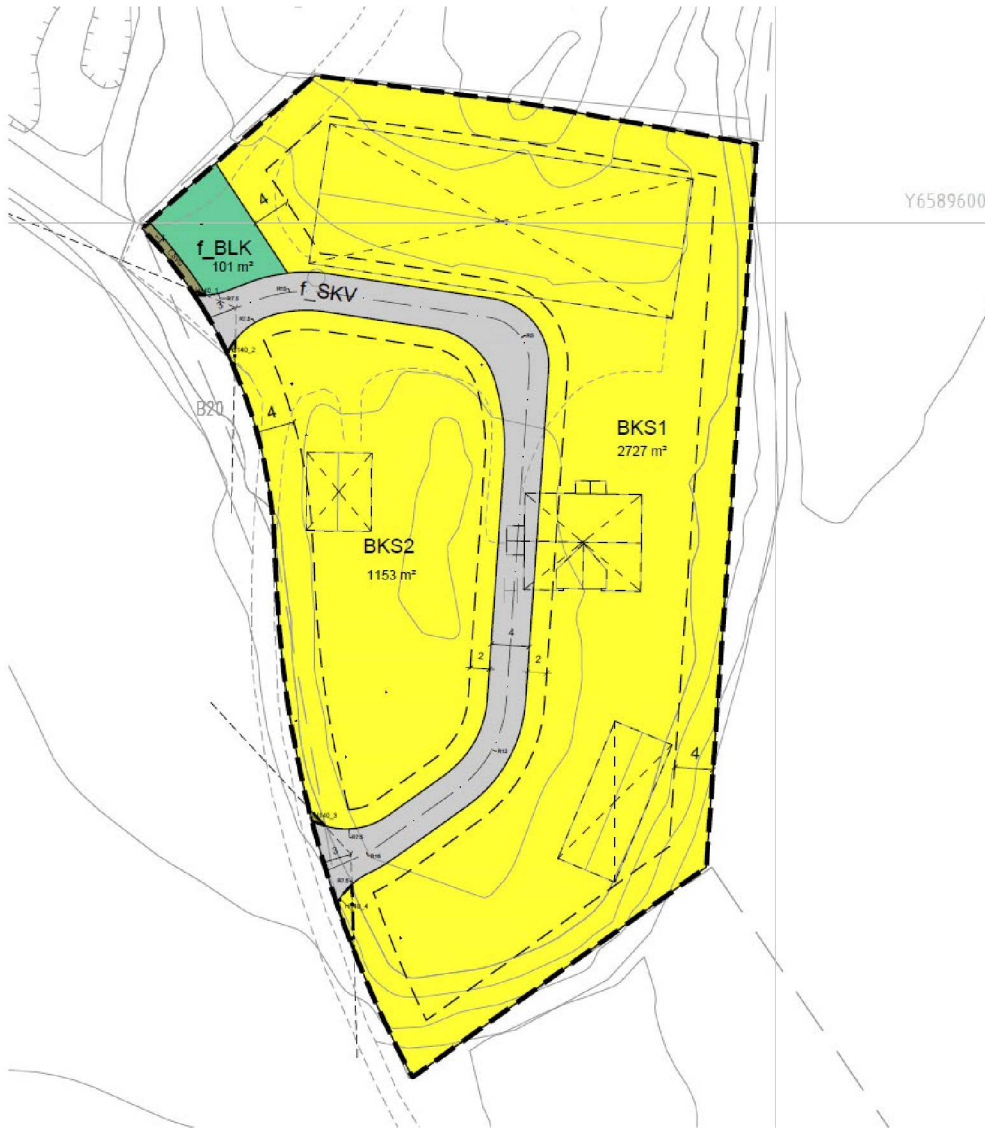


PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR THORBJØRNSRØD GÅRD - LÅVEN



Utarbeidet av Norgeshus



Revidert etter offentlig ettersyn: 25.05.2020

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	4
2.1	Hensikten med planen.....	4
2.2	Om forslagsstiller og plankonsulent.....	4
3	Planområdet.....	5
3.1	Oversiktskart og beskrivelse.....	5
3.1.1	Planens avgrensning.....	6
3.2	Dagens bruk.....	7
3.3	Planstatus	7
3.3.1	Regionale planer.....	7
3.3.2	Kommuneplan	7
3.3.3	Reguleringsplan	8
3.3.4	Tilstøtende planer	8
3.4	Eiendomsforhold	9
3.5	Landskap og steds karakter	9
3.6	Lokalklima.....	9
3.6.1	Vindforhold.....	9
3.6.2	Solforhold	9
3.7	Grunnforhold.....	10
3.8	Støy.....	10
3.9	Flom.....	12
3.10	Naturmangfold	12
4	Planprosess og medvirkning.....	13
4.1	Om planprosessen	13
4.2	Innspill	14
4.2.1	Oppsummering av innspillene.....	14
4.2.2	Behandling av innspill til varsel om oppstart	15
5	Planforslaget.....	16
5.1	Planens intensjon	16
5.2	Planens dokumenter	16
5.3	Planavgrensning	17
5.4	Reguleringsformål	17
5.4.1	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS1 og BKS2 (Sosi-kode 1112)	18
5.5	planlagt bebyggelse.....	18
5.5.1	Skisseprosjekt	19
5.5.2	Illustrasjon av maksimal utnyttelse	22
5.5.3	Lekeplass f_BLK (sosi-kode 1610).....	23
5.5.4	Samferdsel og teknisk infrastruktur – Kjøreveg f_SKV (sosi-kode 2011)	23
5.5.5	Samferdsel og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn – grøntareal f_SVG	23
6	Konsekvenser av planforslaget.....	23
6.1	Krav til KU	23
6.2	Overordnede planer og vedtak	23
6.2.1	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	23
6.2.2	Statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging.....	24
6.2.3	Fylkesplan	24

6.2.4	Kommuneplan	24
6.2.5	Områdeplan for Thorbjørnsrød	24
6.3	By- og tettstedsutvikling.....	24
6.4	Barns interesser.....	24
6.5	Byggeskikk og estetikk.....	25
6.6	Risiko- og sårbarhet.....	25
6.7	Sosial infrastruktur	25
6.8	Teknisk infrastruktur	25
6.9	Uteoppholdsarealer.....	25
6.10	Trafikkforhold	25
6.11	Universell utforming.....	26
6.12	Verneverdier.....	26

1 SAMMENDRAG

Norgeshus AS fremmer planforslag på vegne av Norgeshus Byggmestrene Magnussen & Gundersen AS. Planområdet omfatter den delen av gnr. 3, bnr. 2086 som er benevnt som utbyggingsområde (B2) i områdeplan for Thorbjørnsrød Gård fra 2011. Ved utarbeidelse av denne detaljreguleringsplanen er det tatt utgangspunkt i områdeplanen. I tillegg er det tatt hensyn til omkringliggende detaljreguleringsplan for Thorbjørnsrød gård (2017), planID 380.

Detaljreguleringsplanen for Thorbjørnsrød gård – Låven, legger opp til at det kan etableres konsentrert småhusbebyggelse og lekeplass i planområdet.

2 BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging på deler av gnr. 3, bnr. 2086. Detaljreguleringen utarbeides på grunnlag av gjeldende områderegulering for området, vedtatt 20.6.2011, og omfatter områdereguleringens delområde B2.

2.2 OM FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller er Norgeshus Magnussen & Gundersen AS.

Plankonsulent er Norgeshus AS.

