



**Fra:**

Adm. enhet            Enhet Plan, bygg og geodata  
Saksbehandler:    Lars Eirik Møgster Larsen  
Arkivref.:            21/10663  
Dato:                 15.02.2021  
Deres ref.:

Mottakere:

Daniel Jøgvan Joensen  
Østavind Arkitekter AS

Dronningens gate 30

1530    MOSS

Møte: **Bråtengata 94A og 98 - 1/847 og 1/1795 - Referat fra oppstartsmøtet**

Til stede

Forslagsstiller: Daniel Joensen

Fagkyndig: Daniel Eggereide og Kristian Hansen

Planavdelingen: Ida Edfeldt og Lars Larsen

Referent: Lars Larsen

Dato: 11.02.2021

Planens navn:	Bråtengata 94A og 98
Plan-ID:	444
Eiendomsforhold/gårds- og bruksnummer:	1/1795 og 1/847
Lokalisering/adresse:	Bråtengata 94A og 98
Forslagsstiller:	Daniel Joensen
Fagkyndig:	Daniel Eggereide
Kommunens kontaktperson:	Lars Larsen

**Formålet med planen**

Formålet med planen er å omregulere eiendommene fra allmennyttig formål til bolig for å legge til rette for etablering av småhusbebyggelse med inntil 2 nye boenheter.

**Plansituasjon/gjeldende planer i området**

Kommunale arealplaner

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2011-2022, vedtatt 20.06.2011, er bebyggelse og anlegg.

I forslag til ny kommuneplan er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

I gjeldende reguleringsplan, Bråten, Jeløy (Planid. 147), er eiendommene regulert til allmennyttig formål.

Kommunale temaplaner

*Sykkelp planen*

En rute i planlagt hovedsykkelnett i Moss starter ved planområdet. Iht. sykkelplanen skal det være eget sykkelanlegg på strekningen. Foreløpig vurdering fra avdeling natur, klima og bymiljø, er at det trolig ikke er aktuelt med eget sykkelanlegg fra krysset th. Kittelsens gate/Bråtengata og vestover i Bråtengata, men det kan være behov for fortau på strekningen. Veiavdelingen vil komme med en grundigere vurdering ved oppstart av planarbeidet.

#### *Trafikksikkerhetsplan Moss og Rygge kommuner 2019-2023*

I trafikksikkerhetsplanen er det et prioritert tiltak å sikre lav fart og god sikt i Bråtengata. Veiavdelingen vil gi nærmere innspill om aktuelle tiltak ved varsel om oppstart.

#### **Ikke aktuelt med felles behandling av plan og byggesak**

Forslagsstiller informert om at det ikke er aktuelt med felles behandling av plan og byggesak fordi det ikke foreligger noen konkrete planer om utbygging i nærmeste fremtid.

#### **Konsekvensutredning, jfr. PBL Kap. VII-a**

Moss kommune har besluttet at forslaget ikke skal konsekvensutredes. Forslaget fanges opp av forskrift om konsekvensutredninger § 8. bokstav a), jf. vedlegg II nr. 10, og skal derfor vurderes etter § 10. Det skal vurderes om egenskaper ved planen og/eller lokalisering og påvirkning på omgivelsene kan gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er kun forslag om et lite utviklingsprosjekt med inntil to boenheter, som enten to eneboliger eller én tomannsbolig, men planområdet ligger i et område hvor det er kartlagt mulig kvikkleire. Området er klassifisert til risikoklasse 3. Det vil bli stilt krav om at det skal gjennomføres utredning av grunnforholdene iht. NVE veileder nr. 1/2019. I forberedelsen av en plan for et prosjekt med så begrenset omfang og kompleksitet som det er snakk om i denne saken, mener Moss kommune at krav om grunnutredning i planprosessen vil gi tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for plansaken.

#### **Utbyggingsavtale**

Kan bli aktuelt med utbyggingsavtale, jf. vurdering om trafikk.

#### **For boliger**

Kommunen har behov for kommunale boliger. Ved interesse bør forslagsstiller kontakte Boligsosialt kontor. Det kan inngås avtale om tilvisningsrett for kommunen i utbyggingsavtalen. Retten varer i 20 år, og kan gjelde maks 40% av boligene i prosjektet, men det trenger ikke være så mange. Dersom kommunen ikke har behov for boligene, kan de leies ut på det frie markedet. Boligene kan finansieres gjennom Husbanken.

