INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

PLANINITIATIV

Utarbeidet: 10.05.2024

Sist revidert: Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.

Reguleringsplan for Jørgentvedt motorsportanlegg

Forslagstiller

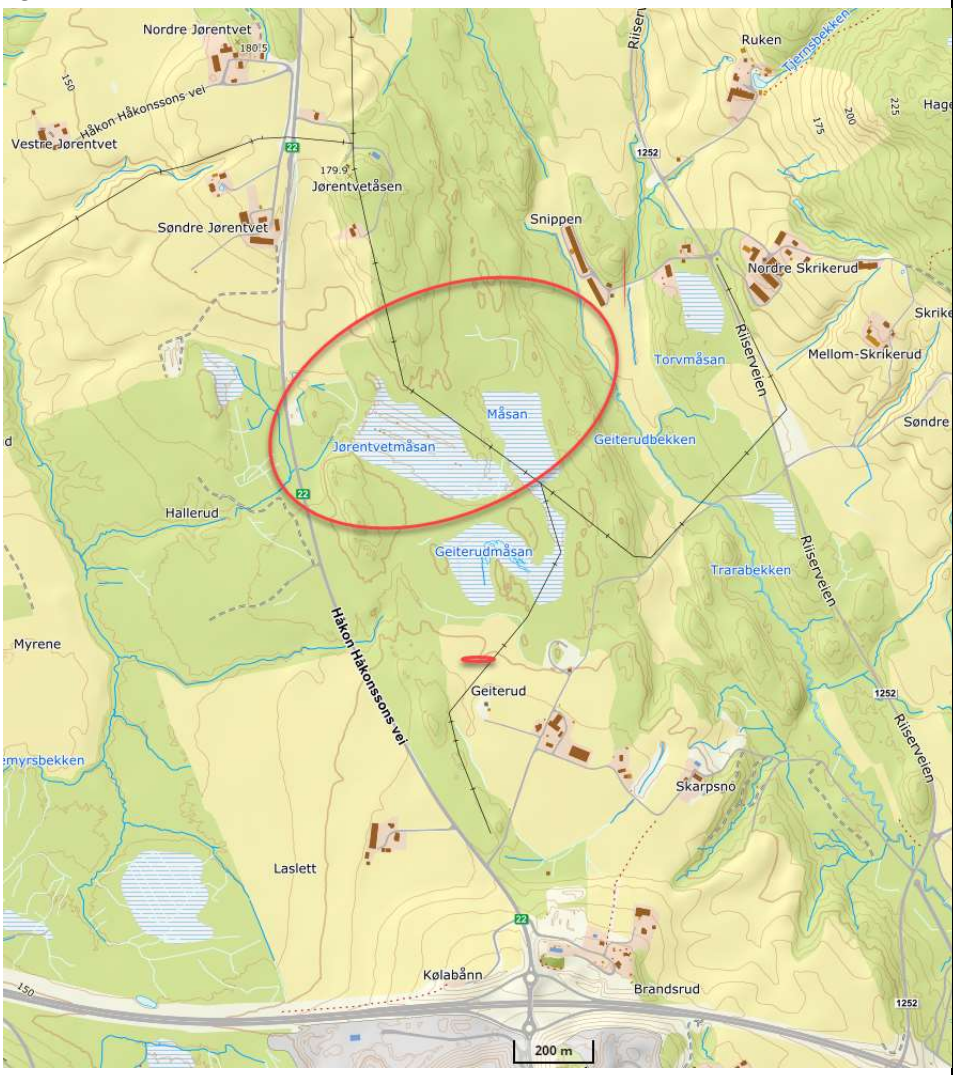
Navn/firma:	Motorpark Indre Østfold AS	Org.nr.: 914 189 624
Kontaktperson:	Bjørn-Vidar Berge	
Adresse:	Kirkeveien 52, 1860 TRØGSTAD	
E-post:	thomasstrand71@hotmail.com	
Telefon:		
og		
Navn/firma:	Aktium Eiendom AS	Org.nr.: 921 996 802
Kontaktperson:	Tore J. Arntzen	
Adresse:	Vikaneveien 209, 1622 GRESSVIK	
E-post:	tore@aktium.no	
Telefon:		

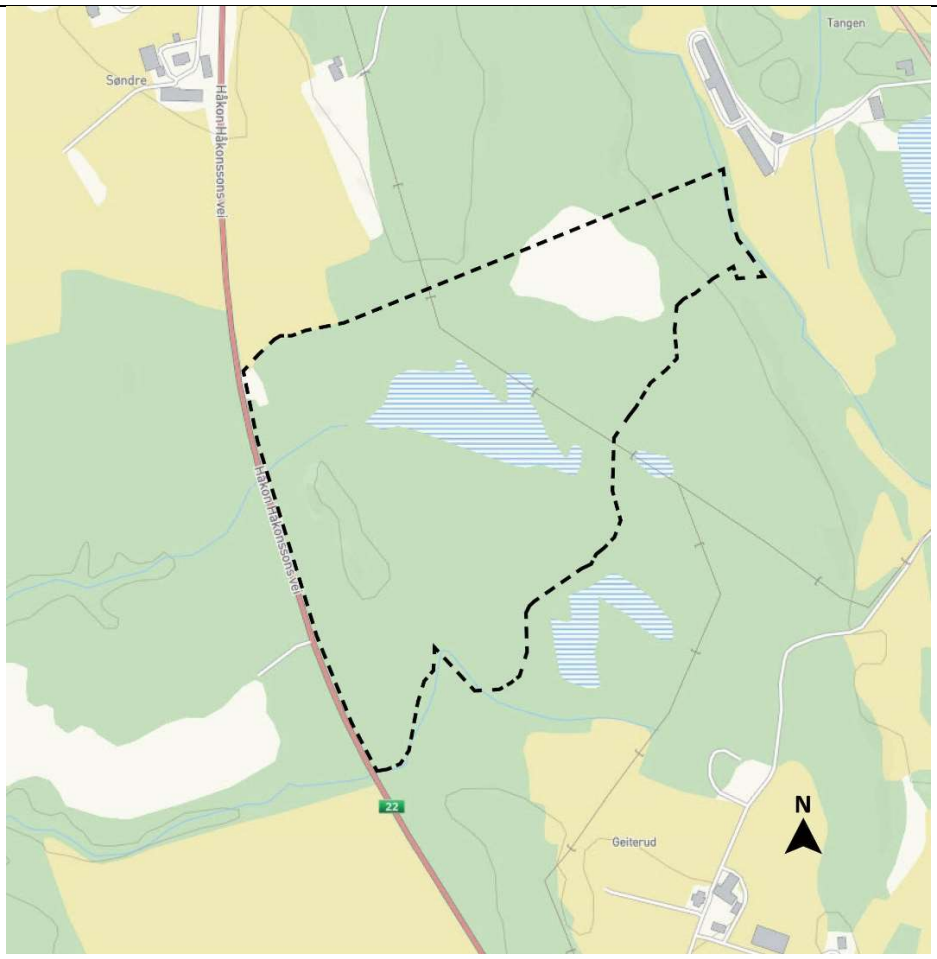
Fagkyndig planforetak

Navn/firma:	Multiconsult AS	Org.nr.: 910 253 158
Kontaktperson:	Heidi Høiseth	
Adresse:	Storgata 35, 1607 Fredrikstad	
E-post:	Heidi.hoiseth@multiconsult.no	
Telefon:	47348989	

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

a) formål med planen	Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av motorsportanlegg og relatert næringsvirksomhet innenfor kommuneplanens avsatte areal for idrettsformål på eiendommen gnr. 613, bnr. 1 og 3.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	**Beliggenhet** Planområdet ligger langs riksvei 22 ca. 1 km nord for E18-krysset ved Momarken.  *Figur 1 Kart som viser planområdets beliggenhet (kilde: Norgeskart)*

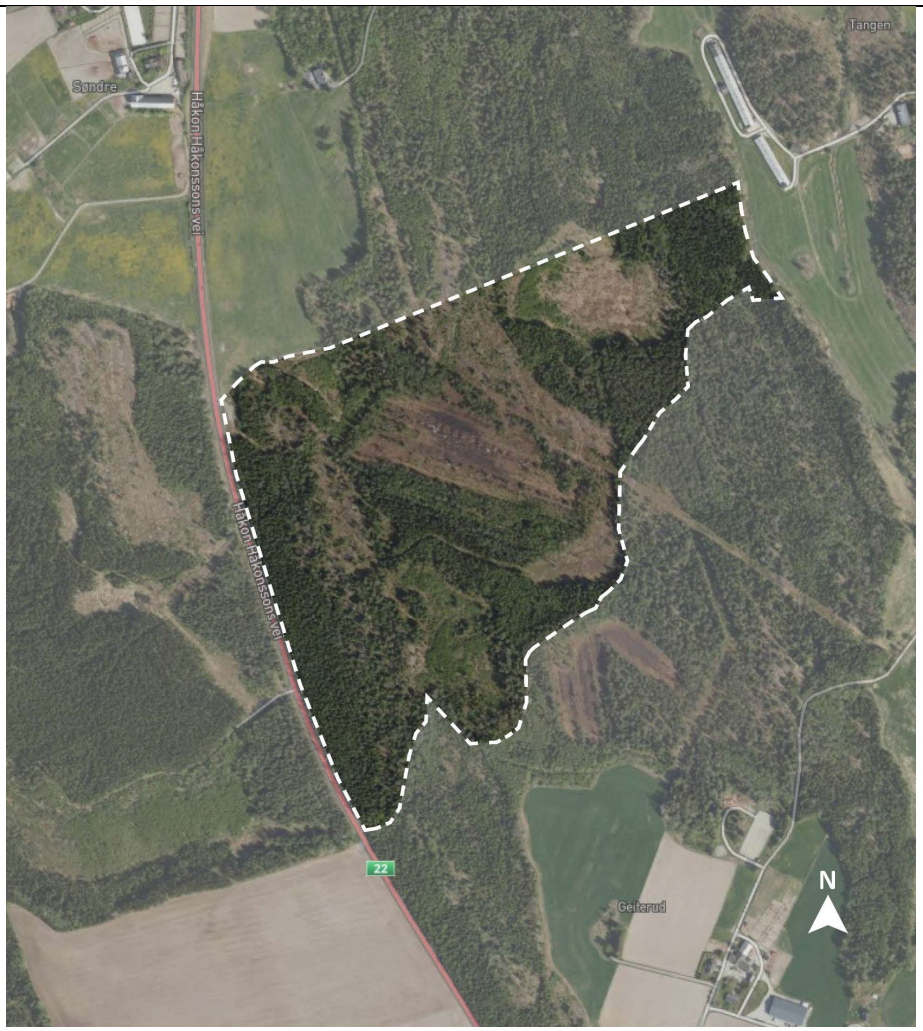


Figur 2: Kart som viser foreløpig planavgrensning (kilde: Kommunekart.com)

Det foreløpige planområdet er ca. 310 daa uten fremtidige veianlegg som tilknyttes rv. 22. Planområdet berører gnr. 613, bnr. 1 og 3. Det foreslås å inkludere del av rv. 22 i varsel om oppstart. Dette avklares i oppstartsmøte med planmyndighet.

Dagens situasjon

Planområdet berører i all hovedsak skogområder med varierende bonitet, tidligere torvuttak (Jørentvetmåsan) og noe urørt myr mot sørøst (Måsan). I øst grenser planområdet til Geiterudbekken og i sør til Geiterudmåsan. Planområdet berører ikke dyrket mark, men deler av området er registrert som dyrkbar mark.



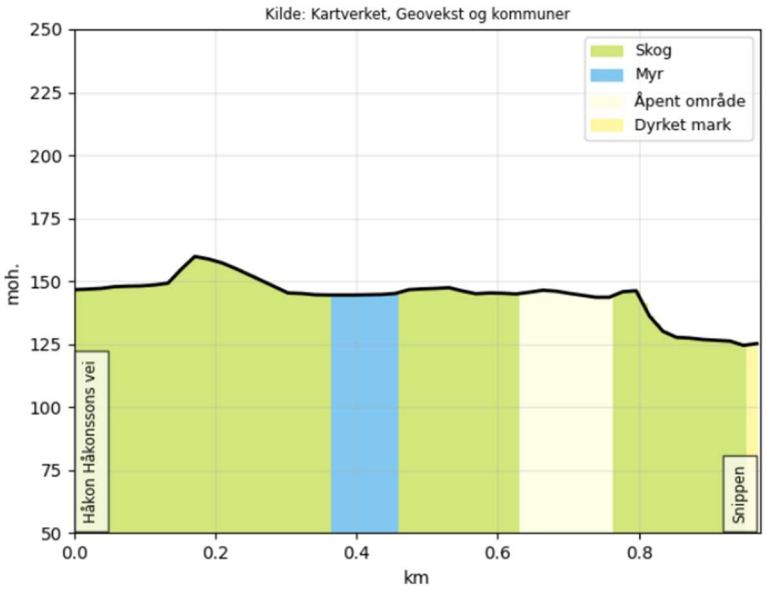
Figur 3: Flyfoto av området (kilde: Kommunekart.com)

Bebyggelse, landskap og terreng

Det er få naboer i umiddelbar nærhet til planområdet. Nærmeste bebyggelse i nord er Jørentvetåsen og Søndre Jørentvet som ligger ca. 3-400 meter fra planområdet. I sør ligger gården Geiterud (avstand ca. 400 m) og i øst er nærmeste bebyggelse (Tangen) ca. 70 meter fra foreslått planavgrensning og ca. 470 meter fra det planlagte banearealet.

Landskapet i og ved planområdet er småkupert med bar- og blandingsskog i veksling med dyrka mark. Det er to myrer innenfor planområdet, Jørentvetmåsan og Måsan. Jørentvetmåsan ble brukt til torvuttak fram til 1960. Furu er det dominerende treslaget på Jørentvetmåsan, mens gran er vanligere sør og øst for myra. Det er også partier med lauvinnblanding i barskogen i nord-nordvest. Geiterudmåsan grenser til planområdet i sør, men ligger utenfor planområdet.

Planområdet har små terrengvariasjoner. I et høydeprofil fra vest mot øst ser man at området er relativt flatt og har svakt terrengfall mot øst/nordøst.



Figur 4: Illustrasjonen viser høydeprofilen i området fra Håkon Håkonssons vei i vest mot Snippen i nord/nordøst (kilde: Kartverket)

En markert kolle mot rv. 22 ved profil 0,2 km i illustrasjonen over illustrerer den mest fremtredende terrengvariasjonen i tiltaksområdet. Kollen har en høyde ca. 15-16 meter over tilstøtende terreng. Området lengst mot nordøst har et terrengfall på ca. 20 meter fra toppunktet ved profil 0,8 km til Geiterud-bekken.

Grunnforhold

Berggrunnen i området er kalkfattig. Landskapet omkring myrene er koller med tynt løsmassedekke som veksler med partier med tykke marine avsetninger i flatere partier (NGU 2023). Myrene har torv med jevnt over mer enn 1m dybde, med varierende omdanningsgrad.

Naturmangfold

Det er tidligere foretatt NiN2 naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets instruks i dette området, utført av Rambøll høsten 2021, men ingen naturtypelokaliteter ble da registrert i planområdet. I Naturbase finnes også flere registrerte naturtyper, kartlagt etter DN-håndbok 13, i dette distriktet, men heller ingen slike registreringer er gjort i planområdet. Disse registreringene er fra ca. 2002 – 2005. I artskart (Artsdatabanken 2023a) foreligger noen artsregistreringer fra Jørentvetmåsan fra 2017. Dette er vanlige arter som molte, røsslyng, torvull m.fl. som vi kan forvente å finne i slik næringsfattig myr.

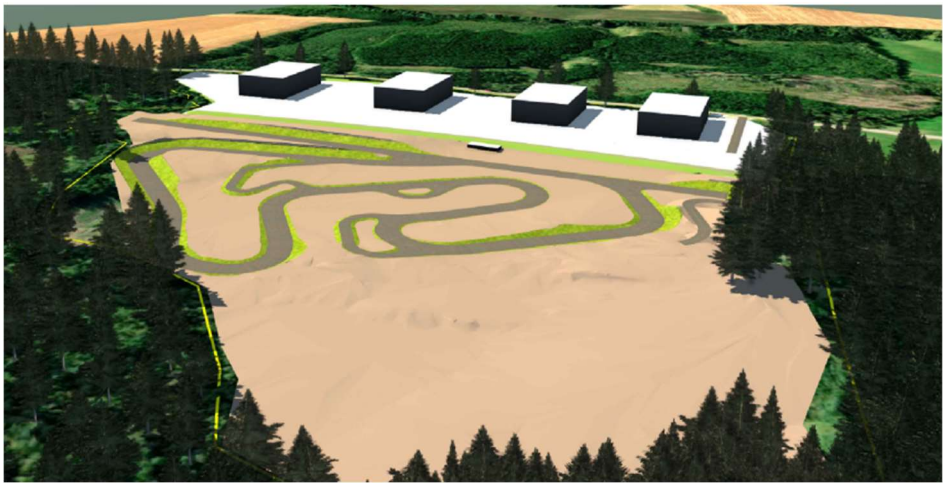
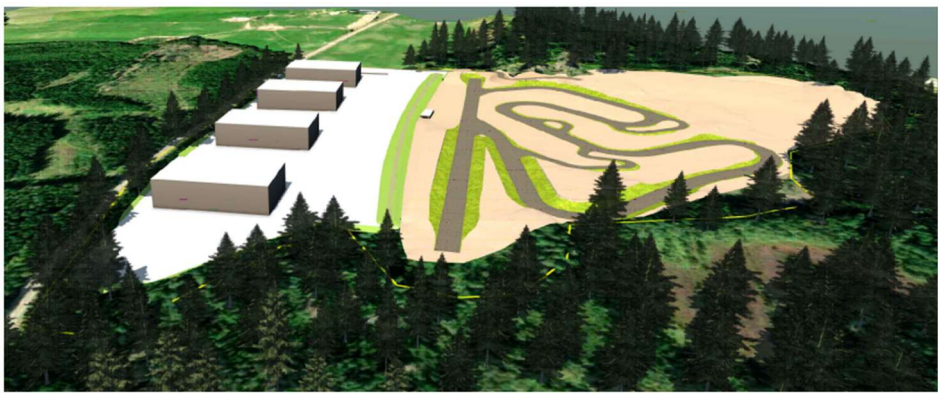
Friluftsliv

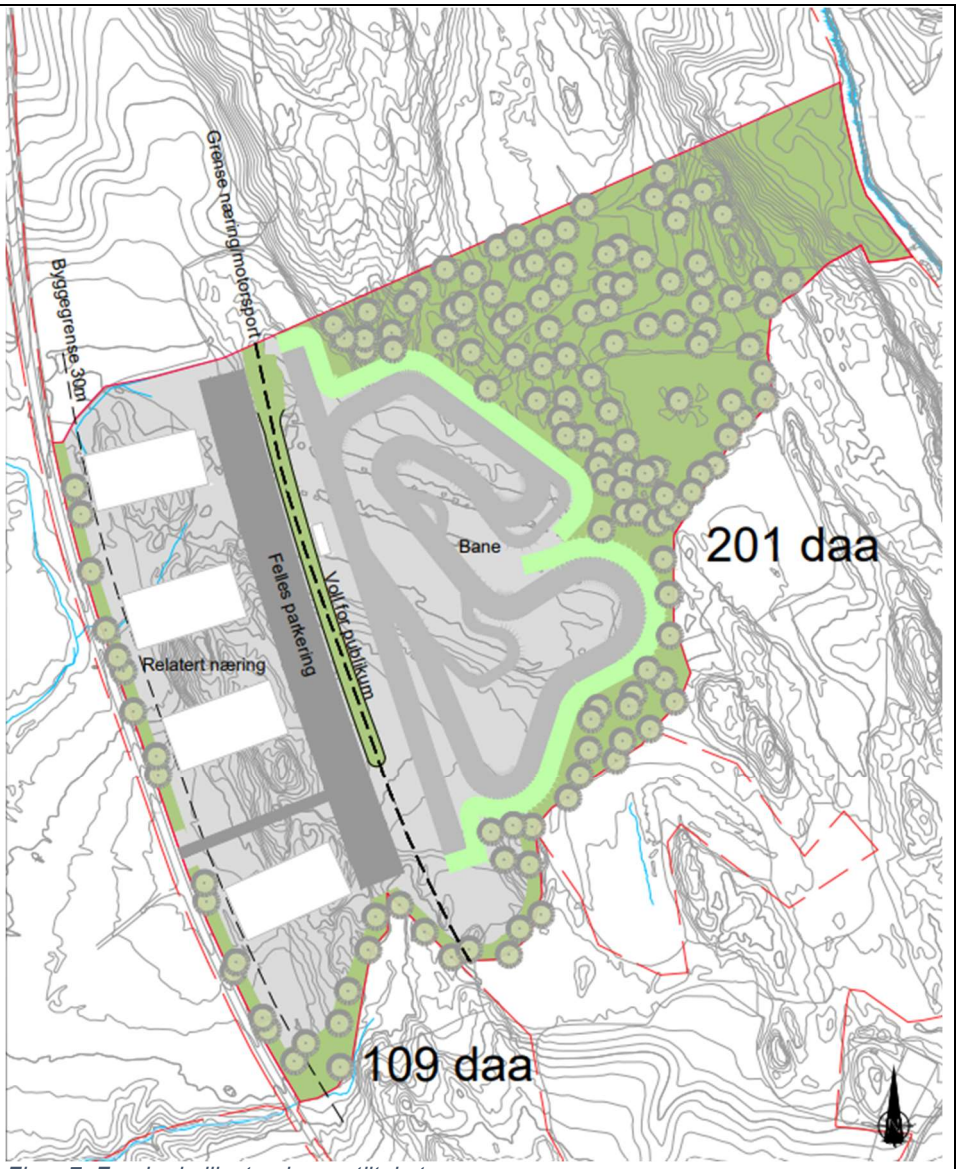
Det er ikke registrerte stier eller turveier i planområdet, og området er heller ikke registrert som viktig friluftsområde eller nevnt i kommunens plan for friluftslivets ferdselsårer.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

	<u>Trafikk</u> Planområdet er tett tilknyttet rv. 22 som nasjonal hovedferdselsåre og mindre enn 1 km nord for E18 som utbygd firefelts vei. ÅDT på rv.22 er ca. 4700 (2023), og tungtrafikkandelen er 15%. <u>Teknisk infrastruktur</u> Det går en høyspentlinje i østre del av planområdet. **Betydning utenfor planområdet** Konfliktnivået for tiltaket er i et planfaglig perspektiv vurdert som lavt. Lokaliseringen vurderes å være godt egnet for etablering av C-virksomheter og motorsportanlegg i tråd med kommuneplanen. I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, har det kommet innspill fra noen naboer som er skeptiske til etablering av motorsportanlegget på grunn av fare for støy og støvplager.

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlagte tiltaket er en kombinasjon av motorpark og relatert næringsvirksomhet. Motorpark Indre Østfold AS og Aktium Eiendom AS samarbeider om utviklingen av området og har inngått avtale med grunneier som gir rett til utvikling av det aktuelle tiltaket. Det legges opp til etablering av motorpark og næringsbebyggelse innenfor kommuneplanens avsatte areal til idrettsformål. Tiltaket vil tilpasses landskap og naturverdier. Det vil i løpet av planarbeidet utføres konsekvensutredning. Hvilke temaer som skal utredes avklares gjennom planprogrammet. Det er foreløpig utarbeidet enkle skisser som viser hvordan området er tenkt utviklet. Adkomst til området planlegges via nytt T-kryss med påkobling til rv. 22. I arbeidet med skissemateriellet er det vurdert en naturlig plassering av næringsvirksomheter langs rv. 22 og etablering av motorsportanlegget noe mer tilbaketrukket fra riksveien. Østre deler av området tenkes ikke utbygd. Endelig plassering vil utredes og tilpasses som en del av planprosessen. Illustrasjonen under viser det foreløpige prinsippet. Det gjøres oppmerksom på at næringsdelen kun er illustrert med volumer uten at det er jobbet detaljert med hva planen skal åpne for. Det vil i løpet av planarbeidet være en vesentlig oppgave å definere tiltaket ytterligere og sammen med planmyndigheten fastsette rammer for etableringen.  *Figur 5: Foreløpig illustrasjon av tiltaket sett fra øst mot vest*  *Figur 6: Foreløpig illustrasjon av tiltaket sett fra sør mot nord*



Figur 7: Foreløpig illustrasjon av tiltaket

Motorsportanlegg
Motorsportanlegget er tenkt utviklet for motorsportgrener beskrevet under.

Bilcross en gren som passer de fleste, og kjøres på bilcrossbane (hovedbanen). Bilcross er hastighetskonkurranse for biler på permanent bane med grus eller delvis fast dekke. Bilcross kjennetegnes ved at bilene skal være rimelige i innkjøp, og at deltagerne forplikter seg til å selge bilen for en pris fastsatt i Bilcross-reglementet, hvis det under et stevne kommer inn bud på bilen innen en fastsatt tidsfrist.

Crosskart er røft sagt en kart som er påmontert større hjul, fjæring og veltebur slik at den kan kjøres på rallycross- og bilcrossbaner. I den solide rørrammen sitter føreren fastspent i 4-punkt sele og får en enorm fartsfølelse selv i moderate hastigheter. 0-100 km/t går unna på 3 sekunder i den største klassen. Crosskart kjøres også som sprintløp og bakkeløp. I Norge har sporten NM-status, og det kjøres også mesterskap i NEZ. Her kan man begynne som fører fra det året man fyller 6 år i de minste kartene.

Shortcar er liten og rask og kjøres bla. på rallycrossbaner. Shortcar passer godt for alle sjåfører som ønsker en superrask bil. I miljøet finnes det tidligere racingførere, gokartere, roadracere, samt helt nye sjåfører. De senere årene har også yngre talenter valgt Shortcar for egen utvikling. Klassen er i vekst og er kjent for sitt uformelle og kameratslige miljø hvor alle hjelper alle. Det kjøres Norgesmesterskap i Shortcar Extreme og Shortcar Bandit. Mesterskapet består av både rallycross og racingløp.

Rallycross kjøres på rallycrossbaner og er en gren for de som ønsker noe mer innen motorsport. Rallycross er en hastighetskonkurranse på permanent bane med delvis fast dekke. Det kjøres NM i alle klasser unntatt junior som kjører Norgescup. Rallycross juniorlisens utstedes til deltagere fra det året man fyller 15 år, og ut det året man fyller 18 år. Deltakere skal delta på kurs og gjennomføre praksiskjøring med instruktør fra NBF. Deltakere under 18 år må ha med ledsager.

Offroad er biler som kjøres i terreng. Disse kjøres i område for Offroad / Enduro. Det finnes flere konkurranseformer innen offroad – fra enkle ferdighetsprøver for standardbiler til ekstreme konkurranser med spesialbygde monsterbiler. Offroad inndeles i to lisensgrupper; Biltrial og Offroad Racing.

Enduro er hastighetskjøring og utholdenhet med sykkel over lang tid, og kjøres i terrenget for Enduro. Fartsetapper kjøres på rallycrossbanen. I Enduro spesial konkurreres det som oftest på motocrossbaner og området omkring banen. Det telles runder, og den som har kjørt flest runder på en forhåndsbestemt tid vinner. I Enduro etappe kjøres det fartsprøver med transportstrekker mellom fartsprøvene.

Radiostyrt motorsport er kjøring med radiostyrte biler og kjøres på bane som er spesiallaget for formålet. Radiostyrt Motorsport i Norge er organisert som eget avdelingsforbund i Norges Motorsportforbund. Grener og klasser i radiostyrt motorsport skilles på drivstoff (forbrenningsmotor eller elektromotor), underlag (onroad eller offroad) og størrelsen på bilene. Det konkurreres på baner fra 100 meter til 300 meter, og underlaget varierer fra asfalt til grus, og nålefiltepper til innendørskjøring.

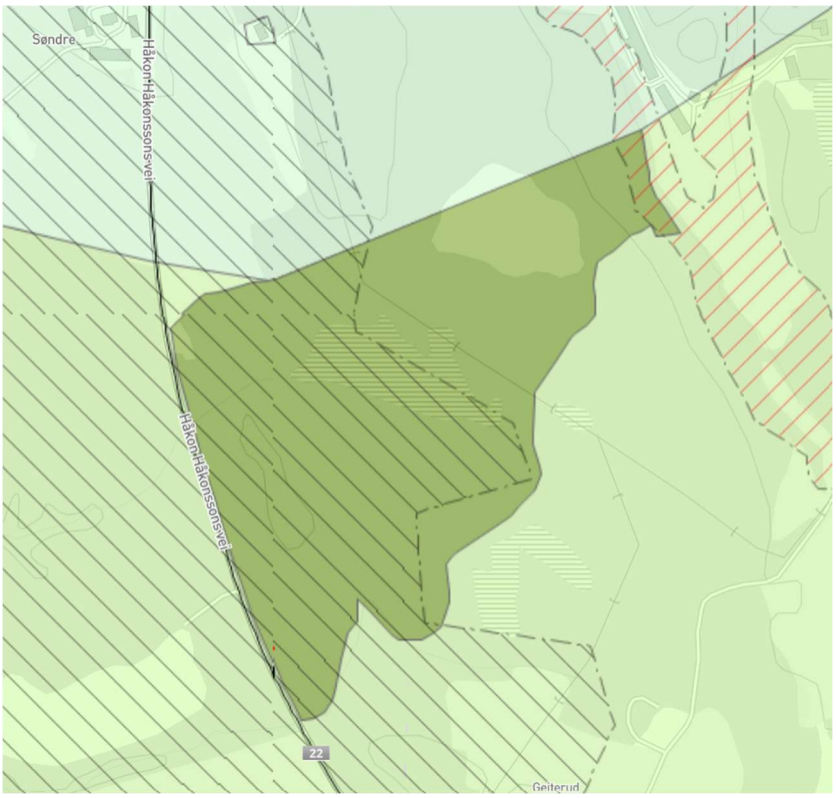
Knattecross er motorcross for barn fra fylte 5 år og kjøres på knattecrossbane. Alle som skal utøve aktivitet innen Norges Motorsportforbund må ha lisens. Lisensen inneholder en personforsikring (unntatt Radiostyrt Motorsport) og er et bevis på at man har nødvendig kompetanse i angitt gren. Lisensen er først gyldig når både medlemskap i klubben og lisensen er betalt. Utøverlisens kan løses fra og med den dagen utøveren har fylt 5 år, og til og med det året utøver fyller 12 år. Lisensen kan benyttes i både trening og konkurranse i Norden.

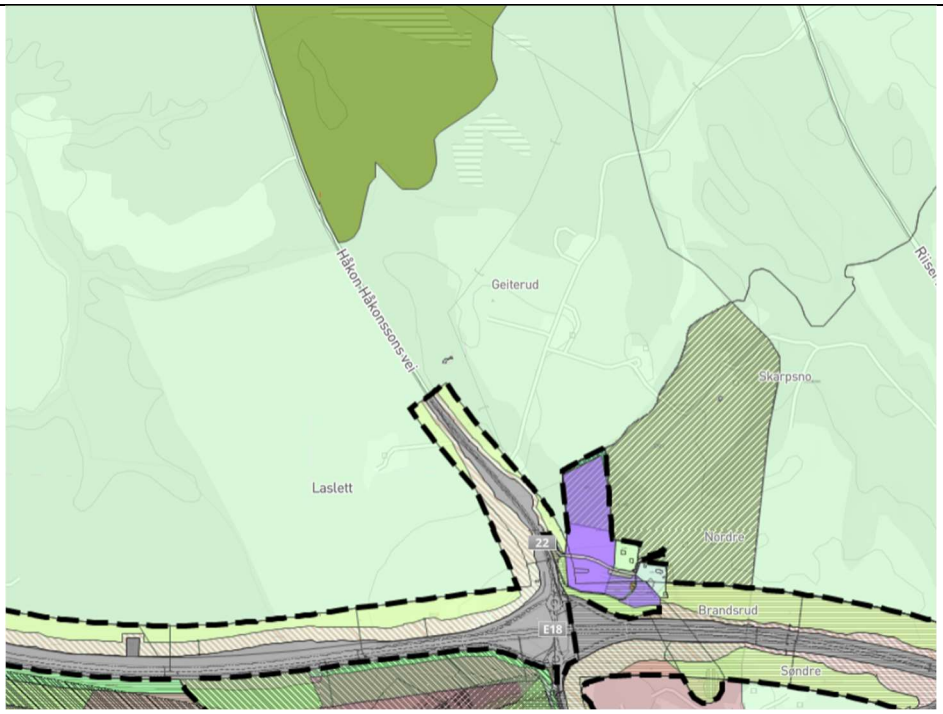
Andre aktiviteter

Statens vegvesen og kjøreskoler har stadig behov for banetraseer for opplæring og trening innenfor både bil og motorsykkel som kan utføres under sikre forhold.

Anlegget vil også tilrettelegges for andre idrettsgrener som ønsker treningsflater på asfalt – som blant annet rulleski og sykling.

	Næringsbebyggelse Det er tenkt tilrettelagt for næringsbebyggelse langs rv. 22. Innhold og utforming av næringsbebyggelsen avklares som del av planarbeidet.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Motorsportanlegget er foreløpig beregnet med et arealbehov på ca. 150-200 daa. Anlegget er i all hovedsak et baneanlegg med tilhørende parkeringsareal for besøkende og utøvende. Bebyggelse for administrasjon og service utgjør en mindre del av tiltaket og kan vurderes innordnet i næringsbebyggelsen eller i en kombinasjon med denne. Næringsarealet er foreløpig tenkt avgrenset til ca. 100 daa langs rv. 22. Det aktuelle arealet vurderes foreløpig å kunne romme inntil 50.000 kvm BYA næringsbebyggelse. Det er tenkt etablert bebyggelse med høyde inntil 20 meter over terreng. Endelige arealbegrensinger og volumer vil avklares i løpet av planarbeidet. Det vil legges til rette for en høy arealutnyttelse med parkeringsarealer.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Tiltaket innebærer etablering av et moderne idrettsanlegg for en idrettsgren som i dag har svært begrenset tilgang på nødvendige baneanlegg. Motorpark Indre Østfold AS representerer 1.150 medlemmer i NMK Trøgstad og KNA Indre Ytre Østfold. Det er i et sosialt bærekraftig perspektiv ønskelig å legge til rette for et trygt og fremtidsrettet tilbud for barn, ungdom og voksne. Gjeldende kommuneplan, retningslinjer og lovverk sikrer at bebyggelse og uteområder gis et spesielt fokus med tanke på bærekraftige løsninger for miljø og samfunn. Det er ønskelig å legge til rette for en høy arealutnyttelse med rasjonelle bygg og arealeffektivt og trygt baneanlegg. Som en del av planarbeidet vil det sikres funksjonelle tverrforbindelser gjennom planområdet, slik at naboer, brukere og andre har god tilgang til friområdene rundt planområdet. Intern grønnstruktur vil inngå i tverrforbindelsene.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planområdet er lite eksponert og har en begrenset synlighet fra omkringliggende områder på grunn av tett vegetasjon rundt området. Det flate terrenget omgitt av tett og storvokst skog gir marginal eksponering av tiltakene. Det planlegges bebyggelse og baneanlegg i vestre del av planområdet. Ny næringsbebyggelse vil være synlig fra rv. 22. Østre del vurderes foreløpig ikke utnyttbart til de aktuelle formålene. Tiltakets virkning på landskap og omgivelser vil bli beskrevet i planbeskrivelsen.

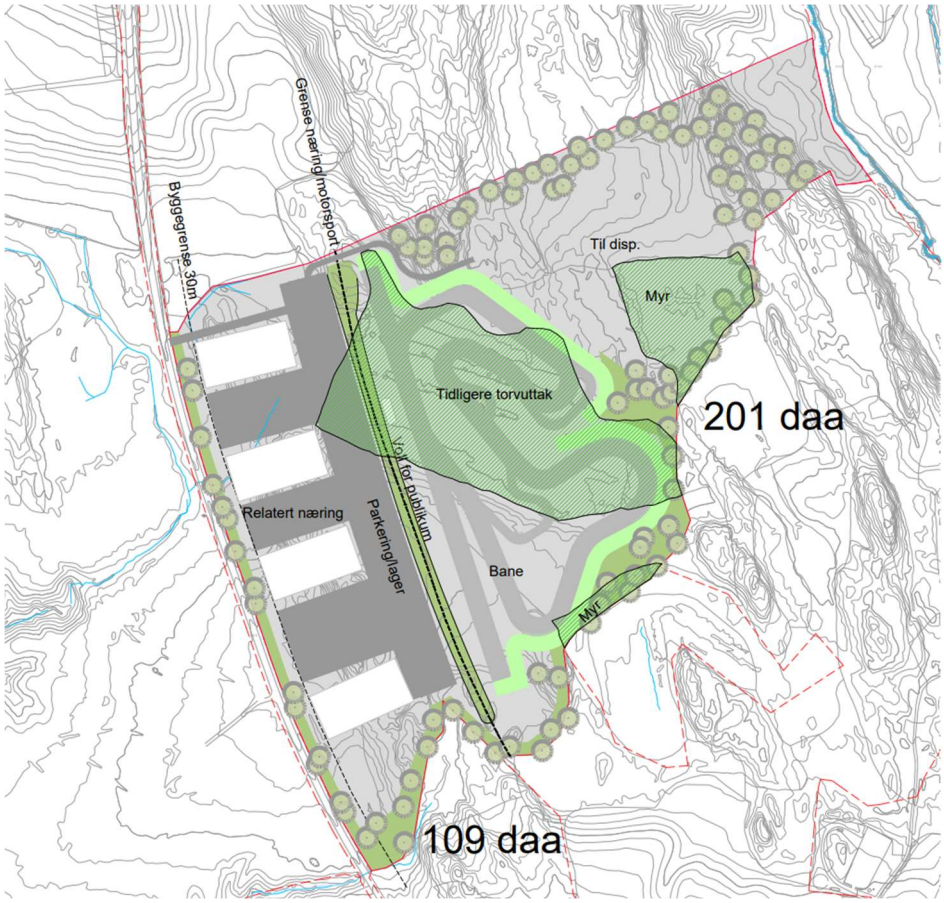
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	**Forhold til gjeldende kommuneplan** Ny kommuneplans arealdel for Indre Østfold kommune 2024-2035 ble vedtatt 6. februar 2024 i sak KS-009/24. Området er i ny plan videreført fra forrige KPA med benevnelse IDR4.  *Figur 8: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel – plankart. Idrettsformål IDR4 vist med mørk grønn farge.* Utsnitt fra kommuneplanens bestemmelser for IDR4; § 5.7 Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8 **IDR4 Jørgentvedt motorsportanlegg** Støy, jordressurser og klimagassutslipp, herunder muligheter til å ta vare på deler av myra, skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy, og fastsette driftstider for baneanlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt. Eventuell bilsportrelatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan. I østre del av planområdet er det hensynssone H320 Flomfare langs Geiterud-bekken. I vestre del av planområdet er det hensynssone H_120 Område for grunnvanns-forsyning. **Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid** Eiendommen er uregulert. Nærmeste reguleringsplan er PlanID 012220020001 E18 Melleby - Askim grense. Utsnitt av plankart vises under.



Figur 9: Utsnitt fra reguleringsplan «E18 melleby- Askim grense»

Statlige planretningslinjer

Aktuelle planretningslinjer er rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1442 og T-1520) og retningslinje for flom og skredfare i arealplaner.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Foreløpig vurdering tilsier at støy fra motorsportanlegget, grunnforhold/områdestabilitet, naturmangfold og nær-/fjernvirkning for landskapet vil bli viktige problemstillinger å belyse i planarbeidet. **Grunnforhold - områdestabilitet** Vi er kjent med at det er identifisert fareområder i nærområdet, og at det kan være krevende grunnforhold. Kommuneplanen anviser fareområde for ras/skred ca. 450 meter vest for planområdet. Det er ikke gjort grunnundersøkelser i planområdet tidligere, men det er gjort en rekke boringer i fareområdet i vest og langs Geiterudbekken i øst. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet vil vedlegges planmaterialet. **Naturverdier** I forbindelse med forekomst av myr som naturtype innenfor planområdet, er det sommeren 2023 gjennomført en første befaring/registrering med biolog samt gjort vurdering av klimaeffekten av myra. Det vil i planarbeidet utredes hvordan torvlagene i området kan ivaretas i kombinasjon med etablering av anlegget. Det vil vurderes muligheten for restaurering av myr i det gamle torvuttaket. Det legges ikke opp til inngrep i de urørte myrarealene innenfor planområdet. Illustrasjonen under viser myrområdene og det tidligere torvuttaket med grønn skravur. Endelig løsning og avbøtende tiltak vil tilpasses naturverdier og andre forhold etter hvert som kunnskapsgrunnlaget innhentes i planarbeidet.  **Landskap nær- og fjernvirkning** Omtalt under pkt. f).

	Støy og luftkvalitet Naboer nærmeste baneanlegget vil kunne bli utsatt for støy- og luftforurensning. Det vil bli gjort støyutredninger og utredning av luftkvalitet som viser konsekvenser av tiltaket og avbøtende tiltak. **Av andre aktuelle temaer nevnes følgende:** • Trafikk • Kulturminner • Friluftsliv • Naturressurser • Risiko og sårbarhet • Massehåndtering
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	I forbindelse med planprosessen vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal kartlegge og ivareta nødvendig hensyn til fare for ulykker og uønskede konsekvenser som følge av planarbeidet. Dersom det avdekkes risiko/sårbarhet, vil plangrep eller bestemmelser sikres i planen for å fjerne eller redusere risiko for uønskede hendelser. Behov for ekstraordinær kartlegging kan være nødvendig, og aktuelle utredningstema vil avklares nærmere i planarbeidet. Utvikling og økt aktivitet vil generere en viss trafikkøkning i veisystemet frem til planlagte byggeområder. Hensynet til trafikksikkerhet og trafikkavvikling vil vurderes som en del av planarbeidet og beskrives i det endelige planforslaget.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Varsel om oppstart sendes som et minimum til Statsforvalteren, Statens vegvesen, Norges vassdrag- og energidirektorat, Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap og Østfold Fylkeskommune (plan- og kulturminnemyndighet). Berørte naboer og kommunale etater varsles om igangsetting av planarbeidet. Endelig varslingsliste vil avklares i samråd med Indre Østfold kommune.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning med f.eks. naboer eller sektormyndigheter vil vurderes underveis i planprosessen i samråd med planmyndigheten. Naboer, sektormyndigheter og andre berørte vil få tilsendt varslingsdokumenter ved varsel om oppstart. Det vil også kunngjøres oppstart i lokalavisen og på kommunens hjemmeside. Senere vil et komplett planforslag legges ut på høring/offentlig ettersyn, med en frist til å gi merknad på minimum 6 uker. Dersom det ikke foreligger innsigelser fra innsigelsesmyndighetene, vil planen legges frem for sluttbehandling i kommunestyret etter høringen.

l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Det er vurdert om det er behov for konsekvensutredning 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 m^2. Planarbeidet omfattes dermed av pkt. 24 i forskriftens vedlegg I. Tiltaket faller også inn under §8, pkt. 11 bokstav a) i vedlegg II. Det vil bli utarbeidet forslag til planprogram som fremlegges for kommunens planavdeling og senere politisk behandling.