

Forum Moss AS



**Detaljregulering Kvartalet Høydaveien – Trioovingveien
(gbnr. 2/2230 m.fl.)**

Planprogram i henhold til Pbl. § 4.1
PlanID: 0104 424

10. mars 2020

Prosjektnummer: 19620

SPIR

INNHold

SAMMENDRAG

- 1 INNLEDNING
 - 1.1 Tiltakshaver
 - 1.2 Bakgrunn
 - 1.3 Beliggenhet
 - 1.4 Dagens bruk
 - 1.5 Eiendomsforhold
 - 1.6 Oppstartsmøte
 - 1.7 Konsekvensutredning
 - 1.8 Planavgrensning
- 2 GJELDENE PLANER
 - 2.1 Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer
 - 2.2 Fylkesplan
 - 2.3 Kommuneplan
 - 2.4 Eksisterende reguleringsplaner
 - 2.5 Kommunedelplaner
 - 2.6 Andre planer
- 3 BESKRIVELSE AV ALTERNATIVER
 - 3.1 0 - alternativet
 - 3.2 Alternativer
- 4 PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV
 - 4.1 Landskap og estetikk
 - 4.2 Naturmangfold
 - 4.3 Grønnstruktur
 - 4.4 Kulturminner
 - 4.4.1 Nyere tids kulturminner
 - 4.4.2 Automatisk fredete kulturminner
 - 4.5 Trafikk
 - 4.6 Kommunalteknikk
 - 4.6.1 Vann og avløp
 - 4.6.2 Overvannshåndtering
 - 4.7 Barn og unge
 - 4.8 Energi
 - 4.9 RISIKO OG SÅRBARHET
 - 4.9.1 Forurensning i grunnen
 - 4.9.2 Støy
 - 4.9.3 Geoteknikk
 - 4.9.4 Radon
 - 4.9.5 ROS - analyse
- 5 OPPSUMMERING
 - 5.1 Oppsummering av vurderinger som skal gjøres
 - 5.2 Metode

- 6 PLANPROSESS OG GJENNOMFØRING
 - 6.1 Behandling og fastsetting av planprogram
 - 6.2 Planforslag og konsekvensutredning
 - 6.3 Samråd, informasjon og deltagelse i planprosess
 - 6.4 Koordinering mot kommunedelplanprosessen
 - 6.5 Fremdriftsplan
- 7 VEDLEGG
 - 7.1 3D – illustrasjoner

SAMMENDRAG

Planarbeidet utføres av Spir arkitekter AS på vegne av Forum Moss AS.

Planområdet ligger ved Høyda i Moss kommune, og er på ca. 35 daa. inkludert deler av tilgrensende veiarealer.

Området er i dag regulert til kontor/forretning for plasskrevende handel. I forslag til ny kommuneplan er formålet endret fra avlastningsområde (plasskrevende varer), til kombinert bebyggelse- og anleggsformål med fokus på bolig- og bydelsutvikling.

Formålet med planen å regulere til boliger med tilhørende uteoppholdsareal, fellesfunksjoner, samt noe strøktjenende virksomhet som forretning, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting m.m. Planen skal videre tilrettelegge for et attraktivt og bærekraftig bomiljø med varierte boliger, gode uterom og møteplasser.

En utbygging av området vil bidra til at Rygge Storsenter og Lilleeng Helsepark blir bundet sammen til et naturlig tyngdepunkt i bydelen, som inspirerer til å gå i stedet for å kjøre mellom virksomhetene i området.

Det legges til grunn at planforslaget fanges opp av vedlegg I nr. 25, og det foreslås utarbeidet planprogram og KU. Planprogrammet inneholde en beskrivelse av de problemstillingene som anses viktige for miljø og samfunn, og hvilke forhold som skal utredes.

Spir Arkitekter AS, 10. mars 2020

1 INNLEDNING

1.1 Tiltakshaver

Tiltakshaver: Forum Moss AS, c/o Enata Eiendom AS, Billingstadsletta 83, 1396 Billingstad
Att.: Espen Klevmark, mob. 900 23 111, e – post: espen@enata.no

Forslagsstiller: Spir arkitekter AS, Pb. 18, 3119 Tønsberg.
Att.: Kristian Ottesen, e – post: kristian@spir.no, mob. 950 44 063.

