

Dato: 06.10.2022
Sist revidert: 07.03.2024
Oppdragsgiver: Borg Havn IKS

PLANINITIATIV

Områderegulering Moum Næringsområde

Henning
Larsen —

Oppdragsnr.:	1350048500
Oppdragsnavn:	Moum Næringsområde – reguleringsplan med KU
Mottaker	Fredrikstad kommune
Dokumenttype	Planinitiativ
Versjon	05
Dato	07.03.2024
Utført av	Matilde Dyrhol Jørgensen
Kontrollert av	Per Atle Tangen
Godkjent av	Per Atle Tangen
Beskrivelse	Planinitiativ for områderegulering av Moum Næringsområde

Innhold

Innledning.....	4
Kontaktinformasjon.....	5
1. Formålet med planen	6
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	6
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	9
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder	10
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet	10
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	10
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	10
7.1 Kommuneplanens arealdel.....	10
7.2 Kommunedelplan.....	11
7.3 Reguleringsplaner.....	13
7.4 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	13
7.5 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer	14
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	14
9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.....	15
10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	16
11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	16
12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	16

Innledning

Dette er et planinitiativ for å regulere eiendommen(e) med gårds- og bruksnummer 620/4, 621/35, 621/37, 619/5/20, 619/5/22, 619/5/23, 619/5/28, 612/4, 621/41, 621/43, 621/48, 621/1/156, 621/1/186, 619/5/21, 611/153, 621/1/180, 621/1/181, 621/1/182, 621/1/183, 621/1/185, 621/1/12, 621/1/184, 621/1/42, 506/6, 621/4, 621/1/87, 621/1/88, 619/1/4, 619/1/6, 619/1/86/1, 619/1/86/2, 619/1/19, 619/24, 619/1/3, 619/36, 620/2/68, 620/2/54, 620/2/49, 620/2/50, 620/2/102, 621/41, 621/43, 619/5/29, 615/6, 615/33, 615/34, 615/35, 615/38, 615/39 på Moum.

Hensikten er å regulere til næringsområde for C-virksomheter. Næringsområdet vil omfatte eiendommene 615/6, 615/33, 615/34, 615/35, 615/38, 615/39, 619/5/20, 619/5/22, 619/5/23, 619/5/28, 620/4, 621/35, 621/37, 621/41, 621/43 og 621/48.

Planinitiativets hensikt er å være et grunnlagsmateriale til et oppstartsmøte med planmyndigheten i Fredrikstad kommune.

Planinitiativet er utarbeidet slik at det er i samsvar med [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#).

Kontaktinformasjon

Tiltakshaver

Tiltakshaver: Borg Havn IKS

Kontaktperson: Roar Johansen

Telefon: 951 90 784

E-post: Roar.Johansen@borg-havn.no

Vestrem AS er engasjert som tiltakshavers prosjektleder i planprosessen

Kontaktperson: Andreas Sporild Olsen

Telefon: 900 16516

E-post: andreas@vestrem.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Henning Larsen

Kontaktperson: Per Atle Tangen

Adresse: Gamle Beddingvei 28, 1671 Kråkerøy

Telefon: 911 86 887

E-post: per.atle.tangen@henninglarsen.com

Oppstartsmøte

Følgende personer ønsker å delta i møtet:

