

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR NØKKELAND NORD, plan id. 3002-430

MOSS KOMMUNE

Forslagsstiller: MBM Eiendom

Planfaglig konsulent: Arkitekturverket AS

Dato: 16.11.2020

Revidert:

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	8
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	9
5.1	Beliggenhet. Avgrensning og størrelse på planområdet	9
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	9
5.4	Naturmiljø	9
5.5	Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk, uteområder	10
5.6	Landbruk	10
5.7	Trafikkforhold	11
5.8	Kollektivdekning	11
5.9	Barns interesser	11
5.10	Teknisk infrastruktur	11
5.11	Grunnforhold	12
5.12	Støyforhold	13
5.13	Luftforurensning	15
5.14	Risiko og sårbarhet - metode	15
5.15	Risiko og sårbarhet – sannsynlighet og konsekvens	16
5.16	Risiko og sårbarhet – samlet vurdering og forslag til avbøtende tiltak	20
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	22

6.1	Presentasjon av forslagsstiller	22
6.2	Planlagt arealbruk	22
6.3	Planlagt bebyggelse, utnyttelsesgrad og tetthet	23
6.4	Parkering	24
6.5	Tilknytning til teknisk infrastruktur	24
6.6	Trafikkløsning	24
6.7	Gående og syklende	25
6.8	Kollektivløsning	25
6.9	Universell utforming	26
6.10	Vegetasjon og landskap	26
6.11	Fjernvirkning	27
6.12	Overvannshåndtering	27
6.13	Fremmede arter, masseutskiftning	27
6.14	Støy (jf. Retningslinjer i T-1422)	27
6.15	Rekkefølgebestemmelser	28
7	VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	28
7.1	Regionale og kommunale planer	28
7.2	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	28
7.3	Naturmangfoldloven	29
7.4	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	30
7.5	Sol/ skyggeanalyse	30
7.6	Trafikkforhold	30
7.7	Barns interesser	31
7.8	Støy	31
8	INNKOMNE INNSPILL	31
8.1	Sammendrag	31
8.2	Merknader fra naboer	31
8.3	Merknader fra offentlige myndigheter	32
9	VEDLEGG	33

1 SAMMENDRAG

Detaljregulering for Nøkkeland Nord skal tilrettelegge for ny småhusbebyggelse på en tomt som også tidligere var regulert for boligbebyggelse. Planen skal gi bruk av sykkel og gange et fortrinn for fremtidige beboere.

Planen er utarbeidet av Arkitekturverket AS på vegne av MBM Eiendom.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikt med planen

Detaljregulering for Nøkkeland Nord er en plan for å tilrettelegge for nye boliger med gode sol-utsyn- og uteoppholdsforhold i skrånende terreng. Planen skal videre sikre adkomstforhold, oppstilling av sykler og biler, teknisk infrastruktur – alt med fokus på gående og syklende.

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

2.2 Eiersituasjonen

Følgende eiendommer

Gnr/ bnr	Beskrivelse	Eier
3/3020	Nøkkeland terrasse 61, 71, 73, 75, 77	Vansjø Boligbyggelag
3/2542	Nøkkeland terrasse 2 med flere	Nøkkeland Borettslag
3/2716	Privat veggrunn	Vansjø Boligbyggelag

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Moss kommune vurderer dette underveis. Det er varslet oppstart av forhandling om utbyggingsavtale samtidig med oppstart planarbeid.

2.5 Krav til konsekvensutredning

Forslagsstillers og kommunens foreløpige vurdering er at tiltaket ikke krever konsekvensutredning.

Planarbeidet er vurdert etter forskriftens §6 punkt b)

Planen skal legge til rette for utbygging for boligbebyggelse i tråd med overordnet plan og omfattes med dette ikke av forskriften.

Planarbeidet er vurdert etter forskriftens §7 punkt b)

Planarbeidet legger ikke til rette for tiltak i vedlegg 2.

Det er ikke registrert naturtyper, verneområder, artsforekomster, kulturminner, jord-, mineral- eller arealressurser av vesentlig betydning/ verdi, hverken lokalt eller regionalt.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Oppstart og behandling

Det ble holdt oppstartsmøte med administrasjonen i Moss kommune 26.03.2020. Kommunens administrasjon anbefalte oppstart.

3.2 Varsel om oppstart regulering

Varsel om oppstart regulering ble sendt pr. e-post og brev til berørte offentlige myndigheter, naboer og gjenboere den 14.04.2020. Varslet sto på trykk i Moss Avis 16.04.2020.

Varslet ble videre publisert på kommunens nettsider. Frist for innspill var satt til 15.05.2020.

Arkitektur verket

Moss kommune
post@mos.kommune.no
Postboks 976
1601 Moss

Verket, Moss 14.04.2020

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Nøkkeland nord i Moss kommune

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 varsles oppstart av detalregulering for området Nøkkeland nord på Nøkkeland i Moss kommune. MSM Eiendom er forslagsstiller og Arkitekturverket AS er fagkyndig plankonsulent.

Fornål med planarbeidet
Planarbeidet skal legge til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse i form av kjeder/ rekkehus og leiligheter. Som hovedtømest benyttes velen Nøkkeland terrasse.

Planområdet
Planområdet omfatter eiendommen (gårde- og bruksnummer) 3/ 3020, 3/2716 samt deler av 3/2542. Planavgrensning er vist på vedlagt kart (delside). Området er i kommuneplanens arealplan avsett til nåværende bebyggelse, og fra tidligere regulert for terrassert boligbebyggelse i reguleringsplan for Kambo - Nøkkeland.

Forskrift om konsekvensutredning
Forskriften har i samsvar med planvedtaket i Moss kommune konkludert med at planforslaget ikke omfattes av krav til konsekvensutredning. Planen skal legge til rette for utbygging av boligbebyggelse i tråd med overordnet plan og legger ikke til rette for slike forsterkede vedlegg.

Utbyggingsvurde
I samsvar med plan- og bygningsloven § 17-4 gjelder det også kjent at det igangsettes forhandlinger om utbyggingsvurde for planområdet.

Felles behandling av plan og byggesak
Til naboer og gjenboere varsles det at det ikke blir ry naboversing i byggesaken, dersom planen blir detaljert nok til å benytte seg av PBL §2-3 første ledd. Dvs. naboversing for nærmestad sendes ut sammen med reguleringsplan på høring, med samme høringstid.

Vedlegg
1 - Kart med planlagt avgrensning for planen
2 - Planinitiativ
3 - Referat fra oppstartsmøte

Merknader til oppstartsvarelet
Eventuelle merknader til arbeidet sendes innen 15.05.2020 til: post@verket.no, eller til Arkitekturverket AS, Bernt Ankers gate 19, 1534 Moss. Alle mottatte dokumenter blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

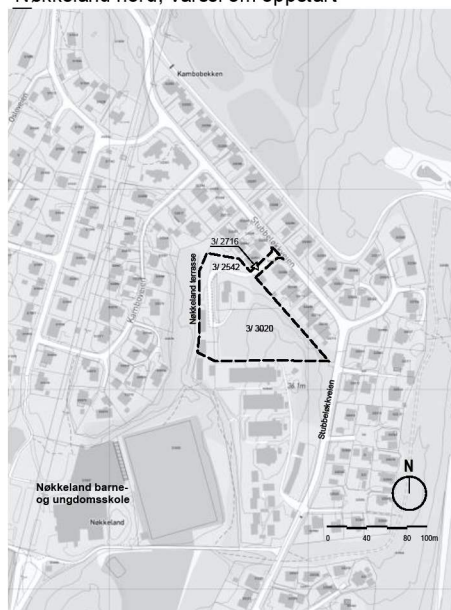
For nærmere informasjon om planarbeidet kan Øyvind Løken kontaktes. oyvind@verket.no / +47 40 09 66 31

Arkitekturverket AS
Bernt Ankers gate 19, 1534 Moss

+47 40 09 66 30
org.nr 999 302 040 MVA

post@verket.no
arkitekturverket.no

Nøkkeland nord, Varsel om oppstart



Arkitektur
verket

Arkitekturverket AS
Bernt Ankers gate 19, 1534 Moss
40 09 66 30
post@verket.no

Forslagsstiller:
MSM Eiendom AS
Kommune
Moss kommune

Tegner: ØK
Dato: 27.03.2020
Målestokk: 1:2000 / A4

Det kom inn 11 merknader til varselet. Sammendrag av merknader og forslagsstillers kommentarer er angitt i kapittel 8.