1.2 Bakgrunn

I forslag til ny kommuneplan er formålet endret fra avlastningsområde (plasskrevende varer) til kombinert bebyggelse- og anleggsformål med fokus på bolig- og bydelsutvikling. Arbeidet med kommunedelplanen for Høydaområdet vil gi avklaringer for fremtidig arealbruk på området.

1.3 Beliggenhet

Planområdet ligger ved Høyda i Moss kommune.



Figur 1: Lokalisering av planområdet.

1.4 Dagens bruk

Det er i dag to næringsbygg på området (Trioivingveien 3 – 7 og Høydaveien 17) med tilhørende asfalterte flater. Det ligger to eneboliger i Høydaveien 19 og 21. Resten av planområdet i hovedsak ubebygd og er preget av jord og grus.



Figur 2: Dronefoto av området sett fra sørøst.

Planområdet har i dag adkomst både fra Ryggeveien og Varnaveien. Trioivingveien går på skrå gjennom området. Høydaveien er stengt for gjennomkjøring.

1.5 Eiendomsforhold

Byggeområder:

Gbnr.	Adresse	Eier
2/2230	Triovingveien 3, 5 og 7	Forum Moss AS
2/2234	Høydaveien 11 og 17	Forum Moss AS
2/2233	Høydaveien 19	Hilde, Anita og Merete Nesselquist
2/2231	Høydaveien 21	Gunnor Nesselquist

Tilgrensende veigrunn:

Gbnr.	Adresse	Eier
2/2931	Del av Lilleengveien	Varnaveien Handelspark AS
2/2226	Del av Lilleengveien	Lilleeng AS
2/2928	Del av Lilleengveien	Lilleeng AS
2/2540	Del av Rosenvinges vei og Høydaveien	Moss kommune
2/2237	Høydaveien 7 Areal inntil Høydaveien	Høydaveien 7 AS
2/1749	Ryggeveien 55 Areal inntil Høydaveien	Nordlie AS
2/1752	Ryggeveien 57 Areal inntil Høydaveien	Nordco AS
67/58	Areal inntil Høydaveien	
57/7	Areal inntil Høydaveien	

1.6 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 12.12.19. Det foreligger referat (07.01.20).

1.7 Konsekvensutredning

Det vises til forskrift om konsekvensutredning (21.06.2017). Jfr. forskriftens § 6b skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Det er gjort unntak for reguleringsplaner der tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan.

Vedlegg I nr. 24 omfatter næringsbygg eller bygg for allmennyttige formål/tjenesteyting med et bruksareal på mer enn 15.000 m² (BRA). Planforslaget vil inneholde et langt mindre areal med næring og tjenesteyting enn dette.

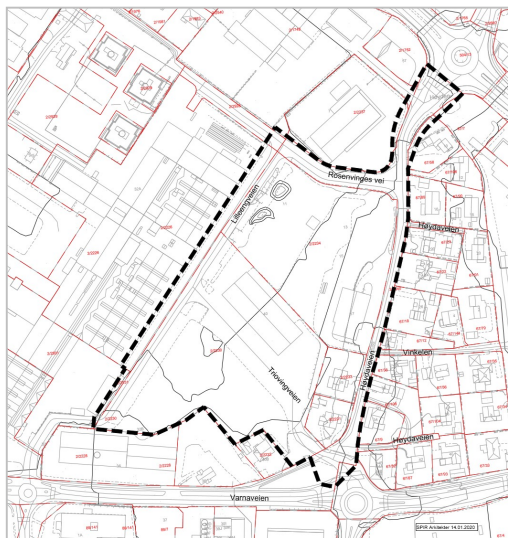
Vedlegg I nr. 25 omfatter nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. I gjeldende kommuneplan (KP 2011) er området avsatt som avlastningsområde (plasskrevende varer). Dette ble fulgt opp i gjeldene områderegulering (OR 2014).

I forslag til ny kommuneplan (KP 2020) er formålet til plasskrevende varer (avlastningssenter) begrenset og boligbygging er prioritert. Utvikling til boligformål er i tråd med overordnede planer og utviklingsstrategi for Mosseregionen.

