

MOSS OG VÅLER NÆRINGS-PARK AS

VÅLER NÆRINGS-PARK, FELT 2 - DETALJREGULERINGSPLAN MED KONSEKVEN-SUTREDNING

ADRESSE COWI AS
Kobberslagerstredet 2
Kråkerøy
Postboks 123
1601 Fredrikstad
TLF +47 02694
WWW cowi.no

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

INN-HOLD

1	Innledning	2
1.1	Aktører	2
1.2	Hensikten med planprogram	3
1.3	Bakgrunn og formål med planarbeidet	3
1.4	Avgrensning av planområdet	4
2	Rammer og føringer	4
2.1	Gjeldende reguleringsplan	4
2.2	Overordnede planer	5
2.3	Bestemmelser og retningslinjer	7
2.4	Andre rammer og føringer	8
3	Eksisterende situasjon	9
3.1	Arealbruk og fysiske forutsetninger	9
3.2	Beliggenhet	9
3.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
3.4	Landskap og vegetasjon	10
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	12
3.6	Naturverdier	12
3.7	Rekreasjonsverdi- og bruk	13
3.8	Landbruk	13
3.9	Veiforhold	14
3.10	Barn og unges interesser	14
3.11	Grunnforhold	15

OPPDRAGSNR. A075449
DOKUMENTNR. N01
VERSJON Endelig versjon
UTGIVELSESDATO 29. september 2016
UTARBEIDET Jørgen Langgård
KONTROLLERT Heidi Bergom
GODKJENT Linn Rønneberg

4	Alternativer og innhold	15
4.1	Innledning	15
4.2	Alternativer	15
5	Om konsekvensutredning, inkludert utredningstemaer	15
5.1	Innledning	15
5.2	Skisseprosjekt	16
5.3	Redegjørelse for planforslaget	16
5.4	Spesielle problemstillinger og utredningsbehov	16
6	Prosess og medvirkning	19
6.1	Planprosess	19
6.2	Medvirkning	20
6.3	Framdrift	21

1 Innledning

1.1 Aktører

1.1.1 Moss og Våler Næringspark AS

Moss og Våler Næringspark AS er et selskap som ble etablert i 2009 for utvikling av Våler næringspark. Selskapet eies av Fredrick AS og Villaro AS.

Firma- og kontaktinformasjon

Organisasjonsnummer – 993 844 624

Adresse – Gamle Beddingvei 21, 1671 Kråkerøy

E-post – fro-kv@online.no

Kontaktperson – Frode Kværneng

1.1.2 COWI AS

COWI AS er et av Norges ledende flerfaglige rådgivende ingeniørselskap og dekker de fleste disipliner innen samfunnsplanlegging og teknisk prosjektering. Vi har ca. 1200 medarbeidere fordelt på 22 kontorsteder i Norge. COWI-gruppen totalt teller ca. 6 500 medarbeidere.

Firma- og kontaktinformasjon

Organisasjonsnummer - 979 364 857

Adresse - Postboks 123, 1601 Fredrikstad

E-post - post@cowi.no

1.2 Hensikten med planprogram

Dette planprogrammet er forfattet etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, vedtatt i 2014. Forskriften sier blant annet følgende om hensikten bak og innholdet i et planprogram.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelse av planer, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres.

Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses viktig i forhold til miljø og samfunn. Relevante og realistiske alternativer skal beskrives og det skal fremgå hvordan disse er tenkt behandlet i plan- og utredningsarbeidet. Det skal redegjøres for planprosess med frister, deltakere, opplegg for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt. Forslag til planprogram skal med rammer i forskriftens § 7 og vedlegg IV redegjøre for hvilke forhold som vil bli utredet og belyst i planforslag. Det bør fremgå hvilke metoder som vil benyttes, og det skal utformes slik at man senere kan ta stilling til om arbeidet er utført i samsvar med programmet.

For mer informasjon om forskrift om konsekvensutredninger, se miljøverndepartementets hjemmesider eller Lovdata <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-12-19-1726>.

1.3 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Moss og Våler Næringspark AS har opsjon på kjøp av deler av gnr./bnr. 21/2 for utvikling til næringsformål.

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det for "alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn", som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

§ 2 i forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven angir hvilke planer som alltid skal behandles etter forskriften. § 2, bokstav a til e omfatter overordnede planer og områdereguleringsplaner. § 2, bokstav f) omfatter reguleringsplaner som inneholder tiltak som nevnt i vedlegg I. Vedlegg I, punkt 1 omfatter "Industribygg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgang med et bruksareal på mer enn 15 000 m² eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar".

I henhold til § 3 gjelder imidlertid ikke bokstav f for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet på et høyere plannivå og der reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan. Det er tidligere (2014-2015) utarbeidet en konsekvensutredning som omfatter planområdet, og planarbeidet er i henhold til overordnet plan. Det vurderes likevel ikke at unntaket gjelder, da tidligere konsekvensutredning ikke omfattet det konkrete tiltaket man ønsker å tilrettelegge for gjennom dette planarbeidet.

§ 3 i forskrift om konsekvensutredninger angir hvilke planer og tiltak som skal vurderes nærmere og behandles etter forskrifter dersom de har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, men denne vurderes da ikke nærmere grunnet § 2.

Det ble i regionalt planmøte 26. april 2016 gitt en kort orientering om oppstart av planarbeidet. Detaljreguleringsplanen har nasjonal plan-ID 51 i Våler kommune.

