

Saksframlegg

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr.
Samfunnsutvalget	28.05.2026	018/26
Samfunnsutvalget	11.06.2026	034/26
Kommunestyret	11.06.2026	028/26

Saksbeh. LIHAR Saksansv. Live Steen Haraldsen	Arkiv ADR- Åkebergmos en PlanID- 202409	Arkivsaknr. 24/7546
---	--	-------------------------------

Forslag til detaljreguleringsplan for Åkebergmosen N1 og N2 - Plan ID 3112 2024 09 - Fastsetting av planprogram

Vedtak - Samfunnsutvalget - 11.06.2026

Fremlagt forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Åkebergmosen N1 og N2 PlanID 3112 2024 09 sendes tilbake for utvidelse av plangrensen vestover ned til RV- 118, da de de nye næringsområdene skaper økt trafikk på en trafikkfarlig strekning, og gjør det helt nødvendig med opprusting av adkomstveien, GS-veien, og krysset mellom Rabben/, Åkebergmosen og Granitveien. Gjeldende reguleringsplan for denne strekningen er allerede 16 år gammel, og trenger oppdatering.

Kommunen kjøpte i 2008 boligeiendommen Rabben 3 for å sikre fremtidig veigrunn til å utbedre det trafikkfarlige krysset. Enstemmig kommunestyrevedtak 032/08, den 22.5.2008, om at kommunen kjøper boligeiendommen Rabben 3, forutsetter at kommunens kostnad til utbedring av veiløsning til Åkebergmosen Næringsområde søkes refundert gjennom utbyggingsavtaler

Plangrensen skal utvides slik at planområdet omfatter følgende arealer i Reguleringsplan for Fjeldberg Bruk, Plan ID 3112_137 vedtatt 4.11.2010:

- Arealene som er avsatt til GS/-veg (GS4), adkomstveg Rabben (V2), mellomliggende arealer, ny rundkjøring med armer inn i Granitveien, Rabben og Åkebergmosen og krysset RV118/Rabben

- Vei, GS-vei og kryss skal i reguleringsplanen løses iht Statens vegvesens håndbøker og den fremtidige trafikkb belastningen

Følgende punkter skal også innarbeides i planprogrammet:

- Planprogrammet må ta særlig hensyn til omkringliggende bo områder, natur og friluftsliv.
- Den kumulative støybelastning på omkringliggende boligområder skal ikke øke. Dette må dokumenteres med periodiske og representative målinger før, under og etter etablering.
- Driftstider må defineres og unngå kveld/natt, helger, helligdager etc.

- Plassering av ulike næringstyper innenfor området skal utredes med hensyn på minimering av påvirkning på boligområder.
 - Det skal utarbeides egne reguleringsbestemmelser for uteområder med tanke på lagring, søppelhåndtering etc.
 - Avbøtende tiltak inkludert hensynssoner, vegetasjonsskjermer og reetablering av turstier som fullverdige alternativ til dagens bruk skal tydelig fremkomme og etableres så tidlig som mulig i prosessen. Skjermede turstier skal til enhver tid være tilgjengelig.
 - Utvidelser av N2 utover arealgrensene i kommuneplanen tillates ikke.
 - Planprosessen må utrede parkeringsmuligheter for turgåere.
-

Innstilling fra Samfunnsutvalget, 28.05.2026 -

Saken utsettes for befaring.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Fremlagt forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Åkebergmosen N1 og N2 PlanID 3112 2024 09 fastsettes slik det foreligger.

Bakgrunn for saken og historikk:

Det er startet opp en privat detaljregulering for Åkebergmosen næringsområde, nasjonal arealplanID 3112 2024 09, i tråd med kommuneplanens arealdel. Planfirmaet Feste Landskap Arkitektur NordØst as har sendt inn planinitiativ på vegne av Nordr Norge AS og Skolt eiendom AS som er forslagsstiller. Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 08.10.2024.