Selv om planforslaget er i tråd med overordnet utviklingsstrategi for Mosseregionen, er boligformål formelt i strid med gjeldende kommuneplan. Det legges til grunn at planforslaget fanges opp av vedlegg I nr. 25, og det foreslås utarbeidet planprogram og KU.

1.8 Planavgrensning

Planområdet er på ca. 35 daa. inkludert deler av tilgrensende veiarealer:



Figur 3: Forslag til planavgrensning.

2 GJELDENE PLANER

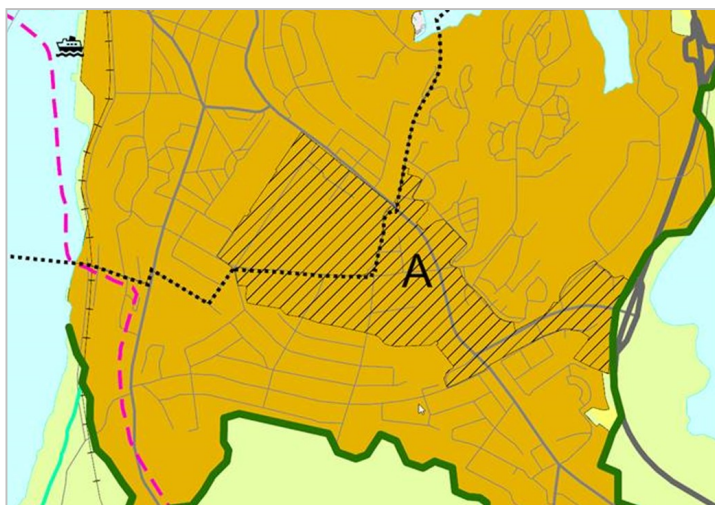
2.1 Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer

Statlige planretningslinjer (SPR) og rikspolitiske retningslinjer (RPR):

- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

2.2 Fylkesplan

Det vises til Fylkesplan for Østfold "Østfold mot 2050" (21.06.18). Høydakvartalet inngår i området vist som tettbebyggelse på fylkesplankartet, og som avlastningsområde for handel med plasskrevende varer (skravert område) jfr. planbestemmelse nr. 1.



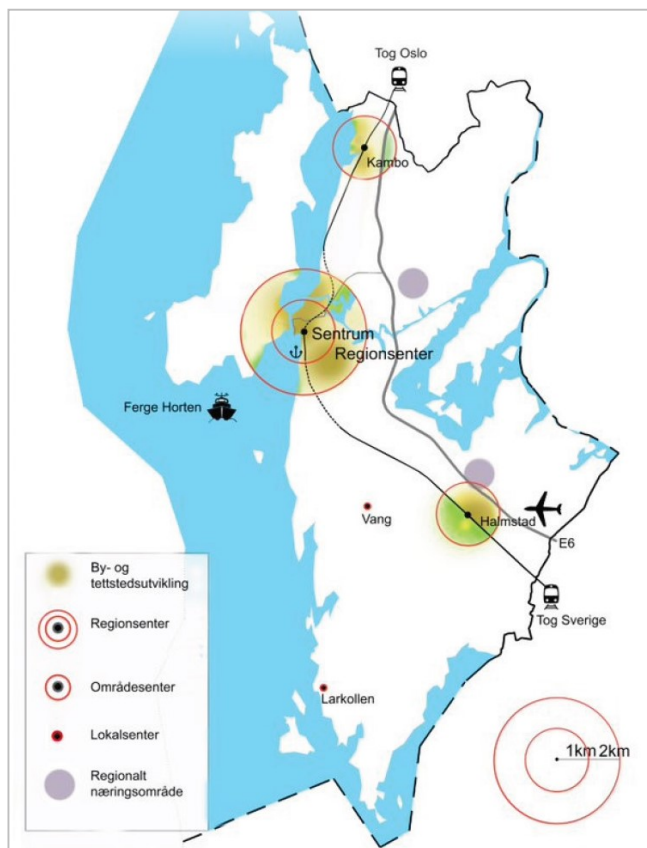
Figur 4: Utsnitt av Fylkesplanen (plankartet).

