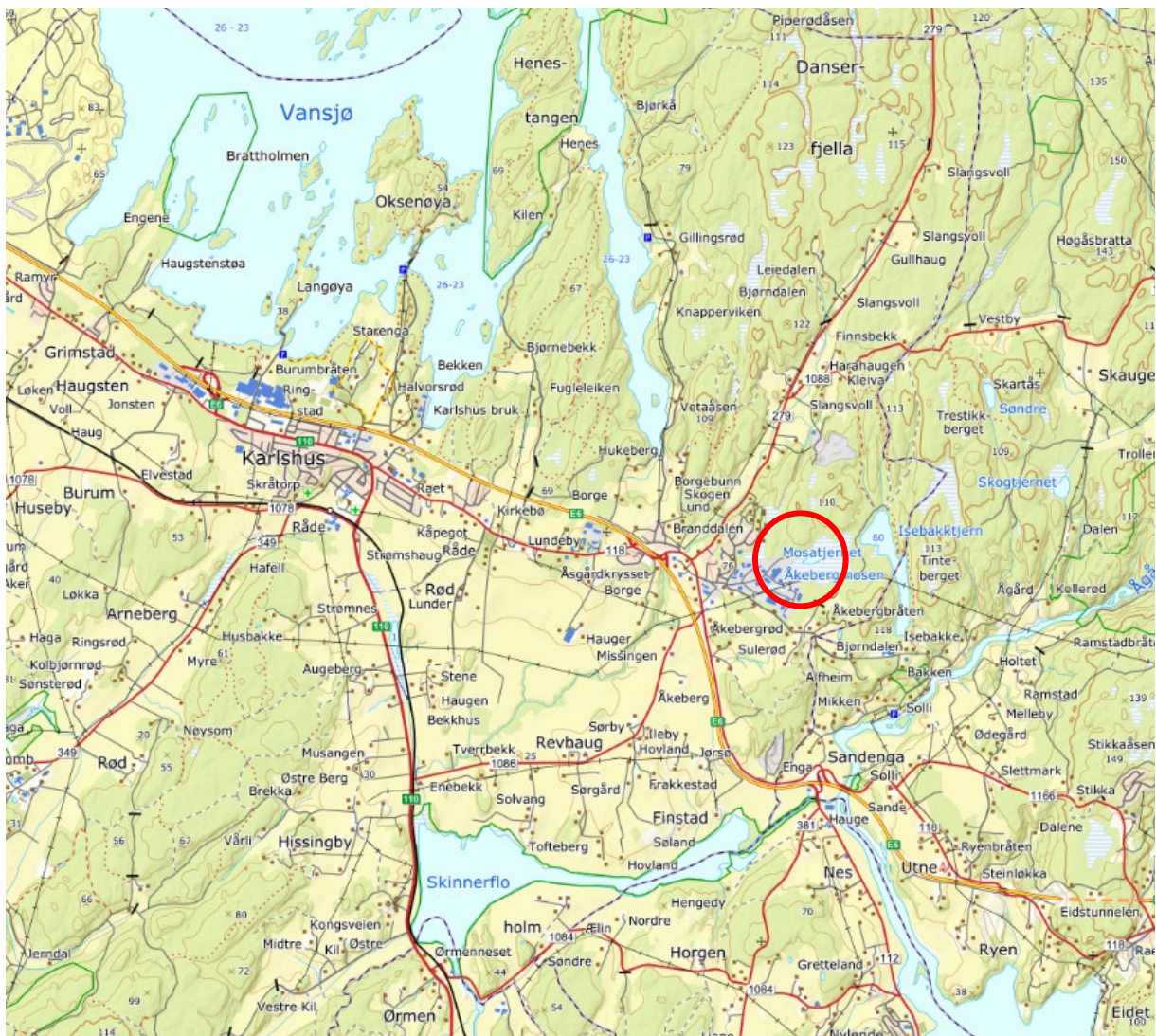


DETALJREGULERING AV NÆRINGSOMRÅDENE N1 OG N2, ÅKEBERGMOSEN

RÅDE KOMMUNE

PLANINITIATIV



Tolga 20.08.2024

1. Bakgrunn

Nordr Norge AS og Skolt Eiendom AS ønsker å sette i gang detaljregulering av næringsarealene N1 og N2 på Åkebergmosen. Formålet med planarbeidet er å få til en hensiktsmessig utvidelse av dagens næringsområde på Åkebergmosen, sikre gode adkomstveger med fortau, og sikre at hensynet til boligområder og natur – og friluftsområder blir ivaretatt på en god måte.

Tiltakshavere er:

Nordr AS v/Jan Erik Bøyum og **Skolt Eiendom AS** v/ Karsten F. Hansen.

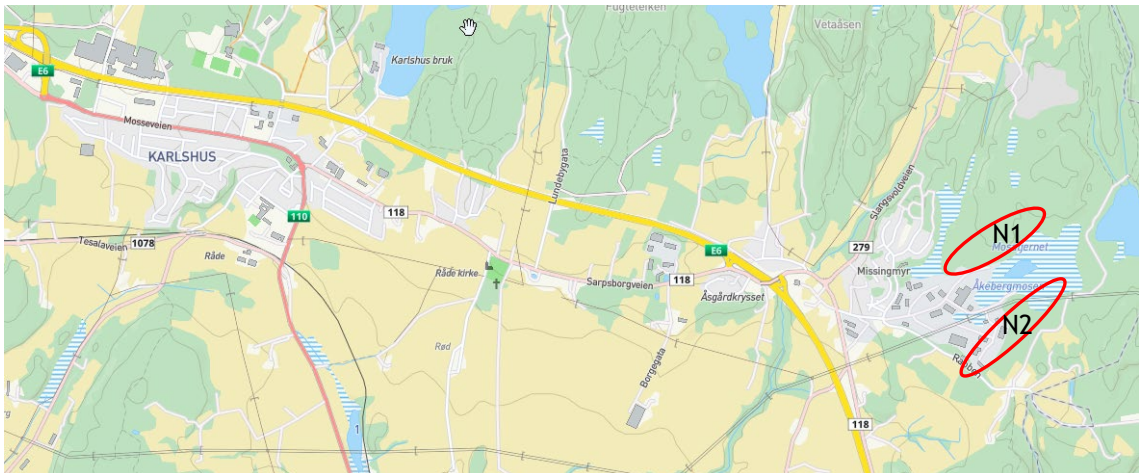
Ansvarlig fagkyndig konsulent for reguleringsplanarbeidet:

Feste Landskap Arkitektur Nordøst a/s.

Prosjektleder for planarbeidet er Stine Ringnes, Tlf. 992 35 877, e-post sr@feste.no

2. Beskrivelse av planområdet

Områdene som ønskes regulert ligger ca. 6 km sørvest for kommunesenteret Karlshus. Områdene, som er avsatt til fremtidig næringsvirksomhet (N1 og N2) i kommuneplanens arealdel, ligger begge som forlengelser av det eksisterende næringsområdet på Åkebergmosen.



Figur 1: Utsnitt fra kommunekart.no. Områdene som ønskes regulert til næringsvirksomhet, N1 og N2, er vist med rødt. Benevnelsene N1 og N2 henviser til områdene i kommuneplanens arealdel 2023 – 2037 for Råde kommune. Kartutsnittet viser nærheten til kommunesenteret Karlshus, og til viktig infrastruktur som fv.118 og E6.

Fra Åsgårdkrysset på E6 til planområdene er det i underkant av 2 km. Områdene ligger noen hundre meter fra fv.118.

Næringsområdet N1 omfatter eiendommene 82/4 og 82/27. Næringsområde N2 omfatter eiendommene 82/4, 82/5 og 82/27. Regulering av adkomstveger til næringsområdene vil i hovedsak omfatte eiendommen 82/27, samt tilgrensende eiendommer langs veiene Åkebergmosen og Torvbanen.

Landskapet i området er preget av flere koller, enkelte fjellblotninger og skrin vegetasjon. Furu er det dominerende treslaget, med lav til middels bonitet. På ortofotoet på neste side er de to fremtidige næringsområdene markert med rødt. Mellom områdene ligger Mosatjernet. Herfra

strekker et myrområde seg mot Isebakkjern. Øst for N2 går turveien Batteriveien. I nordvest ligger boligområde Missingmyr. På Åkebergbråten i sørøst er det spredte boliger og landbruk. Som ortofotoet i figur 2 viser er eksisterende næringsområde på Åkebergmosen i stor grad utbygget. Området er utbygd med vann- og avløpsanlegg, og interne veier som kan videreutbygges for adkomst til N1 og N2. Gjennom søndre del av det eksisterende næringsområdet og nordre del av N2 går det også to høyspentlinjer.



Figur 2: Ortofototet viser dagens status og arealbruk. Områdene som ønskes regulert til næringsvirksomhet er markert med rødt. Disse ligger som naturlig forlengelse av eksisterende næringsområdene på Åkebergmosen.

3. Planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel 2023-2037

I gjeldende kommuneplan (se figur 3) er de to arealene N1 og N2 avsatt til næringsvirksomhet fremtidig. N1 er ca. 162 daa og N2 er ca. 152 daa.

Kommuneplanbestemmelse § 2.5.1 sier følgende for N1 og N2 - Åkebergmosen:

- I næringsområdet på Åkebergmosen skal det etableres næringsbebyggelse.
- Kontorer tillates i kombinasjon med virksomheter som nevnt.
- Næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov skal lokaliseres på Åkebergmosen.
- Nærliggende boligbebyggelse og landskap må tas hensyn til i planlegging av områdene, spesielt med tanke på støy og støv.
- Tilgrensende myrområder skal bevares og sikres i planarbeid.
- Det skal i planlegging av områdene tas inn bestemmelser/rekkefølgebestemmelser som sikrer at avbøtende tiltak, for at nærliggende boligområder mister natur- og rekreasjonsområder, ivaretas.

Hoveddelen av N1 og N2 omfattes av hensynssone H530 - hensyn friluftsliv. Planbestemmelsene i § 2.5.1 gir klare føringer for avbøtende tiltak for bortfall av natur- og rekreasjonsområder.

Nordre del av N2 omfattes av hensynssone H370 - høyspenningsanlegg. Faresonen er gitt for de to høyspentlinjene som krysser området.

Kommuneplanbestemmelse § 3.1.6 sier følgende for H370 – Høyspent/kraftledninger:

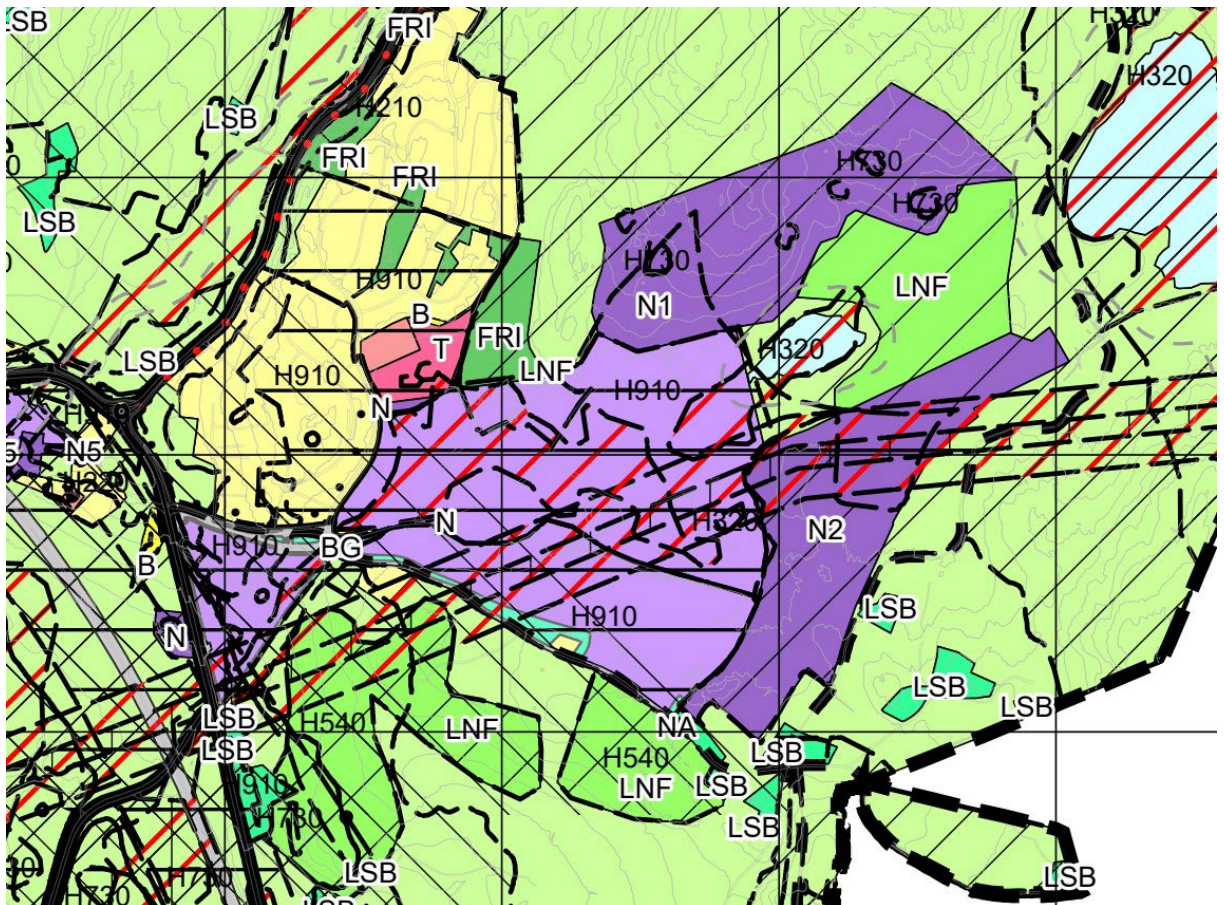
Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor hensynssonen.

Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med lednings-eier. Hensynssonen må være identisk - 40 meter bred, 20 meter fra senter av ledningen.

Området mellom N1 og N2 har i kommuneplanens arealdel formål LNF (eksisterende og fremtidig) med hensynssone H530 - friluftsliv.

Kommuneplanbestemmelse § 3.1.8 sier følgende for H350-Friluftsliv:

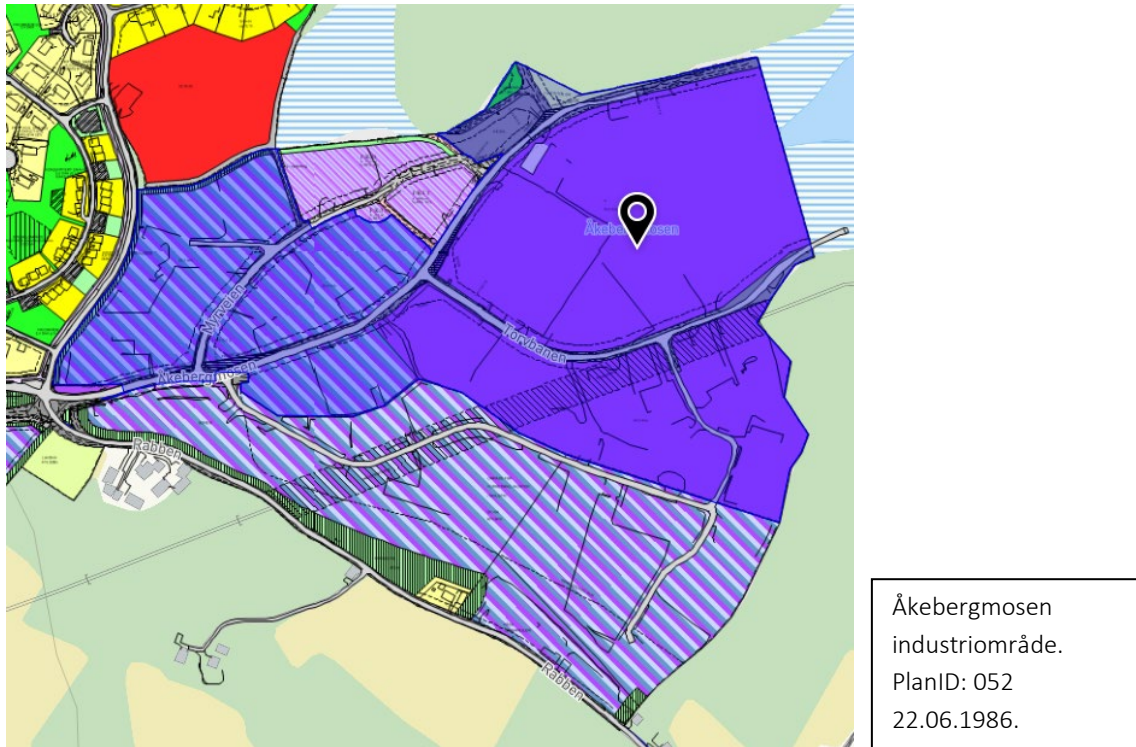
Innenfor sonen angitt med hensynssone Friluftsliv H530, skal områdets viktige friluftslivskvaliteter ivaretas. Tiltak som hindrer tilgang og bruk tillates ikke. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.



