

OPPSTARTMØTE FOR PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN

REFERAT

Planens navn: Th. Petersons gate 1

Plan-ID: 478

Eiendomsforhold/gårds- og bruksnummer: 2/2096 og 2/2096/0/3

Lokalisering/adresse: Th. Petersons gate 1

Forslagsstiller: Renhold Senter AS

Fagkyndig plankonsulent: Østavind Arkitekter AS

Kontaktperson: Magnus Nordal Hauken

e-post: mnh@ostavind.no

Kommunens kontaktperson: Anne W Roer

e-post: anne.roer@moss.kommune.no

Kontaktpersoner fra andre fag:

Vei: Ernst Ole Bekkedal (ernst.ole.bekkedal@moss.kommune.no)

Vann: Linda Jeanette Malm Schmidt (linda.schmidt@moss.kommune.no)

Sentrumsplan: Philip Dixon Sandberg (philip.dixon.sandberg@moss.kommune.no)

Formål med planen:

Formålet med planen er å legge til rette for urbane boliger med utadrettet næringsvirksomhet på bakkeplan. Forslagsstiller har til hensikt å gjenbruke deler av den eksisterende bebyggelsen på eiendommen som utgangspunkt for ny bebyggelse med en mer bærekraftig utnyttelse.

Størrelsen på planområdet er ca. 1050 m². Det legges opp til ca. 360 m² BRA næring og ca. 1700 m² BRA leiligheter.

Eiendommen består i dag av kombinert leilighet- og næringsbygg på 1A og 1B. Næring i første etasje og leiligheter og hybler over. 1 C er bebygget med et næringslokale som ikke er i bruk pr dags dato.

I bakgården er det adkomst til leilighetene og parkering for ca. 4 biler.

Plansituasjon/gjeldende planer i området.

Kommunale arealplaner:

Kommunedelplan for sentrum: Eiendommen er uregulert, men er avsatt til sentrumsformål. (Ny sentrumsplan er under arbeid.)

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2021-2030: Sentrumsformål.

Reguleringsplaner i nærområdet:

Detaljregulering av kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate (– Amfi)

Det er varslet oppstart av detaljregulering for Dronningensgate 19, gbnr 2/687, som ligger inntil planområdet.

Kommunale temaplaner:

Kommunen har flere temaplaner. Dere må se på hvilke som kan være aktuelle for deres plan.

Eks. (ikke uttømmende liste):

Hovedplan for VA

[Kommunedelplan for levekår og livskvalitet](#)

[Kommunedelplan for klima](#)

[Sykkelplan](#)

[Trafikksikkerhetsplan](#)

Kommunedelplan for bolig (planprogram fastsatt 21.06.22)

LEVE hele livet

Regionale planer:

Forholdet til fylkesplanen for Østfold:

Det kan være andre regionale føringer som er relevante for din sak.

Nasjonale planer og retningslinjer:

Nasjonale planer og retningslinjer:

Omfattes av følgende RPR/RPB:

SPR – Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

RPR – Barn og planlegging

SPR – Klima- og energiplanlegging

Nasjonale forventinger til kommunal planlegging

[Statlige planretningslinjer](#)

[Statlige planbestemmelser](#)

Eiendomsgrenser

Usikre grenser: Nei. Teiggrense innenfor 0-10cm avvik.

Vil det blir behov for endring av grunneiendom som følge av planarbeidet? Naturlig å slå sammen eiendommene.

Aktuelt med felles behandling av plan og byggesak?

Dvs. nabovarsel for rammesøknad sendes ut sammen med reguleringsplan på høring, begge med samme høringsfrist. Ikke aktuelt her.

Konsekvensutredning, jfr PBL Kap. VII-a

Lovhenvvisning: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

Utgreiing i henhold til forskrift om konsekvensutredning skal sendes inn sammen planinitiativet og må foreligge før det varsles oppstart.

Kommunen er enig i vurderingen i planinitiativet at planen samlet sett kan ha virkninger for miljø og samfunn, men disse er ikke vurdert som vesentlige, da virkningenes egenskaper modereres betraktelig gjennom de utredningene og prosedyrer som uansett vil gjennomføres utenom en konsekvensutredning. Etersom det vurderes at planen ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, vurderes det at planen ikke skal konsekvensutredes etter § 8.

Det er vurdert at planen er ikke omfattet av § 6-8, og følgelig at planen ikke skal konsekvensutredes.