2.3 Kommuneplan

Gjeldende kommuneplan (2011 – 22) ble vedtatt i juni 2011. Kommuneplan Moss 2030 (samfunnsdel) ble behandlet av kommunestyret 13. februar. Arealdelen forventes å bli behandlet mars/april 2020. Planen kan bli lagt ut på nytt offentlig ettersyn.

Kommuneplanens samfunnsdel Moss 2030

I samfunnsdelen er det gitt strategier som skal definerer hovedelementene i areal- og transportpolitikk, fysiske utvikling og vern av arealer. En transporteffektiv arealstrategi med fokus på fortetting og knutepunktutvikling skal styrke Moss som regionssenter.



Figur 5: Skisse arealstrategi kommuneplanen.

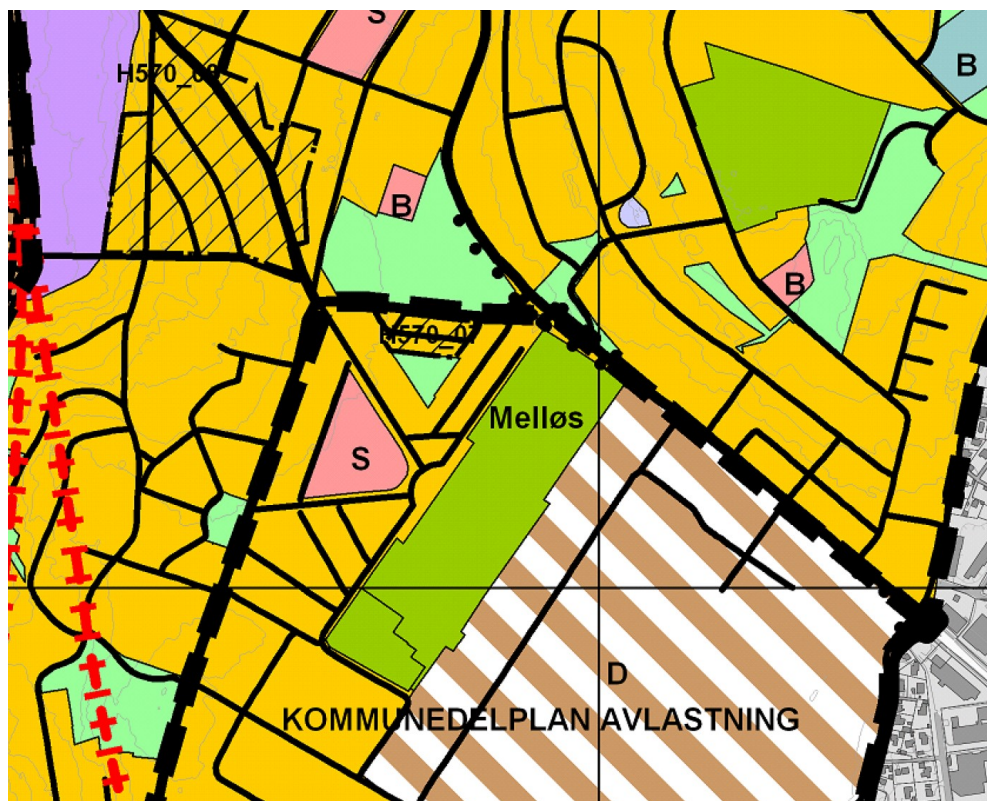
Under beskrivelsen av senterstrukturen står det følgende om Høyda:

"Høyda er en bydel i sterk transformasjon med økende andel boliger. I transformasjonsprosjekter skal det legges vekt på å utvikle grønnstruktur, gode møteplasser og forbindelser for myke trafikanter. Nye funksjoner skal dekke lokale behov. Avlastningsområdet for arealkrevende varehandel skal avgrenses på en måte som ivaretar en god stedsutvikling for bydelen og de nye boligområdene."

Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022

Gjeldende arealdel ble vedtatt 20.06.2011 (KP 2011). Det er vist til Kommunedelplan for Høyden - Varnaveien Melløs (KDP 2009), som avsatte området til erverv og erverv/bolig, og som fortsatt skulle gjelde der den ikke var i strid med den nye kommuneplanen. I KP 2011 ble området i tillegg, som det eneste området i kommunen, avsatt til avlastningsområde for Moss sentrum i kommuneplanene for Moss og Rygge.

