

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR GRINDVOLD, plan id.

MOSS KOMMUNE

Forslagsstiller: Moss Kommunale Eiendomsselskap KF (MKE)

Planfaglig konsulent: Arkitekturverket AS

Dato: 28.05.2020

Revidert: 09.06.2020

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	4
2.1	Hensikt med planen	4
2.2	Eiersituasjonen.....	4
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	4
2.4	Utbyggingsavtaler	4
2.5	Krav til konsekvensutredning.....	4
3	PLANPROSESSEN	5
3.1	Oppstart og behandling.....	5
3.2	Varsel om oppstart regulering	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
4.1	Statlige rammebetingelser, rikspolitiske retningslinjer, nasjonale forventninger	6
4.2	Regionale og kommunale planer	7
4.3	Gjeldende reguleringsplaner	8
4.4	Tilgrensende planer	8
4.5	Revisjon kommuneplan 2019-2030	9
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	10
5.1	Beliggenhet. Avgrensning og størrelse på planområdet	10
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
5.3	Landskap	10
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	10
5.5	Naturmiljø	10
5.6	Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk, uteområder	12
5.7	Landbruk	12
5.8	Trafikkforhold.....	13
5.9	Kollektivdekning.....	13
5.10	Barns interesser	13
5.11	Teknisk infrastruktur	14
5.12	Grunnforhold	14
5.13	Støyforhold	15
5.14	Luftforurensning	15
5.15	Risiko og sårbarhet - metode.....	16
5.16	Risiko og sårbarhet – sannsynlighet og konsekvens	17
5.17	Risiko og sårbarhet – samlet vurdering og forslag til avbøtende tiltak	20

6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	21
6.1	Presentasjon av forslagsstiller	21
6.2	Planlagt arealbruk	21
6.3	Parkering	22
6.4	Tilknytning til infrastruktur	22
6.5	Trafikkløsning	23
6.6	Kollektivløsning	23
6.7	Universell utforming	23
6.8	Vegetasjon og landskap	23
6.9	Fjernvirkning	23
6.10	Overvannshåndtering	24
6.11	Fremmede arter, masseutskiftning	24
6.12	Støy (jf. Retningslinjer i T-1422)	24
6.13	Rekkefølgebestemmelser	24
7	VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	25
7.1	Regionale og kommunale planer	25
7.2	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	25
7.3	Naturmangfoldloven	25
7.4	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	26
7.5	Sol/ skyggeanalyse	26
7.6	Trafikkforhold	27
7.7	Barns interesser	27
7.8	Støy	27
8	INNKOMNE INNSPILL	29
8.1	Sammendrag	29
8.2	Merknader fra naboer	29
8.3	Merknader fra offentlige myndigheter	29
9	VEDLEGG	31

1 SAMMENDRAG

Detaljregulering for Grindvold er en plan for å tilrettelegge for ny bruk på tomten etter den nedlagte barneskolen, og sikre grønnsstruktur og trygge traseer for gående og syklende.

Planen er utarbeidet av Arkitekturverket AS på vegne av Moss Kommunale Eiendomsselskap KF (MKE). Oppstart er varslet i 2 omganger, første gang 03.11.2015, andre gang 31.07.2019.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikt med planen

Detaljregulering for Grindvold er en plan for å tilrettelegge for ny bruk og bebyggelse på tomten etter den nedlagte barneskolen. Skolebyggene er nå revet og det er konkrete planer på deler av eiendommen for tilrettelagte boliger for demente. Øvrig bebyggelse er planlagt for boliger og kommunale omsorgsboliger. Planen skal sikre løsninger for teknisk infrastruktur, spesielt for gående- og syklende samt sikre viktige grøntområder for rekreasjon og naturmangfold.

Reguleringsplanen utarbeides som privat detaljregulering, jfr. plan- og bygningslovens §12-3.

2.2 Eiersituasjonen

Følgende eiendommer

Gnr/ bnr	Beskrivelse	Eier
3/ 626	Skoletomt inkl. kolle	Moss kommune
3/2072	Åssiden v/ Skredderveien	Moss kommune
3/ 2062	Flate i sydøst	Moss kommune
3/ 2071	Veigrunn/ sideareal	Moss kommune
3/ 3042	Barnehagetomt	Moss kommune
3/ 2054	Veigrunn Bukkespranget	Moss kommune
3/ 1654	Grøntareal langs Bukkespranget	Trolldalen 1 borettslag

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Forhandling og utforming av utbyggingsavtale om opparbeidelse av infrastruktur er igangsatt og arbeides frem parallelt med sluttbehandlingen av planforslaget.

2.5 Krav til konsekvensutredning

Planen skal legge til rette for utbygging for bolig og offentlig bebyggelse i tråd med gjeldende overordnet plan (Kommuneplanens arealdel 2011-2022), med følgende mindre justering;

Det er utført en mindre justering det grovmaskede skillet mellom friområde og område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Basert på kunnskapsgrunnlaget fra utførte undersøkelser i forbindelse med planarbeidet av naturmangfold, samt registrert bruk av eksisterende naturområder, er 9,7 daa. av byggeområdet i kommuneplanen avsatt som friområder. Likeledes er et

mindre interessant areal på 4,3 daa. av friområdet i kommuneplanen ift. bruk og naturmangfold avsatt til bebyggelse.

Planen er også vurdert mot forslag til ny arealdel av kommuneplan, som forventes sluttbehandlet sommer/høst 2020.

Planforslaget er i tråd med forslag til arealplankart som var ute på høring 01.07.2019-01.10.2019, med samme justering av skille mellom friområde og område for bebyggelse og anlegg som nevnt ovenfor. Per dagens dato (09.06.2020) foreligger det et justert arbeidsdokument av kommuneplanens arealdel på kommunens nettsider. I dette er kollen i sydvest avsatt som friområde foruten en stripe inntil barnehagen i vest, som er avsatt til bebyggelse. Planforslaget har avsatt kollen som friareal med noe bebyggelse mot vest, og er således i tråd med dette forslaget til justering av kommuneplanen.

Planen legger ikke til rette for tiltak i forskriftens vedlegg I.

Planforslaget skal legge til rette for noe bebyggelse for offentlig tjenesteyting (vedlegg II, punkt 11 j), og planen er således vurdert nærmere om den har vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen omfatter et areal som tidligere er regulert. En stor arealandel av planforslaget omfatter varig sikring av eksisterende naturverdier og ressurser i området. Avfallsproduksjon og utslipp som en konsekvens av planen er marginale, og endres ikke særlig fra gjeldende plan. Det er ikke økt risiko for ulykker og katastrofer som følge av planen.

Planen er ikke i konflikt med verneområder, truede arter eller andre forhold nevnt i §10, tredje ledd. Konklusjonen er at forslagsstiller har vurdert at planforslaget ikke omfattes av krav til konsekvensutredning.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Oppstart og behandling

Det ble holdt oppstartsmøte med administrasjonen i Moss kommune 27.06.2019. Det har siden vært samtaler og møter om bl.a. kollektiv og VA-situasjonen i området.

3.2 Varsel om oppstart regulering

Varsel om oppstart regulering ble varslet i Moss Avis 02.06.2019 og brev ble samtidig sendt berørte offentlige myndigheter, naboer og gjenboere.

Varslet var tilgjengelig på kommunens nettsider frem til first for innspill som var satt til 30.08.2019.

20 • ANNONSE

FREDAG 2. AUGUST 2019

MOSS AVIS

Kunngjøring

NYE KURS I LINE DANCE
Kursstart 14. august fra kl. 18.00 på Mosseskogen Vel

Vi holder nybegynner, lett øvet og øvet kurs. Første trening GRATIS - kom og prøv da vel! Henv. på mob. 419 04 011 eller mail: post@wildhorse.no

Alle ønskes hjertelig velkommen!
Hilsen Wild Horse Line Dancers

Wild Horse Line Dancers - Dans er glede! Est. 1995

JELØY KIRKE
BLI MED PÅ SOMMERTUR
ONSDAG 21. AUGUST!

Vi besøker Elingaard Herregård og Onsey kirke. Det blir omvisning begge steder, andakt, konsert, lunsj og middag. Pris kr. 600,-. Avreise med egen buss fra Jeløy kl. 09.20, tilbake på Jeløy kl. 17. For mer detaljer og påmelding, ring 91 65 60 50 (menighetskontoret) innen 13. august. Velkommen til et hyggelig fellesskap!

RYGGE MUSEUM OG HISTORIELAG
ÅPEN KAFÉ

Rygge Museum og Historielag har åpen kafé og utstillinger på Rygge Museum hver søndag i august fra kl. 12.00 til kl. 15.00. Månedens kunsthøst er medlemmer av Gamleveien Møteselskap.

Velkommen! Styret

EVANGELIEKIRKEN
Norge, 10. Moss

Søndag 4. august kl. 11.00
Mette, Torbjørn Arnesen tarer

Søndag 7. august kl. 19.00
Mette.

