørvestover over Tobøl og til Vestmarka. Veien er totalt 35 km lang. Det er en beskrevet som en sammenhengende tursti på vekslende underlag, det aller meste grusvei, men også stedvis mer som en sti. Vegen går gjennom planområdet som det vises på figuren.



Figur 7 Trase Vekterveien fra UT.no

- Lokalveien Bråtaveien i sørvest reguleres som gang- og sykkelveg i eksisterende trase så langt den ligger innenfor fylkeskommunens eiendom. I prinsippet tenkes at veien kan ligge slik den er i dag, der den fungerer bra både for adkomst til boligene og for gående og syklende
- Bråtaveien er registrert med ÅDT antatt til 600 kjt/døgn. Antall gående og syklende på strekningen vurderes som lavt og godt under kriteriet for bygging av separat gang- og sykkelveg i henhold til vegnormalen. Fra utkjøringen til dagens boligadkomst og videre mot øst foreslås gangveiforbindelsen regulert som turvei parallelt med Bråtaveien. Den reguleres med en brutto bredde 4 meter, 3,5 meter fra kant kjørevei. Det stilles krav om etablering av grøft mellom Bråtaveien og turveien.
- På UT.no er Vekterveien også vist med en stor sløyfe mot sørøst for så å legges seg langs Vrangselva. Traseen ligger innenfor LNF-område og kan ivaretas innenfor dette formålet.
- Fra brua over Vrangselva og nordover følger Vekterveien dagens trase for Sandnesveien ca 200 meter. Turgåere kan videre følge Sandnesveien eller velge en alternativ, og kanskje mer attraktiv trase via LNF-området langs Aklangen. Her er ikke traseen markert i plankartet, men likevel sikret gjennom bestemmelse slik at man står friere til å finne en optimal trase. Gjennomføring av opparbeidelse sikres gjennom rekkefølgebestemmelse.

Frisikt

Det er lagt inn noe mer frisiktlinjer og sikringssoner for frisikt på plankartet.

4.4 Område for kombinert byggeformål – næringsbebyggelse /energianlegg

Differ Energy AS ønsker å bygge et bakkemontert solkraftverk på 6,25 MWp innenfor planområdet. Solkraftverket vil bli bygget med fast montasjevinkel og tosidige solcellepaneler vendt mot sør. Tilknytning til ledningsnett vil gjøres ved etablering av en ny tilkoblingsstasjon ved Elvias 22kV linje sør-øst for næringsområdet. Solkraftverket vil gi en årlig kraftproduksjon på 6,6 GWh.



Figur 8 Perspektivillustrasjon av solkraftverk felt KBA1-KBA3 (Differ Energy AS)

Etablering av et solkraftverk behandles primært etter konsesjonslovgivningen. Konsesjonssøknad er til behandling i NVE. Det er i den forbindelse utarbeidet en konsekvensutredning for tiltaket. Den konkluderer med det ikke er nødvendig med større tilpasninger av solkraftverket og at tiltaket vil ha ubetydelig konsekvens for natur og miljø. Ingen rødlistede arter ble funnet under befaringer gjennomført høsten 2023. Det er også gjennomført flomsonekartlegging. Trafostasjoner er planlagt plassert utenfor områder utsatt for 200års flom.

Differ anfører følgende begrunnelser for lokaliseringen:

- Området har siden 2017 vært regulert til næringsformål, men har så langt ikke vært benyttet til næringsformål
- Anlegget medfører begrenset negativ påvirkning på natur og miljø
- Det er få naboer med direkte innsyn til anlegget, og området er i dag ikke benyttet som turterreng eller lignende
- Området er flatt med relativt gode grunnforhold
- Solforholdene på området er gode for kraftproduksjon

NVE ga anleggskonsesjon den 28.5.2025 for en driftsperiode på 30 år. Anlegget er under prosjektering for snarest mulig bygging. Etter endt konsesjonsperiode vil området tilbakeføres og kunne benyttes til annet næringsareal og fortsatt være i tråd med formålet i reguleringsplanen.

4.5 Baneformålet

Grensen for baneformålet BAN endres til kun å ligge innenfor Bane NOR sine eiendommer. Innenfor Bane NOR sin egen eiendom gbnr ... beholdes formålsgrensen fra gjeldende plan.

4.6 Felt IL blir bestemmelsesområde

Ved planrevisjonen vurderes at presiseringene som ligger i gjeldende bestemmelser om laste- og losseområder bedre kan løses ved å bruke bestemmelsesområde og for øvrig la arealene inngå i de respektive formålsområdene. Det er gjort justeringer på bestemmelsen som gjør vilkår for bygging noe tydeligere.

