

Etter adresseliste.

DERES REF: | VÅR REF: 10223187-01

Fredrikstad, 15. september 2022

DOKUMENTKODE: 10223187-01-PLAN-BREV-002

TILGJENGELIGHET: ÅPEN

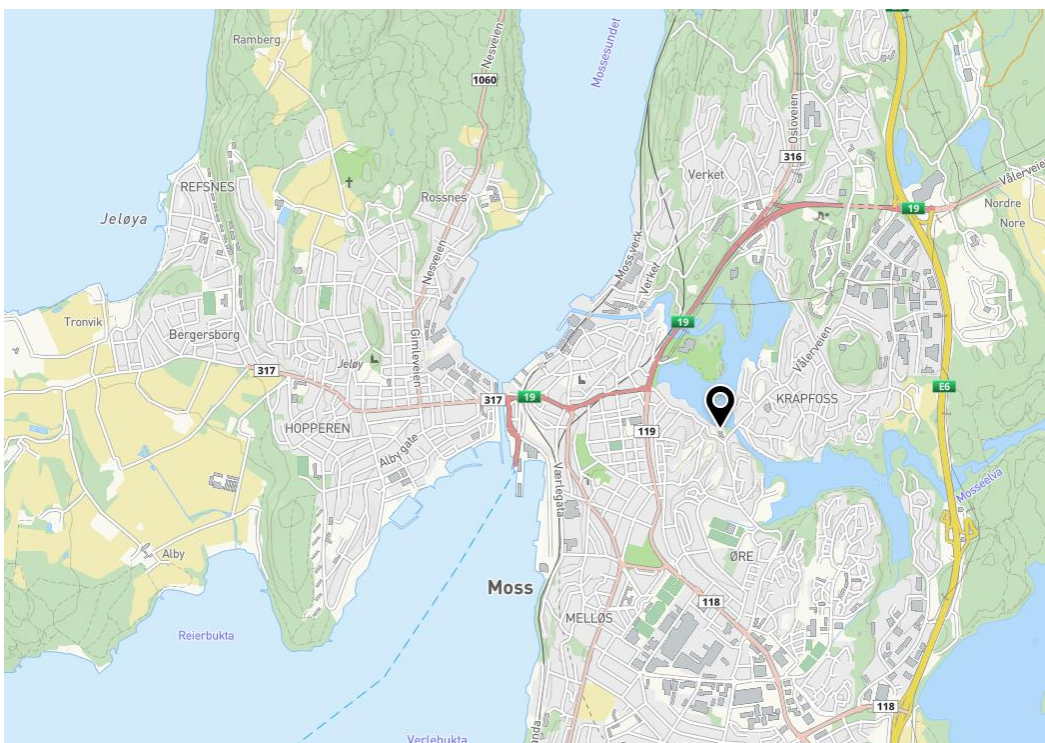
ABELS GATE 50 - DETALJREGULERINGSPLAN

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og forhandling om eventuell utbyggingsavtale for nytt boligområde i Moss kommune

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for et nytt boligområde i Abels gate 50 og Vålerveien 32 i Moss kommune. Planområdet omfatter også Abels gate 52, 54 samt tilstøtende veiareal. I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 17-4 varsles det oppstart av planarbeidene og arbeid med utbyggingsavtale. Forslagsstiller er Onstad Eiendom og Invest AS, og utførende plankonsulent er Multiconsult Norge AS. Planen har plan-ID 3002 456.

Planområdet

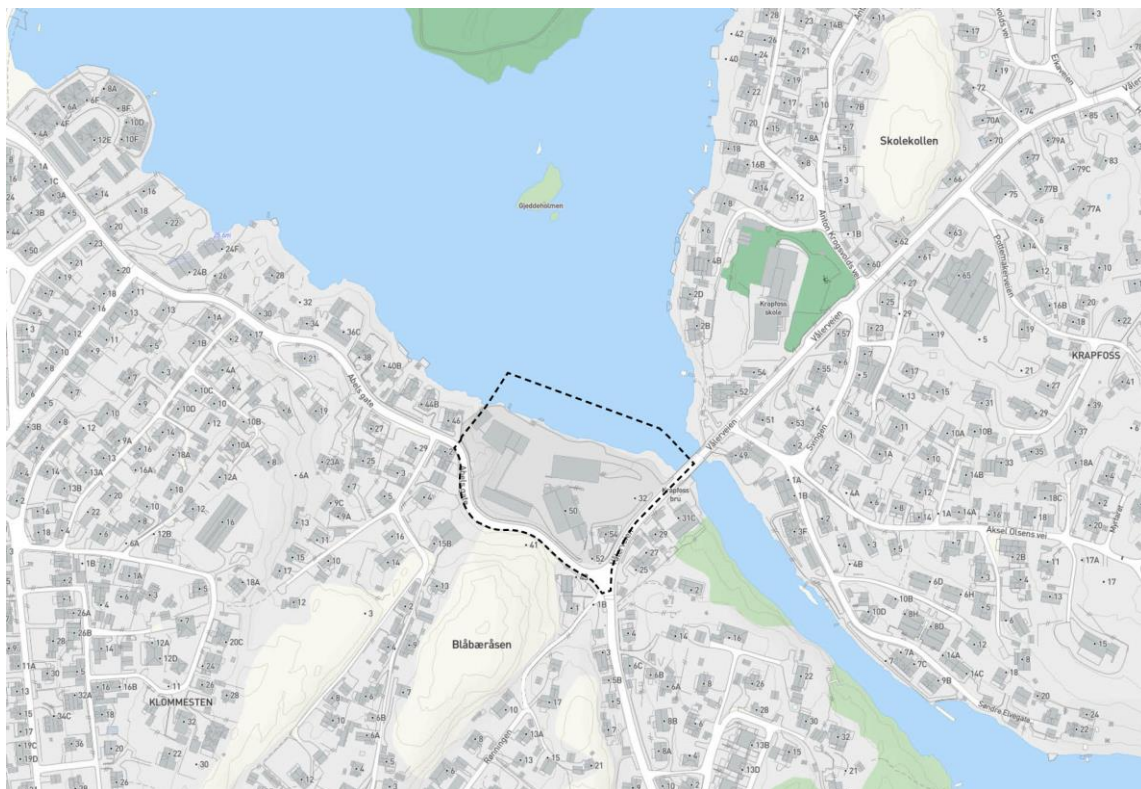
Planområdet ligger direkte vest for Krapfoss bru i Moss kommune, og omfatter eiendommene med gnr./bnr. 2/2356, 2/2357, 2/2359 og 2/2362, i tillegg til deler av gnr./bnr. 2/2540 (veiareal). Planområdet utgjør ved varsel om oppstart av planarbeid ca. 12 dekar, men endelig planavgrensning fastsettes i det videre planarbeidet.



