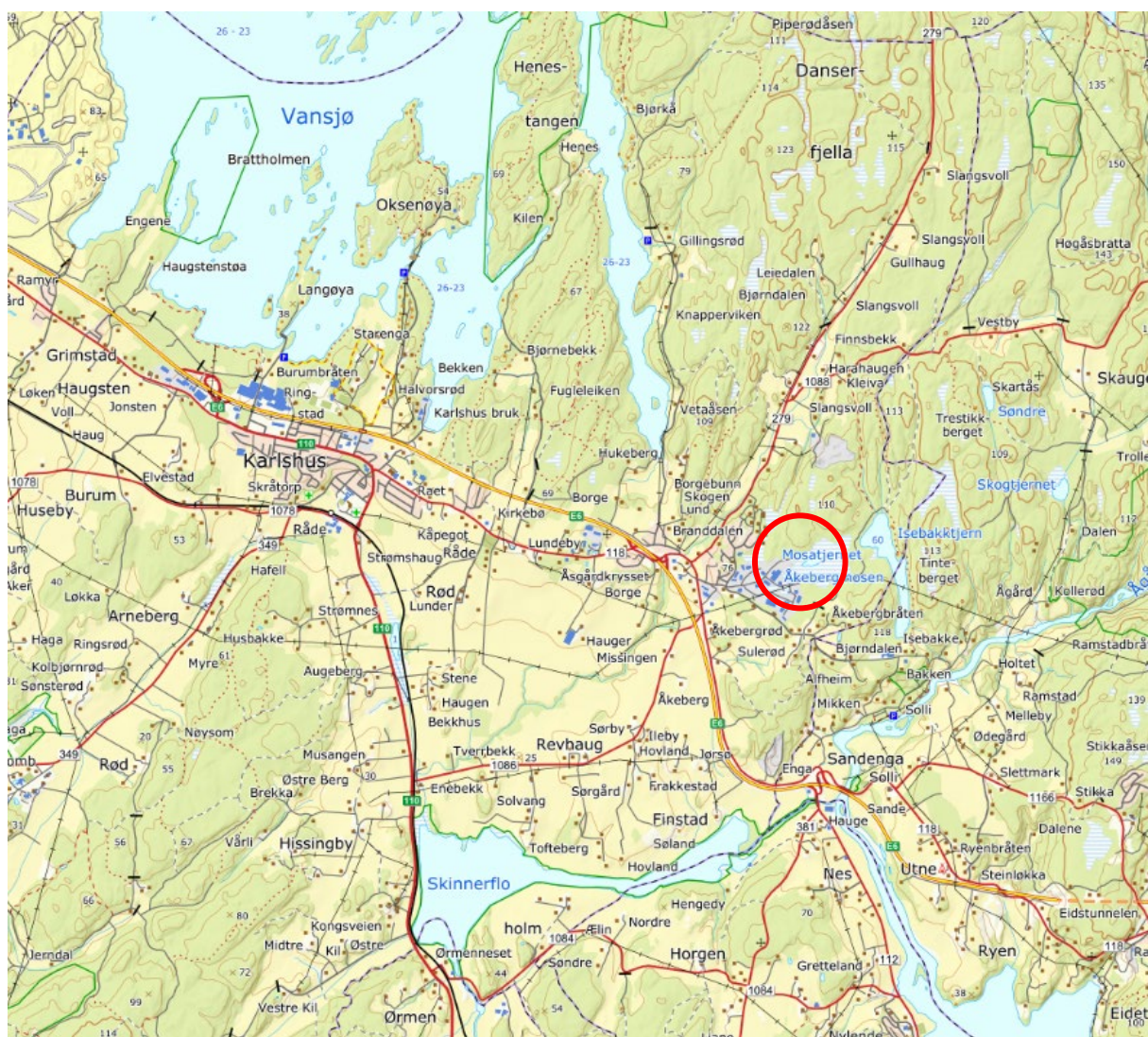


DETALJREGULERING AV NÆRINGSOMRÅDENE N1 OG N2, ÅKEBERGMOSEN

RÅDE KOMMUNE

PLANINITIATIV



Tolga 20.08.2024

strekker et myrområde seg mot Isebakk tjern. 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:

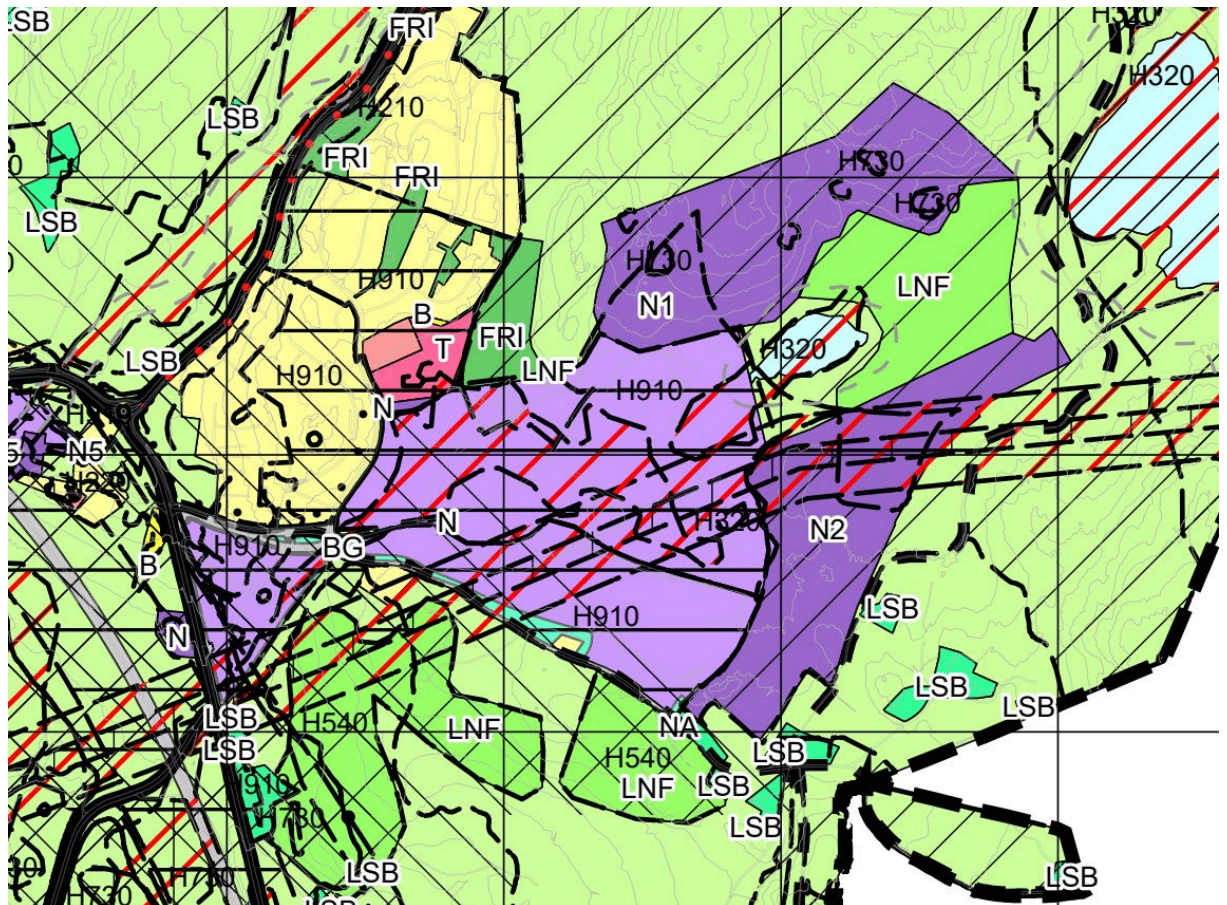
Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor hensynssonen.