4.7 Formålsgrenser

Formålsgrenser endres i tråd med endringene som beskrevet ovenfor. Felt IN i gjeldende plan er inndelt i flere delområder for å gjøre det mulig å knytte ulike formåls- og rekkefølgebestemmelser til de ulike feltene.

Det er videre gjort justeringer av formålsgrenser i nord for tilpasse til eiendomsgrenser som er endret etter at planen ble vedtatt. Det gjelder grensen mellom felt KBA1 og LNF1 i nord og grensen mellom KBA1 og N1 (ProffCamp).

4.8 Kulturminner

Det er 6 slik automatisk fredete kulturminner i form av kullgroper innenfor planområdet. Forslagsstiller har vært i kontakt med Innlandet fylkeskommune. Fylkeskommunen ønsker ikke lenger at kulturminner av typen kullgroper bevares innenfor områder som ellers tas i bruk til utbygging (områder for bebyggelse og anlegg).

I samråd med fylkeskommunen legges dermed 5 av de 6 kulturminnene inn som bestemmelsesområder med en bestemmelse om at disse skal kunne fjernes etter at kulturminnemyndigheten har registrert og dokumentert dem nærmere.

For det siste kulturminnet (Id.nr. 221636) som ligger innenfor LNF-arealer sørøst i planområdet opprettholdes vernet med en båndleggingssone.

4.9 Endringer i bestemmelser

Rekkefølgebestemmelser veger

Krav til realisering av nytt kryss mellom KV1 og KV2 og sammenkobling med Sandesveien i dagens trase, er spesifisert i rekkefølgebestemmelsene til å gjelde feltene som har avkjøring til KV2-KV3. Kravet inntreder ved et utbyggingsvolum over 2000 m² BRA. Opprusting av Sandnesveien videre mot nord er spesifisert til å gjelde feltene med avkjøring til KV3 i den grad de aktuelle utbygginger har behov for vegen. Når det gjelder terskelverdiene for utbygging før rekkefølgebestemmelsene for Sandnesveien trer i kraft er det innført en unntaksmulighet for bebyggelse som benyttes til lagervirksomhet og i liten grad genererer mer trafikk. Her har kommunen en mulighet til å ikke la det inngå i beregningen.

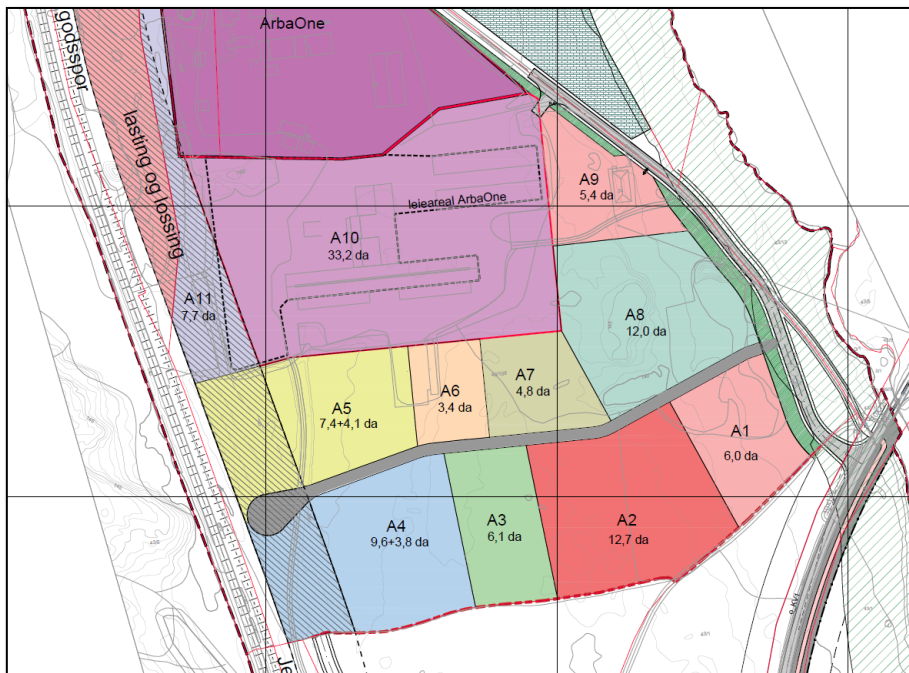
Rekkefølgebestemmelse om ferdigstilling av kjøreveier er formulert slik at bygging av solenergianlegg ikke omfattes. Det antas at trafikken til et slikt solenergianlegg blir svært lav og kan baseres på eksisterende vei og kryss. Turveien rundt arealene for solkraftanlegget inngår likevel som et rekkefølgekrav.