Kunngjøring

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID FOR NØKKELAND NORD

Rt. pbl §12-6 varselet det om oppstart av detaljregulering for området Nøkkeland Nord på Nøkkeland i Moss kommune. Området omfatter eiendommene 3/ 3020, 3/2716 samt deler av 3/2542. Planarbeidet skal legge til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse i form av kjede- / rekkehus og leiligheter. Som hovedsakelig benyttes veien Nøkkeland terrasse.



Det er i samsvar med Moss kommune konkluderte 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.

Det varles også at det ikke blir ny nabovarsling i byggesaken, dersom planen blir detaljert nok til å benytte adgangen i PBL §21-3 femte ledd.

Varslingsdokumentene er lagt ut på hjemmesiden til Moss kommune. Eventuelle merknader til oppstartsvarselet sendes innen 15.05.2020 til Arkitekturverket AS, Bernt Aakens gate 18, 1534 Moss, e-post: post@arkitektur.no, tf: 40 09 60 31

FRISTER 1. MAI 2020

Kultur- og Bragpris 2020
Frist for innmeldelse av forslag til kandidater er 1. mai 2020

Kulturpris
Forslagene har fortrinnsvis gjelde enkeltpersoner, lag eller foreninger som på kulturens område har meddelt verdier og et særlig betydningsfullt arbeid til gagn for bygd, kan også komme i betraktning.

Bragpris
Forslagene har fortrinnsvis gjelde personer, lag eller foreninger i Råde som har utført fremragende prestasjoner det siste året.

Forslagene sendes Råde kommune, Skårveien 2 A, 1640 RÅDE eller pr. e-post til: post@rade.kommune.no

Drifts- og medlemsstøtte 2020
Frist for innmeldelse av søknad er 1. mai 2020

NB! Kva om gjennomført årsmøte trass i korona situasjonen. Prosedyr fra årsmøte må likevel etterendes senest 14 dager etter gjennomført årsmøte. Dersom agenda for årsmøte var sendt ut før 13 mars, var vi som at dette vedlegges søknaden.

For å søke om midler fra Råde kommune, har kommunen bestemt at laget/foreningen må registrere seg i vårt foreningsregister FRI og sende søknaden elektronisk.

- Søknadsgjennomlysningen: <http://fri.rade.kommune.no/tilskudd/>
- Registrering av foreningen gjøres her: <http://fri.rade.kommune.no/forening/registrera.aspx>

Ved spørsmål, kontakt oss på kultur@rade.kommune.no eller gå inn på kommunens hjemmeside: www.rade.kommune.no

Prosjektmidler og Sponsormidler 2020
Frist for innmeldelse av søknad er 1. mai 2020

Sponsormidler
Det er mulig å søke om inntil kr. 20.000,- i sponsormidler. Søknaden egnerformuleres og sendes pr. mail til kultur@rade.kommune.no

Prosjektmidler:
Det er mulig å søke prosjektmidler etter følgende fordelingsprinsipper:

- Ny aktivitet for barn/unge: kr. 25.000
- Ny aktivitet for barn/unge: kr. 25.000
- Ny aktivitet for voksne: kr. 25.000

Søknaden egnerformuleres og sendes pr. mail til kultur@rade.kommune.no

Søknad om halltid - Rådehallen, Salthallen og gymsal

Karthus skole
Frist for innmeldelse er 1. mai 2020

Søknadfrist for å søke om tid i Råde hallen, Salthallen og gymsal Karthus skole er satt til 1. mai 2020

Søknadsgjennomlysningen finner du her: <https://www.rade.kommune.no/sd/skjema1900010>

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Statlige rammebetingelser, rikspolitiske retningslinjer og 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 trafikkssikkerhet 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 tilfredsstiller 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.

Fylkesplanens samfunnsdel arealdel:

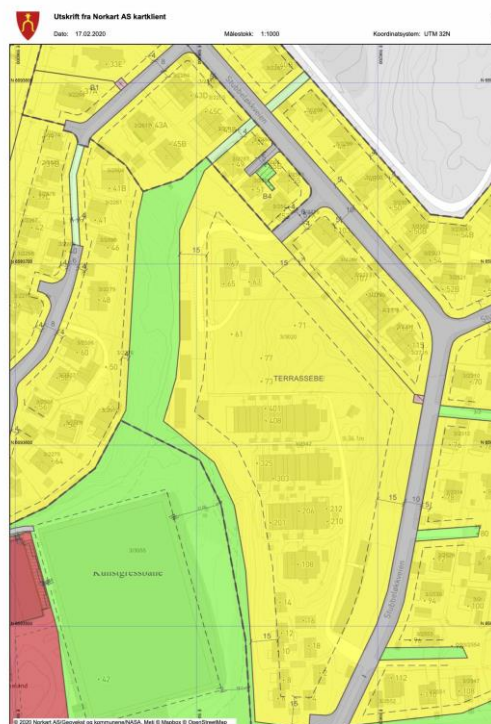
Kambo skal utvikles som områdesenter med høy utnyttelse og målfunksjoner nært jernbanestasjonen. Dagens handelsområde rundt "Kambosenteret" opprettholdes som lokalt tilbud. I området rundt, og med den gamle karosserifabrikken, legges det vekt på næring og funksjon som gjør at den verneverdige bebyggelsen kan bevares og videreutvikles. Det vil være fokus på å utvikle gode nærmiljøer og forbindelser for myke trafikanter.

I gjeldende kommuneplans arealdel er planområdet avsatt til nåværende boligbebyggelse. Kambo er et av 2 områder som videreføres som områdesentre og hvor det skal legges til rette for boligutbygging og fortetting nærmest kollektivknutepunkt.

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for område er «Del av Nøkkeland (Nordre del), Kambo». Planen ble vedtatt i 1988 og har plan-ID 205.

Området er regulert til terrassebebyggelse. Det er planlagt for en offentlig stiforbindelse i friområdet vest for planområdet.



4.4 Tilgrensende planer

Området noe sydvest for planområdet omfattes av detaljreguleringsplan for «Nøkkeland skole – idrettsanlegg», vedtatt i 2009 med plan-ID 319.

4.5 Revisjon kommuneplan 2019-2030

I arbeids og høringsforslaget til kommuneplan for Moss kommunen 2020-2030 er området videreført som nåværende boligbebyggelse.

Et løsmasseområde langs Stubbeløkkveien/ Kambobekken, nord for planområdet er angitt som Hensynssone ras- og skredfare.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet. Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet omfatter og følger grensene til gnr 3/ bnr 2020 i nordøst og syd samt arealet mellom boligbebyggelse på sørsiden av Stubbeløkkveien og bebyggelsen på vestsiden samt inntil terrassebebyggelsen i syd. Avgrensingen følger grensene for Gnr/bnr 3/3020 i syd og mot nordøst, samt deler av Gnr/bnr 3/2542 mot vest og nordlig del. Arealet omfatter også Gnr/bnr 3/2716, adkomstvei

Planområdet er på 7,7 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området består hovedsakelig av eiendommen 3/ 2020 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.

Tilstøtende områder er utbygd boligbebyggelse. I syd er det terrassert bebyggelse, mens øvrige områder rundt består av frittliggende boligbebyggelse.

Vest for planområdet ligger det et grøntareal som strekker seg sydoover og rundt skole- og idrettsanlegget på Nøkkeland.

5.3 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.