Betania Rygge

Søndag 04.08. Kl. 19.00:
Vitnemøte.
Alle hjertelig velkommen til Betania, Øvre Vestlia 1.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGS-ARBEID FOR GRINDVOLD

Iht. pbl §12-8 varsles det om oppstart av detaljregulering for områdene for og rundt gamle Grindvold skole i Moss kommune. Planarbeidet skal legge til rette for etablering av boliger, «Grindvold hageby» (demensboliger) og andre omsorgsboliger. Det legges også opp til oppgradering av infrastruktur som adkomstvei, fortau, gang- og sykkelveier samt sikring av friarealer.



Arealer er i gjeldende kommuneplan avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Hovedsakstomt planlegges via Bukkespranget i sørvest og eventuelt også via Skredderveien i nord. Det er i samråd med Moss kommune konkludert med at planarbeidet ikke faller inn under vilkår for konsekvensutredning.

I samsvar med pbl § 17-4 gjøres det også kjent at det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale for planområdet.

Varslingsdokumentene er lagt ut på hjemmesiden til Moss kommune.

Eventuelle merknader til oppstartsvarselet sendes innen 30.08.2019 til:
Arkitekturverket AS, Bernt Ankers gate 19, 1534 Moss,
e-post: post@avverket.no, tlf. 40 09 66 31

Har du ikke fått avisen?

Ring
69 20 41 34

abonnement@moss-avis.no

Moss Avis

Det kom inn 11 merknader til varselet.

Til varselet i 2015 kom det inn 8 merknader i 2015.

Sammendrag av merknader og forslagsstillers kommentarer er angitt i kapittel 8.

Merknadene fra 2019 er lagt ved denne beskrivelsen.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Statlige rammebetingelser, rikspolitiske retningslinjer, nasjonale forventninger

Nasjonale forventninger til regional og kommunalplanlegging 2019-2023, inneholder føringer og forventninger til blant annet by og tettstedsutvikling, samferdsel og infrastruktur, og skal tas hensyn til i den kommunale planleggingen. Vektlagte utfordringer i denne fireårsperioden er:

- Å skape et bærekraftigvelferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal utvikle og fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og trafikkavvikling, bærekraftige byer og tettsteder, verdiskapning og næringsutvikling, samt fremme helse, miljø og livskvalitet. Transportbehovet skal søkes begrenset, og klima og miljøvennlig transport skal vektlegges. Sykkel og gange som transportform skal til legges vekt der forholdene ligger til rette for dette.

Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning har som formål å stimulere kommune, fylkeskommune og stat gjennom planlegging og myndighets og virksomhetsutøvelse og bidra til reduksjon av klimagassutslipp en miljøvennlig energiomlegging og bedre klimatilpasning.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen har som formål å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging, gi bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser og sørge for at konsekvenser for barn og unge alltid vurderes i plansaksbehandlingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det sikres varierte og store nok lekearealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Omdisponering av arealer brukt av barn skal plikte kommune og utbygger å fremskaffe erstatningsarealer som tilfredsstillende hensynene nevnt over mht. kvalitet og egnethet.

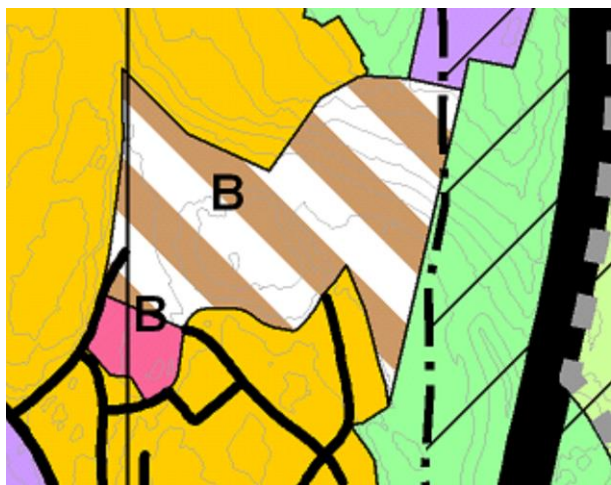
4.2 Regionale og kommunale planer

Fylkesplanen «Østfold mot 2015» angir viktige arealstrategier og retningslinjer for areal- og energibruk. "Hensikten med den reviderte planen er konkret å fremme en tettere og mer kompakt utvikling som gir mindre forurensende biltrafikk, mindre avgang av dyrka mark, at det utvikles urbane miljøer med nyskapende næringsliv og skapes bomiljøer som motvirker sosial ulikhet. Som regional arealstrategi i Moss legges det for ny boligbebyggelse opp til omforming og fortetting.

Plan for hovednett for sykkeltrafikk Moss/ Rygge har definert Osloveien vest for planområdet som trasé for hovednett for sykkel i denne bydelen. Planområdet ligger innenfor en angitt buffer på 500m. Flere gang- og sykkelveier gjennom området er indirekte knyttet til hovedtraseen i Osloveien.

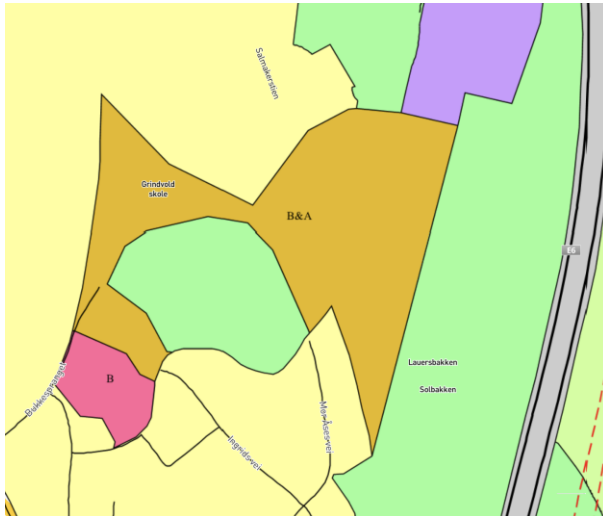
I gjeldende kommuneplans arealdel er planområdet avsatt til framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål. Arealene nærmest E6 er avsatt til friområde.

Grindvold er ett av 4 områder som er vurdert som sentrale i utviklingen av kommunen i planperioden, og er ansett som et omformings- og utviklingsområde for kombinert bebyggelse og anlegg.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2011-2022

Arealdelen av kommuneplanen er under rullering og forventes sluttbehandlet sommer/høst 2020. Forholdet til hørings- og arbeidsforslag til ny kommuneplan er beskrevet i punkt 2.5.



Utsnitt fra arbeidsdokument pr. 09.06.2020 - ny arealdel av kommuneplan «Moss 2030»

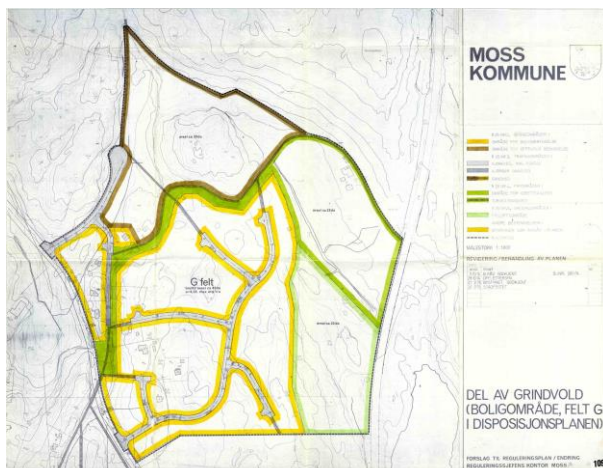
4.3 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av 3 eldre reguleringsplaner;

Skoleområdet og kollen i syd inngår i *Reguleringsplan for del av Grindvold, felt G. (ID 109)*

Skråningen i nord inngår i *Reguleringsplan for området mellom Skredderåsen og E6 (ID 141)*

Arealet nærmest E6 i øst inngår i *Reguleringsplan for E6 gjennom Moss kommune (ID256)*



Reguleringsplan for del av Grindvold, felt G. (ID 109)

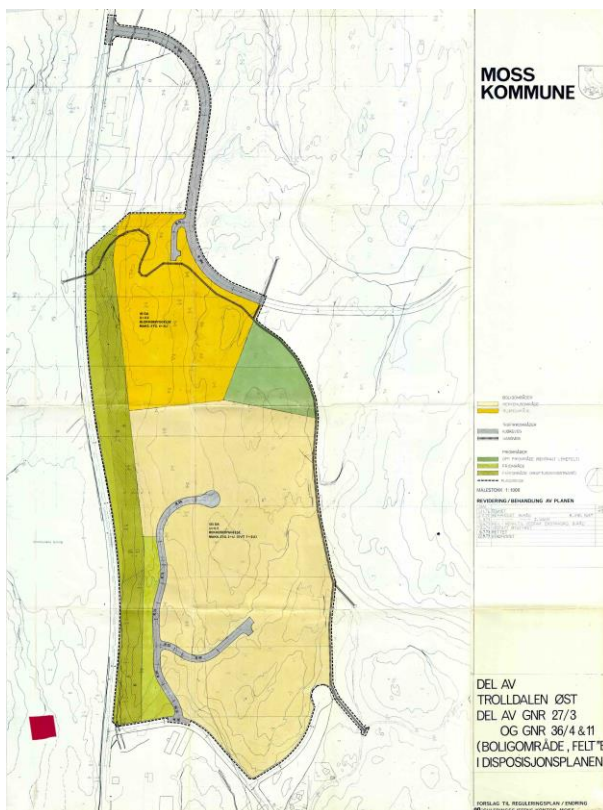
Arealene er i gjeldende planer regulert til offentlig bebyggelse, kjørevege og friområder.