Tiltaket omfattes av konsekvensutredningsforskriften (KU-forskriften), og det er krav om planprogram. Hensikten med KU-forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelse av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak skal gjennomføres.

Kommunen er ansvarlig myndighet etter KU-forskriften og fastsetter planprogram med de utredninger som skal gjennomføres i forbindelse med reguleringsplansaken.

Forslagsstiller har utarbeidet forslag til planprogram i henhold til KU-forskriftens § 13, og har sammen med varsel om oppstart, lagt forslaget ut på høring og offentlig ettersyn den 09.01.2025 med frist den 25.02.2025.

Forslagsstiller har revidert planprogrammet etter høring og etter dialog med kommunen.

Kommunen mottok forslag til planprogram for fastsettelse av Kommunestyret 27.04.2026 og merknad til uttalelsene til planprogrammet. Forslag til planprogram ligger vedlagt.

Saken som her legges frem gjelder fastsetting av planprogram for Åkebergmosen næringsområde, felt N1 og N2 i kommuneplanens arealdel.

Saksopplysninger:

Et planprogram er en plan for planarbeidet. Det er en bestilling som avklarer forventninger og krav til planarbeidet for de involverte. Det skal sikre at beslutningsrelevant informasjon med tilstrekkelig god kvalitet foreligger ved planvedtak.

Jf. Forskrift om konsekvensutredning § 14 skal et planprogram inneholde en beskrivelse av:

a. planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn

- b. forholdene som etter kapittel 5 skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap
- c. relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen
- d. plan- eller søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre.

Planprogrammet eller meldingen skal også inneholde kart over det berørte området.

Et planprogram er prosessveiledende. Det er derfor ikke klageadgang på fastsatt planprogram.

Innholdet i planprogram for Åkebergmosen næringsområde

Ønsket tiltak/planinnhold

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for en fremtidsrettet utvidelse av dagens næringsområde på Åkebergmosen med regulering av N1 og N2 til næringsbebyggelse, sikre samferdselsanlegg med trafikksikre adkomstveger og tilhørende fortau, samt regulere hensynssoner for natur – og friluftsområder.

Målet med konsekvensutredning og planarbeid er å avklare:

- Om foreslått areal er egnet for næringsbebyggelse.
- Utrede om tiltaket vil få konsekvenser for miljø og samfunn.
- Hvordan turområder og turveger sikres og reguleres.
- Hvordan nødvendig adkomst, via eksisterende næringsområder sikres og reguleres.

Føringer for planarbeidet

Det er i planprogrammet kapittel 3 vist til relevante overordnede statlige, regionale og kommunale planer/føringer som vil kunne ha betydning for planarbeidet og hva som forventes at skal ivaretas.

Utredningstemaer

I planprogrammets kapittel 4.8 vises det tabell med temaer som skal konsekvensutredes og temaer som kun skal omtales i planbeskrivelsen. Det fremgår også hvilken metodikk for utredningen som skal benyttes, utredningsomfang og grunnlag. Utredningstemaene er:

- Naturmangfold
- Landskap/synlighet
- Friluftsliv/barn og unge
- Klima/klimagassutslipp
- Støy, støv, trafikk/transport
- Naturfare; flom og kvikkleireskred
- Vannmiljø/overvann

Andre temaer hvis virkning kun skal omtales i planbeskrivelsen, er:

- Kulturminner og kulturmiljø
- Grunnforurensning
- Massehåndtering
- Teknisk infrastruktur

Alternativer for utredning

I planprogrammet foreligger 3 utbyggingsalternativ i tillegg til 0-alternativet.

0-alternativet beskriver den nåværende miljøtilstanden for området, og hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres, dvs. uten utbygging.

Alternativ 1 omfatter utbyggingsområdene N1 og N2 slik de er avsatt i kommuneplanen.

Alternativ 2 omfatter utbyggingsområdene N1 og N2, men justert for registrerte naturtyper og kulturminner innenfor N1, og en utvidelse av område N2, mot øst/Batteriveien.