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:

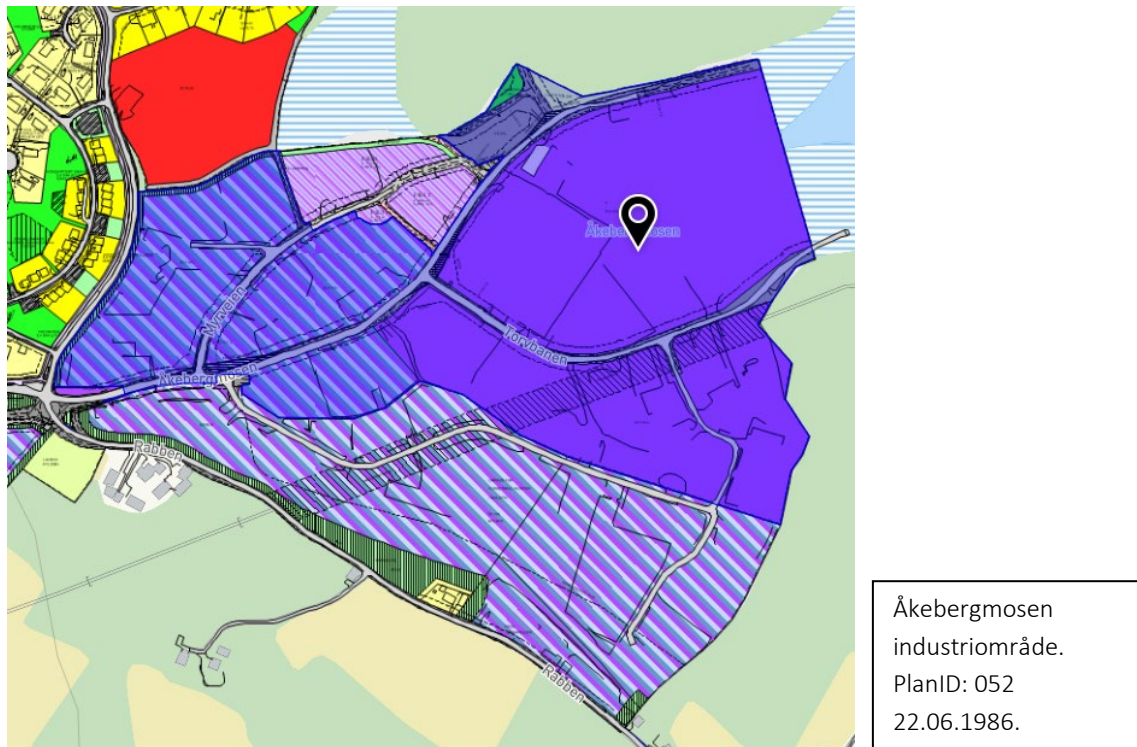
Innenfor sonen angitt med hensynssone Friluftsliv H530, skal områdets viktige friluftslivskvaliteter ivaretas. Tiltak som hindrer tilgang og bruk tillates ikke. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.



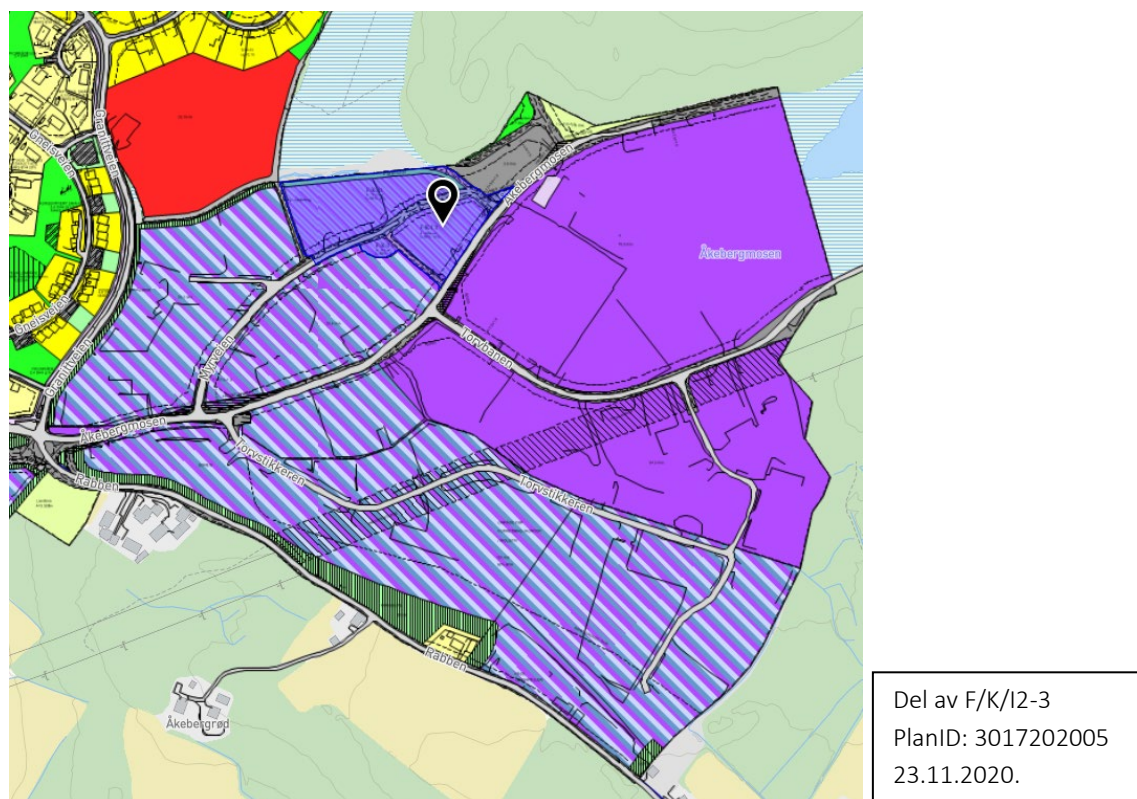
Figur 3: Utsnitt fra vedtatt kommuneplan for Råde 2023 – 2037, viser fremtidig næringsbebyggelse for N1 og N2, eksisterende og fremtidig LNF tilknyttet Mosatjern, og de gjeldende reguleringsplanene for næringsområdene på Åkebergmosen. I tillegg vises områder som omfattes av hensynssone H350-friluftsliv,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