Norgeshus AS er et arkitekt- og ingeniørkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

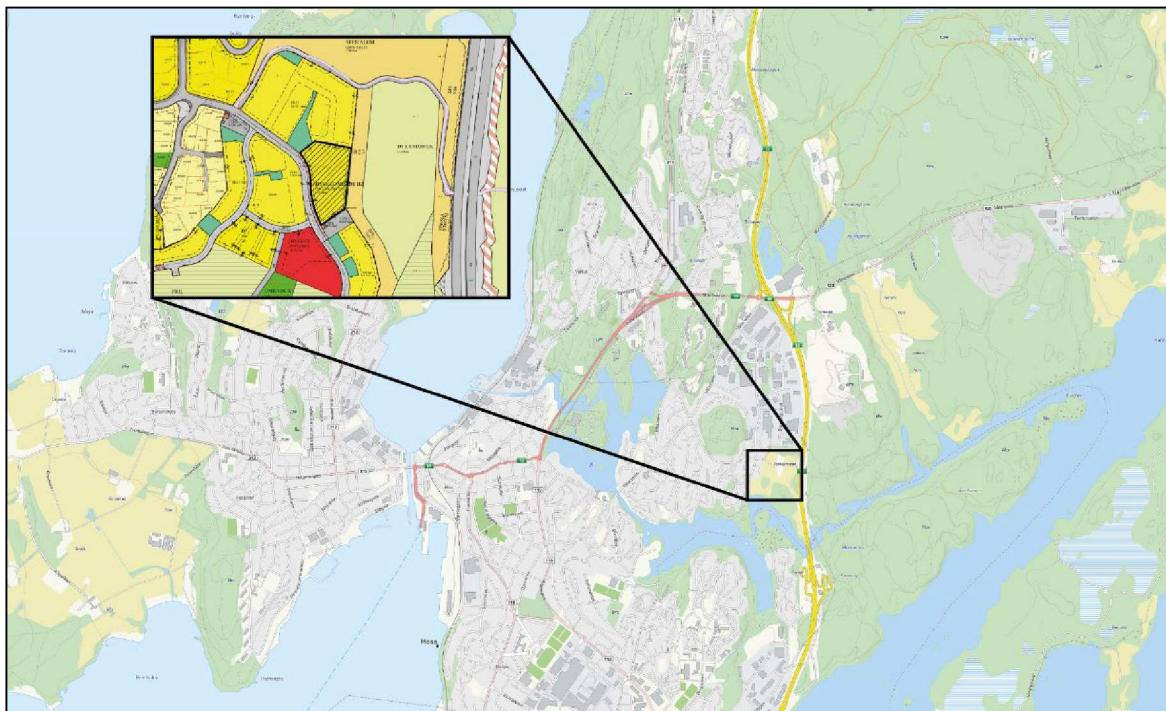
Norgeshus har utført en rekke tidligere planarbeider i Norge, og har sentral godkjenning innenfor følgende 10 godkjenningsområder:

Funksjon	Fagområde	Tiltaksklasse
Ansvarlig søker	(for alle typer tiltak)	3
Prosjekterende	Arkitektur	3
Prosjekterende	Konstruksjonssikkerhet	3
Prosjekterende	Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	3
Prosjekterende	Utearealer og landskapsutforming	2
Prosjekterende	Oppmålingsteknisk prosjektering	2
Prosjekterende	Brannkonsept	2
Prosjekterende	Bygningsfysikk	2
Prosjekterende	Vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg	2
Prosjekterende	Lydforhold og vibrasjoner	2

3 PLANOMRÅDET

3.1 OVERSIKTSKART OG BESKRIVELSE

Planområdet ligger på Thorbjørnsrød, drøyt 3km fra Moss stasjon. E6 ligger ca. 130m øst for planområdet.



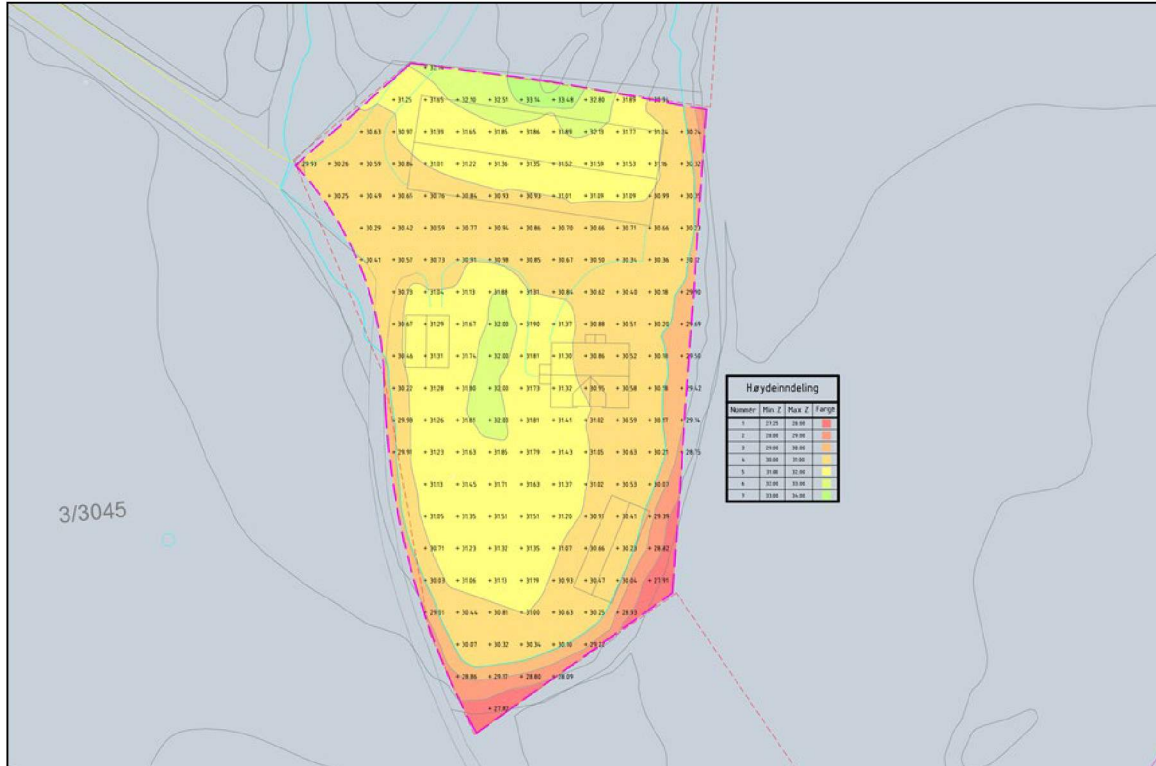
Figur 1. Oversiktskart (www.kommunekart.com)



Figur 2. Adkomst til Thorbjørnsrød Gård (foto: Google Maps)

Tomten er tilnærmet flat, med et berg i dagen som ligger som en liten kolle midt på eiendommen. Plenen sør for huset er svakt skrånende ned mot sør. Mot eiendomsgrensen i sør faller terrenget med 2-3 meter. Tomten er tydelig bearbeidet og planert på et platå over omkringliggende arealer. Bak låven i nord stiger terrenget et par meter opp på en steinfylling. Planområdet er ca. 4,4daa.

Tomtens koter går fra ca. 27 i sør til 33,5 i nord, men størsteparten av planområdet befinner seg mellom kote 30-31.