Alternativ 3 omfatter utbyggingsområdene N1 og N2, men justert for registrerte naturtyper og kulturminner innenfor N1, og justert for myrareal innenfor N2. I tillegg er noe areal lagt til mot øst. Alternativ 3 er forslagsstillers foretrukne utbyggingsalternativ.

Risiko- og sårbarhetsanalyser

Plan- og bygningslovens § 4-3 stiller krav om utredning av risiko og sårbarhet i planer som legger til rette for utbyggingsformål. I planprogrammet kapittel 4.2 er det beskrevet fremgangsmåte for hvordan dette skal gjøres.

Medvirkning og fremdrift

Planprogrammet beskriver muligheten for å kunne gi innspill og uttalelser til planprosessen. Før reguleringsplanforslaget sendes inn til kommunen skal det avholdes et informasjonsmøte for berørte parter og tilgrensende naboer, velforeninger, mm.

Innkomne uttalelser til planprogrammet

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet la forslagsstiller planprogram ut på høring og offentlig ettersyn. Forslagsstiller mottok 30 innspill til varsel om oppstart. Oppsummering av uttalelsene og forslagsstillers kommentar kan leses i vedlegg 1. Innspillene i sin helhet kan leses i vedlegg 2.

Vurdering:

Kommunedirektøren mener planprogrammet nå inneholder i all vesentlig grad det et planprogram skal inneholde. Temaene som er vurdert at skal utredes i forbindelse med planarbeidet tar for seg de problemstillingene som er relevante for planområdet og tilgrensende områder. De sentrale føringene som fremgår av planprogrammet, angir hvilke temaer som vil være temaer som vil være sentrale i det videre planarbeidet.

Kommuneplanbestemmelsene gir følgende føringer for området:

§ 2.5.1 Bygeområder for næringsbebyggelse med feltnummer

Felt 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 planarbeidet.

- Det skal i planleggingen av områdene tas inn bestemmelser/rekkefølgebestemmelser som sikrer at avbøtende tiltak, for at nærliggende boligområder mister natur- og rekreasjonsområder, ivaretas.

Hvordan de ovennevnte føringene ivaretas, vil være særlig viktig for kommunens vurderinger ved planvedtak.

Da planprogrammet ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn 09.01.2025 inneholdt forslaget kun to alternativer i tillegg til 0-alternativet, men med bakgrunn i innspillene som kom i løpet av høringsperioden valgte forslagsstiller å utforme et tredje alternativ. Som det fremkommer av planprogrammet og vedlegg 3 er alternativ 3 forslagsstilleres foretrukne utbyggingsalternativ.

Det foretrukne utbyggingsalternativet (alternativ 3) innebærer justeringer i avgrensningen av næringsområdene sammenlignet med kommuneplanens arealdel. Justeringen medfører at deler av arealer avsatt til næringsformål tas ut av utbyggingsområdet, blant annet for å ivareta registrerte naturverdier og myrområder. Samtidig foreslås det å inkludere om lag 14 daa utenfor avsatt utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, i den østlige delen av planområdet mot Batteriveien. Dette arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål. Endringen er basert på gjennomført kartlegging og faglige vurderinger i planarbeidet, hvor de nye arealene er vurdert som mer egnet for utbygging.

Fra kommunedirektørens side vurderes justeringen å gi en mer hensiktsmessig avgrensning og arrondering av næringsområdet, der inngrep i sårbare naturtyper og myrområder reduseres. Løsningen vurderes å gi mindre konflikt med naturmangfold, myr og vannmiljø enn øvrige alternativer. Samtidig innebærer forslaget et avvik fra kommuneplanens arealdel ved at LNF-areal omdisponeres til næringsformål, noe som medfører bortfall av arealer avsatt til landbruks-, natur- og friluftsførmål. Avviket vurderes likevel som begrenset og faglig begrunnet. Det forutsettes at foreslåtte avbøtende tiltak gjennomføres for å oppnå de forutsatte miljøeffektene. Etter en samlet vurdering anses avviket som akseptabelt.