3.2 Tilgrensende planer

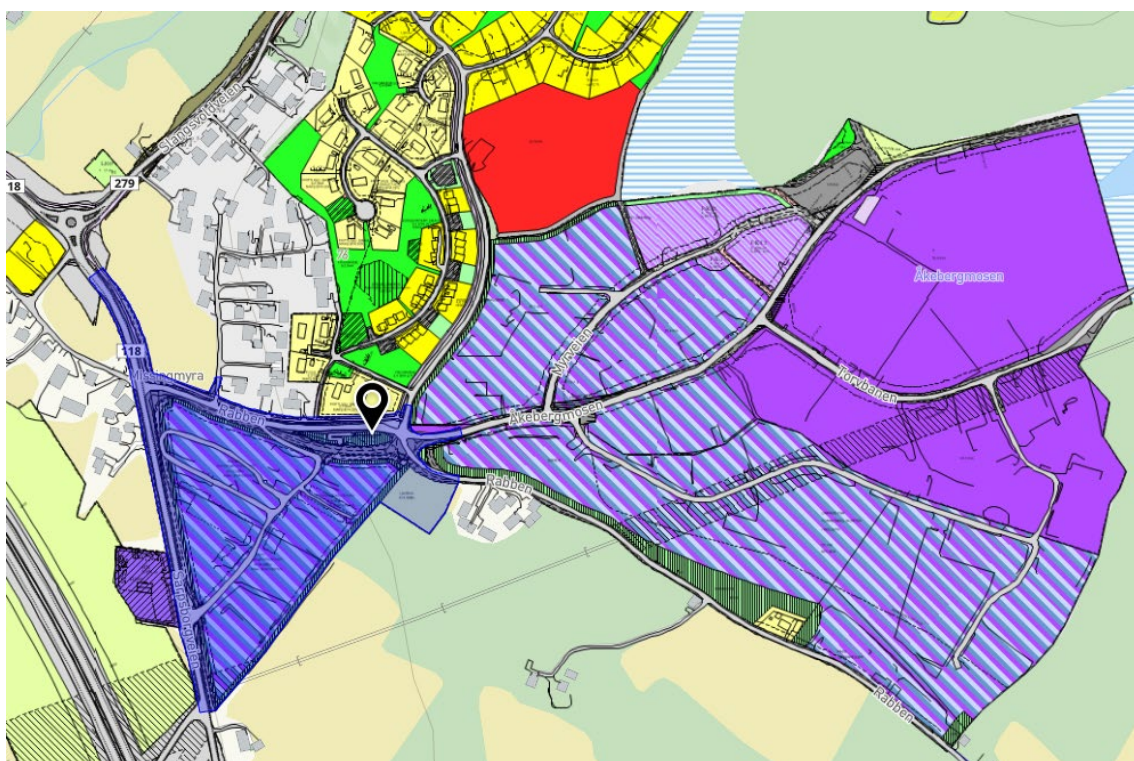
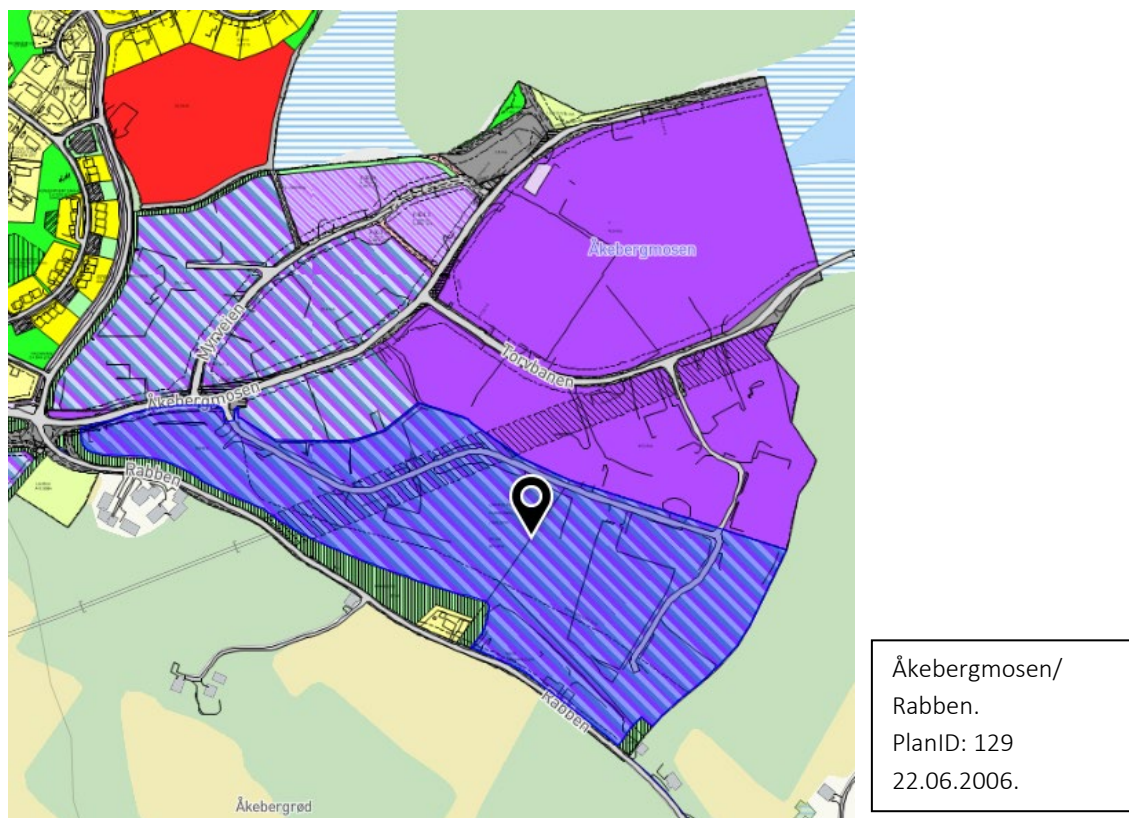
For det eksisterende næringsområdet på Åkebergmosen er det følgende 4 reguleringsplaner som gjelder:



Figur 4: Reguleringsplan Åkebergmosen industriområde.