4.4 Tilgrensende planer

Utover gjeldende planer for området, som også omfatter nære omgivelser, er områdene rundt planområdet regulert og utviklet gjennom eldre planer fra 1973 og 1977.



Reguleringsplan for Kambo F (ID 126), nord for planområdet



Reguleringsplan for del av Trollidalen øst (ID 90), vest for planområdet

4.5 Revisjon kommuneplan 2019-2030

I høringsforslaget til kommuneplan for Moss kommunen 2020-2030 er området avsatt til bebyggelse og anlegg – fremtidig. Del av området helt øst i området er angitt som hensynssone støy, gul sone.

På «Temakart Friluftsliv» er kollen syd i planområdet samt arealer langs eksisterende gang- og sykkelvei angitt som grønnkorridor.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet. Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet omfatter arealet mellom boligområdene Skredderåsen og G-feltet på Grindvold, og består av den tidligere skoletomten for Grindvold barneskole. Avgrensingen følger grensene for eldre gjeldende plan for eiendommen samt nødvendige arealer for endring av veisnittet i Bukkespranget ned til Peer Gynts vei.

Planområdet er på 81,2 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Bebyggelsen fra den nedlagte skolen er revet og skolegården er nå en gruset plass som benyttes til parkering. Tidligere opparbeidet lekeareal øst på tomten har grodd igjen og er ikke i aktiv bruk. De eksisterende gang- og sykkelveiene gjennom området fungerer som nær- og lokale hovedtraseer i bydelen.

Grønnstrukturen i området har noe, men begrenset bruk. Grindvold barnehage bruker bl.a. toppen av kollen syd i området som utvidet uteareal. Et par stier i åsen opp mot Skredderåsen er i bruk som turvei for lokalbefolkningen, spesielt som snarvei til Mossemarka rett vest for E6/ planområdet.

5.3 Landskap

Planområdet består av to flate områder som er avskjermet av en kolle i syd og en skråning mot nord og vest. Kollen og deler av skråningen mot nord er med i planområdet.

Hele planområdet er ikke særlig eksponert i omgivelsene, men kollen i syd er et lokalt landskapselement med en lokal silhuettvirkning.

Den vestligste flaten har en trekantform som ligger godt skjermet mellom åssider som gir noe skyggevirking.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ut fra offentlig registre ikke kjent at det er automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Fylkeskonservatoren har ikke vurdert at det er behov for arkeologiske undersøkelser.

Det er få gjenværende spor etter tidligere tiders kulturmiljø innenfor området. Arealet har vært benyttet til skole, som siden er revet. På historiske flybilder vises gården Solbakken/ Lauersbakken som lå øst i planområdet, tett på eksisterende E6.

Innmark og gårdstun ble benyttet til anleggsområde under etableringen av E6 og det er i dag ingen spor etter gården.

Eksisterende gang- og sykkelveitrase lengst syd i planområdet følger samme trase som den gamle gårdsveien, og er således en videreføring av et kulturminne.

5.5 Naturmiljø

Planområdet er i stor grad preget av bebyggelse og menneskelig påvirkning. Det er lite naturlig natur igjen innenfor planområdet, med unntak av enkelte skogsarealer i sør og øst. bearbeidede flater med delvis uberørte naturområder på kollen i syd og i åssiden mot nord.

Jordressursene er i stor grad angitt som bebyggelse og snaumark/ uproduktiv skog, mens kollen og åsen mot nord har lav bonitet.

Det er utført en fagrapport for naturmangfold ifm. prosjekt Grindvold omsorgsboliger. Denne omfatter omliggende arealer innenfor planområdet. (Se vedlegg)

Planområdet ligger inneklemt mellom E6 og boligbebyggelse, og er derfor ikke av betydning for landskapsøkologiske sammenhenger. Deler av planområdet består imidlertid av skog og åpne vegeterte arealer som danner grunnlaget for økosystemtjenester.

Områdets økologiske funksjon for vilt er derfor relativt lav, men skogsarealene benyttes i stor grad som leveområder for fugl. Det er ikke registrert viltarter innenfor planområdet i offentlige databaser, men både gaupe, piggsvin og en rekke fuglearter er registrert i nærheten.

Skogsarealene bidrar til karbonbinding og -lagring, tømmer, luftrensing, lokal klimaregulering, og erosjonssikring. De åpne englignende arealene sørøst i planområdet er av betydning for pollinerende insekter. I tillegg kommer rekreasjonsverdi forbundet med hverdagsaktiviteter som skogsturer og trening i området, og generell ikke-bruksverdier knyttet til bevaring av naturmangfold. Det er ingen vannforekomster i området.

Innenfor planområdet er det i artsdatabanken kun registrert livskraftige og fremmede skadelige arter.



Utsnitt av artskart.artsdatabanken.no

Det er verken registrert rødlistede arter, ansvarsarter eller spesielt hensynskrevende arter innenfor planområdet i offentlige databaser. Imidlertid er det registrert gaupe (EN), piggsvin (LC) og en rekke truede og nær truede fuglearter i nærheten, som kan benytte seg av arealer innenfor planområdet (Figur 3, s. 8). De registrerte fugleartene er blant annet makrellterne (EN), hettemåke (VU), sivhauk (VU), blåstrupe (NT), fiskemåke (NT), tyrkerdue (NT), fiskeørn (NT) og gulspurv (NT). Av arealene innenfor planområdet er det mest sannsynlig at artene kan benytte den skogkledte kollen i sør samt skogsområdet som grenser til planområdet i øst.

5.6 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk, uteområder

Området har en eksisterende grøntstruktur som omfatter kollen i syd og i skråningen mot Skredderåsen. Østre del av skråningen inngår i et mer sammenhengende grøntbelte langs vestsiden av E6, hvor det er en tursti sydover mot Slalåmbakken/ Gjerrebogen. Gjennom planområdet går det også en viktig turforbindelse som via undergang under E6 gir et større boligområde enkel tilgang til Mossemarka. Utover forbindelsene i form av gang- og sykkelvei samt enkelte mindre stier er det ikke påvist at selve området benyttes i særlig grad som rekreasjonsområde. Det er ikke opparbeidede rasteplasser, installasjoner eller særlige spor av bruk av terrenget. Området inngår i et orienteringskart.

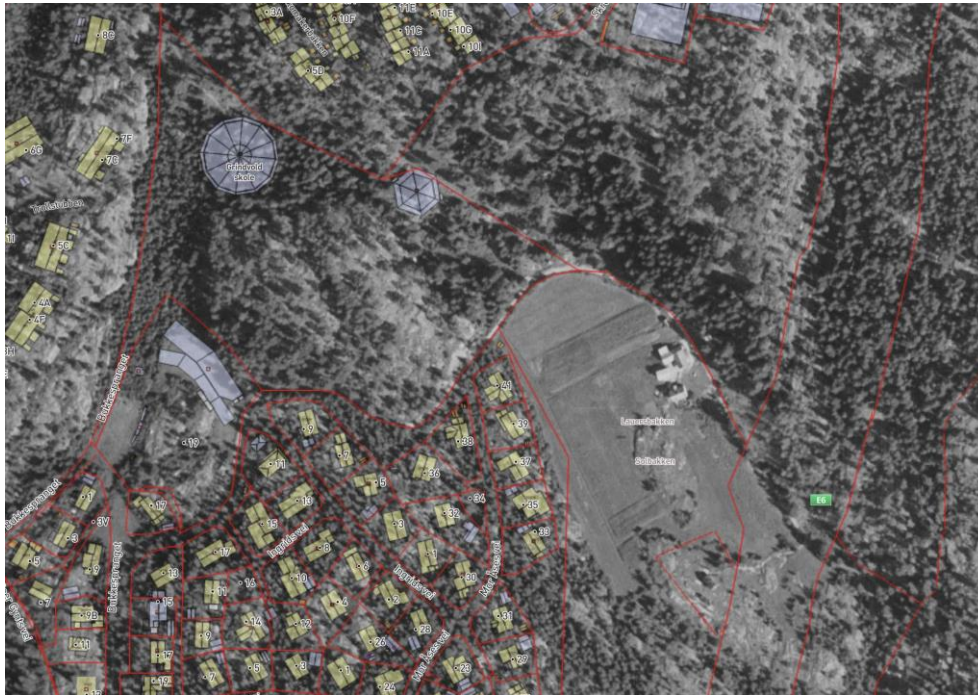
Innenfor og rundt tilstøtende boligområdene (G-feltet, Skredderåsen og Troll dalen) er det opparbeidet stier, gang- og sykkelveier samt lekeplasser med ulike innhold. Planområdet har tidligere inneholdt en skolegård med tilhørende akebakke, håndball/ basketbane og flater for lek. Dette arealet vil ha fungert som en kvartalslekeplass. Skole med skolegård er for lengst fjernet, akebakken har grodd igjen og håndball-/ baskebanen har meget begrenset verdi grunnet manglende vedlikehold og setninger.