Det stilles krav til fagkompetanse for å foreta konsekvensutredninger. Konsekvensutredningen vil bli utarbeidet av fagkyndig plankonsulent, Feste Landskap Arkitektur NordØst AS, på vegne av tiltakshaver. Det legges dermed til grunn at kravet er ivaretatt.

Saken om fastsettelse av planprogram har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljøhensyn skal ivaretas i planarbeidet.

Saken har ingen personalmessige konsekvenser.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Medbestemmelse er ikke relevant i denne saken. Imidlertid er medvirkning et viktig prinsipp som ivaretas iht. kravet i plan- og bygningsloven og det skal avholdes

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet vedtas slik det foreligger.

Møtebehandling:

Behandling i Samfunnsutvalget 11.06.2026:

Nytt forslag til vedtak, fremmet av Hans Lyshaugen, Arbeiderpartiet

Fremlagt forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Åkebergmosen N1 og N2 PlanID 3112 2024 09 sendes tilbake for utvidelse av plangrensen vestover ned til RV- 118, da de de nye næringsområdene skaper økt trafikk på en trafikkfarlig strekning, og gjør det helt nødvendig med opprusting av adkomstveien, GS-veien, og krysset mellom Rabben/, Åkebergmosan og Granitveien. Gjeldende reguleringsplan for denne strekningen er allerede 16 år gammel, og trenger oppdatering.

Kommunen kjøpte i 2008 boligeiendommen Rabben 3 for å sikre fremtidig veigrunn til å utbedre det trafikkfarlige krysset. Enstemmig kommunestyrevedtak 032/08, den 22.5.2008, om at kommunen kjøper boligeiendommen Rabben 3, forutsetter at kommunens kostnad til utbedring av veiløsning til Åkerbergmosen Næringsområde søkes refundert gjennom utbyggingsavtaler

Plangrensen skal utvides slik at planområdet omfatter følgende arealer i Reguleringsplan for Fjeldberg Bruk, Plan ID 3112_137 vedtatt 4.11.2010:

- Arealene som er avsatt til GS/-veg (GS4), adkomstveg Rabben (V2), mellomliggende arealer, ny rundkjøring med armer inn i Granitveien, Rabben og Åkebergmosen og krysset RV118/Rabben
- Vei, GS-vei og kryss skal i reguleringsplanen løses iht Statens vegvesens håndbøker og den fremtidige trafikkb belastningen

Følgende punkter skal også innarbeides i planprogrammet:

- Planprogrammet må ta særlig hensyn til omkringliggende bo områder, natur og friluftsliv.
- Den kumulative støybelastning på omkringliggende boligområder skal ikke øke. Dette må dokumenteres med periodiske og representative målinger før, under og etter etablering.
- Driftstider må defineres og unngå kveld/natt, helger, helligdager etc.
- Plassering av ulike næringstyper innenfor området skal utredes med hensyn på minimering av påvirkning på boligområder.
- Det skal utarbeides egne reguleringsbestemmelser for uteområder med tanke på lagring, søppelhåndtering etc.
- Avbøtende tiltak inkludert hensynssoner, vegetasjonsskjermer og reetablering av turstier som fullverdige alternativ til dagens bruk skal tydelig fremkomme og etableres så tidlig som mulig i prosessen. Skjermede turstier skal til enhver tid være tilgjengelig.
- Utvidelser av N2 utover arealgrensene i kommuneplanen tillates ikke.
- Planprosessen må utrede parkeringsmuligheter for turgåere.

Votering:

Det ble votert mellom kommunedirektørens forslag til vedtak og representanten Lyshaugens (Ap) omforente forslag til vedtak. Representanten Lyshaugens (Ap) omforente forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt. Kommunedirektørens forslag til vedtak fikk ingen stemmer og falt.

