



PlanID-432,
PlanNavn-
Kulpeveien 40 -
Arkiv: detaljregulering felt
BAH1 og del av felt
BAH 2, PlanType-
35, GBNR-3/1902
Arkivsak: 20/18023 - 28
Dato: 11.01.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
006/21	Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	19.01.2021
008/21	Plan, bygg og teknisk	25.01.2021

Planforslag til førstegangsbehandling - Sjøhagen brygge 2 - detaljregulering felt BAH1 og del av felt BAH 2

Plan, bygg og teknisk- 008/21:

Forslag til detaljreguleringsplan for del av Sjøhagen brygge, felt BAH1 og BAH2 vedtas lagt ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Det er en forutsetning for vedtaket at man reduserer høyden i BAH2 med en etasje, slik at bygget kan få maks fire etasjer med maks høyde satt til kote +18. Det kan tillates tilbaketrukket femte etasje på det østligste bygningsvolumet opp til kote + 21,5 i samme utstrekning som plankartet viser. Før saken legges ut på offentlig ettersyn må plandokumentasjonen oppdateres i henhold til dette.

Endret tekst i rekkefølgekrav: 6.4 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2 skal b) tiltak for mye trafikanter sikres. Det skal være fokus på trygg og sikker skolevei og tiltak skal omfatte sikker kryssing av Oslovei og tiltak langs Osloveien frem mot Skolebakken.

Det er en forutsetning at gangbredden på turdraget utvides, slik at tilgjengeligheten for allmennheten bedres.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse- 006/21:

Forslag til detaljreguleringsplan for del av Sjøhagen brygge, felt BAH1 og BAH2 vedtas lagt ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Det er en forutsetning for vedtaket at man reduserer høyden i BAH2 med en etasje, slik at bygget kan få maks fire etasjer med maks høyde satt til kote +18. Det kan tillates tilbaketrukket femte etasje på det østligste bygningsvolumet opp til kote + 21,5 i samme utstrekning som plankartet viser. Før saken legges ut på offentlig ettersyn må plandokumentasjonen oppdateres i henhold til dette.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for del av Sjøhagen brygge, felt BAH1 og BAH2 vedtas lagt ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Det er en forutsetning for vedtaket at man reduserer høyden i BAH2 med en etasje, slik at

bygget kan få maks fire etasjer med maks høyde satt til kote +18. Det kan tillates tilbaketrukket femte etasje på det østligste bygningsvolumet opp til kote + 21,5 i samme utstrekning som plankartet viser. Før saken legges ut på offentlig ettersyn må plandokumentasjonen oppdateres i henhold til dette.

Sammendrag:

Planforslaget gjelder detaljregulering av en del av NSO-tomten, en industritomt på Kambo. Planområdet er på ca. 22,8 daa og ligger mot sjøen, rett sør for den nylig regulerte bebyggelsen i Kulpeveien 29-33. Området omfatter delområde BAH1, deler av BAH2 og B2, arealer i sjø, samt tilgrensende veier og adkomster som vist i «Områdeplan for Kambo» vedtatt 14.11.16.

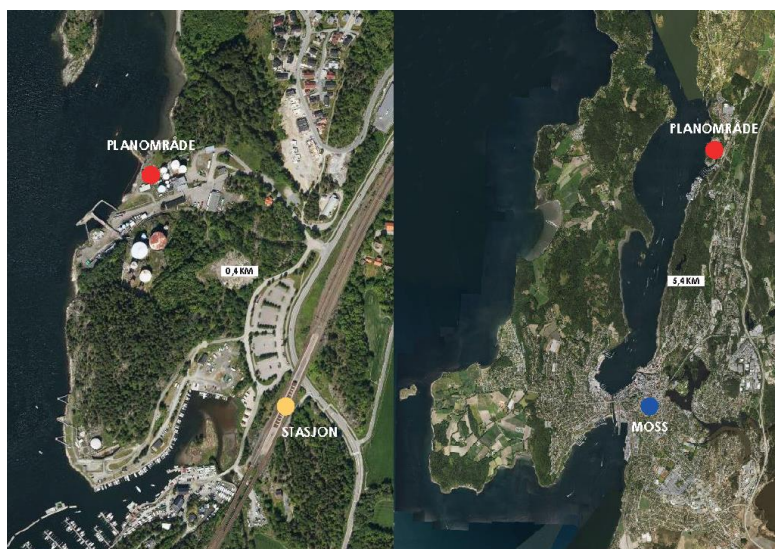
Formålet med planen er boligbebyggelse som en del av en knutepunktutvikling rundt Kambo stasjon, i tråd med kommuneplan og områdeplan. Planen legger til rette for transformasjon fra industriområde til boligbebyggelse med et mindre innslag av næring (500m²BRA). Det foreslås en tett og urban bebyggelse i form av to boligblokker med et åpent torg mellom. Forslaget gir mulighet til å oppføre en L-formet blokk i inntil tre og fire etasjer i felt BAH1 og en atriumsblokk med tre til seks etasjer i BAH2. Det illustrerte prosjektet gir rom for 38 leiligheter i BAH1 og 108 leiligheter i del av BAH2. Utnyttelsen er angitt til 260% bruksareal (BRA) i BAH1 og 280% BRA i BAH2.

Det etableres offentlig turvei på brygge langs sjøen og et offentlig torg mellom illustrert bebyggelse. Det skal være forbindelse fra torget til gatetun opp til Kambo stasjon. Leke- og uteopphold skjer i hovedsak på takterrasse og private balkonger, men det legges også til rette for lekearealer på torget, og i atriet som etableres i BAH2. Kvartalslekeplass er vist i felt B1, litt øst for bebyggelsen.

Det legges opp til parallell behandling av plan og byggesak for bygget i BAH1 og byggesaken skal derfor nabovarsles samtidig som planforslaget er på offentlig ettersyn.

Planforslaget følger i hovedsak områdeplanens føringer, med unntak som beskrevet i senere avsnitt.

Kommunedirektøren har vurdert at tillatt høyde i BAH2 bør reduseres og foreslår dette i vedtaket. Det vises til vurderinger i avsnitt om «Forholdet til gjeldende regulering (Områdeplan for Kambo)» i kapittel 1 og avsnittet Kommunedirektørens kommentarer til justerte formålsgrenser og utnyttelse» i kapittel 2.





figur 1: Planområdets beliggenhet og utstrekning (Mer arkitektur, MKplanavdelingen)

1. FAKTADEL

SAKSOPPLYSNINGER:

Planområde: BAH1 og del av BAH2 i områdeplan for Kambo. Området er ca 22,4 daa

Tiltak: Detaljregulering av industriområde

Adresse: Kulpeveien 23/40, gnr/bnr 3/1902

Eierstruktur: Planområdet omfatter en del av gnr/bnr 3/1902 og eies av NSO eiendom as

Formål: Kombinert bebyggelse og anlegg (bolig, næring og tjenesteyting)

Gjeldende plangrunnlag: Områdeplan for Kambo, pID 370

Forslagsstiller: Sjøhagen brygge 2 AS, org.nr. 925809187

Plankonsulent: MER arkitektur AS

Hensikten med planen:

Forslagstiller beskriver hensikten med planarbeidet slik: «Det overordnede mål er å utvikle et attraktivt område med høy kvalitet, bruksmessig og arkitektonisk, - et godt sted å være med et helhetlig miljø. Nærhet til Kambo stasjon tilrettelegger for en knutepunktutvikling med høy tetthet iht. rikspolitiske retningslinjer. Gjeldende områderegulering legger til rette for transformasjon av et lukket industriområde til et attraktivt boligområde med mulighet for andre formål langs kaifronten. Området åpnes opp for offentligheten slik at strender, kaifront og grøntarealer blir allment tilgjengelige. Det legges opp til trinnvis utvikling slik at området kan utvikles over tid og fange opp variert etterspørsel etter boliger og andre arealer.»

Planforslaget foreslår boligblokker, med en mindre andel næring (inntil 500m²BRA) i lokaler på bakkeplan. Prinsippene fra områdeplanen om sammenhengende boligområder, blågrønn struktur og allmennhetens tilgjengelighet menes ivaretatt gjennom forslaget som skal behandles.

Planprosess, varsling og medvirkning:

Forslagstiller har valgt parallellbehandling av plansak og byggesak for første byggetrinn innenfor planområdet. Det sendes ut nabovarsel for boligblokk i BAH1 samtidig med et eventuelt offentlig ettersyn.

Oppstartsmøte:

Det ble avholdt oppstartsmøte for planen i 15.6.2020, hvor forslagsstiller, plankonsulenten og kommunen deltok. Varsel om oppstart ble utsendt til berørte parter og publisert i Moss

avis og på Moss kommunes hjemmesider den 18.6.2020.

Intern og ekstern medvirkning:

Innspill etter varsel:

Forslagsstiller mottok 13 skriftlige varslingsuttalelser fra Fylkesmannen, Viken fylkeskommunen, Statens vegvesen, Moss kommunes byantikvar, Bane Nor, Fiskeridirektoratet, Elvia, Direktoratet for Mineralforvaltning, Movar, Mattilsynet, NVE, Nors Maritimt Museum og Kystverket Sør-øst.

Det ble underveis i planarbeidet avklart å justere planavgrensning for å innlemme en del av B2. Dette ble varslet den 4.9.2020. Forslagsstiller mottok åtte innspill til justert planavgrensning, fra; Direktoratet for Mineralforvaltning, Fylkesmannen, Bane Nor, NVE, Statens vegvesen, Viken Fylkeskommune, Elvia og Kystverket.

Kommunedirektørens kommentarer til innspill fremkommer under kapittel 2. Vurderinger.

Presentasjon i PBT:

Forslagsstiller har presentert planforslaget for PBT. Innspill til presentasjonen dreide seg om å sikre fremkommelighet langs sjø for gående og eventuelt syklist, at det må avsettes tilstrekkelig areal foran blokkbebyggelsen, mulige utfordringer med sanering av området, sikring av ålegras-forekomsten og helårsbruk av lekeplasser.

Forslagsstiller opplyste at sanering gjennomføres etter saneringsplan godkjent av Miljødirektoratet og at Multiconsult er engasjert for å utrede konsekvenser for ålegrasforekomsten.

Kommunedirektørens kommentarer til innspill etter presentasjon fremkommer i kapittel 2. Vurderinger.

Planforum:

Planavdelingen har fremmet saken for internt planforum. I møtet kom det innspill fra Rådet for personer med funksjonsnedsettelse, planavdelingen, miljøavdelingen, miljørettet helsevern, samfunnsplanavdelingen og kultur og idrett. Følgende innspill ble gitt, kort oppsummert: Universell utforming skal være med på et tidlig stadium. Ledelinjer for svaksynte i offentlige- og fellesarealer, sikre tilgjengelighet for alle, ingen brostein. Lekearealer må prioriteres, tilgang til sjøen må sikres, ta vare på gode naturverdier og videreutvikle det. Lys kan være forstyrrende for naturen. En del klager på støy og støv i området, dette må ivaretas i planarbeidet. Det må tilrettelegges for møteplasser på tvers av generasjoner, for alle årstider og avsettes arealer for uorganisert aktivitet. Bør det sikres variasjon i leilighetstyper? Oppfordring om medvirkning om bruk av sjøfronten. Se mer på utforming av nærmiljøanlegg – kan tak benyttes? Dette kan løse utfordringer knyttet til støy og lysplager for naboer. Møtet med sjøen er viktig; folk skal trekkes inn i og ned til området, viktig å gi rom for riktig type næring.

Kommunedirektørens kommentarer til innspill etter planforum fremkommer i kapittel 2. Vurderinger.

Forholdet til gjeldende regulering (Områdeplan for Kambo):

I områdeplanene er det angitt at det i BAH1 og BAH2 kan etableres en kombinasjon av bolig, forretning og tjenesteyting rundt et torg. Det er også gitt i bestemmelser at torget skal være orientert mot fjordrommet og at det må opparbeides på en måte som gjør at siktlinjen fra stasjonen mot fjorden ikke hindres. Det er gitt i områdeplanen at formålsgrenser og utnyttelse kan justeres i de etterfølgende detaljplanene, der hvor dette fremstår hensiktsmessig sett i lys av planens intensjon, jf. områdeplanen §§ 6.1 og 7.1.5. Planforslaget foreslår å justere både formålsgrenser og utnyttelse i begge delfelt.

Formålsgrensen BAH1 er foreslått justert slik at den følger kai i front og ligger i flukt med

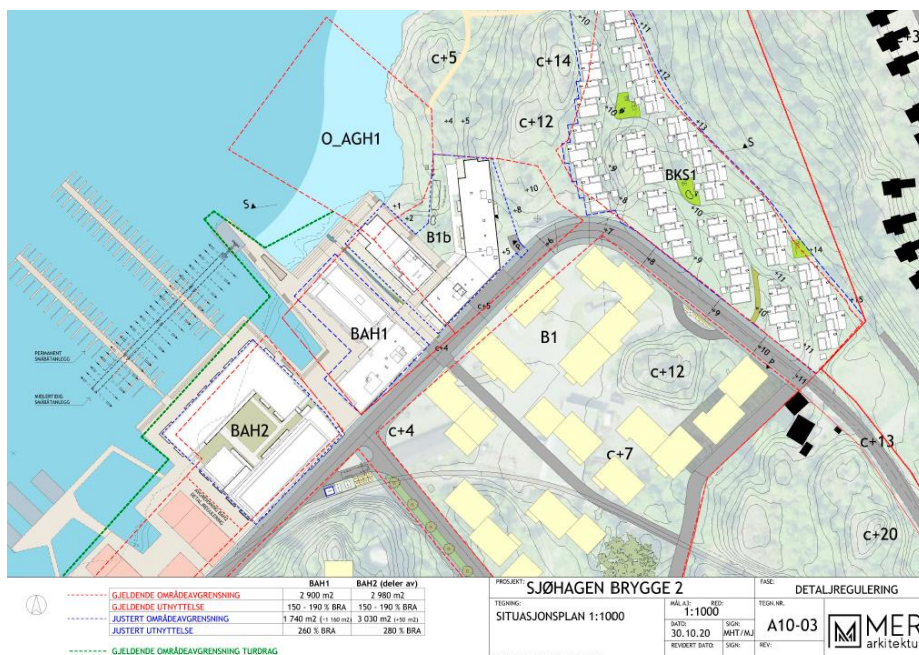
fasadelivet til B1b. Deler av BAH1 ble innlemmet i detaljreguleringen for felt B1b ved detaljregulering av de første områdene i områdeplanen (BKS og B1b). Kombinerte formål i sjø er trukket inn som en del av torget, og regulert gangvei langs sjøen er da lagt rundt denne pollen. I bakkant av planområdet, mot øst, er formålsgrensene justert som tilpasning til regulert vei i første planområde.

For område BAH1 medfører justeringene at arealet som legges til grunn for beregning av utnyttelse er redusert med ca. 1000m², Dette forklarer dermed i stor grad økningen i utnyttelse fra maks 190%BRA til 260%BRA. Områdeplanen forutsettes at utnyttelse fastsettes til BYA i detaljplanen, og den er derfor angitt til 1350m²BYA.

Formålsgrense BAH2 er justert slik at den følger kai i front og ligger i flukt med fasadelivet til B1b og BAH1. Formålsgrensen til offentlig gangvei o_SGG1 er justert i forkant av feltet. Det er videre kun en del av BAH2 som reguleres i dette forslaget, men det legges inn et gatetun som danner overgang til neste delfelt av BAH2.

Innenfor den delen av BAH2 som reguleres nå økes formålet til bebyggelse med 50m² som følge av justeringene. Sammen med foreslått etasjetall opp til seks etasjer gir dette rom for opptil 280%BRA, mens det i områdeplanen er angitt maks 190%BRA. Noe av økningen kan forklares med oppdelingen innenfor feltet i formål til bolig og leke- og uteoppholdsareal, men utnyttelsen fremstår likevel som for høy. I reguleringsbestemmelsene er utnyttelsen angitt til 2250m²BYA.

Forslagsstiller fremholder at disse justeringene bidrar til å skape et attraktivt og levende sted med urbane kvaliteter og en aktiv sjøfront og viser til statlige forventninger til fortetting og høy utnyttelse ved knutepunktutvikling som begrunnelse for foreslått utnyttelse.



figur 2: oversikt over forholdet mellom områdeavgrensning og utnyttelse i områdeplan og i forslag. (Mer arkitektur)

Kommunedirektørens kommentarer til justeringer av planavgrensning og utnyttelse fremkommer i kapittel 2. Vurderinger.

Ikke krav om 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 Forskrift om konsekvensutredninger, ettersom tiltaket er i tråd med gjeldende kommuneplan og størrelsen på nye byggetiltak er under 15 000 m² BRA.

Det kreves ikke konsekvensutredning for tiltaket. Forskrift om konsekvensutredning er vurdert. Foreslåtte tiltak faller ikke inn under kriteriene i vedlegg 1 og 2. Planforslaget har heller ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr. vedlegg 3. Det skal kartlegges hule eiker og større eiker slik at man kan ta stilling til om utbyggingen medfører krav om at det utføres en konsekvensanalyse, jf. Naturmangfoldloven § 53.

2. VURDERINGER

Planområdet utgjør trinn to i utviklingen av det tidligere industriområdet til NSO vest for Kambo stasjon. Virksomheten har i dag opphørt, og saneringsarbeidet ble gjennomført i 2020. Området fremstår nå tilrettelagt for utvikling. Planområdet ligger solrikt til med direkte tilgang til sjøen. Bussholdeplass, togstasjon og barnehage ligger i overkant av 500 meter unna og det er i underkant av 1 km til nærmeste dagligvare. Det er knappe 2 km til barne- og ungdomsskole med idrettshall og anlegg (Nøkkeland skole). Et mindre kjøpesenter, samt legekontor og Steinerskole er lokalisert på Åvangen, mellom 2,5 og 3 km sør for planområdet.

Kommunedirektørens kommentarer til mottatte innspill:

Forslagsstiller har oppsummert alle innspill og gitt sine kommentarer i kapittel 7 i vedlagte planbeskrivelse, sidene 25-29.

Innspillene er i hovedsak ivaretatt i planforslaget. Noen av innspillene påpekte behov for flere utredninger, dette gjaldt Statens vegvesen som ba om støyutredning og trafikkanalyse, og Fiskeridirektoratet som ba om utredning av konsekvenser for registret ålegrasseng og gytefelt for torsk i og rett utenfor planområdet. Utredningene gjenfinnes i hhv. vedlegg 4, 6 og 1. Viken fylkeskommune og Statens vegvesen hadde i tillegg innspill knyttet til fylkesvei 316 (Osloveien) og sykkelvei-tiltak som etter kommunens vurdering ikke var svart ut i planforslaget som ble sendt inn. Dette er nå foreslått løst gjennom rekkefølgekrav. Se også eget avsnitt om rekkefølgekrav lenger ned i saksfremlegget.

Ingen av høringsinstansene hadde negative merknader til den varslede planutvidelsen.

Kommunedirektørens kommentarer til innspill etter presentasjon i PBT:

Fremkommelighet langs sjø og bredde på strandpromenaden omtales i avsnittet om utomhusarealer lenger ned i saksfremlegget. Det er miljødirektoratet som har forvaltningsmyndighet over slike store arealer med kjent forurensing, og alle tiltak skal skje etter godkjenning av dem. Det er gitt bestemmelser i planen som krever godkjent sluttrapport for oppryddingsarbeidene før tomten kan bebygges, og krav om at kommunens miljøavdelingen mottar kopi av all relevant dokumentasjon. Det er utarbeidet et fagnotat om ålegras (vedlegg 1) og det er foreslått bestemmelser som skal sikre at forekomsten ivaretas på en bærekraftig måte.

Kommunedirektørens kommentarer til innspill i internt planforum:

Det fremkommer av plan- og bygningsloven at felles uteoppholdsarealer skal være universelt utformet i den grad terrenget gir mulighet for det. I planforslaget er det vist uteoppholdsarealer på tak og på terreng som tilfredsstillende disse kravene. Det er lave høydeforskjeller i planområdet, som muliggjør trinnfrie løsninger på torg, til og langs regulert promenade langs sjøen og til lekeplasser og kvartalslekeplass. Det er en høydeforskjell ned til vannkanten som vanskelig kan gis full universell utforming på alle steder i planområdet, fordi torg og bebyggelse må etableres med en viss høyde over vannet av hensyn til flom. Det er imidlertid etablert rampe i B1b (første byggetrinn) som gir tilgang til stranden. Boenhetene er tilgjengelige i henhold til lovfestede krav.

Kvartalslekeplassen er tilgjengelig for alle med unntak av elementer som pump-track for sykling, som krever at det etableres høydeforskjeller. Dette elementet gir imidlertid gode kvaliteter med hensyn til flerbruk av utearealer da det passer for både barn og unge, og kan benyttes til vinterlek som aking. Det er lagt til rette for både fri- og mer organisert lek

og det legges opp en utforming som gir brukskvalitet også for voksne og eldre. Pollen som trekkes inn i torget kan gi god natur- og opplevelsesverdi for alle grupper. Kommunedirektøren ønsker også å vurdere nærmere om en maksimal andel næring på 500m² er riktig for delområdet, eller om denne bør økes noe for å gi mer aktivitet til sjøfronten. Det er ønskelig å gjennomføre medvirkning, for eksempel i form av digitalt åpent møte eller kontordag. Dette må vurderes opp mot kapasitet og smittevern hensyn.

Kommunedirektørens kommentarer til justerte formålsgrenser og utnyttelse:

Det illustrerte prosjektet som følger planforslaget er langt på vei i tråd med de illustrasjoner som er vist i områdeplanens beskrivelse. Plangrepet som har medført justering av formålsgrense og utnyttelse gir en situasjon som svarer ut de prinsipper som områdeplanen fremhever som styrende for den videre utvikling av området: sammenhengende boligområder, blågrønnstruktur og allmennhetens tilgjengelighet. Situasjonen i BAH1 og BAH2 følger også delvis av det som allerede er detaljregulert i plan 402 som omfatter BKS og B1b og justert formålsgrense danner nå en tydelig linje fra stranden i nord og langs strandpromenaden forbi BAH2. Kommunen ser i ettertid at justeringen i detaljregulerte B1b har medført et mye mindre strandareal enn hva områdeplanen har illustrert og ser at bryggepromenaden ikke nødvendigvis gir de samme kvalitetene, da den er noe smal foran boligene i første etasje.



figur 3: Illustrasjon fra områdeplanen og fra innsendt planforslag

Kommunedirektøren har i møter med forslagsstiller argumentert for at man likevel kan trekke bygningsmassen i BAH1 noe tilbake, for å kunne øke bredden på promenaden. Selv om den visuelle linjen da brytes mener kommunedirektøren at man oppnår forbedret kvalitet på passasjen forbi bygget, som kommer både beboere og forbipasserende til gode. Det fremstår etter kommunedirektørens vurdering som logisk at promenadens bredde øker frem mot torget. Forslagsstiller har foreslått å trekke bygningsmassen inn på bakkeplan. Kommunedirektøren tror dette kan bidra til å forbedre denne situasjonen.

I BAH2 fremstår bredden på promenaden som god, men kommunedirektøren mener at man må vurdere forskyvningen mot sjø nærmere. Det fremstår noe uklart hvilken kvalitet denne forskyvningen gir til planforslaget når man samtidig ser ut til å øke utnyttelsen. Plasseringen av bygningsvolumet har for øvrig positiv betydning for plassdannelse på torget, men kommunedirektøren har foreslått at bygningslinjen ned langs torget avrettes for å gi noe mer bredde på passasjen fordi pollen. Dette er ikke gjennomført i planforslaget

slik det foreligger nå.

Avgrensning av selve bygningsvolumet må også sees i sammenheng med den foreslåtte utnyttelsen som fremstår noe høy for denne delen av planområdet, og høyden, som for den bakre delen av bygget er trukket opp til seks etasjer. Til tross for at overordnet plan legger opp til tett, urban bebyggelse virker dette noe høyt sett i lys av planområdet beliggenhet og nærområde for øvrig. Kommunen har bedt om at man ser på forholdet mellom foreslått ny bebyggelse og den opprinnelige avgrensingen til BAH2 fra områdeplanen. I områdeplanen er BAH2 6560m². Ved maks utnyttelse (190%BRA) av dette arealet gir det rom for 12464m². Planforslaget som er til behandling nå regulerer en del av BAH2 som er oppgitt å være 3030m². Innenfor dette arealet foreslås det en utnyttelse på 280%BRA som tilsvarer 8484m². Dersom man skal se hele BAH2 i sammenheng medfører det at det gjenstår 3980m² til fordeling på de resterende 3530m² av BAH2 som ikke detaljreguleres nå. Forslagsstiller forklarer dette med at bebyggelsen på felt BAH2 er formet ut i fra beliggenhet og topografi, og at man ønsker å oppnå et attraktivt og levende sted med urbane kvaliteter og en aktiv sjøfront. De peker også på innspill fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune som sier at det rundt kollektivknutepunkter skal legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Forslagsstiller påpeker også at man i det videre arbeidet med resten av delfelt BAH2 bør se på utbyggingspotensialet, og diskuteres om det kan legges opp til en noe høyere utnyttelse på sikt enn det områdeplanen legger opp til.

Kommunedirektøren ser at forslaget legger til rette for disse kvalitetene, men mener man oppnår det samme ved å redusere byggets høyde med en etasje. Seks etasjer er høyt for distriktet, og selv om utbyggingen skal ha en urban kvalitet ønsker man å sikre en menneskelig skala for sjøfronten. Den tetteste knutepunktutviklingen skal skje nærmere stasjonsområdet. For å sikre de øvrige kvalitetene områdeplanen fremhever for området må man etter kommunaldirektørens vurdering ha lavere høyder mot sjøen. Kommunedirektøren er ikke avvisende til at man bør se på utbyggingspotensialet og utnyttelse for de øvrige planområdene innenfor områdeplanen, men ikke i et slik omfang som det legges opp til for den delen av BAH2 som reguleres nå. Dersom man reduserer høyden vil dette forbedre bygget skala uten at romdannelsene er skadelidende og man reduserer samtidig utnyttelsen en del, slik at man har et større handlingsrom for neste byggetrinn. Jf. forslag til vedtak.

Boligutforming og bokvalitet

Detaljplanen gir rammer for oppføring av en boligblokk i 3-4 etasjer i BAH1 og en boligblokk i 3-6 etasjer i BAH2.

Boligblokken i delområde BAH1 skal nabovarsles i høringsperioden og prosjektert for rammesøknad. Bygget er vist i en L-form og viser en tydelig estetisk sammenheng med vinkelblokken som er etablert i B1b. Adkomst til alle leiligheter skjer fra gatetun mot B1b. Bygget består av leiligheter i ulike størrelser, med næringsarealer i første etasje. Det er lagt vekt på god tilgang til lys og luft på balkonger og takterrasse og alle leiligheter med unntak en 2-roms leilighet i første etasje har privat balkong. Denne leiligheten er for øvrig også ensidig nordvendt, og det bør vurderes om arealet i stedet kan benyttes til å gi økt kvalitet til beboerne i form av felles arealer som for eksempel bod/verksted/sykkelparkering etc. Leilighetene møt øst har fått skrå balkonger som gir mulighet for utsyn mot sør.

Boligblokken i delområde BAH2 er vist med fire volum i en kvartalsstruktur, rundt et felles gårdsrom på bakkeplan. Åpninger i volumene danner portaler som gir lys inn i kvartalet og sikt ut til sjø og offentlige arealer. Disse variasjonene er sikret med bestemmelser i planforslaget. Inngang til leilighetene er lagt til felles gårdsrom. Det er ikke stilt krav om type leiligheter, men byggenes utforming gir en viss variasjon i typer. Til tross for tettheten kan utformingen av feltet være attraktivt også for barnefamilier.

Det er gitt bestemmelser som sikrer hovedformene som er vist i planbeskrivelsen og som

sikrere at det benyttes en kombinasjon av materialer som tegl, pussede fasader og trepanel med formål å nedskalere byggenes visuelle uttrykk. Balkongene fremstår i all hovedsak som godt integrert i byggenes arkitektonisk uttrykk. Kommunedirektøren har stilt spørsmål om å begrense utkragede balkonger, særlig der hvor det gis rom for å krage utover formålsgrense. Dette gjelder først og fremst på BAH1 fasader mot øst og sørvendt gavl. Mot øst er det imidlertid kun en mindre del av balkongen som krager utover formålsgrensen, med formål om å sikre utsyn til sør for østvendte leiligheter. Dette kan tillates gjennom en mer presis bestemmelse som begrenser slik utkraging til å gjelde kun for disse balkongene. For gavlen har forslagsstiller akseptert å se på en løsning for hele bygningsdelen, og vurdere å skrå denne, for slik å åpne enda noe mer mot sjø og trekke folk fra gatetun og inn på torget. Ny vurdering av balkongene vil inngå i denne detaljeringen. Dette er likevel en liten justering og det fremstår forsvarlig å se på dette i høringsperioden.

Høyder og utnyttelse

Planen angir høyder som maks kotehøyde og gir i bestemmelser rom for høyder fra tre til fire etasjer i BAH1 og fra tre til seks etasjer i BAH2, hvor sjette etasje er inntrukket. Byggene trappes ned mot sjøen. Høydene er tilpasset områdeplanens intensjon om urban og arealeffektiv bebyggelse, og det er et godt grep at de største høydene er lagt mot sørøst hvor terrenget i bakkant også stiger. Det må likevel vurderes om høyden i BAH 2 bør reduseres noe, jf kommunedirektørens vurdering i avsnittet «Kommunedirektørens kommentarer til justerte formålsgrenser og utnyttelse»

Utnyttelsesgrad ble transformert fra BRA til BYA i tråd med områdereguleringsplanen §7.1.5:»For feltene som detaljeres i forbindelse med områdeplanen angis utnyttelse med byggehøyder og BYA.»

Maksimal utnyttelsesgrad % BYA for de enkelte felt er:

BAH1: 1350m² BYA, tilsvarende 260%-BRA i områdeplanen

BAH2: 2250m² BYA, tilsvarende 280%-BRA i områdeplanen

Utnyttelsesgraden for begge feltene overskrider områdereguleringsplanen som angir 150-190%BRA. BAH1 avviker fra områdeplanens krav i hovedsak på grunn av justeringer av formålsgrensen. Dette er nærmere vurdert i avsnitt om «Kommunedirektørens kommentarer til justerte formålsgrenser og utnyttelse» I BAH2 mener kommunedirektøren at utnyttelsen, sett i sammenheng med foreslåtte høyder, er for høy. Det vises til begrunnelsen i avsnittet om justerte formålsgrenser og utnyttelse.

Utearealer og lek /Uterom:

I BAH1 er det regulert fire området for nærlek i tillegg til areal på takterrasse.

Kommunedirektøren har diskutert hvorvidt det er hensiktsmessig at lekearealer legges til det området som i henhold til områdeplanen skal avsettes til offentlig torg. Disse lekeplassene skal først og fremst tilfredsstillende beboernes behov. Det har vært vurdert å be om inngjerda lekeplass rett utenfor bygget, samtidig som vi ser kvalitetene i flerfunksjonelle lekeinstallasjoner som tar vannet i bruk. Det er lagt inn lekearealer på takterrassen som sikrer et skjermet og mer privat (for beboerne) lekeareal, det bidrar til å vurdere det totale tilbudet til barn og unge som tilfredsstillende. Administrasjonen ser nærmere på løsningen i høringsperioden. Det er gjort solstudier som viser at 50% av leke- og felles uteoppholdsareal har sollys ved jevndøgn kl 15:00.

I BAH2 reguleres det nærlekeplass i gårdsrommet og på en del av taket over plan 3. Den siste er tilgjengelig via heis og trapp og blir privat for beboerne. Lekeplassene er skjermet fra trafikk og støy og fremstår godt løst. Variert møblering er sikret i bestemmelser. Det er gjort solstudier som viser 50% av leke- og felles uteoppholdsarealet har sollys ved jevndøgn kl 15:00.



figur 4: Illustrasjon av torg og takplan BAH1 (Mer arkitektur, Bjorbekk og Lindheim)

Kvartalslekeplass:

Det har vært diskutert hvorvidt områdeplanens bestemmelse om at lekeareal i henhold til krav skal etableres innenfor hver delfelt innebærer at det må etableres kvartalslekeplass i felt BAH1. Slik som områdeplanen er illustrert og beskriver intendert bebyggelse vurderes dette som lite hensiktsmessig. Det er begrenset areal mellom sjø og regulert vei, og arealet som skal avsettes til kvartalslekeplass er større enn delfeltets utstrekning. Fordi kvartalslekeplassen skal betjene flere planområder har forslagsstiller vurdert det som fornuftig å se på en beliggenhet som tilfredsstillende behovet også for senere byggetrinn. Kvartalslekeplass er lagt til området B2 sørøst for planområdet. Dette sikrer god tilgjengelighet fra flere delområder, samt at det ligger inntil regulert gatetun som leder mellom stasjonsområdet og sjøen. Kommunedirektøren mener plasseringen virker hensiktsmessig. Som følge av at etableringen av denne kvartalslekeplassen vil tilhøre et senere byggetrinn er det stilt krav om at det etableres en midlertidig kvartalslekeplass nærmere planområdet. Denne er lagt til B1 og knyttes til planområdet via gangfelt til BAH1. Utforming og møblering av denne er vist i vedlegg «L03 Landskapsplan Kvartalslekeplass».

Universell utforming/tilgjengelighet:

Det vises til avsnittet «Kommunedirektørens kommentarer til innspill i intern planforum».

Parkering:

Det er lagt opp til parkering i underjordisk p-kjeller. For BAH1 er denne felles med B1b, med atkomst via tilstøtende planområde. Det etableres egen p-kjeller under BAH2. Parkeringsdekningen etableres i tråd med krav i områdeplanen og angis maksimalt 1 plass per leilighet hvorav minst 0,1 er gjesteparkering. Det er også angitt at det kan avsettes 4 plasser per delfelt til bildelingsordning.

Sykkelparkering er i hovedsak lagt til p- kjeller, med noen plasser på terreng. Det legges til rette for elsykkellading i kjeller. Det bør ses på muligheten til å innpasse overdekket sykkelparkering som er tilgjengelig fra bakkeplan eller sikker atkomst til parkering i kjeller.

Veier og trafikkforhold:

Kulpeveien er regulert i tråd med gjeldende krav til offentlig vei, med 6,5 meter kjørebane og 2,5 meter fortau på begge sider. Angående trafikkbelastning til fylkesvei 316 (Osloveien) vises det til avsnittet om rekkefølgekrav. Veibredden er satt for å sikre at det er avsatt plass til en eventuell fremtidig bussforbindelse. I forbindelse med utredning av sykkeltiltak i området kan det sees på mulig nytteverdi ved å etablere sykkelfelt i en del av veibanen frem til det eventuelt skal åpnes for bussforbindelse i Kulpeveien. Det påkreves god merking av overgangsfelt ved renovasjonsløsningen, som kun nås ved å krysse atkomstveien. Angående trafikkbelastning til fylkesvei 316 (Osloveien) vises det til avsnittet om rekkefølgekrav.

Kollektiv og sykkel:

Det er gangavstand til buss- og jernbanestopp med avganger i begge retninger minimum hver time. Angående sykkelvei vises det til avsnittet om rekkefølgekrav.

Renovasjon:

Plassering av renovasjonsanlegg er regulert i plankartet. Movars betingelser er lagt til grunn for plassering og utforming. Av hensyn til brukerne av anlegget burde anlegget være plassert på samme siden av veien som bebyggelsen.

Miljøforhold:

Planområdet er et tidligere industriområde som er under sanering. Tomten fremstår svært preget av menneskelig aktivitet og er består delvis av utfyllinger mot sjøen. At området ryddes opp og får ny bruk vil være bra for miljøet på stedet og i sjøen utenfor. Ny bebyggelse vil samtidig gi noe trafikkøkning, og rive- og byggefasen vil bidra til avfall. Dette er negativ miljøpåvirkning. Knutepunktutvikling kan likevel sies å gi mindre miljøbelastning enn annen type utbygging, da man legger til rett for færre reiser med bil til fordel for tog, buss og sykkel. Det er avgjørende for livet i havet utenfor planområdet at tiltak nær og i sjø utføres på en skånsom måte. Det er regulert hensynssone og gitt bestemmelser som skal ivareta registrert ålegrasforekomst. Det foreligger klimagassregnskap for saken.

Støy:

Det fremkommer av planbeskrivelsen og vedlagt støyrapport at de planlagte boligene får tilfredsstillende støyforhold.

Grunnforhold/Geoteknikk:

Det foreligger geoteknisk notat utført av DME Miljø og geoteknikk AS (vedlegg 3) Notatet konkluderer med at tiltaket ikke vil påvirke stabilitet negativt. Geotekniske vurdering er basert på befarig, grunnundersøkelse og tilgjengelig kartmateriale. Undersøkelser i forbindelse med prosjekteringen av B1b og BKS1 indikerer at grunnen består av steinfylling over fast berg, med liten dybde til fast fjell. Tomten fremstår som egnet til bebyggelse. Det er stilt krav om dokumentasjon om grunnforhold i planen.

Overvann:

Det er utarbeidet prinsipplan for overvann og gitt bestemmelse som stiller krav til dokumentasjon til løsning og stilt krav om at klimafaktor på 1,5 legges til grunn for beregninger. Det er stilt krav om sedumtak og andel vegetasjonskledde fasader.

Naturmangfoldsloven §§ 8-12:

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget for saken er vurdert som tilfredsstillende. Det er gjort registrering av viktige naturtyper og inntatt bestemmelser som sikrer artene der det har vært nødvendig, for eksempel vernesone i sjø for å sikre ålegrasforekomst. Tiltaket vurderes å ha få eller ingen negativ innvirkning på naturmangfoldet dersom tiltakene gjennomføres som beskrevet, og det er ikke funnet at tiltaket har effekt på trua, nær trua eller verdifull natur. Det legges etter dette til grunn at ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 - 12.

Rekkefølgebestemmelser

Gjennom rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene sikres en tilfredsstillende bokvalitet i området. Dette gjelder infrastrukturiltak, som kryssløsninger, adkomstvei, fortau, gang- og sykkelveier, stier og trapper, kommunalt VA-anlegg og utearealer med lekeplasser.

Når det gjelder områdeplanens rekkefølgekrav om henholdsvis utbedring av kryss Osloveien x Kulpeveien/Marinaveien og skolevei/turvei langs Kambobekken og Marinaveien har kommunedirektøren gjort følgende vurderinger:

§ 5.3.1 Utbedring av kryss Osloveien x Kulpeveien/Marinaveien

«Når det fremmes forslag til detaljreguleringsplaner for byggeområdene: B1, B1b, B2, BAH1-2, BKS1, B3, B4, BK1, BK2 og B5 skal planen legges frem for Statens vegvesen som vurderer hvorvidt krysset må utbedres før igangsettingstillatelser kan gis innenfor feltene. Dersom Vegvesenet bestemmer at det ikke er behov for å gjennomføre tiltak på dette tidspunkt, skal denne vurderingen gjøres på nytt før hvert nytt felt innenfor planområdet får igangsettingstillatelser.»

Det ble avholdt møte med Viken Fylkeskommune den 6.1.2021. De uttrykker behov for å se på kryssløsningen og presiserer at alle planer innenfor områdeplanen må bidra. Det fremkommer av trafikkutredningen fra områdeplanen at det vil bli en trafikkvekst som medfører kø på fylkesveien og som derfor må håndteres. Trafikkutredningen peker på at rundkjøring er den best egnede løsningen. Dette krever i så fall at krysset reguleres. Det må utarbeides en ny trafikkutredning/analyse som kan avklare hva slags løsning som gir best/ønsket effekt. Dette er sikret med rekkefølgekrav slik:

6.3 Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i felt BAH1 og/eller BAH2 skal

a) kryssløsning Kulpeveien/Osloveien (FV 316) være utredet, og byggeplan/teknisk tegning må være godkjent av Viken Fylkeskommune.

6.6 Før det gis brukstillatelse til boliger i felt BAH2 skal

f) må godkjent løsning for kryss være gjennomført/bygd.

§ 5.3.1 Skolevei/turvei langs Kambobekken/Marinabakken

«Før det gis brukstillatelse innenfor områdene B1, B1b, B2, BAH1-2, BKS1, B3, B4, BK1, BK2 og B5 skal det være etablert skolevei/turvei fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien».

Kravet om etablering av skolevei/turvei fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken til Kulpeveien inkl. fotgjengerkryssing av Osloveien har vi tidligere sagt kan utgå slik det er formulert i områdeplanen, da en del av turveien allerede er etablert. Kommunen har kommet til at veien ikke skal vinterbrøytes og den er dermed ikke egnet som skolevei. I referat fra oppstartsmøtet ble det opplyst om at tiltak i forbindelse med denne veien vil bli håndtert på en annen måte enn beskrevet i områdeplanen og at strekningen fortsatt er tema. Kommunen jobber nå med å klarlegge hvilke tiltak det utløses behov for som følge av utbyggingen, men hovedmålet er sikker skolevei. Slik det ser ut er det to problemområder, hvor det ene skjer ved krysningspunkt mellom gang- og sykkelvei fra Sjøhagen/Kulpeveien og atkomst til barnehagen (og videre kryssing til busslomme og til gang- og sykkelvei langs Osloveien). Kommunen jobber med dette også internt. Forholdet sikres ved rekkefølgekrav slik:

6.4 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2 skal

b) tiltak for myke trafikanter utredes/sikres. Det skal være fokus på trygg og sikker skolevei og tiltak kan omfatte Osloveien frem til Skolebakken.

Kommunedirektørens vurdering om rekkefølgekrav for turdrag o_TU1-2

I følge områdeplanen skal turdraget o_TU1-2 senest være ferdig opparbeidet når det er gitt brukstillatelse for tilsammen 10 000 BRA innenfor byggeområdene BAH1-2, B1-2. Dette kravet er ikke videreført i planforslaget. Det er i stedet gitt krav som sikrer opparbeidelsen i innenfor planens avgrensning. Kommunedirektøren mener det kan aksepteres at dette kravet omdefineres til å gjelde kun selve planområdet for dette byggetrinnet, da det per dags dato ikke foreligger planer for utvikling av områder lenger sør, slik at målet for turer i området inntil videre vil være planområdet.

Kommunedirektørens vurdering om rekkefølgekrav for Tigerplassen

I første byggetrinn ble det tatt inn en rekkefølgekrav om sikring av kapasitet i krysset på Tigerplassen, som lød slik: Kapasiteten i krysset på Tigerplassen skal være sikret iht. plan godkjent av Viken Fylkesmannen og Moss Kommune. Hensikten med plan og tiltak er å sikre god og trygg trafikkavvikling, spesielt for kollektivtrafikk og myke trafikanter.

Planavdelingen mener at dette punktet ikke skal medtas i dette planarbeidet. Dette begrunnes i at det er over 4 kilometer til Tigerplassen at trafikken fra planområdet vil ha flere målpunkt før dette krysset. En stor andel av trafikken i rushtid forventes å gå i nordlig retning, og utbygging skjer i umiddelbar nærhet til buss- og togstopp med avganger i begge retninger. Når man i tillegg skal igangsettes tiltak for å bedre trafikkflyten i krysset Osloveien/ Kulpeveien vurderer vi at det trolig ikke kan regnes som forholdsmessig å legge inn rekkefølgekrav knyttet til Tigerplassen for dette planarbeidet.

Skapende, Varmere og Grønnere.

Saken er vurdert opp mot bærekraftstrekanten skapende, varmere og grønnere. Etter en samlet vurdering har kommunedirektøren kommet til at planen gir en positiv påvirkning.

Økonomiske konsekvenser:

Detaljreguleringsplanen vil medføre ordinære driftskostnader på vei og avløpsanlegg og eventuelt andre offentlige anlegg som skal tas over av kommunen. Det kan påløpe oppgaver for kommunalteknisk avdeling og planavdelingen i forbindelse med skole- og sykkelvei tiltak og kryssløsning Kulpeveien/Osloveien (fv. 316), fortrinnsvis som ordinært plan- og utredningsarbeid. Det gjelder utbyggingsavtale som omfatter planområdet, men det er igangsatt arbeid med justering av denne for å inkludere tiltak som følger av de foreslåtte rekkefølgekravene.

Verdiskaping og kompetanse:

Det skal etableres inntil 500m² næring innenfor planområdet. Dette vil trolig først og fremst dreie seg om service og tjenesteyting og et begrenset antall arbeidsplasser.

Folkehelse og levekår:

Folkehelseprinsipper fremstår som godt ivaretatt i planforslaget. Det legges opp til tett bebyggelse med gode turveier og gang- og sykkelforbindelser. Det legges til rette for aktivitet i hverdagen i tillegg til mulighet for sport og rekreasjon. Nærheten til sjø har en bærende rolle i konseptet og brukes på flere måter i uterommene. Tilstøtende områder har varierte og gode naturkvaliteter som innbyr til ulike former for sosial og fysisk aktivitet tilpasset den enkeltes nivå. Det kan oppstå konflikter mellom næringsvirksomhet og boliger med hensyn på støy, men utformingen med delvis inntrukne balkonger mot torget bidrar til å begrense eventuelle ulemper. Det er variasjon i leilighetstyper og størrelser, og noen leiligheter kan egne seg for barnefamilier. Det er varierte uteoppholdsarealer tilgjengelig i området, med mange møteplasser.

Miljø og klimakonsekvenser:

Ny bebyggelse medfører økt transport, men område ligger stasjonsnært (tog) og med akseptabel kollektivdekning av buss, og er innenfor kriterier for knutepunktutvikling. Med hensyn til miljø og klima synes derfor lokaliseringen som riktig. Det er inntatt bestemmelser til planen om overvannshåndtering og blågrønne løsninger, blant annet sedumtak/vegetasjon på en del av takarealene. Løsningen sikres gjennom detaljerte krav til utomhusplanen i § 5.

Se også avsnitt om Miljøforhold i kapittel 2 Vurderinger.

Konklusjon:

Kommunedirektøren mener planforslaget viser mange gode kvaliteter både i utforming av uterom og i bygningsutformingen. Planforslaget svarer ut statlige og regionale føringer for knutepunktutvikling og ivaretar i hovedsak områdeplanens intensjon på en god måte. Etter de justeringer forslagsstiller har akseptert å se på hva gjelder BAH1 mener kommunedirektøren at utformingen av BAH1 er akseptabel. Kommunedirektøren vil i høringsperioden se nærmere på om turdragets bredde forbi BAH2 bør økes ved å redusere bygningsmassen heller enn ved justering av formåls grensen, samt å gjøre en nærmere vurdering av maksimal andel næring.

Kommunedirektøren mener at disse vurderingene kan konkluderes i høringsperioden, og

anbefaler derfor at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Plan, bygg og teknisk 25.01.2021:

Behandling:

Omforent forslag 1 fremmet av ,

Endret tekst i rekkefølgekrav: 6.4 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2 skal b) tiltak for mye trafikanter sikres. Det skal være fokus på trygg og sikker skolevei og tiltak skal omfatte sikker kryssing av Oslovei og tiltak langs Osloveien frem mot Skolebakken.

Omforent forslag 2 fremmet av ,

Det er en forutsetning at gangbredden på turdraget utvides, slik at tilgjengeligheten for allmennheten bedres.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Omforent forslag 1 ble enstemmig vedtatt.

Omforent forslag 2 ble enstemmig vedtatt.

Plan, bygg og teknisk- 008/21:

Forslag til detaljreguleringsplan for del av Sjøhagen brygge, felt BAH1 og BAH2 vedtas lagt ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Det er en forutsetning for vedtaket at man reduserer høyden i BAH2 med en etasje, slik at bygget kan få maks fire etasjer med maks høyde satt til kote +18. Det kan tillates tilbaketrunket femte etasje på det østligste bygningsvolumet opp til kote + 21,5 i samme utstrekning som plankartet viser. Før saken legges ut på offentlig ettersyn må plandokumentasjonen oppdateres i henhold til dette.

Endret tekst i rekkefølgekrav: 6.4 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i feltene BAH1 og BAH2 skal b) tiltak for mye trafikanter sikres. Det skal være fokus på trygg og sikker skolevei og tiltak skal omfatte sikker kryssing av Oslovei og tiltak langs Osloveien frem mot Skolebakken.

Det er en forutsetning at gangbredden på turdraget utvides, slik at tilgjengeligheten for allmennheten bedres.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse 19.01.2021:

Behandling:

Votering

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse- 006/21:

Forslag til detaljreguleringsplan for del av Sjøhagen brygge, felt BAH1 og BAH2 vedtas lagt ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10.

Det er en forutsetning for vedtaket at man reduserer høyden i BAH2 med en etasje, slik at bygget kan få maks fire etasjer med maks høyde satt til kote +18. Det kan tillates tilbaketrunket femte etasje på det østligste bygningsvolumet opp til kote + 21,5 i samme utstrekning som plankartet viser. Før saken legges ut på offentlig ettersyn må

plandokumentasjonen oppdateres i henhold til dette.

Torunn Årset, direktør PMT
Moss, 11.01.2021

Vedlegg i saken:

02.11.2020 Plan0104_Sjøhagen Brygge 2_PLANKART
12.01.2021 Sjøhagen Brygge 2_Kambo_delfelt BAH1og BAH2 m_fl_regbest110121
02.11.2020 Sjøhagen Brygge 2_Kambo_delfelt BAH1 og BAH2 m_fl_PLANBESKRIVELSE
02.11.2020 Vedlegg 1 - rapport Sjøhagen brygge - Multiconsult
02.11.2020 Vedlegg 2_1 - rapport - Kulpeveien 23 Kambo - miljøteknisk grunnundersøkelse
02.11.2020 Vedlegg 2_2 - kart
02.11.2020 Vedlegg 3_1 - geoteknisk notat forprosjektering - Sjøhagen brygge - BAH1
02.11.2020 Vedlegg 3_2 - sjekklister - kapittel 2.8 geoteknisk prosjekteringsrapport
02.11.2020 Vedlegg 4 - notat - Kulpeveien - støvvurdering - Rambøll
02.11.2020 Vedlegg 5 - rapport - Sjøhagen brygge - klimaberegninger
02.11.2020 Vedlegg 6 - notat - trafikkvurderinger Kambo
02.11.2020 Vedlegg 7 - vurdering av lokal luftkvalitet
02.11.2020 Vedlegg 8 - ROS - analyse for Kambo - delfelt BAH1 og BAH2
02.11.2020 Vedlegg 9_1 - innspill fra Fylkesmannen i Oslo og Viken 03.07.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_2 - innspill fra Viken fylkeskommune 22.07.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_3 - innspill fra Statens vegvesen 24.06.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_4 - innspill fra Byantikvaren Moss kommune 30.06.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_5 - innspill fra Bane Nor SF 02.07.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_6 - innspill fra Fiskeridirektoratet 01.07.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_7 - innspill fra Elvia 24.06.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_8 - innspill fra Direktoratet for mineralforvaltning 03.07.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_9 - innspill fra Movar IKS - MIB - Moss kommune 31.07.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_10 - innspill fra Mattilsynet 01.07.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_11 - innspill fra NVE 01.07.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_12 - innspill fra Norsk maritimt museum 25.07.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_13 - innspill fra Kystverket Sørøst 24.06.2020
02.11.2020 Vedlegg 9_14 - innspill fra Direktoratet for mineralforvaltning 09.09.2020 - endring
02.11.2020 Vedlegg 9_15 - innspill fra Fylkesmannen i Oslo og Viken 09.09.2020 - endring
02.11.2020 Vedlegg 9_16 - innspill fra Bane nor SF - 09.09.2020 - endring
02.11.2020 Vedlegg 9_17 - innspill fra NVE 04.09.2020 - endring
02.11.2020 Vedlegg 9_18 - innspill fra Statens vegvesen 15.09.2020 - endring
02.11.2020 Vedlegg 9_19 - innspill fra Viken fylkeskommune 24.09.2020 - endring
02.11.2020 Vedlegg 9_20 - innspill fra Elvia 25.09.2020 - endring
02.11.2020 Vedlegg 9_21 - innspill fra Kystverket Sørøst 25.09.2020 - endring
02.11.2020 A90-02 Illustrasjon fra torget
02.11.2020 A90-03 Fjernvirkning fra sjø
02.11.2020 L01 Landskapsplan - illustrasjonsplan - torg og fellesarealer
02.11.2020 L03 Landskapsplan - kvartalslek
02.11.2020 A10-03 Situasjonsplan 1_1000