Begrepet avlastningsområde var i utgangspunktet en utvidelse snarere enn en begrensning, da hovedregelen for områder utenfor sentrum er at det ikke skal tillates detaljhandel. Avlastningsfunksjonen var knyttet til plasskrevende varehandel, som ikke er ønskelig eller mulig å etablere i Moss sentrum (se også 2.1 Fylkesplan).



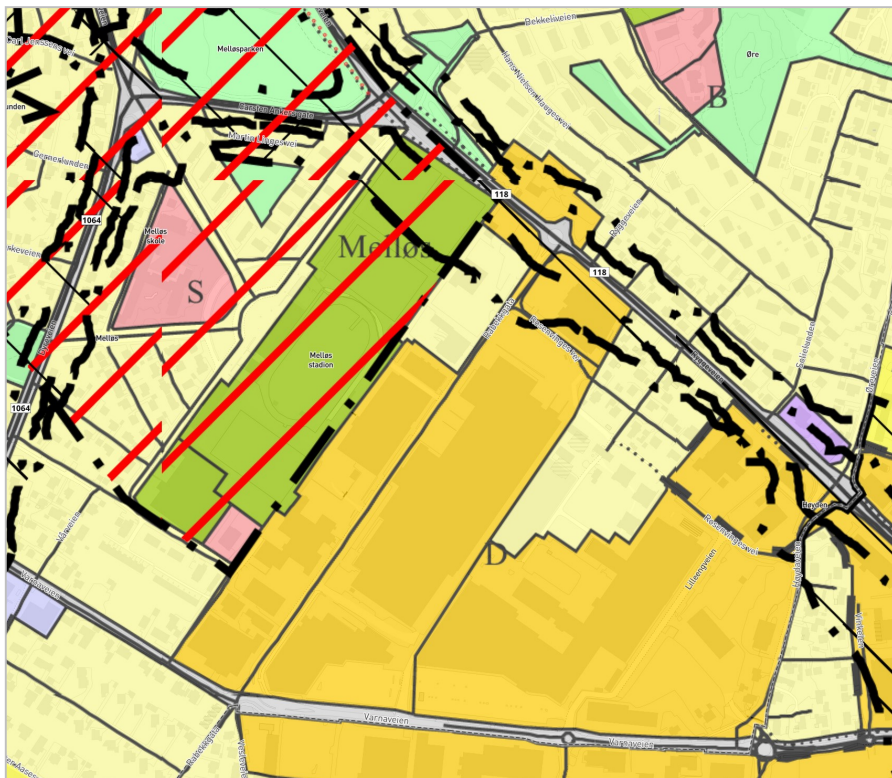
Figur 6: Utsnitt av gjeldende arealdel.

Kommuneplanens arealdel Moss 2030 (ikke vedtatt)

Arealdelen forventes å bli behandlet mars/april 2020. Planen kan bli lagt ut på nytt offentlig ettersyn. I planen er omfanget av plasskrevende varehandel og detaljhandel på Varna/Høyda redusert, da det er et politisk ønske om å styrke handelen i Moss sentrum. Området er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, og er forutsatt utnyttet effektivt i henhold til de utfyllende bestemmelsene.

Høyda er en bydel i sterk transformasjon med økende andel boliger. Det skal legges vekt på å utvikle grønnstruktur, gode møteplasser og forbindelser for myke trafikanter, samtidig som det gis urbane kvaliteter og høy utnyttelse for effektive transportløsninger. Nye funksjoner skal dekke lokale behov. Avlastningsområdet for arealkrevende varehandel er avgrenset i egen bestemmelsesgrense langs Ryggeveien. Redusert avlastningsområde er avgrenset for å fremme og ivareta god stedsutvikling for bydelen og de nye boligområdene.

Det skal legges til rette for boligbygging og fortetting nærmest kollektivknutepunktene, etter følgende prioritet: Moss sentrum, Høyda, Kambo og Halmstad Lokalsentrene.



Figur 7: Utkast til ny arealdel.

2.4 Eksisterende reguleringsplaner

Områderegulering

Planområdet omfattes av områderegulering nr. 352, «Del av Høyden - Varnaveien – Melløs (områderegulering Rosenvinge Park mv.)», som ble vedtatt 26.05.2014.