Kommunens konklusjon: Nei, tiltaket krever ikke KU.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):

Hele Moss kommune ligger under marin grense. Flere steder har en helningsgrad som tilsier rasfare. I tillegg medfører overvannshåndtering og påvirkning av grunnvannsstand en reell fare for ras som må utredes i plansakens tidlige fase.

Viktig tema for denne eiendommen er kvikkleire. Det er påvist kvikkleire og planområdet ligger innenfor hensynsone faresone skred H 310.

Det oppfordres til at alle grunnundersøkelser legges inn i nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

Utbyggingsavtale

Forslagstiller varsler utbyggingsavtale sammen med varsel om oppstart.

For boliger:

Kommunen orienterte forslagstiller om kommunens behov for kommunale boliger, og informerte om at dette evt kan inngå som en avtale om tildelingsrett for kommunen i utbyggingsavtalen. Hvis det er aktuelt så henvender forslagstiller seg til boligsosialt kontor.

Plangrep

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap

- **Konsept:** Størrelsen på eiendommen og plasseringen gir klare rammer for plangrepet som er vist. Det vurderes som et godt plangrep å legge opp til en lukket kvartalsstruktur hvor naboeiendommene vil legge seg opptil gavlene ved senere utbygging. Det er positivt at det vurderes å gjenbruke eksisterende bygningsmasse. Eiendommen har i dag en nivåforskjell opp mot sør (Moss Hotell), plangrepet viser at dette blir utnyttet ved å legge parkering og boder i bakkant og uteopphold over. Dette er en god måte å løse flere funksjoner på liten plass. En utfordring her er håndtering av overvann og bevaring/nyplanting av trærne som finnes i randsonen av tomten i dag. Utforming av bakgården blir et viktig tema videre i planprosessen.
- **Fasader/Fokusområder.** Det relativt enkle plangrepet frigir ressurser til å legge ekstra innsats inn på bestemmelser om detaljering, materialitet, farge, fasadeløsninger, utforming av gateplan/1 etasje og inngangspartier. Området er dominert av kjøpesenteret og preges av store flater og monotont uttrykk. Det er viktig her å arbeide bevisst for å få inn den menneskelige skalaen i gatebilde gjennom materialitet og utforming. Farger vil også være et viktig tema.
- **Høyder.** Planinitiativet legger opp til 5 etasjer som følger sentrumsplanen kote 25, men ønsker å utforske mulighetene for en evt 6 etasje i sammenheng med evt nye føringer for høyder i ny sentrumsplan som er under arbeid. Planområdets plassering og kontekst kan gi rom for økte høyder, men dette må sees i sammenheng med en helhetlig vurdering av konseptet og tiltakets påvirkning på omgivelsene. Høyde blir et viktig tema videre i prosessen.
- **Materialer:** Det er en blandet kontekst tiltaket befinner seg i og det blir viktig å finne en god identitet på bygget som spiller videre på andre bygg i gateløpet og

nærområdet som har gode estetiske kvaliteter og sørger for å koble sammen gateløpet visuelt.

Viktige/aktuelle tema i planarbeidet

- Geoteknikk/områdestabilitet (se også avsnitt om ROS): Dette skal utredes i henhold til prosedyrer og retningslinjer som angis i NVE veileder nr 1/2019 - https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf

I områder hvor det er kartlagt fare, eller hvor det ikke finnes tilstrekkelig kartlegging skal geoteknisk utredning og tredjepartskontroll av denne foreligge før førstegangsbehandling av planforslaget. Det vil ofte være behov for grunnundersøkelser for å kunne gjennomføre nødvendige stabilitetsberegninger. Kommunen oppfordrer sterkt til å registrere alle funn om grunnforhold i NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser)

- Naturmangfold og fremmede arter.
Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal vurderes konkret i planbeskrivelsen.

Det er 3 store poppeltrær på eiendommen, en av de har misteltein i. Treet med misteltein er fredet. Hvis planen legger opp til felling av dette treet må det komme tydelig frem i planbeskrivelsen, slik at planen får innspill på dette punktet fra riktig myndighet. (Statsforvalteren)

Trærne bør søkes bevart, dette fordi trærne gir en positiv effekt på håndtering av overvann, bevaring av biologisk mangfold, folkehelse og trivsel i byen, skygge (som også er energibesparende på varme somre), skjermes for innsyn, demper vind og renses lufta for veistøv. Store trær virker stabiliserende i områder med kvikkleire

Hvis det er vanskelig å bevare poplene uten misteltein, bør de erstattes av nye varmekjære edelløvtrær som er tilpasset omgivelsene. Anbefaler minimum 3 meter høye. Trærne må ha plass rundt seg for å trives.