Det er innført en mulighet for at kommunen kan tillate lokale renseløsninger innenfor en ramme begrenset til 50 personekvivalenter (pe). Nærmere om begrunnelser og virkninger av dette beskrives nedenfor.

Adkomstveier

Grasmo Eiendom AS har igangsatt et arbeid for å aktivisere en større del av arealene på industriområdet til næringsvirksomhet. Et viktig grep er å dele opp eiendommen i mindre tomteenheter som lettere lar seg markedsføre for salg og utbygging. Bergene Holm-konsernet, som eiere av Grasmo Eiendom AS, har gode erfaringer med at en slik prosess kan utløse næringsutvikling gjennom at ferdig fradelte tomter ligger klare som passelig store enheter. For større næringsvirksomheter som har behov for større arealer ligger da en mulighet til å kjøpe flere tomter som grenser til hverandre. Det er laget et foreløpig forslag til tomtedelingsplan for den delen av næringsarealene som eies av Grasmo Eiendom AS sør for ArbaOne (se illustrasjon ovenfor).

Næringsområdet er stort, og mindre eiendomsenheter kan innebære behov for etablering av private, felles adkomstveier. Det legges inn en bestemmelse som åpner for dette og fastsetter byggegrenser som skal gjelde mot slike veier.



Figur 9 Utsnitt av tomtedelingsplan Grasmo Eiendom AS og ArbaOne. Merk; dette er en skisse og kan bli revidert etter behov

Rekkefølgebestemmelse – løsning for rensing av sanitærvann

Det er ikke tilgjengelig kommunaltekniske ledninger i grunnen i området i dag. Korteste avstand til kommunale ledninger er på Matrand ca. 2,5 km. Det er høye kostnader ved en å etablere en slik overføringsledning, noe som kan bli et vesentlig etableringshinder for næringsutbygging i liten skala. For større næringsutbygging i området vil det være nødvendig å få bygget ledningen til Matrand.

For å vurdere alternative løsninger for å senke etableringssterskelen er det gjennomført en mulighetsstudie. For en begrenset næringsutvikling konkluderer studien med en anbefalt løsning med spillvannsledninger som har selvfall til en pumpekum øst i felt N3. Dette vil fange opp spillvann fra N3 og feltene nord for disse. Spillvannet pumpes derfra til et lokalt minirensesanlegg lokalisert sørvest i felt N3. Dette foreslås særskilt regulert som område for avløpsanlegg med tilhørende bestemmelse. Det gis videre bestemmelser til arealbruk i et bestemmelsesområde (#2) der det kan etableres infiltrasjonsanlegg i grunnen. Grunnforhold og infiltrasjonskapasiteten i området må undersøkes nærmere før prosjektering, selv om det fra NGU's løsmassekart er antatt god infiltrasjonskapasitet.

Ved utbygging av felt sør for felt N3 må det tilsvarende anlegges pumpeledning for føring av vann mot minirensesanlegget.

For å sikre senere fullverdig løsning til kommunalt nett er det tatt inn en bestemmelse som setter en øvre grense for omfang av virksomheter som kan kobles til et minirensesanlegg. I reguleringsplanen er denne grensen gjennom rekkefølgebestemmelse satt til 50 pe (personekvivalenter). Ved nivåer over dette for eksisterende og nye virksomheter utløses krav om tilkobling til kommunalt nett. Forslag til trase for en overføringsledning er vist i mulighetsstudien.

Sidespor/industrispor

Bane NOR ønsker presisert at sidespor i området ikke kan ligge innenfor baneformålet, men må ligge i sikkerhetsmessig tilstrekkelig avstand til Kongsvingerbanen. Bestemmelsen som tillater etablering av sidespor flyttes fra samferdselsformål og legges inn under bestemmelser til næringsformålet. Bestemmelsen oppdateres for å fange opp dette.

Nettstasjoner

Ut over nettstasjonen som allerede er etablert i området, reguleres ikke inn nye nettstasjoner for strømtilførsel. Faktisk utvikling innenfor området vil påvirke behovet for dette og hvor det eventuelt er aktuelt å etablere. Dette kan likevel etableres innenfor næringsarealene forutsatt at det er 1 meter til nabogrense og at det fastlegges en byggegrense på 5 meter på alle sider.