Planområdet tilsvarer FKI – 1 og FK1 – 4 og utgjør hoveddelen av område 3, som er avsatt til kontor, forretning og industri. Arealet er på ca. 27,5 daa. Jfr. bestemmelsene er det krav til detaljreguleringsplan. Dersom en detaljreguleringsplan medfører endringer som ikke er forutsatt i trafikkanalyse og konsekvensutredningen, skal det gjøres nye trafikkvurderinger.

Innenfor FKI – 1 og FK1 – 4 er utnyttelsesgraden satt til 75 % (BYA) og maks. tillatt bruksareal til sammen 23.000 m² (BRA). Innenfor FKI – 1 skal byggehøyden være variert med maks. byggehøyde 25 meter (7 etasjer). Av kommunens saksutredning (Bystyret sak 42/14 den 26.06.2014), fremgår det at utbyggingsrammer inkludert høyder skal vurderes nærmere i forbindelse med detaljregulering.

Deler av planområdet er senere erstattet av reguleringsplanen for Lilleeng, hvor Trioivingveien er regulert og deler området i en nordre og en søndre del.

Tilgrensende planer og delvis overlappende planer

- Plan nr. 361 Detaljregulering for Rosenvinge park (område 1), hvor Rosenvinges vei inngår i (15.06.2015).
- Plan nr. 392 Detaljregulering for Lilleeng (område 2), hvor Trioivingveien og Lilleengveien inngår (09.10.2018).
- Plan nr. M78 Detaljregulering for Rv. 118 Rundkjøring Høyden, hvor Høydaveien inngår (04.03.93).



Figur 8: Kartutsnitt av gjeldende reguleringsplaner.

2.5 Kommunedelplaner

Kommunen vil igangsatt arbeid med kommunedelplan for Høyda i løpet av 2020. Det legges opp til tett dialog mellom Moss kommune og forslagsstiller, om både temaautredninger og fremdrift i forbindelse med parallell behandling. Det legges til grunn at det ikke er noe prinsipielt i veien for at reguleringsplanen kan ferdigbehandles før KDP 2020 er endelig vedtatt.

2.6 Andre planer

Plan for hovednett for sykkeltrafikk i Moss og Rygge (2019 – 2028) er et samarbeid mellom Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune, Rygge og Moss kommuner. Den vedtatte planen beskriver hvordan Moss skal bli en bedre sykkelby for alle.

3 BESKRIVELSE AV ALTERNATIVER

3.1 0 - alternativet

0 - alternativet er et uttrykk for den situasjonen en kan tenke seg eller fremskrive, dersom et planlagt tiltak ikke blir gjennomført. I dette tilfellet betyr det at området blir liggende med dagens virksomhet. De ulike alternativene jfr. kap. 3.2 vurderes opp mot 0 – alternativet.

3.2 Alternativer

Jfr. Forskrift om konsekvensutredning (01.07.17) § 14 punkt c skal planprogrammet inneholde en beskrivelse av relevante og realistiske alternativer.

Følgende alternativer utredes:

- I Kombinasjon bolig (ca. 300 boliger) og næring (ca. 3000 m²). Byggehøyder fra 2 – 8 etasjer. Parkering legges i hovedsak under lokk. Næring i 1. etasje mot gate.
- II Kombinasjon bolig (ca. 250 boliger), næring (ca. 3000 m²) og kontor (ca. 5000 m²). Selvstendige kontorlameller utredes i feltet sør for Trioivingveien.
- III Boliger. Området utvikles kun til boliger. Annen bebyggelsesstruktur vurderes.

Vedlagte illustrasjoner (kap. 7) viser et bruksareal på ca. 28.000 m² (BRA), parkeringsareal og overdekket areal/balkonger ikke medregnet. I det illustrerte utbyggingsmønsteret er eksisterende gatestruktur opprettholdt. Plangrepet samler og konsentrerer grøntareal og skaper nye parker og byrom.



Figur 9: Illustrasjon av mulig plangrep.

4 PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV

Jfr. Forskrift om konsekvensutredning (01.07.17) § 14 punkt a) skal planprogrammet inneholde en beskrivelse av de problemstillingene som anses viktige for miljø og samfunn, og jfr. punkt b) hvilke forhold som etter kap. 5 skal utredes. Alt som er listet opp i dette kapittelet forutsettes gjennomført i reguleringsplanfasen.