Figur 3: Høydeanalyse planområde. Grønn farge viser høyeste punkt i området. Rød farge viser laveste punkt.

3.1.1 Planens avgrensning

Moss kommune har avgjort at eksisterende plan legger føringer for grenser til ny plan. Planområdets avgrensning er gjort mot eksisterende plan for Thorbjørnsrød gård, og i øst med en rett linje mellom hjørnepunktene. Formålsgrenser korresponderer ikke nøyaktig med eiendomsgrenser mot nord og sør.



Figur 4. Til venstre: Grenser nord i planområdet. Til høyre: Grenser sør i planområdet

3.2 DAGENS BRUK

Tomten er i dag bebygd med en gårdsbygning, låve og et uthus/vedskjul. Gårdsbygningen er utleid som bolig, mens låven er utleid som lager.



Figur 5: Hus og uthus/vedskjul

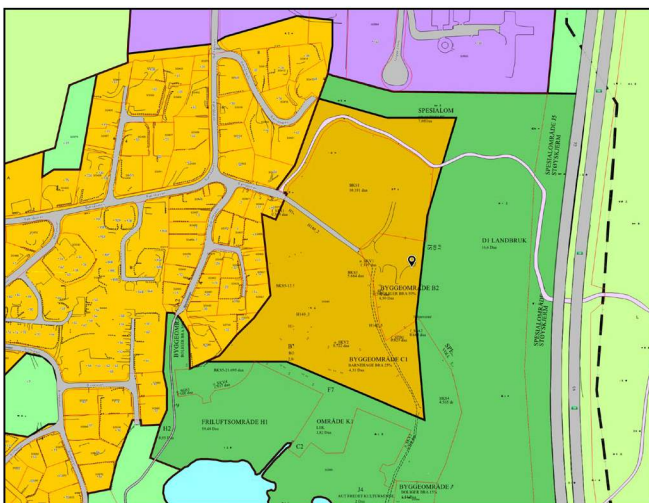
3.3 PLANSTATUS

3.3.1 Regionale planer

I rullingsforslag for fylkesplan Østfold, arealstrategi mot 2050, er eiendommen avsatt til tettbebyggelse.

3.3.2 Kommuneplan

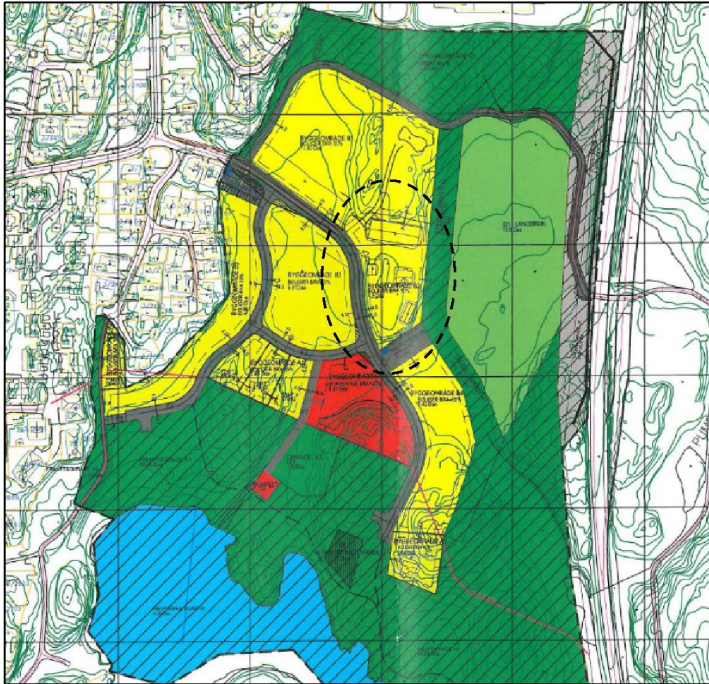
I kommuneplanens arealdel for Moss 2011 – 2022 er området avsatt til bebyggelse og anlegg.



Figur 6: Utsnitt kommuneplanens arealdel

3.3.3 Reguleringsplan

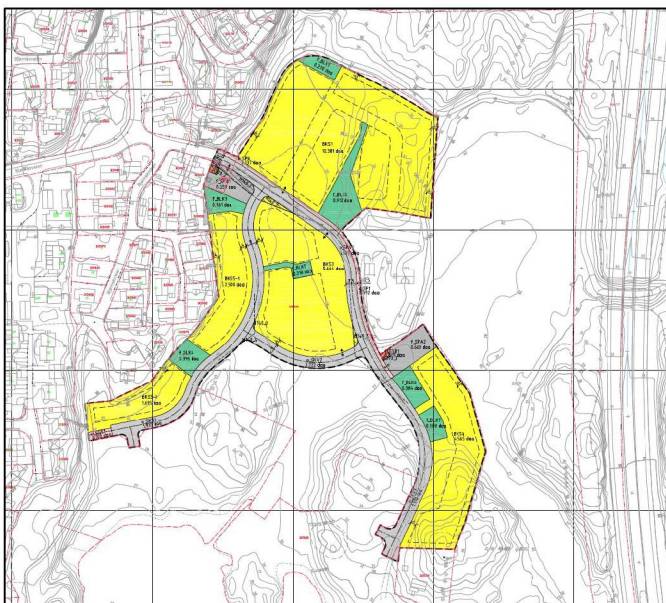
Planområdet inngår i områdeplan for Thorbjørnsrød Gård, vedtatt 20.06.2011. Planområdet er i sin helhet avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, og benevnt B2.



Figur 7. Utsnitt områdeplan. Sort stiptet sirkel viser planområdet.

3.3.4 Tilstøtende planer

Resten av områdeplanen er detaljregulert ved «Reguleringsplan for Thorbjørnsrød Gård», PlanID 380, vedtatt 19.06.2017. Her er boligfeltene B1, B3, B4 og B5 i områdeplanen detaljregulert. B2 er ikke inkludert i denne planen. Boligområdene er regulert til konsentrert boligbebyggelse med en utnyttelse satt til %BRA=55%.



Figur 8. Utsnitt reguleringsplan for Thorbjørnsrød Gård

3.4 EIENDOMSFORHOLD

Planen omfatter primært del av gnr. 3, bnr. 2086. Ettersom planavgrensning følger tilgrensende plan berører også planen gnr. 3, bnr. 3045.

Eiendomsgrensene er markert i www.seeiendom.no som grønne (sikre). Ny grenseoppgang anses ikke nødvendig som en del av planarbeidet.