1.4 Avgrensning av planområdet

Planområdet er i nord, vest og øst avgrenset av formålsgrenser fra kommuneplanens arealdel med 20 meter buffer og i sør formålsgrenser i reguleringsplan for Våler næringspark, vedtatt 18. juni 2009 og detaljreguleringsplan for felt C og D vedtatt 7. mai 2015.

Planområdet omfatter hele eller deler av følgende eiendommer:

<i>Gnr./bnr.</i>	<i>Hjemmelshaver</i>
18/3	Robert og Tarjei Hveding-Gabrielsen
18/7	Thea Marie Kaabbel
21/2	Momme AS
21/3	Trond Olsen
21/6	Erik James Momme Mollatt
21/8	Våler Park AS
21/9	Granittveien 9 AS

2 Rammer og føringer

2.1 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i hovedsak uregulert, men søndre del av planområdet inngår i reguleringsplan for Våler næringspark, vedtatt 18. juni 2009 og detaljreguleringsplan for felt C og D vedtatt 7. mai 2015. De regulerte områdene er avsatt til kjørevei, gang- og sykkelvei, vegetasjonsskjerm/parkbelte i industriområde.

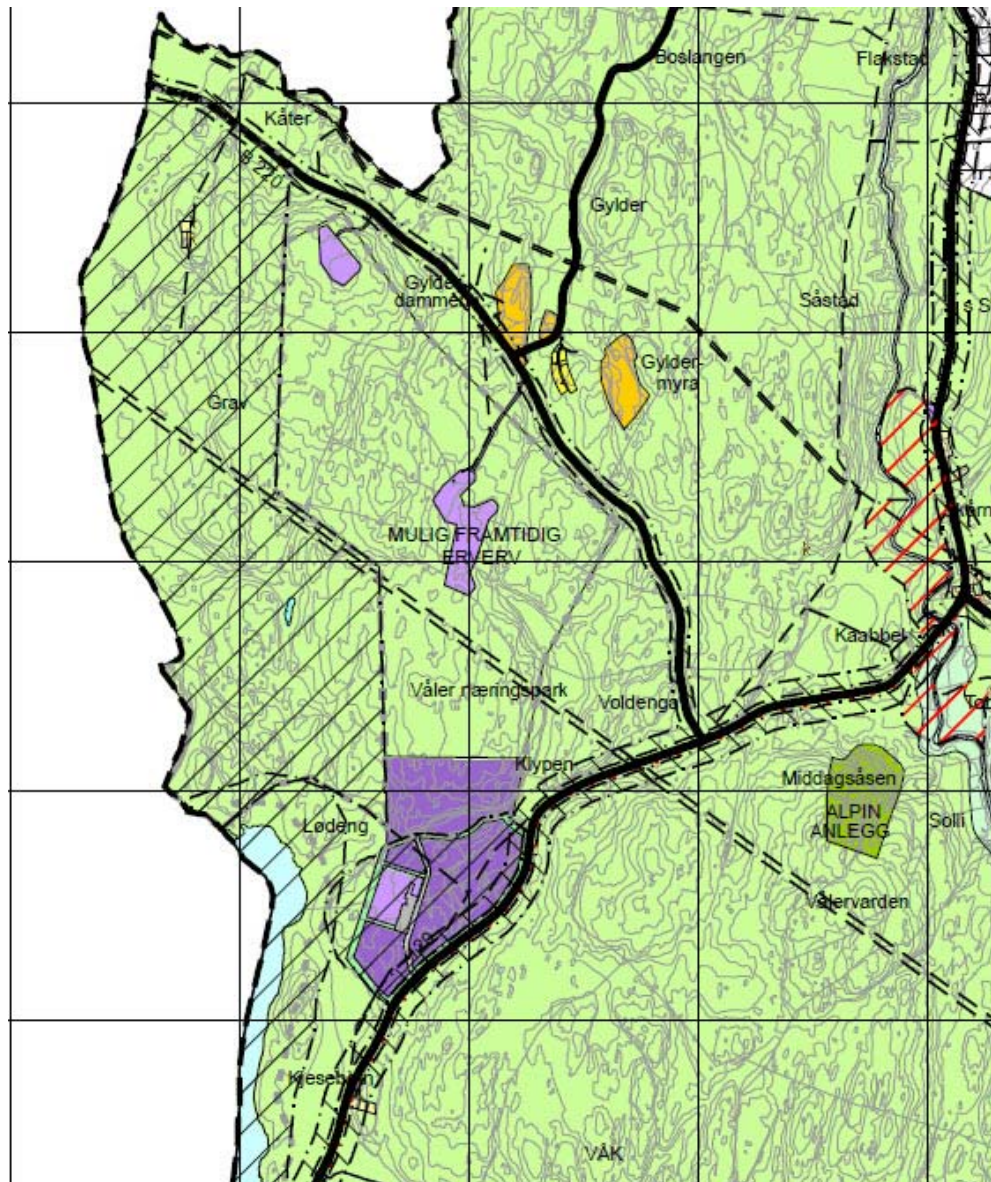


Figur 1: Overordnet reguleringsplan (2009)

2.2 Overordnede planer

2.2.1 Kommuneplanens arealdel for Våler kommune 2011 - 2023

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Våler kommune avsatt til eksisterende og framtidig næringsområde (formålet næringsbebyggelse). Rundt formålet næringsbebyggelse er det i varslet planavgrensning hensyntatt en buffer på 20 meter, som er avsatt til LNF i arealdelen. Sør for planområdet ligger det en hensynssone for landskap, mens det i en buffer på 100 meter fra senterlinje fv. 120 finnes hensynssone for støy. Utredningsområdet er omkranset av landbruks-, natur- og friluftsområder med en tilhørende hensynssone for landskap mot vest.



