

**Deres ref.:**

**Vår ref.:**  
5176569/Oppstartsvarsel- Brev

**Dato:**  
2018-01-04

## **Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Moss havn Varsling av oppstart planarbeid**

Iht plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det om igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Moss havn.

Varslingsområdet omfatter eiendommene gnr/bnr.2/2320, 2/2049, 2/1303, 2/1305, 2/1274 og 2/2045. Foreslått plangrense er tilsvarende som for gjeldende områderegeringsplan for Moss havn.

Planområdet omfatter areal som i områdeplanen er regulert til havn/ferje, havn, friområde/turvei/badeområde og badeområde i sjø. Motfyllinger på sjøbunn vil komme innenfor areal regulert til havneområde i sjø. Nordre deler av planområdet er per i dag allerede disponert til havnearealer, mens søndre deler har annen arealbruk.

Totalt omfatter planområdet et areal på ca. 424 daa av dette er ca. 50 daa områder som skal fylles ut i forbindelse med utvidelse av havna.

Havneutvidelsen ble konsekvensutredet i forbindelse med områderegeringen. For de fleste tema vil gjeldende konsekvensutredning være dekkende også for detaljreguleringsplanen. Avvik fra områderegeringsplanen som gir vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn vil bli konsekvensutredet på nytt i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplanen.





Figur 1 Foreslått planavgrensning

Tiltakshaver er Moss havn KF og fagkyndig er Norconsult.

### Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger fastsatt den 21. juni 2017.

Tiltaket er vurdert til å falle inn under tiltak nevnt i forskriftens vedlegg II, punkt 10, bokstav c og e som omtaler infrastrukturprosjekter.

Bokstav c) bygging av jernbane og anlegg for omlasting av gods, samt terminaler som betjener flere transportsystemer

Bokstav e, ii) bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner.

Foreslåtte endringer fra områdereguleringsplanen vurderes å falle inn under forskriftens § 10 og planforslaget skal derfor konsekvensutredes uten krav om planprogram. Konsekvensutredningen skal kun omfatte de tema der planforslaget avviker vesentlig fra områdereguleringsplanen. Endelig beslutning om hvilke tema som må konsekvensutredes vil gjøres i forbindelse med det videre planarbeidet.

## Bakgrunn

Moss Havn er blant Norges mest travle containerhavner og har et raskt voksende godsvolum gjennom terminalen, noe som har sammenheng med en særlig god lokalisering og nærhet til nasjonalt viktige logistikkbedrifter. Det gjør havna strategisk viktig. Moss Havn har status som stamnetthavn. Totalt er det 32 havner i Norge som har status som stamnetthavn, hvorav 25 med tilknytning til stamnett på sjø og land.

Områderegulering for Moss Havn ble vedtatt i 2016. Områdereguleringen gir premisser for videre planlegging og stiller krav til at det skal utarbeides detaljreguleringsplaner før byggetiltak kan iverksettes.

Både områdereguleringsplanen, kommuneplanen, reguleringsplanen for Østfoldbanen strekning Sandbukta - Såstad og Sentrumsplanen legger opp til at betydelige deler av dagens havnearealer skal omdisponeres til jernbaneutbygging, byutvikling og mulig flytting av ferjeleie. Noe av arealtapet som disse tiltakene innebærer vil kunne kompenseres gjennom etableringen av innlandshavn i Moss næringspark, men ikke alt. Dette medfører at detaljreguleringsplanen, i likhet med områdereguleringsplanen, vil legge opp til at nye arealer, i sonen videre sydover langs Kleberget, skal kunne utvikles til havneformål. Utbyggingen vil skje etappevis og vil være avhengig av at jernbanen ferdigstilles.

I perioden etter at områdereguleringsplanen ble vedtatt har Moss Havn jobbet videre med utviklingsstrategi og behovskartlegging. Som et resultat av dette arbeidet ønsker man nå å konkretisere utviklingsmålene gjennom detaljregulering.

## Hensikten bak planforslaget

Målet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av en miljøvennlig, fremtidsrettet og arealeffektiv havn, med en utforming som er kompatibel med relevante overordnede planer, og den planlagte byutviklingen i havnas nærområder.

## Forutsetninger for planarbeidet

I hovedsak legges gjeldende områdereguleringsplan til grunn for planarbeidet, men forutsetningene for havneutvidelsen har endret seg siden områdereguleringsplanen ble vedtatt. I den forbindelse foreslås det å gjøre enkelte justeringer i forhold til vedtatt områdereguleringsplan.

Det er vanskelige grunnforhold i området og utvidelse med kaifront slik den er tegnet i områdereguleringsplanen er teknisk komplisert, svært kostbart og tidkrevende å gjennomføre grunnet setningshastighet og tilgang på masser.

Med bakgrunn i dette legges det opp til å etablere en kaifront som ligger nærmere land enn forutsatt tidligere. Inngrepet i sjøen blir derfor vesentlig mindre enn regulert. For å kompensere arealtapet i sjø foreslås det å trekke havnevirksomheten nærmere Kleberget der det vurderes etablert skjæring inn mot veien. Dette gir tilstrekkelig plass for etablering av havnespor og nødvendig areal til øvrig havnelogistikk, herunder lagringsplass for containere, lagerbygg og manøvreringsareal for biler og trucker. Den grønne bufferen mot Kleberget foreslås derfor omregulert til havn, men adkomst til fremtidig strandpark vil ikke berøres av dette da den er forutsatt etablert lenger syd. Havnesporet vil bli liggende i det samme området som eksisterende jernbanetrasé, men på samme høydenivå som havna.

Innenfor den nordlige delen av planområdet er det areal regulert til ferje. Områdereguleringsplanens § 3.2 stiller krav til detaljering av ferjeområdet ved detaljregulering. Det er knyttet stor usikkerhet til om ferjeterminalen skal flyttes til området og det vurderes derfor uhensiktsmessig og detaljere utformingen av ferjeområdet på nåværende tidspunkt. Det skal allikevel ikke reguleres bebyggelse som vil være til hinder for en fremtidig etablering av ferjeterminal på området.

Områdereguleringsplanens § 6.2 stiller krav til at friområde med tilhørende badeplass skal være etablert før område avsatt til havn/ferje kan tas i bruk. Det forslås å endre denne bestemmelsen. Det er flere hensyn som gjør en endring av bestemmelsen nødvendig.

Utvidelsen av havna vil skje i flere trinn, der det av hensyn til geotekniske forhold, tilgang på masser og havnedrift er nødvendig å starte utfyllingene i nord, ved eksisterende havn. Det betyr at strandparken ikke kan etableres før i forbindelse med siste fase av havneutvidelsen. Det er heller ikke mulig å etablere adkomst til området før eksisterende jernbane er avviklet da det er forutsatt ny adkomst fra Kleberget. Jernbanen vil bli liggende til 2025 og havna har behov for nye arealer før dette.

### **Utbyggingsavtale**

Det varsles også om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 17.

### **Informasjonsmøte**

Det vil bli avholdt et informasjonsmøte om planarbeidet på Bylab, onsdag 17. januar klokken 17:00. Bylab ligger i Dronningensgate 15.

### **Merknader til planarbeidet**

Innspill og merknader til oppstartsvarselet kan sendes til Norconsult AS v/ Christian Trender på e-post: [christian.trender@norconsult.com](mailto:christian.trender@norconsult.com) eller per post til postboks 626, 1303 Sandvika. Brev må rettes til Christian Trender.

Frist for å komme med innspill til varselet er 28.01.2018

Med vennlig hilsen

Christian Trender