



- 1502 Moss

Konklusjoner

Statsforvalteren og kommunen har kommet til følgende enighet for punktene som ikke ble avklart i meklingsmøtet:

Tyristrand, Skjærdalen:

Endringer i plankart:

- VK_N endres fra kombinert formål «småbåthavn/friluftsområde» til «friluftsområde i sjø/vassdrag med strandsone». Avgrensning på land videreføres som tidligere, mens formål ut i vannet avgrenses til ca. 5 m fra vannkant.
- N74.4 aksepteres, forutsatt at byggeområde øst for utløpet av Skjærdalselva tas ut.
- N74.6 aksepteres forutsatt at fulldyrka jord (ca. 1,4 dekar) tas ut.
- N74.7 aksepteres med reduksjon i sør.
- N74.8 tas ut, men videreføres i sone for felles planlegging med en buffer på 10 m fra senterlinje vei.
- Sone med krav om felles planlegging videreføres i hovedsak uendret.

Endringer i bestemmelser:

- Bestemmelser med krav til felles planlegging justeres for å ivareta hensyn som lå til grunn for innsigelsene. Utkast til justerte bestemmelser er vedlagt. Kommunen kan gjøre mindre justeringer i ordlyd fram mot vedtak, så lenge intensjonene ivaretas.

Heradsbygda, Oppenåsen. Boligformål aksepteres som vist i høringsforslag 2025.

Furusletta: Boligformål tas ut.

Samlet oversikt

Videre følger samlet oversikt over resultatet av gjennomført mekling, og etterfølgende dialog.

Nr			Resultat
1	Drikkevann	Utforming av bestemmelser til hensynssoner	Ingen enighet i meklingen
2	Brannstasjon Hvervenmoen		Enighet med forutsetninger
3	Prestmoen		Tas ut
4	Follummoen	Næring	N5 tas ut N6 aksepteres
5	Tyristrand, Skjærdalen	Bolig, bebyggelse og anlegg, friluftsområde/småbåthavn	- 74.1, 74.2 og 74.3 tas ut. - VK_N endres til «friluftsområde i sjø/vassdrag med strandsone», med ny avgrensning ca. 5 m fra vannkant. - N74.4 aksepteres, forutsatt at byggeområde øst for utløpet av Skjærdalselva tas ut.

			- N74.6 aksepteres forutsatt at fulldyrka jord (ca. 1,4 dekar) tas ut. - N74.7 aksepteres med reduksjon i sør. - N74.8 tas ut, men videreføres i sone for felles planlegging med en buffer på 10 m fra senterlinje vei. Sone med krav om felles planlegging videreføres i hovedsak uendret. Bestemmelser med krav til felles planlegging justeres.
6	Åsa	Sentrumsformål	Tas ut
7	Heradsbygda, Oppenåsen	Bolig	Aksepteres.
8	Furusletta	Bolig	Tas ut.

Veien videre

Kommunen sender over referatet fra møtet til meklingsinstituttet, som bekreftelse på at dialogen er fullført innen fristen.

Videre forbereder kommunen sak for å legge kommuneplanen fram for politisk behandling og vedtak på vanlig måte.

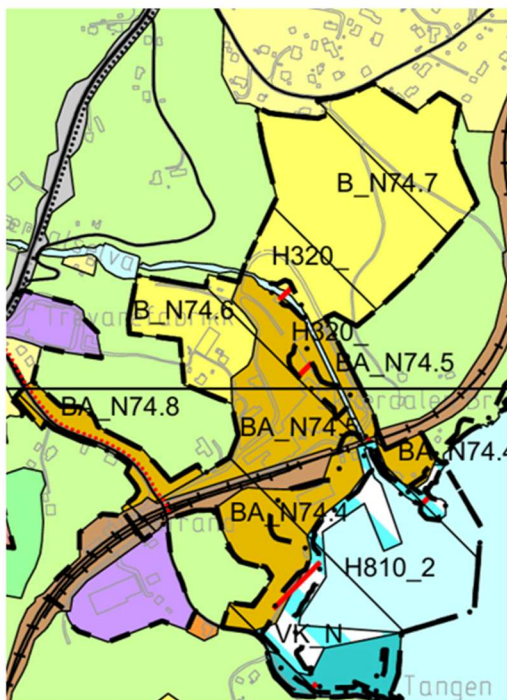
Referent:

Guro Li
arealplanlegger

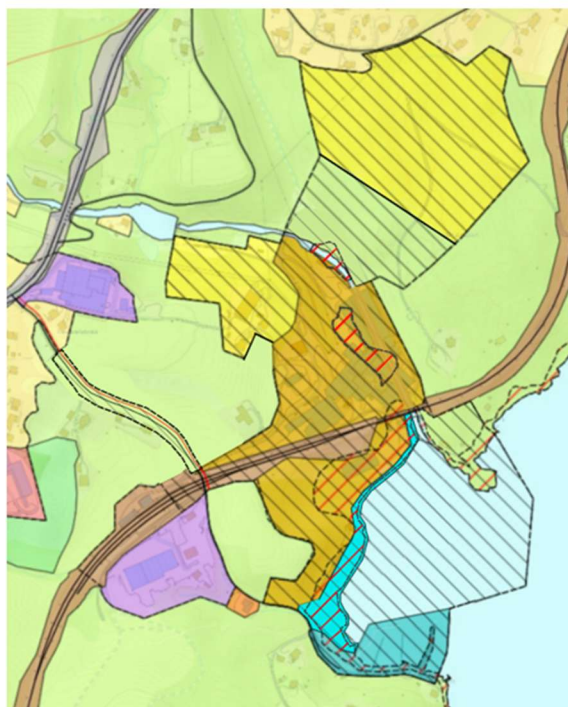
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg – endringer i kart og bestemmelser, Skjærdalen

Endringer i plankart



Høringsforslag 2025



Justert forslag 2026

Utkast til bestemmelser for Skjærdalen

Videre følger bestemmelser for områder for felles planlegging:

- 4.3.1 er krav som gjelder for alle områder i KPA med krav om felles planlegging. Her er det ingen endringer sammenligna med høringsforslaget fra 2025.
- 4.3.5 er bestemmelsene som gjelder spesifikt for Skjærdalen. En del av punktene er uendret fra høringsforslaget, mens andre punkter er nye eller omformulert for å bedre ivareta hensynene bak innsigelsene.

Soner for felles planlegging, omforming og fornyelse (jf. pbl § 11-8 e)

4.3.1 Krav til felles planlegging

Innenfor soner for omforming og fornyelse skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål skal avklares i det videre planarbeidet.

Felles planlegging skal avklare og sikre

- a. hovedgrep for utvikling av området
- b. behov for og plassering av arealer til offentlig/privat tjenesteyting
- c. sammenhengende løsninger for blågrønn struktur, overvann, tilknytning til kollektivtilbud og anlegg for gående og syklende
- d. løsninger for teknisk infrastruktur som veg, adkomstløsning, vann- og avløp og avfallshåndtering
- e. ivaretagelse av vernehensyn

- f. barn og unges interesser, blant annet plassering og krav til lekeplasser, trygg skolevei og smett/snarveier
- g. etablering eller utbedring av kvartalstruktur og hierarkisk oppbygging av gatestruktur med byggelinjer
- h. plassering av og krav til offentlige tilgjengelige møteplasser og uteoppholdsarealer

4.3.5 Tilleggskrav for Skjærdalen, Tyristrand

Innhold og utvikling innenfor H810_2 skal legge til rette for

- Helhetlig utvikling av Tyristrand tettsted
- Tilgjengeliggjøring av Tyrifjorden - allmenn ferdsel til og opphold langs Tyrifjorden og i strandsona. Privatiserende tiltak som kommer i konflikt med intensjonen om helhetlig utvikling, allmenn tilgang og opphold tillates ikke.

Felles planlegging skal avklare og sikre

- a. allmenn ferdsel til naturkvaliteter
- b. byggegrense mot vann og vassdrag
- c. byggegrense mot dyrka jord
- d. plassering av gjestebrygge/småbåthavn med tilhørende servicefunksjoner.
 - Omfang av båtplasser, bryggeanlegg, parkering, allmenn tilgjengelighet langs fjorden og hensynet til naturmangfold skal avklares.
- e. utbyggingstrinn og rekkefølge for utbyggingen.
 - Før utbygging av BA_N74.5 og B_N74.7 skal det foreligge et helhetlig transformasjons- og utbyggingskonsept. Konseptet skal inneholde en forpliktende gjennomførings- og faseplan med fastsetting av utbyggingstrinn som avklarer avhengigheten mellom transformasjonen i felt BA_N74.5 og boligbyggingen i felt B_N74.7.
- f. trafiksikker kryssing av jernbanen. Kryssing må sees i sammenheng med utviklingen av stasjonsområdet. Plassering av stasjonsområdet skal avklares eller legges som båndlagt område.
- g. gjennomføring av geologiske undersøkelser og kartlegging av forurensset grunn.
- h. at arealutnyttelse og byggehøyder vurderes på bakgrunn av steds karakter, landskap og fjernvirkning fra viktige målpunkt.
- i. tiltak og forbindelser som knytter Tyristrand sentrum, stasjonen, Skjærdalen, Tyrifjorden og boligområdene nordover tettere sammen visuelt, fysisk og funksjonelt.
 - Tiltak som reduserer opplevd avstand skal vurderes.
- j. at byggeområder, utbyggingsomfang og grønnstruktur i felt B_N74.7 fastsettes ut fra hensynet til landskap, vegetasjon, naturverdier, forbindelser, friluftsliv og vilt.