



FORSLAG TIL PLANPROGRAM - HØRINGS-DOKUMENT

Nore og Vanem - områderegulering med konsekvensutredning

Forslagsstiller: Moss kommune sammen med grunneiere og interessenter

Revidert i tråd med vedtak av 21.11.2012, i utvalg for miljø, teknikk og samferdsel

Innhold

1. Bakgrunn – hensikten med planarbeidet
2. Beskrivelse av planområdet
3. Overordete rammer og forutsetninger
4. Planprosess og medvirkning
5. 0-alternativ
6. Konsekvensutredning
7. Framdrift

1. BAKGRUNN

Moss kommune skal i samarbeid med aktuelle grunneiere og tiltakshavere sette i gang områderegulering for deler av eiendommene Nore og Vanem. Hensikten er å tilrettelegge for næringsutvikling i tråd med vedtatt kommunedelplan for området. Utvalg for miljø, teknikk og samferdsel fattet 29.08.2012 følgende vedtak:

1. I tråd med kommunedelplan for Moss Østre (næringsaksen) 2011 – 2022, igangsettes områderegulering av områdene E4, E5, E7 og E8 gjennom et samarbeid mellom aktuelle tiltakshavere og grunneiere.
2. Moss kommune bidrar med 1/3 av kostnadene til planarbeidet, begrenset oppad til kr 300 000. Moss kommunes andel dekkes ved bruk av planmidler, tjeneste 3002 og art 1270.
3. Utvalget ønsker tilbakemelding om fremdrift i siste møte før jul.

Utvalg for miljø, teknikk og samferdsel vedtok i møtet den 21.11.2012 å legge forslag til planprogram ut på høring. Samtidig ble det vedtatt at planprogrammet suppleres slik at områdereguleringen også skal omfatte felt E6.

1.2 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor området er næringsbebyggelse som lager og logistikk, servicefunksjoner, tjeneste- og vareproduksjon, samt kontorformål. Endelig underformål for arealbruk skal fastsettes i reguleringsplanen. I øvrige områder for kommunedelplanen for Moss Østre (næringsaksen), er det hovedsaklig etablert anlegg knytta til lager og logistikk. Annen identifisert arealbruk i kommunedelplanen bør vektlegges i dette planprogrammet.

1.3 Planens innhold og detaljeringsgrad

Målet er å utarbeide en robust områdereguleringsplan hvor eventuelt en begrenset del av arealet reguleres så detaljert at man kan gå rett på en byggesøknad uten å gå veien om detaljregulering. Forutsetning for øvrig er at områdene skal videre detaljutføres gjennom mindre detaljreguleringsplaner. I planarbeidet vil det bli lagt spesiell vekt på:

- å skape et moderne og attraktivt næringsområde
- landskap og fjernvirkning, særlig i forhold til Vansjø
- naboskapet til pukverket
- trafikkavvikling
- Postveien som turdrag gjennom området
- grønnstruktur

1.4 Forskrift om konsekvensutredning

Jfr. § 2e) i forskrift om konsekvensutredning skal områdereguleringsplaner som legger til rette for senere detaljregulering av tiltak nevnt i vedlegg I (industribygg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill. kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 kvm.), alltid konsekvensutredes. Det samme gjelder for reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I. Det er gjort unntak for krav om konsekvensutredning der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet på et høyere plannivå og der reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan. I dette tilfellet er det gjort en konsekvensutredning på kommunedelplannivå. Denne konsekvensutredningen er etter kommunens

