

PLANINITIATIV FOR PRIVAT REGULERINGSSAK

STØTVIGVEIEN 60

GNR/BNR.: 134 /139, 134/176, MOSS KOMMUNE



STØTVIGVEIEN 60 , MOSS KOMMUNE

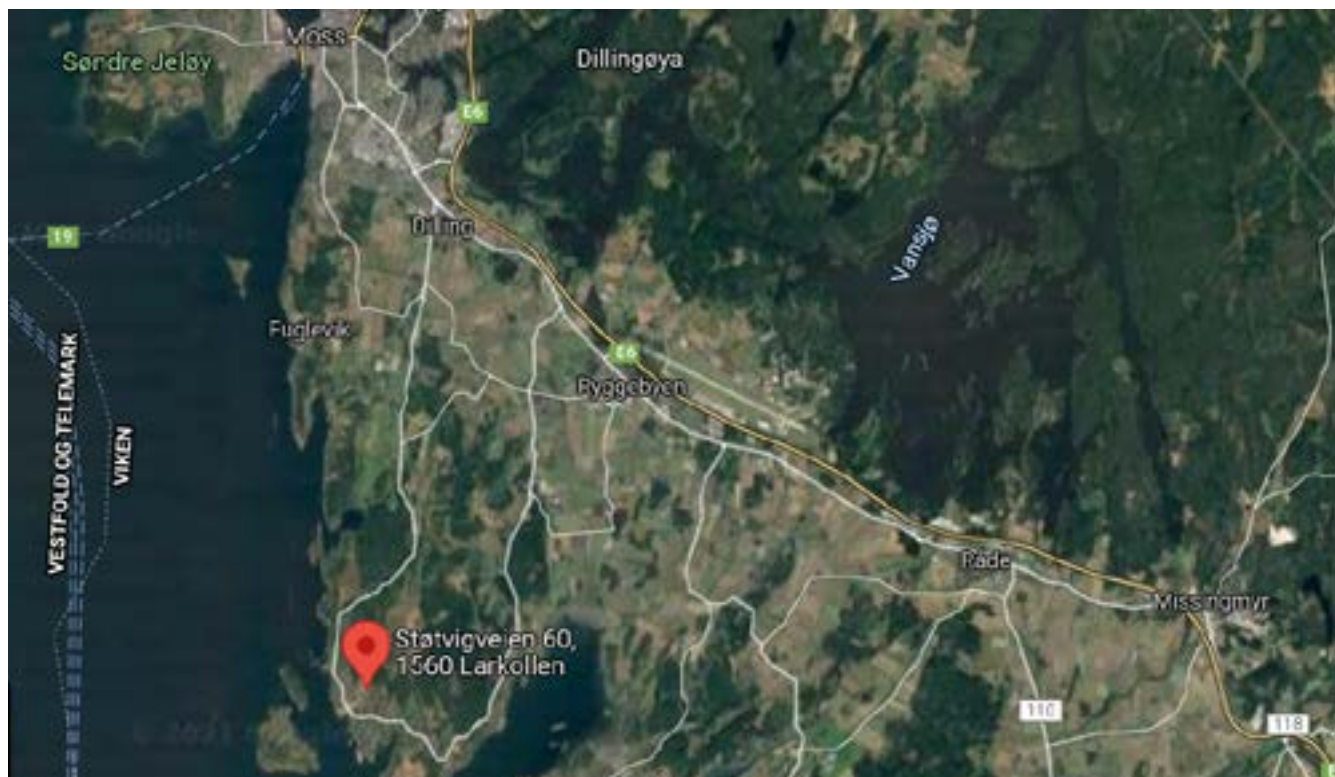
GNR/BNR: 134 /139, 134/176

TILTAKSHAVER : VIDAR FINEIDE og KJETIL ROER

FORSLAGSSTILLER: NILS SKAARER / KAROLINE HOV LARSEN

BELIGGENHET

Planområdet som initieres er vist med markør i oversiktskart under og innenfor stiple grense i situasjonskart. Planområdet er på ca 4250 kvm. Området ligger plassert langs Støtvigveien på motsatt side for Larkollen skole. Planområdet ligger ca 15 km sør for Moss sentrum og 10 km syd for Dilling, med et variert service- og handelstilbud, arbeidsplasser og sentrumsfunksjoner. Fra planområdet er det ca 11 km (14 min med bil) til påkjøringspunkt til E6 ved Ryggebyen, og ca 11,5 km (16 min med bil) til påkjøringspunkt til E6 ved Arvollskogen. Området ligger i et rolig og etablert boligområde med spredt eneboligbebyggelse i gangavstand til sjø og gode friområder.