Under de enkelte temaene er det referert til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, høringsutkast datert 22.05.19. Kommunen har også utarbeidet en tiltaksanalyse (02.01.20).

4.1 Landskap og estetikk

Landskap og estetikk er omtalt i de utfyllende bestemmelsene § 14 jfr. Pbl. § 11-9, punkt 6.

I bestemmelsen § 14.1 heter det følgende om bebyggelse (utdrag):

"Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse."

Planområdet ligger mellom et eksisterende eldre eneboligområde øst for Høydaveien, og tynge næringsbebyggelse i vest. Nord for planområdet går Fv. 118 Ryggeveien og i sør Varnaveien, som også er en sentral adkomstvei. Planområdet er relativt flatt men skråner slakt ned mot vest fra Høydaveien.

Dagens overordnede bygningstypologi for tilgrensende bebyggelse beskrives. Aktuelle perspektiver inkludert illustrasjoner fra bakkeplan skal vise kritiske punkter. Det utarbeides nødvendig illustrasjonsmateriale som kan dokumentere tiltakets nær- og fjernvirkning.

Temaet landskap og estetikk skal inngå i konsekvensutredningen.

4.2 Naturmangfold

Det vises til naturmangfoldloven (01.07.09).

I Naturbasen til Miljødirektoratet er det ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet. Området i øst og nord (rød skravur) inngår i Verneplan for Mossevasdraget (16.04.72) hvor Mosseelva med Vannsjø varig vernet. Verneobjektet antas avgrenset av nedbørsfeltet. Ved utkjøringen til Ryggeveien er det registrert misteltein.

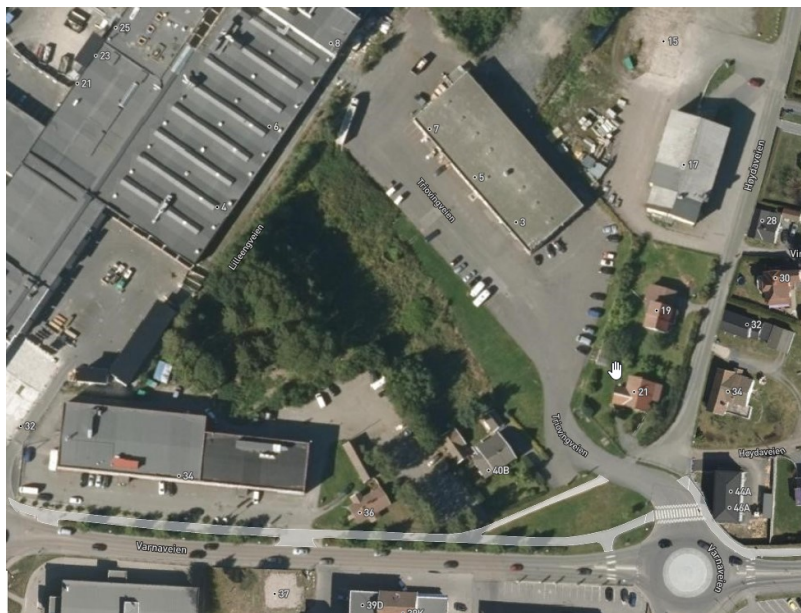
Kartlegging av naturtyper og biomangfold er tidligere utført av WK Naturkart (05.07.13) i forbindelse med utarbeidelse av områdereguleringen. I rapporten er det vist til at det innenfor planområdet er en liten lund med osp, spisslønn og gran, som anbefales innarbeidet i den videre utviklingen av området.

Planområdet anses som avklart jfr. Naturmangfoldloven § 7, 8 og 12. Det gjøres en registrering av eksisterende grøntområder innenfor planområdet med beskrivelse av arter.

4.3 Grønnstruktur

Jfr. de utfyllende bestemmelsene § 18 skal det benyttes rekkefølgekrav for blant annet å sikre etablering av grønnstruktur. Ved fortetting og transformasjon er grønnstruktur ett av elementene som det skal tas nødvendig hensyn til.