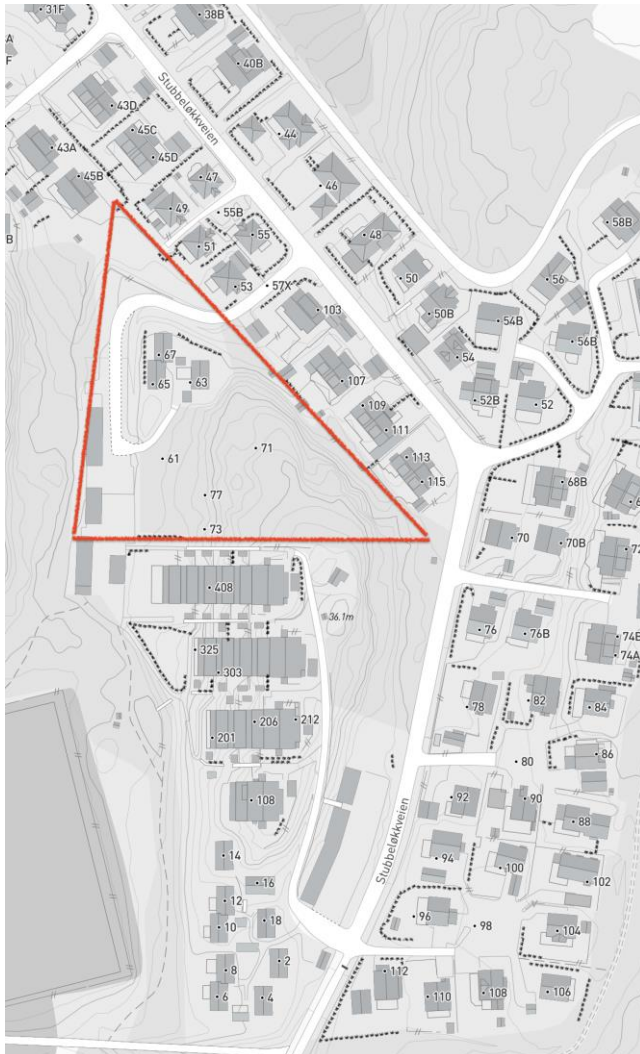
5.4 Naturmiljø

Planområdet består i hovedsak av kupert terreng med åpne bergknauser og spredt vegetasjon. Vegetasjonen består av bjørk, furu, gran og osp.

Terrenget innenfor planområdet er noe kupert og strekker seg mellom kote +20 til kote +32 moh. Området innehar grønnstruktur i nedre del av terrenget. Kollens vestsida har en slakere topografi enn østsiden, og bidrar til gode solforhold i planområdet.

Området ligger inne i et boligområde med boligbebyggelse tett innpå som derfor ikke vil ha noe av betydning for landskapsøkologiske sammenhenger.

Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet i offentlige databaser.



Utsnitt av artskart.artsdatabanken.no

5.5 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk, uteområder

Området har liten rekreasjonsverdi til tross for sin vegetasjon, da området er kupert, har begrenset vegetasjon med stort sett fjell i dagen.

Fra planområdet i syd går det en sti/ tråkk til idrettsbaner ved Nøkkeland skole. Videre sydover ligger befinner det seg naturområder for rekreasjon.

Det er i tidligere planer lagt opp til en offentlig sti mellom Stubbeløkkveien og skole-/ idrettsanlegget på Nøkkeland gjennom friområdet vest for planområdet. Denne er ikke opparbeidet.

5.6 Landbruk

Arealet har ikke jordsmonn som egner seg for dyrkning.

5.7 Trafikkforhold

Den private veien Nøkkeland terrasse som omfattes av planen, ligger på eiendommen Gnr 3/ Bnr 2542 og betjener per i dag bebyggelsen på denne.

I gjeldende reguleringsplan for området er all parkering planlagt som tosidig parkering vinkelrett på adkomstveien. Dette er løsningen som er brukt for Nøkkeland terrasse, og tomtegrensene er lagt for å videreføre denne løsningen på eiendommen 3/ 3020.

I dag er det 24 garasjeplasser og 11 biloppstillingsplasser som ligger vinkelrett på og benytter adkomstveien som rygge-/ snuareal. Det er også en egen avkjørsel til boliggruppen nr. 63-67. Den gjeldende planen for området legger opp til ytterligere 10 p-plasser vinkelrett på adkomstveien, totalt ca. 46 avkjøringer fra adkomstveien.

Veien er opparbeidet med asfaltert veibredde på ca. 4,2m. Det er ikke anlagt fortau i området. Veien har ingen gjennomkjøring.

Veien Nøkkeland Terrasse er en boligvei utformet som blindvei. Den er ca. 150m lang, godt innenfor anbefaling om maks 250m. Basert på at det ikke er gjennomgangstrafikk og meget begrenset trafikk i veien, er det ikke ansett behov for videre undersøkelser eller trafikkteiling.

5.8 Kollektivdekning

Området har god kollektivdekning, med nærmeste trasé i Stubbeløkkveien og holdeplass er innenfor en avstand på opptil 300m. Ruten betjenes hovedsakelig av lokalrute 22 med avganger hver 15 min på dag og kveldstid, samt lørdag og søndager.

5.9 Barns interesser

Det er ikke funnet spor etter aktiv bruk av barn og unge i planområdet. Området er inneklemt mellom boliger, med begrenset adkomst fra omliggende områder. Grøntområdet vest for planområdet har noen stier og spor av barns lek.

Like sydvest for planområdet er det et stort skole- idretts- og friområde.

Den private veien gjennom planområdet benyttes i noe grad som snarvei til skole og idrettsanlegg. Dette er ikke en offentlig gangvei eller trasé, men noe som har blitt til over tid, da den planlagte offentlige stien like vest for planområdet aldri har blitt opparbeidet i tråd med plangrunnlaget for området.

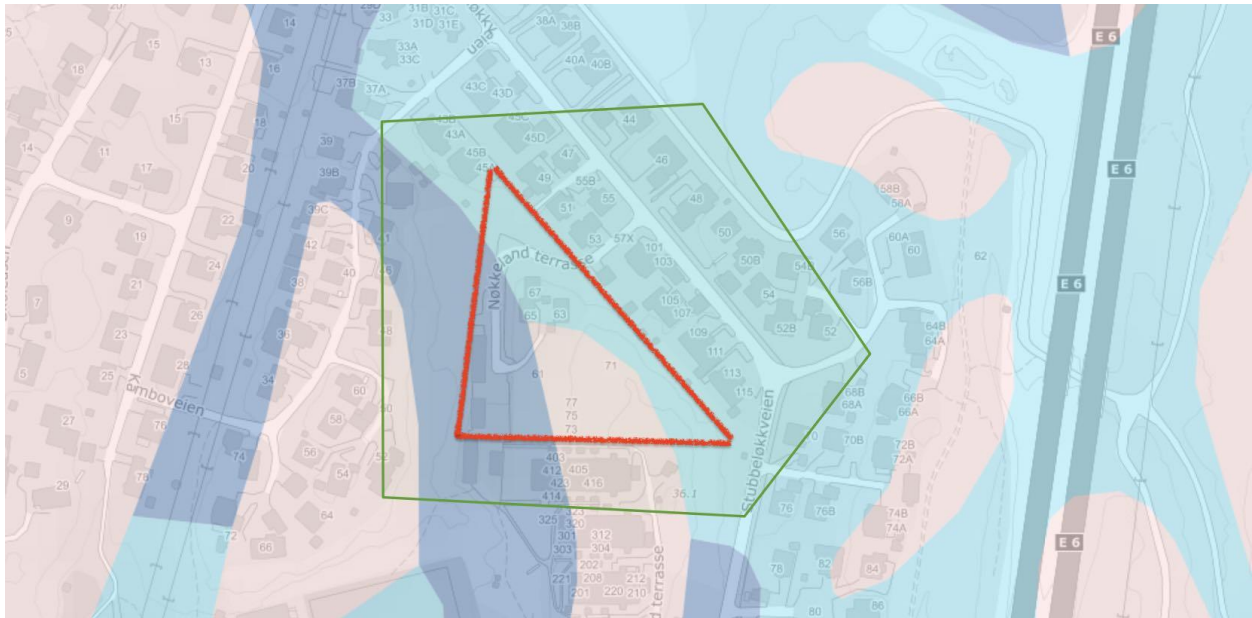
5.10 Teknisk infrastruktur

Det ligger kommunale ledninger for vann og avløp i Stubbeløkkveien. Eksisterende bebyggelse på eiendommen 3/ 2542 har anlagt privat anlegg frem til denne. Eiendommen 3/ 3020 har tinglyst rett til å knytte seg på dette anlegget.