- Kulturminner/hensynssoner: Planområdet ligger i nærheten av hensynsone H570 – bevaring kulturmiljø. Dette planområdet er ikke direkte berørt, men deler av samme kvartal vil henvende seg mot hensynssonen og NB-området. Det er derfor viktig å tenke hele kvartalet som helhet ved bestemmelser om estetikk, utforming, materialbruk og generell arkitektur slik at kvartalet samlet vil ha en god arkitektur som passer inn i sin kontekst.
- Uterom: Krav til minimum 15 m² pr boenhet. 50% av MUA bør ligge på bakkeplan. For boligbebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m² pr. 25 boenheter.

Kommunen mener at løsningen med uteopphold over basen er et godt grep som kan sikre gode uteopphold midt i bykjernen. Basen bør dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til beplantning over inkludert rotsone for trær.

- Trafikk: Busstasjonen ligger i samme gate og det er derfor en del store kjøretøyer i gaten. Det skal ikke rygges ut på kommunal vei.

Det må etableres snuplass på egen tomt.

Siktlinjer ved avkjørsler må ivaretas.

Plankonsulent etterlyser egne normer for siktlinjer mot fortau.

Etterskrift: Krav til siktlinjer og utforming av inn/ut-kjøring vil bli et tema som må sees på videre i planarbeidet.

- Myke trafikanter (sykkel): Sykkelparkering. Det må etableres trygg sykkelparkering. I planinitiativet er det lagt opp til at sykkelparkering skal være innendørs. Dette er veldig positivt. Sykkelparkeringen bør kunne låses. Det anbefales også at det settes opp gode sykkelstativer utendørs, til gjester og korttidsparkering av sykkelen.
- Barn og unge (lekeområder, skolevei, snarveier): Det må etableres tilstrekkelige lekearealer for planområdet. Krav 100 m² nærlekeplass.
- Støy T-1442: støy skal vurderes etter T-1442, støypåvirkning på omgivelser må være en del av vurderingen (eks refleksjon fra fasader/nye støyskjermer).

Viser til § 24.4 i Kommuneplanen: Avvik Fra Anbefalingene I Rød Og Gul Sone (Bestemmelsesområde - Sentrumsområde lhht T-1442/16)

Her står det blant annet at boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.

Støyrapport må utredes. Planinitiativet viser til at planområdet ligger utenfor støysonene i KP, men KP støyutredning er ikke målt for kommunale veier. Busstasjonen ligger i samme gate som planområdet og støy må utredes i planarbeidet.

- Luftkvalitet: luftkvalitet skal vurderes etter T-1520, eventuelle tiltak må sikres i plangrep og bestemmelser:
- Soldiagram – angi konkret dato og tidspunkt på vår/høst: vintersolverv, 17 mai og sankthans.
- Fjernvarmetilknytning: bygninger innenfor konsesjonsområdet må tilrettelegges for tilknytning. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet.
- Renovasjonsløsning: Movars veileder skal legges til grunn. Søppelsug under utredning i kommunen. Kontakt MOVAR om dette.

25 leiligheter krever ikke nedgravde renovasjonsløsninger. En renovasjonsløsning kan være avfallsrom, da det ikke vil være visuelt attraktivt å ha beholdere for et så stort bygg utendørs. Et avfallsrom må være enkelt tilgjengelig for renovasjonskjøretøy. For detaljer se renovasjonsteknisk norm. For 25 leiligheter har vi følgende normtall:

Avfallstype	Renovasjonsbeholdere
Restavfall	4 x 660
Papir/papp	6 x 660
Plastemballasje	4 x 660
Glass- og metallemballasje	3 x 370



- Samfunnssikkerhet/ROS-analyse: Skal utarbeides.
- MIB: Planen må svare ut hvordan kravene i MIBs veileder følges. Konkret vurdering av tilgang til slukkevann (avstand til kummer og kapasitet).