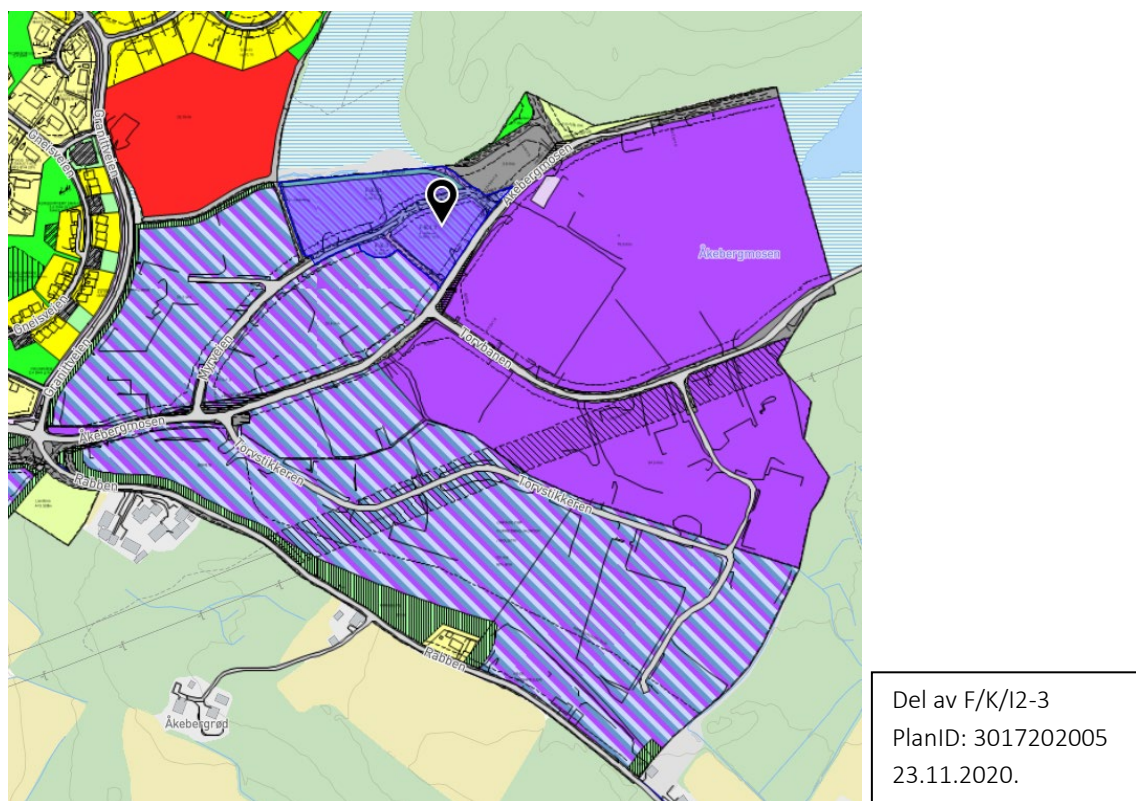
Figur 3: Utsnitt fra vedtatt kommuneplan for Råde 2023 – 2037, viser fremtidig næringsbebyggelse for N1 og N2, eksisterende og fremtidig LNF tilknyttet Mosatjernet, og de gjeldende reguleringsplanene for næringsområdene på Åkebergmosen. I tillegg vises områder som omfattes av hensynssone H350-friluftsliv, H730-kulturminner og faresone H370-høyspent/kraftledninger.

3.2 Tilgrensende planer

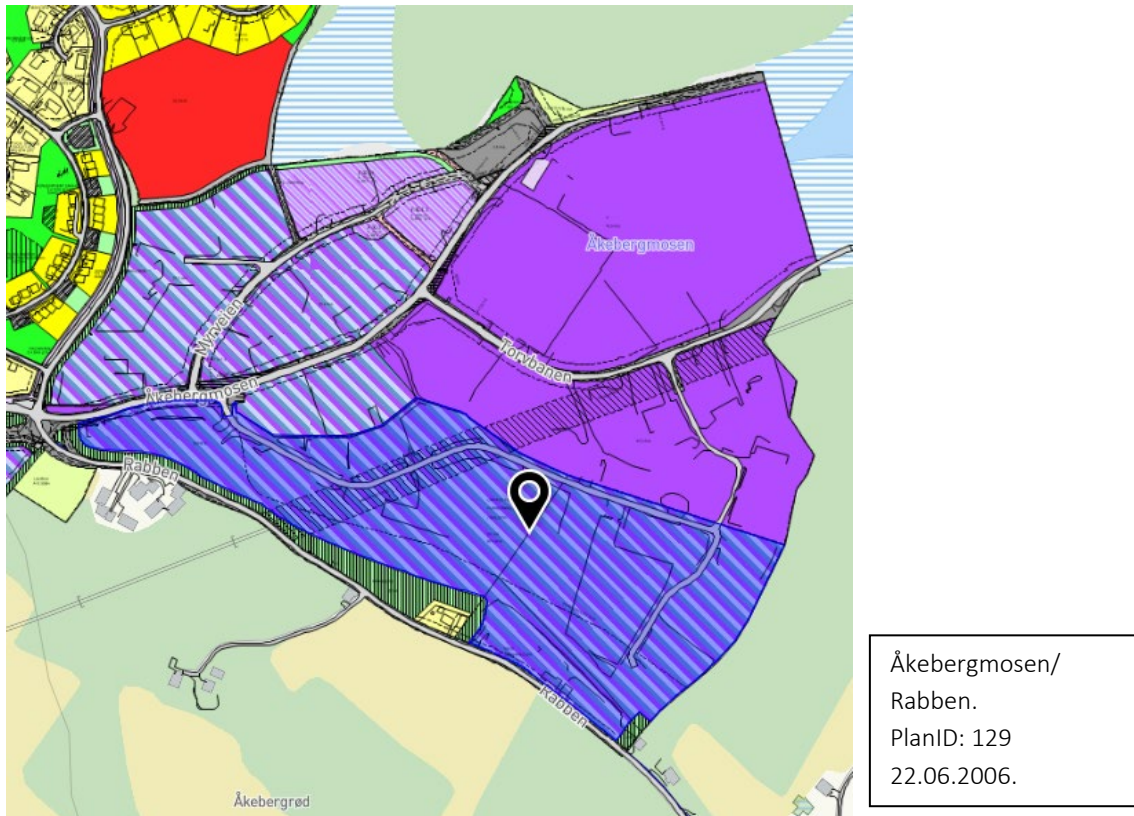
For det eksisterende næringsområdet på Åkebergmosen er det følgende 4 reguleringsplaner som gjelder:



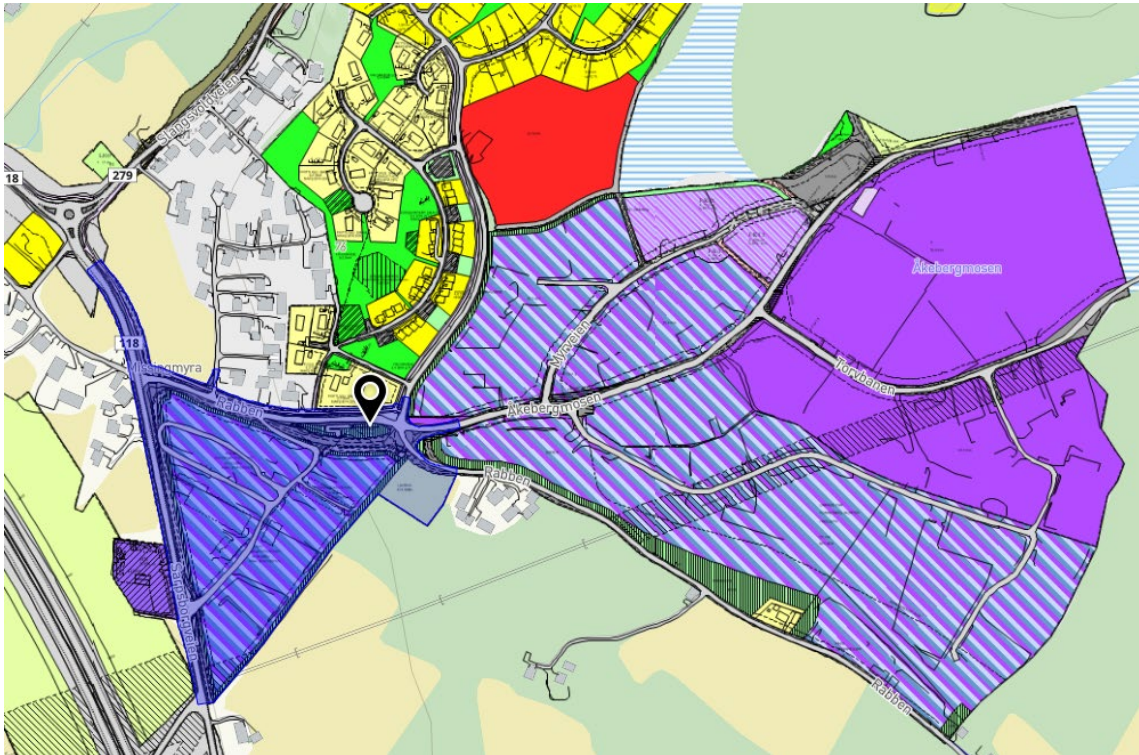
Figur 4: Reguleringsplan Åkebergmosen industriområde.



Figur 5: Reguleringsplan del av F/K/12-3.



