



## Tilleggsinnkalling for Kommunestyret

Møtedato: 04.11.2014  
Møtested: Kommunestyresalen  
Møtetid: 18:00

Forfall meldes til telefon 69681600 .  
Varamedlemmer møter bare etter nærmere innkalling.

### Saksliste

Saksnr	Tittel
--------	--------

---

74/14	Reguleringsplan for Henningsmoen Øst næringsområde - 1. gangs behandling
-------	--

# Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Hans Gunnar Raknerud	FA - L13, HIST - 14/369	14/812

## Reguleringsplan for Henningsmoen Øst næringsområde - 1. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
62/14	Teknikk- og naturutvalget	PS	28.10.2014
74/14	Kommunestyret	PS	04.11.2014

### Rådmannens innstilling:

Kommunestyret fastsetter, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 4-1, forslag til planprogram for Henningsmoen Øst næringsområde. Planprogrammet legges til grunn for arbeidet med detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for nytt næringsområde på Henningsmoen gbnr. 15/1.

Reguleringen forutsettes utarbeidet som privat detaljregulering hvor Feste Grenland as, på vegne av Ole Henningsmoen, utarbeider et planforslag som fremmes for kommunal behandling, jf. reglene i plan- og bygningslovens §§ 12-10-12.>

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn:

Feste Grenland as har, på vegne av Ole Henningsmoen, igangsatt arbeid med en privat reguleringsplan for en del av eiendommen Henningsmoen gbnr. 15/1. Det går frem av forslag til planprogram at formålet med planarbeidet er å legge til rette for næringsvirksomhet, som kan knyttes til lokal råstoffutvinning og styrke næringsvirksomheten knyttet til eksisterende grustak sør for E18.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trøgstad kommune 14.05.14, og varsel om igangsatt planarbeid og forslag til planprogram ble sendt ut på høring 05.08.14.

#### Saksopplysninger:

Planområdet ligger helt sør i Trøgstad kommune, på grensen mot E18. Det er forbindelse til grusuttaket sør for europaveien via undergang. Hele planområdet ligger på eiendommen gbnr. 15/1 og eies av Ole Henningsmoen, som også er tiltakshaver. Planområdet er omfattet av Kommunedelplan (kdp) Slitu – Momarken, vedtatt 19.06.14 og er vist som fremtidig næringsområde.

Innenfor området planlegges det næringsvirksomhet som vil rette seg mot gruskunder som ønsker å videreføre grus fra nærområdet til for eksempel betongelementer eller belegningsstein. Noe av arealet vil bli brukt til mellomlagring av masser.

Det er også ønskelig å etablere flisfyringsanlegg for salg av varme og til tørking av sand og betong. I tillegg er det behov for et eget bygg til garasje, lager og verksted for lastebiler og landbruksredskap knyttet til gårdsdriften på eiendommen.

Det er meningen at området skal etableres på en måte som skjermer det best mulig fra omgivelsene med tanke på visuell eksponering og forurensning i form av støv og støy fra virksomhetene.

Kommunedelplanbestemmelse § 4 nr. 4 setter følgende begrensning på utnyttelsen av området:

- 1. I næringsområdet N4 tillates næringsvirksomhet som etter bestemmelsene ikke kan plasseres i de andre næringsområdene i planområdet pga. virksomhetens art (støy, støv og lukt). Det tillates kun virksomhet knyttet til energiproduksjon basert på fornybar energi og knyttet til driften i grustaket i form av masselager og knusing av masser. Mot E18 skal det til en hver tid opprettholdes en vegetasjonsskjerm.*

Kommunedelplanbestemmelse § 4 nr. 5 setter videre krav til utarbeidelse av konsekvensutredning (ku) ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner i planområdet. Dette gjelder selv om arealutnyttelsen i reguleringsplan er foreslått i tråd med overordnet plans målsettinger for utviklingen av området.

Planarbeidet vil dermed omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. I den forbindelse er det utarbeidet et forslag til et planprogram, jf. reglene i plan- og bygningslovens (pbl) § 4-1. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet og avdekke behov for utredning av mulige virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet skal danne grunnlag for etterfølgende konsekvensutredning av tiltaket, samt beskrive fremdrift og opplegg for medvirkning og informasjon.