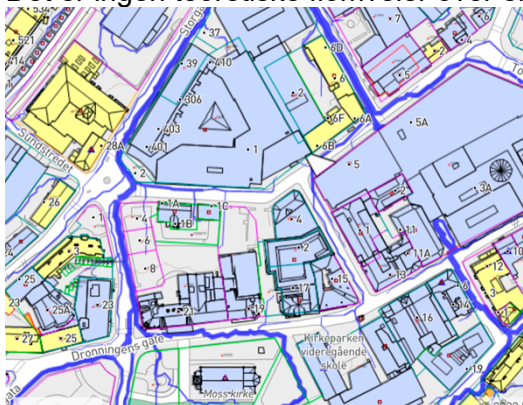
Oppstillingsplasser for brannbil må vises sånn at vi kan vurdere avstand til slukkevann. Kapasitet på slukkevann beregnes av Cowi. Kontakt kommunens VA-avd. Tidlig i prosessen, da det kan være noe ventetid.

- Vann og avløp:
Overvann er viktig tema i planen.

I hovedsak skal overvann håndteres etter 3 trinnstrategien hvor trinn 1 og 2-nedbør må kunne håndteres på egen eiendom, med åpne naturbaserte løsninger. Dette må hensyntas i plangrepet og være med fra start for å sikre gode løsninger som også kan gi merverdi for prosjektet.

Dersom naturbaserte overvannsløsninger velges bort, må det redegjøres for hvorfor det velges bort. Dersom terrenget heves, må man sørge for at overvann ikke renner over nabotomta. (Blå linjer på kartet under er illustrerte flomveier)

Det er ingen teoretiske flomveier over eiendommen.



Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering).

“Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør” av august 2018 skal benyttes i planleggingen. Planen skal angi prinsipp-løsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Kapasitetsberegning i simulator – kontakt VA-avdeling. Klimafaktor 1,5 legges til grunn for overvannsberegning.

NB! Ifølge Meteorologisk institutt bør vi bruke IVF fra målestasjonen i Trolldalen, stasjon 17260 MOSS TROLLDALEN med et påslag for økning i korttidsnedbør fra den ble nedlagt i 1994 og frem til nå. Både Ås og Fredrikstad har mindre intens korttidsnedbør enn Moss. (Vi har tidligere bedt forslagsstillere ta utgangspunkt i målestasjonen på Ås.)
[Klimaprofil Østfold](#)

- Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.
- Masseregnskap: Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap. I praksis vil det si at vi må ha en vurdering av massebalanse i alle planer hvor det gjøres inngrep i bakken.
- KLIMA: I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for: - tiltak for å minimere energibruk - tiltak for å minimere klimagassutslipp - valg av energiløsninger og byggematerialer.

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

Det er Norsk Standard NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger som gjelder. Det er positivt for klimagassregnskapet at den gamle bygningskroppen gjenbrukes.

Utarbeidelse av klimagassregnskap for utbygginga gir viktig informasjon om klimapåvirkning av bygginga. For eksempel vil valg av energiløsninger og materialer vil gi ulike utslippsscenarioer.

Nye krav om klimagassregnskap for boligblokker og yrkesbygg gjelder fra 1. juli 2022 med en overgangsperiode på ett år. Kravene er fastsatt i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 17-1. Denne veilederen er laget for å gi praktisk hjelp til de som har liten eller ingen erfaring med å utarbeide klimagassregnskap for sine bygg. Veiledningen hjelper deg til å oppfylle kravene i TEK17 § 17-1.

Medvirkning:

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i Plan- og bygningsloven §12.8 mht. krav til informasjon og medvirkning, slik at allmennheten og berørte sikres informasjon. Moss kommune har mer medvirkning – dette vurderes utfra plantype/omfang og lignende. Medvirkning bør som minimum løses som åpen kontordag. Planen som i større grad berører allmennhetens interesse bør/kan ha mer omfattende medvirkningsopplegg. I slike planer bør man tilstrebe å ha medvirkning så tidlig som mulig for eksempel ved 70% ferdig plan.

Digitalt plangrunnlag:

Lovhenvising: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planen utarbeides på digital form i nyeste sosiformat, og utarbeides i hht. kartforskriften. Oppdatert digitalt kart kjøpes via Infoland.no/Ambita.no. Ved varsel om oppstart oversendes planavgrensningen til kommunen slik at den kan tas inn i planbasen. Før første gangs behandling leveres sosifil for plankartet. Etter at planen er vedtatt skal det ferdige plankartet med påførte datoer, sendes kommunen i tillegg til sosifil.