3.5 LANDSKAP OG STEDSKARAKTER

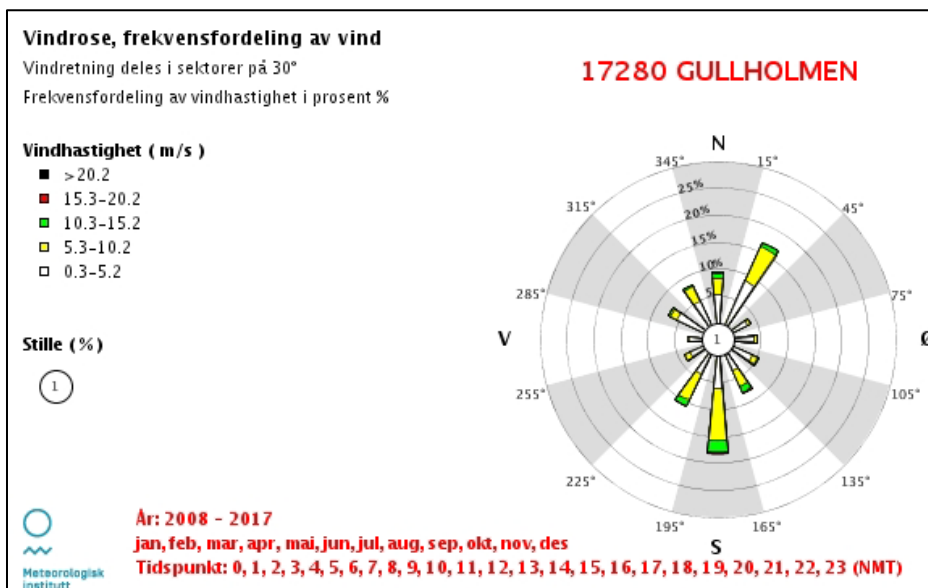
Langs Bjørnåsveien består bebyggelsen primært av eneboliger i halvannen etasje med saltak i tradisjonell byggestil. På nabotomter er det regulert for og søkt om rekkehus i 2-3 etasjer med pulttak og moderne utforming. Moss kommune har i oppstartsmøtet bedt tiltakshaver om å tilpasse prosjektet til nabobebyggelsens utforming for å gi et helhetlig inntrykk fra E6.

Øst for planområdet er landskapet flatt mot E6. Det er stort sett åpent landskapene rundt planområdet. Bortsett fra den dyrka marka mot øst, vil de omkringliggende områdene bli boligområder i fremtiden.

3.6 LOKALKLIMA

3.6.1 Vindforhold

Planområdet er ikke utsatt for spesielt kraftig vind.



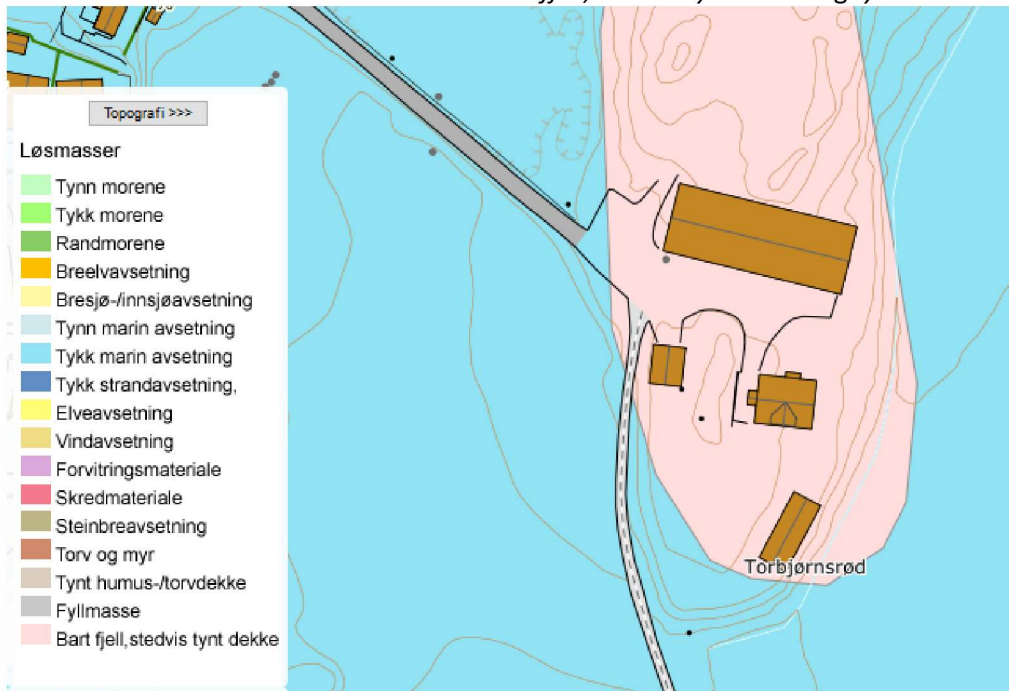
Figur 9. Vindforhold for Gullholmen målestasjon.

3.6.2 Solforhold

Hele planområdet har gode solforhold.

3.7 GRUNNFORHOLD

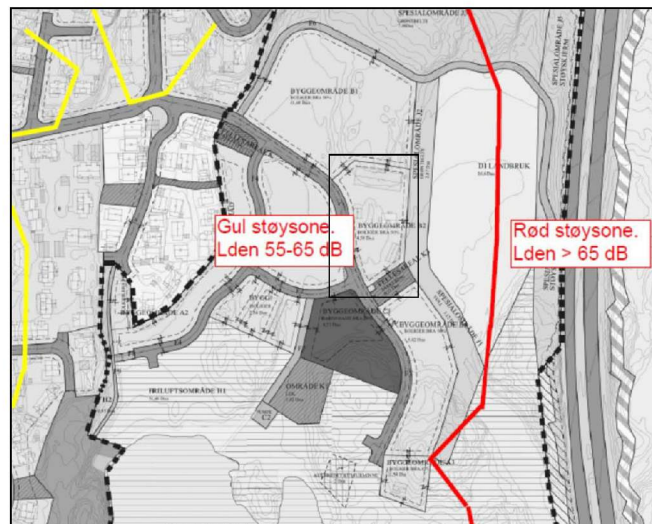
Kart fra NGU viser at området består av *bart fjell*, *stedvis tynt dekke* og *tykk marineavsetning*.



Figur 10. Løsmassegeologi. Kilde: NGU.no

3.8 STØY

Planområdet ligger ca. 130 meter fra E6. I forbindelse med utarbeiding av *Reguleringsplan for Thorbjørnsrød Gård* ble det gjennomført en støyutredningen (av Akustikk-konsult AS) i 2017. Utredningen viser at støyen fra E6 gjør at planområdet ligger i gul støysone, jf. T-1442.

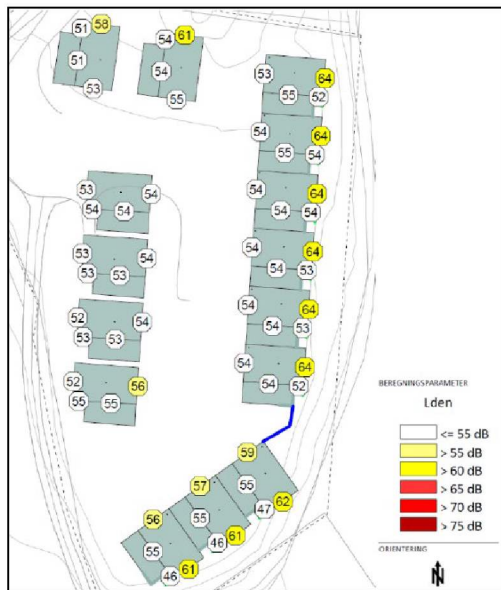


Figur 11. Illustrasjon som viser dagens støyforhold i planområdet. Figuren er hentet fra Støynotat datert 24.04.2017 laget av Akustikk-konsult AS. Det sorte firkanten viser hvor planområdet er.

Det er gjennomført en egen støyutredning for denne reguleringsplanen med planlagt bebyggelse.

Støyutredningen er gjennomført av Brekke & Strand Akustikk AS den 17.04.2020. Bebyggelsen er planlagt slik at den skal fungere som støydemping mot E6. Utredningen viser at fasadene mot E6 vil få støynivå over de anbefalte støynivåene i T-1442/2016. Alle boligene vil få en «stille side». Uteoppholdsarealene for nye boliger er planlagt på vestsiden ny bebyggelse med takterrasse over

garasjene. Bebyggelsen vil skjerme lekeplassen for støy slik at nivået vil være innenfor de anbefalt grenseverdiene.



