|  |  |
| --- | --- |
| Firma/mottaker Gate Postnr. Poststed | Ås, 31.08.2022  Vår ref. 633836-01 |

# Varsel om oppstart av planarbeid – privat regulering og utbyggingsavtale – Verket Moss kommune

I henhold til Plan og bygningsloven § 12-8 første ledd varsles oppstart av privat detaljregulering og utbyggingsavtale for Verket og delområdene Bk\_3A og B, B\_3C, samt deler av tilgrensende delområder i områdereguleringsplan for Verket.

Forslaget til detaljreguleringsplan vil bygge på føringene som er gitt i gjeldende områdereguleringsplan for Verket, vedtatt i desember 2015.

Målet med planen er å legge til rette for en videre utvikling av Verket nordover. Planen skal gi en helhetlig videreføring innenfor de overordnende rammene som områdeplanen gir, med en god overgang fra de mer urbane områdene i sør mot områder med høyere andel boliger i nord. For delområde B\_3C vil det bygges videre på områdereguleringen som legger til rette for boligformål, samt mulighet for barnehage. Bebyggelsen skal tilpasses verneverdiene i Verksgata, maksimal utnytting %-BRA er 85 % med maksimal byggehøyde 3 etasjer. Boligkonsept skal avklares i detaljregulering. For feltene Bk\_3A og Bk\_3B, som i områdereguleringen er regulert til kombinert formål, skal den videre planprosessen brukes til å avklare formål og formålsfordeling, innenfor de gitte rammene for utnyttelse og høyder. Bk\_3A har tillat maksimal utnytting %-BRA er 280 % med maksimal byggehøyde 7 etasjer. Bk\_3B har tillatt maksimal utnytting %-BRA er 350 % med maksimal byggehøyde 10 etasjer. Andelen næring/bolig vil påvirke utnyttelsen.

Etter at planinitiativet ble oversendt kommunen er det vurdert hensiktsmessig å gå videre med en plan som i hovedsak legger til rette for bolig, og der arealer til næring og tjenesteyting er redusert.

Konsekvensutredningsplikten (KU)  
Med bakgrunn i at det nå i hovedsak er ønskelig å legge til rette for boliger faller ikke planen inn under vedlegg I til forskrift om konsekvensutredning. Det er vurdert at planen har et slikt omfang at den faller inn under vedlegg II punkt 10b), Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg. Ihht. forskriften § 8a) utløses imidlertid ikke KU-krav hvis det konkrete tiltaket er utredet i en tidligere plan.

Kommunen har vurdert at tidligere utredning knytet til naturmangfold er gjort på generelt grunnlag og ikke til konkret tiltak. Dermed utløses krav om KU etter § 8a) jfr. vedlegg II, og temaet marine naturtyper og naturmiljø skal konsekvensutredes.

Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet, og vil kunne reduseres i forhold til det som er vist i kartskisse.

Planinitiativet og referat fra oppstartsmøte kan sees på kommunens nettside: [www.moss.kommune.no](http://www.moss.kommune.no)

Interesserte kan møte representanter fra utbygger og kommunen og stille spørsmål til saken på Bylab 21.09.2022, kl. 15-17

Spørsmål og merknader til planarbeidet kan sendes innen 30.09.2022 til:

Asplan Viak AS, på vegne av Verket/Höegh Eiendom

E-post: vibeke.arnesen@asplanviak.no

Telefon: 950 67 489

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS

Vibeke Arnesen

Arealplanlegger