

FORSLAG TIL ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR KILSBAKKEN NORD, PLANID 0104_382 - BESKRIVELSE

Plan1 AS har på vegne av forslagsstiller Bakke AS utarbeidet forslag til endring av detaljreguleringsplan 0104_382 Kilsbakken Nord vedtatt 15.05.2018. I samråd med Moss kommune søkes endringen behandlet etter enklere prosess i henhold til Plan- og bygningsloven §12-14.

Kontaktinformasjon:

Forslagsstiller og fakturamottaker:

Bakke AS: Finstadhagen Næringspark, 1930 Aurskog. Org.nr. 998 227 684

Kontaktperson: Niklas Åkerlund, Mob.: 930 81 660. E-post: niklas.akerlund@bakke-as.no

Konsulent:

Plan1 AS, Balder Alle 2, 2060 Gardermoen

Kontaktperson: Arealplanlegger Inge Fagerhaug, Mob: 916 17 383, E-post: iof@p1.no

Søknad om endring omfatter følgende forhold:

1. Lekeplass BLK_1 utvides og endres fra lekeplass for småbarn til lekeplass for større barn (tidligere BLK_2)
2. BLK_2 flyttes til del av BKS_3.
3. Tidligere lekeområde BLK_2 endres til grønnstruktur. Det legges inn en liten korridor fra o_kjøreveg til o_GN som regulert gangatkomst fra boligområdene til naturområdet.
4. Byggeområdene BKS_1 omdisponeres i sin helhet til lekeareal og utgår av plan.
5. Plassering av BRE_2 justeres i henhold til vedtak i Moss kommune

Reguleringsbestemmelsene §§ 2, 4, 5 endres slik at de samsvarer med endringene i plankartet.

Bakgrunn for endring av reguleringsplan:

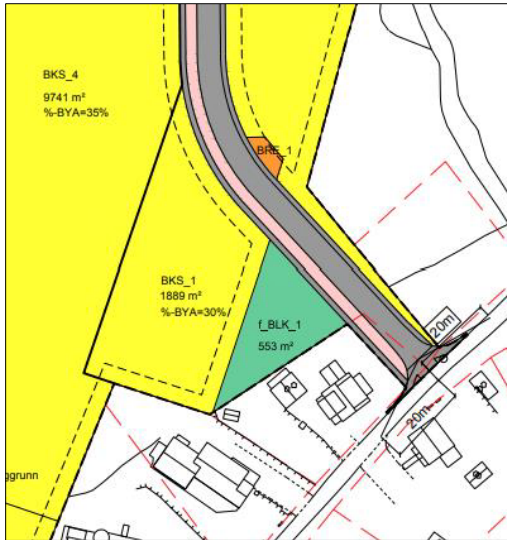
Supplerende undersøkelser av grunnforholdene innen BLK_2 etter vedtak av reguleringsplan, har vist at grunnforholdene i området er dårligere enn først antatt. Grunnforholdene tillater ikke de ønskede terrengendringene, eller etablering av større, flate partier som forutsatt i reguleringsbestemmelsene for opparbeiding av BLK_2. Lekeplassen for større barn skal i henhold til planbestemmelsene pkt. 5.2 inneholde anlegg for skateboard og ballspill (volleyballbane/ basketballbane), og dette er ikke mulig innen BLK_2 i gjeldende plan. Det er derfor behov for å finne ny plassering av lekeplass for større barn.

Beskrivelse av forslag til endringer av gjeldende plan:

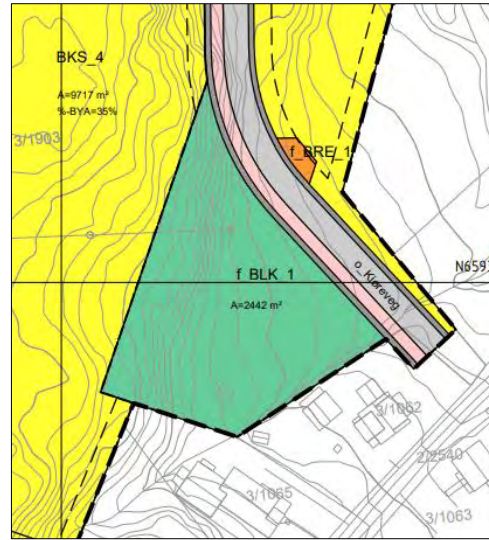
1. Flytting av nærlekeplass for større barn (BLK_2)

I samråd med Moss kommune foreslås det å flytte nærlekeklassen for større barn til regulert lekeplass BLK_1 og utvide lekearealet med byggeområde BKS_1.

Denne løsningen gir enkel og god adkomst fra gangveien langs Mølleåsen og behovet for å krysse trafikkerte veger reduseres. BLK_1 ligger i den delen av planområdet som flest gående ferdes til daglig, på vei til og fra skole og fritidsaktiviteter. Denne plasseringen av nærlekeklassen vil være et naturlig samlingspunkt for hele feltet, og vil også være et aktivum for omliggende boligområder.



Figur 1: Lekeområde BLK_1 i gjeldende plan



Figur 2: Lekeområde BLK_1 foreslås utvidet med BKS_1

BLK_1 foreslås utvidet med hele BKS_1, og det nye lekeområdet er vurdert og godkjent av geolog. Merknaden fra geologen til en skissert løsning med oppfylling av terreng til akebakke er tatt til følge, og oppfyllingen til akebakke utgår. Selv om oppfyllingen utgår, vil det fortsatt være gode muligheter til aking innen BLK_1. Arealet for BLK_1 øker etter utvidelsen fra 553 m² til 2442 m².



Figur 3: Planlagt utforming av BLK_1

2. Ny lekeplass for små barn. BLK_2 flyttes til del av BKS_3.

I forbindelse med utbyggingen av BKS_3, ble det etablert ny lekeplass for småbarn på del av dette byggeområdet. I og med at BLK_1 omdisponeres fra lekeplass for små barn til lekeplass for store barn, foreslås det å regulere opparbeidet lekeplass innen BKS_3 til småbarnslek til erstatning for BLK_1. Antall lekeplasser innen planområdet opprettholdes, men det samlede lekearealet endres fra 4370 m² til 3640 m². Store deler av arealet innen regulert lekeareal BLK_2 har imidlertid en topografi og helning som begrenser bruksmulighetene i stor grad. Den foreslått løsningen vil derfor gi større anvendbart lekeareal enn regulert løsning. I tillegg vil tidligere BLK_2 (2969 m²) fortsatt være en arena for frilek.

3. Tidligere lekeområde BLK_2 endres til grønnsstruktur.

I og med at BLK_2 ikke kan opparbeides til lekeplass som regulert, foreslås at dette området avsettes til naturområde/ grønnsstruktur. Området vil fungere som en visuell og fysisk buffer mot næringsområdet i nord, og kan også fungere som en arena for frilek, aking og andre aktiviteter. Det foreslås å legge inn en liten grøntkorridor fra o_kjøreveg til o_GN som gangatkomst fra boligområdene til naturområdet.



Figur 4: Lekeområde BKL_2 i gjeldende plan endres til naturområde o_GN

4. Byggeområdene BKS_1 og BKS_2

Supplerende grunnundersøkelser etter vedtak av reguleringsplan for Kilsbakken Nord, har vist at grunnforholdene på byggeområdene BKS_1 og BKS_2 er dårligere enn først antatt. Utbygger Bakke AS foreslår derfor å ta byggeområde BKS_1 ut av planen. På grunn av planer for mulig fremtidig utbygging utenfor planområdet langs nordøst-siden av Mølleåsen, opprettholdes BKS_2 som byggeområde. Det vil være naturlig å se BKS_2 i sammenheng med fremtidige planer for utbygging i nærområdet.

5. Renovasjonsanlegg BRE_2

I byggetillatelsen for BKS_3 ble det gitt dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål for avfallhåndtering til bruk av arealet til avkjørsel. Plassering av BRE_2 foreslås derfor justert i henhold til godkjent og bindende utomhusplan vedtatt i Moss kommune 21.10.2021 sak 1042/21.

Ny BLK_2 reguleres på del av BKS_3.



Figur 5. Mølleåsen

Konsekvenser

De foreslåtte endringene vurderes å gi en helhetlig og god løsning for Mølleåsen.

Antall lekeplasser opprettholdes, og funksjonaliteten for lekeplassen for større barn blir vesentlig bedre i det foreslåtte området BLK_1 enn i gjeldende reguleringsplan. Det vurderes også som positivt for hele Mølleåsen at BLK_2 omdisponeres til naturområde og blir en visuell og fysisk buffer mot næringsområdet i nord. Det er også naturlig å justere plasseringen av BRE_2 på felt BKS_3 samtidig med at BLK_2 reguleres inn på del av BKS_3 i og med at disse arealene henger sammen rent funksjonelt.

Samlet vurdering

De foreslåtte endringene vurderes ikke å endre hoveddrammene i planen og vil heller ikke medføre spesielle negative konsekvenser. Endringene vil innebære at arealene til grønnstruktur på Mølleåsen øker betydelig, og lekeområdet for større barn får en god plassering og vesentlig bedre anvendelighet enn det ville ha fått i det avsatte lekearealet i gjeldende plan. Det er i regelen mindre konfliktfylt å endre fra byggeområder til grøntområder enn motsatt, og det vurderes at endringene som foreslås vil oppleves som positivt i området.

Gardermoen, 30.06.2022

Inge Fagerhaug
Arealplanlegger

Vedlegg:

- revidert plankart datert 09.06.22
- planbestemmelser datert 09.06.22
- illustrasjonsplan datert 21.09.22
- geoteknisk rapport datert 21.12.21