#### **Viktige/aktuelle tema i planarbeidet**

##### Tilpasninger til omgivelser

For tilpasning til omgivelsene mener planavdelingen at frittliggende eneboliger, eller eventuelt en tomannsbolig, er mest egnet. Og at høydene maks kan være 2 etasjer over terreng. Innredet loftsetasje i tillegg er ok. Takformen bør være saltak. Foreslått utnyttelse på 30 % BYA virker noe høyt, omtrent dobbelt så høyt som i naboplanen i vest. Fagkyndig mener man i hvert fall bør åpne for 25% BYA, som er det kommuneplanen åpner for å bygge uten reguleringsplan. Planavdelingen konkluderte med at forslagsstiller må illustrere et prosjekt som er tilpasset omgivelsene, så kan utnyttelsen fastsettes på grunnlag av dette.

##### Trafikk

Veiavdelingen har meldt inn behov for å regulere bredere kjørebane i den delen av Bråtengata som ligger vest for eiendommene, samt behov for fortau på strekningen frem til fortauet i Strandpromenaden. Strekningen er busstrasè, og dette partiet er meget smalt. Forslagsstiller viste til at veien på dette strekket tidligere tilhørte dem, og at han ikke ønsker å avstå mer grunn til vei. Fagkyndig argumenterte for at det forslaget ikke utløser behov for rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av vei. Det er trolig behov for et eget møte om vei, og videre dialog med veiavdelingen skal i første omgang gå via planavdelingen.

### Myke trafikanter

Det går skolevei og vei til barnehage ved planområdet og det er behov for tiltak, jf. avsnitt over og avsnitt om sykkelplanen.

### Geoteknikk/områdestabilitet

Områdestabilitet skal utredes i henhold til prosedyrer og retningslinjer som angis i NVE veileder nr. 1/2019. 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.

### Overvann

Alt overvann skal håndteres på egen eiendom. Må redegjøre for hvordan det er tenkt løst (sannsynliggjøre at det legges opp til en realistisk løsning). Klimafaktor 1,5 skal legges til grunn.

### Vann og avløp

VA-avdelingens foreløpige vurdering er at utbyggingen ikke vil by på kapasitetsutfordringer når det gjelder vann og avløp.

### Naturmangfold og fremmede arter

Det er foretatt søk i naturbase, hvor det er registrert alm innenfor planområdet, som er en truet art av stor nasjonal forvaltningsinteresse. Hvordan man kan ivareta hensynet til den truede arten må undersøkes i det videre planarbeidet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal vurderes konkret i planbeskrivelsen.

### Støy T-1442

Planområdet er ikke påvirket av støy utover biltrafikken til eiendommene innerst i blindveien og bussen som kjører gjennom omtrent en gang i timen. Det er kun nødvendig med en kort redegjørelse for støy i planbeskrivelsen-

### Renovasjonsløsning

Movars veileder skal legges til grunn for renovasjonsløsningen.

### **Planavgrensning**

Må ta med vei i vest og nord. Planavdelingen legger ved forslag.

### **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.

### **Digitalt plangrunnlag**

Planen utarbeides på digital form i nyeste SOSI-format, og utarbeides iht. 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 SOSI-fil for plankartet. Etter at planen er vedtatt skal det ferdige plankartet med påførte datoer, sendes kommunen i tillegg til SOSI-fil.

### **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?**

Planavdelingen anbefaler oppstart av planarbeidet.

### **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 varslings i 1 avis)

Elektronisk kunngjøring på Moss kommunes hjemmeside.

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

### **Fremdrift**

Planavdelingen mener det bør være tilstrekkelig med et dialogmøte og et eget møte om kart, bestemmelser og planbeskrivelse. Forslagsstiller regner med å kunne sende inn komplett planforslag tidligst rett etter sommerferien.

#### Dokumenter vedlagt saken

Tittel	Dok.nummer	Dato
Offentlige organ, lag og foreninger		
Naboer	256722	19.03.2021
Forslag til planområde	256723	19.03.2021