

## PLANINITIATIV

Utarbeidet: 14.8.2020

Sist revidert: .....

### Reguleringsplan for **Sagtmoen næringsområde**

#### Forslagstiller

Navn/firma:	Ragnhild Saakvitne	Org.nr.:
Kontaktperson:		
Adresse:	Nordbyveien 477, 1763 Halden	
E-post:	<a href="mailto:ragnhildsaakvitne@outlook.com">ragnhildsaakvitne@outlook.com</a>	
Telefon:	+47 97651572	

#### Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Ark Ama AS	Org.nr.: 982534860
Kontaktperson:	Morten Andersen	
Adresse:	Ordfører Voldens vei 9, 1850 Mysen	
E-post:	<a href="mailto:ma@arkama.no">ma@arkama.no</a>	
Telefon:	+47 90602589	

*Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:*

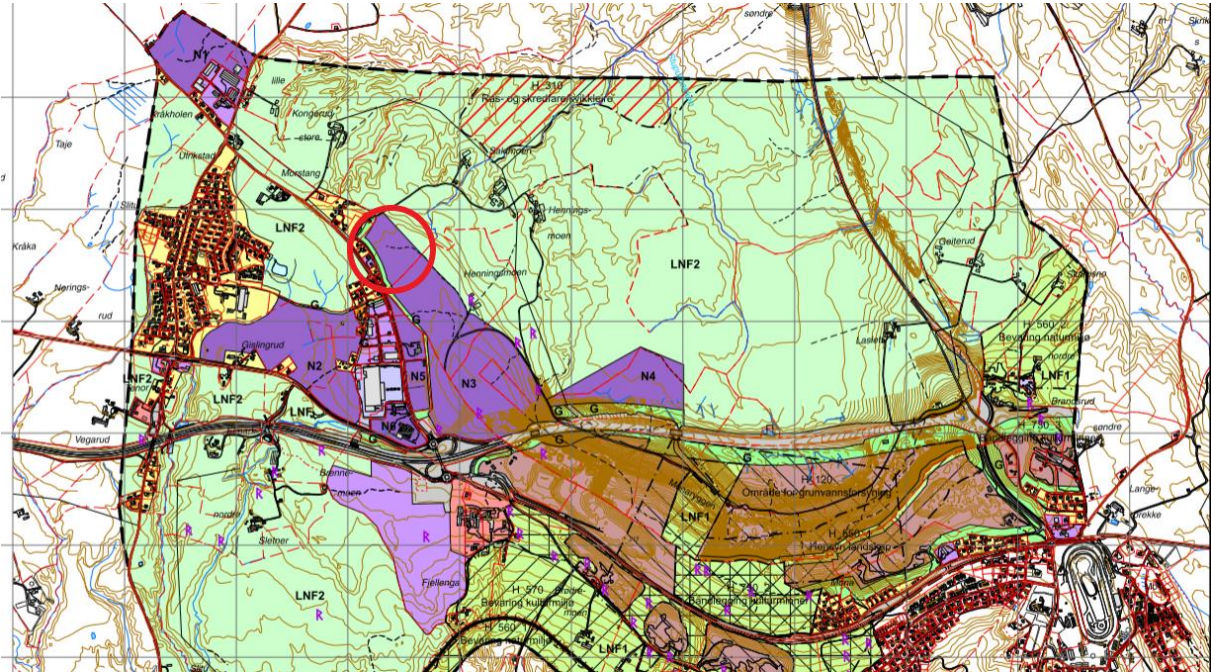
a) formål med planen	Detaljregulere for etablering av næringsvirksomhet i tråd med intensjonene og bestemmelsene i kommuneplanen/kommunedelplanen for Slitu - Momarken; Lager, industri og/eller handel med plasskrevende varer.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet ligger i ytterkanten av det etablert næringsområdet på Brennemoen/Slitu. Området er godt egnet til formålet.  Det totale arealet er om lag 49,5da, og omfatter eiendommene: Gbnr. 616/5 – Sagtmoen næringsområde (46,95da) Gbnr. 102/69 – Sagtmoen I (0,19da – areal mot vei) Gbnr. 102/72 – del av Henningsmoenkroken (0,57da – vei) Deler av Morstongveien for avvikling av kryss/avkjøring.  Forslag til planavgrensning vist på slutten av dokumentet.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Reguleres for næringsbebyggelse og utvendig lager/oppstilling. Området er flatt og åpent, med gode muligheter for å organisere arealene effektivt og rasjonelt. Utsikt og gode dagslysforhold.



d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Det foreligger ingen konkrete planer for bygg/utforming av bygg, men det vil være naturlig å tillate en byggehøyde på inntil 10 meter. I utgangspunktet synes det å være behov for/etterspørsel etter utearealer for oppstilling/lagring av stort materiell og utstyr, men hva som er en fornuftig grad av utnyttning og fordeling av arealer vurderes nærmere.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Avkjøring/trafikkforhold må diskuteres. Det er muligheter for avkjøring i begge ender av planområdet, men hvorvidt det er best å dele trafikken, tillate gjennomkjøring - eller styre trafikken til ett sted, må drøftes. Kommunedelplanen angir et grøntdrag mellom bebyggelse og næring, og det vil være naturlig å følge opp dette. Kanskje vil det være fornuftig å legge opp en voll i dette området mtp. mulig støy.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Arealet det er snakk om er registrert som dyrkbar mark, men består av yngre skog (plantet) og mosebunn på et rødmuldlag av begrenset dybde, med grus/sand under. Det antas å ikke være særlig egnet for landbruksproduksjon.  Det er etter alt å dømme grunnsvanbasseng under deler av området, så det er ikke tilrådelig å bygge med kjeller, eller for virksomhet som kan forårsake forurensning av grunnvannet (noe som gjelder hele Monaområdet).
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Det er Kommuneplan for Trøgstad/Kommunedelplan for Slitu – Momarken, vedtatt 19.6.2014 som gjelder for området, og planarbeidet tar utgangspunkt i denne - og gjennom denne også Fylkesplan og statlige planretningslinjer. Det skal ikke være forhold som kommer i konflikt med gjeldende planer/praksis.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Planarbeidet skal ikke berøre vesentlige interesser.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det utarbeides ROS-analyse i innledende fase av planarbeidet. Forurensning/miljø vil stå sentralt.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Iht. normal praksis.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det vil være naturlig å involvere naboer til eiendommen, og spesielt de som bor mellom planområdet og Morstongveien. Det vil også være naturlig å ha en dialog med andre næringsdrivende på Brennemoen - og næringsdrivende ellers i kommunen.
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Reguleringsplanen får ikke omfang eller innhold som gjør det nødvendig med full konsekvensutredning. Vurderingen er gjort i tråd med forskrift om konsekvensutredninger, kapittel 3, §10. Planen omfatter ikke tiltak som faller inn under vedlegg I, eller vedlegg II.



Utsnitt av Kommunedelplan for Slitu – Momarken:



Planområdet:

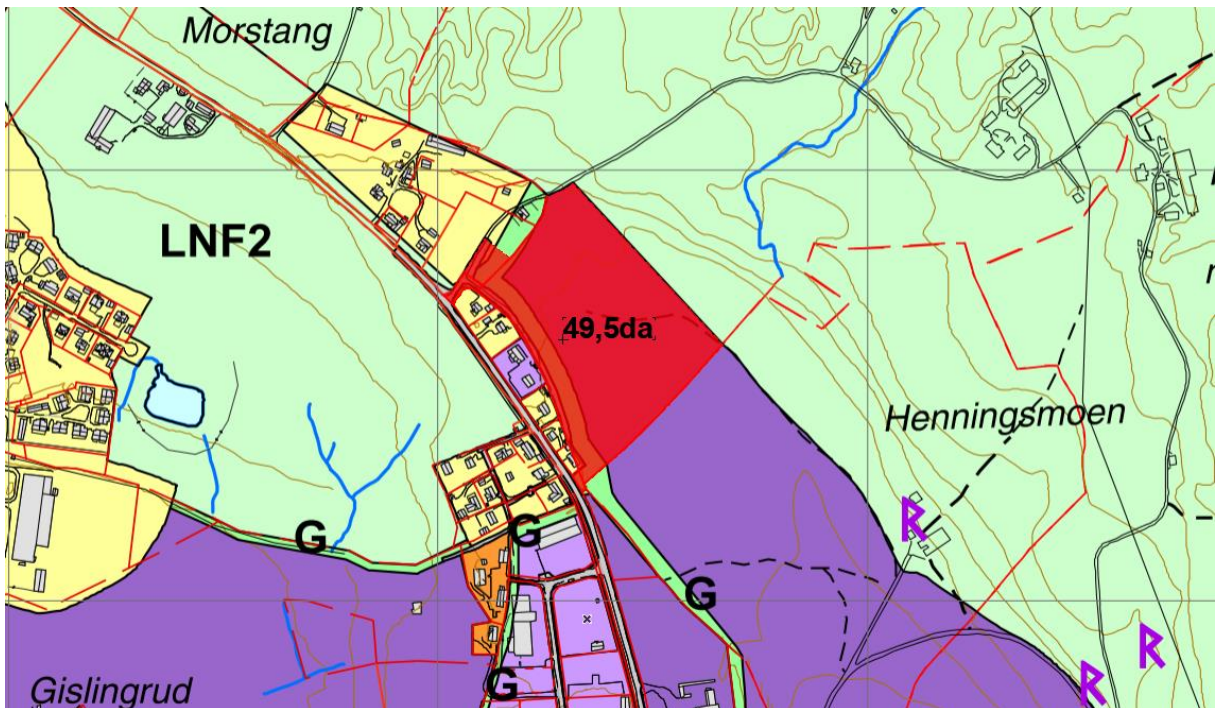




Foto fra sør, Morstongveien:



Foto fra nord, Morstongveien (Henningsmoenkroken til venstre):