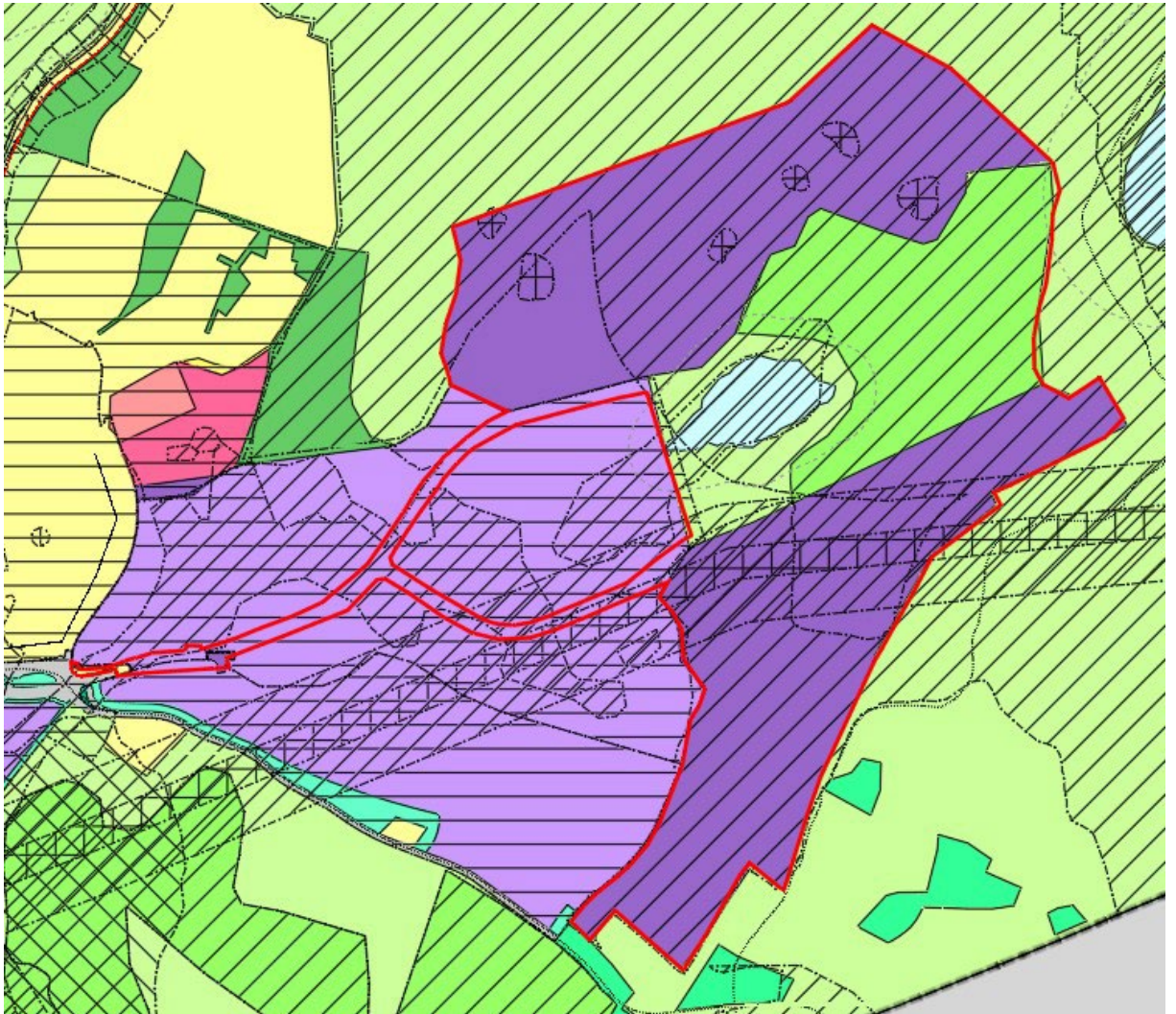
Figur 6: Reguleringsplan Åkebergmosen/Rabben.



Figur 7: Reguleringsplan Fjeldberg bruk. PlanID: 137. 04.11.2010.

Alle kartutsnittene er hentet fra kommunekart.com.

3.3 Reguleringsplangrense for N1 og N2



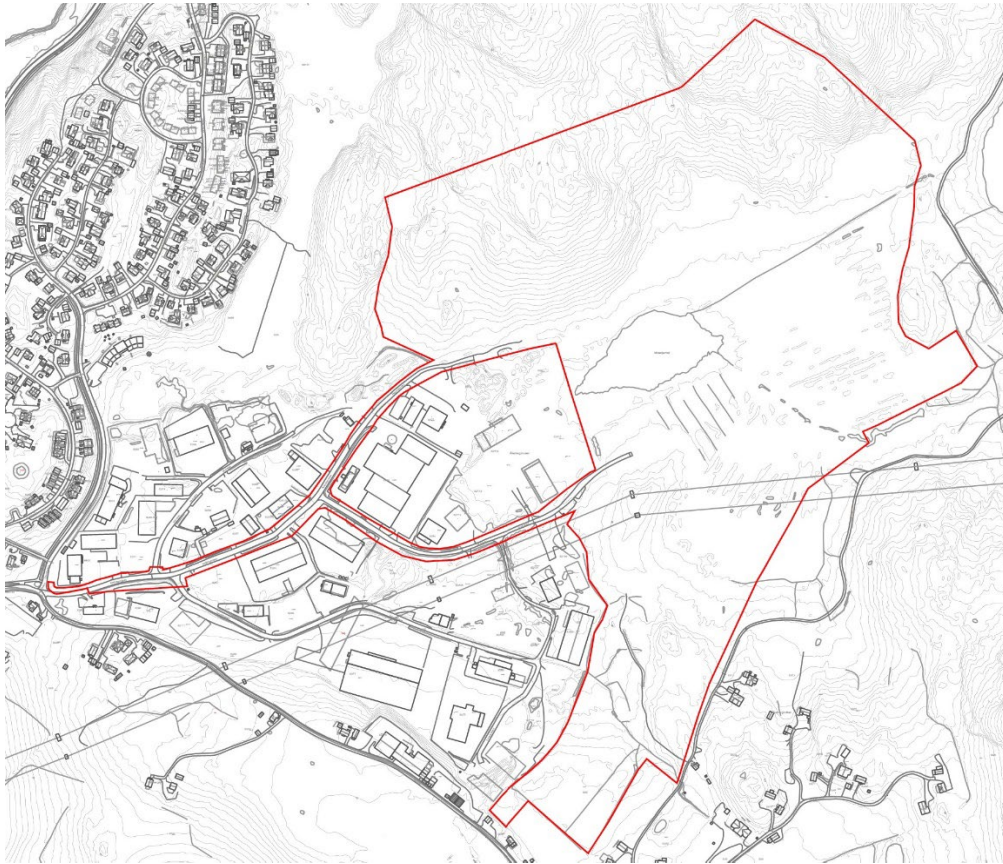
Figur 8: Forslag til plangrense (rød strek) for N1 og N2 inkludert adkomstveier til områdene.

Planområdet vil omfatte N1 og N2, samt LNF-området mellom disse. I tillegg vil reguleringen omfatte adkomsten til N1 og N2 som er de eksisterende veiene Åkebergmosen og Torvbanen (forslag i planinitiativet).

Avgrensningen i vest vil være mot reguleringsplan, RP137-Fjeldberg bruk.

Regulering av adkomstveier til de to områdene vil ta utgangspunkt i dagens situasjon og sikre tilstrekkelige svingradier og etablering av sammenhengende fortau gjennom hele næringsområdet.

Reguleringsplanforslaget vil følge opp kommuneplanens arealdel med foreslått arealbruk og tilhørende bestemmelser, samt intensjonen med å sikre natur – og friluftsområdene rundt Mosatjernet.



Figur 9: Forslag til plangrense (rød strek) vist på grunnlagskart (FKB) med eksisterende veier og bebyggelse.

4. Planlagte tiltak

Detaljplanleggingen av næringsområdene vil bli avklart gjennom den videre reguleringsplanprosessen, med utgangspunkt i kommuneplanbestemmelsene til områdene.

Følgende hovedgrep vil være førende i det videre planarbeidet:

- ✓ Reguleringsplanprosessen vil avklare type næring i området jf. kommuneplanbestemmelsen for området. Her åpnes det for ulike typer næring, samtidig som det presiseres at næringsvirksomheter med stort transport- og/eller arealbehov bør lokaliseres på Åkebergmosen.
- ✓ Det er naturlig å bygge videre på den eksisterende infrastrukturen i det etablerte næringsområdet; strøm og kommunalt vann - og avløp. Fremtidig ledningsnett vil kunne koble seg til dette. Interne veier er i dag etablert slik at disse kan forlengelse inn i de nye områdene.
- ✓ Planbestemmelsene skal gi føringer for utvikling og utbygging av næringsområdene. Dette omfatter bestemmelser for bygningsvolum, utnyttelse, utforming og materialbruk. Planbestemmelsene har til hensikt å sikre forutsigbarhet for berørte parter. Utbyggingen skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse og landskap, samtidig som det sikres en høy arealutnyttelse.
- ✓ Reguleringsplanarbeidet vil regulere nødvendige skjermingsbelter/grønnstrukturer og eventuelt andre avbøtende tiltak for å dempe mulige negative konsekvenser av utbyggingen mot boligområder rundt. Dette gjelder særlig tapet av frilufts- og rekreasjonsområder.