Rekreasjonsverdien er utover stier og gangveier i stor grad innslaget av naturelementer i området. Utover barnehagens bruk av deres nærområde er det få tegn på faktisk rekreasjonsbruk innenfor planområdet.

5.7 Landbruk

Arealene innenfor planområdet har ikke vært anvendt til dyrking i senere tid. Gården «Lauersbakken/ Solbakken» sørøst i området var oppdyrket frem til 1980-tallet. Se oversiktsbilde fra 1950 under. Gården er også med på bilder fra 1972.

I forbindelse med E6-utbyggingen ble arealet benyttet til lagring av fyllmasser, hvor en del ligger igjen. Det er ikke spor av matjord i dag og det er bygget en støyvoll på deler av området.



Kommunekart.com/klient/moss, flybilder 1, Vestby 1950

5.8 Trafikkforhold

Bukkespranget, som er en del av planområdet, betjener p.t. kun 10 eneboligtomter i tillegg til Grindvold barnehage. Videre inn i området er det p.t. ingen trafikk utover noe parkering ifm. barnehagens ansatte. Bukkespranget er opparbeidet med veibredde ca. 5,5 - 6m og ensidig fortau på 2,0 - 2,5m.

5.9 Kollektivdekning

Området har god kollektivdekning, med nærmeste trasé i Peer Gynts vei, med holdeplasser innenfor en avstand på opptil 500m. Ruten betjenes hovedsakelig av lokalrute 23 med avganger hver 15 min. i rushtid, hver halvtime på dag og kveldstid, samt hver time på søndager.

Statens vegvesen har i samarbeid med Østfold kollektiv foreslått en ny kollektivtrasé langs gang- og sykkelveien mellom Bukkespranget og Skredderveien i nord. Traseen er beskrevet i rapporten «Kartlegging av mindre infrastrukturtiltak for bussfremkommelighet i Moss og Rygge». Det er ingen konkrete planer for denne traséen, men det er bedt om at planforslaget ivaretar areal for at denne kan etableres i fremtiden.

5.10 Barns interesser

Det er gjort registreringer i området for å dokumentere barn og unges bruk av området.

Det er høsten 2019 funnet få spor på aktiv bruk i området utover bruk av gang- og sykkelveiene gjennom området. For registreringer, se «temakart barn og unge».

Spor av aktiv bruk/ lek:

- Kollen i syd: rester av bål plass og trestokker/ trehytte
- Kollen i syd: liten sti opp i området
- Skråningen mot Skredderveien: spor av trehytte
- Skråningen mot Skredderveien: stier nord-syd og en øst-vest

- Basket-/ håndballbane sydøst i området: har fortsatt målstenger og kurver, men manglende vedlikehold og avretting av dekket forringer brukbarhet. Forfaller og ingen tegn på aktiv bruk.

Den gamle skolegården har i lengre tid forfalt og alle lekeinnretninger er for lengst fjernet. Selve skolebygget som har stått til forfall har vært sikret med gjerder og senere revet.

Grindvold Barnehage syd for planområdet benytter området generelt, og toppen av kollen syd i området spesielt, som nærturterreng. De spesifiserer i sin merknad fra 2015 at de har medregnet 1340 m² uteareal på kollen som tilgjengelig lekeareal for barnehagen.

Omliggende boligområder (Trolldalen BRL, Skredderåsen og «G-feltet») har opparbeidede nærolekeplasser.

Basert på de registreringer som er foretatt samt mange befaringer i området i området siden 2015 er det ikke vurdert som nødvendig å inkludere barn og unge gjennom «barnetråkk» eller tilsvarende undersøkelser.

Som beskrevet i punkt 5.6 har tidligere skolegård trolig hatt en funksjon som kvartalslekeplass. En reetablering av en kvartalslekeplass inngår i videre planarbeid og planforslag.

5.11 Teknisk infrastruktur

Det ligger kommunale ledninger for vann og avløp vest på eiendommen.

Det er kjent at spesielt avløpsledningene i gang- og sykkelveien nord for Bukkespranget er av dårlig kvalitet og må utbedres i nær fremtid.

Hafslund Nett har elektriske anlegg og høyspenningskabler innenfor planområdet, det er EL-nettstasjoner like utenfor området.

Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme til Statkraft varme, men kan med etablering av større kommunale bygg på sikt innlemmes i konsesjonsområdet.

5.12 Grunnforhold

Området er ikke angitt som aktsomhetsområde for noen områder (Kvikkleire og snø-, stein-, flom- eller jordskred) hos NVE.

Grunnteknikk AS har som grunnlag for planarbeidet utført en vurdering av områdestabilitet for hele planområdet. Konklusjonen i denne er at områdestabiliteten er tilfredsstillende og kan ikke identifisere et løseområde som kan true reguleringsområdet.

Videre er det utført flere geotekniske undersøkelser av grunnforholdene og grunnvannsnivå på og inntil den gamle skoletomten (felt BKB1 i plankartet) med tilstøtende areal for veier, gang- og sykkelveier. Undersøkelsene viser at det er ulik kvalitet på løsmasser over fast fjellgrunn. Avstand til fjell varierer fra 1 til 13 meter.

Massene består av en blanding av torv, sand, silt, leire og fyllmasser. Grunnvannstanden er varierende og antatt til 1-2 meters dybde, trolig basert på «trinn» i underliggende grunnfjell.

En del av løsmassene må trolig skiftes ut der det skal bygges bygg og veianlegg for å sikre stabil fundamentering.

Det er gjort vurderinger av alternative plassering av vei og infrastruktur utenom løsmasseområdene, men på grunn av eksisterende bebyggelse, infrastruktur og store høydeforskjeller i omliggende arealer er dette vurdert som ikke aktuelt.

Det er sannsynlig at grunnforholdene vil medføre ekstrakostnader for fundamentering av bygg og anlegg, men det er ikke påvist tekniske utfordringer som er til hinder for, eller vesentlig ulempe for planforslaget slik det foreligger.

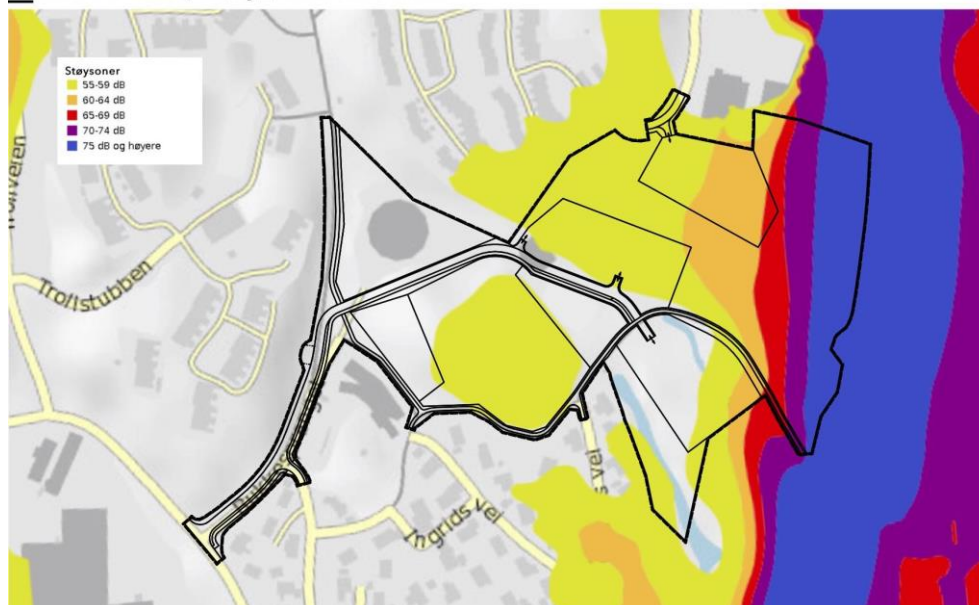
5.13 Støyforhold

Eksisterende støyforhold er knyttet til veitrafikkstøy fra E6. Det er utover dette ingen støykilder i området som påvirker dette planområdet direkte.

I forbindelse med E6 er det eksisterende støytiltak mot området, som gjør at kun deler av område har noe støy i gul støysone 55-59 db, og oransje/ rød støysone kun tett på E6.

Utbygging av østre deler av planområdet vil være avhengig av tiltak utover eksisterende voll/ skjerm langs E6.