Figur 1: Planområdets beliggenhet merket med svart pil.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og forhandling om eventuell utbyggingsavtale for nytt boligområde i Moss kommune

Mot nordvest følger planavgrensningen eiendomsgrensen for gnr/bnr. 2/2356. Mot sørvest og sørøst følger eiendomsgrensen ytterkanten av Abels gate og midten av Vålerveien. Mot nordøst er planavgrensningen satt ca. 25 meter ut i Vansjø fra vannkanten i nordvest og ca. 15 meter ut fra vannkanten nærmest Krapfoss bru.



Figur 2: Varslet planavgrensning (kartbakgrunn hentet fra Moss kommunes kartportal).

Innenfor planområdet ligger det i dagens situasjon en byggevareforretning med utomhusareal i Abels gate 50/Vålerveien 32, en trafo i Abels gate 52 og en enebolig i Abels gate 54. I tillegg består planområdet av deler av Abels gate, en kommunal vei med fortau mot nord og deler av Vålerveien, en kommunal vei med tosidig fortau.

Om tiltaket

Innenfor planområdet ønsker forslagstiller å legge til rette for utvikling av boligbebyggelse i henhold til overordnede føringer fra kommuneplanens arealdel. Innenfor planområdet er det planlagt ca. 80 boenheter i form av leiligheter i ulike størrelser i 2-4 etasjer. Ny bebyggelse tilpasses omkringliggende områder og Vansjø. Området langs Vansjø er tenkt avsatt til friluftsområde og ønskes delvis tilrettelagt for bryggepromenade og noen båtplasser.

Gjeldende planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2021-2032 avsatt til framtidig boligbebyggelse og grønnstruktur som vist på neste side. Tilstøtende areal er vist som nåværende boligbebyggelse og nåværende friområde (Vansjø, Blåbæråsen). Det er ingen spesifikke planbestemmelser knyttet til planområdet, men det er mange generelle bestemmelser i kommuneplanen som er relevante for planarbeidet, for eksempel krav til flomhøyde, uteoppholdsareal og parkering.

[illegible]

Planområdet er i dag uregulert. Mot øst finnes reguleringsplanen «Ørehavna området mellom Vålervegen – Ørevegen – Grensa mot Rygge», vedtatt 18. desember 1980, som regulerer boligområdet øst for Vålerveien. Denne reguleringsplanen regulerer også deler av Vålerveien.

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagt tiltak utløser krav om konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2017-06-21-854, §§ 6, 7 og 8). Planlagt tiltak vurderes ikke å gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. På bakgrunn av dette er det vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Dette er belyst i planinitiativet som er lagt ut på kommunens hjemmeside.

Det varsles nå oppstart av planarbeid, og berørte gis med dette anledning til å uttale seg til det igangsatte planarbeidet. Hensikten med varslingen er blant annet å innhente synspunkter på utviklingen av området samt relevant informasjon om stedlige forhold. Etter at varsling er avsluttet og synspunkter/informasjon er innhentet, vil plankonsulent og forslagsstiller utarbeide et planforslag som sendes til planmyndigheten (Moss kommune) for behandling. Kommunen tar så stilling til om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn. Ved offentlig ettersyn får berørte parter på nytt anledning til å uttale seg. Denne gang til et konkret forslag til rammer og føringer for arealbruk for det aktuelle området. Etter offentlig ettersyn blir planforslaget eventuelt justert før det blir behandlet av kommunen igjen. Endelig planvedtak fattes av Moss kommunestyre.

Side 3 av 4

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og forhandling om eventuell utbyggingsavtale for nytt boligområde i Moss kommune

tilgjengelig på Kommunetorget og bli lagt ut på kommunens hjemmeside:

<https://www.moss.kommune.no/politikk-og-samfunn/pa-temaside-skapende-kan-du lese-om/vil-du-vare-med-a-pavirke/horinger-og-kunngjoringer/>

Merknader til planarbeidet

Merknader og synspunkter som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Multiconsult Norge AS v/ Kine Marie Bangsund (tlf.: 976 85 513), på epost; kinemarie.bangsund@multiconsult.no eller brev; postboks 1424, 1602 Fredrikstad. Frist for innsending av merknader er **25. oktober 2022**. Vennligst merk henvendelsen med «10223187, Abels gate 50».

Med vennlig hilsen

Multiconsult



Kine Marie Bangsund

Arealplanlegger, Veg, areal og landskap