5. Virkninger av planen

En videre utvikling av næringsarealene på Åkebergmosen vil sikre utbygging av et allerede regionalt viktig næringsområde. Områdene ligger sentralt i Østfold, nært etablert vegnett som E6 og Fv. 118. En utvidelse med ytterligere næringsarealer på Åkebergmosen vil være i henhold til kommunens overordnede arealstrategi om plassering av næringsarealer etter ABC- prinsippet.

En utbygging av områdene N1 og N2 vil føre til endring og påvirkning av arealene. Under følger en oppstilling av temaer som vil være aktuelle å utrede i den videre prosessen. Listen er ikke uttømmende, og her kan det komme til flere temaer. Det er ikke registrert verneverdige kulturminner i området.

Økt trafikk og støy

Planforslaget vil legge til rette for ny utbygging, og vil medføre økt trafikk og støy. Områdene har delvis felles adkomst fra E6 og fv.118 med boligområder i vest. I forbindelse med reguleringen er det derfor behov for å vurdere helheten i trafikkløsningen og adkomsten inn til - og internt i planområdet. Med bakgrunn i kommunens ønske om at virksomheter med stort transport- og/eller arealbehov bør lokaliseres på Åkebergmosen, er trafikk særlig viktig. Det skal utarbeides en trafikk- og støyanalyse med konkretisering av avbøtende tiltak.

Naturmangfold og klima

Utbygging av nye områder innebærer både omdisponering av skog og mulig tiltak nært myrområder. Gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel, er hensynet til naturmangfold sikret i overordnet plan. Hvilke grep som må tas på reguleringsplannivå for å sikre områdene må utredes nærmere. Rundt Mosatjernet og tiliggende områder er det registrert sårbare arter. Disse ligger i hovedsak i tilknytning til tjernet, og ikke i de nye utbyggingsområdene.



Figur 9: Utsnitt fra naturbase kart, 06.08.24 viser et blant annet registrert Myrrikse og insektet Gulflekkmetallbelle i Mosatjernetområdet.

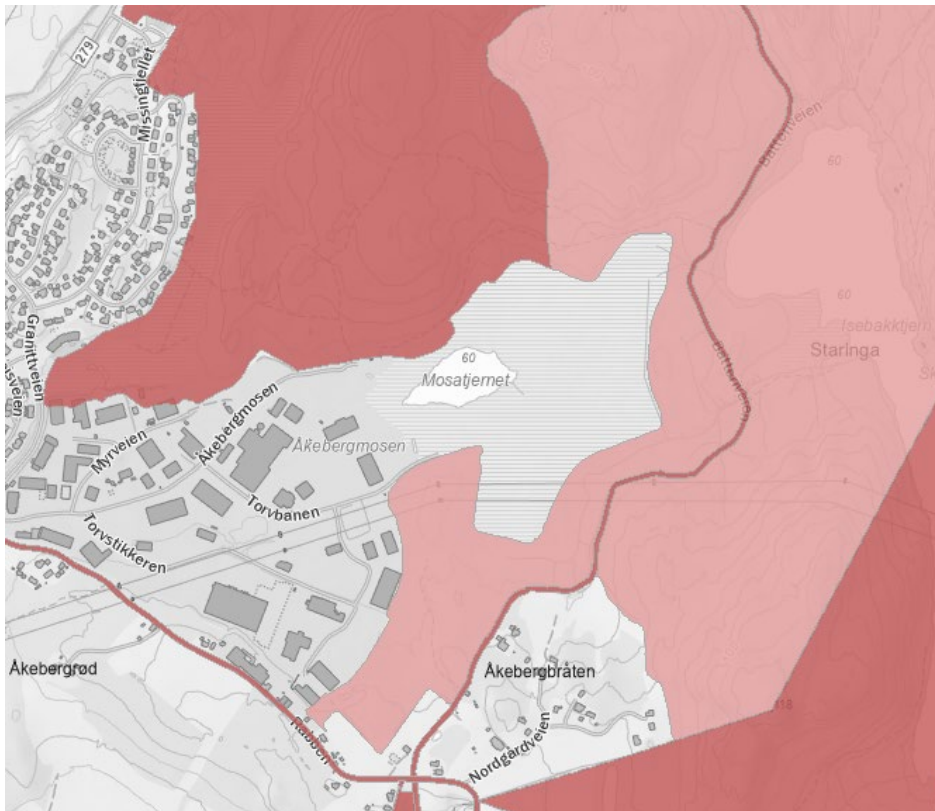
Utbygging av næringstomter bidrar til mer trafikk og dermed mer klimagassutslipp. Å fjerne karbonrike areal og vegetasjon, til fordel for bilbasert utbygging, er negativt for klima. Når det først skal bygges ut nye områder er imidlertid N1 og N2 godt egnet, som en forlengelse av allerede utbygde arealer og nærhet til etablerte transportårer.

Avrenning til tjern- og myrområdene

Næringsarealene blir liggende nært inntil, og med helling ned mot tjern - og myrområder. I planarbeidet vil en se på aktuelle avbøtende tiltak for å hindre avrenning og forurensning til våtmarksområdene.

Friluftsliv og barn og unges interesser

Områdene rundt Åkebergmosen er viktige friluftsområder. Sørøst for området går turveien Batteriveien. I tråd med kommuneplanbestemmelsen for området skal det i reguleringen gjøres vurderinger av avbøtende tiltak for at nærliggende boligområder mister natur- og rekreasjonsområder.

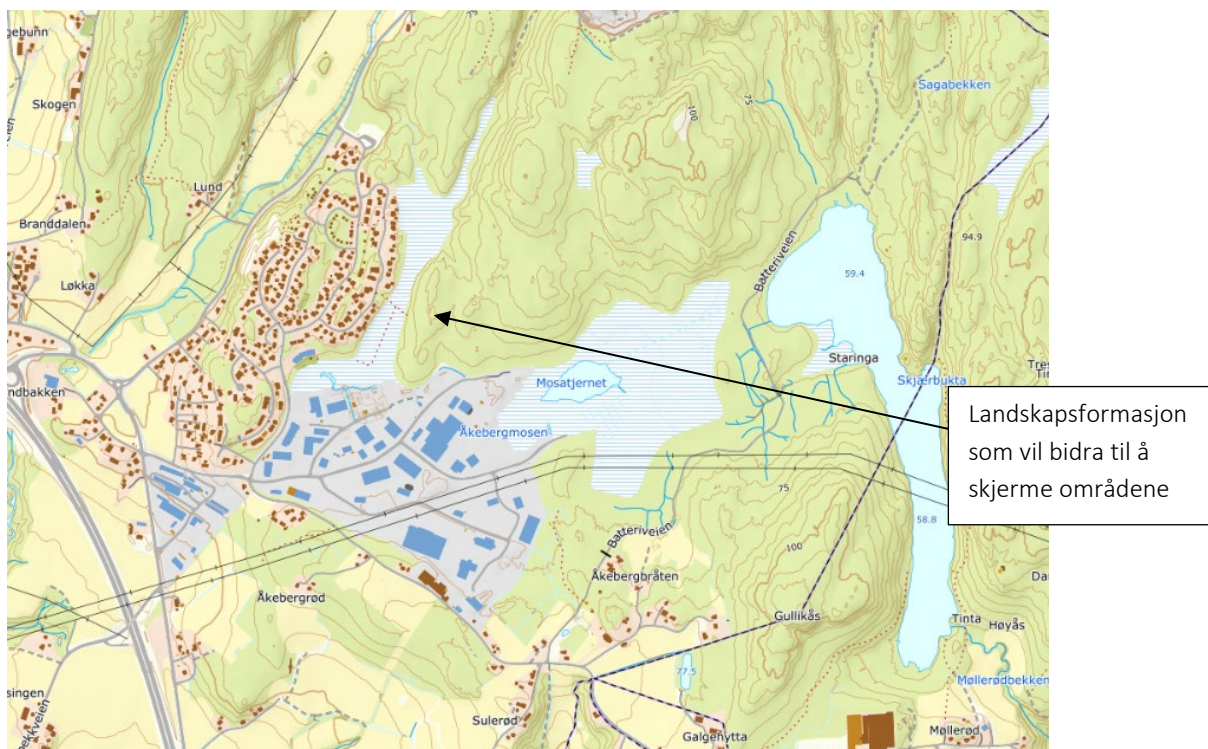


Figur 10: Kartutsnitt fra naturbase kart 06.08.24 viser at området nordvest for Åkebergmosen er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Øvrige områder mot sørøst er viktig friluftsområder.