GRINDVOLD, Støy_eksisterende



Vegvesen.maps.arcgis.com, Støy fra riks og fylkesveger

5.14 Luftforurensning

Basert på tilgjengelige miljødata fra miljødirektoratet (Miljøstatus) er luftkvaliteten godt innenfor grenseverdiene og det er vist en reduksjon i svevestøv og NO_x i perioden 1990-2015.

Årsmiddelverdi for PM_{2,5} er angitt til 6-8 µg/m³, PM₁₀ er angitt til 11-16/22 µg/m³ og NO_x er angitt til 14-18 µg/m³ som aller er godt under vurderingstersklene for videre tiltaksutredning.

Nærheten til E6 gir potensielt noe påvirkning av veitrafikkstøv. Ifølge kart fra luftkvalitet-nbv.no ugitt av Norsk institutt for luftkvalitet er det den østre delen av planområdet som er noe påvirket av luftforurensning fra E6, men altså under vurderingstersklene.

Generelt sett har luftforurensning fra veitrafikk (PM₁₀) sunket betydelig siden 1990-tallet grunnet stadig strengere krav til rensing av eksos og mindre piggdekkbruk.

I perioden frem til 2007 økte utslippene fra personbiler med dieselmotor, men disse er etter dette synkende. Videre kan en i følge Miljøstatus.no forvente en ytterligere reduksjon i utslipp som følge av større andel eksosfrie kjøretøy. (EL-biler o.l.)

Lokal luftforurensning fra vedfyring er noe lavere enn omliggende boligområder. Det skal videre ikke legges opp til bebyggelse hvor vedfyring er primær oppvarmingskilde som dermed kan bidra til forverring av luftkvaliteten.

5.15 Risiko og sårbarhet - metode

Hensikten med risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) er å utarbeide et grunnlag for planleggingsarbeidet slik at beredskapsmessige hensyn kan integreres i den ordinære planleggingen i kommunen. Analysen bidrar til å gi økt kunnskap og bevissthet rundt beredskapshensyn både for grunneiere, utbyggere, kommunen og publikum forøvrig.

I følge plan- og bygningslovens § 3-1 skal planer etter loven blant annet:

"...h) fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv."

For å kunne redusere omfang og skader av uønskede hendelser, slik som uhell, ulykker, driftsstans og katastrofer, er det en forutsetning at man først kartlegger risiko og sårbarhet. Risikomatriksen bidrar til å påpeke hvilke områder det er behov for å iverksette eventuelle avbøtende tiltak for. ROS-analysen har i så måte en viktig praktisk verdi i gjennomføringen av planen (jf. PBL § 4-3).

Tabell som viser prinsippet for klassifikasjon av risiko:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	grønn	gul		rød
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: umiddelbare tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: overvåkes; tiltak vurderes ut fra kostnad / nytte.
- Hendelser i grønne felt: rimelige tiltak gjennomføres.

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) - kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede.
- Sannsynlig (3) - kan skje av og til; periodisk hendelse (årlig).
- Mindre sannsynlig (2) - kan skje (ikke usannsynlig; ca. hvert 10. år).
- Lite sannsynlig (1) - en teoretisk sjanse for hendelsen; sjeldnere enn hvert 100 år.

Vurdering av konsekvens for uønsket hendelse er delt i:

- Svært alvorlig (4) Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd,

- Alvorlig (3) langvarig miljøskade, system settes varig ut av drift, uopprettelig skade på eiendom
- Mindre alvorlig (2) Behandlingskrevende skader, system sette ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom.
- Ubetydelig (1) Få/ små skader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes.
- Ingen alvorlig skade, systembrudd er uvesentlig

5.16 Risiko og sårbarhet – sannsynlighet og konsekvens

Bruttoliste over mulige uønskede hendelser:

		Aktuelt	Sann- synlig	Konse- kvens	Risiko	Kommentar/ tiltak
Naturreisiko: Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:						
1	Erosjon	Nei				Ingen kjent risiko
2	Kvikkleireskred	Nei				Ingen kjent risiko
3	Steinskred/-sprang	Nei				Ingen kjent risiko
4	Jord- og flomskred	Nei				Ingen kjent risiko
5	Snø-/is skred	Nei				Ingen kjent risiko
6	Løsmasse-skred	Nei				Ingen kjent risiko
7	Sekundærvirkninger av ras/skred (flodbølge, oppdemning, bekkelukking m.m.)	Nei				Ingen kjent risiko
8	Sørpeskred	Nei				Ingen kjent risiko
9	Elveflom	Nei				Ingen kjent risiko
10	Tidevannsflom	Nei				Ingen kjent risiko
11	Havnivåstigning, stormflo	Nei				Det vurderes at fremtidige havnivåstigninger ikke vil påvirke planområdet. Med bakgrunn i avstand til sjøen/ kotehøyder
12	Overvannsflom	Ja	3	2		Planområdet er delvis kupert og lavereliggende områder innenfor og nedstrøms for planområdet kan være utsatt for overvannsflom
13	Isgang	Nei				Ingen kjent risiko
14	Radongass	Ja	3	2		Lav/ middels aktsomhet jfr.

						Statens Strålevern Sannsynlig med forekomst av Radongass
15	Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare	Nei				Ingen kjent risiko
16	Skog- eller gressbrann	Nei				Ingen kjent risiko
17	Sterk vind (storm, orkan m.m.)	Nei				Planområdet ligger skjernet og ikke særlig eksponert for vind.
18	Nedbørutsatt	Nei				Ingen kjent risiko
19	Klimaendring	Ja	3	2		Utsikter for mer ekstremvær og spesielt kortvarig styrtregn
20	Andre naturgitte forhold	Nei				Ingen kjent risiko
Teknisk og sosial infrastruktur: Strategiske områder og funksjoner. Kan planen få konsekvens for:						
21	Sårbar flora	Nei				Ingen kjent risiko
22	Sårbar fauna/fisk	Nei				Ingen kjent risiko
23	Naturvernområder	Nei				Ingen kjent risiko
24	Vassdragsområder	Nei				Ingen kjent risiko
25	Automatisk frede kulturminner	Nei				Ingen kjent risiko
26	Nyere tids kulturminne/- miljø	Nei				Ingen kjent risiko
27	Viktige landbruksområder (både jord-/skogressurser og kulturlandskap)	Nei				Ingen kjent risiko
28	Parker og friluftsområder	Nei				Ingen kjent risiko
29	Andre sårbare områder	Nei				Ingen kjent risiko
Teknisk og sosial infrastruktur: Strategiske områder og funksjoner. Kan planen få konsekvens for:						
30	Vei, bru, knutepunkt	Nei				Ingen kjent risiko
31	Havn, kaianlegg	Nei				Ingen kjent risiko
32	Sykehus/-hjem, kirke	Nei				Ingen kjent risiko
33	Brann/politi/ambulanse/si vilforsvar	Nei				Ingen kjent risiko
34	Kraftforsyning	Nei				Ingen kjent risiko
35	Vannforsyning	Nei				Ingen kjent risiko
36	Telenett	Nei				Ingen kjent risiko
37	Forsvarsområde	Nei				Ingen kjent risiko
38	Tilfluktsrom	Nei				Ingen kjent risiko

39	Jernbane	Nei				Ingen kjent risiko
40	Rekreasjonsområde (idrett og lek)	Nei				Ingen kjent risiko
41	Anne infrastruktur	Nei				Ingen kjent risiko
Virkingsrisiko: Berøres planområdet av, eller medfører planen risiko for:						
42	Støy og vibrasjoner	Ja	4	2		Deler av planområdet er støyutsatt fra E6. Ligger i gul og rød støysone.
43	Støv	Ja	2	1		Luftforurensning på generelt nivå i regionen, noe lavere enn tilstøtende område i syd.
44	Forurensing av grunn	Nei				Ingen kjent risiko
45	Kilder til akutt forurensing i/ved planområdet	Nei				Ingen kjent risiko
46	Tiltak i planområdet som medfører fare for akutt forurensning	Nei				Ingen kjent risiko
47	Tiltak i planområdet som medfører fare for forurensning til grunn eller sjø/vassdrag	Nei				Ingen kjent risiko
48	Kilder til permanent forurensning i/ved planområdet	Nei				Ingen kjent risiko
49	Endring i grunnvannsnivå	Ja	2	3		Potensiell risiko ved utbedring av bl.a. VA-infrastruktur i grunnen.
50	Elektromagnetisk stråling/høyspenning	Nei				Ingen kjent risiko
51	Risikofylt industri m.m. (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)	Nei				Ingen kjent risiko
52	Skog-/lyngbrann	Nei				Ingen kjent risiko
53	Dambrudd	Nei				Ingen kjent risiko
54	Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand m.m.	Nei				Ingen kjent risiko

55	Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				Ingen kjent risiko
56	Avfallsbehandling	Nei				Ingen kjent risiko
57	Oljekatastrofeområde	Nei				Ingen kjent risiko
Transport: Er det risiko for:						
58	Ulykke med farlig gods	Nei				Ingen kjent risiko
59	Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				Ingen kjent risiko
Trafikksikkerhet og trygghet: Er det risiko for:						
60	Ulykke i av-/påkjørslar	Ja	2	2		Trafikkberegninger for planområdet viser begrenset trafikkmengde på adkomstveier og kryss.
61	Ulykke med gående/syklende	Ja	2	2		Ingen fare utover generell risiko ved ferdsel i trafikk i tettbygde strøk.
62	Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	1	4		Store anleggsarbeider på eksisterende infrastruktur i et bebygd område - med barnehage tett inntil.
63	Andre ulykkespunkt	Nei				Ingen kjent risiko
64	Er tiltaket i seg selv et sabotasje- /terrormål?	Nei				Ingen kjent risiko
65	Er det potensielle sabotasje- /terrormål i nærheten?	Nei				Ingen kjent risiko
66	Annen virksomhetsrisiko	Nei				Ingen kjent risiko

5.17 Risiko og sårbarhet – samlet vurdering og forslag til avbøtende tiltak

Tabell som viser samlet risikovurdering:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig	62	42		
3. Sannsynlig		12, 14, 19, 49		
2. Mindre sannsynlig	43	60, 61		

1. Lite sannsynlig				
--------------------	--	--	--	--

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jf. Tabell ovenfor. Hendelser med slikt risikonivå samt forslag til avbøtende tiltak kommenteres her nærmere.

