



Saksutredning

Nore og Vanem felt I/L 7-12 - detaljreguleringsplan sluttbehandling

Saksbehandler: Ida Edfeldt
 Dato: 23.04.2019
 Arkivref.: 19/8638/FA - L13

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	09.05.2019	038/19
Bystyret	21.05.2019	034/19
Teknisk utvalg	06.06.2019	046/19
Bystyret	18.06.2019	044/19

Dokumenter vedlagt saken

Dato	Dok.nummer	Tittel
25.04.2019	400734	Innspill ved offentlig ettersyn
25.04.2019	400187	Reguleringsplankart-IL7-12_justert_190424
25.04.2019	400732	Reguleringsbestemmelser, sluttbehandling
25.04.2019	400185	Planbeskrivelse_IL7-12_190424
12.04.2019	396873	Ortofoto - planforslag
30.11.2018	343547	Vedlegg nr. 2 Rensing og fordrøyning av overvannmed utforming av VA-anlegg_justert
15.04.2019	397843	Vedlegg nr.4 - Støyutredning
30.11.2018	343548	Vedlegg nr. 5-ROS-analyse_justert
19.10.2018	326551	Vedlegg nr. 7-Landskap og synlighet
30.11.2018	343549	Vedlegg nr. 8 Utvidet synlighet
07.02.2019	367775	Statens vegvesen - uttalelse til offentlig ettersyn - forslag til detaljregulering for Nore og Vanem - felt 7 - 12
12.02.2019	369646	Østfold Fylkeskommune - uttalelse ved offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem - Moss
14.02.2019	371071	Faglige merknader til detaljregulering for Nore og Vanem felt IL7 - IL12
12.02.2019	369648	Direktoratet for mineralforvaltning - uttalelse til offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem i Moss kommune
20.12.2018	351679	NVES generelle tilbakemelding ved offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Nore og Vanem felt 9 - 12 - 3/2148
29.01.2019	364202	Skolt Næringspark Moss AS - innspill til reguleringsplan for Nore og Vanem felt 7-12
28.01.2019	363632	Uttalelse til offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem
07.02.2019	367699	Svar på forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem - offentlig ettersyn
11.02.2019	369364	Høringsuttalelse
11.02.2019	369423	Høringsuttalelse til reguleringsplanforslag
08.02.2019	368894	Østfold lagerbygg AS - innspill til forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem 7 - 12 IL7 - IL12
11.02.2019	369498	Innspill i henhold til forslag reguleringsplan Nore og Vanem
31.01.2019	365471	Innspill til offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Nore og Vanem felt 9-12
11.02.2019	369238	Innspill-forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem.
11.02.2019	369388	Innspill til reguleringsplan for Nore og Vanem felt I/L7-12
12.02.2019	369608	Høringsuttalelse
01.03.2019	377216	Innspill til reguleringsplan

Journalposter i arkivsaken

29.05.2019	17/4047-76	Invitasjon til befaring i forbindelse med reguleringsplan for Nore og Vanem
29.05.2019	17/4047-76	Invitasjon til befaring i forbindelse med reguleringsplan for Nore og Vanem
29.05.2019		Invitasjon til befaring i forbindelse med reguleringsplan for Nore og Vanem
23.05.2019		Svar på spørsmål angående Nore og Vanem

21.05.2019 Nore og Vanem varslingslister oppstartvarsel

21.05.2019 oversikt over arealene på alle formål på Nore og Vanem reguleringen

20.05.2019 Oppfølgingssspørsmål - oversikt over arealene på alle formål på Nore og Vanem reguleringen

20.05.2019 Svar - oversikt over arealene på alle formål på Nore og Vanem reguleringen

20.05.2019 Oversikt over arealene på alle formål på Nore og Vanem reguleringen

21.05.2019 Nore og Vanem arealer

24.04.2019 Nore og Vanem felt 7 - 12 IL7 - IL12 - ettersendelse av dokumentasjon

15.04.2019 Siste oversendelse Nore og Vanem - vedlegg

12.04.2019 Ortofoto - planforslag

12.04.2019 Svar på innspill til reguleringsplan for Nore og Vanem

01.03.2019 Innspill til reguleringsplan

13.02.2019 Vanem/Nore skogen - merknader til høring vedrørende områderegulering

14.02.2019 Faglige merknader til detaljregulering for Nore og Vanem felt IL7 - IL12

11.02.2019 Direktoratet for mineralforvaltning - uttalelse til offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem i Moss kommune

11.02.2019 Østfold Fylkeskommune - uttalelse ved offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem - Moss

11.02.2019 Høringsuttalelse

11.02.2019 Innspill i henhold til forslag reguleringsplan Nore og Vanem

11.02.2019 Høringsuttalelse til reguleringsplanforslag

11.02.2019 Innspill til reguleringsplan for Nore og Vanem felt I/L7-12

11.02.2019 Høringsuttalelse

10.02.2019 Innspill-forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem.

08.02.2019 Østfold lagerbygg AS - innspill til forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem 7 - 12 IL7 - IL12

06.02.2019 Statens vegvesen - uttalelse til offentlig ettersyn - forslag til detaljregulering for Nore og Vanem - felt 7 - 12

06.02.2019 Svar på forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem - offentlig ettersyn

31.01.2019 Innspill til offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Nore og Vanem felt 9-12

28.01.2019 Uttalelse til offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem

15.01.2019 Nore og Vanem i Moss - arkeologisk registrering - oversendelse av rapport og regning

20.12.2018 NVES generelle tilbakemelding ved offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Nore og Vanem felt 9 - 12 - 3/2148

18.12.2018 Offentlig ettersyn

18.12.2018 Nore og Vanem - Feilsendt brev, ref 17/4047-40

14.12.2018 Offentlig ettersyn - forslag til reguleringsplan for Nore og Vanem

17.12.2018 Kunngjøring om offentlig ettersyn

27.11.2018 Nore og Vanem - justerte plandokumenter

04.06.2018 Nore og Vanem - utvidet varslings

01.06.2018 Nore og Vanem - utvidet varslings

24.10.2018 Nore og Vanem - felt IL7-IL12 - detaljreguleringsplan - gjennomført arkeologisk registrering

12.10.2018 Skolt Næringspark Moss AS - innspill til reguleringsplan for Nore og Vanem felt 7-12

18.09.2018	Revidert referat - regionalt planmøte 11. sep - Nore Vanem Moss
10.08.2018	Utvidet varsel om oppstart av planarbeid - Nore og Vanem i Moss - Fylkeskonservatorens foreløpige uttalelse samt oversendelse av budsjett for arkeologisk registrering
26.06.2018	Østfold Fylkeskommune - Innspill - Utvidet varsel om oppstart av planarbeid - Nore og Vanem - IL7 - IL12 - Moss kommune
26.06.2018	Innspill til Planarbeid, detaljregulering for Nore og Vanem felt IL7-IL12, Plan ID 104 og 409
26.06.2018	Innspill til planarbeidet Nore og Vanem
21.06.2018	Fylkesmannen i Østfold - Innspill til nytt varsel om oppstart av detaljreguleringer for Nore og Vanem - felt IL7- IL12
19.06.2018	Uttalelse til oppstart av planarbeid detaljregulering for Nore og Vanem felt IL7-IL12
19.06.2018	Generelle innspill ved utvidet varsel om planoppstart - detaljregulering for Nore og Vanem felt IL7-IL12 og oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale
16.05.2018	Konsekvensutredning - KU-vurdering Nore og Vanem
14.05.2018	Tolkning av begrepet miljøpark
25.04.2018	Innspill til planarbeidet for Nore og Vanem felt 9-12, PlanID 409, i Moss kommune
26.04.2018	Innspill - varsel om oppstart av planarbeid - felt 9-12 - Nore og Vanem
19.04.2018	Statens vegvesen - Nore og Vanem felt 9-12 - reguleringsplan - uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid
12.04.2018	Detaljreguleringsplan for Nore og Vanem felt 9 - 12 GBnr 3/2148 Planid 409
11.04.2018	Fylkesmannen - Nore og Vanem felt 9-12 - innspill til varslet oppstart av detaljregulering
23.03.2018	Varsel om oppstart for kommunens hjemmeside
16.03.2018	Detaljregulering for Nore og Vanem IL9 - IL12 - vedtak planinitiativ
05.02.2018	Detaljregulering for Nore og Vanem IL9 - IL12 - dokumentasjon til møte i teknisk utvalg 180308
17.01.2018	Referat fra møte 11. januar ang. Nore og Vanem
18.01.2018	Referat fra oppstartsmøte Nore og Vanem
29.09.2017	Innspill - Varsel om oppstart - detaljregulering - IL7 og IL8 Nore og Vanem - Moss kommune
22.09.2017	Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for IL7 og IL8 - Nore og Vanem i Moss kommune sendt fra Statens vegvesen
23.08.2017	Nore og Vanem IL7 og IL8 - detaljreguleringsplan - Møtereferat oppstartsmøte + liste med høringsinstanser og naboer
03.08.2017	Detaljreguleringsplan for Nore og Vanem IL7 og IL8 - forslag til tidspunkt for møte
07.07.2017	Nore og Vanem IL7 og IL8 - detaljreguleringsplan - ønske om oppstartsmøte