Landskapsvirkning

En utbygging av næringsarealer vil påvirke landskapet. De fremtidige utbyggingsområdene ligger imidlertid godt skjermet for områdene rundt. Deler av området N2 er relativt flatt, men det går et høydedrag mot bebyggelsen i øst. Mellom boligområdet Missingmyr og N2 ligger det en åsrygg som vil skjerme for støy og støv.

I forbindelse med reguleringen vil landskapsvirkningen, og eventuelle avbøtende tiltak bli beskrevet.



6. Samfunnssikkerhet

I forbindelse med vedtatt kommuneplan er det gjennomført en overordnet risiko- og sårbarhetsvurdering for områdene på Missingmyr. Denne oppsummerer med at det ikke er kjente fareområder kartlagt i områdene. Det er imidlertid høye radonmålinger i området. Forutsatt at fremtidig prosjektering er i henhold til TEK 17 utgjør temaet ingen risiko. Eventuelt radonholdige overskuddsmasser må håndteres i henhold til forurensningsregelverk.

I detaljreguleringen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne vil avdekke mulige uønskede hendelser og eventuelle behov for avbøtende tiltak knyttet til reguleringsplanen.

7. Medvirkning og samarbeid

Det legges opp til en planprosess som tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven til medvirkning, dvs. lovpålagt varsling og annonsering ved oppstart.

Det vil bli gjort fortløpende vurderinger av behov for møter eller annen informasjon underveis i prosessen.

8. Vurdering av plikt om konsekvensutredning

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU- forskriften) § 6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes.

*§ 6. planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding
b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*

Vedlegg I. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning

I hht KU – forskriftens vedlegg I pkt 24 skal: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 alltid konsekvensutredes.

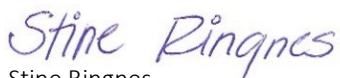
Reguleringsplanforslaget er i tråd med gjeldende Kommuneplan for Råde. Formålet med planen er å legge til rette for næringsutvikling med hovedformål næring/industri med et bruksareal på mer enn 15 000 m2.

I hht KU- forskriften § 6 og vedlegg I vil det bli gjennomført en KU- utredning i forbindelse med reguleringsplanen. Det vil i tillegg bli utarbeidet et planprogram som beskriver premissene og rammene for planarbeidet.

Vi håper punktene over redegjør for intensjonene bak planarbeidet på en tilfredsstillende måte, og ber med dette om et oppstartsmøte

Med hilsen

Feste Nordøst AS



Stine Ringnes
Prosjektleder



Helge Bakke
Prosjektmedarbeider

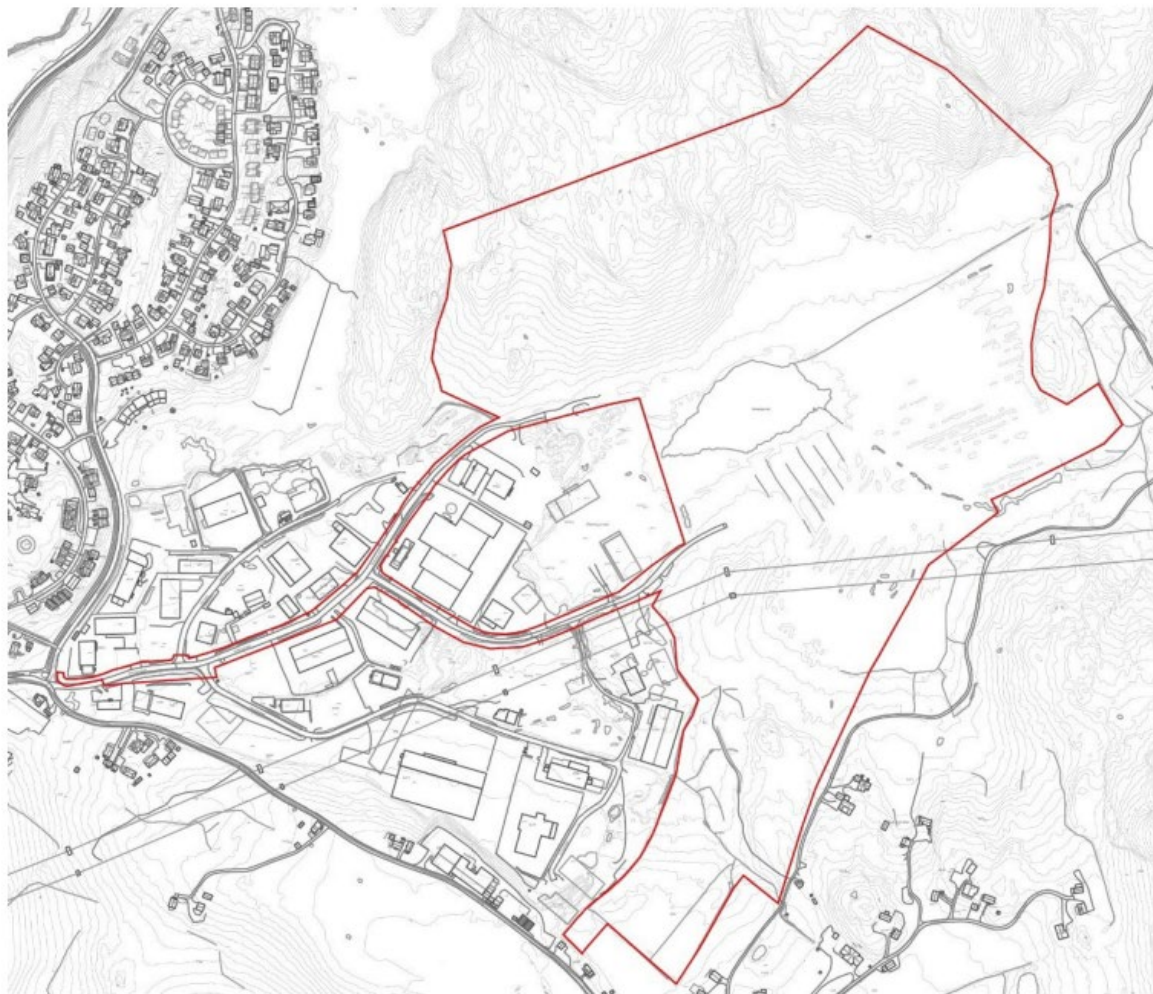
REFERAT OPPSTARTSMØTE I PRIVAT PLANSAK

DETALJREGULERING AV NÆRINGSOMRÅDENE N1 OG N2, ÅKEBERGMOSEN

Dato: 08.10.2024

Sted: Råde

Referent: Live Steen Haraldsen



Referatets innhold

1 Generelle opplysninger.....	3
2 Hensikten med planarbeidet.....	3
3 Arealstatus.....	4
3.1 Eksisterende arealbruk.....	4
3.2 Planstatus.....	4
3.3 Overordnede planer med aktuelle føringer for arealene er (kan være flere).....	4
3.4 Aktuelle rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, og andre føringer (kan være flere).....	5
3.5 Pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet.....	5
4 Kommunale temaplaner, vedtekter og retningslinjer/veiledere som kan ha betydning for planarbeidet.....	5
5 Avklaring av konsekvensutredning.....	5
6 Vurdering av oppstart.....	5
7 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet.....	6
8 Tema som ble drøftet.....	9
9 Andre forhold.....	9
10 Åpenhet og medvirkning.....	9
11 Planavgrensning.....	9
12 Komplette planforslag – innhold og materiell.....	10
13 Videre arbeid.....	10
14 Kart og matrikkel.....	11
15 Gjennomføring.....	11
16 Framdrift.....	11
17 Gebyr.....	11
18 Bekreftelser.....	11

1 Generelle opplysninger

Planens navn(adresse/stedsnavn): Detaljregulering av næringsområdene N1 og N2, Åkebergmosen

Plantype: Detaljregulering

Eiendom (gnr./bnr.): Næringsområdet N1 omfatter eiendommene 82/4 og 82/27. Næringsområde N2 omfatter eiendommene 82/4, 82/5 og 82/27.

Forslagsstiller / tiltakshaver:

Navn: Nordr Norge AS v/Jan Erik Bøyum, Postboks 110 Forneburingen
1307 Fornebu

og Skolt Eiendom AS v/ Karsten F. Hansen, Vålerveien 381, 1599 Moss

E-post: jan.erik.boyum@nordr.com, karsten.hansen@skolt.no

Organisasjonsnummer: Nordr Norge AS 936946348, Skolt Eiendom AS 989071408

Fakturaadresse: Feste Landskap Arkitektur NordØst AS, Hyttestua, PB 33, 2541 Tolga.
Orgnr: 963851693

Fagkyndig plankonsulent firma: Feste Landskap Arkitektur NordØst A/S

Organisasjonsnummer: 963 851 693

Adresse: Pb 33, Gata 1, 2541 Tolga

Kontaktperson: Stine Ringnes

Telefon: 992 35 877

E-post: sr@feste.no

Prosjekt nr.: 44022

Kommunens saksbehandler: Siv-Thuva Jansson

Telefon: 94318493

E-post: siv-thuva.jansson@rade.kommune.no

Saksnummer: 24/7546

Planinitiativ mottatt: 21.08.2024

Nasjonal PlanID: 3112 2024 09

Møtested: Karlshus

Møtedato: 08.10.2024

Deltakere:

Fra forslagstiller: Stine Ringnes (Feste Landskap Arkitektur), Helge Bakke (Feste Landskap Arkitektur), Per Olav Bernhardsen (eiendomsdirektør i Skolt), Jan Erik Bøyum (Nordr) og Karsten Hansen (Skolt).