Figur 12. Støynivå på fasaden til planlagt bebyggelse. Kilde: Støyfaglig utredning - Brekke & Strand Akustikk AS



Figur 13. Støynivå på uteoppholdsareal, målt 1,5 meter over bakken. Kilde: Støyfaglig utredning - Brekke & Strand Akustikk AS

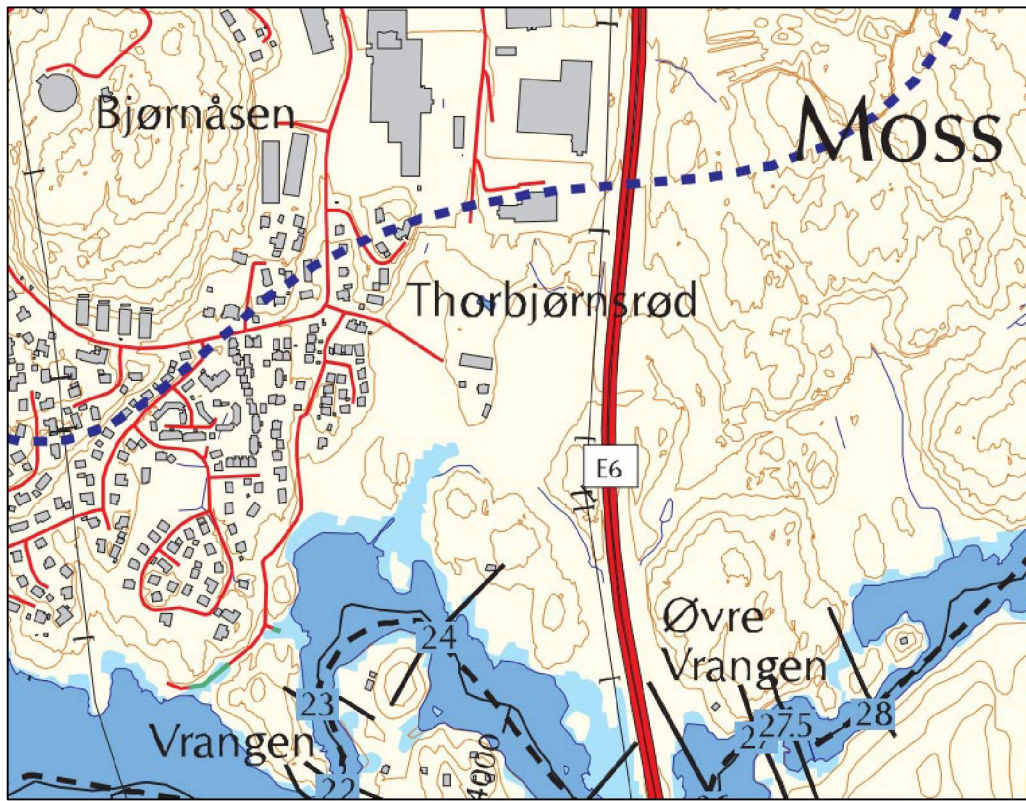
Støyutredningen slår fast at det vil være mulig å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs ved korrekt dimensjonering av fasadeelementer.

På bakgrunn av støyutredningen er det tatt inn bestemmelser i tråd med T-1442/2016, som skal ivareta fremtidige boenheter og uteoppholdsarealene i planområdet.

Se støyrapporten for flere detaljer.

3.9 FLOM

NVE har laget flomkartlegging for Vansjø og Mosseelva i 2010. Rapporten viser at planområdet ikke berøres av 500-års flom.



Figur 14. Flomkart. Lyseblå farge viser område oversvømt ved 500-års flom.

3.10 NATURMANGFOLD

Det er ikke registrert sårbare naturtyper eller enkeltarter i planområdet.

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 OM PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte ble avholdt 3. januar 2018. Kunngjøringsannonse ble trykket i Moss avis lørdag 3. februar. Nabovarsler ble sendt ut 8. februar, med svarfrist 8. mars.

**VARSEL OM OPPSTART AV
REGULERINGSARBEID:**

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid:

**Detaljregulering, Thorbjørnsrød gård
Låven, gnr./bnr. 3/2086
Moss kommune**

Området ligger innerst i Bjørnåsvegen. I gjeldende områdeplan for Thorbjørnsrød gård er planområdet avsatt til boligformål. Detaljreguleringen skal legge til rette for ny utforming av boligområder og oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i tråd med områdeplan og andre nærliggende reguleringsplaner. Totalt antall enheter anslås til ca. 20 (regulantar forbehold om antall enheter). Andre aktuelle formål vil være kjøreveg, parkering, lek, gangareal og renovasjon. Planområdets størrelse er på ca. 4,4 daa. E6 ligger ca. 130m fra eiendomsgrense (kant vegbane).



Det videre planarbeidet vil søke å finne en optimal struktur som ivaretar nødvendige støykrav, uteoppholdsarealer og estetikk. Eksisterende låve og hus på tomten skal rives.

Skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet merkes «17-0774 Thorbjørnsrød gård» og rettes til:

NORGESHUS AS
v/Vidar Julian Grovassbakk,
Pb. 161, 7223 MELHUS,
eller e-post:
vidar@norgeshus.no
innen 4.3.18



Ved fristens utløp var det kommet inn 5 innspill/merknader. Kopi av varslingsbrev, kunngjøringsannonse og adresseliste er vedlagt. Merknadene er lagt ved i sin helhet.

Planen er i tråd med overordnet planverk, og berører ikke spesielle problemstillinger eller brukergrupper med særskilt behov for medvirkning. Det er derfor ikke gjennomført egne folkemøter for denne planen.