Hafslund Nett har elektriske anlegg og høyspenningskabler innenfor planområdet, det er EL-nettstasjoner like utenfor området. Strømforsyningen til Nøkkeland Terrasse 63, 65 og 67 går som luftstrekk over planområdet.

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

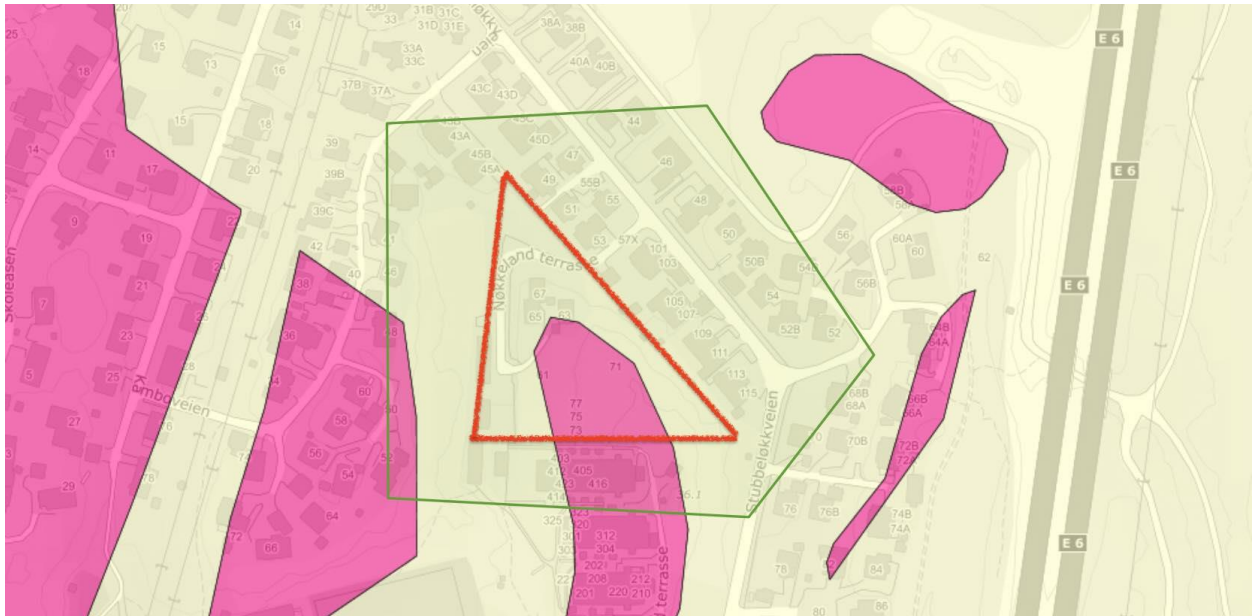
5.11 Grunnforhold



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

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

Iht. løsmassekart, består grunnen av bart fjell, torv og myr, hav og fjordavsetning.



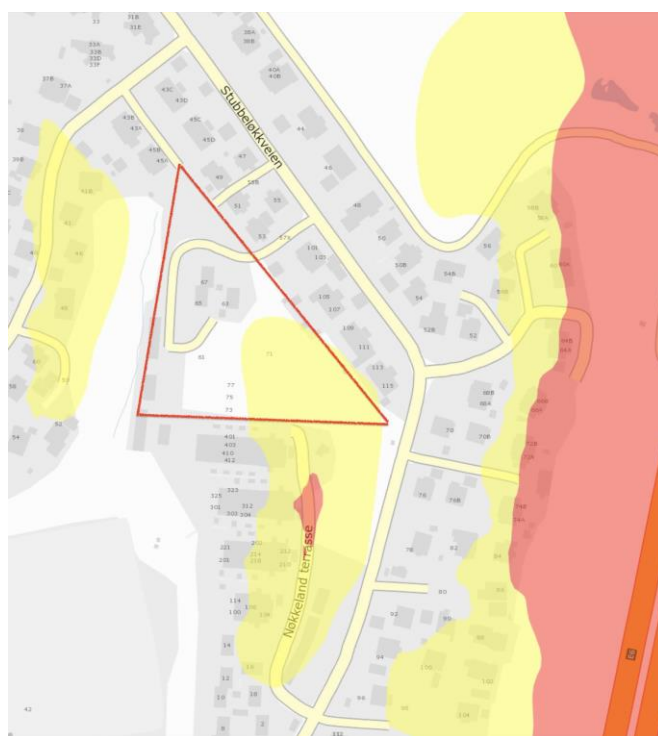
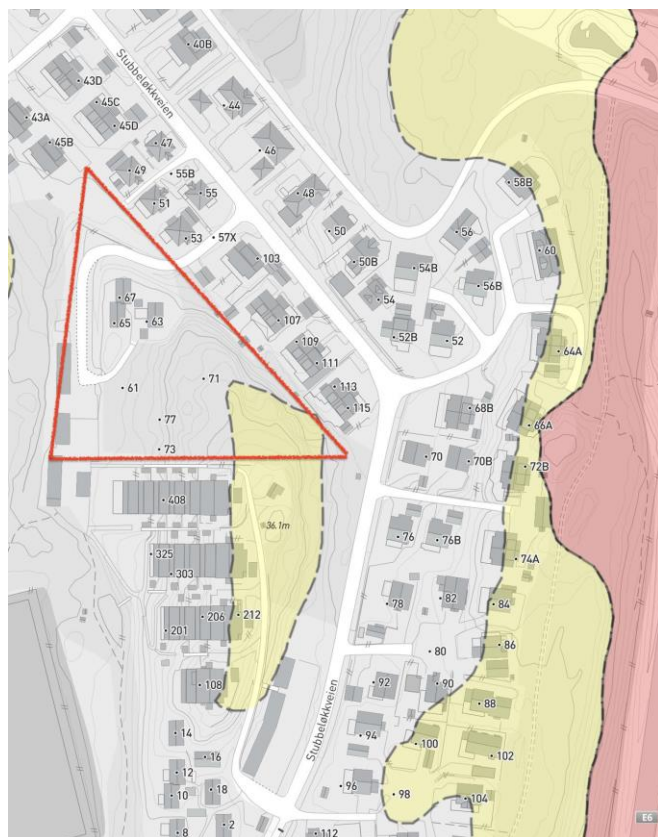
Kartet viser radonutsatte områder.

Det vises til potensielt høye funn av radon på området.
(Radonsikring ivaretas i byggesak gjennom Teknisk forskrift.)

5.12 Støyforhold

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

Deler av området ligger i gul støysone og det er derfor utført en støyrapport ifm. planarbeidet.



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

5.13 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. Lokal luftforurensning fra vedfyring er på nivå med omliggende boligområder. Ny bebyggelse skal oppfylle krav til energieffektivitet i TEK17 med meget begrenset behov for oppvarming. Boligene tilrettelegges for vedfyring, men oppvarmingsbehovet er marginalt og rentbrennende peis gjør at reelt utslipp fra dette blir marginalt.

5.14 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 til stede.
- Sannsynlig (3) - kan skje av og til; periodisk hendelse (årlig).
- Mindre sannsynlig (2) - kan skje (ikke usannsynlig; ca. hvert 10. år).
- Lite sannsynlig (1) - 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, langvarig miljøskade, system settes varig ut av drift, uopprettelig skade på eiendom
- Alvorlig (3) Behandlingskrevende skader, system sette ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom.
- Mindre alvorlig (2) Få/ små skader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes.
- Ubetydelig (1) Ingen alvorlig skade, systembrudd er uvesentlig

5.15 Risiko og sårbarhet – sannsynlighet og konsekvens

Bruttoliste over mulige uønskede hendelser:

		Aktuelt	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ tiltak
Naturrisiko: Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:						
1	Erosjon	Nei				Ingen kjent risiko
2	Kvikkleireskred	Ja	4	3		Kartlagt faresone for kvikkleireskred inntil planområdet
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	Nei				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 skjermet 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/ sivilforsvar	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
Virksomhetsrisiko: 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
44	Forurensning av grunn	Nei				Ingen kjent risiko
45	Kilder til akutt forurensning 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	Nei				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-/påkørsler	Nei				Trafikkberegninger for planområdet viser begrenset trafikkmengde på adkomstveier og kryss.
61	Ulykke med gående/syklende	Nei				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

5.16 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	2	
3. Sannsynlig		14, 19		
2. Mindre sannsynlig	43			
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 2. Kvikkleireskred

Området grenser til en kartlagt faresone for kvikkleireskred, og det er derfor engasjert egen geoteknisk prosjekteringsrapport over grunnforholdene og virkningen av planarbeidet/ de tiltak det legges til rette for.