Fra kommunen: Siv-Thuva Jansson (plan- og miljørådgiver) og Live Steen Haraldsen (kommuneplanlegger).

2 Hensikten med planarbeidet

Nordr Norge AS og Skolt Eiendom AS ønsker å sette i gang detaljregulering av næringsarealene N1 og N2 på Åkebergmosen. Formålet med planarbeidet er å få til en hensiktsmessig utvidelse av dagens næringsområde på Åkebergmosen, sikre gode

adkomstveier med fortau, og sikre at hensynet til boligområder og natur- og friluftsområder blir ivare tatt på en god måte.

3 Arealstatus

3.1 Eksisterende arealbruk

Områdene N1 og N2 består i dag av ubebygde landbrukseiendommer.

3.2 Planstatus

I gjeldende kommuneplan er de to arealene N1 og N2 avsatt til næringsvirksomhet fremtidig. N1 er ca. 162 daa og N2 er ca. 152 daa.

4



Figur 1: Utsnitt av plankartet i kommuneplanens arealdel for Råde kommune 2023-2037.

3.3 Overordnede planer med aktuelle føringer for arealene er (kan være flere)

- [Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2037 for Råde kommune](#)
- [Kommuneplanens arealdel 2023-2037 for Råde kommune](#)
- [Klima og energiplan for Råde kommune 2019 – 2031](#)
- [Fylkesplan Østfold, arealstrategi mot 2050](#)

3.4 Aktuelle rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser, og andre føringer (kan være flere)

- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig -, areal - og transportplanlegging](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)
- [Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

3.5 Pågående planarbeid som kan ha betydning for planarbeidet

- Kommunedelplan for kulturminner.

4 Kommunale temaplaner, vedtekter og retningslinjer/veiledere som kan ha betydning for planarbeidet

- Rådes visjon: [I 2037 er Råde kjent som bygda med det store hjertet og "Østfolds matfat" – knutepunktet som tilbyr barn en trygg og god oppvekst i nærhet til naturen.](#)
- [Hovedplan for vann og avløp.](#)
- [Plan for overvannshåndtering](#) (vedlegg 13 til KPA)
- [Temaplan for trafiksikkerhet i Råde kommune 2019 – 2023](#)
- [Strategisk næringsplan for Mosseregionen 2023 - 2024](#)
- [Naturmangfoldplan for Råde kommune 2024-2037](#)

5 Avklaring av konsekvensutredning

Før oppstartmøtet avholdes skal forslagsstiller gjøre en vurdering av om planen vil utløse krav om konsekvensutredning, jf. pbl § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

Utdrag fra planinitiativet punkt 8: *Reguleringsplanforslaget er i tråd med gjeldende Kommuneplan for Råde. Formålet med planen er å legge til rette for næringsutvikling med hovedformål næring/industri med et bruksareal på mer enn 15 000 m².*

I hht. KU- forskriften § 6 og vedlegg I vil det bli gjennomført en KU-utredning i forbindelse med reguleringsplanen.

Det vil i tillegg bli utarbeidet et planprogram som beskriver premissene og rammene for planarbeidet.

Kommunen er enig i vurderingen av at reguleringsplanforslaget utløser krav om konsekvensutredning, jf. konsekvensutredningsforskriften § 6 og vedlegg I.

6 Vurdering av oppstart

Vurdering: Kommunen vurderer at tiltaket er i henhold til kommuneplanens arealdel.

Konklusjon: Oppstart av planarbeidet anbefales.

7 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

Opplistingen er ikke nødvendigvis uttømmende, jf. PBL §§1-1, 3-1 og 4-3 m fl.

Følgende temaer må belyses:

Hvordan planforslaget støtter opp om kommunens visjon og gjeldene overordnede planer
Herunder FNs klimamål

Estetikk / Typologi / Byggeskikk

Landskapsestetikk, volum, terrengtilpasning.

Form, struktur, funksjon.

Uttrykk, forhold til omkringliggende landskap, grønnstruktur.

Utbygger har uttrykt ønske om å kun regulere maks gesims og at man har behov for en fleksibilitet knyttet til terrenginngrep.

Kommunen ønsker å definere en kotehøyde på ferdig planert terreng for å ha bedre styring. Partene skal søke å definere en bestemmelse som gir tilstrekkelig styring/sikkerhet for kommunen, men også gir utbygger nødvendig fleksibilitet og ikke resulterer i unødvendige dispensasjonssøknader.

For å sikre gjennomføring av planforslag er det nyttig at tiltaket er så detaljert som mulig særlig der det er variasjon i terrenghøyder.

Etablere/bevare enkelt trær/ beplantning og lyssetting bør vurderes som positive / estetiske element.

Grøntbelter, beplante grøfter (pollinerende arter), beplantning ved parkeringsplasser bør benyttes for å bryte opp større sammenhengende næringsområder.

Om det tillates utelagring bør disse arealene skjermes av hensyn til blant annet estetikk.

Det er en egen bestemmelse som omhandler Estetikk og landskapstilpasning i kommuneplanens arealdel, se § 1.14.2.

Massehåndtering

Dette har vært et sentralt tema i det eksisterende næringsområdet.

Reguleringsplanen bør ha bestemmelser knyttet til massehåndtering, både for masser som finnes på stedet, og masser man bringer inn utenfra, slik at man har kontroll på de massene som brukes i området. I forbindelse med opparbeidelsen, vil det være hensiktsmessig å gjenbruke eksisterende masser. Det gjelder både steinmasser og torv. Kommunen har opplevd situasjoner med tilførte masser, hvor det har vært knyttet usikkerhet til hva massene inneholder.

I forbindelse med opparbeidelse av næringstomter, må det tillates knusing av sprengstein. Det er ikke tillatt å frakte inn stein for knusing innenfor tilliggende næringsområde pga støy av hensyn til boligområdet i nærheten.

Stein og torv er i seg selv en ressurs. Håndtering av masser bør derfor utredes og avklares i reguleringsplanarbeidet.

Teknisk infrastruktur og trafikkforhold / trafiksikkerhet

Adkomst, tilgjengelighet, sikt, lys, parkeringskapasitet, VA, overvann, energibruk.

Trafiksikkerhet, særlig knyttet til krysset inn til næringsområde, må vektlegges. Det må etableres tilkoblingspunkter. Det eksisterende private ledningsnett er ikke tilstrekkelig til å håndtere de planlagte tiltakene. Trykløsningen er per i dag ikke tilstrekkelig.

7

VA er noe man må se på fra tilkoblingspunkt inn til området. Skal man benytte/oppgradere eksisterende nett, eller må man anlegge nytt?

VA-plan må utarbeides. Er det tilstrekkelig kapasitet for de nye planområdene man skal etablere. Dette må inn i rekkefølgebestemmelser i plandokumentet.

Trykket på slukkevannet er ikke godt nok, og dimensjonene på de vannledningene som er der per i dag er ikke tilstrekkelige for etableringene som det skal reguleres for i området. Det er ikke sikkert at det er problemer med vanlig tappevann, men slukkevann er ikke tilstrekkelig.

Vannforsyning:

Kommunens forventning til planforslaget:

- Etablering av ringledning av pp materiale med sveiset skjøter og diameter min 250 mm.
- Ivaretar krav til slokkingsvann min 50 l/s for alle framtidige bygg.
- Nødvendig behov for trykkøkningstasjoner og / eller vanntårn, skal framgå av utbyggers utredning for løsninger, trykk- og kapasitetsberegninger og plan / prosjekteringen med lengde og snittprofiler og detaljtegninger.

Spillvannsledninger:

Kommunens forventning til planforslaget:

- Etablering av selvfallsledninger, trykkledninger, pumpestasjoner. Dette skal framgå av utbyggers utredning for løsninger, trykk- og kapasitetsberegninger og plan / prosjekteringen med lengde og snittprofiler og detaljtegninger.

Overvann:

Kommunens forventnings til planforslaget:

- Etablere løsning for håndtering av overvann lokalt. Dette skal fremgå av utbyggers utredning for løsninger, trykk- og kapasitetsberegninger og plan / prosjekteringen med lengde og snittprofiler og detaljtegninger.
- Komplette etablering skal tas med som rekkefølgebestemmelse.