4.2 INNSPILL

4.2.1 Oppsummering av innspillene

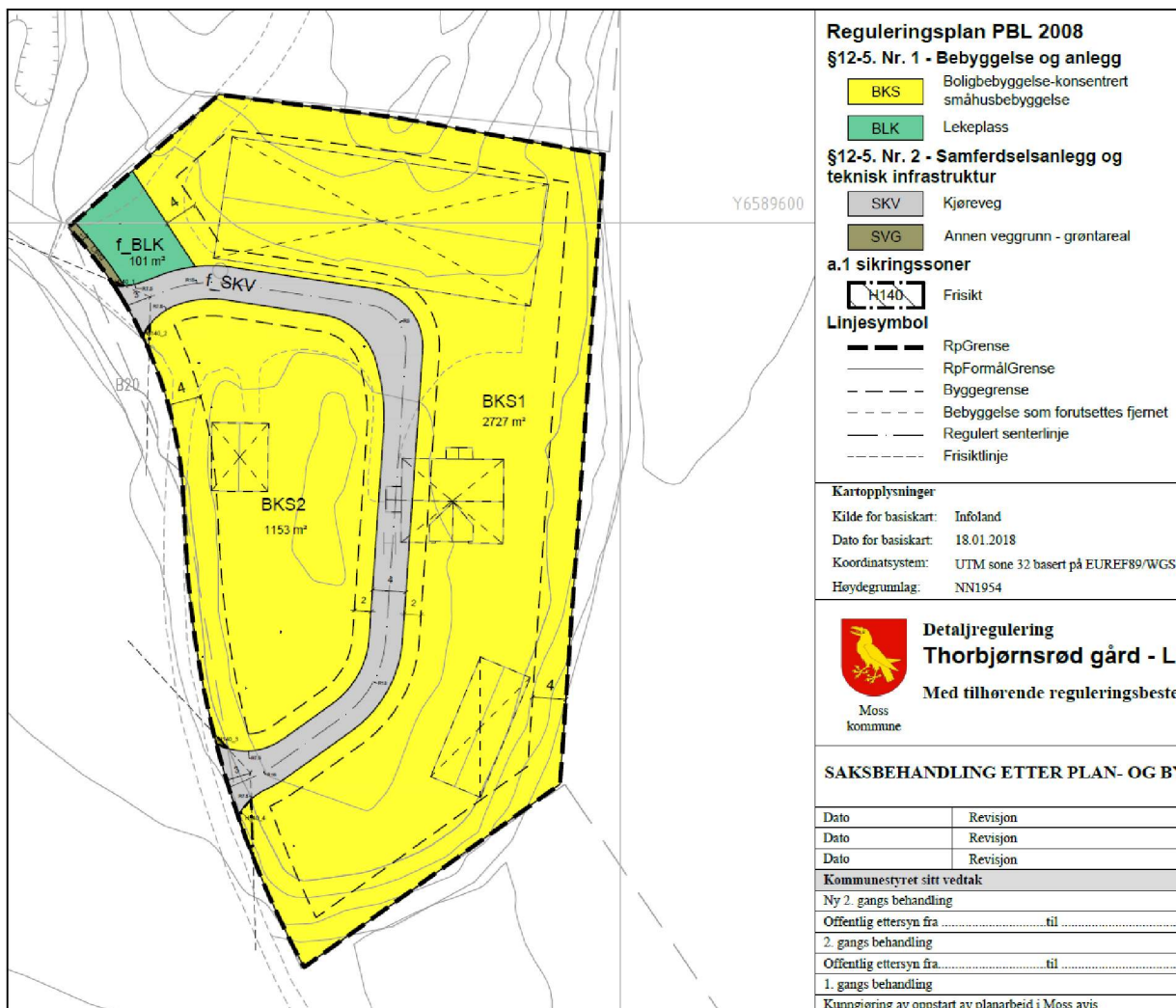
Merknadsstiller	Dato	Merknad med regulants kommentar
Statens vegvesen	6.3.18	<p>Eksisterende områdeplan og naboplan tilnærmer seg støyproblematikk ulikt. Områdeplan baserer seg på støyskjerm langs E6, mens detaljplan på nabofelt legger opp til å finne byggetekniske løsninger for støy i selve bygningskonstruksjonen. SVV aksepterer lokale løsninger for dette prosjektet også. Det må utarbeides ny støyrapport som viderefører resultater fra tidligere utførte støyrapport.</p> <p><i>Kommentar: Ny støyrapport er utarbeidet av Brekke&Strand, og ligger til grunn for detaljreguleringen. Støyrapport ligger vedlagt.</i></p>
Fylkesmannen i Østfold	28.2.18	<p>Støyforholdene må utredes med oppdaterte prognoser for trafikk. Det må redegjøres for støynivå på fasader og utearealer. Det må planlegges for løsninger som sikrer at grenseverdiene i T-1442 blir ivaretatt.</p> <p>Det er ønskelig med en redegjørelse av eksisterende reguleringsplan og omkringliggende areal for en helhetlig planlegging av området.</p> <p><i>Kommentar: Støyrapport bestilt. Se merknad over. Planen - beskrives i forhold til naboplaner og overordnet plan.</i></p>
Østfold fylkeskommune	6.3.18	<p>Planen må forholde seg til fylkesplanen som er til rullering. Det må redegjøres for overordnet planstatus ved offentlig ettersyn, og eventuelle avvik må redegjøres spesielt for. Det må redegjøres for hvordan delområdet ivaretar forutsetningene i områdereguleringen. Rekkefølgebestemmelser må videreføres og sikres, samtidig som detaljreguleringen må forholde seg til forutsetningene i de andre delområdene.</p> <p>Det er ikke kjent med automatisk fredete kulturminner i området. Gården og tunet er ikke vurdert til spesiell regional eller nasjonal verneverdi. Det anbefales likevel å fotodokumentere disse innvendig og utvendig og oppbevares hos Moss kommune.</p> <p>Ber om innlemming av bestemmelse om automatisk fredete kulturminner.</p> <p>Øvrige forhold som må vurderes: ROS-analyse, Grunnforhold, flomfare/overvann, trafikkforhold, estetikk/byggeskikk, grønnstruktur, universell utforming, ladestruktur el-bil og sykkelparkering, parkeringskrav, klima- og energibruk.</p>

		<i>Kommentar: OK. Rekkefølgebestemmelse om fotodokumentering innlemmes.</i>
Hafslund Nett AS	26.2.18	<p>Det kan bli behov for å sette av arealer til å etablere ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dersom det ikke settes av arealer bes det om innsetting av presiseringer i bestemmelsene om plassering av nettstasjon i boligformål.</p> <p><i>Kommentar: Nabotomt er regulert til nettstasjon ifb. med parkeringsplass.</i></p>
Dag Sølvberg	1.2.18	<p>Vanskelig å forstå kartutsnitt.</p> <p><i>Kommentar: Kartutsnitt fra Google Maps oversendt samme dag.</i></p>

4.2.2 Behandling av innspill til varsel om oppstart

På bakgrunn av innspill til varsel om oppstart er det gjennomført en støyutredning med tiltak som er innarbeidet i reguleringsplanen. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at gården og tunet skal fotodokumenteres før den rives. Dokumentasjonen skal sendes inn til Moss kommune.

5 PLANFORSLAGET



Figur 15. Plankart datert 25.05.2020

5.1 PLANENS INTENSJON

Planens intensjon er å legge til rette for en stedstilpasset boligbygging på Thorbjørnsrød. Det er planlagt rundt 15 boenheter i form av eneboliger og eneboliger i kjede.