Roar Johansen, Borg Havn IKS

Andreas Sporild Olsen, Vestrem AS

Matilde Dyrhol Jørgensen, Henning Larsen

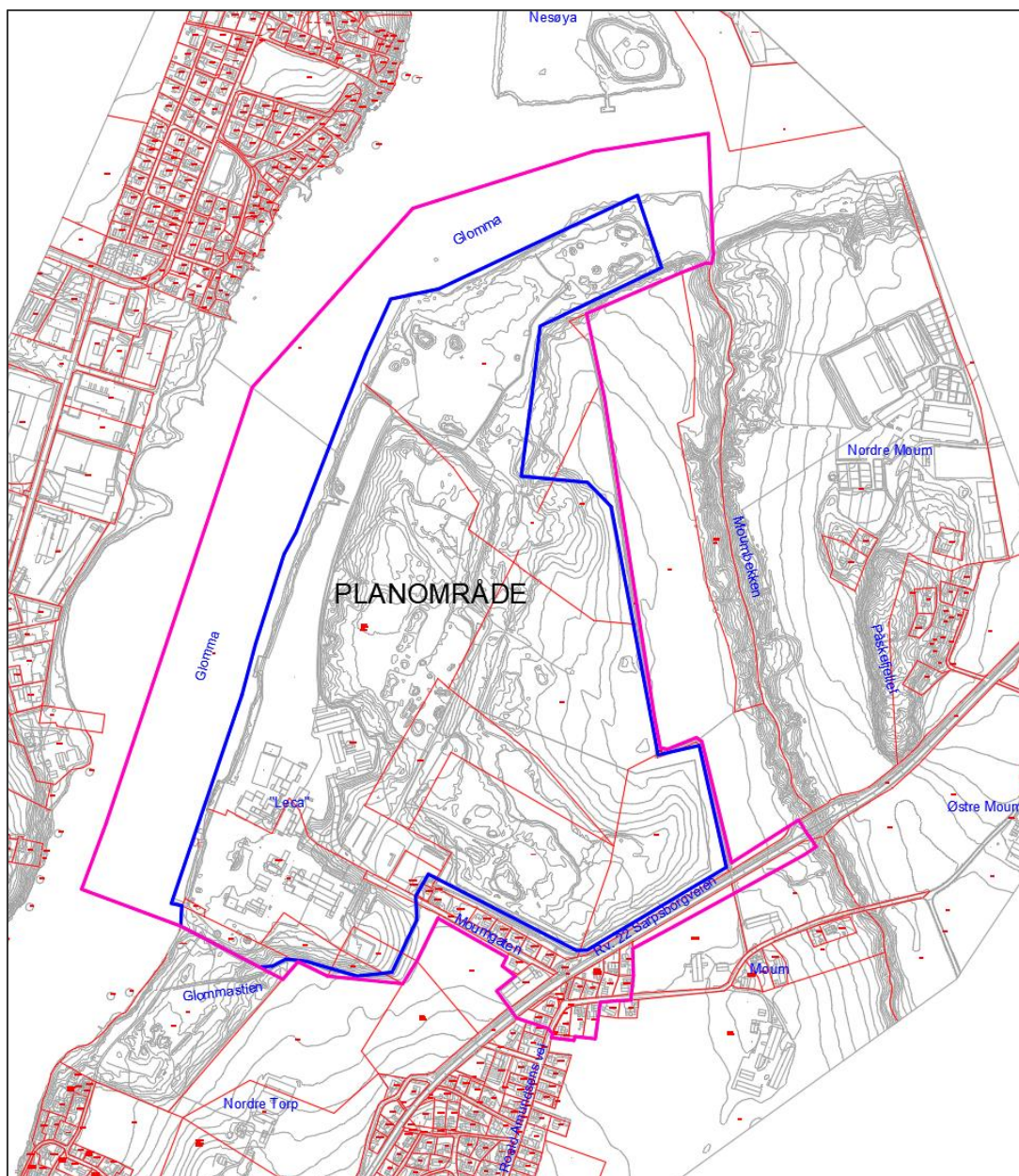
Per Atle Tangen, Henning Larsen

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for næringsvirksomhet med C-virksomheter på Moum. Planarbeidet vil omfatte en områderegulering som blant annet vil definere type virksomhet, utnyttelsesgrad, byggehøyder og trafikkløsninger. Formålet er også å kartlegge og ivareta viktig grønnstruktur, terreng, naturverdier og allmenhetens interesser.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdets beliggenhet og avgrensning fremgår av figur 1 nedenfor.