Innstilling fra Teknisk utvalg - 06.06.2019

Forslag til detaljreguleringsplan for Nore og Vanem, felt IL7-12, vedtas, med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 12-12 med følgende endringer:

Punkt 2.12 endres til;

Ved klargjøring av byggeområdene I/L7 – I/L12 og drift av miljøpark innenfor I/L10 tillates etablering av knuseverk innenfor delområdene. Det tillates mellomlagring av massene, som tas ut fra byggetomtene innenfor de enkelte byggeområdene, før ferdigstilling av tomteareal. Miljøparken kan kun ta i mot masser fra Bane Nor prosjektet og ikke lenger enn ut 2028. Knuseverket skal kun driftes i tidsrommet man- fre 08:00-16.00 og det skal støyskjermes ved f eks innbygging. Fastsatte grenser for støv og støy gjelder for området totalt. Miljøparken skal ikke etableres før vollene ved miljøparken er på plass. Det må også sørges for at det ikke forekommer avrenning fra annlegget til Vansjø.

For drift av knuseverk gjelder forurensingsforskriftens kap. 30 - "Forurensing fra produksjon av pukk, grus, sand og singel". Knuseverk og deponier skal plasseres slik at

støy og støv fra virksomheten er til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Punkt 3.1.10, siste setning endres til;

Nær- og fjervirkning skal dokumenteres gjennom synlighetsberegning slik at bygninger og anlegg ikke blir synlige fra Vansjø.

Punkt 3.3.2 endres til;

Postveien (o_TV1) og eksisterende turvei til Mosseelva (o_TV2) reguleres til turvei og rustes opp til enkel grusveistandard og tilrettelegges for rekreasjon og friluftsliv. Den kan ikke benyttes som anleggsvei. Postveien skal så lang som mulig skjermes. o_TV1 skal gå i kulvert under kjøreveg o_KV2. O_TV2 skal ha plankryss med O_KV2.

Vollene skal ikke på noe punkt ligge nærmere Postveien enn 20 m.

Punkt 3.3.3 endres til;

Hellingsvinkel på vollene kan være 1:1,5 i hele punktet. Setningen "Største høyde over terreng skal uansett ikke overstige 15 meter", strykes i hele dokumentet.

Punkt 5.3 endres til;

Før det gis rammetillatelse for veg må det foreligge helhetlig vegplan godkjent av kommunen. Den skal vise lengde- og tverrprofil, som dokumenter skjæringer og fyllinger og viser planer for kulvert ved o_TV1 og o_TV2.

Før det gis rammetillatelse for vann og avløp må det foreligge helhetlig VA-plan godkjent av kommunen. Den skal vise håndtering av overvann fra byggeområder, veier og voller, samt plassering av pumpestasjon for spillvann. Pumpestasjonen skal ha kommunal standard, og bygges i henhold til kommunens VA-norm.

Rammetillatelse innenfor byggeområdene med tilhørende voller kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for arbeid med vei, vann- og avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og sedimenteringsanlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor utbyggingsområdene I/L7 -12, skal sanitæranmeldelse og plan for overvann være godkjent, og sedimenteringsbassengene med rensing være ferdig opparbeidet for det omsøkte området

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for sedimentasjonsbassengene, må det foreligge privatrettslig avtale om drift og vedlikehold av sedimentasjonsbassengene.

Vegetasjonsskjermene langs internvegene, inne i næringsområdene, skal opparbeides samtidig med vegene.

Privat vei V1 med tilhørende privat parkeringsplass P1 skal anlegges samtidig med offentlig vei o_KV2.

Punkt 5.5 endres til;

Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av grønne voller skal det foreligge godkjente detaljplaner, som viser konkret oppbygging av vollene med 1 meters koterings. Før det gis IG skal det foreligge tillatelse etter forurensingsloven § 11. Det gis ikke brukstillatelse/ferdigattest til oppføring av bygg før tilhørende voller er ferdig opparbeidet.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Nore og Vanem, felt IL7-12, vedtas, med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 12-12.

18.06.2019 Bystyret

Møtebehandling:

Nina Wagner (MDG) fremmet følgende fellesforslag på vegne av MDG, Rødt, SV, V, KrF og uavhengig representant Arild Svenson:

1. Nore og Vanem felt I/L 7-12 – detaljreguleringsplanen avvises. Det skal igangsettes arbeid med ny områdeplan for næringsområdet. Begrunnelse: Næringsparken ligger i et område med våtmarker og svært artsrik natur. Med ny kunnskap om tap av biomangfold må området reguleres slik at vi sikrer disse viktige habitatene for fremtiden.
2. Regulering av byggehøyder for næringsbygg tas ut av planen. Bestemmelser i overordnet plan gjelder.
3. Vollene skal trekkes inn i planområdet. De skal ikke erstatte vegetasjonsbeltet utenfor reguleringsplanen.
4. Vollenes høyder og helningsgrad begrenses slik rådmannen anbefaler.

Votering:

MDG, Rødt, SV, V, KrF og uavhengig representant Arild Svensons forslag pkt. 1 fikk 9 stemmer (MDG, Rødt, SV, V, KrF og uavhengig representant Arild Svenson) og falt. MDG, Rødt, SV, V, KrF og uavhengig representant Arild Svenson pkt. 2,3 og 4 ble satt opp mot TUs innstilling. TUs innstilling ble vedtatt med 30 stemmer (AP, H, FrP og uavhengig representant Ulf Leirstein) mot 9 stemmer (MDG, Rødt, SV, V, KrF og uavhengig representant Arild Svenson) som stemte for eget forslag.

B-044/19 Vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Nore og Vanem, felt IL7-12, vedtas, med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 12-12 med følgende endringer:

Punkt 2.12 endres til;

Ved klargjøring av byggeområdene I/L7 – I/L12 og drift av miljøpark innenfor I/L10 tillates etablering av knuseverk innenfor delområdene. Det tillates mellomagring av massene, som tas ut fra byggetomtene innenfor de enkelte byggeområdene, før ferdigstilling av tomteareal. Miljøparken kan kun ta i mot masser fra Bane Nor prosjektet og ikke lenger enn ut 2028. Knuseverket skal kun driftes i tidsrommet man- fre 08:00-16.00 og det skal støyskjermes ved f eks innbygging. Fastsatte grenser for støv og støy gjelder for området totalt. Miljøparken skal ikke etableres før vollene ved miljøparken er på plass. Det må også sørges for at det ikke forekommer forurenset avrenning fra annlegget til Vansjø. For drift av knuseverk gjelder forurensingsforskriftens kap. 30 - "Forurensing fra produksjon av pukk, grus, sand og singel". Knuseverk og deponier skal plasseres slik at støy og støv fra virksomheten er til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Punkt 3.1.10, siste setning endres til;

Nær- og fjervirkning skal dokumenteres gjennom synlighetsberegning slik at bygninger og anlegg ikke blir synlige fra Vansjø.