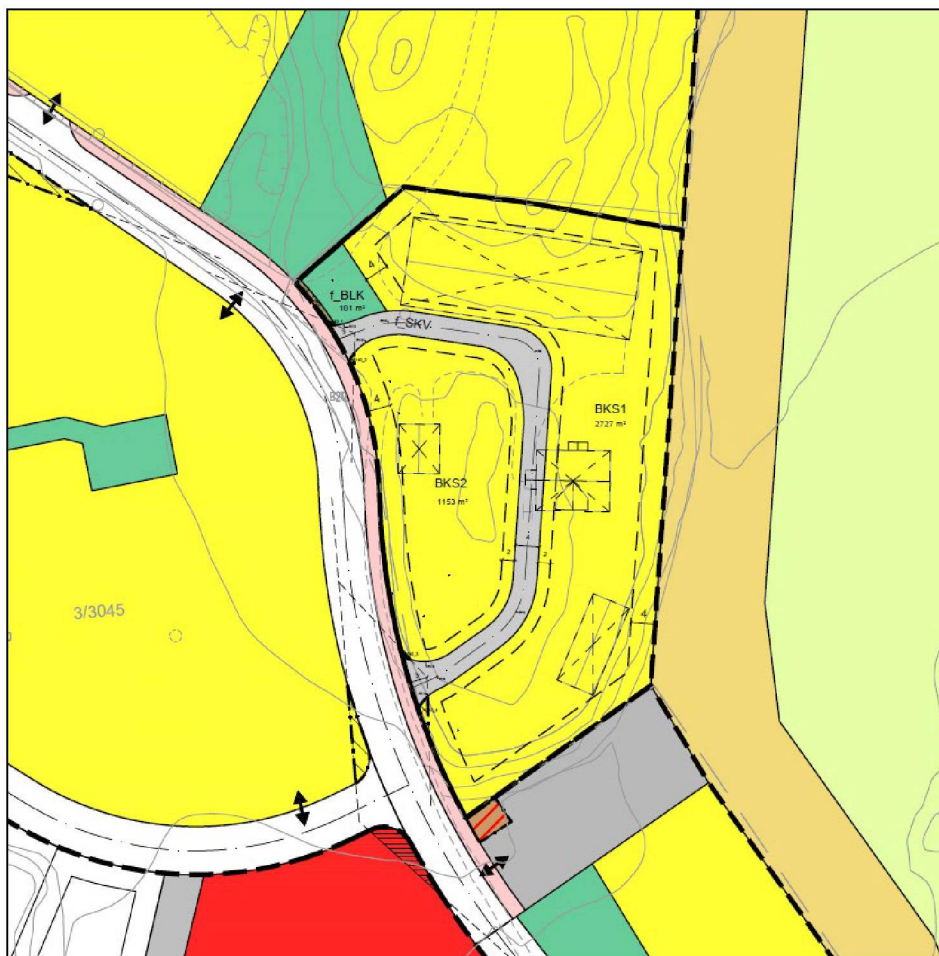
5.2 PLANENS DOKUMENTER

Planmaterialet består av følgende dokumenter.

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Støyfaglig utredning
- Situasjonsskart planlagt bebyggelse
- Referat fra oppstartsmøte
- Varslingsbrev med varslingsliste
- Innspill til varsel om oppstart

5.3 PLANAVGRENSNING

Planen er i nord, vest og sør avgrenset mot eksisterende reguleringsplan for Thorbjørnsrød gård. I øst følger planen formålsgrænse for områdeplan for Thorbjørnsrød gård.



Figur 16: Planavgrensning vist med gjeldende reguleringsplaner i området.

5.4 REGULERINGSMÅL

I tabellen under går det frem hvilke reguleringsformål som inngår i reguleringsplanen og hvor store areal som er satt av til de ulike formålene.

Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)	3879
Lekeplass (1610)	101
Sum areal denne kategori:	3980
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
Kjøreveg (2011)	430
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	9
Totalt alle kategorier:	4420

5.4.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS1 og BKS2 (Sosi-kode 1112)

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Her tillates det oppført alle typer småhus inntil 2 etasjer- Frittliggende eneboliger kan ikke plasseres med større avstand enn 5 meter til nærmeste bolig. Tillatt utnyttelse på de to delfeltene er satt til maksimalt 55% BRA. Og maksimal gesims/mønehøyde er satt til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Området er relativt flatt, noe som gir gode muligheter for universell utforming. Det er stilt krav om at minimum 30% av boligene skal tilrettelegges som tilgjengelig boenhet i henhold til byggt teknisk forskrift.

For å ha tilstrekkelig med parkeringsplasser for fremtidige boenheter er det stilt krav om at det skal opparbeides minimum 1 maksimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For boenheter under 80m² er kravet 1 biloppstillingsplass.

Hver boenhet skal ha tilgang på minimum 30m² uteoppholdsareal som ikke har støy over grenseverdiene i T-1442.

5.5 PLANLAGT BEBYGGELSE

Det er utarbeidet et skisseprosjekt for området som viser hvordan det kan bygges ut samt illustrasjoner som viser utnyttelse og byggehøyder i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Skisseprosjektet er ikke bindende for hvordan området skal bebygges, men viser hvordan forslagsstiller ønsker å bygge ut området på nåværende tidspunkt.

Skisseprosjektet viser en utnyttelse på 50% BRA i BKS1 og 45% BRA i BKS2. Dette er henholdsvis 10% og 5% lavere utnyttelse enn det planen åpner opp for som er maksimalt 55% BRA. Det er derfor utarbeidet illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse av området og byggehøyde på 9 meter, slik det er angitt i reguleringsbestemmelsene.

Se kapittel 5.5.1 for skisseprosjektet og kapittel 5.5.2 for illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse av området.

5.5.1 Skisseprosjekt

I skisseprosjektet er det tegnet inn 15 boenheter i to etasjer hvorav 9 er eneboliger i kjede. Disse boligene har fasade mot E6 og det er tatt spesielt hensyn til støyen ved planlegging av boligene. Lenger øst i planområdet er det tegnet inn 6 frittliggende eneboliger er tilgjengelige enheter i henhold til TEK. Alle boliger har integrert carport/garasje med takterrasse på taket med direkte utgang fra 2. etasje. Bebyggelsen og har et moderne uttrykk med pulttak. Den gjennomgående veien gjør at det ikke vil være nødvendig med snuplass innenfor planområdet. Det regulerte veiarealet er dimensjonert (bredde og svingradius) slik at lastebiler kan kjøre igjennom feltet.



Figur 17. Situasjonsplan datert 19.02.2020 viser mulig utbygging i området.

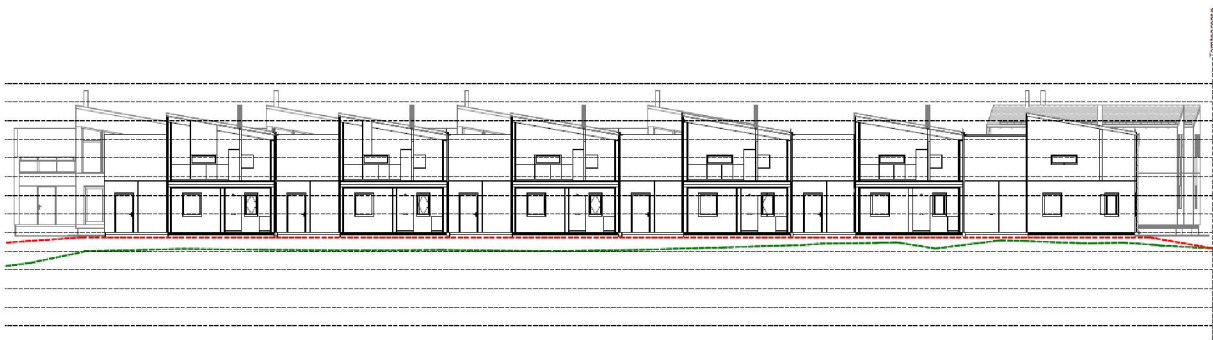
Eneboliger i kjede



Figur 18. Fasadene til eneboligene i kjede



Figur 19. Perspektiv til enebolig i kjede.



Figur 20. Snitt av bebyggelsen sett fra øst (E6)

Eneboliger (tilgjengelige boliger)



Figur 21. Fasadene til eneboligene



Figur 22. Perspektiv til eneboligene



Figur 23. Snitt av bebyggelsen sett fra hovedveien.

5.5.2 Illustrasjon av maksimal utnyttelse

Illustrasjonene viser maksimal utnyttelse i henhold til reguleringsbestemmelsene på 55% BRA for begge delfeltene. Høyeste gesims på pulttak er 9 meter. Dette er i tråd med hva bestemmelsene tillater.



Figur 24. Perspektiv sett fra sør-vest.



Figur 25. Perspektiv sett fra nord-øst.



Figur 26. Perspektiv sett fra vest mot øst.