Rapporten konkluderer med følgende;

«Det er ikke vurdert at det er nødvendig å pålegge tiltak for å sikre planinitiativet iht. regelverket. Det vil ikke være nødvendig med videre oppfølgings arbeide for å kvalitetssikre at planinitiativet blir vedtatt eller ikke til annet arealformål.

De terrenginngrep som anleggsfasen medfører vil ikke innebære risiko iht. geotekniske problemstillinger, unntatt kan være ved eventuell oppsetting av støttemurer, evt. utlagte veiskråninger ned i grøfter.

På grunn av områdets topografi og rådende grunnforhold med fast fjell i dagen vurderer vi at det ikke er reell fare områdeskred i planområdet, heller ikke vil området være en utløpsområde som følge av evt. tilførte skredmasser, dette grunnet at beliggenheten er høyere enn omkringliggende terreng.

Iht. NVE's kvikkleire kart, ligger tiltaksområdet syd for et kvikkleireløsnemråde som strekker seg mot nordvest med lav faregrad og risikoklasse 3. Den kartlagt kvikkleire sonen ligger på en lavere kotehøyde enn tiltaksområdet som vil ikke skape ras mot eiendommen.

Vi anser dermed at kravet i TEK17 §7-3 Sikkerhet mot skred er ivarettatt og videre planfaser samt senere utbygging kan derfor utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.»

Geoteknikk er medtatt i planbestemmelsene og faren er således ivarettatt.

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 gjennom lokal fordrøyning.

Punkt 42. Støy og vibrasjoner

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

Punkt 43. Støv

Det er noe svevestøv fra spesielt vedfyring i regionen. Nivåene ligger langt under grenseverdier. Mengden svevestøv er nedadgående og planlagt bebyggelse påvirker ikke disse forhold, hverken gjennom betydelig økt utslipp eller fjerning av vegetasjon som renser luften. Det er ikke vurdert at ytterligere tiltak er nødvendig.

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

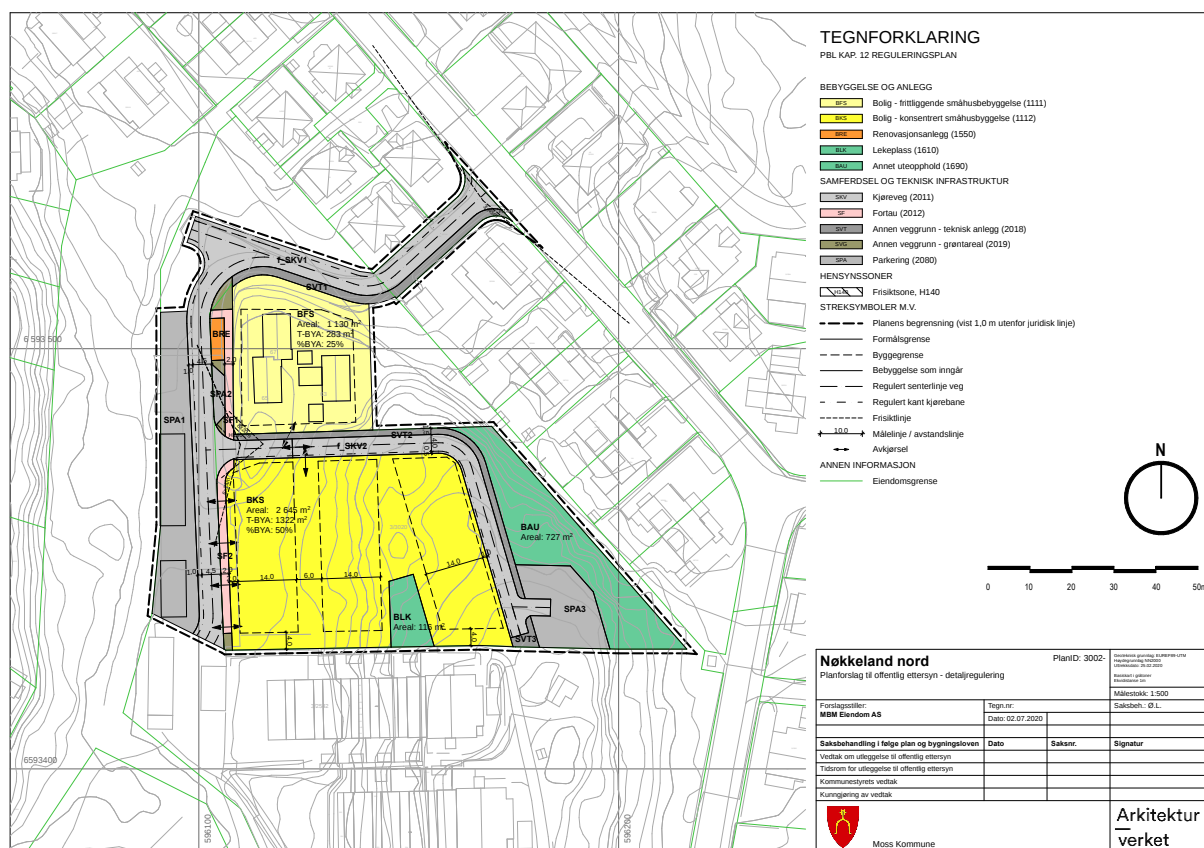
6.1 Presentasjon av forslagsstiller

MBM Eiendom AS er et lokalt foretak som utvikler og bygger frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i egen regi. I dette prosjektet samarbeides det med grunneier Vansjø boligbyggerlag om en felles eiendomsutvikling.

6.2 Planlagt arealbruk

Planområdet skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av eneboliger i kjede samt leilighetsbygg i 2 etasjer. Øvrige arealer benyttes til adkomst, parkering, renovasjon, fortau samt opparbeidet og ikke-opparbeidet uteoppholdsareal.

Det er utarbeidet illustrasjonsplan for å vise hvordan området kan utvikles. I medfølgende dokumentasjon for rammesøknad er planlagt bebyggelse vist og illustrert med nærvirkning, sol- og skyggefornhold, estetikk m.m.



Arealoppsett fordelt på formålskategorier:

Formål	Areal	BYA (prosent/ areal)	Kommentar
Bebyggelse og anlegg			
Frittliggende småhusbebyggelse	1.130	25% / 283 m2	3 eksisterende enheter
Konsentrert småhusbebyggelse	2.645	50% / 1.322 m2	Anslått 18 boenheter
Lekeplass	134		
Renovasjonsanlegg	33		
Sum denne kategori	3.942		
Samferdsel og teknisk infrastruktur			
Kjørveg	1.545		
Fortau	152		
Veggrunn, teknisk anlegg	397		
Parkering	896		
Sum denne kategori	2.990		
Grønnstruktur			
Naturområde	727		
Sum denne kategori	727		
Totalt	7.659	1.605 m2 BYA	18 nye boenheter

6.3 Planlagt bebyggelse, utnyttelsesgrad og tetthet

Planlagt bebyggelse innenfor felt BKS er tre boligrekker plassert nord-syd, som er parallelt med eksisterende terreng på tomten.

De to vestligste rekkene er tenkt bebygget som kjedede eneboliger og den østligste rekken er tenkt som rekkehus/ leilighetsbygg.

For å ta opp nivåforskjellen i terrenget uten vesentlig bruk av frittliggende støttemurer er det to vestligste rekkene planlagt med underetasje som fylles mot fra en side. Den vestligste rekken planlegges nedsenket ca. 1,0m ift. eksisterende terrengnivå.