Punkt 12. Overvannsflom

Det planlegges inn arealer for åpne overvannsløsninger og infiltrasjon i grunnen der det er behov. Tverrsnitt av veger og sidearealer gir plass for slike løsninger.

Flomveier er identifisert og sikret i planleggingen.

Punkt 14. Radon

Tiltak for å sikre bygninger for radon er sikret gjennom teknisk forskrift i plan- og bygningsloven. Risiko således sikret.

Punkt 19. Klimaendring

Områder for ny bebyggelsen er lagt til høyereliggende områder og det er hensyntatt overvann.

Punkt 42. Støy og vibrasjoner

Støyberegninger og tiltak for dette følger planforslaget. Ny bebyggelse i støyutsatte områder krever støyreducerende tiltak.

Punkt 49. Endring i grunnvannsnivå

Planforslaget omfatter tiltak i grunnen i nærhet av eksisterende barnehage. Endring av grunnvann kan påvirke fundamentering og stabilitet for denne.

Det er utført grunnundersøkelser både som boreprøver og med gravemaskin, som viser at grunnvannsnivået er lavt per i dag. Forespeilede tiltak med VA-anlegg skal ikke påvirke grunnvannsforholdet.

Punkt 62. Trafikkulykke ved gjennomføring

Sikring av bygg- og anleggsarbeid er nedfelt i plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det er ikke vurdert at ytterligere tiltak er nødvendig.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Presentasjon av forslagsstiller

Moss Kommunale Eiendomsselskap KF (MK Eiendom) er et kommunalt foretak som eies av Moss Kommune, og har som mål å forvalte fellesskapets eiendommer i et langsiktig perspektiv.

MK Eiendom står ansvarlig for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse, og ved salg av kommunale boliger/bygninger/tomter.

MK Eiendom forvalter i dag en eiendomsmasse fordelt på ca. 150 enheter, bestående av blant annet Moss kommunes administrasjons- og kulturbygg, skoler, barnehager, helse- og sosialbygg og kommunale boliger.

6.2 Planlagt arealbruk

Det er utarbeidet illustrasjonsplan for å vise hvordan området kan utvikles. Endelig antall, plassering, utforming og bruk avklares i forbindelse med konkrete byggesaker. Se illustrasjonsplan for planforslaget.

Arealoppsett fordelt på formålskategorier:

Formål	Areal	BRA (prosent/ areal)	Kommentar
Bebyggelse og anlegg			
Blokkbebyggelse	10.908	100% / 10.908	Anslått 115 boenheter
Bolig/ tjenesteyting	15.358	70-90-100% / 13.832	Anslått 104 boenheter
Lekeplass	2.462		
<i>Sum denne kategori</i>	28.728		
Samferdsel og teknisk infrastruktur			
Kjøreveg	3.509		
Fortau	1.124		
Gang- og sykkelveg	1.734		
Sykkelfelt	375		
Veggrunn, teknisk anlegg	243		
Veggrunn, grøntareal	6.651		
Parkering	131		
<i>Sum denne kategori</i>	13.524		
Grønnstruktur			
Friområder	39.938		
<i>Sum denne kategori</i>	39.938		
Totalt	81.190	24740 m2 BRA	219 boenheter

6.3 Parkering

Krav til parkering for personbiler er angitt som maksimumsgrenser og spesifisert med en andel gjesteparkering. Det er også angitt krav for tilrettelegging for lading av EL-bil.

Maksimumsgrensen til parkering er basert på at planområdet ligger et godt stykke fra sentrum og handelsområder, men har god kollektivdekning og ligger inntil et godt utbygget nettverk for sykkel og gange.

Det er angitt ulike krav for regulære boliger, omsorgsboliger med og uten stasjonær bemanning samt offentlig tjenesteyting. Tallene er basert på antall m2 bruksareal. Dette er gjort for å ha en jevn gradering av parkeringskrav, og ikke ha nivåer som «favoriserer» ulike type boligstørrelser.

Beregningsmetoden gir følgende maks antall p-plass pr. boenhet:

boenhet under 30 m2: 0 plasser
Boenhet fra 30m2 til 93 m2. maks. 1 plasser
Boenhet fra 93m2 til 157 m2. maks. 2 plasser
Boenhet fra 157m2 til 219 m2. maks. 3 plasser

I tillegg skal det opparbeides gjesteplasser.

Det er også angitt kvalitetskrav og minimumskrav for størrelse og antall for sykkelparkering.

6.4 Tilknytning til infrastruktur

Kommunen har eksisterende infrastruktur for vei, vann og avløp innenfor området. Planforslaget baseres på tilkobling og oppgradering av eksisterende infrastruktur.

Hafslund har også fordelingsnett for elektrisitet i og rundt området. Det er antydnet behov for en ny nettstasjon for utbygging i tråd med planen. Det er avsatt plass for denne i plankartet.

6.5 Trafikkløsning

Adkomstvei til området er eksisterende veier, Bukkespranget i syd og Skredderveien i nord. I areal og boligoppsettet for planen angis ca. 150 boenheter tilknyttet Bukkespranget og 55 boenheter tilknyttet Skredderveien. Veiene er dimensjonert iht. Statens Vegvesen håndbok N100.

Begge veier er utformet som overordnede boligveger med bredde 5,5 meter. Antall avkjørsler pr. byggeområde begrenses til maksimalt 2.

Del av Bukkespranget hvor det tenkes fremtidig toveis kollektivtrasé er gitt kjørebredde 6,5 meter. Dette er i tråd med innspill til planprosessen fra Statens vegvesen. Langs denne strekningen er det ensidig sykkelfelt (i oppoverbakke) på 1,8m i tillegg til fortau på 2,5m. Syklende nedad forutsettes sambruk i kjørebanen.

6.6 Kollektivløsning

Planforslaget har hensyntatt ønsket forslag til ny kollektivtrasé (alternativ B) mellom Skredderveien og Peer Gyntsvei fra rapport om «Kartlegging av mindre infrastrukturtiltak i Moss og Rygge». Kollektivtraseen er foreløpig kun på et forslag, hvor det ikke er avsatt midler eller planlagt fremdrift eller konsekvenser for området utover rapporten. Det er derfor i samråd med STVV og senere samferdselsavdelingen i Viken avklart at kollektivtraseen ikke reguleres i plankartet, men sikres med tilstrekkelig areal og hensynssone infrastruktur.

Det er avsatt tilstrekkelig areal for kjørebane, sideareal og møteplass. Det er også sikret friskt mellom møteplass og potensiell møteplass nord for planområdet.

Videre er fortau og gang- og sykkelvei langs traseen plassert på østsiden av traseen slik at kryssinger unngås.

Løsning for evt. kollektivtrase er vist på vedlegg «temakart kollektiv».

6.7 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming er ivaretatt i planforslaget gjennom bestemmelser og overordnet adkomstforhold til byggeområdene.

6.8 Vegetasjon og landskap

Grøntområder som er vurdert som viktige for biologisk mangfold, grøntstruktur og rekreasjon er regulert som friområder i planen. Dette omfatter i hovedsak kollen i syd, det meste av skråningen mot nord samt den frodige bekkedalen mot sydøst.

Disse har alle romslig størrelser og henger sammen med tilstøtende grøntstruktur.

Alle markante landskapsdrag og silhuetter ivaretas som grøntarealer i planen.

Områder av eksisterende grøntarealer som omdisponeres til bebyggelse er ansett som mindre egnet til rekreasjon og uten særskilt verdi ift. biologisk mangfold.

Utvikling innenfor byggeområdene vil kreve noe terrenginngrep, men disse er lokale og områdenes avgrensning og adkomstforhold gjør at bebyggelsen tilpasses landskapet.