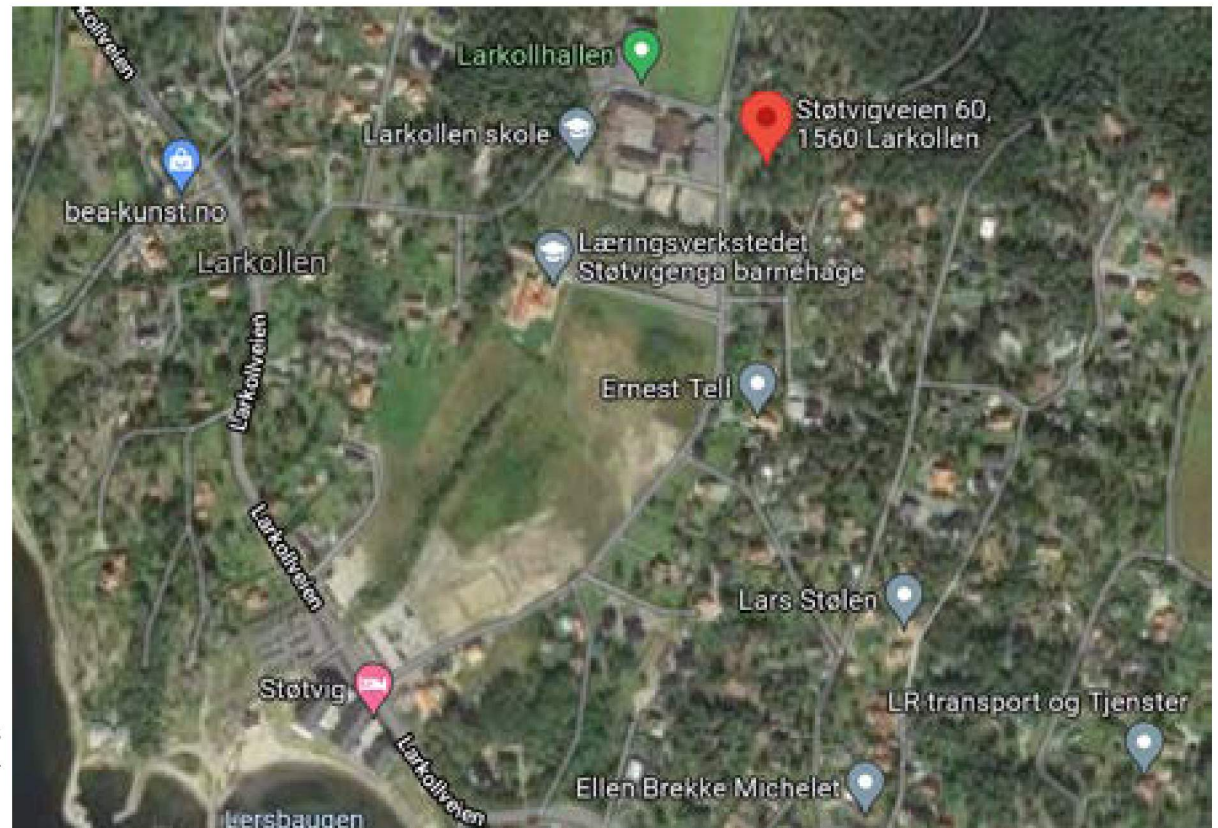
OVERSIKTSKART



T.H. SITUASJON: Flyfoto som markerer planområdet plassering mhp eksisterende infrastruktur, omkringliggende landskap og bebyggelse

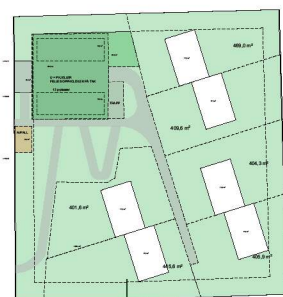
PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å tilrettelegge for oppføring av konsentrert boligbebyggelse på egen eiendom. Eiendommen består i dag av to eldre hytter, og en regulering som tilrettelegger for høyere utnyttelse vil representere en fortetting som del av et allerede etablert boligområde med allerede etablert infrastruktur og nærhet til skole, barnehage og kollektivtilbud. Planavgrensningen er satt til å inkludere veisegmentet som løper langs tomtens vestlige grense for å sikre at man gjennom ny plan vil oppnå en helhetlig løsning mhp adkomst og tomteinndeling.