Veianlegg:

Kommunens forventning til planforslaget:

- Etablering av veianlegg iht. Statens vegvesen sine håndbøker, med hovedvei med ringløsning og kryssløsning dimensjonert for full utbygging av området. Dette skal

- framgå av utbygger utredning for løsninger, kapasitetsberegninger og plan / prosjekteringen med lengde og snittprofiler og detaljtegninger.
- Komplett etablering skal tas med som rekkefølgebestemmelse.

Miljøfaglige forhold

Stedsforming, attraktivitet, landskapshensyn. Hensyn friluftsliv.

Det må tas hensyn til boligområder og friluftsområder og viktige turtraseer som f.eks. Batteriveien. Skjermende terrengformer og vegetasjon, samt høyder og landskapsestetikk må vektlegges.

Barn og unges interesser i planområdet

Friområdet skal tilrettelegges for allmenn bruk. Per i dag benytter barnehage nærområdene, dette på hensyntas og eventuelt avbøtende tiltak må etableres.

Verneinteresser

Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.

Virkingen av planen for naturmangfoldet skal fremgå i plandokumentene.
(Naturmangfoldlovens § 7-12).

Det er gjennomført kulturminneregistreringer i området, og det ble gjort funn av seks kulturminner i felt N1. Her er det særlig registreringen i nordøst som det er viktig å bevare.

Naturfarer

Flom, rasfare mm.
- Grunnforhold

ROS

Områdets egnethet (analyse) og risiko og sårbarhet skal utredes.

I forbindelse med vedtatt kommuneplan er det gjennomført en overordnet risiko - og sårbarhetsvurdering for områdene på Missingmyr. Denne oppsummerer med at det ikke er kjente fareområder kartlagt i områdene. Det er imidlertid høye radonmålinger i området. Forutsatt at fremtidig prosjektering er i henhold til TEK 17 utgjør temaet ingen risiko. Eventuelt radonholdige overskuddsmasser må håndteres i henhold til forurensningsregelverk.

I detaljreguleringen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne vil avdekke mulige uønskede hendelser og eventuelle behov for avbøtende tiltak knyttet til reguleringsplanen.

Virkning for miljø og samfunn

Virkning for miljø og samfunn skal beskrives i planbeskrivelsen.

Planbeskrivelsen forventes inneholde skisseprosjekt som i målestokk visualiserer virkingen av planforslaget med maks utbygging og virkingen på omgivelsene. Kan visualiseres i 3D-modell.

8 Tema som ble drøftet

De forannevnte temaene ble omtalt. I tillegg følgende:

Fortau/Gang- og sykkelvei

Planforslaget må ivareta tilgjengelighet til næringsområdene for alle trafikanter, herunder gående og syklende. jf. krav om miljøvennlig og trafikksikker ferdsel for gående og syklende.

Det er hensiktsmessig at gang- og sykkelvei eller fortau etableres langs Åkebergmosen, hvorvidt den skal etableres på høyre eller venstre side av veien, og om den skal gå over i Torvbanen eller fortsette langs Åkebergmosen når disse krysses, vil bli nærmere avklart i løpet av reguleringsplanprosessen.

Temaer for konsekvensutredning

Temaer som skal konsekvensutredes er:

- Naturmangfold
- Landskap/synlighet
- Friluftsliv/barn og unge
- Klima/klimagassutslipp
- Støy – trafikk og anleggsstøy
- Vannmiljø/overvann

Øvrige tema vil inngå i planbeskrivelsen.

Både metodikk og presentasjon bør omtales i planprogrammet. Forslagstiller sender inn utkast til planprogram for nærmere avklaring med administrasjonen. Forslag til planprogram legges ved varsel om oppstart.

9 Andre forhold

Det er forventning til at det skal etableres gode avbøtende tiltak slik at bokvaliteten og attraktiviteten i nærliggende boligområde ikke forringes.

10 Åpenhet og medvirkning

Åpenhet og medvirkning i planlegging er en viktig premiss i plan- og bygningslovgivningen (bl.a. gjennom § 5-1 og de enkelte prosessbestemmelser), og berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.

Planoppstart varsles i Moss/Fredrikstad avis + kommunens nettside.

Det skal inviteres inn til åpne møter med berørte parter, aktører i eksisterende næringsområde og naboer i løpet av prosessen. Dialogen med aktører innenfor eksisterende næringsområde pågår. Det er dialog knyttet til å opprette et veilag.

11 Planavgrensning

Forslag til planavgrensning anses grei med noen mindre justeringer.

Planavgrensningen skal følge eiendomsgrensene og planavgrensningen satt i eksisterende reguleringsplaner i området, slik at man ikke får noen uregulerte lommer/fliker i helhetlig kartgrunnlag.

Planavgrensningen nordøst i felt N2 følger eiendomsgrensen, men med en buffer mot Batteriveien.

Del av reguleringsplan (PlanID: 3112 129) i krysset Åkebergmosen/Torvstikkeren, regulert til kjørevei, inkluderes i planavgrensningen. Denne delen er ikke utviklet i tråd med reguleringsplanen, og det er derfor hensiktsmessig å rydde opp i dette gjennom denne reguleringsplanprosessen.

10

Inkludere eiendom gnr./bnr. 82/27 i planavgrensningen.

12 Komplette planforslag – innhold og materiell

Oversendelsestidspunkt

Kopi av kunngjøringsannonse med dato: Etter innspillfasen

Kopi av varslingsbrev: Etter innspillfasen

Kopi av varslingslisten: Etter innspillfasen

Kopi av innkomne merknader ved oppstart: Etter innspillfasen

Plankart: Før førstegangsbehandling

Reguleringsbestemmelser (PDF og Word-fil): Før førstegangsbehandling

Planbeskrivelse (PDF og Word-fil): Før førstegangsbehandling

Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer (PDF og

Word-fil): Før førstegangsbehandling

Illustrasjonsmateriale: Før førstegangsbehandling

Utredninger/tilleggsrapporter: Før førstegangsbehandling

13 Videre arbeid

Samhandling mot kommunen etter oppstartsmøtet:

- Bestille digitale kart og naboliste. Kommunen benytter tjenester fra Ambita infoland og plankonsulent bes henvende seg til dem.
- Kommunen oversender liste med aktuelle lokale høringsinstanser.
- Konsulent oversender forslag til planavgrensning til saksbehandler. Fila skal
 - være i SOSI-format (gjeldende versjon).
- Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planområdet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og ev. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.
- Annonsering i avis skal koordineres med annonsering på kommunens
 - nettside.
- Etter at innspillperioden er over og konsulent har sammenfattet innspillene,
 - kan det avholdes et møte med kommunen ved behov. Det kan også være aktuelt å gi endrede føringer for reguleringsarbeidet.
- Når planforslaget på det nærmeste er ferdig bør det avholdes et møte med kommunen. Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet. Her gjennomgås materialet og nødvendige rettinger/supplement gjennomgås.
- Det justerte materialet oversendes saksbehandler for gjennomgang.
 - Digitalplan skal være godkjent. Fila skal være i SOSI-format (gjeldende versjon).

- Komplette planforslag sendes til kommunen for videre behandling. Annen type samhandling kan avtales underveis.

Det er ønskelig at dialogen mellom forslagstillere og administrasjon om temaer som har vært drøftet nærmere, fremkommer ved behandling av utlegging av planforslaget til høring og offentlig ettersyn.

14 Kart og matrikkel

Grunnkart og matrikelopplysninger

Det er nødvendig med en oppmålingsforretning dersom det foreligger usikre grenser der planavgrensningen eller formålsgrenser skal gå.

Plankart

Plankartet skal fremstilles i tråd med Forskrift om kart og stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister. Leveres digitalt i SOSI standard og som PDF-fil. Inkl. SOSI-kontroll. Digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.

15 Gjennomføring

Det kan være aktuelt med rekkefølgebestemmelser, som sikrer gjennomføringen av tiltak på Fv 118, etablering av adkomst via Åkebergmoseveien med rundkjøring og annen infrastruktur som nevnt tidligere i referatet.

Det kan sees nærmere for behov for utbyggingsavtale for å sikre gjennomføring.

16 Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varslings: November 2024

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: Oktober 2025

Antatt førstegangsvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt: Inntil 12 uker

Antatt endelig planvedtak i antall uker etter at komplett søknad er mottatt: Dette er avhengig av kommunens kapasitet på tidspunktet, men senest 12 uker etter at planen er ferdig vurdert og klargjort for endelig vedtak fra kommunedirektøren.

17 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter [kommunens betalingssatser](#) for saksbehandling etter plan – og bygningsloven.

Faktura pålydende kr 32 000, - for oppstartsmøte vil bli ettersendt.

18 Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som

forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir Rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom saken stagnerer, kan kommunen etter en tid vurdere behov for et nytt oppstartsmøte, før saken kan gjenopptas. Dersom saken ansees som uaktuell kan kommunen etter en periode avslutte saken.

Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige.