



Arkiv: FA-L13, PlanID-430,
PlanNavn-
Nøkkeland nord,
GBNR-3/3020,
PlanType-35
Arkivsak: 20/10135 - 68
Saksbehandler: Anne Walland Roer
Dato: 12.08.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
124/21	Plan, bygg og teknisk	30.08.2021
090/21	Kommunestyret	21.09.2021

Reguleringsplan Nøkkeland nord sluttbehandling

Innstilling fra Plan, bygg og teknisk - 30.08.2021 - 124/21

Forslag til detaljregulering for Nøkkeland nord vedtas med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Del av reguleringsplan for Nøkkeland nord, vedtatt i 1988, som berøres av ny plan, oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Forslag til detaljregulering for Nøkkeland nord vedtas med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Del av reguleringsplan for Nøkkeland nord, vedtatt i 1988, som berøres av ny plan, oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Plan, bygg og teknisk 30.08.2021:

Behandling:

Voting:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT- 124/21 Vedtak:

Forslag til detaljregulering for Nøkkeland nord vedtas med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Del av reguleringsplan for Nøkkeland nord, vedtatt i 1988, som berøres av ny plan, oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunestyret 21.09.2021:

Behandling:

47 av 49 medlemmer var tilstede under behandling av saken.

Votering:

Innstillingen fra plan, bygg og teknisk ble enstemmig vedtatt.

KS- 090/21 Vedtak:

Forslag til detaljregulering for Nøkkeland nord vedtas med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Del av reguleringsplan for Nøkkeland nord, vedtatt i 1988, som berøres av ny plan, oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksopplysninger:

Planens navn: Nøkkeland Nord

Planområde: 7,7 daa

Tiltak: Det planlegges for konsentrert småhusbebyggelse i form av eneboliger i kjede samt leilighetsbygg i 2 etasjer.

Adresser: Nøkkeland terrasse 61, 71, 73, 75, 77 (GnrBnr 3/3020), Nøkkeland terrasse 2 med flere (Gnr Bnr 3/2542), Stubbeløkkveien 57x (GnrBnr 3/2716)

Eierstruktur: GnrBnr 3/3020 og GnrBnr 3/2716 eies av Vansjø boligbyggelag. GnrBnr 3/2541 eies av Nøkkeland terrasse borettslag.

Gjeldende plangrunnlag: Kommuneplan for Moss kommune 2020-2030, med formål bebyggelse og anlegg. Reguleringsplan for Nøkkeland (Nordre del), Kambo, vedtatt 1988.

Tiltakshaver: MBM Eiendom AS Forslagsstiller: Arkitekturverket

Sammendrag:

Saken gjelder sluttbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for Nøkkeland nord. Dette er en reguleringsplan som tilrettelegger for utbygging av siste del av skråning ved Nøkkeland terrasse.

Planområdet er på 7,7 daa, ligger vestvendt med gode solforhold, og skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av eneboliger i kjede samt leilighetsbygg på 2 etasjer. Bebyggelsen vil bli plassert i 3 rekker som går nord-syd, ca. 18 enheter. De to vestligste rekkene er tenkt bebygget som kjedete eneboliger, og den østligste rekken er tenkt som leilighetsbygg. Tomten går over 10 høydemeter fra høyeste punkt i øst til laveste i vest.

Utnyttelsesgraden er satt til 50% BYA for felt BKS, hovedsakelig basert på tomtens gode vestvendte plassering.

Det er gjort mindre justeringer etter høring.

Redegjørelse for saken:

Beskrivelse av planområdet

Området består hovedsakelig av eiendommen GnrBnr 3/3020 som er en ubebygget boligtomt. Eiendommen består av åpne fjellrabber og grønnstruktur som strekker seg over kollen og mot eksisterende bebyggelse rundt planens avgrensning. Området inkluderer

eksisterende veiavkjøring fra Stubbeløkkveien i nord inn til eksisterende boligbebyggelse og garasjeanlegg tilhørende Nøkkeland terrasse borettslag. Eiendommen GnrBnr 3/3020 er en skrånende vestvendt tomt som ved eksisterende vei har kotehøyde 20 og strekker seg til kotehøyde 32 i retning øst.

Syd for planområdet er det terrassert bebyggelse, mens øvrige områder rundt består av frittliggende boligbebyggelse. Vest for planområdet ligger det et skogholt som strekker seg fra Stubbeløkkveien i nord til Nøkkeland skole og idrettsbane i syd. Skole- og idrettsanlegget på Nøkkeland er i umiddelbar nærhet til planområdet. Det går en sti mellom enden av veien Nøkkeland terrasse og skole- og idrettsanlegget. Denne stien er ikke berørt av planforslaget.

Gjeldende plangrunnlag

Arealet er regulert i 1988 i reguleringsplan for del av Nøkkeland (Nordre del), Kambo, til terrassebebyggelse. Forslagsstiller ønsker å etablere en boligtype som ikke er i tråd med eksisterende plan. Samtidig med ny reguleringsplan foreslås det å oppheve eksisterende reguleringsplan innenfor planområdet.

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse på en eiendom som har vært avsatt til boligbebyggelse siden 1985. Planen skal legge til rette for bruk av sykkel og gange for beboere.

Prosess

Planinitiativet ble sendt til kommunen i februar 2020. Oppstartsmøtet ble avholdt i mars og oppstart ble anbefalt. Varsel om oppstart ble sendt med frist for innspill 15. mai 2020. Det kom inn 10 merknader til varselet. Komplette planforslag mottok kommunen i oktober. 5. november ble det avholdt dialogmøte mellom kommunen og forslagsstiller/utbygger. Det søkes om rammetillatelse parallelt med planprosessen. Utvalget for Plan, bygg og teknisk vedtok å legge ut planforslaget til offentlig ettersyn 01.12.20, og planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn fra 09.12.20 til 29.01.21. Det kom inn 7 uttalelser til høringen og en innsigelse fra NVE. Innsigelsen ble trukket 11.06.21. Planforslaget var klar til sluttbehandling 11.06.21.

Konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter hverken kapittel 2 (planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes) eller kapittel 3 (vurdering av om planer eller tiltak etter §8 krever konsekvensutredning) i forskriften, ettersom tiltaket er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Utbyggingsavtale

Det er varslet oppstart av forhandling om utbyggingsavtale samtidig med oppstart av planarbeidet.

Endringer etter offentlig ettersyn

De viktigste endringene etter offentlig ettersyn er:

- Parkering SP_2 er tatt ut.
- Minimums avstandskrav mellom bebyggelse er 8 meter.
- Delt opp byggefeltet i byggesoner: #1, #2 og #3, med angitt maks kote høyder for gesims og møne.
- Bestemmelsene rundt naturmiljø H560 – har blitt presiserte slik at man på best mulig måte tar hensyn til eika i byggeperioden.
- Rekkefølgekravene har blitt delt opp til ramme, igangsetting og ferdigattest/brukstillatelse.
- Ferdigstilling av lekeplassen har blitt koblet opp til midlertidig brukstillatelse.

Intern og ekstern medvirkning:

Internt planforum

Planen ble presentert for internt planforum 16. oktober 2020. Innspill i internt planforum dreide seg om at universell utforming inkluderes i planforslaget og at overvann må håndteres bedre enn hva tilfellet var.

Høringsinnspill og merknader

Planen ble førstegangsbehandlet og vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn i PBT – møte den 01.12.20. Etter offentlig ettersyn kom det inn 7 høringsuttalelser fra følgende instanser: Moss Kommune Byantikvaren, Statens vegvesen, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Jan-Aage Magnusson, Viken Fylkeskommune, Tove Bente Marie Adolfsen, Moss Kommune v/Kommunalteknikk. Det kom en innsigelse fra NVE fordi fare for kvikkleireskred ikke var tilstrekkelig avklart.

Høringsuttalelsene og kommunedirektørens kommentarer til disse fremkommer nedenfor.

Innsigelse:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmer følgende innsigelse, datert 14.01.2021:

Fare for kvikkleireskred er ikke tilstrekkelig avklart, jf. sikkerhetskrav gitt byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs veileder 7/14 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Vi viser til oversendelse datert 11.12.2020.

NGUs løsmassekart indikerer at det er mulighet for marin leire i deler av planområdet. Det betyr at planområdet ligger delvis i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Kommunens brev datert 16.12.2020 sier at det ikke er gjennomført geotekniske undersøkelser for planområdet. Effekten tiltaket kan få på områdestabilitet er derfor ukjent.

Planområdet grenser til en kartlagt faresone for kvikkleireskred. Sonens avgrensning er basert på grovkartlegging. Det kan finnes skredfarlige områder også utenfor den angitte faresonen, dvs. innenfor planområdet.

Kommunens kommentar:

I etterkant av innsigelsen har det blitt utarbeidet en geoteknisk rapport for hele planområdet i henhold til NVEs veileder 1/2019 utarbeidet av Geoteknikk AS. Rapporten konkluderer med:

«Med grunnlag i analysen av områdets topografi og grunnforhold vurderer vi at det ikke er reell fare for områdeskred på byggeområdet eller planområdet. Vi anser dermed at kravet i TEK17 §7-3 Sikkerhet mot skred er ivaretatt og utbygging kan derfor utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.

På grunn av områdets topografi og de rådende grunnforhold med fast fjell i dagen vurderer vi at det ikke er fare områdeskred i planområdet.

Den kartlagt kvikkleire sonen nord for tiltaksområdet har beliggenhet på en laveliggende kotehøyde enn tiltaksområdet. Dette vil ikke kunne skape skredsituasjon mot planområdet. Vi anser dermed at kravet i TEK17 §7-3 Sikkerhet mot skred er ivaretatt og videre planfaser samt senere utbygging kan derfor utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.»

Kommunen anser at innsigelsen er løst og at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på at grunnforholdene og områdestabiliteten er tilstrekkelig utredet og at kravet om sikkerhet er dokumentert ivaretatt etter NVEs veileder 1/2019 og TEK 17 §7-3.

NVE trakk innsigelsen den 08.06.21. Dokumentasjonskrav om at avrenning av overvann fra tomta ikke skal øke som følge av tiltaket er sikret i § 8.2 a).

Uttalelser:

Moss kommune Byantikvaren datert 06.01.21:

Ikke registrert noen nyere kulturminner i aktuelle området.

Kommunens kommentar:

Tatt til orientering.

Statens vegvesen datert 22.01.21:

Viser til innspill ved oppstart i brev av 10.mai 2020.

Ingen merknader til planen som kan egen godkjennes for vår del. Vi ber om å få tilsendt godkjent plan og planvedtak.

Kommunens kommentar:

Innspillene er svart ut i planbeskrivelsen. Kommune har ingen kommentar.

Statsforvalteren i Oslo og Viken datert 26.01.21:

Viser til innspill ved oppstart i brev av 28.april 2020 – der det ble påpekt at deler av området ligger i gul støysone og at det skulle utarbeides en støyutredning som fulgte planforslaget ved offentlig ettersyn

Samfunnssikkerhet:

Viser til NVEs innsigelse til at faren for kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig avklart. Forutsetter at det gjøres utredninger rundt dette og at plandokumenter og ROS-analyse oppdateres.

Kommunens kommentar:

Innsigelsen er trukket. Faren for kvikkleireskred er tilstrekkelig avklart. Se kommentar under innsigelsen.

- Klimatilpasning og overvannshåndtering:

Deler av foreslåtte utbyggingsfelt ligger i bratt terreng, der hensyn til overvann må ivaretas. Det fremkommer i bestemmelsene at overvann skal håndteres på egen grunn. I oversendte plandokumenter ligger det f.eks. ingen fagrapport om overvann. I planbeskrivelsen under punkt 6.12 står det bl.a. at det vil skapes terrasseringer med sprengsteinmagasiner under og rundt bebyggelsen. **Vi ville anbefalt at det ble gjort flere vurderinger av dette allerede i forbindelse med dette planarbeidet, og der naturbaserte løsninger ble prioritert.** Dette for å sikre at utbyggingen planforslaget åpner opp for vil kunne håndtere overvann på egen grunn. Det bør blant annet vurderes om f.eks. etableringen av parkeringsplassen, felt SPA3, vil øke avrenningen fra f_GN og til boligområdet nedenfor.

Kommunens kommentar:

Det har blitt utarbeidet en VA- rapport i dialog med kommunens VA-avdeling. Overvann vil bli samlet i et rørmagasin plassert under parkering f_SPA2 med en kontrollert påslippsmekanisme. Det tillates ikke at det blir økt avrenning som følge av tiltaket. Dette er sikret gjennom § 8.2 a).

- Barn- og unge, uteoppholdsarealer:

Anbefaler at det ikke åpnes opp for at avstandskravene i PBL §29-4 fravikes. Grunnet

usikkerhet om det gir tilstrekkelig kvalitet på utearealer og samt uheldig innsyn til boenhetene. Stiforbindelser internt i felt BKS tilsier at minstekravene til avstand i pbl bør overholdes.

Kommunens kommentar:

Kommunen anbefaler at avstandskrav gitt i TEK og PBL opprettholdes. Tilstrekkelig avstand mellom bygningsrekkene vil bedre kvaliteten på utearealene, og forbedre lysforhold generelt for bebyggelsen.

Forslagstiller har justert plankartet og bestemmelser. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense, men balkonger og markterrasser kan utkrages inntil 1,8 meter utenfor byggegrense.

- Lekeplass:

Anbefaler at rekkefølgekravet 3.2 for lekeplass, felt BKS, endres. Kravet bør gjelde også hvis det gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt BKS.

Det bør i planbestemmelse 3.9 b), eventuelt 3.6, sikres at lekeplassen skal ligge utenfor gul støysone

Kommunes kommentar:

Tatt til etterretning. Det er sikret i rekkefølgekrav og lekeplass er tatt med i støy § 3.5.

- Universell utforming:

Er første rekke med leiligheter og dertil uteområder sikret universell utforming?

Uheldig om nærlekeplassen ikke er tilgjengelig for alle uansett funksjonsevne.

Kommunens kommentar:

I følge planbeskrivelsen skal leilighetene i første rekke behandles etter unntaket for gangadkomst i TEK 17 § 8.5,2 ledd. Planområdet har en utfordrende topografi med stor stigning. Kommunen vurderer derfor at det ikke mulig å oppnå tilgjengelig gangadkomst for prosjektet innenfor rimelighetens grenser.

BLK og adkomst til BLK skal utformes etter UU og vises i utomhusplan. Dette er sikret i § 3.2 b) og 3.8 c)

- Naturmangfold:

Det er en hul eik innenfor planområdet som er avsatt med hensynssone (H560) i kart og gitt en egen bestemmelse i 7.2. Innenfor denne hensynssonen skal det anlegges en veiskulder i felt SVT1 på minimum 1 meter. Vi er usikre på om foreslåtte bestemmelse 7.2 kan overholdes grunnet dette, og lurer på om det er gjort noen vurderinger tilknyttet dette.

Kommunens kommentar:

Sikringssonen og bevaring av eika er sikret gjennom § 7.2 og 5.3. Sikringssonen kan ikke overholdes i sin helhet da veien i dag går nærmere enn 5 meter, men det blir gjort avbøtende tiltak som sikres i bestemmelsene.

- Konklusjon:

Vi forutsetter at det gjøres utredninger tilknyttet grunnforhold før planforslaget eventuelt vedtas.

Vi vil også anbefale at det gjøres utredninger til overvannshåndtering. Ellers vil vi vise til våre merknader under «Vurdering»

Kommunens kommentar:

Se kommentar på merknad om Klimatilpasning og overvannshåndtering.

Viken fylkeskommune datert 28.01.21:

Viser til uttalelse datert 13.05.20 og vurdere merknadene i hovedsak er ivarettatt, men at rekkefølgekrav 3.2 om opparbeidelse av lekeplass BLK bør knyttes til midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest som det foreslås i reguleringsbestemmelsene.

Kommunens kommentar:

Tatt til etterretning.

Dette er sikret i rekkefølgekrav 8.3d)

Samferdsel:

- Positiv med plan for sikring av anleggsarbeider mot myke trafikanter jamfør plan bestemmelse 3.3c). Anbefaler at det stilles **krav til god sikt** i krysningspunkt mellom anleggstrafikk og arealer for gående og syklende.

Kommunens kommentar:

Krav til god sikt i krysningspunkt er nå tatt med i bestemmelse 3.2 c)

Avkjøringsymboler og parkering:

- Det benyttes symbol for avkjørsler i plankartet. Da framkommer ikke krav til sikt i disse avkjørslene. Det bør vurderes om det skal knyttes en bestemmelse til avkjørselssymbolene med krav til frisikt i avkjørslene. Vi stiller spørsmål om avkjørselssymbolet i grensen mellom SKV1 og SKV 2 kan fjernes fra plankartet. - Parkering på SPA2 ligger delvis i siktlíne- vurderes om parkerte biler kan skape problemer for sikten og evt unngå å legge parkering der.

Kommunens kommentar:

Kommunen har tidligere bedt forslagstiller å vurdere muligheten til å samle avkjøringene slik at man ikke har så mange avkjøringspunkter og bedt forslagstiller svare ut hvordan sikt ivaretas ved avkjøringspunkt Forslagsstiller har svart med å legge til siktkrav i § 3.3 f) i bestemmelsene og fjernet SPA2. Kommunen vurderer dette som en tilstrekkelig god løsning.

Moss Kommune Kommunalteknikk datert 29.01.21

3.2 Rekkefølgekrav

Pkt. 3.2 a) Foreslås endret til: Detaljplan for vann, avløp og teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse for første bolig. Plan skal inneholde overvannshåndtering, bortledning av avløpsvann og sikkerhet for brannvannsdekning.

Kommunens kommentar:

Dette er nå innarbeidet i bestemmelsene.

- Pkt. 3.2 b)

Foreslås endret til: Kapasitet for bortledning av overvann skal være sikret før det gis rammetillatelse for første bolig

Kommunens kommentar:

Håndtering av overvann er avklart i planarbeidet og det skal etableres rørmagasin med mekanisk påslippsmekanisme til kommunens OV-ledninger.

- Pkt. 3.2 nytt:

Sanitæranmeldelse skal for privat vann og avløp skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

- Pkt. 3.2 nytt:

Ferdigmelding for sanitæranmeldelse skal være godkjent før det gis brukstillatelse.

Kommunens kommentar:

Tatt til etterretning. Satt inn i rekkefølgekrav.

–Pkt. 3.2 nytt:

Fortau i forlengelse av SF2 skal være sikret før det gis brukstillatelse til første bolig.

Kommunens kommentar:

Det er nå sikret gjennom rekkefølgekrav i § 8.3 c).

- § 5. Samferdsel og teknisk infrastruktur

5. Nytt punkt: Overvann skal ikke medføre ulemper og erosjon i området og det skal sikres mot dette. Overvann skal fordrøyes og infiltreres på egen grunn og ha en sikker bortledning. Dette skal dokumenteres i detaljplan.

Kommunens kommentar:

Det er blitt utført en VA-rapport som har blitt drøftet med kommunens VA-avdeling. I hovedsak magasineres overvannet og ledes bort til kommunens overvannsledninger. Det er ikke lagt opp til fordrøying og infiltrasjon da det ligger et aktsomhetsområdet for kvikkleire rett øst for planområdet.

- 5. Nytt punkt: SVT1, SF1 og SF2 skal være offentlig tilgjengelig.

Kommunens kommentar.

Forslagsstiller er ikke grunneier av vei. Det er derfor ikke mulig å sikre dette gjennom plan. Det er likevel tillatt å gå og sykle på private veier gjennom annet lovverk.

- For punkt 5 har vi også et innspill.

Veien forbi her er en veldig aktuell skolevei til skolen som ligger sørvest for området. Fortau gjennom f_SKV1 og videre øst for eksisterende garasjeanlegg og mot skolens kunstgressbane er et tiltak for å ha en sikker skolevei for barn. Dette må sikres i planen.

Kommunens kommentar:

- For merknader knyttet til gang- og sykkelvei, er vi enig i hovedprinsippet med å sikre gang- og sykkelvei.

Forslagsstiller har vært i dialog med grunneiere av veien forbi planområdet. Grunneiere er ikke interessert i å tilrettelegge for mer trafikk over sin eiendom. Det er derfor ikke mulig å sikre dette gjennom planen.

Det har vært diskutert med kommunens miljø- og vei-avdeling om det er alternative muligheter til å få til en skolevei gjennom området. En mulighet ville være å etablere stiforbindelse i grøntdraget bak garasjene mot vest som kobler seg på eksisterende tursti mot Mossemarka. Dette er i dag en liten gjengrodd sti, i til dels ulendt terreng.

Planavdelingen har vurdert at beboere på planområdet ikke vil bruke denne stien da det vil være en omvei for dem, og at forslagsstiller ikke kan bli pålagt å etablere en sti som planområdet ikke vil bruke. Videre så er dette det siste ubebygde arealet i et veietablert boligområdet og det er allerede gode og sikre skoleveialternativer.

Naboer:

Jan-Aage Magnusson 26.01.21

Merknadene går i hovedsak ut på bekymring rundt de geotekniske forholdene på planområdet og om tiltaket vil ha påvirkning på grunnforholdene i nærområdet.

Kommunens kommentar:

1. Geoteknisk rapport er utarbeidet, og innsigelsen fra NVE er frafalt.

2. Overvannshåndtering er sikret i bestemmelsene. VA-rapport er utarbeidet i dialog med kommunen og overvann vil bli magasinert og ført til kommunens overvannsledninger.

Tove Bente Marie Adolfsen 28.01.21 (29.01.21)

Merknadene går i hovedsak ut på om det blir økt støybelastning av den internveien på planområdet, at lekeplassen burde være flyttet til øverste del av feltet for å optimalisere parkering mellom husene, at støttemuren langs veien vil gi mer skygge til huset, en generell bekymring omkring redusering av naturmangfold, dyreliv og kulturminner på planområdet og om den interne veien på planområdet vil redusere verdien på eget hus.

Kommunens kommentar:

Påvirkning på støyforhold er kommentert i planbeskrivelsen. Den aktuelle veien er en intern kjørevei og blindvei, som ligger 10 høydemeter over eksisterende bolighus og vil ha begrenset trafikk. Støybelastningen vil da bli relativt minimal.

Planen er utarbeidet for optimalisere livet mellom husene og da prioritere grøntareal og lek i disse områdene.

Det fremkommer i saken at støttemurene i seg selv ikke påvirker skyggeforholdene på naboeiendommen, men den beskrevne beplantning av muren jfr. 3.7 må sikres bedre. Støttemur skal være ferdigstilt inkl. beplantning før det gis brukstillatelse. Dette er nå tatt inn i bestemmelsene §8.3 c)

Det er viktig at når det bebygges med en såpass høy utnyttelse som det foreslås her så må eksisterende vegetasjon sikres i kart og bestemmelser. Der hvor mindre vegetasjon går tapt i anleggsfasen må det angis bestemmelser om rehabilitering av dette er spesifikt. Viktig i skråningen ned mot Stubbeløkkveien og forøvrig i planområdets randsoner. Dette er sikret i § 8.3 e).

Kommunens miljøavdeling har ikke bemerket noen kulturminner på planområdet og det er heller ikke registrert bevaringsverdig kulturlandskap.

Vises til tidligere merknad over. Veien er en internvei, og antas å ha liten påvirkning på naboenes hus.

Faglige vurderinger

Boligutforming og bokvalitet

Det legges til rette for småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger i to rekker. Den tredje rekken er øverst på eiendommen og planlagt for leiligheter. For å ta opp nivåforskjellen i terrenget uten vesentlig bruk av frittliggende støttemurer er de to vestlige rekkene planlagt med underetasje. Rekken med leiligheter planlegges nedsenket ca. 1,0 m i forhold til eksisterende terrengnivå. Planområdet er sentralt plassert på Kambo med kort vei til Kambo togstasjon, bussholdeplasser, Nøkkeland skole og grøntområder i form av blant annet Mossemarka. I og med at eiendommen er relativt bratt gir det svært gode solforhold i løpet av dagen for de fleste boliger. For å sikre gode solforhold er bebyggelsen planlagt med en sørvestvendt orientering. Bebyggelsen er plassert med hensyn til det skrående terrenget.

Felles uteoppholdsarealer og nærlekeplass er gitt en sentral plassering på eiendommen, skjermet fra støy og trafikkfare og med gode solforhold. De kjedede eneboligene får terrasse over carport. Nesten alle boenheter har direkte utgang til terreng med unntak av leilighetene i 2. etasje øverst på eiendommen.

Gjennom bestemmelsene stilles det krav om at bebyggelse skal tilpasses landskapet med tanke på volumer, høyder, plassering, materialbruk og farger.

Grunnet eiendommens topografi er det vanskelig å oppnå kravet for gangadkomst til bygning med boenhet i TEK 17. Kommunen vurderer at tilrettelegging for tilgjengelighet ved inngangspartiene til leilighetene i 3 rekke 1 etasje vil være vanskelig og uforholdsmessig dyrt. Lekeplassen og stien skal ha universelt utformet adkomst og oppholdsareal med benker og bord.

Høyder og utnyttelse

Tidligere i prosessen var avstand og høyde et sentralt tema, da byggeområdene lå med regulert 6 meters avstand. Etter høringsprosessen har forslagstiller økt den innbyrdes avstand og planen er nå innenfor PBL avstandskrav på 8 meter mellom byggegrensene. Det tillates at mindre bygningsdeler (balkong/markterrasse) kan stikke ut inntil 1,8 meter over byggegrense. Dette blir svært tett, men pga. høydeforskyvningen i terrenget mener vi likevel dette kan forsvares.

Byggehøydene er nå bestemt med inndelte byggesoner 1 til 3 med egne kotehøyder for gesims og møne. Dette er gjort for å legge til rette for den ønskete typologien med små kjedete eneboliger som opptar nivåforskjellene på tomte med interne halve etasjer.

Skyggevirkningene av leilighetene og støttemurene øverst i planområdet på omkringliggende naboer i Stubbeløkkveien ble også drøftet i dialogmøtet 5. november. Årsaken til skyggevirkningen er høyden på leilighetene i øverste rekke, og også høyden på støttemuren til parkeringsplassen som strekker seg til nesten 3 meter. Stubbeløkkveien 103-115 ble nevnt spesielt da de ligger øst for planforslaget og har allerede i dag mindre gode solforhold på ettermiddagen/ kvelden.

Dialogen førte til et bearbeidet forslag som har mindre konsekvenser for solforholdene til naboene i Stubbeløkkveien 103-115. Bebyggelsen i øst i felt BKS, adkomstvei SKV2 og parkeringsplass SPA2 ble senket med 1 meter. Slik det er illustrert i sol-/ skyggeanalysene fra forslagsstiller har bebyggelsen nå en svært liten effekt på solforholdene til beboerne i Stubbeløkkveien 103-115 (0-30 min på høsten/våren ut i fra oversendt video av solforholdene). På sommeren ser forholdene ut til å være tilnærmet like før og etter bebyggelse. Utnyttelsen og høyden på bebyggelse er med disse grepene noe kommunedirektøren kan akseptere.

Utearealer og lek

Utnyttelsen på felt BKS er 50% BYA. Den høye utnyttelsen går på bekostning av utearealene. Planen klarer ikke Kommuneplanens krav om at 20 m² av totalt 30 m² uteareal skal være på terreng. Området blir tett bebygget, men vi faller likevel ned på at vi kan forsvare det ved høydeforskjellene på tomte, den vestvendte plasseringen med gode solforhold og at bebyggelsen trappes oppover i terrenget.

Uteoppholdsarealet planlegges mellom leilighetene og den midterste rekken med kjedede eneboliger. For de kjedede eneboligene er det også avsatt uteoppholdsareal på terrassene over carport.

I tillegg til uteoppholdsareal er det avsatt 100 m² til nærlekeplass i henhold til gjeldende kommuneplan. Arealet ligger sydvestvendt og sentralt i området. Arealet for lekeplass ligger skjermet for støy og biltrafikk. I bestemmelsene er det stilt krav til at lekearealene skal opparbeides med minst tre forskjellige typer lekeapparater, samt sandkasse, bord og benker og skal avgrenses med et gjerde mot eiendommen 3/2542.

Bil- og sykkelparkering

Bil- og sykkelparkering

Det skal avsettes én biloppstillingsplass på egen grunn eller på fellesareal for alle nye boenheter. For boliggrupper med mer enn 4 enheter skal det også avsettes gjesteparkering 0,1 plass per boenhet. Øvre begrensning på opparbeidelse av antall bilplasser er 2 bilplasser per boenhet. Det skal tilrettelegges for ladning av EL-bil ved minimum 50% av p-plassene.

Det skal avsettes 2 sykkelplasser per boenhet. Sykkelparkeringsplasser skal ha feste for lås, ha overdekking og ligge i nærheten av inngang.

Veier og trafikkforhold

Adkomstveien til Nøkkeland Nord er en privat blindvei som i dag fungerer som adkomstvei for Nøkkeland terrasse borettslag. Nøkkeland terrasse borettslag har flere garasjeplasser og gjesteparkering langs adkomstveien. Veien er opparbeidet med asfaltert bredde på ca. 4,2 m. Det er ikke anlagt fortau på området.

For å nå parkeringen tiltenkt leilighetene i øvre rekke (SPA 2) er det lagt opp til en intern vei på eiendommen med en forholdsvis bratt stigning. Ved bruk av støttemurer og utsprenging i terreng har stigningen på denne veien blitt redusert fra planinitiativ til komplett planforslag. Veien er fortsatt bratt (1:8 på deler av strekningen), men innenfor det akseptable for en privat adkomst til få boliger.

En tredje følge av endrede veiforhold er at eiendommen tilhørende Nøkkeland terrasse borettslag (BFS i plankartet) får ny adkomstvei. På BFS er det i dag tre små eneboliger tilhørende borettslaget. Disse husene har i dag adkomst over deler av BKS. Med planforslaget anlegges adkomstvei til øvre del av planområdet og følgelig BFS i eiendomsgrensen mellom BKS og BFS, og adkomsten til småhusene blir via SKV2. Som følge av at veien legges nær eiendomsgrensen er at det etableres støttemur. Konsekvensene av disse på solforholdene for BFS er ikke store viser solanalyser vedlagt saken.

Adkomstveien Nøkkeland terrasse fra Stubbeløkkveien SVT1 skal eksisterende veibredde og grusede veiskulder beholdes. I den del av SVT1 som inngår i hensynssone H560 skal det ikke gjøres arbeid utover kjørebanelen.

Eika

Eksisterende eiketre sikres i anleggsperioden med ett lett gjerde rundt eika som ikke skader rotsonen og stammen skal pakkes inn med beskyttende matter. Det er ikke mulig å opprette holde en full 5 meter sikringssone fra midt stamme da veien allerede er etablert nærmere enn 5 meter. Sikringstiltak sikret i bestemmelsene antas å være tilstrekkelige for å ta vare på eiketreet.

Støy

Øvre del av bebyggelsen ligger i gul støysonen fra E6. Det er utført støyvurdering, og ny bebyggelse skal være planlagt iht. gjeldende planbestemmelser og T1442/2016. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensen på Lden 55dB tilfredsstilles. Blant annet av hensyn til støy er leilighetenes uteområde på balkonger vendt sydvest. Nærlekeplass er også plassert utenfor gul støysonen. Planlagt bebyggelse vil fungere ytterligere støydempende slik at uteområdet på nærlekeplass og uteoppholdsareal oppleves rolig.

Geoteknikk

Etter at NVE fremmet innsigelse til reguleringsplanen fordi fare for kvikkeireskred ikke var tilstrekkelig avklart har det blitt utarbeidet en Geoteknisk rapport for planområdet. Rapporten konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred på grunn av områdets topografi og de rådende grunnforhold med fast fjell i dagen. Sikkerheten mot kvikkleire skred er med det dokumentert ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift TEK 17 § 7-3. Rapporten konkluderer også at tiltak innenfor reguleringsplanens rammer ikke vil ha innvirkning på aktsomhetsområdet for kvikkleire som er registrert øst for planområdet.

Overvann

Overvann skal fordrøyes på egen grunn i rørmagasin med mekanisk påslippsmekanisme til kommunens OV-ledninger. Det er sikret i bestemmelsene at det skal ved søknad om tillatelse dokumenteres at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket.

ROS-analyse

ROS-analysen er gjennomført som en del av planbeskrivelsen. Den avdekker risikoer knyttet til radon, klimaendringer, støy og vibrasjoner, støv og trafikkulykker ved gjennomførelse. De ulike risikoene har fått tilhørende tiltak i planbestemmelsene, med unntak av hensynet til støv. Støvnivået er ikke over grenseverdiene og stammer hovedsakelig fra vedfyring i området.

Skolekapasitet

Elever som bor på Nøkkeland Nord tilhører Nøkkeland skolekrets. Avlastningsskole for Nøkkeland er Åvangen skole, som er en ren barneskole. Det er god plass til flere elever på Nøkkeland skole og Åvangen skole i dag. Skolekapasitet er ikke omtalt i planbeskrivelsen.

Miljø- og klimakonsekvenser

Naturmangfoldlovens §8-12 er vurdert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Det er ikke registrert naturverdier i tilgjengelige databaser på området. Planområdet består av kupert terreng med åpne bergknauser og spredt vegetasjon. Innenfor planområdet, men utenom utbyggingsområdet befinner det seg et stort eiketre. Dette er bevart med en hensynssone og bestemmelser som skal bevare treet i anleggsfasen.

Folkehelsekonsekvenser

Hvordan nærmiljø er tilrettelagt for aktivitet og trivsel har stor betydning for folkehelsa. Et helsevennlig nærmiljø består blant annet av sosiale møteplasser, gode oppvekstmiljøer, grønnstruktur, tilgang til natur og friområder, sosial integrering og deltagelse.

Beliggenheten er god med tanke på nærhet til natur (Mossemarka), gode solforhold, og aktiviteter på idrettsbanen og ved skolens område.

Skapende: Planforslaget legger til rette for nye boliger sentralt på Kambo, og utfyller en av de siste utbyggingsområdene her. Dette skaper mer liv i området og styrker Kambo som et godt nærområde.

Varmere: Planforslaget legger opp til varierte boliger med fellesuterom som vil gi økt integrering og fremme fellesskapsfølelsen til beboerne.

Grønnere: Planforslaget legger til rette for bynære boliger med lite behov for kjøring til servicefunksjoner, handel, skole, barnehage og kollektivknutepunkt.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Ingen økonomiske konsekvenser.

Oppsummering/konklusjon:

Etter høring og offentlig ettersyn har avstanden mellom byggene blitt økt til 8 meter og god bokvalitet og lysinnslipp er sikret i større grad. Planen sikrer at eiendommen blir utbygd på en måte som bruker topografien som en kvalitet, og på den måten sikrer gode boliger og uteområder. Naturmangfoldet er sikret gjennom bevaring av eika og sikring av denne i anleggsperioden.

Kommunedirektøren har etter dette kommet til at planforslaget er tilfredsstillende opplyst og at sakens dokumenter gir et tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse i saken. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas og sendes kommunestyret for

sluttbehandling.

Vedlegg i saken:

18.08.2021	210811_Nøkkeland nord_bestemmelser
10.08.2021	Oppdaterte plankart Nøkkeland nord
10.08.2021	Oppdatere planbeskrivelse
11.08.2021	E18- A70-03 - perspektiver fjernvirkning (L)(561682)
11.08.2021	E19- A70-04 - Illustrasjoner (L)(561683)
29.01.2021	Innspill fra Moss kommune v/Kommunalteknikk - planident 430 - Nøkkeland nord - merknader
28.01.2021	Uttalelse fra Viken fylkeskommune - detaljregulering av Nøkkeland Nord - høring og offentlig ettersyn
27.01.2021	Statlig samordnet høringsuttalelse til detaljregulering for Nøkkeland nord
27.01.2021	Moss - Statlig samordnet høringsuttalelse til detaljregulering for Nøkkeland nord
27.01.2021	Moss - Uttalelse til høring av detaljregulering for Nøkkeland nord - 26012021.pdf
22.01.2021	Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for Nøkkeland nord
06.01.2021	Høring uttalelse - detaljregulering Nøkkeland nord - planid 430
27.01.2021	Innspill fra innbygger - detaljregulering Nøkkeland nord - planident: 430
29.01.2021	Innspill fra innbygger - til planforslag Nøkkeland Nord
01.02.2021	Innspill fra naboer - planforslag Nøkkeland Nord
11.06.2021	NVE trekker innsigelse - detaljregulering for Nøkkeland nord - planid 430 - Moss kommune
01.06.2021	Geoteknisk vurderingsnotat iht NVE 01 2019 justert av ØK