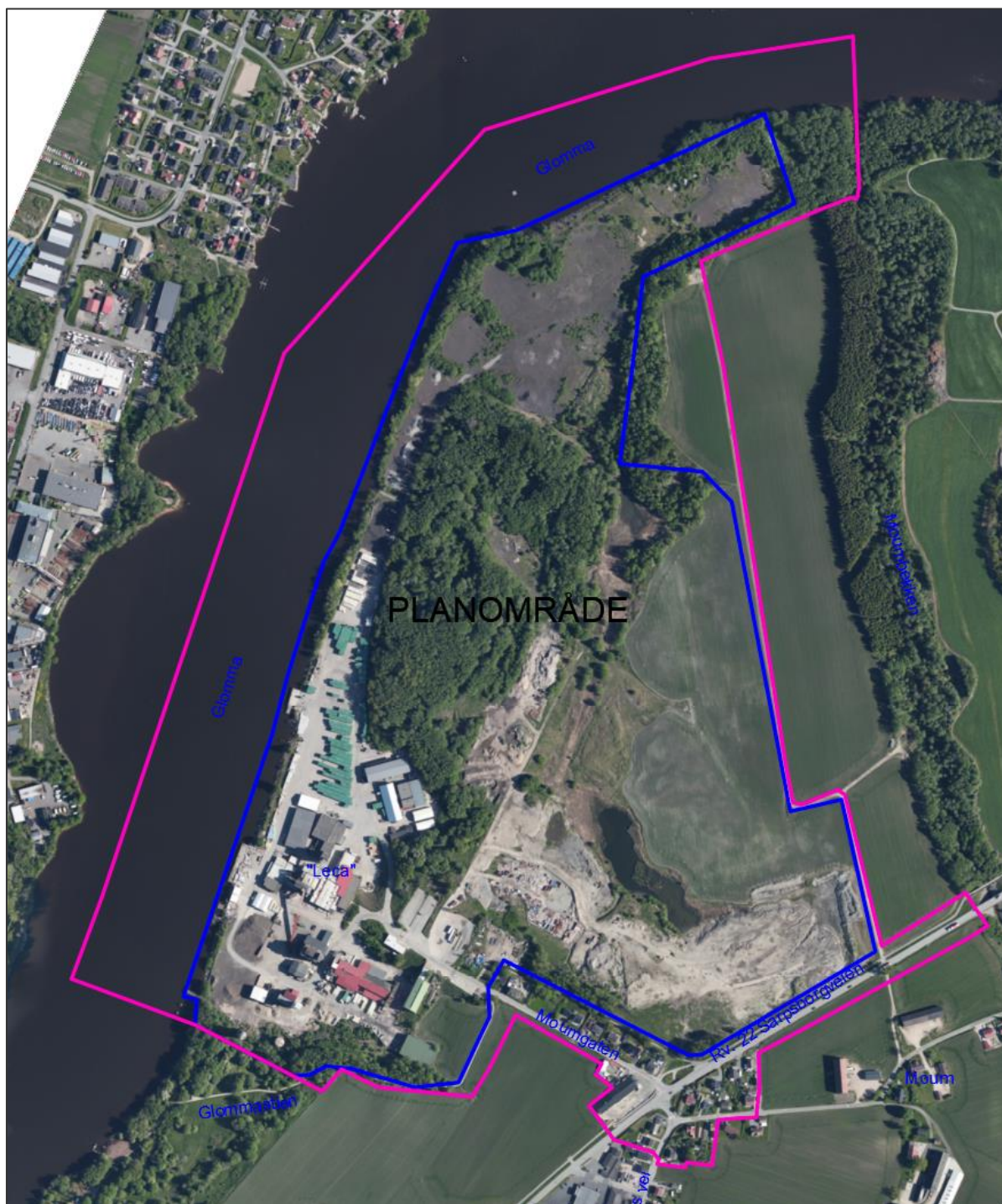
Figur 1: Foreløpig planavgrensning vist med rosa omriss, fremtidig næringsområde vist med blått omriss.

I vest grenser planområdet om Glomma. Det er et par mindre kaianlegg i søndre del av planområdet. I øst grenser planområdet mot dyrka mark i retning mot et mindre vassdrag – Moumbekken – og deretter større landbruksarealer. Det samme gjelder sørøstover, hvor planområdet grenser til rv. 22, Sarpsborgveien, og et større sammenhengende landbruksområde. Sør for planområdet ligger Torp – som er et mindre nærmiljø, med boliger, idrettsplass og noe næring.

Planområdet er i stor grad preget av tidligere og eksisterende næringsvirksomhet. Det var uttak av leire og produksjon av tegl i området i en årrekke. Det medførte inngrep i terreng og vegetasjon. Figur 2, med flyfoto over planområdet, viser at store deler av planlagt næringsområde (blått omriss) var berørt av aktivitet i 1978.



Figur 2: Utsnitt med flybilde fra 1978 viser at store deler av planlagt næringsområde (blått omriss) var berørt av aktivitet.



Figur 3: Utsnitt med flybilde som viser arealbruk i 2021.

Store deler av planområdet er tidligere og eksisterende næringsområde med Leca Moums virksomhet langs elva og uttaksområdet mot rv. 22. Uttaksområdet er tilbakefylt og opparbeidet med internveier.

I tillegg er det noen boliger langs Moumgaten. Det er også en intern driftsveg nord-sør omtrent midt i planområdet som forbinder lagringsområdene langs elva i nord med produksjonsanlegget og kaia i sydvest.

De østlige delene av fremtidig næringsområde er tidligere uttaksområde som nå er tilbakeført til dyrka mark. De sørøstre delene av næringsområdet er for tiden under tilbakefylling. Det er to dammer med en vannstreng innenfor planområdet. Her er det registrert blant annet salamander og rødlistede fuglearter.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er tenkt næringsbebyggelse for C-virksomheter. Havnekapasiteten er tenkt utvidet med en nye kaier lenger nord enn eksisterende. Størrelse og plassering av bebyggelse og infrastruktur er ikke prosjektert eller fastsatt. Illustrasjonen nedenfor viser en mulig utnyttelse av planområdet.