Jfr. kommuneplankartet omfattes ikke planområdet av hensynssoner for friluftsliv (H530), grønnstruktur (H540), landskap (H550) eller naturmiljø (H560). I dag er det kun i den søndre delen av området inn mot baksiden av Varnaveien 34, hvor det er noe vegetasjon.



Figur 11: Utsnitt av flyfoto for søndre del av planområdet.

Av planbeskrivelsen skal det fremgå hvordan eksisterende grønnstruktur blir ivarettatt, og hvordan ny grønnstruktur etableres.

4.4 Kulturminner

Jfr. kommuneplankartet omfattes ikke planområdet av hensynssone kulturmiljø (H570), eller områder og/eller bebyggelse som er vernet eller fredet.

4.4.1 Nyere tids kulturminner

Jfr. gjeldende områderegulering er det ikke registrert nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Jfr. Naturbasen kulturminnesøk (Riksantikvaren) er det registrert SEFRAK bygninger (bolighus) på tilgrensende område i Høydaveien 28 og 34 og Varnaveien 36.

Temaet anses som avklart og utredes ikke videre. Temaet omtales i planbeskrivelsen.

4.4.2 Automatisk fredete kulturminner

Jfr. gjeldende områderegulering er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Standardbestemmelse om stanse og meldeplikt innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Temaet anses som avklart og utredes ikke videre. Temaet omtales i planbeskrivelsen.

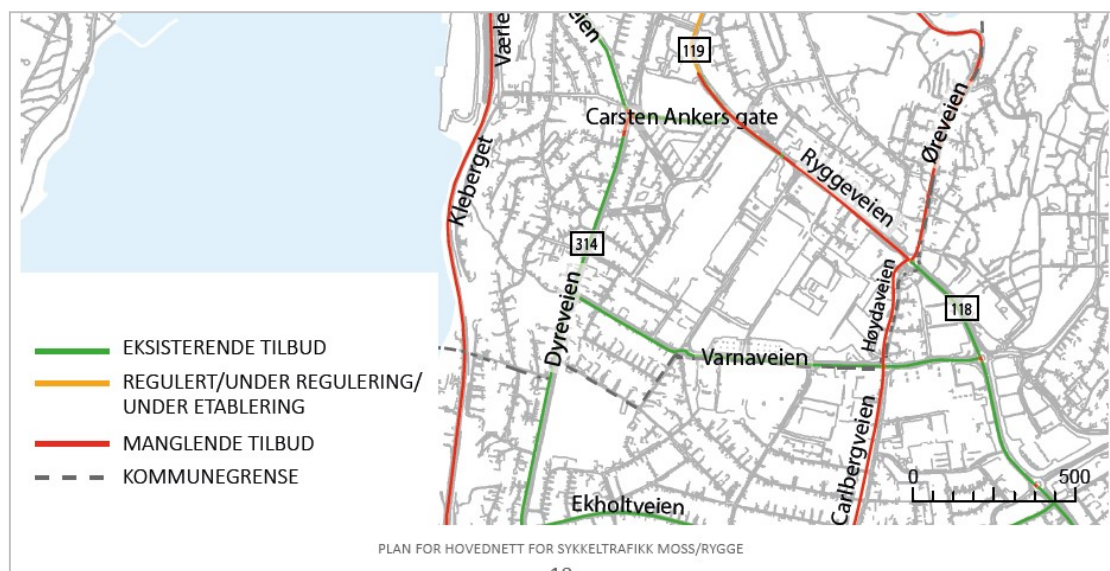
4.5 Trafikk

Planområdet har i dag adkomst både fra Ryggeveien og Varnaveien. Trioivingveien går på skrå gjennom området. Høydaveien er stengt for gjennomkjøring.

Tidligere vurdering av ulike utbyggingsscenarier har vist at det er kapasitet i de eksisterende kryssløsningene i de tilgrensende hovedveiene. Utforming av adkomstveiene må vurderes nærmere, blant annet er det manglende fortau i deler av Høydaveien. Tilrettelegging for forbindelseslinjer for myke trafikanter, trafikksikkerhet og skolevei vil være viktige temaer i trafikkanalysen.

Det er etablert et nytt busstilbud i Moss og Rygge med 5 hovedbusslinjer. