



Arkiv: FA-L13, PlanID-430,  
PlanNavn-  
Nøkkeland nord,  
GBNR-3/3020,  
PlanType-35  
Arkivsak: 20/10135 - 24  
Dato: 18.11.2020

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
158/20	Plan, bygg og teknisk	01.12.2020

### Detaljregulering for Nøkkeland nord - første gangs behandling

#### Plan, bygg og teknisk- 158/20:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Nøkkeland terrasse 61 m. fl. Nøkkeland nord, legges ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Det foreslås samtidig å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Nøkkeland (nordre del) vedtatt 1988.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Nøkkeland terrasse 61 m. fl. Nøkkeland nord, legges ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Det foreslås samtidig å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Nøkkeland (nordre del) vedtatt 1988.

#### Bakgrunn for saken:

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 2011-2016, vedtatt 20.6.2011 med formål bebyggelse og anlegg. Reguleringsplan for Nøkkeland (Nordre del), Kambo, vedtatt 1988.

Tiltakshaver: MBM Eiendom AS

Forslagsstiller: Arkitekturverket

### Sammendrag:

Kommunen har mottatt privat forslag til detaljreguleringsplan for GnrBnr 3/2030, Nøkkeland Terrasse 61, 71, 73, 75, 77. Eiendommen er et restareale fra utbyggingen av Nøkkeland Terrasse i 1988-1989. Det søkes om parallell behandling av rammesøknad.

Forslaget som nå foreligger legger til rette for boligutbygging av konsentrert småhusbebyggelse i form av eneboliger i kjede samt leilighetsbygg. Øvrige arealer benyttes til adkomst, parkering, renovasjon, fortau, samt opparbeidet og ikke-opparbeidet uteoppholdsareal. Det planlegges to rekker med kjedede eneboliger og den øverste rekken med bebyggelse er tenkt til leiligheter. Eiendommen GnrBnr 3/3020 går fra kote 20 til kote 32 og er vestvendt. Boligene får svært gode solforhold på ettermiddagen. Boligene er sentralt plassert på Kambo med gangavstand til idrettsbane og skole på Nøkkeland. Det er god tilgang på kollektiv trafikk og kort gangvei til Mossemarka. Kommunedirektøren påpeker at det hadde vært ønskelig å få etablert fortau fra Stubbeløkkveien til boligområdet, men dette er vanskelig pga. begrenset areal, flere eiere og dessuten et stort eiketre strategisk plassert. Det har vært arbeidet med å begrense skyggeeffekten for eksisterende boliger i Stubbeløkkveien.

### **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 skrående 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.

#### 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 rett for og på den måten fremme 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.

#### 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.

#### 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.

### **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.

#### Merknader i forbindelse med varsel om oppstart

Under varsel av oppstart kom det inn 10 merknader. Oppsummert omfatter innspillene fokus på høy arealutnyttelse, tilrettelegging for sykkel og gange, samt gode uteoppholdsarealer og møteplasser. Siden området ligger i gul støvsone er støy i fokus. Innspill fra Nøkkeland terrasse borettslag er vurdert av forslagsstiller som tungtveiende i og med at det er tinglyst felles adkomst, VA-anlegg og stier over denne eiendommen.

Innspillene er gjengitt i planbeskrivelsen og kommentert av forslagsstiller.

### **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 utforming er universell utforming en utfordring. Det vil være mulig å gjøre den første rekken med boenheter mer tilgjengelige enn de øvrige, og bør være et tema videre å beskrive tilgjengelighet i den første rekken med kjedede eneboliger bedre.

#### Høyder og utnyttelse

Under dialogmøte 5. november var høyde og utnyttelse på eiendommen et sentralt tema. Mellom de 2 vestligste bygeområdene og lengst nord mellom de 2 østligste bygeområdene er det regulert inn 6 m. avstand. Å regulere mindre enn 8 meter får konsekvenser for brannhensyn i byggesaken og det kan få konsekvenser for bokvaliteten om man opplever for mye innsyn mellom boenhetene. For å kompensere for mindre avstand mellom byggene sikrer forslagsstiller egne bestemmelser for hvor sikring skal skje ved hjelp av branncellebegrensende konstruksjoner, jf. planbestemmelse 4.2. Når det gjelder argumentet om innsyn mener forslagsstiller at det ikke vil være påfallende, da høydeforskjellen mellom boenhetene gjør at avstanden oppleves som større og etasjene vil ikke være på samme nivå.

Det ble foreslått fra planavdelingen å redusere dybden på de kjedede eneboligene med én meter for å nå 8 meter mellom byggene. Dette imøtekom ikke forslagsstiller.

Skyggevirkningene av leilighetene og støttemurene øverst i planområdet på omkringliggende naboer i Stubbeløkkveien ble også drøftet i dialogmøtet 5. november. Årsaken til skyggevirkingen 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 5. nov 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 SPA3 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

Det avsettes 30 m<sup>2</sup> per boenhet til uteoppholdsareal. Dette er i tråd med krav til minste uteoppholdsareal i gjeldende kommuneplan. 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 m<sup>2</sup> 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, bord og benker og skal avgrensnes med et gjerde mot eiendommen 3/2542.

#### 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.

Forslagsstiller har regulert inn fortau på sin eiendom langs veien Nøkkeland terrasse. Det legges opp til at adkomstvei til p-plass for de nederste boenhetene ved at de skal krysse fortauet. Planavdelingen har i dialog med forslagsstiller stilt seg kritisk til at det legges opp til at boenhetene må krysse fortauet for å nå sin boenhets parkeringsplass. Med tanke på trafikksikkerhet er det ikke ideelt at det er fire adkomstveier over fortauet. Forslagsstiller mener dette er den beste løsningen for å ivareta helheten i planforslaget og viser til at trafikksikkerheten på området blir bedret med forslaget da gjesteparkering flyttes til motsatt side.

For å nå parkeringen tiltenkt leilighetene i øvre rekke (SPA 3) 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 hva planavdelingen kan anse som hensiktsmessig adkomstvei. Det er tungtveiende at veien er privat, og grunneier er selv ansvarlig for vedlikehold.

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.

### Støy

Øvre del av tomten ligger i gul støysone. Kilden til støy er E6. Det gjør at deler av leilighetene i øverste rekke ligger i gul støysone. Det er utført støyvurdering av planområdet og planlagt 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 støysone. Planlagt bebyggelse vil fungere ytterligere støydempende slik at uteområdet på nærlekeplass og uteoppholdsareal oppleves rolig.

### Geoteknikk

Området er ikke angitt som aktsomhetsområde for noen områder (kvikkleire og snø-, stein-, flom- eller jordskred) hos NVE. Grunnen består av bart fjell, torv og my, hav- og fjordavsetning. Det er utarbeidet en vurdering av områdestabilitet for planområdet. Konklusjonen i denne er at områdestabiliteten er tilfredsstillende og kan ikke identifisere et løsnemråde som kan true reguleringsområdet.

### Overvann

Overvann skal fordrøyes på egen grunn. Det er sikret i bestemmelsene at det skal ved søknad om tillatelse dokumenteres at avrenning og avrenningshastighet ikke øker som følge av tiltaket. Lokal overvannshåndtering skal leges til grunn ved detaljutforming og prosjektering.

Administrasjonen ser at overvann kan være en utfordring på denne eiendommen, og har diskutert med forslagsstiller at overvann bør håndteres lokalt og ledes til nærliggende bekk i skogholtet. For å fordrøye overvannet ytterligere enn beskrevet i planbeskrivelsen har planavdelingen forslått et vannelement i dagen. Dette er ikke ivare tatt i bestemmelsene.

### ROS-analyse

ROS-analysen er gjennomført som en del av planbeskrivelsen. Den avdekker risikoer knyttet til radon, klimaendringer, støy og vibrasjoner, støv og trafikkulykke ved gjennomføring. 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.

### Utbyggingsavtale

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

### 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 folkehelse. Et helsevennlig nærmiljø består blant annet av sosiale møteplasser, gode oppvekstmiljøer, grønnstruktur, tilgang til natur og friområder, sosial integrering og deltagelse.

Bomiljøet i planlagt bebyggelse anser kommunedirektøren som god. Det er gode uteoppholdsarealer på planområdet. Beliggenheten er også god med tanke på nærhet til natur (mossemarka), gode solforhold, og aktiviteter på idrettsbanen og ved skolens område.

### **Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Oppsummering/konklusjon:**

Planforslaget legger til rette for en ønsket fortetting samtidig som det sikres et bomiljø med flere positive kvaliteter. Prosjektet tilpasser seg eksisterende boligområde med skala og terrengtilpasning. Planen vil sikre en variert boligtype i et veletablert bomiljø med gode kvaliteter i form av solforhold og uteoppholdsarealer. Planen sikrer fortetting i et område som er godt tilknyttet kollektivtransport. Samtidig blir boligene liggende veldig tett på hverandre internt i feltet, med byggegrense under 8 meter, noe som skaper utfordringer som nevnt i saken. Dette kunne vært løst på en bedre måte.

Planen følger opp statlige og regionale føringer i planleggingen. Planens beliggenhet sikrer god tilgang til miljøvennlig transport, og sikrer barn og unges interesser. På bakgrunn av det overnevnte og momentene som er drøftet i dette saksfremlegget foreslår kommunaldirektøren å legge planen ut på høring.

### **Plan, bygg og teknisk 01.12.2020:**

#### **Behandling:**

#### **Votering:**

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

### **Plan, bygg og teknisk- 158/20:**

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Nøkkeland terrasse 61 m. fl. Nøkkeland nord, legges ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Det foreslås samtidig å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Nøkkeland (nordre del) vedtatt 1988.

Torunn Årset, direktør PMT  
Moss, 18.11.2020

**Vedlegg i saken:**

10.11.2020	201109 Nøkkeland nord_bestemmelser
10.11.2020	201109 Plankart
16.11.2020	200922 Nøkkeland nord_Planbeskrivelse
16.11.2020	A70-04 solstudie eks situasjon 1 april
16.11.2020	A70-03 solstudie ny situasjon 1 april
16.11.2020	A70-06 solstudie eks situasjon 1 september
16.11.2020	A70-05 solstudie ny situasjon 1 september
08.07.2020	Støyrapport Nøkkeland Terrasse
25.11.2020	Nøkkeland - områdestabilitet
25.11.2020	10214040 RIG-RAP-001_rev01 Geoteknisk Datarapport