Punkt 3.3.2 endres til;

Postveien (o_TV1) og eksisterende turvei til Mosseelva (o_TV2) reguleres til turvei og rustes opp til enkel grusveistandard og tilrettelegges for rekreasjon og friluftsliv. Den kan ikke benyttes som anleggsvei. Postveien skal så lang som mulig skjermes. o_TV1 skal gå i kulvert under kjøreveg o_KV2. O_TV2 skal ha plankryss med O_KV2.

Vollene skal ikke på noe punkt ligge nærmere Postveien enn 20 m.

Punkt 3.3.3 endres til;

Hellingsvinkel på vollene kan være 1:1,5 i hele punktet. Setningen "Største høyde over terreng skal uansett ikke overstige 15 meter", strykes i hele dokumentet.

Punkt 5.3 endres til;

Før det gis rammetillatelse for veg må det foreligge helhetlig vegplan godkjent av kommunen. Den skal vise lengde- og tverrprofil, som dokumenter skjæringer og fyllinger og viser planer for kulvert ved o_TV1 og o_TV2.

Før det gis rammetillatelse for vann og avløp må det foreligge helhetlig VA-plan godkjent av kommunen. Den skal vise håndtering av overvann fra byggeområder, veier og voller, samt plassering av pumpestasjon for spillvann. Pumpestasjonen skal ha kommunal standard, og bygges i henhold til kommunens VA-norm.

Rammetillatelse innenfor byggeområdene med tilhørende voller kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for arbeid med vei, vann- og avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og sedimenteringsanlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor utbyggingsområdene I/L7 -12, skal sanitæranmeldelse og plan for overvann være godkjent, og sedimenteringsbassengene med rensing være ferdig opparbeidet for det omsøkte området

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for sedimentasjonsbassengene, må det foreligge privatrettslig avtale om drift og vedlikehold av sedimentasjonsbassengene.

Vegetasjonsskjermene langs internvegene, inne i næringsområdene, skal opparbeides samtidig med vegene.

Privat vei V1 med tilhørende privat parkeringsplass P1 skal anlegges samtidig med offentlig vei o_KV2.

Punkt 5.5 endres til;

Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av grønne voller skal det foreligge godkjente detaljplaner, som viser konkret oppbygging av vollene med 1 meters koterings. Før det gis IG skal det foreligge tillatelse etter forurensingsloven § 11. Det gis ikke brukstillatelse/ferdigattest til oppføring av bygg før tilhørende voller er ferdig opparbeidet.

06.06.2019 Teknisk utvalg**Møtebehandling:**

Nina Wagner (MDG) fremmet følgende fellesforslag på vegne av MDG, Rødt og SV:

1. Nore og Vanem felt I/L 7-12 – detaljreguleringsplanen avvises. Det skal igangsettes arbeid med ny områdeplan for næringsområdet. Begrunnelse: Næringsparken ligger i et område med våtmarker og svært artsrik natur. Med ny kunnskap om tap av

- biomangfold må området reguleres slik at vi sikrer disse viktige habitatene for fremtiden.
2. Regulering av byggehøyder for næringsbygg tas ut av planen. Bestemmelser i overordnet plan gjelder.
 3. Vollene skal trekkes inn i planområdet. De skal ikke erstatte vegetasjonsbeltet utenfor reguleringsplanen.
 4. Vollenes høyder og helningsgrad begrenses slik rådmannen anbefaler.

Monica Skeide Glad (SV) fremmet følgende forslag:

Plassering av miljøpark nærmere pukkverket

Tomas Colin Archer (AP) fremmet følgende forslag:

Forslag til detaljreguleringsplan for Nore og Vanem, felt IL7-12, vedtas, med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 12-12 med følgende endringer:

Punkt 2.12 endres til;

Ved klargjøring av byggeområdene I/L7 – I/L12 og drift av miljøpark innenfor I/L10 tillates etablering av knuseverk innenfor delområdene. Det tillates mellomlagring av massene, som tas ut fra byggetomtene innenfor de enkelte byggeområdene, før ferdigstilling av tomteareal. Miljøparken kan kun ta i mot masser fra Bane Nor prosjektet og ikke lenger enn ut 2028. Knuseverket skal kun driftes i tidsrommet man- fre 08:00-16.00 og det skal støyskjermes ved f eks innbygging. Fastsatte grenser for støv og støy gjelder for området totalt. Miljøparken skal ikke etableres før vollene ved miljøparken er på plass. Det må også sørges for at det ikke forekommer avrenning fra anlegget til Vansjø.

For drift av knuseverk gjelder forurensingsforskriftens kap. 30 - "Forurensing fra produksjon av pukk, grus, sand og singel". Knuseverk og deponier skal plasseres slik at støy og støv fra virksomheten er til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Punkt 3.1.10, siste setning endres til;

Nær- og fjervirkning skal dokumenteres gjennom synlighetsberegning slik at bygninger og anlegg ikke blir synlige fra Vansjø.

Punkt 3.3.2 endres til;

Postveien (o_TV1) og eksisterende turvei til Mosseelva (o_TV2) reguleres til turvei og rustes opp til enkel grusveistandard og tilrettelegges for rekreasjon og friluftsliv. Den kan ikke benyttes som anleggsvei. Postveien skal så lang som mulig skjermes. o_TV1 skal gå i kulvert under kjøreveg o_KV2. O_TV2 skal ha plankryss med O_KV2.

Vollene skal ikke på noe punkt ligge nærmere Postveien enn 20 m.

Punkt 3.3.3 endres til;

Hellingsvinkel på vollene kan være 1:1,5 i hele punktet. Setningen "Største høyde over terreng skal uansett ikke overstige 15 meter", strykes i hele dokumentet.

Punkt 5.3 endres til;

Før det gis rammetillatelse for veg må det foreligge helhetlig vegplan godkjent av kommunen. Den skal vise lengde- og tverrprofil, som dokumenter skjæringer og fyllinger og viser planer for kulvert ved o_TV1 og o_TV2.

Før det gis rammetillatelse for vann og avløp må det foreligge helhetlig VA-plan godkjent av kommunen. Den skal vise håndtering av overvann fra byggeområder, veier og voller, samt plassering av pumpestasjon for spillvann. Pumpestasjonen skal ha kommunal standard, og bygges i henhold til kommunens VA-norm.

Rammetillatelse innenfor byggeområdene med tilhørende voller kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for arbeid med vei, vann- og avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og sedimenteringsanlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor utbyggingsområdene I/L7 -12, skal sanitæranmeldelse og plan for overvann være godkjent, og sedimenteringsbassengene med rensing være ferdig opparbeidet for det omsøkte området

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for sedimentasjonsbassengene, må det foreligge privatrettslig avtale om drift og vedlikehold av sedimentasjonsbassengene.

Vegetasjonsskjermene langs internvegene, inne i næringsområdene, skal opparbeides samtidig med vegene.

Privat vei V1 med tilhørende privat parkeringsplass P1 skal anlegges samtidig med offentlig vei o_KV2.

Punkt 5.5 endres til;

Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av grønne voller skal det foreligge godkjente detaljplaner, som viser konkret oppbygging av vollene med 1 meters koterings. Før det gis IG skal det foreligge tillatelse etter forurensingsloven § 11. Det gis ikke brukstillatelse/ferdigattest til oppføring av bygg før tilhørende voller er ferdig opparbeidet.