Krav til komplett planforslag

Før innsendelse av planforslag må forslagsstiller sørge for at kart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjoner samsvarer. Illustrasjoner skal vise full utnyttelse. Kvaliteter som beskrives i planbeskrivelsen må sikres i kart og bestemmelser. Bruk referat fra oppstartsmøte og eventuelle andre møtereferater som sjekklister for at alt er med ved

innsendelse.

Annet:

- Alle faglige rapporter må inneholde et sammendrag med konklusjon, og eventuelt forslag til tiltak der det er aktuelt.
- Illustrasjonsprosjektet skal vise maks høyder og utnyttelse.
- Velge ut aktuelle perspektiver, inkl. bakkeplan.
- Vi ønsker Word-format av planbeskrivelse og bestemmelser
- Ved oversendelse av store filer: kontakt saksbehandler i kommunen. Kommunens ansatte oppretter en mappe som deles med dere. I denne mappen kan dere legge de filene som skal oversendes kommunen.

Veiledning:

Det finnes mange gode plan-veiledningsressurser på nett. Vi anbefaler å ta utgangspunkt i regjeringen.no sine sider: [veiledning-om-planlegging](#)

Kan administrasjonen anbefale oppstart?

Ja, jfr. Pbl §12-8, andre ledd og § 4 i forskriften.

Avklaringer/konklusjoner:

Punkter som gjenstår å avklare/ punkter det er uenighet om:

Siktlinjer – by : – **ETTERSKRIFT:** Moss kommune har ingen egen vei- og gatenorm. Det er noe det jobbes med, og inntil den er vedtatt forholder kommunen seg til Statens vegvesen sine håndbøker. Fahim Rajabi Ahmad, fahim.rajabi.ahmad@moss.kommune.no er veiavdelingens kontaktperson på avkjørsler.

Kvartalslekeklass krav – mot ant leiligheter. Ses opp mot ny sentrumsplan.

Skal forslaget legges frem for Regionalt planforum?

Anses ikke nødvendig.

Oppstartsvarsel:

Forslag til oppstartsvarsel sendes kommunen «på høring» før kunngjøring.

Varsel om igangsatt planarbeid: Kunngjøring i Moss Avis, Moss Dagblad (etter loven er det krav om varslng i 1 avis)

Elektronisk kunngjøring på Moss kommunes hjemmeside.

Grunneiere, naboer og offentlige instanser varsles etter mottatt liste. Leietakere bør varsles.

Forslag til framdriftsplan:

Kommunen foreslår 2-3 dialogmøter og 1 kart og bestemmelsesmøte.

Forslagstiller kan komme med forslag til tidspunkter for dialogmøter, innsendelse av komplett planforslag og tid for oppdatering av planforslaget etter offentlig ettersyn, så kan kommunen fylle inn resten.

Aktivitet	Uke/dato	Materiale	
Dialogmøte 1 Tema: <ul style="list-style-type: none">• infrastruktur• Overvann•	Uke 9	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Dialogmøte 2 Tema:	Uke 17		FS/MK

<ul style="list-style-type: none"> • Høyder • Utforming 		Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	
<ul style="list-style-type: none"> • Annet? 			
Dialogmøte 3 Tema: <ul style="list-style-type: none"> • Kart og bestemmelser 	Uke 23	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Komplett planforslag	Uke x		FS
Skrive sak til førstegangsbehandling			MK
Førstegangsbehandling i PBT	12 uker til å fatte vedtak om off.e.		MK
Offentlig ettersyn	Minimum 6 uker (utvides ved ferier)		MK
Sende uttalelser med kommentarer fra MK? Evt. møte om bemerkninger?	Evt. møte 2 uker etter høringsfrist		MK
Oppdatert planforslag	Uke x		FS
Skrive sak til andregangsbehandling	Ferdigbehandlet for vedtak innen 12 uker, kan forlenges med 6 uker i store saker		MK
Andregangsbehandling i PBT			MK
Behandling i kommunestyret	Vedtak senest 12 uker etter ferdigbehandling		MK
Underrette om vedtatt plan			MK
Evt. klage på plan	3 uker klagefrist		

Dato: 04.01.23

Referent: Anne Walland Roer