6.9 Fjernvirkning

Området ligger inneklemt mellom E6 og eksisterende boligområder, og lavere enn tilstøtende bebyggelse mot nord og vest.

Åskammen mot E6 i nordøst og eksponerte deler av kollen sør i planområdet bevares som grønne friområder og dermed opprettholdes grønne horisontlinjer i nærområdet.

Byggeområdene i planen har varierende plassering ift. landskapet.

Bebyggelsen i de lavereliggende områdene har angitt høyder basert på plassering. For felt BKB1 er det åpnet for inntil kote 54 (6 etasjer) sentral på tomten. Dette er samme høyde som bebyggelsen rett vest for feltet og 5 meter lavere enn bebyggelsen rett mot nordøst.

For felt BKB3 er byggehøyden satt til kote 45 (3 etasjer). Dette er 1,5 m under høyden på nærmeste bebyggelse og høyden på skjermvold mot E6 like øst for feltet.

Bebyggelsen i skrånende terreng utgjør felt BKB2, BBB1 og BB2.

For å begrense bebyggelsens eksponering i landskapet til et minimum er maksimumshøyden satt på samme eller maksimalt 3 m høyere enn eksisterende terreng like inntil feltene.

For felt BKB2 er byggehøyden satt til kote 50, som er samme høyde som terrenget på kollen inntil feltets østside.

For felt BBB1 er byggehøyden satt til kote 49/ 53. Dette er 2m høyere enn eksisterende terrengnivå i feltets avgrensing mot nordøst.

For felt BBB2 er byggehøyden satt til kote 71/ 75. Dette er 3m høyere enn åskammen like nordøst, som strekker seg opp til kote 72. Høyden er også 1 meter lavere enn høyden på eksisterende bygg i Skredderveien 144.

Med de høydebegrensingene som er lagt i planen vil bebyggelsen gli godt inn i landskapet og ikke berøre horisontlinjer eller på annen måte være eksponert i landskapet.

Eksisterende vegetasjon i omliggende grøntområder er opptil 15 meter høy og vil således skjule bebyggelsen både lokalt og det større landskapsbildet.

Maksimale byggehøyder er vist i vedlagte snitt.

6.10 Overvannshåndtering

Prinsipper for lokal fordrøyning på egen grunn er sikret i planbestemmelsene for å hindre økt avrenning og -hastighet som følge av tiltak som planforslaget legger til rette for.

6.11 Fremmede arter, masseutskiftning

Det er påvist enkelte svartelistede fremmedarter innenfor planområdet. Krav til behandling av disse og masseutskiftning er angitt i planbestemmelsene.

6.12 Støy (jf. Retningslinjer i T-1422)

I henhold til den støyfaglig rapport er nødvendige støyskjermingstiltak sikret og tatt med i planforslaget. Arealer som er særlig støyutsatt er ikke regulert for bebyggelse eller lek/ felles opphold. Øvrige tiltak er sikret gjennom generell bestemmelse om støyretningslinjer i planbestemmelser.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeidelse av vei med tilhørende sykkelfelt og fortau, lekeplasser, støyskjermingstiltak og turstier innenfor planområdet.

Bestemmelsene omfatter opparbeidelse av veibane, sykkelfelt og fortau fra krysset Peer Gynts vei og Bukkespranget. De omfatter lekeplassen BLK og sandlekeplasser innenfor hvert byggeområde, støyskjerm mot E6 og tursti i skråningen mot nord.

7 VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Regionale og kommunale planer

Planforslaget følger opp formålene i gjeldende og høringsutkast til kommuneplanens arealdel om ønsket byutvikling, strategiske sammenhenger og hovedgrep. Gjennom sikring av angitt grønnstruktur, videreføring av areal- og transporteffektive fortetting styrkes grunnlaget for kollektivtrafikk samt sykkel og gange.

Konkret sikres viktige grønnstrukturer i planforslaget, likeledes sikres arealet for en ønsket fremtidig kollektivtrase. Det planlegges for en variert sammensetning av boliger i nærområdet, hvor trygge og gode boligområder med fokus på gange og sykkel er satt i fokus.

Avsatt lekeareal er vesentlig større en hva som er angitt som minsteareal i forslag til bestemmelser. Kulturminner og bruk av friområder er undersøkt og hensyntatt i planforslaget.

7.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Reguleringsbestemmelsene sikrer at dersom det i forbindelse med anleggsarbeidene påtreffes automatiskfredete kulturminner skjer en umiddelbar stans av arbeidet og at myndighetene varsles.

7.3 Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.»

Det følger av naturmangfoldlovens §8 at det skal foreligge et tilstrekkelig vitenskapelig kunnskapsgrunnlag før beslutninger kan tas. Kravet omfatter både kunnskap om områdets naturmangfold og tiltakets påvirkning på dette. Tilgjengelig informasjon i offentlige databaser er gjennomgått, og området er befart innenfor vekstsesonen. Dette anses å være tilstrekkelig grunnlag for å vurdere arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse og økologiske tilstand. Effekten på naturelementene i området vurderes som kjent. Tiltaket vil medføre lite skade på områdets naturmangfold. Planområdet er av relativt urban karakter og med natur preget av menneskelig aktivitet. Det anses som lite sannsynlig at det forekommer naturverdier som ikke er observert/registrert. Kravet om tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag anses å være oppfylt.

Føre-var-prinsippet (§ 9)

«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Sannsynligheten for alvorlige konsekvenser for naturmangfoldet er lav, og føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse (ut over spredningshindrende behandling av fremmede skadelige arter). Det anses også som lite sannsynlig at spesielt viktige arter ikke har blitt registrert.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Planområdet ligger i et område med moderat utbyggingspress, men det er ikke kjent at det foreligger andre reguleringsplaner som vil øke den samlede belastningen på nærområdet. Belastningen øker kun marginalt med denne planen siden det er få naturelementer som påvirkes. Størsteparten av utbyggingen er lagt til allerede bebygd og påvirket areal. Den samlede belastningen forringer ikke vesentlig økosystemfunksjonene og -tjenestene som leveres av naturelementene i området.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Tiltak det åpnes for innenfor planområdet er antatt å medføre meget begrenset skade på naturmangfoldet i området. Tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å gjennomføre spredningshindrende tiltak for fremmede skadelige arter i planområdet.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Det forutsettes at det benyttes miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker i anleggsfasen, slik at inngrepet ikke blir større enn nødvendig og ikke volder unødig skade. Brorparten av utbyggingen skal skje på allerede bebygd/påvirket areal. Dette oppfyller kravet til hensiktsmessig lokalisering.

De få naturelementene av verdi som er angitt innenfor planområdet (store trær) er søkt bevart ved å tilpasse traseer for vei og infrastruktur utenom disse elementene.

7.4 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget sikrer og videreutvikler eksisterende turstier og gir et tydeligere og mer sammenkoblet system av viktige gang- og sykkelveier i planområdet.

Arealer i eksisterende grøntstrukturer som viser tegn på bruk er sikret i planen. Det er åpnet for å iverksette enkle tiltak (stier, benker, rasteplass e.l.) for økt brukbarhet i grøntarealene.

En større lekeplass med mulighet for ballbane, akebakke og andre aktiviteter sikres i planforslaget.

7.5 Sol/ skyggeanalyse

Alle foreslåtte byggeområder i planen ligger med god avstand til omliggende bebyggelse og verdifulle grønt- og fellesområder.

Alle byggeområder har gode til veldig gode solforhold.

Ift. skyggepåvirkning vil foreslått bebyggelse bli liggende i de lavereliggende områdene eller i sydvestvendt skråning, godt nedenfor eksisterende bebyggelse.

Nærmere sol- og skyggeanalyse er ikke vurdert som aktuelt for dette området.

7.6 Trafikkforhold

Eksisterende trafikkbelastning i Bukkespranget er knyttet til 10 eneboliger og Grindvold Barnehage med 125 plasser og er beregnet med ÅDT på 500.

Med tilskudd for 150 boliger, fortrinnsvis i mindre enheter/ blokkbebyggelse forventes en ÅDT i Bukkespranget på 1000, en økning på 500.

Området har tidligere vært benyttet til barnehage og adkomstveier er allerede dimensjonert for vesentlig større trafikk enn eksisterende situasjon. Et fåtall eneboliger ligger inntil, men høyere i terrenget enn Bukkespranget. Veien vil få en begrenset ÅDT og det er ikke vurdert at det er behov for ytterligere tiltak for de eiendommene det gjelder.

7.7 Barns interesser

Planforslaget bidrar, hensyntar og sikrer barn- og unge et godt oppvekstmiljø.

Eksisterende bruk er registrert gjennom befaringer, innspill fra bl.a. tilstøtende barnehage og funksjonen av tidligere skoletomt som kvartalslekeplass er medregnet i planforslaget.

Gjennom planforslaget re-etableres en ny stor lekeplass i et område hvor tidligere lekearealer er fjernet/ forfalt. Det anlegges et areal som er flatt og egnet for etablering av en balløkke, en liten akebakke samt romslige areal som kan romme både sittebenker, sandlekeplass og andre apparater.