Utnyttelsesgraden er satt til 25%BYA for felt BFS. Dette er basert på at eksisterende bebyggelse utgjør 23%BYA og parkering er løst på samme eiendom, utenfor feltet.

Utnyttelsesgraden er satt til 50%BYA for felt BKS, hovedsakelig basert på tomtens gode vestvendte plassering med meget gode solforhold og at bebyggelsen trappes oppover terrenget slik at alle får sol og utsikt over bebyggelsen foran mot vest. Utnyttelsen er også satt så høyt som 50%BYA siden adkomst, parkering, internt fortau, lekeareal og grønnstruktur er avsatt som egne områder i planen.

Dersom en medregner de områdene på eiendommen som naturlig hører til felt BKS i beregningen av utnyttelse, vil maksimal utnyttelsesgrad være 35%BYA.

(Beregningen er basert på at arealet for området BLK, GN, SPA2 og SF2 regnes med for felt BKS)

Det er innenfor felt BKS avsatt 3 adskilte byggeområder i plankartet. I stedet for å ha ett byggeområde med større fleksibilitet, er dette gjort for å sikre kvaliteten med flere boligrekker med gjennomgående åpenhet mellom.

Mellom de 2 vestligste byggeområdene og lengst mot nord mellom de 2 østligste byggeområdene er det under 8,0m avstand. Her er brannsikkerhet mellom lave byggverk sikret med egne bestemmelser for hvor sikring skal skje ved hjelp av branncellebegrensende konstruksjoner. Dette er i tråd med tiltak for å hindre spredning av brann i TEK17 §11-6 2. ledd.

Konkret for skissert bebyggelse vil brannsikringen omfatte mindre deler av østvegg på den nederste rekken og takutstikk/ balkong på et par enheter nord i den østligste rekken. Rømningsforhold fra oppholdsrom er ivarettatt mot andre fasader.

6.4 Parkering

For kjedet eneboliger skal det avsettes 1 p-plass ved inngang. Det er mulighet for å parkere en ekstra bil i bakkant for kortere besøk.

For leiligheter er det avsatt 1 parkering pr. bolig på felles parkeringsplass. Det er også avsatt 2 felles gjesteplasser.

Det skal tilrettelegges for lading av EL-bil på felles parkeringsplass og ved egen parkering for kjedet enebolig.

Krav til parkering for personbiler er angitt som maksimumsgrenser og spesifisert med en andel gjesteparkering.

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 skal avsettes tilstrekkelig plass til sykkelparkering, minst 2 plasser per boenhet. Det er også angitt kvalitetskrav og minimumskrav for lås, størrelse og antall for sykkelparkering.

6.5 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Eiendommen har tinglyst rett på å koble seg på eksisterende privat VA-anlegg fra Nøkkeland terrasse frem til offentlig anlegg i Stubbeløkkveien.

Adkomstveien er en utvidet bruk av den private veien Nøkkeland Terrasse. Det foreligger tinglyst bruksrett på denne frem til offentlig vei.

Hafslund har også fordelingsnett for elektrisitet i og rundt området. Det er antydning mulig behov for en ny nettstasjon for utbygging i tråd med planen.

6.6 Trafikkløsning

Adkomstvei til området er via privat vei frem til Stubbeløkkveien.

I areal og boligoppsettet for planen angis 18 + 3 (eksisterende boliger) boenheter og eksisterende garasjeanlegg for Nøkkeland Borettslag tilknyttet veien Nøkkeland Terrasse. Veiene er dimensjonert iht. Statens Vegvesen håndbok N100.

Vei inn fra Stubbeløkkveien (SKV1/ Nøkkeland Terrasse) er utformet som overordnede boligveg med veibredde 4,5 m samt fortau med bredde 2,0 m langs vei ved parkering og garasjeanlegg. Veitrase anlegges for tilkomst til boliger på østsiden av tomten.

Adkomstveien SKV2 til felt BKS er utformet med veibredde 4,0m og 0,5 sideareal på hver side. Veien har stigning på opp mot stedvis 1/8, men er flat i svingen og lite fall mot SKV1 og forbi parkering SPA2.

Det avsatte sidearealet SVT1 og SVT3 benyttes som grøft og for snøopplag. Sidearealet SVT2 er avsatt for terrengtilpasning med grøft/ støttemur, men kan potensielt også benyttes som ikke-opparbeidet fortau med f.eks. gruset dekke.

Fra adkomstveien er antall avkjørsler til prosjektet begrenset til et minimum. En eksisterende adkomstvei opprettholdes samt at det legges til rette for 4 mindre avkjørsler til eneboliger i kjede. Disse 4 avkjørslene erstatter 11 biloppstillingsplasser direkte inntil adkomstveien og gjør med dette hele trafikksituasjonen vesentlig mer oversiktlig. Gjennomgående fortau prioriterer gående og syklende forbi disse avkjørslene. Sammenlignet med gjeldende reguleringsplan for området reduseres antall utkjøringer/ p-plasser vinkelrett på adkomstveien fra denne eiendommen fra 22 til 5.

Det er fremlagt alternative løsninger for adkomstvei for grunneier Nøkkeland terrasse. Eksisterende privat veitrasé på nabogrunn ønskes ikke endret av grunneier. Dette er hensyntatt i planforslaget.

6.7 Gående og syklende

Planforslaget fremmer forhold for gående og syklende gjennom etablering av snarveier internt i boligområdet, krav til sykkelparkering nær inngang med lås og overdekning. Videre er trygg adkomst med fortau langs arealer hvor biler skal parkere/ snu også ivaretatt i planen. Snarvei mot skole og idrettsanlegg er ivaretatt i forslaget.

Med bakgrunn i Innspill og krav fra nabo Nøkkeland Borettslag er fortauet ikke videreført sydover til deres tomtegrense. De ønsker på ingen måte å tilrettelegge for økt trafikk av utenforstående gående/ syklende over sin eiendom. Fortauet er derfor opparbeidet og avsluttet innenfor egen grunn, men da med muligheter for forlengelse både nord og sørover ved en senere anledning.

Arealet som er avsatt som teknisk sideareal SVT1 opparbeides som fast gruset skulder og kan ved et eventuelt fremtidig ønske opparbeides som et kontinuerlig fortau fra Stubbeløkkveien, forbi planområdet og frem til nabo, Nøkkeland terrasse.

6.8 Kollektivløsning

Eksisterende kollektivholdeplasser og avstand til disse er vurdert som god. Ikke vurdert at det er behov for tiltak eller endringer opp mot disse. Kollektivtrafikk inn i området er ikke aktuelt.

6.9 Universell utforming

Universell utforming er ikke relevant siden det ikke legges til rette for offentlige bygg, funksjoner eller arealer.

Den planlagte boligstrukturen vil ikke ha krav om heis, således er det boliger med alle funksjoner på bakkeplan som skal oppfylle krav for tilgjengelighet. Dette omfatter leilighetene i 1. etasje i øvre rekke.

Eiendommen som skal bebygges er kupert og har begrenset størrelse. For å få til god steds- og landskapstilpasning med bebyggelse som trappes med terrenget, er det ikke mulig å løse adkomstforhold som oppfyller stigningsforhold for gangadkomst til boliger i de øvre partiene av tomten. Disse behandles derfor etter unntaket for gangadkomst i Tek17 §8.5, 2. ledd. Gangadkomst til eneboligene oppfyller krav om tilgjengelighet.

6.10 Vegetasjon og landskap

Arealet som planlegges som bygge- og anleggsområder har meget begrenset vegetasjon på grunn av grunnforhold med mye berg i dagen og lite løsmasser/ grunnvann. Skråningen mot nordøst er opprettholdt uten særlige inngrep foruten parkerings på øvre flate mot sydøst. Dette arealet henger sammen med tilstøtende grøntstruktur øst på naboeiendommen i syd.

Eksisterende vegetasjon utenfor samferdsel og byggeområder sikres i utbyggingsfasen, for å opprettholde så mye av den stedegne vegetasjonen som mulig. Dette gjelder spesielt nordøstre del av åskammen.

Det er ingen markante landskapsdrag eller silhuetter i området. På lokalt nivå bevares «åskammen» i nord-østlig retning over eiendommen med lavere bebyggelse enn på tilstøtende eiendom i sør.