Votering:

Fellesforslag fra MDG, Rødt og SV til punkt 1 fikk 3 stemmer (MDG, Rødt og SV) og falt
Fellesforslag fra MDG, Rødt og SV til punkt 2 fikk 3 stemmer (MDG, Rødt og SV) og falt
Fellesforslag fra MDG, Rødt og SV til punkt 3 fikk 3 stemmer (MDG, Rødt og SV) og falt
Fellesforslag fra MDG, Rødt og SV til punkt 4 fikk 3 stemmer (MDG, Rødt og SV) og falt
SVs forslag fikk 3 stemmer (MDG, Rødt og SV) og falt

APs forslag til 2.12 ble vedtatt mot 3 stemmer (H) som støtter søknaden fra tiltakshaver
APs forslag til 3.1.10 ble enstemmig vedtatt

APs forslag til punkt 3.3.2 første del ble enstemmig vedtatt.

APs forslag til punkt 3.3.2 siste setning ble vedtatt mot 3 stemmer (H) som støtter søknaden fra tiltakshaver

APs forslag til punkt 3.3.3 ble vedtatt mot 3 stemmer (MDG, Rødt og SV)

APs forslag til punkt 5.3 ble enstemmig vedtatt.

APs forslag til punkt 5.5 ble enstemmig vedtatt

TU-046/19 Vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Nore og Vanem, felt IL7-12, vedtas, med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 12-12 med følgende endringer:

Punkt 2.12 endres til;

Ved klargjøring av byggeområdene I/L7 – I/L12 og drift av miljøpark innenfor I/L10 tillates etablering av knuseverk innenfor delområdene. Det tillates mellomlagring av massene, som tas ut fra byggetomtene innenfor de enkelte byggeområdene, før ferdigstilling av tomteareal. Miljøparken kan kun ta i mot masser fra Bane Nor prosjektet og ikke lenger enn ut 2028.

Knuseverket skal kun driftes i tidsrommet man- fre 08:00-16.00 og det skal støyskjermes ved f eks innbygging. Fastsatte grenser for støv og støy gjelder for området totalt.

Miljøparken skal ikke etableres før vollene ved miljøparken er på plass. Det må også sørges for at det ikke forekommer avrenning fra annlegget til Vansjø.

For drift av knuseverk gjelder forurensingsforskriftens kap. 30 - "Forurensing fra produksjon av pukk, grus, sand og singel". Knuseverk og deponier skal plasseres slik at støy og støv fra

virksomheten er til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Punkt 3.1.10, siste setning endres til;

Nær- og fjervirkning skal dokumenteres gjennom synlighetsberegning slik at bygninger og anlegg ikke blir synlige fra Vansjø.

Punkt 3.3.2 endres til;

Postveien (o_TV1) og eksisterende turvei til Mosseelva (o_TV2) reguleres til turvei og rustes opp til enkel grusveistandard og tilrettelegges for rekreasjon og friluftsliv. Den kan ikke benyttes som anleggsvei. Postveien skal så lang som mulig skjermes. o_TV1 skal gå i kulvert under kjøreveg o_KV2. O_TV2 skal ha plankryss med O_KV2.

Vollene skal ikke på noe punkt ligge nærmere Postveien enn 20 m.

Punkt 3.3.3 endres til;

Hellingsvinkel på vollene kan være 1:1,5 i hele punktet. Setningen "Største høyde over terreng skal uansett ikke overstige 15 meter", strykes i hele dokumentet.

Punkt 5.3 endres til;

Før det gis rammetillatelse for veg må det foreligge helhetlig vegplan godkjent av kommunen. Den skal vise lengde- og tverrprofil, som dokumenter skjæringer og fyllinger og viser planer for kulvert ved o_TV1 og o_TV2.

Før det gis rammetillatelse for vann og avløp må det foreligge helhetlig VA-plan godkjent av kommunen. Den skal vise håndtering av overvann fra byggeområder, veier og voller, samt plassering av pumpestasjon for spillvann. Pumpestasjonen skal ha kommunal standard, og bygges i henhold til kommunens VA-norm.

Rammetillatelse innenfor byggeområdene med tilhørende voller kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for arbeid med vei, vann- og avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og sedimenteringsanlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor utbyggingsområdene I/L7 -12, skal sanitæranmeldelse og plan for overvann være godkjent, og sedimenteringsbassengene med rensing være ferdig opparbeidet for det omsøkte området

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for sedimentasjonsbassengene, må det foreligge privatrettslig avtale om drift og vedlikehold av sedimentasjonsbassengene.

Vegetasjonsskjermene langs internvegene, inne i næringsområdene, skal opparbeides samtidig med vegene.

Privat vei V1 med tilhørende privat parkeringsplass P1 skal anlegges samtidig med offentlig vei o_KV2.

Punkt 5.5 endres til;

Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av grønne voller skal det foreligge godkjente detaljplaner, som viser konkret oppbygging av vollene med 1 meters koterings. Før det gis IG skal det foreligge tillatelse etter forurensingsloven § 11. Det gis ikke brukstillatelse/ferdigattest til oppføring av bygg før tilhørende voller er ferdig opparbeidet.

21.05.2019 Bystyret

Møtebehandling:

Ordfører Hanne Tollerud fremmet følgende forslag:

Saken sendes tilbake til ny behandling i teknisk utvalg.

Votering:

Ordførerens forslag ble vedtatt mot 13 stemmer (10 H, FrP og uavhengig representant Ulf Leirstein).

B-034/19 Vedtak:

Saken sendes tilbake til ny behandling i teknisk utvalg

09.05.2019 Teknisk utvalg

Møtebehandling:

Liv Leirstein (FrP) fremmet følgende forslag:

8. Miljøpark tas ikke ut av planen.

9. VVA-anleggene overtas av kommunen i etapper.

10. Arealet endres til 50% BYA for både H550 4 og 5, men høydene må stå som de gjør.

11. Pålegg om utbygging av fortau i Vanem Næringspark utgår. (Ligger utenfor planområdet).

Tomas C Acher (AP) fremmet følgende forslag:

Punkt 1.

Områdeplanens bestemmelser er slik:

Uttak av masser skal skje i tidsrommet mandag til fredag, fra kl. 07.00 – 20.00. Sprengning, pigging, knusing og andre særlig støyende aktiviteter skal skje mellom kl. 07.00 – 18.00, mandag til fredag.

Uttak av masser, grovknusing, pigging og boring skal skje i tidsrommet mandag til fredag fra kl. 7 – 20.

Finknusing skal foregå mandag til fredag fra kl 7-22.

Sprenging skal foregå mandag til fredag fra kl. 7-16.

Mottak av masser skal foregå mandag til fredag fra kl 7-22, lørdag fra kl 7-15.

Punkt 2.

Byggehøyder/byggesøknad 3.1.10

Siste setning: Kan erstatte ordene «på kort og langt hold» med ordene « nær- og fjernvirkning».

Punkt 3.

Pkt. 5.5 kan endre fra igangsettingstillatelse til brukstillatelse/ferdigattest.

Punkt 4.

Angående o_TV2 til Vanemdalen: veien skal ikke gå i kulvert under o_KV2 (ringveien). Dette skal gå igjen i hele planen.

Punkt 5.

Tilplanting av voller

Vollene skal replantes dersom det ikke er etablert vegetasjon i løpet av 2 år.

Punkt 6

Forslag fra AP, SV og Rødt

Voller på 23 meter med signingsforhold 1:2

H og Frp fremmet følgende forslag til punkt 7:

Voller på 23 meter med stigningsforhold på 1:1,5

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt med følgende tillegg/endringer:

Punkt 1 ble vedtatt mot 4 stemmer (H og FrP)

Punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 5 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 6 falt mot 5 stemmer (H, FrP og MDG)

Punkt 7 ble vedtatt mot 4 stemmer (AP, SV og Rødt)

Punkt 8 ble vedtatt mot 4 stemmer (AP, SV og Rødt)

Punkt 9 falt mot 1 stemme (FrP)

Punkt 10 falt mot 1 stemme (FrP)

Punkt 11 falt mot 1 stemme (FrP)

TU-038/19 Vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Nore og Vanem, felt IL7-12, vedtas, med hjemmel i plan- og bygningsloven, § 12-12.

1.