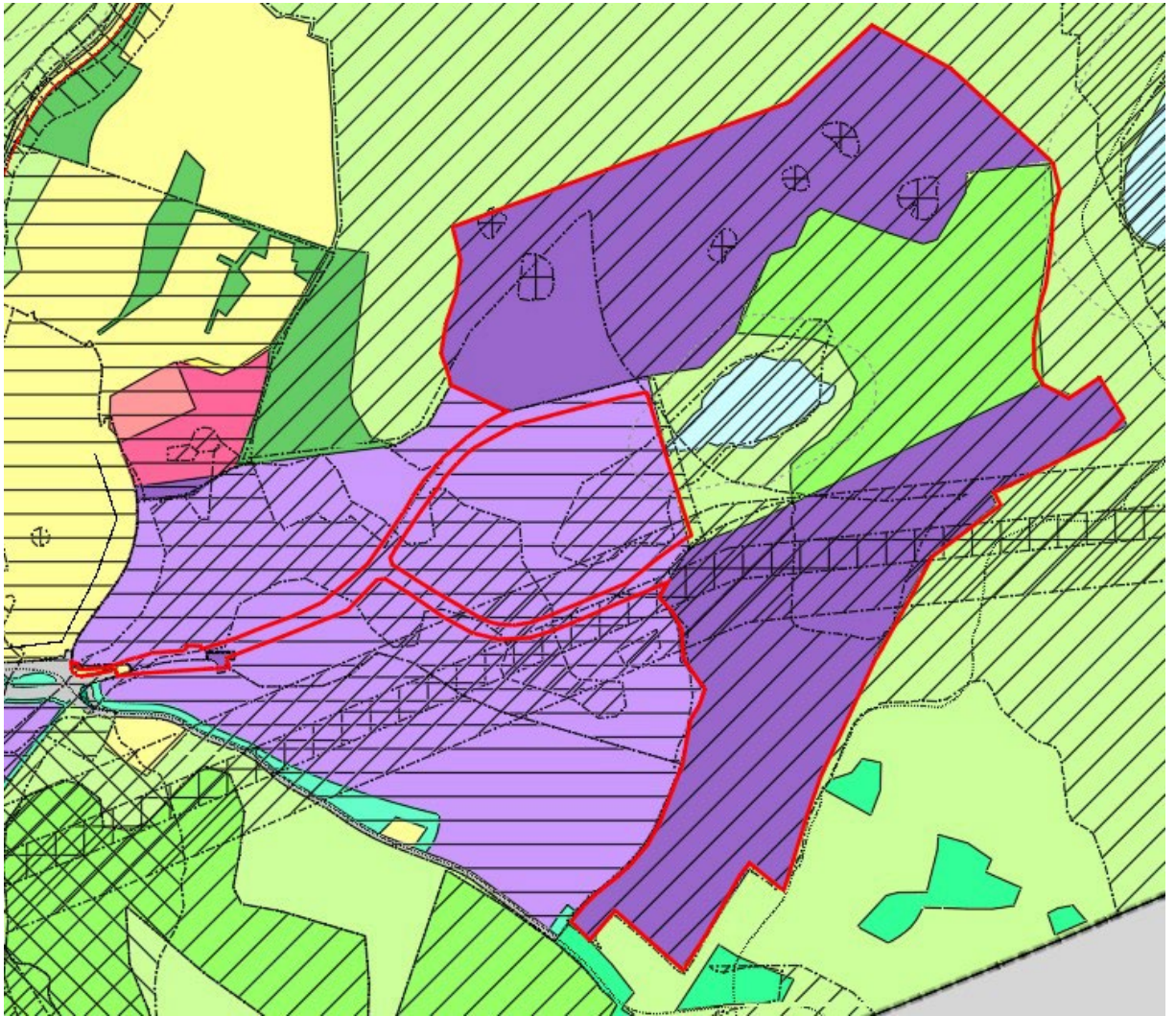


Figur 5: Reguleringsplan del av F/K/12-3.



Alle kartutsnittene er hentet fra kommunekart.com.