5.5.3 Lekeplass f_BLK (sosi-kode 1610)

Nord-vest i planområdet er det regulert inn en lekeplass på 101m². Området skal være felles for boenhetene innenfor planområdet og har gode solforhold gjennom hele dagen.

5.5.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Kjøreveg f_SKV (sosi-kode 2011)

Det er regulert en gjennomgående veg gjennom reguleringsområdet som skal være felles for boenhetene i området.

5.5.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn – grøntareal f_SVG (sosi-kode 2019)

Mellom lekeplassen og regulert gang- og sykkelveg er det regulert inn *annen veggrunn – grøntareal* med en bredde på 1 meter. Området skal fungere som en buffer mellom lekeplassen og regulert fortau utenfor planområdet. Her tillates det beplantes og snøopplag.

6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 KRAV TIL KU

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg og det foreligger en områdeplan for det aktuelle området. Reguleringsformålene er i tråd med eksisterende planer og det er ikke planlagt tiltak som gjør at reguleringsplanen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er derfor ikke utarbeidet en konsekvensutredning.

6.2 OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK

6.2.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Det er tatt hensyn til barn og unges interesser ved utarbeidelse av detaljreguleringen. Lekeplassen har støynivå under anbefalte grenseverdier og den har gode solforhold.

6.2.2 Statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging

Planområdet ligger innenfor en vedtatt områderegulering, og reguleringsformålet er i tråd med denne. Området ligger videre innenfor langsiktig grense for by- og tettstedsområder avsatt i Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050.

6.2.3 Fylkesplan

Planområdet inngår i bindende områderegulering, og detaljregulering av området vil derfor ikke få noen konsekvenser for fylkesplanen.

6.2.4 Kommuneplan

Planområdet inngår i bindende områderegulering, og detaljregulering av området vil derfor ikke få noen konsekvenser for kommuneplanen.

6.2.5 Områdeplan for Thorbjørnsrød

Forslag til *Detaljreguleringsplan for Thorbjørnsrød gård – Låven* er i hovedsak i tråd med Områdereguleringsplanen for Thorbjørnsrød bortsett fra noen små avvik. Dette gjelder tillatt byggehøyde, tillat grad av utnytting (%BRA) og støy.

Områdeplanen har bestemmelse om at mønehøyde for bebyggelsen i område angitt som B1- B5 (i områdeplanen), ikke skal overstige 9 meter. Ved saltak så skal gesimsen ikke overstige 6,5 meter. Mønehøyde er et begrep som brukes for saltak og er ikke en god styring når det legges opp til ulike takformer. I detaljreguleringsplanen er det satt maksimal møne-/gesimshøyde på 9 meter. Bestemmelsen om maksimal gesimshøyde ved saltak er ikke videreført. Detaljreguleringsplanen for Thorbjørnsrød Gård (som grenser til denne detaljreguleringsplanen) har maksimal gesims/mønehøyde på 10 meter. Bebyggelsen innenfor denne detaljreguleringsplanen blir derfor lavere enn omkringliggende bebyggelse og det anses at avviket ikke medfører noen uheldige konsekvenser.

Maksimal tomteutnyttelse i %BRA er hevet fra gjeldende områderegulering der det er satt maks 50% til maksimalt 55 % i detaljreguleringsplanen.

Når det kommer til støyskjerming er det lagt opp til at bebyggelsen skal skjerme uteoppholdsarealene for støy. I tråd med retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging er det tatt inn bestemmelser for å sikre at boligene og uteoppholdsarealene får støynivå under de anbefalte grenseverdiene.

6.3 BY- OG TETTSTEDSUTVIKLING

Planområdet ligger innenfor en vedtatt områderegulering, og reguleringsformålet er i tråd med denne. Området ligger videre innenfor langsiktig grense for by- og tettstedsområder avsatt i Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050. Dette er i samsvar med retningslinjen.

6.4 BARNES INTERESSER

Området er i dag bebygget og opparbeidet som en privat eiendom. Området benyttes ikke av barn og unge til lek og opphold. Planen vil derfor ikke bygge ned områder som barn og unge benytter.

For å ivareta fremtidige barn og unge i planområdet er det regulert inn en felles lekeplass som kan benyttes av store og små. Uteoppholdsarealer til boligene er plassert slik at de skal være mest mulig skjermet for støy.

6.5 BYGGESKIKK OG ESTETIKK

Det er planlagt bebyggelse på naboeiendommene som vi har tatt hensyn til ved planlegging av ny bebyggelse. Den skisserte bebyggelsen i planområdet har et moderne uttrykk med pulttak som harmonerer godt med den planlagte nabobebyggelsen.

6.6 RISIKO- OG SÅRBARHET

Det er gjort en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) av området. Følgende tiltak/bestemmelser er innarbeidet som avbøtende tiltak:

- Reguleringsbestemmelse om krav til undersøkelse av grunnforurensning.
- Reguleringsbestemmelse om at grunnforholdene skal undersøkes før utbygging.
- Reguleringsbestemmelse om plikten til å stanse arbeid og rapportere funn dersom man støter på et kulturminne.
- Reguleringsbestemmelse for å sikre at hensynet til støy ivaretas i den enkelte byggesak.

6.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Barnehage

Totalt sett er det god barnehagekapasitet i Moss kommune. Nordre bydel, hvor Thorbjørnsrød ligger, har svært god kapasitet.

SFO & skole

Skoler og SFO har god kapasitet i området. Utbygging av Thorbjørnsrødfeltet vil ikke medføre konsekvenser for SFO- og skoledekning

6.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er inngått utbyggingsavtale for området. Offentlige anlegg som vei, vann og avløp styres av denne. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

6.9 UTEOPPHOLDSAREALER

Det er i reguleringsplanen krav til at det skal opparbeides 30m² uteoppholdsareal på bakkeplan med støynivå under anbefalte støygrense i T-1442 (Lden 55 DB).

6.10 TRAFIKKFORHOLD

Barnehage

Avstanden fra eks. barnehage i Bjørnåsveien 75 til nye boliger i Thorbjørnsrødfeltet er 300 m. Når ev. ny barnehage etableres i Thorbjørnsrødfeltet syd iht. gjeldende områdeplan vil maks avstand fra bolig til barnehage være 200 m. I den grad foreldre velger å bruke bil for å bringe barn til barnehagen vil dette generere en liten og svært lokal økning av trafikkmengden.

Skole

Gangavstand fra boliger i Thorbjørnsrødfeltet til nærmeste bussholdeplass i kryss Thorbjørnsrødveien Vålerveien vil iht. dagens bussruter vil være ca. 900 m. I den grad skolebarn blir kjørt til skolen vil dette generere noe øket biltrafikk inn i Solgård Skog næringsområde nordover. Veisystemet her har kapasitet til denne økningen.

Boliger

Biltrafikk til / fra nye boliger vil skje via Bjørnåsveien gjennom Solgård Skog næringsområde i nord og generere økt trafikk. Veisystemet har kapasitet til denne økningen.

6.11 UNIVERSELL UTFORMING

Området er relativt flatt, noe som gir gode muligheter for universell utforming. Det er stilt krav om at minimum 30% av boligene skal tilrettelegges som tilgjengelig boenhet i henhold til byggteknisk forskrift.

6.12 VERNEVERDIER

Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at gården og tunet ikke er vurdert til spesiell regional eller nasjonal verneverdi. Det er flere store trær på eiendommen, men ønske om høy tetthet i området gjør det vanskelig å bevare trærne i området.