Fremmede arter

I konsekvensutredningen for solkraftverk er det registrert forekomst av fremmede arter innenfor tiltaksområdet. Det er funnet lokaliteter med kanadagullris og lupiner i området. Det kan være flere slike lokaliteter innenfor sørlige deler av planområdet. Det er derfor føyet til en bestemmelse med krav om kartlegging og sikker fjerning av slike planter i forbindelse med rammersøknader for utbygging i planområdet.

Tekniske oppdateringer

Det foreslås utover dette noen mindre tekniske oppdateringer av reguleringsbestemmelsene:

- riktig angivelse av godkjennende myndigheter
- bestemmelser knyttet til byggehøyder, masseuttak osv. tilpasset revidert feltinndeling, men slik at det er mest mulig i tråd med gjeldende plan

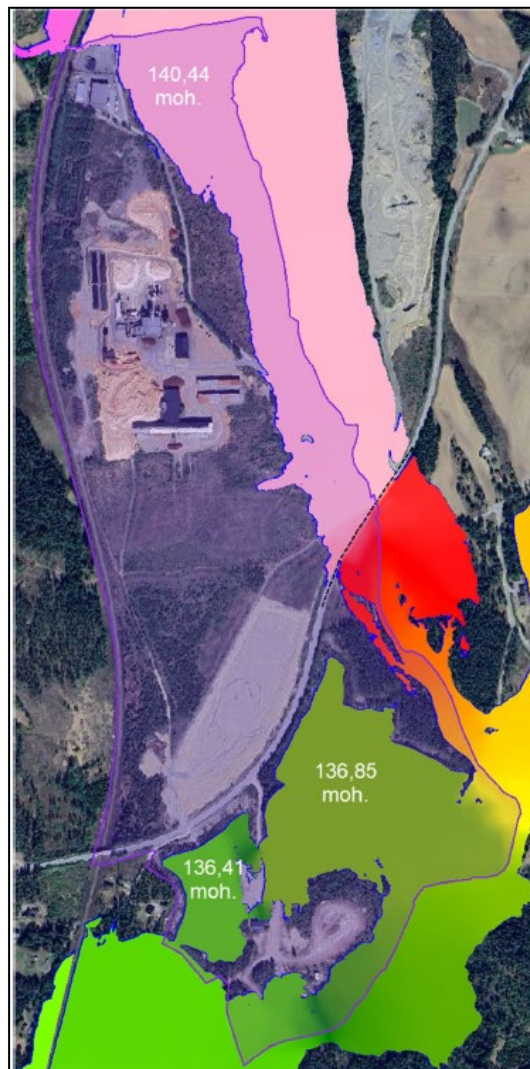
4.10 Hensynssone - flomfare

Norconsult utarbeidet en flomsonekartlegging i forbindelse med konsesjonssøknad om mulig solenergianlegg i området. I forbindelse med reguleringsarbeidet er Norconsult engasjert for å oppdatere denne rapporten og utvide kartleggingsområdet så det omfatter hele planområdet.

Flomfarekartleggingen beregner utstrekningen av en 200-årsflom etter NVE veileder nr. 3/2022. Flomsone ved Grasmo Industriområde er beregnet basert på en 200-årsflom i tre lokalfelt, samt overføring av flomvann fra Glomma til Vrangselva. På grunnlag av det utarbeides et faresonekart som viser flommens utbredelse.

Flomberegningene bygger på konservative forutsetninger, dvs. «worst case»-scenario sett fra et utbyggingssynspunkt, spesielt når det gjelder vannoverføring fra Glomma til Vrangselva. At det oppstår flom både i Glomma og Vrangselva samtidig har lav sannsynlighet. Kartleggingen legges likevel til grunn for utbredelsen av hensynssonen i plankartet.

Deler av Grasmo Industriområde blir berørt ved en 200-årsflom med 20% klimapåslag. Beregnet vannstand er kote 140,14 moh i Søndre Åklangen og kote 136,55 i Motjennet i en slik situasjon. Det er i tillegg lagt til et vertikalt sikkerhetspåslag på 0,3 m som skal legges til grunn for reguleringsplaner og byggesaker. Vannlinjen for flomsone blir dermed kote 140,44 ved Søndre Åklangen og kote 136,85 ved Motjennet. Nivået er sikker byggehøyde ved sikkerhetsklasse F2 i TEK17. Disse terrengkotene er benyttet som grense for hensynssone – fareområde i reguleringskartet. Innenfor faresonen gjelder en bestemmelse som fastlegger at det før bygging må godtgjøres at det er gjort gjort flomforebyggende tiltak eller på annen måte dokumentert at flom ikke kan volde skade.