Etter reglene i pbl fastsettes planprogrammet av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å fastsette planprogram, men slik delegasjon er foreløpig ikke vurdert av kommunestyret. Forslag til planprogram redegjør for hvordan planarbeidet er forutsatt gjennomført, og hvilke temaer som er forutsatt utredet i forbindelse med det etterfølgende reguleringsarbeidet.

Til høringsforslaget har det kommet inn uttalelser fra 5 parter:

Statens vegvesen	<i>Har ingen kommentarer på det nåværende tidspunkt.</i>
Østfold fylkeskommune, planavdelingen	<i>Generelt må følgende hensyntas:</i> <ul style="list-style-type: none"><li><i>· Støy, MDs veileder T-1442</i></li><li><i>· Trafikkforhold.</i></li><li><i>· Risiko og sårbarhet</i></li><li><i>· Estetikk og byggeskikk (Estetikkveileder for Østfold).</i></li><li><i>· Grønnstruktur, særlig viktig mot E18.</i></li><li><i>· Natur- og landskapsverdier.</i></li><li><i>· Andre viktige tema er kjøpesenterbestemmelsen, kollektivtrafikk, særlige hensyn ved vann og vassdrag, grunnforhold og flomfare og kartfremstilling.</i></li></ul> <p><i>Det slås fast at planformålet er i samsvar med</i></p>

	<p><i>kommunedelplan og at planprogrammet inneholder de momenter som kreves i pbl.</i></p> <p><i>Fylkeskommunen forutsetter at bebyggelsen er direkte knyttet til de funksjoner som kdp legger opp til, og at det ikke åpnes opp for annen type næring enn det som er nevnt i bestemmelsen til denne planen.</i></p>
Østfold fylkeskommune, Fylkeskonservatoren	<p><i>Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i området. Standardtekst om oppdagelse av slike under anleggsarbeider skal tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser.</i></p>
NVE	<p><i>Minner om vurdering av flomfare i eventuelle vassdrag, samt varsomhet ved tiltak som medfører direkte inngrep i vassdrag.</i></p> <p><i>Deler av planområdet ligger i et område med marine avsetninger og skredfare må vurderes i reguleringsplanarbeidet.</i></p>
Fylkesmannen i Østfold, miljøvernavdelingen	<p><i>Slår fast at planområdet er klarert i overordnet kommunedelplan Slitu – Momarken. Miljøvernavdelingen har ingen merknader til utvalgte tema for konsekvensutredning, men minner om det valgte tiltakets samlede virkning på miljø og samfunn også skal vurderes.</i></p> <p><i>For øvrig har miljøvernavdelingen overveiende de samme generelle innspill som Østfold fylkeskommune.</i></p>

#### **Vurdering:**

Det foretas ikke noen konkret vurdering av innspillene fra høringsinstansene. Det forutsettes at disse legges til grunn for det videre arbeidet med planen så langt de passer.

Hensikten med planprogrammet er å avklare rammer som skal være premisser for regulering av nytt næringsområde på Henningsmoen. Planprogrammet skal ellers oppfylle lovens krav om å gjøre rede for "planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper

som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger". I forslag til planprogram er det lagt vekt på følgende utredningsbehov:

- Landskap
- Naturmiljø
- Naturressurser
- Kulturmiljø og kulturminner
- Forurensning
- Næring og sysselsetting
- Infrastruktur

I tillegg vil rådmannen understreke at en utredning av mulig skredfare i området må gjøres på

reguleringsplannivå, og være en del av ROS-analysen som skal følge planforslag til første gangs behandling, jf. høringsinnspill fra NVE. Det vil også være viktig at reguleringsbestemmelsene viderefører de særskilte begrensningene som er vedtatt i KDP Slitu-Momarken med tanke på hva slags type virksomhet som kan tillates i dette området.

Før øvrig er det rådmannens vurdering at det planlagte arbeidet vil gi kommunestyret et godt grunnlag for å ta stilling i regulerings-saken. Det legges til grunn at alle relevante temaer utredes og planprogrammet anses som et tilfredsstillende utgangspunkt for videre planlegging av næringsområdet på Henningsmoen. Rådmannen anbefaler at kommunestyret fastsetter forslaget til planprogram.

**Vedlegg:**

Forslag til planprogram Henningsmoen Øst, August 2014

Oppstartsinnspill fylkeskommunen

Oppstartsinnspill fylkesmannen

Oppstartsinnspill NVE

Oppstartsinnspill vegvesenet

Referat fra oppstartsmøte