3.3 Reguleringsplangrense for N1 og N2



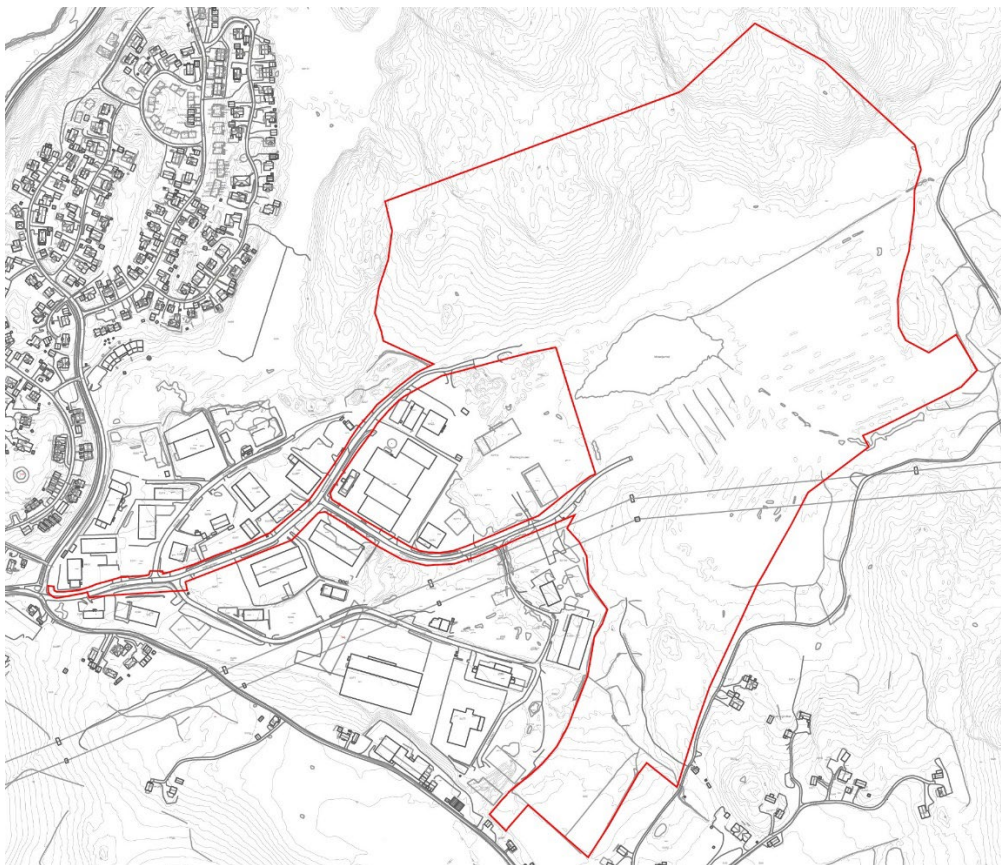
Figur 8: Forslag til plangrense (rød strek) for N1 og N2 inkludert adkomstveier til områdene.

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 veger 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 vegger 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 Mosatjernnet 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 det blant annet registrert Myrrikse og insektet Gulflekkmetallbelle i Mosatjernområdet.

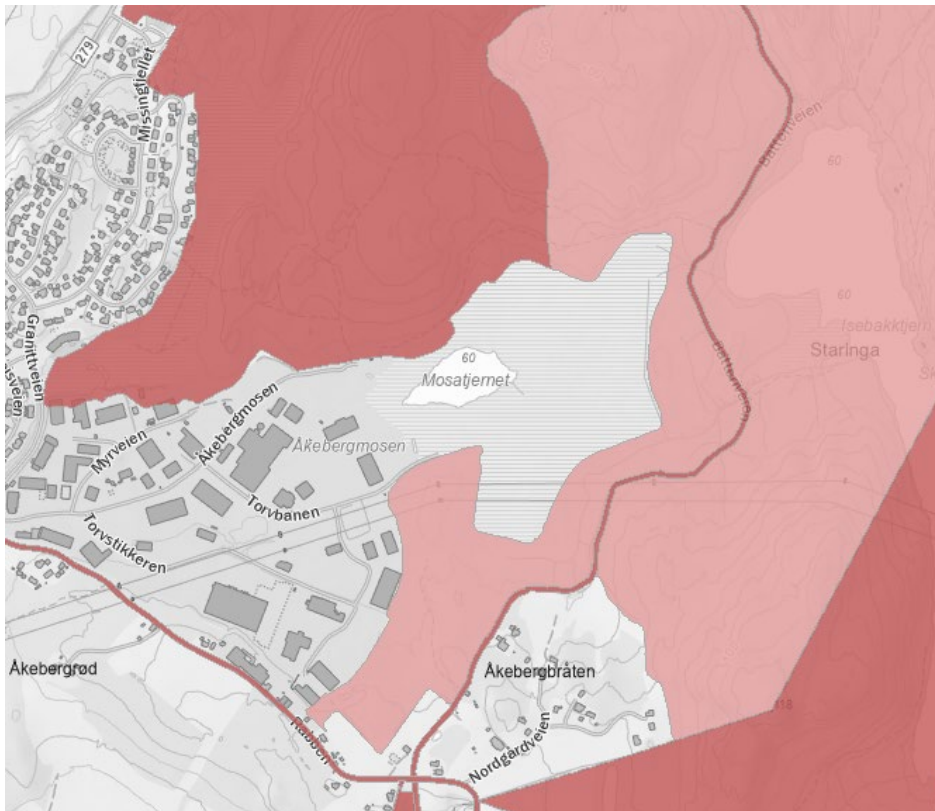
Utbygging av næringstomter bidrar til mer trafikk og dermed mer klimagassutslipp. Å fjerne karbonrike areal og vegetasjon, til fordel for bilbasert utbygging, er negativt for klima. Når det først skal bygges ut nye områder er imidlertid N1 og N2 godt egnet, som en forlengelse av allerede utbygde arealer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

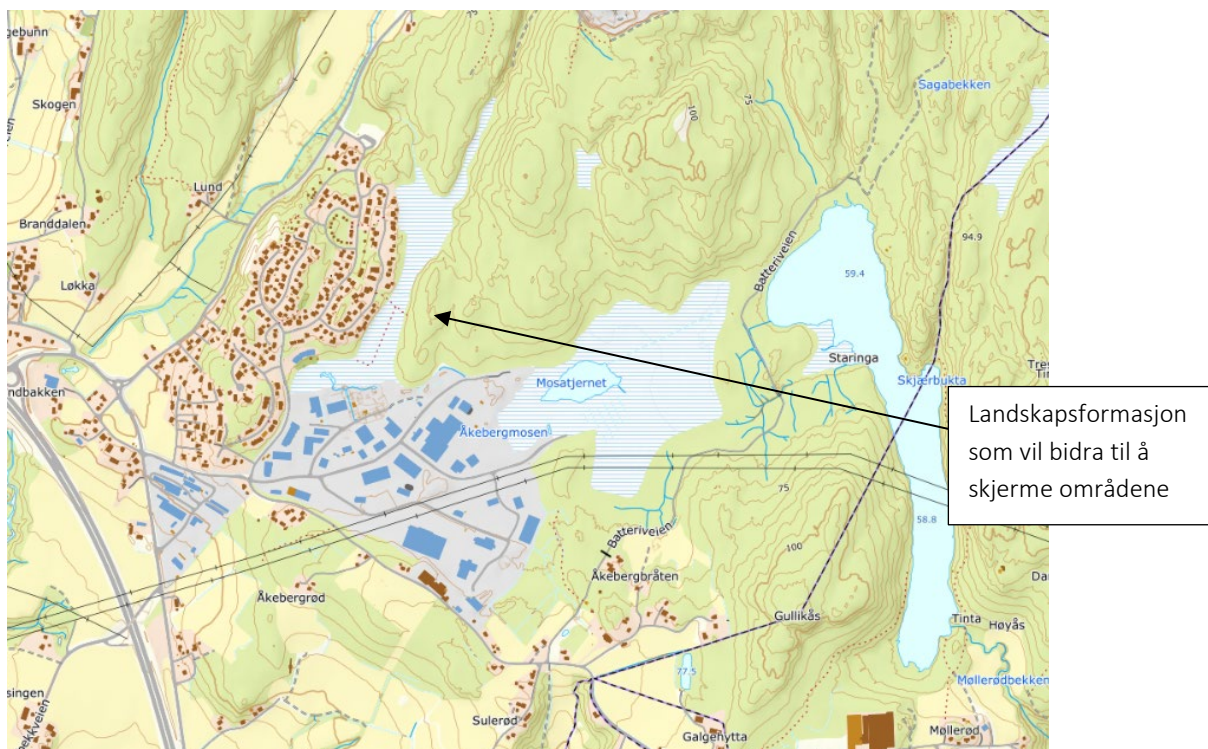


Figur 10: Kartutsnitt fra naturbase kart 06.08.24 viser at området nordvest for Åkebergmosen er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Øvrige områder mot sørøst er viktig friluftslivsområde.

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 tilfredsstiller 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