PLANLAGT BEBYGGELSE OG TILTAK

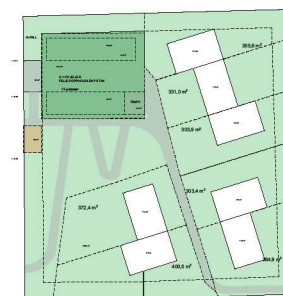
Eksisterende bebyggelsen består i dag av en eldre hytte på gnr/bnr.: 134 /139 og et uthus på gnr/bnr.: 134 /176. Arealet innenfor planavgrensningen er tiltenkt konsentrert boligbebyggelse med delvis nedgravd parkeringskjeller, lekeareal og felles gangveier. Bebyggelsen vil utformes med hensyn på tomtens eksisterende topografi med skrånet terreng mot vest, hvor bebyggelsen vil planlegges som eksempelvis terrassert bebyggelse på tvers av kotelinjene, eller tilpasset bebyggelse med underetasje på langs med kotelinjene. Dette vil representere en sympatisk, funksjonell og arealeffektiv bruk av området. Planlagt bebyggelse er tenkt oppført som boliger på ca 120 kvm BRA i 2 etasjer med parkering løst i felles parkeringsanlegg. det planlegges for 6-7 boliger. Tiltaket vil planlegges med hensyn på å bevare og videreføre det estetiske uttrykket til omkringliggende bebyggelse.



6 ENHETER / P-KJELLER
TOMTESTR: 400 - 460 kvm



6 ENHETER / P-KJELLER
TOMTESTR: 350 - 450 kvm



7 ENHETER / P-KJELLER
TOMTESTR: 310 - 400 kvm



7 ENHETER / P-KJELLER
TOMTESTR: 260 - 440 kvm

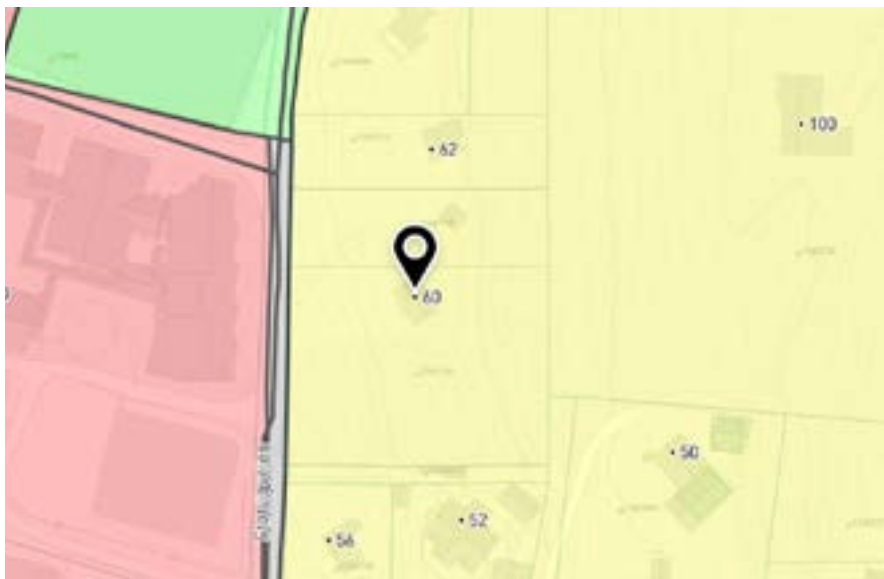


PLANSTATUS



REGULERINGSPLAN:

Planområdet faller inn under eldre reguleringsplan for Larkollveien - Støtvig (planid: M150, datert 14.12.2000). Planområdet er i denne planen regulert til boligformål.



KOMMUNEPLANENS AREALDEL:

Planområdet er i gjeldende Kommuneplans arealdel for Moss (2021-2032) avsatt til nåværende boligbebyggelse.

STATLIGE PLANRETNINGSLINJER

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- RPR Styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-2/08)
- Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven (T-1513)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009) / Kommunal Klima og energiplan 2013 – 2017 (2013).

De rikspolitiske planretningslinjene for barn og unge og planlegging har som mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Formålet med retningslinjen er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Det skal finnes trygge uteoppholdsarealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Forholdene ligger godt til rette for å etablere skjermede felles lekearealer og arealer innenfor planområdet. Nærområdene innehar også svært gode kvaliteter mhp barn og unges interesser, med skole, barnehage og idrettshall i trygg gåavstand. Planområdet vil ikke påvirke eksisterende barnetråkk, friluft- lek- eller rekreasjonsområder.