Vedtak - Samfunnsutvalget - 11.06.2026

Fremlagt forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Åkebergmosen N1 og N2 PlanID 3112 2024 09 sendes tilbake for utvidelse av plangrensen vestover ned til RV- 118, da de de nye næringsområdene skaper økt trafikk på en trafikkfarlig strekning, og gjør det helt nødvendig med opprusting av adkomstveien, GS-veien, og krysset mellom Rabben/, Åkebergmosan og Granitveien. Gjeldende reguleringsplan for denne strekningen er allerede 16 år gammel, og trenger oppdatering.

Kommunen kjøpte i 2008 boligeiendommen Rabben 3 for å sikre fremtidig veigrunn til å utbedre det trafikkfarlige krysset. Enstemmig kommunestyrevedtak 032/08, den 22.5.2008, om at kommunen kjøper boligeiendommen Rabben 3, forutsetter at kommunens kostnad til utbedring av veiløsning til Åkerbergmosen Næringsområde søkes refundert gjennom utbyggingsavtaler

Plangrensen skal utvides slik at planområdet omfatter følgende arealer i Reguleringsplan for Fjeldberg Bruk, Plan ID 3112_137 vedtatt 4.11.2010:

· Arealene som er avsatt til GS/-veg (GS4), adkomstveg Rabben (V2), mellomliggende arealer, ny rundkjøring med armer inn i Granitveien, Rabben og Åkebergmosen og krysset RV118/Rabben

· Vei, GS-vei og kryss skal i reguleringsplanen løses iht Statens vegvesens håndbøker og den fremtidige trafikkbelastningen

Følgende punkter skal også innarbeides i planprogrammet:

- Planprogrammet må ta særlig hensyn til omkringliggende bo områder, natur og friluftsliv.
- Den kumulative støybelastning på omkringliggende boligområder skal ikke øke. Dette må dokumenteres med periodiske og representative målinger før, under og etter etablering.
- Driftstider må defineres og unngå kveld/natt, helger, helligdager etc.
- Plassering av ulike næringstyper innenfor området skal utredes med hensyn på minimering av påvirkning på boligområder.
- Det skal utarbeides egne reguleringsbestemmelser for uteområder med tanke på lagring, søppelhåndtering etc.
- Avbøtende tiltak inkludert hensynssoner, vegetasjonsskjermer og reetablering av turstier som fullverdige alternativ til dagens bruk skal tydelig fremkomme og etableres så tidlig som mulig i prosessen. Skjermede turstier skal til enhver tid være tilgjengelig.
- Utvidelser av N2 utover arealgrensene i kommuneplanen tillates ikke.
- Planprosessen må utrede parkeringsmuligheter for turgåere.

Møtebehandling:

Behandling i Samfunnsutvalget 28.05.2026:

Utsettelsesforslag, sak 018/26, fremmet av Liss Holme, Høyre

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Representanten Holmes (H) utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Samfunnsutvalget - 28.05.2026

Saken utsettes for befaring.

Vedlegg:	Tittel
Dok. dato	
1. 05.05.2026	Planprogram for Åkebergmosen N1 og N2_2260427
2. 05.05.2026	Vedlegg 1- Oppsummering og vurdering av merknader Åkebergmosen_260205
3. 05.05.2026	Vedlegg 2- Samlede merknader Åkebergmosen - N1 og N2
4. 05.05.2026	Vedlegg 3 - Vurdering av utbyggingsalternativ Åkebergmosen_260324
5. 05.05.2026	Vedlegg 4 - Åkebergmosen KU - Naturmangfold_MU2026-45
6. 05.05.2026	Vedlegg 5 - Fagrapport vannmiljø Åkebergmosen Detaljregulering N1 og N2_RIM-2025-031_01
7. 05.05.2026	Vedlegg 6 - Åkebergmosen_Rapport Hisøy Miljø Revisjon 2_251118