Figur 4: Foreløpig skisse med eksempel på mulig utnyttelse av planområdet.

Området antas regulert til følgende formål:

- Næring/industri/lager
- Blå/grønnstruktur
- Turvei (Glommastien)
- Kjøreveg
- Havneområde/kai
- Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone

Oversikten er foreløpig antakelse. Det kan bli endringer og tillegg til listen gjennom reguleringsprosessen.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum og byggehøyder er ikke fastsatt. Planen utløser krav om konsekvensutredning jf. forslag til planprogram, og alternativer er noe man vil utrede i konsekvensutredningen. Vi mener derfor det er for tidlig å konkludere når det gjelder utbyggingsvolum og byggehøyder. Dette vil avklares i den videre prosessen.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

I planarbeidet vil funksjonell og miljømessig kvalitet vektlegges for både ny bebyggelse, nabobebyggelse og relevant natur og landskap.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

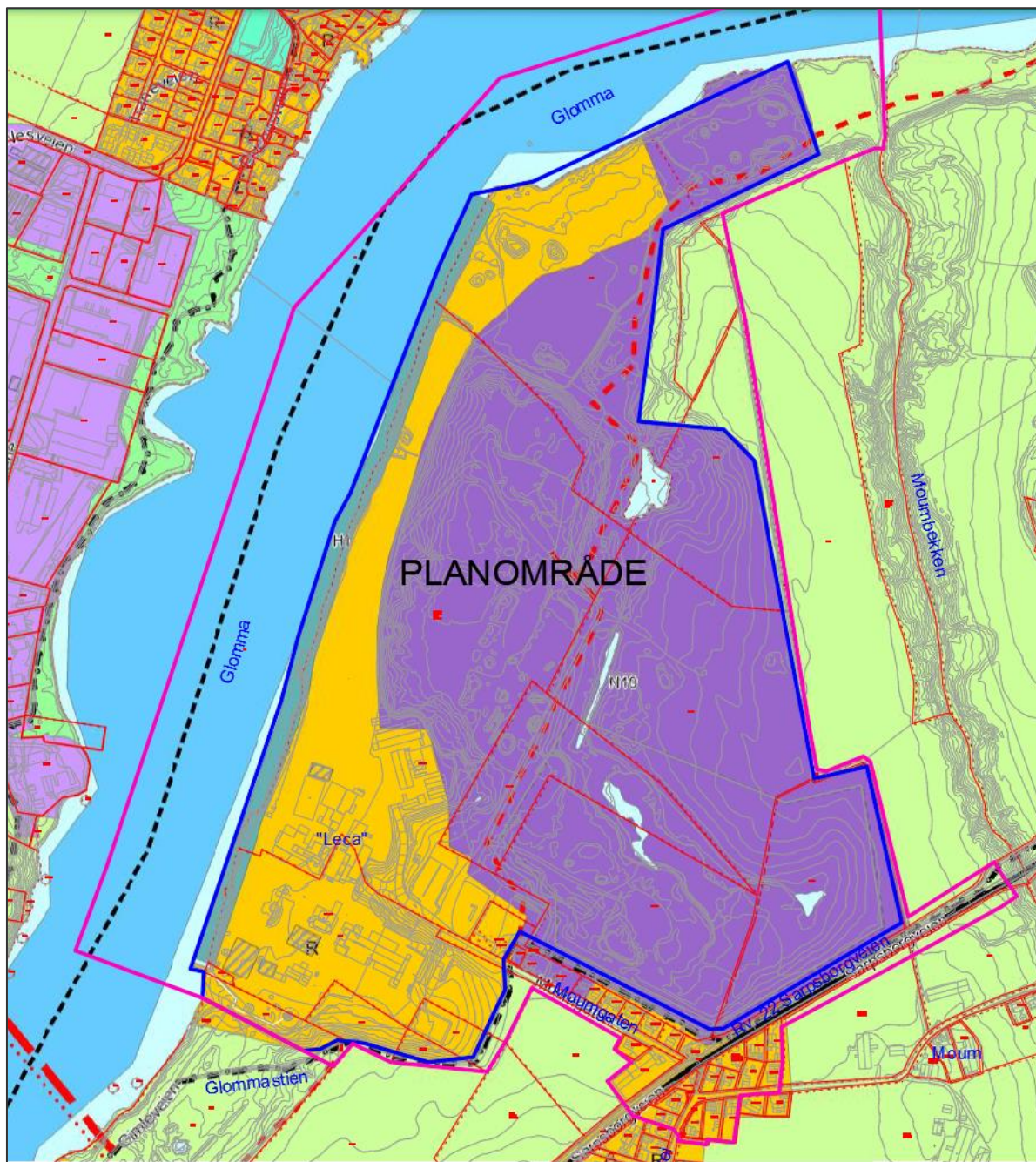
Dette vil fremgå av kommende konsekvensutredning. I konsekvensutredningen vil det blant annet utredes konsekvenser av ulike byggehøyder på de ulike delområdene innenfor næringsområdet. Det vil bli utarbeidet en 3D-modell som visualiserer inngrep i terreng og vegetasjon, mulig ny vegetasjon, fjernvirkning osv.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

7.1 Kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplan for området er *Kommuneplanens arealdel 2023-2035* vedtatt 15.06.2023 med tilhørende bestemmelser.