De statlige retningslinjene for samordnet bolig-areal- og transportplanlegging har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønstre og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i byområder (og sentrumsnære områder) skal tas med kollektivtransport, sykkel og til fots. Ved å planlegge for tilpasset konsentrert boligbebyggelse i planområdet vil prosjektet representere en areal- og energieffektiv boligform og en fortetting i et attraktivt sted som Larkollen allerede er. Larkollen ligger forholdsvis langt unna sentrum (Moss), men med relativt kort kjørevei til E6 vil man kunne tilby boliger for også pendlere til andre byer langs E6. En utvikling av den aktuelle tomten vil kunne bidra til fortetting av et etablert boligområde der sosial og teknisk infrastruktur allerede er etablert. Larkollen skole ligger som nabo til planområdet, og trenger flere elever. Ny arealplan for Moss kommune tillegnet ingen nye arealer for bolig på Larkollen, men området trenger tilflytting for å holde liv i skole, barnehage og lokal sosial infrastruktur. Det er allerede et godt kollektivtilbud i området, og med sykkelavstand til skole og barnehage vil prosjektet tilby boliger i tråd med målsettingene i de statlige retningslinjene.

VIRKNINGER AV PLANEN

BESKRIVELSE AV VIRKNINGER AV PLANFORSLAG

En utnyttelse og fortetting av planområdet til boligbebyggelse vil skape en naturlig fortetting av eksisterende boligområde med attraktiv beliggenhet på Larkollen. Planområdet har en god beliggenhet mhp skole, barnehage, kollektivtilbud og rekreasjonsområder, og med en utnyttelse av tomten til boligformål vil man kunne tilby attraktive og arealsmarte boliger i området. Et nytt og attraktivt boligprosjekt vil gi rom for tilflytting og verdiskapning i lokalsamfunnet på Støtvig og Larkollen. Bebyggelsens størrelse, utforming, byggehøyde og takform vil baseres på det bygde miljøet i nærområdet og vil derfor ikke påvirke i negativ forstand. Bebyggelsens plassering og utforming vil spille tilbake på sine omgivelser, og tiltaket vil derfor falle naturlig inn i landskap og eksisterende bygningsmiljø.

Da planområdet i dag består av privat eiendom med hytte og uthus, vil ikke planen påvirke eksisterende barnetråkk, friluft- lek- eller rekreasjonsområder. Planforslaget representerer en omdisponering av eiendommen fra fritidsbolig til bolig, som er itråd med det formål tomten allerede er regulert til i gjeldende reguleringsplan, -og avsatt til i gjeldende kommuneplan, og omdisponeringen er da allerede blitt vurdert på høyere plannivå.

TOPOGRAFI OG LANDSKAP

Planområdet ligger i et område preget av spredt småhusbebyggelse og skogområder i bakkant. Tomten består i hovedsak av skrånet terreng mot vest, med en liten naturlig kolle på tomtens sørøstre hjørne. Tomten bærer preg av lav skjøtsel de siste årene. Tomtens naturlige topografi danner muligheter for å utnytte eiendommen med terrengtilpasset bebyggelse og delvis nedgravd parkeringskjeller som vil muliggjøre at store deler av eiendommens naturlig terreng kan bevares. I bakkant av planområdet er eldre skogsområder med høye bartrær som vil bidra til å redusere ny bebyggelses visuelle påvirkning mot horisont.

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Ved varsel om oppstart av planarbeid vil berørte offentlige organer og andre interesserte bli varsles direkte. Dette inkluderer naboer, gjenboere, Moss kommune, Fylkeskommunen, lag og foreninger i nærmiljøet, med flere.

PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Foreløpig beskrivelse av hvilke prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte som vil være aktuelle for plansaken:

- Detaljert varsel om oppstart sendes til naboer, gjenboere og andre berørte parter direkte, der de oppfordres til å komme med innspill og merknader som kan ha verdi og betydning for planarbeidet.

SAMFUNNSSIKKERHET

For å ivareta forhold knyttet til samfunnssikkerhet og forebygge risiko og sårbarhet, vil det utarbeides en ROS -analyse som del av planarbeidet der de viktigste punktene hva gjelder samfunnssikkerhet vurderes.

FORHOLDET TIL KONSEKVENsutREDNING

På bakgrunn av planområdets størrelse og i og med at tiltaket ikke fraviker fra arealformålet som er avsatt i gjeldende kommunedelplan for Moss kommune, vurderes det slik at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Se eget notat om vurdering av KU vedlagt.