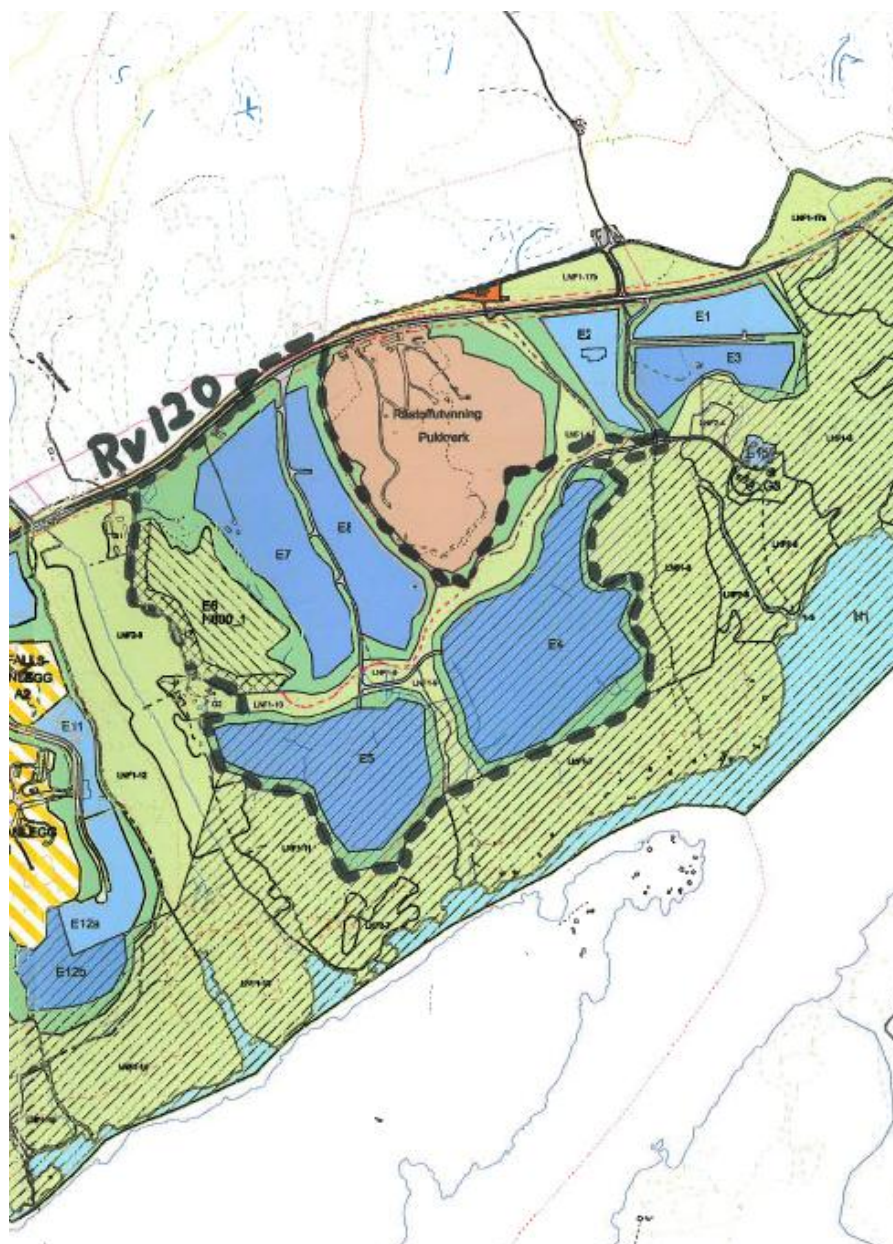
vurdering tilpasset den forholdsvis åpne kommunedelplanen og er ikke konkret. Kommunedelplanen inneholder verken utnyttelsesgrad eller byggehøyder. Kommunen er planmyndighet for denne kategorien konsekvensutredning og vurderer det slik at områdereguleringsplanen må konsekvensutredes.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Lokalisering og planavgrensning

Hele reguleringsplanområdet er ca 1100 dekar stort. Herav utgjør næringsarealene vist i kommunedelplanen ca. 700 dekar. Øvrig areal er grønnstruktur og veier.

Området ligger langs Rv 120 mellom Norebekken og Moss pukkverk. I vedtatt kommunedelplan er det i overkant av 200 meter fra de nærmeste næringsarealene og ned til Vansjø. Området består i hovedsak av et skogkledd, kollete landskap. Felt E6 består av dyrka mark. Det ligger to boligeiendommer innenfor området, den ene ligger i felt E7, den andre i grøntbeltet langs riksveien.



Figur 1 Vedtatt kommunedelplan med stiptet avgrensning for reguleringsplanområdet

Eiendomsforhold

Området ligger innenfor arealene til de 3 gårdsbrukene nordre Nore, søndre Nore og Vanem i tillegg til de to boligeiendommene.

Teknisk infrastruktur

Området har verken kommunalt vann eller avløp i dag. Gårdsbrukene og boligene har adkomst via private veier fra Rv 120.

Kulturverninteresser

I forbindelse med utarbeiding av kommunedelplanen for området ble det kvittert ut at det dette området ikke omfattes av regionalt verneverdige områder i henhold til fylkesplanen for Østfold. I forbindelse med regulering må det forventes at området må undersøkes med henblikk på kulturminner.

Støy

Nordre del av planområdet ligger i støysonen fra Rv 120.