Områdeplanens bestemmelser er slik:

Uttak av masser skal skje i tidsrommet mandag til fredag, fra kl. 07.00 – 20.00. Sprengning, pigging, knusing og andre særlig støyende aktiviteter skal skje mellom kl. 07.00 – 18.00, mandag til fredag.

Uttak av masser, grovknusing, pigging og boring skal skje i tidsrommet mandag til fredag fra kl. 7 – 20.

Finknusing skal foregå mandag til fredag fra kl 7-22.

Sprenging skal foregå mandag til fredag fra kl. 7-16.

Mottak av masser skal foregå mandag til fredag fra kl 7-22, lørdag fra kl 7-15.

2.

Byggehøyder/byggesøknad 3.1.1

Siste setning: Kan erstatte ordene «på kort og langt hold» med ordene « nær- og fjernvirkning».

3.

Pkt. 5.5 kan endre fra igangsettingstillatelse til brukstillatelse/ferdigattest.

4.

Angående o_TV2 til Vanemdalen: veien skal ikke gå i kulvert under o_KV2 (ringveien). Dette skal gå igjen i hele planen.

5.

Tilplanting av voller

Vollene skal replantes dersom det ikke er etablert vegetasjon i løpet av 2 år.

7.

Voller på 23 meter med stigningsforhold på 1:1,5

8.

Miljøpark tas ikke ut av planen.

Saksopplysninger:

Tiltak: Detaljregulering for felt 7-12 innenfor Nore og Vanem næringsområde

Areal: ca 650 dekar, hvorav ca 290 dekar næringsområde

Gjeldende planstatus: Områdereguleringsplan for Nore og Vanem, vedtatt 24.11.2014

Tiltakshaver/grunneier: Skolt næringspark Moss AS

Forslagsstiller: Feste nordøst, Tolga

Sammendrag

I vedtatt områdeplan ble det i planarbeidet lagt vekt på dette:

- Å skape et moderne og attraktivt næringsområde
- Landskap og fjernvirkning, særlig i forhold til Vansjø
- Trafikkavvikling
- Postveien som turdrag
- Grønnstruktur
- Kulturminner
- Naboskapet til pukkverket

Reguleringsforslaget avviker vesentlig fra områdeplanen mht. byggehøyder, bygging av voller i vegetasjonsbeltene utenfor byggeområdene, samt mindre avvik på veitrasè i øst og rekkefølgebestemmelser for utbygging av feltene 7 og 8.

Byggehøyder - Opprinnelig planforslag viste bygg på 35 meters høyde i felt 8. Det er 19 meter høyere enn i vedtatt områdeplan. Innsynsanalysen viste at med dagens vegetasjon ville slike bygg være synlige fra Kjærsund (Vansjø), like nordvest for Nåløyet. Teknisk utvalg vedtok ved førstegangsbehandling å redusere maks høyde til kote 70, dvs 27 meter byggehøyde. Dersom skogen på Dillingøya, Kjellerødtangen eller Store Kvernøy blir hogd/borte, viser siktlinjene at for 3 av dem vil det være innsyn fra Nåløyet og Kjærsund. Det nye Europrisbygget er godt synlig fra Nåløyet, ca. 4,5 km unna. Skogbeltet mellom næringsområdet og Vansjø er ca. 200 meter bredt. I 100-metersbeltet langs vassdrag har kommunen hjemmel til å verne vegetasjonen gjennom kommuneplanen. Utover det må områdene vernes gjennom reguleringsplan, som kan medføre erstatningsansvar.

Kommunedelplanen har bestemmelser som ikke tillater større flatehogst i området, men bestemmelsen har dårlig hjemmelsgrunnlag i loven utenom 100-metersbeltet. Mellom IL8 og Vansjø ligger det dyrka mark i 100-metersbeltet helt ned til Vansjø. Dersom skogen på oversiden hogges vil næringsområdet lettere bli eksponert mot Mosseelva. Mellom IL10 og 12 og Vansjø er reguleringsplanen utvida mot Vansjø for å ta bedre vare på vegetasjonen. Disse områdene ligger på tiltakshavers eiendom.

Voller - I grøntsonene nærmest byggeområdene (VS8-14) foreslås det å anlegge voller som skal fungere som permanent masselager (fra jernbaneanlegget). Vollene skal skjerme mot støy og støv, og er opp til 20-23 meter høye og 50-100 meter brede. Funksjonen som støydemper er positiv, men som landskapselement er de problematiske, særlig dersom de blir utsatt for vekselvis tørke og avrenning/graving og det blir lite vegetasjon som klarer å etablere seg. Mellom IL10 og 12 og Vansjø er grøntsonen (G3) utvida i forhold til områdeplanen, for å ha bedre vern for vegetasjonen

Miljøpark - Det er et generelt behov for områder hvor man kan gjenbruke rene masser. Dette er god samfunnsøkonomi. Spørsmålet er hvor slike anlegg bør ligge. Jfr. planforslaget kan området I/L10 benyttes til å ta imot jord- og steinmasser som skal knuses og pukkes og selges ut igjen. Dette fungerer som et pukkverk. Det er velkjent at det er store utfordringer knytta til Moss pukkverk i forhold til støy og nedstøving av omgivelsene. Det stilles spørsmål ved hvor attraktive næringstomtene nærmest miljøparken vil bli. Et annet moment er faren for avrenning til Vansjø, som ligger rett nedenfor.

De foreslåtte avvikene fra områdeplanen er utfordrende og presser forholdet til Vansjø som verna vassdrag, friluftsområde og naturområde. Det er foretatt konsekvensutredning etter vedlegg II, for temaene støy og forurensing, avrenning og overvannshåndtering, landskap og synlighet, samt trafikk.

På bakgrunn av innspill ved høringen er det foreslått en del endringer. Alle innspill er vurdert i eget vedlegg.

Hensikt med planarbeidet

Områdeplanen fra 2014 krever detaljregulering av delområdene og hensikten er å utarbeide en detaljplan som tilrettelegger for næringsvirksomhet. Planforslaget, slik det lå ute på høring, heretter kalt høringsforslaget), avviker fra vedtatt områdeplan når det gjelder byggehøyder, avgrensning av planområdet, voller i grøntbeltet, veitrasè, samt at rekkefølgebestemmelsen om at felt 7 og 8 skulle bygges ut til slutt er tatt ut.

Krav om utbyggingsavtale

Det aktuelle planområdet omfattes av inngått utbyggingsavtale fra 2015. Det er satt i gang prosess for å revidere avtalen i forhold til denne detaljplanen.

Tidligere prosess

I februar 2018 behandlet teknisk utvalg planinitiativet for reguleringsplanen. Byarkitekten anbefalte ikke oppstart av planarbeidet da dette ville avvike for mye fra vedtatt områdeplan. Teknisk utvalg (TU) anbefalte imidlertid oppstart, og vektla samfunnsnyttene av å kunne lagre og håndtere masser fra Banenor lokalt. Det ble varslet oppstart for planarbeidet i juni 2018. Planforslaget ble vedtatt lagt ut

på høring av TU i desember 2018. Høringsfrist var 11. februar 2019. Det er mottatt 17 innspill.

Konsekvensutredning etter vedlegg II

Gjeldende områderegeringsplan fra 2014 var konsekvensutredning (KU) etter Forskrift

om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, § 2 e). Dette planforslaget er vurdert etter ny forskrift fra 2018. Kommunen konkluderte med at det utløses KU-plikt etter vedlegg II, dvs. at det ikke kreves planprogram, men at man kan gå direkte på utredningen. Kommunen krevde supplerende KU for temaene landskap og fjernvirkning, støy og annen forurensning, samt trafikk.

Planområdet

Planområdet ligger mellom Moss pukkverk og Søndre Nore gård og Mosseelva, ca. 100-200 meter nord for elva. Planens grense mot nord følger Postveien. Området består i dag delvis av hogstflater på grunnlendt mark, delvis skog.

Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsformål i gjeldende områdeplan er industri og lager, hvor det kan oppføres

bygninger for industri, service- eller håndverksbedrifter, lager og logistikkvirksomhet.

Utnyttelsesgraden er % BYA=65% (fotavtrykket). Dersom bygningene anlegges med

grønne tak tillates 70% BYA. Tillatte byggehøyder er fra 10 til 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det er fastsatt planert kotehøyde.

Vurderinger:

Hva innebærer høringsforslaget

Høringsforslaget omfatter ca. 290 dekar byggeområde, i tillegg kommer grøntområder for voller og vegetasjonsbelter. Største tillatte byggehøyde ligger innenfor felt 8 og 9, hvor det er foreslått hhv. 27 (kote 70) og 25 meters høyde, mot 16 meter i vedtatt områdeplan. I alle områder kan det lagres containere i 5 høyder, evt. begrenset av gjeldende høydebestemmelser. Innenfor felt 10 åpnes det for såkalt miljøpark, hvor man kan ta imot rene masser (stein og jord), knuse og pukke, for å selge ut igjen. Driften er svært lik ordinær pukkverksdrift. Rundt byggeområdene kan det anlegges voller av sprengstein og andre rene masser. Vollene skal revegeteres og framstå som grønne. Pågående jernbaneprosjekt har stort behov for å kunne levere masser i nærheten, og dette er argumentet for vollene. Gjennom planen kan det ikke styres hvem som kan levere masser, dermed kan det også mottas masser fra andre prosjekter. Planområdet er noe utvida mot Vansjø langs felt 10 og 12, for å innlemme grøntbelter hvor vegetasjonen skal bevares. Hensikten er å hindre innsyn fra Vansjø. Grøntsonene får et sterkere vern gjennom reguleringsplanen enn gjennom kommunedelplanen. Adkomstveien fra Vanem er foreslått flytta et par meter mot øst, slik at terrenginngrepet blir mindre. Rekkefølgebestemmelsene i vedtatt områdeplan sier at felt 7 og 8 først kan bygges ut når de andre feltene er utbygd, er foreslått tatt ut. Man kan derfor starte hvor som helst. Postveien skal beholdes som turvei, og blir lagt i kulvert under ny kjørevei.

Hva sier tilhørende konsekvensutredning (KU)

Under følger en kort gjennomgang av supplerende KU.

· Landskap og fjernvirkning

En viktig premiss helt siden områdeplanen har vært at næringsområdet (bygninger) ikke skal ses fra Vansjø. På bakgrunn av laserscanning, hvor det er lagt inn 5 høydepunkter pr. kvadratmeter, er det utarbeidet en modell som viser synligheten fra Vansjø sett fra 1,4 meter over vannflaten. Det er valgt profillinjer fra Mosseelva, Vanemfjorden, Årvolltangen og Dillingøya. I tillegg er det laget siktlinjer fra Nåløyet og ved Kjærsund, som ligger lenger unna. Synlighetsberegningene er utført med og uten vegetasjon. Beregningene viser at med dagens vegetasjon og foreslåtte byggehøyder vil ikke bygningene syns fra de nærmeste standpunktene, men deler av vollen rundt felt 12 vil være synlig fra flere punkter. Med mindre vegetasjon vil man se bygningene fra flere punkter. Bygninger bak Søndre Nore gård vil bli godt synlige fra Fv. 120.

· Støy og annen forurensing

Det er gjort støyutredning i forhold til trafikkstøy fra Fv. 120 og intern samlevei, samt fra eksisterende pukkverk og planlagt miljøpark/pukkverk. Det er boliger i gul og rød støysone langs fylkesveien i dag. Støyutredningen konkluderer med at ingen boliger eller hytter kommer innenfor gul eller rød støysone som følge av trafikk eller drift innenfor planområdet. Hyttene på begge sider av Mosseelva vil få en støybelastning på mellom 33 og 40 dB. Hvordan støybildet er her i dag, er ikke belyst. Søndre Nore får mest støy, 50 dB. Gul støysone trer inn ved 55 dB. Revidert støyutredning konkluderer med at den største støybelastningen i området skyldes veitrafikk, spesielt framtidig veitrafikk på Fv 120. Reduksjon av hastigheten på Fv 120 fra dagens 80km/t til 60 km/time vil ha god støyreducerende effekt.

I vedlegget som omhandler overvann og vann- og avløpsanlegg, kap. 3, går det fram at de største potensielle farene for vannmiljø og biologisk mangfold i vann er knytta til anleggsperioden. Det kan være partikkelavrenning fra sprengstein og graving, avrenning av nitrogen/ammonium fra sprengstoffrester. Ammonium vil kunne gå over til ammoniakk som er akutt giftig for fisk. Sprengstein kan inneholde rester av plast, som kan føre til forsøpling og spredning av mikroplast. Et sedimentasjonsbasseng vil kunne samle mye av plastrestene. Det konkluderes med liten risiko for forurensing til Vansjø. Bekken kan bli tilslammet og derfor må det implementeres avbøtende tiltak, f.eks. sedimentasjonsdam med dykket utløp nedenfor sprengsteinsfyllingene.

Rådmannens kommentar: Det er lagt inn to sedimenteringsbassenger innenfor G2-området (jfr. reguleringsbest), samt krav om rensing. Bassengene må anlegges før det gis igangsettingstillatelse. Bassengene skal driftes av eierne i næringsområdet. Temaet støv er lite utredet.

· Etablering av grønne voller

Etablering av grønne voller er planlagt rundt næringsområdene 8-12. De vil virke dempende på støy og støv til omgivelsene. Vollen rundt felt 8 medfører fylling på

ca.

359 000 m³. Vollens høyde varierer fra kote 52 til 68. På det høyeste ligger den ca. 23 meter over ferdig planert terreng, og er på dette punktet ca. 100 meter bred. Rundt felt 9 og 11 varierer høyden fra kote 55 til 71, og er ca. 22 meter over ferdig planert terreng på det høyeste. Rundt felt 10 og 12 varierer høyden fra kote 50

til 69, og er ca. 23 meter over ferdig planert terreng på det høyeste. Den totale massebalansen for etablering av næringsområder, voller og samlevei medfører et masseuttak på ca. 1 200 000 m³ og oppfylling på ca. 874 000 m³.

· Trafikk

Trafikkanalysen bygger videre på analysen som ble utarbeidet til områdereguleringsplanen. Den er utarbeidet ut fra prognoser og erfaringstall, og ved

full utbygging av områdeplanen vil det være en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 7 550.

Etablering av miljøpark i område 10 er den eneste konkrete bedriftsetableringen som

er kjent i området foreløpig. Den vil generere en ÅDT på 250, hvorav 240 er lastebiler. Det antas at 60 vil benytte adkomst fra Vanem, mens 190 vil benytte adkomst fra vest.

Rådmannens kommentar: Det kan tas ut 1,2 mill. kbm masse fra området. Ved oppbygging av vollene kan det fylles opp 870 mill. kbm masse. Tilsammen 2 mill. kbm masse skal fraktes til og fra området, som er betydelige mengder. Det tilsvarer ca. 100 000 lastebillass med henger. Hvor mange biler det blir pr. dag avhenger av over hvor mange år driften vil foregå. Dersom driften foregår over 5 år tilsvarer det 80 lastebiler pr dag. Ved drift i 8 år tilsvarer det 50 pr. dag. Disse kommer i tillegg til de 240 til miljøparken. Til sammenligning fraktes det gjennomsnittlig 500-600 lastebiler/trailere med Bastøferga hver dag.

· Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen som fulgte områdereguleringsplanen er lagt til grunn og omarbeidet og kvalitetssikret i forhold til detaljreguleringen. Analysen konkluderer med at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Ingen hendelser er vurdert å

være i rød kategori og dermed kreve tiltak. To mulige hendelser er vurdert å falle innenfor gul kategori. Det er ulykke med gående og syklende og andre ulykker.

Etter

mottiltak (planfri kryssing mellom sti og kjørevei, samt krav om frisktlinjer) er disse lite sannsynlige.

Innspill ved offentlig ettersyn

Det er mottatt 15 innspill i forbindelse med høringen av planen. Som vedlegg til saken følger en oppsummering av innspillene sortert etter tema. Disse har kommet med innspill:

Fylkesmannen i Oslo og Viken
Østfold Fylkeskommunen
Statens vegvesen
Direktoratet for mineralforvaltning
Hafslund

NVE
Mosseregionen interkommunale brann og redning
Miljøretta helsevern
Forum for natur og friluftsliv, Østfold
Moss Næringspark
Marine Trading AS
Fabritius (Europris)
Nordre Nore gård
Søndre Nore gård
Vanem gård
Mosseelva 15, 16 og 19
Hytteteiere og Vansjøbrukere

Innspillene dreier seg i hovedsak om følgende:

- **Landskap og byggehøyder – ta ned høydene, innsyn Vansjø, for optimistiske innsynsanalyser, hensynssone landskap må ivaretas**
- **Miljøpark/pukkverk – store ulemper ved at pukkverksdrift flyttes ut i næringsområdet, bør ligge inne i eksisterende pukkverk**
- **Deponering av masser – poengtere at det kun er rene masser**
- **Voller – erosjon og tørke, for store og bratte, kreve planting**
- **Avrenning – avrenning fra voller ut av næringsområdet er ikke vist og ikke vurdert, avrenning til bekken (benyttes av hyttene) og Vansjø**
- **Støv – store problemer med støv fra pukkverk i dag, dette vil forsterkes**
- **Støy – ved boliger**
- **Utbyggingsrekkefølge – sette rekkefølge for å sikre høy utnytting, rekkefølgekrav til vei – ferdig før igangsetting for å fordele trafikken**
- **Adkomst og trafikk – sikre ferdig vei – må ikke ligge som anleggsvei i lang tid,**
- **Postveien – forringes som turvei, sikre vegetasjon langs veien**

Kommentarer til innspill og rådmannens forslag til endringer

Under følger en gjennomgang av viktige temaer det har kommet innspill til. Der hvor rådmannens endringsforslag ikke er omforent med tiltakshavers ønske går dette fram av teksten.

- **Landskap og byggehøyder**

Hensyn til landskap er viktig i arealplanleggingen. Det gjenspeiles i plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven og gjennom Norges tilslutning til den europeiske landskapskonvensjonen.

Vansjø-Hobølvassdraget ble varig vernet mot kraftutbygging i 1973. Stortinget fastslo da at også andre inngrep som kan redusere vassdragets verdi for naturvern, friluftsliv og vitenskap må unngås. I 1994 kom Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag – som også gjelder Vansjø- Hobølvassdraget. Vansjø ligger nær områder med høy befolkningskonsentrasjon og representerer et lett tilgjengelig friluftsområde. Behovet for slike områder vil bare øke i framtida. Vansjø er utsatt for utbyggingspress. De opprinnelige naturverdiene som var selve

grunnlaget for vernet er i dag utfordret. Utbygging av et næringsområde så tett inntil Vansjø er med på å øke dette presset.

Gjennom plan- og bygningsloven § 11-11 er det anledning til å gi bestemmelser som sikrer kantvegetasjon i et 100 meters belte langs vassdrag. Gjennom bestemmelsene til kommunedelplanen for området har dermed vegetasjonen inntil 100 meter fra Vansjø et vern. Rådmannen vurderer det slik at vegetasjonen utenfor planområdet, mellom næringsområdet og 100-metersbeltet langs Vansjø, har et forholdsvis dårlig vern. For å være føre var i forhold til innsyn fra Vansjø foreslår rådmannen at maksimal byggehøyde tas noe ned i felt I/L 8 og 9, og settes til hhv. 25 m og 23 m over terreng. Videre foreslås at innenfor felt IL8 og 9 kan et fotavtrykk på inntil 10 000 kvm ha maksimal høyde. Det tilsvarer omtrent fotavtrykket på den høye delen av Europrisbygget. Forslag om høydebegrensing på 25 og 23 meter, samt fotavtrykk til 10 000 kvm, er ikke omforent. For resterende arealer innenfor felt 8 og 9 kan det bygges i 20 meters høyde. Se bestemmelsene pkt. 4.2. Det foreslås at det i byggesaker kreves innsynsanalyse for omsøkte bygg som må vise at bygget ikke blir synlig fra Vansjø, jfr. bestemmelsene pkt. 3.1.10.

· **Miljøpark/pukkverk – massegjenvinning**

I felt 10 er det lagt opp til at det kan tas imot rene masser som kan bearbeides og selges ut igjen. Driften fører til mye støv og støy i forbindelse med pigging, pukking, knusing og transport. Virksomheten ligner mye på pukkverksdrift. Moss pukkverk uttaler at virksomheten ikke kan foregå inne i pukkverket, da det er strenge krav til kvalitet på fraksjonene i pukkverket og disse kan ikke blandes med andre masser. De siste åra har det vært store konflikter knytta til støv fra Moss pukkverk i forhold til næringsområdene rundt. Plassering så tett på Vansjø er lite heldig, med tanke på støy og mulig avrenning. Drift av pukkverk omfattes av forurensningsforskriften kap. 30, som har begrensninger på utslipp av støy, støv og partikler til vann.

Begrepet miljøpark er ikke definert i plan- og bygningsloven, eller nevnt på noen måte. Det foreligger imidlertid rettskilder som taler i retning av at miljøpark kan falle inn under begrepet industri. Å anlegge slik drift i næringsområdet var ikke noe man så for seg da området ble regulert, og altså ikke forventet. Det har kommet mange bekymrede og negative innspill knytta til dette. Det er svært sannsynlig at driften vil medføre ulemper, særlig i form av støv og støy, og med risiko for avrenning til Vansjø. I følge trafikkanalysen er det snakk om anslagsvis 240 lastebiler daglig til og fra anlegget. Gjenbruk av masser er samfunnsnyttig, men etter en samlet vurdering mener rådmannen at ulempene ved å plassere en slik virksomhet her vil være for store. Rådmannen foreslår derfor å ta dette ut av planen. Dette forslaget er ikke omforent.

· **Deponering av masser i voller**

Hovedbegrunnelsen for forslag om etablering av voller i grøntsonen er å kunne deponere masser fra Banenors jernbaneprosjekt gjennom Moss. I en reguleringsplan kan man ikke bestemme hvor massene skal komme fra, og Skolt opplyser at de også vil motta masser fra andre byggeprosjekter, og at de har flere alternative mottaksplasser i rimelig nærhet.

I områdeplanen er det regulert vegetasjonssoner for bevaring av vegetasjonen rundt byggeområdene. Planforslaget avviker fra dette ved å tillate sprengsteinsvoller i grøntområdene. De foreslåtte vollene er svært store og vil

framstå som fremmedelementer, selv om man forsøker å skape variasjon i utformingen. Det er svært blanda erfaring med hvor godt slike voller gror til. De tørker lett ut, og når det regner vil en tørr voll bli utsatt for erosjon. Det kan bli vanskelig for vegetasjon å etablere seg. Vollene skal tildekkes med stedlige masser.

Med bakgrunn i mottatte innspill, og ut fra erfaring med voller, foreslår rådmannen å endre maksimal hellingsgrad på vollene fra 1:1,5 til 1:2. Det medfører noe redusert fare for erosjon og noe bedre vilkår for å få disse bevokst. Vekstlaget foreslås økt fra 50 til 80 cm, og det foreslås at vollene skal tilplantes med stedefen løv- og bartrevegetasjon. Det foreslås at maks høyde på voller skal være 15 meter over terreng, jfr. bestemmelsene pkt. 3.3.3. Det medfører at det blir plass til anslagsvis 20% mindre masser i vollene. Forslaget er ikke omforent. I revidert forslag er det presisert at det kun er tillatt å deponere rene masser, jfr. pkt. 3.3.3. Før oppfylling tar til skal det være gitt utslippstillatelse av Fylkesmannen. Det foreslås satt frist for deponering til 31.12.2028, eller 2 år etter ferdigstilling av Banenors prosjekt i Moss. Det er foreslått krav til luftkvalitet i tråd med T1520.

Avrenning

Det er lagt ned store ressurser gjennom mange år for å få opp vannkvaliteten i Vansjø.

EUs vanddirektiv har vært implementert i norsk lov gjennom vannforskriften i mer enn et tiår. Målet er å oppnå god økologisk tilstand i alle bekker, elver, innsjøer, grunnvannsforekomster og kystvann. Det må ikke gjennomføres tiltak som kan forringe økologisk status og vannkvalitet i primærresipienten til virksomheten. Utbygging av næringsområdet kan medføre en overvannsproblematikk som belaster lokale resipienter. Jfr. vedlagte grunnlagsdokument for rensing og fordøyning av overvann, er det størst fare for avrenning i anleggsperioden, som omfatter klargjøring av byggetomtene, evt. drift av miljøpark, samt deponering i voller.

Det er utarbeidet et grunnlagsdokument for rensing og fordøyning av overvann samt utforming av VA-anlegg til planforslaget. Anbefalingene er tatt inn i planbestemmelsene. I revidert forslag er det foreslått å kreve noe grøntareal på hver tomt, slik at overflatevann lettere kan samles opp og infiltreres i grunnen. Alle flater kan ikke være harde. Det kreves etablert 2 stk sedimenteringsbasseng hvor overvannet skal samles. I revidert planforslag stilles det også krav til rensing, jfr. pkt. 2.10 og 5.3. Disse systemene skal være etablert før tomtene kan bebygges eller det kan anlegges voller. Det stilles krav om utslippstillatelse etter forurensingsloven § 11 før sprengsteinsfyllinger kan bygges. Det er også foreslått i reviderte bestemmelser at utslippet ikke skal påvirke vannkvaliteten i primærresipient slik at tilstandsklassen for resipienten endres. Det må etableres et eget måleprogram som dokumenterer vannkvaliteten nedstrøms sedimentasjonsdammen.

Støv

Forurensingsforskriften kap. 30 regulerer pukkverksdrift, og har en støvgrense i forhold til omgivelsene på 5 g/kvm pr. 30 dager. For Moss pukkverk er det gitt en støvgrense på 3 g/kvm pr. 30 dager gjennom reguleringsplanen for pukkverket. Ved å gi strengere bestemmelse enn forskriften må kommunen selv ta

oppfølgingsansvaret. Det har gitt oss svært mye arbeid, og vi mener det blir for ressurskrevende. Rådmannen mener derfor at vi i foreliggende plan må forholde oss til forurensingsforskriften.

Støy

Det er utarbeidet støyutredning til planforslaget, revidert etter høringen. Revisjonen berører forhold omkring beregning av støy fra eksisterende pukkverk, eksisterende fylkesvei, ny kommunal vei inne i planområdet og drift av miljøpark i felt 10. Utredningen viser at det er trafikkøkningen på fylkesveien som medfører at våningshuset på Nordre Nore kommer innenfor gul støysone, og ikke aktivitetene i planområdet. Det er derfor ikke foreslått tiltak med bakgrunn i reguleringsplanen. Utredningen viser at dersom farten på fylkesveien senkes fra 80 til 60 km/time oppnås god støyreducerende effekt.

I mange av innspillene er det ønske om å justere den daglige driftstida for å redusere støyen. Det foreslås derfor at driften avsluttes klokka 19 på hverdager og at det kan mottas masser fram til klokka 15 på lørdager.

Adkomst og trafikk, utbyggingsrekkefølge

Det er krav om at ringveien skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor siste delfelt med tilhørende voller. Det betyr at veien kan få ensidig trafikk i noen år. Denne bestemmelsen kan eventuelt skjerpes, slik at ringveien må anlegges tidligere.

Tiltakshaver ønsker ikke fastsatt rekkefølgebestemmelse for byggeområdene. Bakgrunnen er bl.a. at feltene har svært forskjellige byggehøyder. Utbygger ønsker derfor å kunne tilby den tomte som passer best for utbygger til enhver tid. Slik planen nå ser ut støtter rådmannen dette.

Rådmannen foreslår at det knyttes rekkefølgebestemmelse til opparbeiding av fortau fra planens østre grense til fylkesveien, hvor det mangler i dag. Veien er skolevei for 2 barn. Dessuten bør det være sammenhengende fortau/gang- og sykkelvei gjennom hele næringsområdet, slik at det ligger til rette for å sykle og gå til arbeidsplassene.

Postveien

Postveien sikres som turvei, men den kommer tett på byggeområdene rundt, og kvaliteten som turvei kan bli redusert. Adkomsten til Vanemdalen var i høringsforslaget forutsatt lagt i kulvert under kjøreveien. I områdeplanen var det imidlertid planlagt at veiene skulle krysse i plan. Dette er nå tatt inn igjen i foreliggende planforslag. Bakgrunnen er bl.a. dårlige grunnforhold på stedet.

Økonomiske konsekvenser:

Planendringen og videre utvikling av området vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, utover kostnader knytta til drift og vedlikehold av kommunale veier og ledningsnett. Dersom kommunen må overta veien mens det fortsatt skal gå mye anleggstrafikk her, vil kostnadene til vedlikehold kunne bli høyere enn normalt.

Miljøkonsekvenser:

Alle reguleringsplaner skal vurderes i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12. Dette temaet er utreda i områdereguleringsplanen fra 2014. Her er det konkludert med at det er ikke er registrert naturtyper eller artslokaliteter som krever spesielle hensyn eller videre vurderinger. Se for øvrig supplerende konsekvensutredning som tar for seg forholdet til Vansjølandskapet og mulig forurensing.

Folkehelsekonsekvenser:

Støy og støv fra massehåndtering i området, sprenging og knusing, samt generelt anleggsarbeid med maskiner, kan bli en belastning for omgivelsene, selv om dette skal håndteres innenfor gjeldende lovverk. Særlig for de 4-5 boligene i nærheten, samt for hyttebebyggelsen, kan dette forringe livskvaliteten i perioder. Det vil også gi mer støy mot Vansjø, slik at de som bruker friluftsområdet vil kunne oppleve at kvaliteten på området synker. Når anleggsarbeidet er over og vollene er ferdig anlagt, vil det bli lite støy.

Konklusjon:

Gjennom kommunedelplan og vedtatt områdeplan er det aktuelle området klarert som utbyggingsområde for næring. Det har gått som en rød tråd gjennom planarbeidet at det samtidig har vært viktig å ta hensyn til Vansjø. Det å skape et attraktivt næringsområde må balanseres i forhold til andre interesser. Rådmannen mener planforslaget som har ligget på høring ikke balanserer hensynet til Vansjø og andre næringsdrivende og naboer godt nok, men tar for mye hensyn til næringsinteressene innenfor detaljplanområdet. Denne oppfatningen har også kommet tydelig fram gjennom innspillene til høringen. Med dette som bakgrunn foreslår rådmannen endringer i planforslaget. Det foreslås å ta ut mulighet for miljøpark i felt 10. Det vil skape færre konflikter i forhold til støv og støy, samt redusere antall lastebiler med ca. 240 pr. døgn. Krav til støy og driftstider foreslås innskjerpet for å lette på ulempene for naboene. Byggehøyder tas noe ned i forhold til innsyn fra Vansjø. Høyden på noen av vollene tas ned av hensyn til landskapstilpassing og innsyn, og de kan ikke være brattere enn 1:2, noe som vil gjøre tilgroing noe enklere. Det er også gjort flere mindre endringer og presiseringer. Tiltakshaver er enig i en del endringsforslag, og uenig i andre. Planforslaget fremmes nå til sluttbehandling.

Anne-Lise Stokmo
Kst. kommunalsjef plan, miljø, teknisk
Moss, 23.04.2019