Planområdet er i Fredrikstad kommunes arealplan avsatt til framtidig næringsbebyggelse, bebyggelse og anlegg og havn. I tillegg er det regulert inn en framtidig turvegtrase for Glommastien, samt hensynssone naturmiljø, faresone – flomfare, og fire områder regulert til bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone. Se utsnitt med kommuneplanens arealdel nedenfor.

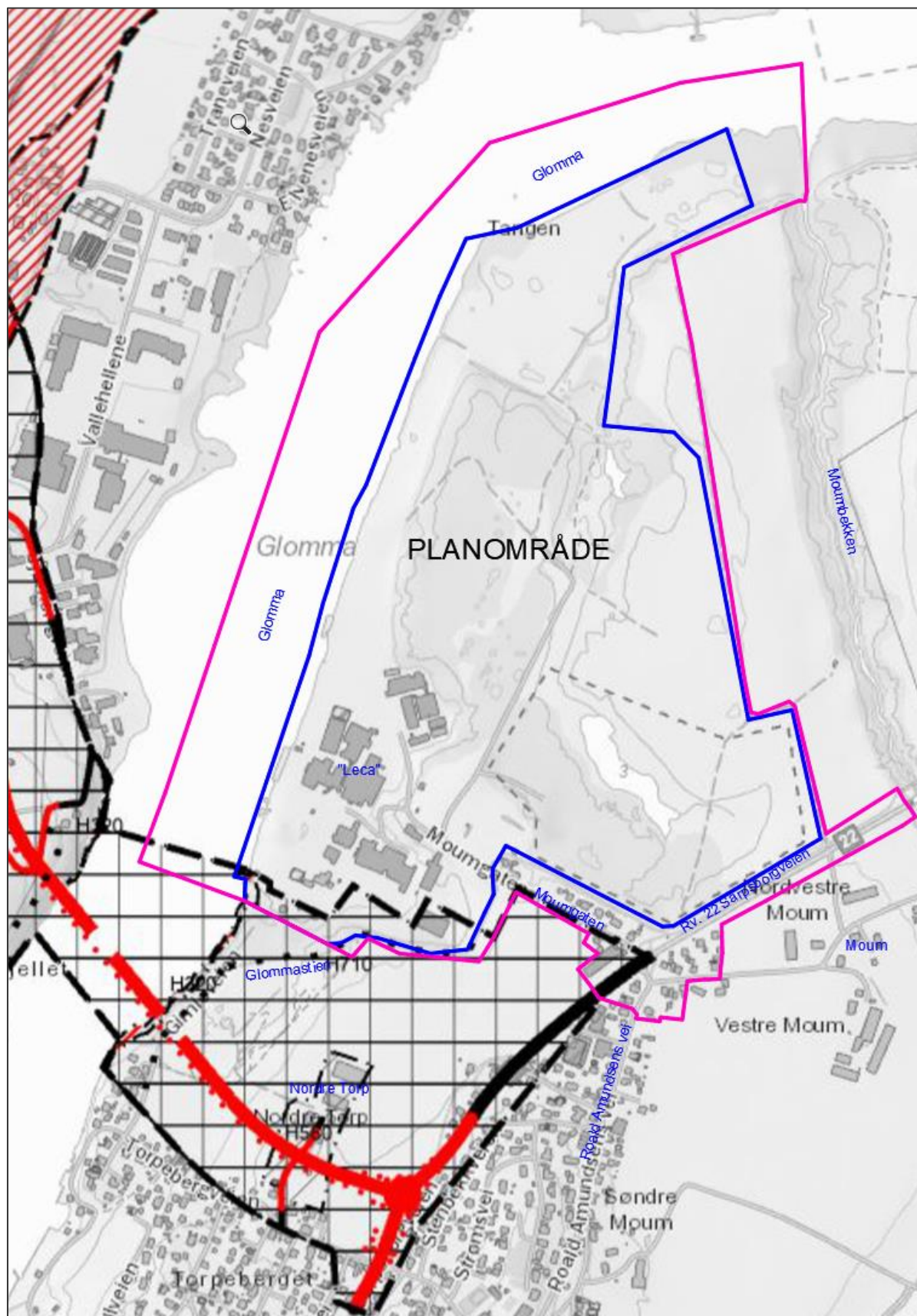


Figur 5: Utsnitt med kommuneplanens arealdel.

7.2 Kommunedelplan

Kommunedelplan for ny bro over Glomma i Fredrikstad ble vedtatt av bystyret 07.02.2019.

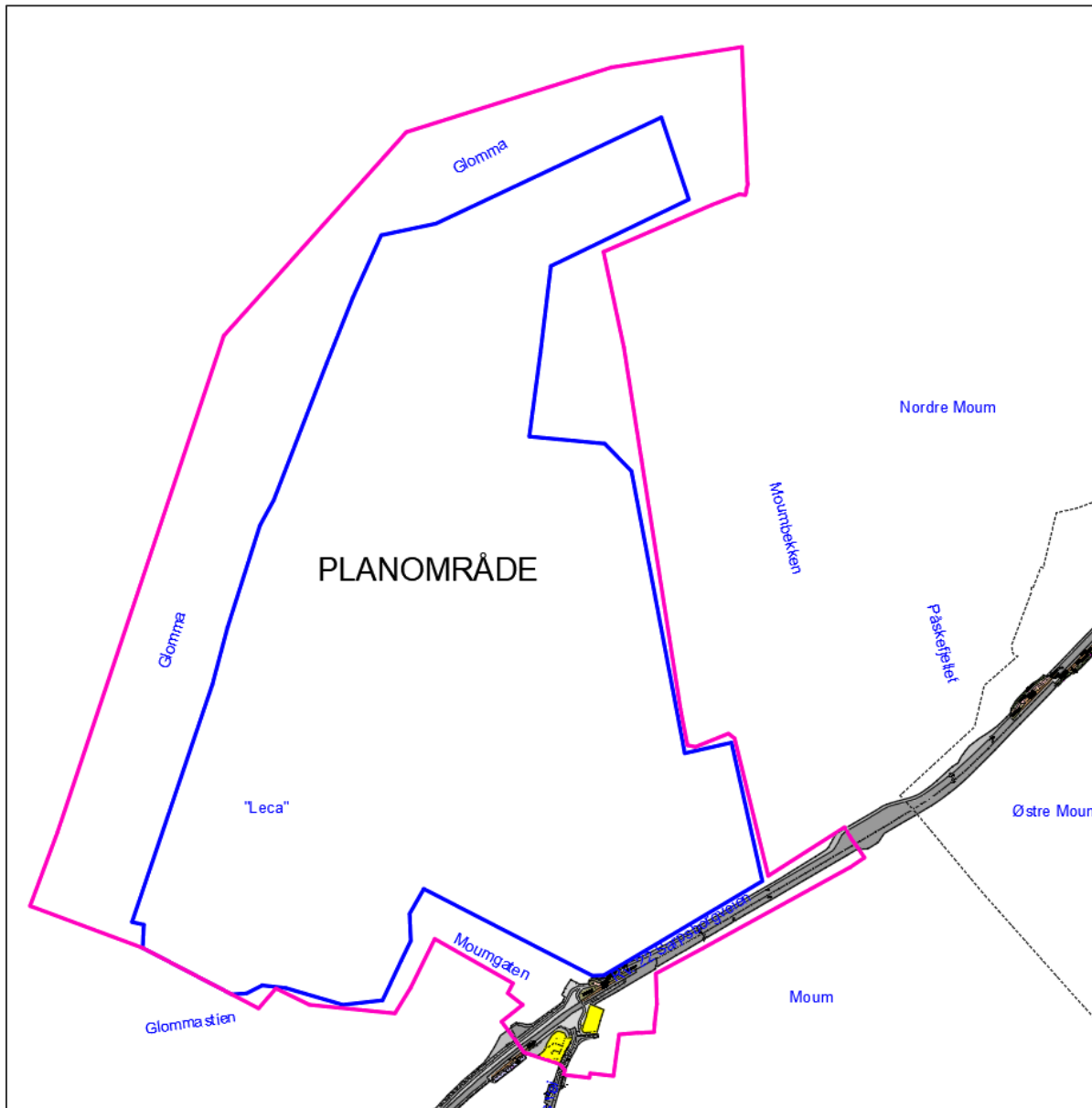
Kommunedelplanen ligger like sør for næringsområdet på Moum. Foreslått plangrense omfatter hele de eiendommene som er avsatt til næring i kommuneplanen. Dette innebærer en liten overlapp med kommunedelplanen i sør. Endelig løsning for ny bru er ikke fastsatt. Derfor er hele arealet innenfor det skraverte området båndlagt. Nylig er det bevilget penger til videre prosjektering og planlegging av bruforbindelsen. Det forventes at dette arbeidet igangsettes i 2028.



Figur 6: Utsnitt med kommunedelplan for ny bro over Glomma. Foreslått planavgrensning med rosa, fremtidig næringsområde med blått.

7.3 Reguleringsplaner

Planområdet er i all hovedsak uregulert, men deler av området langs rv. 22 er regulert gjennom ulike planer. Se figur 7 nedenfor.



Figur 7: Utsnitt med gjeldende reguleringsplaner (kartgrunnlaget er utelatt av hensyn til lesbarhet).

Gjeldende reguleringsplaner langs Rv. 22 er følgende (i rekkefølge fra sør til nord):

- Rv. 111 Holdeplasser Torpeveien-Vesten, plan-ID 1140, vedtatt 20.10.2016.
- G/s-vei Moum Sellebakk alt. Vest Rv. 111, plan-ID 369, vedtatt 09.12.1993.
- Riksveg 111 – Sellebakk-Moum, plan-ID 427, vedtatt 03.12.1998.
- G/s-vei Moum/Vesten Rv. 111, plan-ID 387, vedtatt 15.05.1995.

I tillegg er det varslet igangsatt en områderegulering for Viken Park (plan-ID 1199) som ligger øst for planområdet. Plangrensen for Viken Park er vist med stiplet linje i figur 7.

7.4 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Ingen kjente planer eller tiltak foruten de som er nevnt over.

7.5 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging (2018)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende forhold er i dialog med kommunens planavdeling avdekket som de vesentligste:

Kryssløsning mot Rv22 og utfordringer/usikkerhet knyttet til ny bruløsning over Glomma.

Forslagsstiller er godt kjent med problemstillinger knyttet til både kryssløsning mot Rv. 22 og ny bruløsning over Glomma. Vi har ressurser i bemanningen som har jobbet med planen for Viken Park i lang tid. Ressursen kjenner svært godt til problemstillingene knyttet til Rv. 22 og har diskutert dette helt opp til samferdselsministeren.

Så snart den formelle planprosessen er i gang, vil det iverksettes dialog med vegvesenet ang. kryssløsning for Moum. Det er imidlertid vanskelig å få dialog med vegvesenet før den formelle planprosessen er igangsatt.

Foreløpig trafikkanalyse peker på en løsning hvor Moumgaten benyttes til de første etappene, så lenge det er tilstrekkelig kapasitet i denne. Deretter ser man for seg å bygge et nytt kanalisert T-kryss noe lenger mot nord. Et T-kryss lenger nord antas også å være minst kompliserende i forhold til ny bru over Glomma. Ev. behov for nytt T-kryss vil imidlertid være avhengig av formål og utnyttelse på næringsområdet. Foreløpige beregninger antyder at det ikke vil være behov for nytt kryss dersom det reguleres for havneformål på alt areal unntatt virksomheten til Leca.

Når det gjelder ny bru over Glomma, er vi kjent med at det nå er bevilget penger til planlegging av denne, men vi antar at vårt planarbeid vil gå en del raskere enn planen for kryssingen. Det vurderes også som lite sannsynlig at adkomst til næringsområdet vil skje fra brua, da det vil komplisere løsningen vesentlig. Dette er imidlertid forhold som vil bli nærmere utredet i trafikkanalysen/konsekvens-utredningen.

Grunnforhold - områdestabilitet

Vi er kjent med at det er identifisert fareområder i nærområdet og at det kan være krevende grunnforhold. Det er gjort en del grunnundersøkelser i området tidligere. I tillegg er det utført supplerende undersøkelser nylig. Disse avdekker at det er noe kvikkleire i området.

Grunnforhold og områdestabilitet vil bli utredet i forbindelse med planarbeidet. Geoteknisk rapport vedlegges planforslaget. Denne rapporten vil svare ut områdestabiliteten og vil sjekke om stabiliteten i forhold til kvikkleiresonen ved Moumbekken kan påvirke planområdet. Det vil settes krav i bestemmelsene om geoteknisk prosjektering før bygging.

Naturverdier

Vi er kjent med at det er registrert viktige naturverdier i området, særlig i tilknytning til dammene. Det har blitt gjennomført befaring og registrering med biolog. I tillegg har det blitt gjennomført registrering av salamandere. Registeringene følger planforslaget og nødvendige hensyn vil bli redegjort for og ivarettatt i planen.

Vi er også kjent med at det er registrert en rekke fremmedarter innenfor området, og at disse må håndteres på en forsvarlig måte.

Forurensset grunn

Vi er kjent med at det har vært omfattende aktivitet i området med fjerning av masser i forbindelse med leireuttak og tidligere industrivirksomhet og at det er mangelfull oversikt over hva det er fylt igjen med. Vi er også kjent med at det er et gammelt søppeldeponi innenfor området.

Det ble gjort prøvetaking for utredning av forurensset grunn samtidig med de supplerende geotekniske undersøkelsene. Rapport vil foreligge snarlig.

Forurensset grunn vil bli utredet. Hvilke konsekvenser dette får for planen og eventuelle avbøtende tiltak vil detaljeres på bakgrunn av hva man finner.

Flomproblematikk

Vi er kjent med at deler av planområdet ligger i flomsone. Flomproblematikk og overvannsløsninger vil bli utredet som del av planarbeidet. Foruten det lavereliggende området langs Glomma, vil det aller meste av planområdet ha naturlig fall og avrenning mot dammene og bekken sentralt i planområdet. Tanken er å ha et overvannssystem som baseres på denne naturlige resipienten før det ledes ned til Glomma. Utredning av overvannshåndtering vil skje i samråd med biolog for å finne løsninger som ikke medfører negative konsekvenser for fauna og flora. Det vil også bli vurdert tiltak for å styrke grønnstrukturen rundt dammene.

Friluftsliv – framføring av Glommastien gjennom et industriområde.

Det er utfordrende å finne gode løsninger med å føre Glommastien gjennom et industriområde og spesielt gjennom et havneområde som planlegges her. Dette vil gjelde både med tanke på fremkommelighet (industriområder som gjerdes inn), trafikksikkerhet og opplevelsen for de som benytter Glommastien. I Kommuneplanens arealdel er ny trasé for Glommastien vist til dels tett på dammene. Biolog har uttrykt bekymring for at dette kan forstyrre dyrelivet. Særlig gjelder dette hekkende fugler.

I planprosessen vil det bli lagt stor vekt på å finne løsninger som alle parter kan akseptere samtidig som hensynet til friluftsliv ivaretas. I figur 4, som illustrerer et eksempel på mulig utnyttelse av planområdet, er Glommastien lagt langs østsiden av planområdet, på et areal som i dag er landbruksveg. Dette er et alternativ det vil arbeides videre med. Dette arbeidet vil skje i dialog med etat aktive liv (EAL) som har ansvar for friluftsliv/Glommastien i kommunen.

Næringsliv: Vil legge til rette for viktig næringsliv i kommunen.

Det har i lengre tid vært mangel på denne type næringsarealer i Fredrikstad kommune, særlig med tilgang på havn. Næringsarealene på Øra begynner å fylles opp. Næringsområdet på Moum vil dermed være viktig for samfunns- og næringslivsutviklingen i kommunen og Nedre Glomma.

Naboer kan bli utsatt for støy og trafikk.

Naboer, først og fremst i Moumgaten, ligger tett på næringsområdet. Disse vil kunne bli utsatt for støy og annen forurensning. Det vil bli gjort utredninger og redegjort for eventuelle avbøtende tiltak i planen.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) til planen. Denne vil avklare om området eller tiltaket skaper risikoer som må sikres. Dersom det avdekkes risiko/sårbarhet, vil plangrep eller bestemmelser sikres i planen for å fjerne eller redusere risiko for uønskede hendelser. En foreløpig vurdering er at temaer som grunnforhold, overvann/flom og trafikk må utredes og vurderes særskilt.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Liste over hvem som skal varsles får vi fra Fredrikstad kommune. Det er som regel berørte naboer, eventuelle foreninger og offentlige organer som skal varsles.

Vi vil påpeke at det er viktig å få varslet Statens vegvesen, Statsforvalteren og fylkeskommunen.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Berørte naboer og andre interessenter vil få mulighet til medvirkning gjennom varsel om oppstart. Naboer og offentlige organer skal varsles med brev i post. Igangsetting av planarbeidet skal også varsles i en lokalavis samt på kommunens nettside. Det er opprettet dialog med Torp lokalsamfunnsutvalg. Denne dialogen vil bli opprettholdt gjennom planprosessen.

Det er på dette tidspunktet ikke planlagt noe åpent møte om planene.

12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om konsekvensutredninger angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

§ 6 i Forskrift om konsekvensutredninger angir hvilke planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Bokstav b) omfatter *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 reguleringsplan er i samsvar med denne tidligere planen.*

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning etter § 6 b) fordi det vil være et forventet bruksareal for næringsbebyggelse på mer enn 15.000 m². Planarbeidet omfattes dermed av pkt. 24 i forskriftens vedlegg I.