Figur 2: Illustrasjonen viser utsnitt av kommuneplanens arealdel (Våler kommune, 2011)

Det gis en rekke generelle bestemmelser om arealbruk, men ingen spesifikke bestemmelser for næringsområder eller for Våler næringspark, med unntak av en ramme for utbygging på ca. 175 daa i planperioden 2011-2022. § 11-4 om estetikk og landskapstilpasning setter blant annet krav til at ny bebyggelse skal underordnes Vålers kulturhistoriske landskap og kulturlandskap. Det spesifiseres at gjeldende reguleringsplaner gjelder foran bestemmelser til arealdelen ved motstrid.

2.2.2 Regional utviklingsplan for Mosseregionen

Utviklingsplanen er en fylkesdelplan for kommunene i Mosseregionen, som legger regionale rammer og føringer for arealutvikling. For næringsutvikling anbefaler utviklingsplanen blant annet å videreutvikle og utnytte eksisterende næringsklynger (stimulere nettverksbygging), tilrettelegge for sentrumsnær næringsetablering, tilrettelegge for logistikk-senter og utvikling av Moss havn. Det er avgjørende for regionens framtid at dette trafikknutepunktet videreutvikles.

2.2.3 Fylkesplan for Østfold

Hovedmålene i fylkesplan for Østfold er levekår og folkehelse, verdiskaping og miljø. I gjennomføring av fylkesplanen for Østfold er kompetanseutvikling, fortetting, infrastruktur, byutvikling og vern, samt folk i fysisk aktivitet prioritert.

I plankartet for fylkesplanen er planområdet vist som eksisterende utbyggingsområde (lys oransje farge). Utbyggingsområdet har betegnelsen 1Nd (Klypen – Nike) og er et regionalt næringsområde. Fylkesplanen forutsetter utbedring av infrastruktur og påpeker at området må sees i sammenheng med Vestby kommune.

Planen gir en generell arealstrategi for Østfold, men også nærmere retningslinjer for energi- og arealbruk, inkludert samfunnsikkerhet og beredskap, estetikk og kvalitet i byggeområder, universell utforming, kriminalitetsforebygging, vern av landskaps-, natur- og kulturmiljøverdier, senterstruktur og lokalsamfunn, samt effektiv arealutnyttelse, funksjonell lokalisering, fortetting og transformasjon, næringsområder, kjøpesentre og kollektivtrafikk. Avslutningsvis omfatter også retningslinjene vegforhold, inkludert parkering og gang- og sykkelveger.

2.3 Bestemmelser og retningslinjer

2.3.1 Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre

Hensikten med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

I bestemmelsene fastlegges at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente regionale planer. I områder som ikke omfattes av slike regionale planer vil kjøpesentre større enn 3000 m² bruksareal ikke være tillatt. Bestemmelsene gjelder for lokalisering av alle typer varehandel og andre servicefunksjoner.

2.3.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Retningslinjene legger blant annet vekt på å styrke sykkel og gange som transportform, effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for næringstransport, samt universell utforming og tilgjengelighet for alle.

2.3.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov, samt å ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. Formålet med de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er blant annet å;

- › Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- › Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- › Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Videre stilles det krav om at følgende skal vies spesiell oppmerksomhet ved fysisk utforming;

- › Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- › I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, samt kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging, eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt ovenfor, for å møte dagens, eller fremtidens behov ikke blir oppfylt.

2.4 Andre rammer og føringer

Estetikkveileder for Østfold

Hensikten med estetikkveilederen er å gi regional rettleiding om estetikk i forbindelse med utbygging og utvikling i landskapet mellom og rundt byene og tettstedene i Østfold. Estetikkveilederen beskriver i et eget kapittel utfordringer og virkemidler når det gjelder næringsbygg og næringsarealer. Retningslinjer for hensyn som skal ivaretas i plan- og byggesaker er: Bruk av skilt og reklame skal ikke ha et større omfang enn nødvendig. Det skal redegjøres for bruk av belysning, og uheldig fjernvirkning skal unngås. Bruk av vegetasjon i form av skjermbelter, buffersoner og samplantinger for struktur og skjerming (gjærne stedegen vegetasjon). Store grå arealer skal søkes brutt opp med vegetasjon, kantmarkeringer og terrengsprang. Skjøtsel og drift av uteområder må avklares. Det skal tas hensyn til omkringliggende landskaps- og naturverdier og øvrig

grønnstruktur. Store fyllinger skal unngås. Parkeringsarealer bør inneholde innslag av trevegetasjon. God formgivning i bygninger, hvor volum, bygningshøyde, materialbruk, fargebruk og plassering er tilpasset omgivelsene.

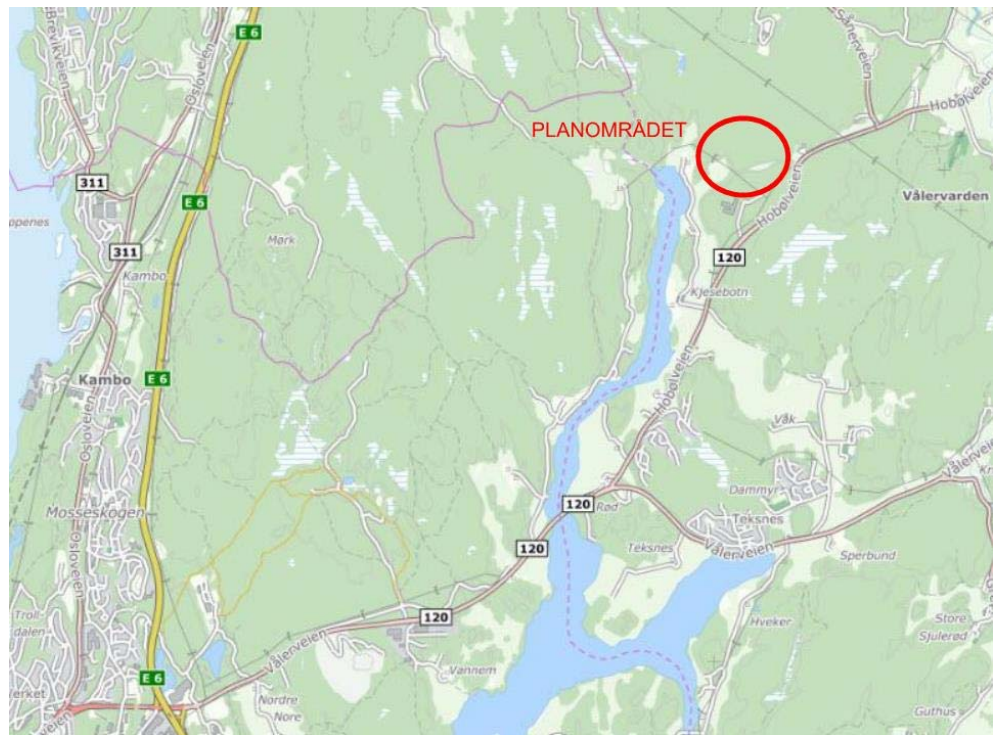
3 Eksisterende situasjon

3.1 Arealbruk og fysiske forutsetninger

I dette kapitlet gis det en kort og overordnet beskrivelse av arealbruk og fysiske forutsetninger som grunnlag for forståelse av planoppgaven og forslag til planprogram for øvrig.

3.2 Beliggenhet

Planområdet ligger nord for Augerød, øst for Lødengfjorden i Våler kommune og i umiddelbar nærhet til fv. 120. Området omfatter deler av gnr./bnr. 18/3, 18/7, 21/2, 21/3, 21/6, 21/8, 21/9 og er til sammen ca. 213 daa.



Figur 3: Illustrasjoner viser overordnet lokalisering av planområdet (COWI AS, 2016)

Avstand fra planområdet til krysset Granittveien x fv. 120 er ca. 500 meter, til krysset fv. 120 x fv. 115 er ca. 1600 meter og til E6 ca. 8 km.

3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dagens situasjon i hovedsak ubebygget og består av skogsareal. Søndre del av planområdet er fylt opp med løsmasser.

Tilgrensende område i sør består av et delvis utbygd næringsområde, mens tilstøtende områder i vest, øst og nord består av ubebygde landbruks-, natur- og friluftsområder. I hovedsak skog, men også noe dyrka mark.



Figur 4: Illustrasjoner viser planområdets avgrensning på ortofoto (COWI AS, 2016)

3.4 Landskap og vegetasjon

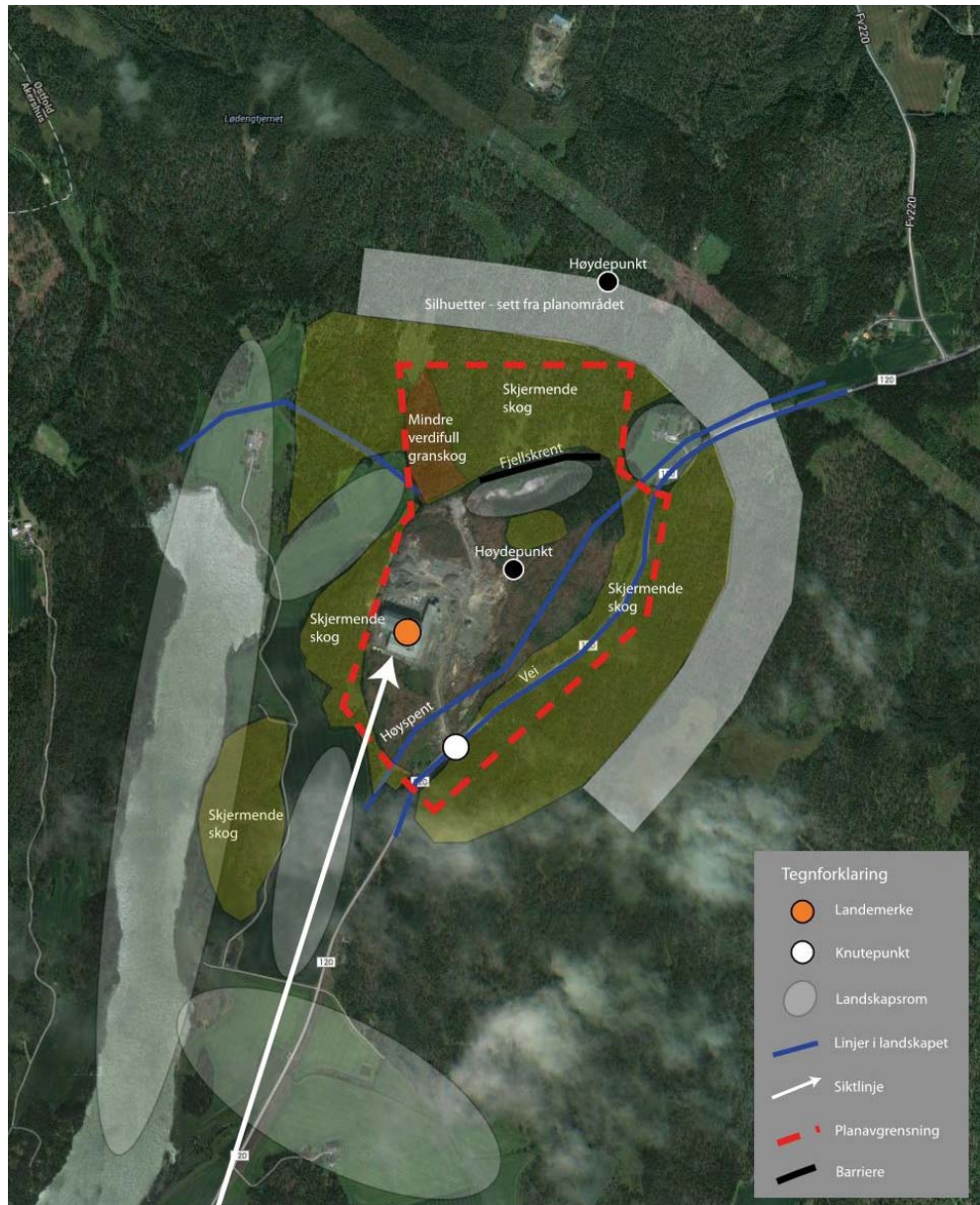
Våler næringspark befinner seg i landskapsregionen hvor dominerende berggrunn er gneis med noe granitt. I regionen er det et sprekke-dalsterreng med leiresletter i dalene. Lødengfjorden er del av vassdraget rundt Vansjø, og dette systemet er demmet opp av raet som går gjennom fylket. Området ligger under marin grense. Skogsområdene er produktive, og jordbruksarealene er verdifulle. I området er landskapet preget av mye skog, med en del sammenhengende fulldyrka jordbruksareal inni mellom. Store boligområder befinner seg et stykke unna området, mot sør. I eksisterende og framtidig byggeområder innenfor Våler næringspark er det i dag gjort en del terrengbearbeiding, som følge av at deler av området allerede er regulert til næringsområde. Opprinnelig var dette skogsområder, som lå noe høyere enn jordbruksarealene omkring, og landskapet er preget av kupert terreng med tynt løsmassedecke og fjell i dagen. Planområdet er ikke tidligere regulert, og består fortsatt av uberørt skogsmark.

Området befinner seg i boreonemoral sone, det vil si at det hovedsakelig er granskog på middels og gode boniteter, mens fattigere furuskog dekker høydedrag og koller. Det er også en del tilslag av bjørk i området. I planområdet er det blandingsskog med furu, gran, lyng og noe bjørk. I søndre del av Våler næringspark er mye vegetasjon fjernet som ledd i utbyggingen av området til næringsformål. Det er bevart soner med vegetasjon langs ytterkantene av området, i tråd med gjeldende regulering. Videre er det fortsatt også et felt med yngre barskog (gran) nord for planområdet, sør for det lille vannet. Vest for UNILs bygg, ned mot Lødengfjorden er det et område med barskog som ligger utenfor

planavgrensningen for Våler næringspark. Dette er verdifull skjerming mot bebyggelse i vest, selv om det høyeste bygget rager over skogen.

Terrenget i området ligger noe høyere enn områdene mot sør, mens det fortsetter å stige mot nord og øst. Når man ankommer området fra fv. 120, stiger terrenget opp mot UNILs anlegg (eksisterende, større lager- og kontorbygg). Her er det relativt flatt terreng, før det stiger til et høyereliggende nivå sentralt i området. Herfra ser man blant annet gårdsbruket som ligger mot sør, ved Lødengfjorden. I overgangen til det nordre området som ikke tidligere er regulert, men avsatt til framtidig næringsområde i overordnet arealplan, er det et tydelig skille i landskapet, hvor det er en forsenkning i terrenget som går i retning øst-vest. Her er en fjellskrent som danner barriere for ferdsel, og det har samlet seg vann i forsenkningen. I vestenden av forsenkningen er det minst høydeforskjell mellom områdene i sør og nord. Terrenget stiger videre mot nord i den nordlige delen av området.

Det ble i forbindelse med tidligere konsekvensutredning (2014) utarbeidet en enkel landskapsanalyse med bakgrunn i relevante elementer og problemstillinger innenfor planområdet.



Figur 5: Landskapsanalyse fra tidligere konsekvensutredning for hele Våler næringspark (også området i sør som ikke omfattes av dette planarbeidet) (COWI AS, 2014)

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er innenfor planområdet ikke registrert kjente, automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner. Det er heller ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner i nærheten av planområdet. De nærmeste automatisk fredete kulturminnene er en gravhaug ved Middagsåsen skisenter (Vålervarden), ca. 1,4 km øst for utredningsområdet og et uavklart funn ved en gård, ca. 2,5 km sør for utredningsområdet, ved krysset mellom fv. 115 og fv. 120.

3.6 Naturverdier

Utredningsområdet befinner seg i boreonemoral sone, det vil si at det hovedsakelig er granskog på middels og gode boniteter, mens fattigere furuskog dekker

høydedrag og koller. Innenfor planområdet er det blandingskog med furu, gran, lyng og noe bjørk.

Innenfor planområdet finnes det registrert én lokalitet av spesiell verdi i "Naturbase", nærmere bestemt et område på ca. 2,3 daa med gammel barskog, beliggende ved avgrensningen av planområdet mot et gårdsbruk i øst (lok. 316 "Klypen"). Lokaliteten består av granskog på storsteinet blokkmark. Blåbærgranskog dominerer, småflekker med småbregne- og lågurtskog. Litt bjørk, rogn og osp. Lite død ved. Noen signalarter er funnet; f.eks. krusfellmose og trollurt. Lokaliteten vurderes til regional verdi B.

Når det gjelder vilt, er det registrert to trekkveier for elg og rådyr innenfor eller i nærhet av planområdet. Den ene går fra sørøst mot nordvest på tvers av utredningsområdet. Den andre går i samme retning, men noe sterkere mot nord ca. 400 meter øst for planområdet.

3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk

Planområdet har i dagens situasjon ingen kjent vesentlig funksjon eller verdi som rekreasjonsområde.

3.8 Landbruk

Planområdet består i hovedsak av grunnlendt barskog med lav bonitet.

3.9 Veiforhold

Planområdet har atkomst fra Granittveien, som er en lokalveg i Våler næringspark, mens Våler næringspark har atkomst fra fv. 120. Krysset fv. 120 x Granittveien ble etablert i forbindelse med utvikling av UNIL-prosjektet. Kjøreevstand fra planområdet til fv. 120 er ca. 500 meter.



Figur 6: Krysset mellom fv. 120 og Granittveien (COWI AS, 2014)

Granittveien har en god standard og en vegbredde på 7 meter. Fartsgrense er 50 km/t. Det er i eksisterende situasjon ikke tilrettelagt for atkomst til planområdet med gange eller sykkel, men det er regulert og startet opp arbeid med gang- og sykkelveg langs Granittveien og langs fv. 120 fra Augerød.

Nærmeste kollektivholdeplasser er etablert i krysset fv. 120 x Granittveien, henholdsvis sørvest for nordgående trafikk og nordøst for sørgående trafikk.

Det ble som ledd i arbeid med konsekvensutredning utarbeidet en trafikkanalyse, hvor trafikk til/fra planområdet og kapasitet i krysset fv. 120 x Granittveien er vurdert. ÅDT for fv. 120 er estimert til ca. 4300 sør for krysset (2013) og 1400 nord for krysset (2012). Beregninger viser at det er gode avviklingsforhold i eksisterende situasjon i krysset mellom fv. 120 og Granittveien.

3.10 Barn og unges interesser

Det er ikke registrert noen spesielle interesser for barn og unge innenfor planområdet.

3.11 Grunnforhold

Majoriteten av planområdet består av bart fjell med stedvis tynt løsmassedecke (kategoriene "bart fjell" og "humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn). I søndre del av planområdet, i tilknytning til tidligere dam, er det hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

4 Alternativer og innhold

4.1 Innledning

Plan- og utredningsprosessen vil omfatte to ulike alternativ. Det ene alternativ innebærer en videreføring av dagens, eksisterende situasjon, altså ingen endringer (0-alternativet). Alternativ 1 innebærer en omdisponering av dagens landbruks-, natur- og friluftsområde til område for bebyggelse og anlegg.

4.2 Alternativer

4.2.1 Alternativ 0

Alternativ 0 er en videreføring av eksisterende reguleringsituasjon, som i praksis vil bety at det ikke vil foretas endringer/gjennomføres tiltak. Planområdet vil forbli som i dagens situasjon (ubebygd).

4.2.2 Alternativ 1 (Forslagsstillers alternativ)

Alternativ 1 (forslagsstillers alternativ) medfører utvikling av planområdet til bebyggelse- og anleggsformål for industri lager med tilhørende, underordnet kontorvirksomhet.

5 Om konsekvensutredning, inkludert utredningstemaer

5.1 Innledning

§ 7 i forskrift om konsekvensutredninger sier blant annet følgende om innholdet i en konsekvensutredning;

Konsekvensutredningen skal tilpasses plannivået og være relevant for de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Der hvor slik kunnskap ikke foreligger om viktige forhold skal det i nødvendig grad innhentes ny kunnskap. Konsekvensutredningen, herunder feltundersøkelser, skal gjennomføres i henhold til anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.

5.2 Skisseprosjekt

Som del av planarbeidet vil det utarbeides et skisseprosjekt for ny bebyggelse og utomhusanlegg, som vil legges til grunn for utredning av konsekvenser som følge av planforslaget. Skisseprosjektet skal illustreres med en overordnet illustrasjonsplan med tilhørende snitt.

5.3 Redegjørelse for planforslaget

5.3.1 Generelt

Redegjørelser for forhold som nevnt i de påfølgende underkapitlene skal innarbeides i planbeskrivelse med konsekvensutredning.

5.3.2 Innhold og formål, inkludert begrunnelse

Innhold og formål med planforslaget, med særlig vekt på vurdering av en hensiktsmessig og funksjonell bebyggelsesstruktur grønnstruktur og anlegg for myke trafikanter, skal utarbeides.

5.3.3 Tidsplan

Tidsplan for forventet gjennomføring av planforslaget skal utarbeides.

5.3.4 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Forholdet mellom planforslag og overordnede planer og retningslinjer, herunder eventuelle avvik, skal vurderes og beskrives.

5.3.5 Nødvendige offentlige og private tiltak

Oversikt over offentlige og private tiltak, som må gjennomføres for å realisere planforslaget, skal beskrives.

5.4 Spesielle problemstillinger og utredningsbehov

Utredningsprogrammet for konsekvensutredningen er basert på forslagsstillers vurderinger av viktige plantema, samt føringer fra planmyndighet. Der hvor ikke annet er spesifisert i teksten under, er metoden som legges til grunn for utredningene analyse og vurderinger utført av forslagsstiller basert på foreliggende grunnlagsmateriale.

Gjennomføring av planforslaget berører etter forslagsstillers vurdering en rekke problemstillinger og temaer, som det vil være nødvendig å belyse gjennom kartlegging og analyse. De fleste av disse temaene er imidlertid allerede belyst gjennom arbeid med overordnet reguleringsplan. Etter forslagsstillers vurdering er det kun tre temaer som bør trekkes fram i en formell konsekvensutredning på et mer detaljert nivå; landskap, massebalanse og overvann.

5.4.1 Landskap (fjernvirkning)

Utredningstema	Landskap
Utredningsomfang	<ul style="list-style-type: none"> • Kartlegge eksisterende landskap gjennom innhenting av foreliggende grunnlagsdata og ny registrering. • Vurdere konsekvenser for landskap som følge av utbygging med spesielt fokus på fjernvirkning. • Vurdere konsekvenser for landskap med fokus på estetikk og grønnstruktur.
Metode	<ul style="list-style-type: none"> • AutoCAD Civil terrengmodell • Perspektiv fra terrengmodell • Snitt (2 x nord/sør, 2 x vest/øst) • Ortofotomanipulasjon (eksisterende situasjon med inntegnet framtidig situasjon) • Fotomanipulasjon med perspektiv fra fv. 120 i sør, Lødengfjorden i vest og Vålervarden i øst • Tekstlig analyse
Mål	<ul style="list-style-type: none"> • I størst mulig grad hensynta eventuelle landskapsverdier ved utforming av planforslag. • Legge nødvendige føringer for videre detaljprosjektering innenfor planområdet. • Innarbeide nødvendige avbøtende tiltak i plankart og planbestemmelser.

5.4.2 Massebalanse

Utredningstema	Massehåndtering
Utredningsomfang	<ul style="list-style-type: none"> • Kartlegge masseover-/underskudd som følge av utbygging. • Vurdere håndtering av eventuelt masseoverskudd.
Metode	<ul style="list-style-type: none"> • AutoCAD Civil terrengmodell med masseberegning.
Mål	<ul style="list-style-type: none"> • Massebalanse

5.4.3 Overvann

Utredningstema	Overvann
Utredningsomfang	<ul style="list-style-type: none"> • Kartlegge eksisterende overvannsforhold gjennom innhenting av foreliggende grunnlagsdata og ny registrering. • Vurdere konsekvenser for overvann som følge

	<p>av utbygging.</p> <ul style="list-style-type: none">• Vurdere konkrete løsninger for håndtering av overvann fra planområdet.
Metode	<ul style="list-style-type: none">• Overvannsberegninger• Tekstlig analyse
Mål	<ul style="list-style-type: none">• Lokal overvannshåndtering• Minimere risiko for utslipp

5.4.4 Supplerende vurderinger og beskrivelser

I tillegg til plantemaet som nevnt overfor, som skal utredes etter forskrift om konsekvensutredninger, skal det gis kortere og mer overordnede vurderinger av følgende plantemaer;

- >
- > Automatisk fredete og nyere tids kulturminner, samt andre verdifulle kulturmiljøer
- > Trafikk
- > Barn og unges interesser
- > Grunnforhold
- > Biologisk mangfold
- > Landbruk
- > Teknisk infrastruktur
- > Risiko og sårbarhet (iht. plan- og bygningslovens § 4-3)
- > Støy
- > Luftforurensning
- > Energibruk
- > Universell utforming

Disse vurderingene vil bygge på tidligere, overordnet konsekvensutredning og suppleres i nødvendig grad.

5.4.5 Oppsummering og samlet vurdering av konsekvenser, samt anbefaling

Det skal gis en samlet oppsummering og vurdering av konsekvenser som følge av planforslaget for det relevante utredningstemaet. Det skal i tillegg gis en anbefaling.

5.4.6 Oppsummering av avbøtende tiltak

Det skal gis en samlet oppsummering av behov for avbøtende tiltak som følge av planforslaget for det relevante utredningstemaet.

5.4.7 Nærmere undersøkelser

Det skal gis en vurdering av behovet for gjennomføring av nærmere undersøkelser for gjennomføring av tiltaket. Krav til nødvendig undersøkelser skal innarbeides i reguleringsbestemmelser.

6 Prosess og medvirkning

6.1 Planprosess

6.1.1 Fasene i planprosessen

En planprosess består av flere ulike faser, som normalt vil se slik ut;

- › Varsling av oppstart
- › Utarbeidelse av planprogram, offentlig ettersyn og fastsettelse av planprogram
- › Utarbeidelse av planforslag
- › Førstegangsbehandling av planforslag (kommunens planavdeling - administrativt/politisk)
- › Utlekking av planforslag til offentlig ettersyn
- › Andregangsbehandling av planforslag (administrativt kommunes planavdeling og politisk i utvalg og kommunestyre)

6.1.2 Behandlingen av planprogrammet

Forslag til planprogram skal i henhold til forskrift om konsekvensutredninger sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Etter at hørings- og offentlig ettersynsperioden er gjennomført og merknader er mottatt, så skal planmyndigheten, som i dette tilfellet er Våler kommune, fastsette planprogrammet på bakgrunn av forslag til planprogram og innkomne merknader til dette. Forslag til planprogram vil fremmes for behandling i politisk underutvalg. Det skal redegjøres for innkomne uttalelser og hvordan de er vurdert og ivaretatt i fastsatt planprogram.

Programmet vil normalt fastsettes innen 10 uker etter at fristen for uttalelse til planprogramforslag er utløpt. I tilfeller hvor berørte myndigheter vurderer at planarbeidet kan komme i konflikt med viktige regionale eller nasjonale hensyn skal forslag til planprogram også sendes Kommunal- og regionaldepartementet til uttalelse.

6.1.3 Planforslag med konsekvensutredning

På bakgrunn av fastsatt planprogram vil forslag til reguleringsplan med tilhørende planbestemmelser, planbeskrivelse og andre utredninger og illustrasjoner utarbeides. Planforslag med konsekvensutredning skal normalt utgjøre et samlet dokument, i henhold til § 7 i forskrift om konsekvensutredning.

Etter utarbeidelse av planmaterialet, som beskrevet ovenfor, vil saken innsendes til Våler kommune for behandling. Våler kommune vil så, som planmyndighet, avgjøre om materialet er komplett.

6.1.4 Administrativ og politisk behandling av planforslaget med konsekvensutredning

Planforslaget vil bli behandlet i planavdelingen i Våler kommune i to omganger. Først i forkant av høring og offentlig ettersyn, en prosess som ofte refereres til som "førstegangsbehandling". Denne behandlingen foregår både administrativt og politisk på utvalgsnivå. Etter høring og offentlig ettersyn vil forslagsstiller og planavdelingen i Våler kommune behandle innkomne merknader og fremme saken for ny politisk behandling, som kalles "andregangsbehandling". Alternativt kan høring og offentlig ettersyn føre til at det må utføres mer arbeid, eksempelvis at nye forhold må belyses, før saken kan fremmes for politisk behandling. Dersom planforslaget blir vesentlig revidert etter offentlig ettersyn vil planmyndighet vurdere om det er nødvendig å legge revidert planforslag ut til et nytt, begrenset offentlig ettersyn.

Når administrasjonen legger fram et planforslag til politisk andregangsbehandling vil det normalt først bli behandlet i politisk utvalg med ansvar for plansaker, før det så blir behandlet og vedtatt i kommunestyret.

6.2 Medvirkning

I utformingen av detaljreguleringsplan for utvidelse av Våler næringspark legges det vekt på informasjon og medvirkning i tråd med prinsippene som ligger til grunn i plan- og bygningsloven og i forskrift om konsekvensutredninger.

Detaljreguleringsplan for Våler næringspark, felt 2 omfatter et relativt stort, men usentralt område. Det er naturlig, og ønskelig, at alle som føler at sine interesser er berørt får mulighet til å delta i planarbeidet og bidra med sine synspunkter.

Forslag til planprogram blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i juni 2016. Gjennom dette får allmennheten blant annet mulighet til å kommentere det foreslåtte utredningstemaet, samt selv foreslå nye. Tidligere er det gjennomført varsling om oppstart av planarbeid. Gjennom varsling av oppstart av planarbeid fikk allmennheten mulighet til å bringe fram forhold og synspunkter, som man mener er av viktighet for planarbeidet. Offentlig ettersyn av forslag til planprogram foregår over en periode på 6 uker.

Når forslag til detaljreguleringsplan med konsekvensutredning er fremmet for planavdelingen i Våler kommune, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningslovens § 12-10. Allmennheten vil da få mulighet til å belyse og

kommentere ulike forhold ved planforslaget, før det eventuelt vedtas på et senere tidspunkt.

Det legges i planprosessen opp til et samarbeid med Våler kommune og andre berørte myndigheter. Det er i innledende planleggingsarbeid vurdert behov for spesielt tilrettelagt medvirkning i form av informasjonsmøter i forbindelse med varsling av oppstart og/eller utlegging av planforslag til offentlig ettersyn, men konkludert med at dette ikke er nødvendig. Særmøter vil arrangeres etter behov.

Det er forslagsstillers mål, at en god medvirkningsprosess vil bidra til et positivt planarbeid som vil resultere i et godt planforslag, samt forankre planen i Våler kommunes befolkning, berørte myndigheter og interesseorganisasjoner.

For spørsmål eller ønske om ytterligere informasjon om planprosessen, som beskrives i dette programmet, kontakt COWI AS på telefon; 02 694, på e-post til; post@cowi.no eller per brev til; Postboks 123, 1601 Fredrikstad. Vennligst henvis til referansenummer A075449.

6.3 Framdrift

I denne planprosessen legges det opp til følgende tidsplan.

Aktivitet	Uke/år	Ansvarlig
Utarbeidelse av forslag til planprogram	-> 25/2016	COWI AS
Varsling av oppstart/off. ettersyn av forslag til planprogram	26/2016-34/2016	COWI AS
Innsending av planprogram til fastsettelse	35/2016	COWI AS
Administrativ og politisk behandling av planprogram (fastsetting)	36/2016-42/2016*	Våler kommune
Utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning	42/2016-52/2016	COWI AS
Innsending av planforslag med konsekvensutredning til administrativ og politisk behandling	1/2017	COWI AS
Offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning	10/2017-16/2017	Våler kommune
Eventuell justering av planforslag med konsekvensutredning etter offentlig ettersyn	17/2017-20/2017	COWI AS / Våler kommune
Planforslag med konsekvensutredning til	20/2017	Våler kommune

administrativ og politisk behandling		
Endelig vedtak av planforslag med konsekvensutredning	26/2017	Våler kommune
Klageperiode	27/2017	Våler kommune

Framdriftsplanen er ikke endelig og kan av ulike årsaker bli gjenstand for mindre eller større endringer.

*Avhenger av møteplan for politisk utvalg og kommunestyre.