3. OVERORDNEDE RAMMER OG FORUTSETNINGER

3.1 Føringer fra kommunen og offentlige myndigheter

Planen skal utarbeides i lys av Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag (Vansjø) og RPR for areal- og transportplanlegging. I tillegg skal det legges vekt på universell utforming, jfr. krav i teknisk forskrift. Kommuneplanens bestemmelser om estetikk gjelder i hele kommunen og må dermed tas hensyn til. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

3.2 Planstatus

I kommuneplanens arealdel for 2011 – 2022 ligger området inne som framtidig næringsområde med tilhørende landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder). Kommunedelplan for Moss Østre (næringsaksen) 2011 – 2022 viser området på samme måte og danner grunnlaget for det som er tatt inn i kommuneplanen. Den setter krav om reguleringsplan før utbygging. Området ligger inntil reguleringsplanen for Moss pukkverk, sist vedtatt 09.12.2003.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

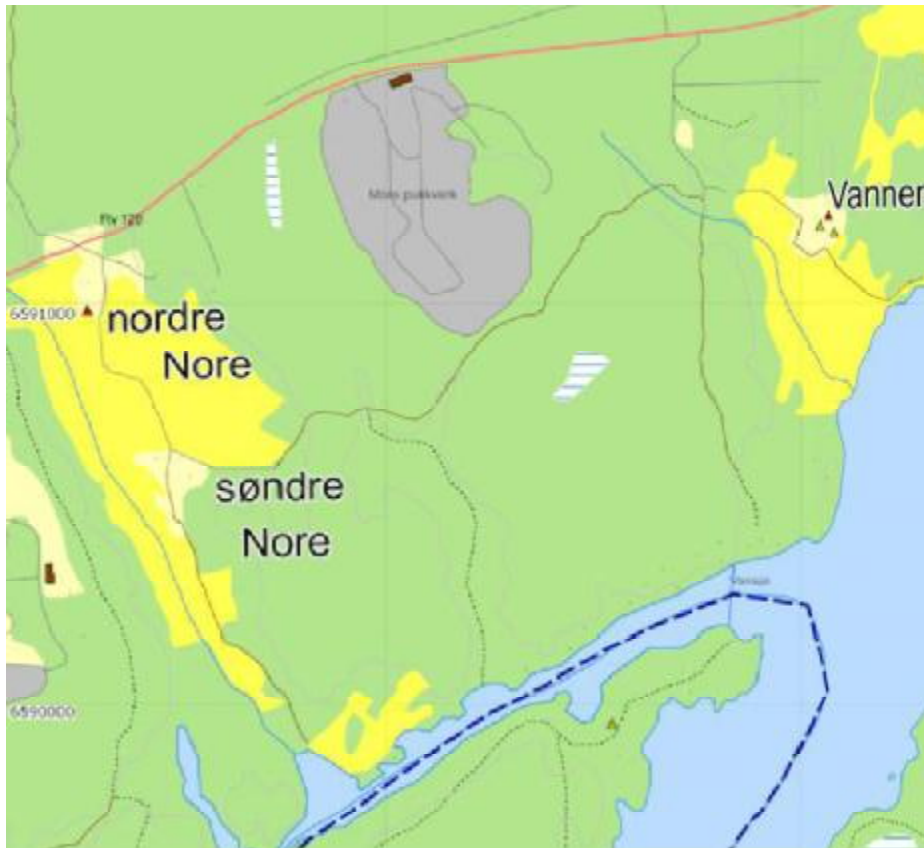
I oktober 2011 ble det inngått en avtale mellom kommunen og noen av grunneierne og interessentene i området om å utarbeide privat forslag til områdereguleringsplan. Avtalen ble godkjent av utvalg for miljø, teknikk og samferdsel (MTS-utvalget). Da det har oppstått en konflikt angående råderetten over en av eiendommene, ble det gjennom møter med grunneiere og interessenter til eiendommene nordre Nore og Vanem enighet om at det var ønskelig å komme i gang med reguleringsplanen før eiendomstvisten var ferdig avgjort i rettssystemet. Det ble da vedtatt i MTS-utvalget at kommunen skulle samarbeide med de aktuelle partene om å få utarbeidet en områdereguleringsplan. Kommunen har ikke kapasitet til å forestå den praktiske planutarbeidelsen selv, og arbeidet settes derfor ut på anbud. Planarbeidet vil bli kunngjort når MTS-utvalget har vedtatt å legge forslag til planprogram ut på høring og partene er enige om det praktiske samarbeidet og fordeling av kostnader.

Dersom det er behov for det vil det avholdes åpent møte om planen i løpet av planprosessen. Det kan også bli aktuelt å diskutere planen i et av fylkets faste møter i Planforum, hvor Fylkesmannen,

Fylkeskommunen og Statens Vegvesen deltar. For øvrig følges Plan- og bygningslovens regler og bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredning med hensyn til offentlig ettersyn og høringsinstanser. Det innebærer at forslag til planprogram skal ligge ute til offentlig ettersyn i minst 6 uker. Mottatte innspill skal vurderes og Bystyret skal vedta endelig planprogram. Deretter utarbeides selve konsekvensutredningen og forslaget til reguleringsplan. Samtidig utarbeides forslag til utbyggingsavtale som skal følge reguleringsplanen. Den skal bl.a. si noe om fordeling av kostnader til infrastruktur. MTS-utvalget legger forslaget til plan og konsekvensutredning, samt utbyggingsavtale ut til offentlig ettersyn. Når innspillene er vurdert og det er foretatt eventuelle justeringer legges dette fram for sluttbehandling i MTS-utvalget og til slutt i Bystyret.

5. 0-ALTERNATIV

Det vil bli utarbeidet ett forslag til reguleringsplan. Som 0-alternativ skal dagens arealbruk legges til grunn.



Figur 2 Dagens arealbruk

6. KONSEKVENSTREDNING

Følgende temaer er vurdert som aktuelle å utrede:

6.1 Landskap og fjernvirkning

Planens innvirkning på innsyn fra Vansjø er spesielt viktig. Utredningen skal supplere og utdype den innledende landskapsanalysen som ble utarbeidet i forbindelse med kommunedelplanen for

området. Utredningen må bl.a. gi svar på hvilke kotehøyder som er akseptable ut fra målet om at ny bebyggelse ikke skal være synlig fra Vansjø.

6.2 Biologisk mangfold

Vurderes i tråd med Naturmangfoldlovens §§ 8-12.

6.3 Friluftsliv og rekreasjon

Utredningen må vise hvordan den gamle Postveien og den tverrgående gangadkomsten til Vansjø sikres og opprettholdes som en attraktiv turvei.

6.4 Grønnstruktur

De enkelte næringsområdene som er vist i kommunedelplanen er omkranset av belter satt av til grønnstruktur. Det utredes hvordan grønnstrukturen bør utformes/ bevares for å oppnå en god visuell løsning.

6.5 Kulturminner

Det må utredes om området har automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner som må hensyntas.

6.6 Bebyggelsesstruktur og estetikk

Utredningen bør peke på løsninger for gode utbyggingsmønstre og utforming av bebyggelsen, jfr. kommuneplanens bestemmelser om estetikk.

6.7 Trafikk og tilgjengelighet til gang- og sykkelveinett

Det må utarbeides en trafikkanalyse som viser hvordan omkringliggende veier blir belastet med trafikk på bakgrunn av utbyggingspotensialet innenfor planområdet. Det må utredes hvordan man etablerer et godt gang- og sykkelveinett i området og hvordan dette knyttes til allerede etablert nett.

6.8 Støy og annen forurensing

Utrede hvordan støy fra næringsområdet til omgivelsene kan begrenses, spesielt med tanke på Vansjø og Mosseelva som regionalt viktig friluftsområde. Utrede hvordan ulemper fra støy, støv, rystelser og lignende fra pukkverksdriften kan dempes og hensyntas.

6.9 Teknisk infrastruktur

Det må utredes hvordan overvannshåndteringen best kan løses internt i området gjennom rensedamper/ rensedammer før avrenning til Vansjø. Det må utredes traseer for hovedvannledning og hovedledningsnett med tilhørende avløpspumpestasjon for betjening av området. Traseene skal ligge i offentlig veiareal, alternativt annet offentlig tilgjengelig areal. Muligheten for fjernvarme eller andre typer energitilførsler skal utredes.

6.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tillegg til utredning av temaer om generell samfunnsikkerhet må naboskapet til Moss pukkverk utredes.

6.11 Sammenstilling av konsekvenser og anbefaling

Konsekvensene sammenstilles og gis en samlet vurdering. Resultatet av vurderingene skal legges til grunn for utarbeidelsen av planforslaget, slik at det i planforslaget framgår hvordan dette er innarbeidet og tatt hensyn til.

7. FRAMDRIFT

Anslått framdrift for planarbeidet er som følger:

- Varsling av planoppstart med høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram, minst 6 uker: desember 2012 – januar 2013
- Behandling og fastsetting av planprogram i MTS-utvalget og Bystyret: mars 2013
- Første gangs behandling av planforslag med konsekvensutredning i MTS-utvalget: august/september 2013
- Høring og offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning, minst 6 uker: september/oktober 2013
- Sluttbehandling i MTS-utvalget og Bystyret: februar 2014