Terrengebearbeiding og Støttemurer:

Det er prosjektert støttemurer der det er behov langs adkomstvei SKV2, for på den måten hindre utfylling av masser eller andre inngrep inn i naturområdet GN.

Veien SKV2 og bebyggelsen mot øst i felt BKS ligger stort sett lavere enn eksisterende terrengnivå, men et par skrenter/ søkk gjør at det er behov for korte strekk der støttemurene kommer opp mot 2,0 meters høyde. I det store og hele er disse murene vesentlig lavere. Støttemurer utformes som tilnærmet vertikale murer som ikke opptar omfattende areal mot grøntareal eller mot nabogrenser. Se vedlagt illustrasjon over terrengarbeider.

Bebyggelsen og adkomstvei er tilpasses eksisterende landskap.

Veiprofil for vei SKV2 er utformet som vedlegg til planbeskrivelsen. Denne viser at vi i det store og det hele ligger under eksisterende terreng. Bebyggelsen i felt BKS ligger også på/ litt under eksisterende terreng.

En studie på å redusere stigningsforholdet på SKV2 fra 1/8 til 1/9 vil gjøre at vegen med lengde 105 meter kommer ca. 1,4 meter lengre ned i terrenget i hele strekket ovenfor svingen.

Da må også bebyggelsen i øst senkes tilsvarende og arealet som skal senkes 1,4 m vil utgjøre ca. 1200 m².

Dette vil videre utgjøre 1680 m³ fast fjell, som multiplisert med faktor 1,8 mellom fast fjell og utsprenge steinmasser utgjør 3024 m³ løse steinmasser.

Dette tilsvarer igjen minimum 300 lastebillass som skal transporteres ekstra ut av tomten.

Sett i et miljøperspektiv vil dette skape en stor ekstra belastning, både i form av lokal støy og støv mot naboer og vesentlig mer massetransport/ CO₂-utslipp.

6.11 Fjernvirkning

Området ligger ikke slik til at fjernvirkning er et tema for valgt bebyggelse.

6.12 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.

Eksisterende grunnforhold i samferdsel og byggeområdet er grunnfjell uten noe/ marginal fordrøyning av nedbør. Med den planlagte utbyggingen skapes terrasseringer med sprengsteinsmagasiner under og rundt bebyggelsen. Dette vil øke lokal fordrøyning betraktelig og ivareta sikkerheten for flom for omliggende arealer vesentlig bedre enn dagens situasjon.

Overvannet fordrøyes i lukkede magasiner på egen grunn med begrenset infiltrering til grunnen pga. kvilleireområde i nærheten. Overvann vil ha et begrenset påslipp til kommunalt overvannssystem og i flomsituasjon naturlig ledes mot eksisterende åpent bekkeløp nordvest for planområdet. Det vises til egen overvannsrapport utført for planarbeidet.

6.13 Fremmede arter, masseutskiftning

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

6.14 Støy (jf. Retningslinjer i T-1422)

Det er utført en støyvurdering av planområdet med tilhørende forslag til bebyggelse i mai/ juni 2020. Konklusjonen i denne er at prosjektet som helhet vurderes å være planlagt iht. gjeldende planbestemmelser og T1442/ 2016.

5. KONKLUSJON

Nøkkeland Terrasse er vurdert iht. T-1442/2016 og kommuneplanens bestemmelser mht. støy.

Planlagte støyømfintlige bygninger ligger i:

- ☐ Rød sone
☒ Gul sone
☐ Hvit sone

Tabell 5-1: Oppsummert vurdering av prosjektet.

Ja	Nei	Ikke aktuelt	Kriterium
☐	☒	☐	Planlagte støyømfintlige bygninger ligger i en avvikssone med egne planbestemmelser for støy
☒	☐	☐	Felles uteoppholdsareal har støy under nedre grenseverdi for gul sone uten skjermingstiltak
☐	☐	☒	Felles uteoppholdsareal kan skjermes under nedre grenseverdi for gul sone, foreslåtte skjermingstiltak forutsettes oppført
☒	☐	☐	Private uteplasser har støy under nedre grenseverdi for gul sone uten skjermingstiltak
☐	☐	☒	Private uteplasser kan skjermes under nedre grenseverdi for gul sone, foreslåtte skjermingstiltak forutsettes oppført
☒	☐	☐	Hver boenhet er gjennomgående og har en stille side
☒	☐	☐	Alle oppholds- og soverom har minst ett vindu som vender mot stille side i hver boenhet uten skjermingstiltak
☐	☐	☒	Alle oppholds- og soverom har minst ett vindu som vender mot stille side i hver boenhet, foreslåtte skjermingstiltak forutsettes oppført
☒	☐	☐	Prosjektet som helhet vurderes å være planlagt i tråd med gjeldende planbestemmelser og T-1442/2016.

Det er fasadenivå $L_{den} > 55$ dB på leilighetenes fasader mot øst. Ved å etablere et åpningsbart vindu innerst i hjørnet på hovedsoverommes nordvegg, vil prosjektet innfri gjeldende planbestemmelser og T-1442/2016.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeidelse av adkomstvei med tilhørende fortau, lekeplass, internstier og støyskjermingstiltak innenfor planområdet.

7 VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Regionale og kommunale planer

Planforslaget følger opp formålene i gjeldende arealdel og i høringsutkast til kommende kommuneplanens arealdel. Planen fremmer videre ønsket byutvikling, strategiske sammenhenger og overordnede hovedgrep. Gjennom areal- og transporteffektive fortetting styrkes grunnlaget for kollektivtrafikk, sykkel og gange.

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 iht. areal og kvaliteter som er angitt 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 vekstsesongen. 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.

En større eik er registrert nord i planområdet. Den er markert på plankartet og sikret i gjennomføringsfasen gjennom bestemmelser. Planområdet er en resttomt innenfor et allerede bebygget område med relativt urban karakter. Naturgrunnlaget på tomten er sparsomt da det stort sett er berg i dagen og lite løsmasser for vegetasjon på tomten. På en sot del av området som skal bebygges er det utført sprengningsarbeider og grunnen består av stedlige sprengssteinsmasser uten noe grunnvann. 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. 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. Et større, eksisterende eiketre nord i planområdet er sikret i anleggsfasen i kart og bestemmelser. Utbyggingen skal skje på allerede påvirket areal. Dette oppfyller kravet til hensiktsmessig lokalisering.

7.4 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planområdet omfattes ikke av rekreasjonsinteresser.

7.5 Sol/ skyggeanalyse

Alle foreslåtte byggeområder i planen ligger med god avstand til omliggende bebyggelse og verdifulle grønt- og fellesområder. Planlagt bebyggelse ligger trukket tilbake fra skråningen mot nordøst og bebyggelsen langs Stubbeløkkveien. Eksisterende vegetasjon er vesentlig høyere/ skygger mer enn planlagt bebyggelse, som er trukket mot sydvest

Byggeområder ligger i en vestvendt skråning med veldig gode solforhold. Disse er optimalisert i en tett bebyggelse med mye uteoppholdsareal oppe på carporter og som balkonger i leilighetene.

Det er laget sol-/ skyggeillustrasjoner som følger byggesøknadsdokumentasjonen.

Felles lek- og uteoppholdsareal ligger solrikt.

Basert på tilbakemeldinger fra planavdelingen i Moss kommune om plassering i landskapet og skyggevirkning mot eksisterende bebyggelse mot nordøst, er bebyggelsen øst i felt BKS samt adkomstvei SKV2 og parkeringsplass SPA2 senket med 1,0m. Det er utformet nye sol/ skyggeanalyser av nåværende og fremtidig situasjon på datoene 1. april, 17. mai og 1. september basert på denne plasseringen.

Illustrasjonene viser at bebyggelsen nå ikke vil medføre noen særlig endring av sol/ skyggeforholdene for nabobebyggelse.