Figur 10 Utbredelse på planområdet (markert med lilla) inkludert klima- og sikkerhetspåslag. Høydene viser vannlinjen som er sikker byggehøyde

Denne flomsituasjon danner grunnlaget for fastsettelse av sikker byggehøyde, som er beregnet til 140,44 moh. (NN2000) ved Søndre Åklangen og 136,85 moh. ved Motjennet, inkludert et vertikalt sikkerhetspåslag på 0,3 m og klimapåslag for begge verdier. Beregnet flomvannstand medfører oversvømmelse av deler av planområdet.

4.11 Faresoner - høyspent

Eksisterende høyspent luftstrek er sikret med hensynssone – faresone i plankart og bestemmelser. Sonen er 6 meter fra ytre strømførende ledning på begge sider. Det er også lagt inn en faresone rundt eksisterende nettstasjon ved Bråtaveien.

5 Virkninger av endringer i plan

5.1 Næringsutvikling

Gjeldende plan mulighet er bygget opp rundt et prosjekt for etablering av ett stort produksjonsanlegg for biodrivstoff på store deler av arealene. Planen åpner i prinsippet også for andre og mindre næringsetableringer i området, men gjennom arealdisponeringen og rekkefølgebestemmelser ligger en del forutsetning i planen om vanskelig kan la seg realisere uten denne store industrimotoren som var tenkt i området.

Siden muligheten for Biozin-fabrikk nå er falt bort har endringene som foreslås i planen senket terskelen for at andre bedrifter i mindre skala kan etablere seg i området. Ny plan vil gjøre det mer realistisk og dermed mer sannsynlig at det vil komme i gang en næringsutvikling i området som kan bidra til økt sysselsetting og verdiskapning i kommunen og i regionen for øvrig.

5.2 Trafikkforhold

Vurderingene knyttet til trafikkforhold som ligger i gjeldende plan er også i prinsippet gjeldende for ny plan. Det er lav trafikk på Bråtaveien (fv1986). Endringene som foreslås i planen antas ikke å endre forutsetningene for trafikkmengder eller trafiksikkerhetsforhold ut over det som er estimert i gjeldende plan.

5.3 Rekreasjons- og friluftsinnteresser

Ny plan endrer ikke omfanget av arealer som skal kunne utbygges til næringsformål. Rekreasjons- og friluftsinnteressene i området henger først og fremst sammen med hvordan Vekterveien sikres en trase gjennom området. I gjeldende plan er Vekterveien regulert som gang- og sykkelveg langs henholdsvis Bråtaveien og Sandnesveien. I ny plan er traseen omgjort til turvei og frikoblet fra Sandnesveien ved at den der er lagt til grøntbeltet mellom Søndre Åklangen og næringsområdet.

Endringen innebærer at forbindelsen blir en mer typisk turveistandard med grusdekke istedenfor asfaltdekke. Det er videre mulighet for at opplevelseskvaliteten ved å bruke turveien øker noe ved at traseen får et friere forløp på strekningen langs Åklangen. Stien kan tilpasses terrenget fritt i naturlandskapet her, snarere enn å være bundet til en kjørevei.

5.4 Risiko- og sårbarhet

Til forskjell fra ROS-analysen knyttet til gjeldende plan er det nå utarbeidet en ROS-analyse basert på DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017), og NVEs sjekkliste for arealplaner.

6 Samarbeid og medvirkning

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

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

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

Vedlegg

	Dokument	Dato
Formelle dokumenter	Forslag til reguleringsplankart Formater: pdf- og sosi-format	30.10.2025
	Forslag til reguleringsbestemmelser	30.10.2025
	Planbeskrivelse	30.10.2025
Utredninger	Mulighetsstudie Grasmo næringsområde (Envidan)	31.10.2023, rev. 24.5.2024
	Grasmo industriområde - områdestabilitet (Grunnteknikk AS)	24.2.2025
	Grasmo Industriområde– Flomsonekartlegging (Norconsult)	7.4.2025
	ROS-analyse (Civitas)	10.5.2025
Merknader	Uttalelser: - ved høring av endring av plan - ved varsel om oppstart av regulering	- februar 2024 - juni 2024