Lekeplassen er plassert sentral i det nye området og vil kunne fungere som samlende møteplass mellom nye og eksisterende boliger. Lekeplassen har gode solforhold, ligger naturlig skjermet for støy fra omgivelsene og i tillegg er det et stort tilliggende friareal som også kan benyttes for fri lek/ aktivitet i skog.

For å sikre gjennomføring er det stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplasser.

Alle interessante naturområder for rekreasjon og aktivitet, både når det gjelder bruksmulighet, snarveier og spennende arts mangfold sikres i planen.

Alle foreslåtte boområder har gode solforhold, skjermes for støy og det er tilrettelagt for attraktive oppholdsarealer. Minstekrav til uteoppholdsareal for hver boenhet er medtatt i planbestemmelsene med vekt på at minimum halvparten av arealet legges på bakkeplan. Dette skal åpne for mer interaksjon og mindre barriere mellom privat, felles og offentlige utearealer.

Alle boligområder har umiddelbar nærhet til store og varierte grøntområder.

Brukbarhet og sikkerhet for barns ferdsel, enten det er gående, syklende e.l. er vektlagt i planforslaget med trygge og sikre traseer både internt i området og mot øvrige områder, skole, barnehage osv.

Planforslaget sikrer friområdene som barnehagen benytter som nærturterreng. Alle gang- og sykkelveier opprettholdes, utbedres og sikres bedre ved krysningspunkt/ antall kryssinger reduseres.

7.8 Støy

Fremtidig støysituasjon vil med aktuelle støyskjermingstiltak i tråd med planforslaget medføre en forbedring av eksisterende situasjon.

Støyberegning er lagt ved som vedlegg.

8 INNKOMNE INNSPILL

8.1 Sammendrag

Det kom inn 10 merknader til varselet i 2019.

Disse er sett i sammenheng mot de 8 innkomne merknadene fra 2015.

Kort oppsummert er det fokus på allmenhetens interesser for turveier, friområder, tilrettelegging for sykkel og gange samt god arealutnyttelse. Plantema som aktsomhet ift. flom, erosjon og skred, støy og luftforurensning belyses også.

Ift. infrastruktur er det behov for oppgradering av kommunalt vann- og avløpsanlegg i området og evt. behov for nettstasjon for nye bygninger.

Alle innkomne merknader er vedlagt i sin helhet under kapittel 9 Vedlegg.

8.2 Merknader fra naboer

Uttalelse fra Anne Lise Bakstad, datert 07.08.2019.

Bemerker at del av eiendommen 3/ 2071, som berøres av planområdet, er et friareal knyttet til boligområdet «G-feltet» syd for planområdet. Det bes om at plangrensen endres i tråd med plangrensen fra 1976.

Merknaden er en kopi av innsendt merknad fra 2015.

Forslagsstillers kommentar: Det påpekte arealet er stort sett tatt ut av planforslaget og opprettholder eksisterende status. For å sikre eksisterende gang- og sykkelvei i planen er arealet for denne tatt med i planen.

Uttalelse fra Grindvold barnehage, datert 30.08.2019

Bemerker at arbeider må hensynta nærhet til eksisterende barnehage så langs om mulig. Barnehagen er ute på tur hver dag.

I deres merknad fra 2015 bemerket barnehagen at de bruker, og har medregnet et areal på 1340m² på «kollen» bak barnehagen.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget legger opp til effektive trafiksikkerhetstiltak i Bukkespranget (bl.a. fortau/ sykkelfelt på samme side som barnehagen) samt knytte eksisterende gang- og sykkelveinett bedre sammen gjennom tilrettelagte koblinger og passering av kjørevei.

Kollen bak barnehagen avsettes til friområde foruten den vestvendte skråningen nærmest barnehagen. Skråningen består av jevnt fallende terreng med noe kratt og løvskog som er mindre egnet for opphold og lek enn resten av kollen.

8.3 Merknader fra offentlige myndigheter

Uttalelse fra Hafslund, datert 01.08.2019

Bemerker at de har distribusjonsnett og høyspenningskabler i området samt at det kan bli behov for ny nettstasjon for ny bebyggelse innenfor området. Krav til denne er angitt.

Forslagsstillers kommentar: Eksisterende kabler er av en art som kan hensyntas i hvert enkelt byggeprosjekt. En del av anlegget er fjernet i forbindelse med riving av bebyggelsen på

Uttalelse fra Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk, datert 03.12.2019

Beskriver at eksisterende kommunalt vann- og avløpsanlegg kan være aktuelt for omlegging, og at det kan være behov for flytting av pumpestasjon. Aktuelt med omfattende fordrøyning av overvann i området pga. begrensede åpne vannveier nedstrøms.

I uttalelse fra 2015 er sammenkobling av gang- og sykkelveier medtatt samt at det er satt fokus på sykkelparkering og standard på veianlegg iht. statens vegvesens normaler.

Forslagsstillers kommentar: Det er avholdt flere møter med vei- og VA-avdelingen om en nødvendig rehabilitering av det kommunale VA-anlegget gjennom området. Dette er avklart mot planforslaget og nødvendige arealer er avklart.

Sykkelparkering og standard på veianlegg er tatt med iht. innspillet.

Uttalelse fra NVE, datert 16.08.2019

Et generelt innspill for sektormyndighet for saksområdene flom-, erosjon- og skredfare m.m. Påpeker betydning og krav til sikkerhet og utredning av fareforhold for saksområdet.

Forslagsstillers kommentar: Det er utført stabilitetsundersøkelser av området i tillegg til at området er sjekket ut ifra tilgjengelige registre og aktsomhetskart. Fordrøyning lokalt er medtatt i planforslaget.

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert .22.08.2019 (inkl. tillegg datert 26.08.2019)

Det er laget en rapport om mindre tiltak for bussfremkommelighet, hvor ett forslag omhandler en trasé gjennom planområdet. Rapporten er vedlagt i merknaden.

Forslagsstillers kommentar: Det

Den foreslåtte kollektivtraseen er hensyntatt i planforslaget gjennom en hensynssone infrastruktur. Det er utformet et temakart for kollektiv som viser tenkt løsning og at tilstrekkelig areal er avsatt i planen.

Uttalelse fra Østfold Fylkeskommune, datert .2019

Kommenterer planstatus og valg av plannivå og avgrensning, med positiv konklusjon. Fremhever temaene støy- og luftforurensning med tanke på nærhet til E6, uteoppholdsarealer, barn- og unge samt universell utforming. Bemerket også mer generelle tema for risiko og sårbarhet, grunnforhold og grønnstruktur.

Forslagsstillers kommentar: Det er innhentet støyfaglig beregning i planarbeidet. Luftforurensninger vurdert som mindre problematisk. Krav til uteoppholdsarealer er medtatt. Arealer for lek og friområder er vurdert i planarbeidet. Det omdisponeres ikke arealer hvor det er registret lek pr. i dag. Store, eksisterende friområder sikres i plan, og det er regulert inn ny lekeplass i planforslaget.

Uttalelse fra Moss kommune byantikvaren, datert .2019

Det finnes ikke nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

Forslagsstillers kommentar: Ingen

Uttalelse fra Fylkesmannen Oslo og Viken, datert .2019

Fagmyndighet landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, ser til at barn og unges interesser og Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer blir ivaretatt i planleggingen.

Har fremhevet innspill om at turveier og friområder videreføres med tilgang som i dag. Setter også fokus på håndtering av overvann i planarbeidet.

Har ellers generelle innspill til planarbeid med henvisninger til relevante tema.

Forslagsstillers kommentar: De konkrete innspillene er medtatt i planen, med sikring og videreutvikling av turstier og friområder. Overvann er også tatt med i planarbeidet med temakart med aktuell viten om vann-/ flomveier. Det er avsatt arealer for lokal fordrøyning i planen.

Uttalelse fra Movar MIB, datert .2019

Innspill med krav til vannforsyning/ slokkevannskapasitet samt adkomst for rednings- og slokkemannskap. Konkret innspill ift. begrensninger i høydeberedskap, og mulighet for å benytte brannvesenets stigemateriell som sekundær rømning.

Forslagsstillers kommentar: Kapasitet på slukkevann i området er avklart OK ift. de krav som stilles. Adkomst/ oppstilling av redskap forutsettes avklart i byggesak. Krav til rømningsvei er lagt inn i bestemmelsene.

9 VEDLEGG

- Innkomne merknader til oppstartsvarel
- Fagrapport naturmangfold
- Støyutredning
- Utredning områdestabilitet
- Utredning geoteknisk grunnundersøkelser

- Illustrasjonsplan (ikke juridisk bindende)
- Temakart sykkel
- Temakart flomveier/ overvann
- Temakart kollektiv
- Temakart barn og unge
- Temakart natur
- Illustrasjonssnitt 1
- Illustrasjonssnitt 2
- Illustrasjoner 1
- Illustrasjoner 2
- Illustrasjoner 3