7.6 Trafikkforhold

Veien Nøkkeland Terrasse er en blindvei, hvor eksisterende trafikkbelastning er knyttet til 2 eneboligtomter samt adkomst og parkering for borettslaget Nøkkeland terrasse, totalt 35 garasjer/ biloppstillingsplasser. Det er uklart hvor mange boenheter som benytter denne adkomsten, så det antas ut fra antall p-plasser totalt i borettslaget av 29, som utgjør halvparten, benytter denne adkomsten.

Eksisterende trafikk er beregnet (turproduksjon 3,5/ bolig) med ÅDT på 110.

Med tilskudd for 18 boliger forventes en ÅDT i Nøkkeland Terrasse på 170, en økning på 60.

Trafikk vil fra krysset i Stubbeløkkveien følge denne overordnede boliggangen med fortau ned til Osloveien. Veien har og vil ha en meget begrenset ÅDT og det er ikke vurdert at det er behov for ytterligere langs denne eller videre i vegnettet rundt.

7.7 Barns interesser

Planforslaget berører ikke arealer som har vært benyttet til barns lek/ opphold. Planforslaget skal sikre barn- og unge et godt oppvekstmiljø i det nye boligområdet med gode uteoppholdsarealer, lekeplass med trygg og solrik plassering. Skråningen mot nordøst bevares som et naturområde som kan benyttes som u-opparbeidet naturlekeplass for større barn, med noe begrensning da det er nokså kupert/ stedvis bratt.

Det legges opp til snarveier internt i boligområdet og at snarvei til skole og idrettsanlegg i eldre reguleringsplan for området kan videreføres/ opparbeides. Brukbarhet og sikkerhet for barns ferdsel, enten det er gående eller syklende er vektlagt i planforslaget med dedikert, hevet fortau langs adkomstveien hvor biler skal inn og ut av parkeringsplasser og garasjer.

Minstekrav til uteoppholdsareal er medtatt i planbestemmelsene. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplasser.

7.8 Støy

Støysituasjonen er vurdert og hensyntatt. Planforslaget ivaretar støypåvirkning fra E6 og bidrar ikke til merkbar økt støymengde i omgivelsene.

8 INNKOMNE INNSPILL

8.1 Sammendrag

Det kom inn 10 merknader til varselet.

Kort oppsummert omfatter innspillene fokus på høy arealutnyttelse, tilrettelegging for sykkel og gange samt gode uteoppholdsarealer og møteplasser. Siden området ligger i gul støysone, er støy som tema i fokus.

Innspill fra nabo, Borettslaget Nøkkeland Terrasse, er vurdert som tungtveiende, i og med at det er tinglyst felles adkomst, VA-anlegg og stier over denne eiendommen.

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

8.2 Merknader fra naboer

Uttalelse fra Mari Tolkki, datert 14.04.2020.

Ønsker oversendt vedlegg 2 og 3 fra konseptstudie som det er referert til i oppstartsmøtoreferatet.

Forslagsstillers kommentar: Vedlegg 2 og 3 ble oversendt den 24.04.2020. Ingen videre korrespondanse etter dette.

Uttalelse fra Borettslaget Nøkkeland Terrasse v/ Styreleder, datert 06.05.2020

Bemerket at plan og tiltak må forholde seg til eksisterende eiendomsgrenser og de tinglyste rettigheter som foreligger for eiendommen. Legger frem 8 punkter om bl.a. parkering, gangadkomst, eksisterende boliger m.m.

Forslagsstillers kommentar: Basert på innspillet fra Borettslaget er det opprettet kontakt og avhold felles befaring/ møte på eiendommen med forslagsstiller, plankonsulent og styreleder. (Ny styreleder etter innsendt merknad er Karianne Fleischer)
Felles avklaring om parkering, adkomst, gangadkomster, plassering av renovasjonsbeholdere m.m. er utført gjennom korrespondanse og flere justeringer av plankartet.
Planforslaget berører ikke nabogrunn utover tinglyste rettigheter, samt at Borettslaget kan opprettholde sine parkeringsplasser på egen grunn.

8.3 Merknader fra offentlige myndigheter

Uttalelse fra NVE, datert 14.04.2020

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: Området er sjekket ut fra tilgjengelige registre og aktsomhetskart. All ny bebyggelse og anlegg i planen skal anlegges på fast fjellgrunn. Fordrøyning lokalt på tomten er medtatt i planforslaget.

Uttalelse fra Fylkesmannen Oslo og Viken, datert 14.04.2020

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.

Ber om at støy ivaretas i planarbeidet med støyutredning til grunn.

Forslagsstillers kommentar: Støyutredning ble utført tidlig i planarbeidet og disse er hensyntatt og følger planbeskrivelsen som vedlegg.

Uttalelse fra Movar MIB, datert 29.04.2020

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 er vurdert i planforslaget.

Ikke aktuelt med behov for brannvesenets høyderedskap/ stigebil for den planlagte bebyggelsen.

Uttalelse fra Elvia (områdekonsesjon i Moss etter energiloven), datert 05.05.2020

Bemerket at de har distribusjonsnett (lavspent) i området. Opplyser at det ligger en nettstasjon i nærheten og at det kan bli behov for ny nettstasjon for ny bebyggelse innenfor området. Krav til denne er angitt.

Forslagsstillers kommentar: Eksisterende luftstrekk (lavspent til eksisterende boliger) må legges om ifm. tiltak. Forslagsstiller er kjent med og besørger dette. Ny nettstasjon kan potensielt plasseres innenfor eller like inntil planområdet dersom behov.

Uttalelse fra Moss kommune byantikvaren, datert 11.05.2020

Det finnes ikke nyere tids kulturminner i planområdet, har forøvrig ingen innspill til arbeidet.

Forslagsstillers kommentar: Ingen

Uttalelse fra Viken Fylkeskommune, datert 13.05.2020

Positiv til høy arealutnyttelse og variasjon i boligtyper. Trekker frem estetikk, landskapstilpasning og grøntstruktur/ klimatilpasning.

Viser også til viktigheten av gode, solrike felles uteoppholdsarealer for lek.

Bemerket viktige plantema som kulturminner, infrastruktur, barn og unge, flom og overvann, trafiksikkerhet, gange/ sykkel, støy, parkering.

Forslagsstillers kommentar:

Det legges opp til høy arealutnyttelse med gode fellesarealer i den solrike skråningen mot vest. Plantemaene er med i beskrivelsen. Det er utført støyfaglig beregning, som er hensyntatt i planarbeidet og utforming av boligene. 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 registrert lek pr. i dag.

Uttalelse fra Moss kommune, Folkehelsekoordinator, datert 13.05.2020

Setter fokus på et godt nærmiljø for aktivitet og trivsel, spesielt med møteplasser på tvers av generasjoner. Veier med lav hastighet hvor sykkel og gange gis prioritet angis som folkehelsebringende.

Forslagsstillers kommentar: Sentralt plassert leke-/ møteplass, i god avstand fra trafikk og med gode solforhold er prioritet i planforslaget. Avgrensning av kjørearealer, sykkelparkering og trygg sone for mye trafikanter er medtatt i planforslaget.

Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 10.05.2020

Oppfordrer til høy utnyttelse med prioritet for sykkel og gange gjennom sykkelparkeringsplasser, og snarveier for gående. Ref. tiltakskatalogen. Bemerket også temaene universell utforming, luftkvalitet, parkering, kollektivtrafikk, støy, trafiksikkerhet og avkjørsler. Anbefaler at det utføres en enkel trafikkanalyse av dagens situasjon og endring i trafikk tall.

Forslagsstillers kommentar: Det legges opp til høy tetthet, med gode private og felles uteoppholdsarealer. Gående og syklende er prioritert og trafiksikkerhet med avgrensede områder for biler og internt fortau frem til renovasjonsbeholdere. Det er kort vei til kollektivholdeplass, støy er hensyntatt og luftkvalitet er vurdert. Trafikkanalyse er utført.

9 VEDLEGG

- Innkomne merknader til oppstartsvarsel
- Støyutredning
- Geoteknisk rapport
- Illustrasjonsplan (ikke juridisk bindende)
- Illustrasjon terrengarbeider
- Veiprofil SKV2
- Sol- og skyggestudier

- For tegning og illustrasjoner av kommende bebyggelse vises det til vedlegg som følger parallell behandling av byggesøknad for boligene innenfor planområdet.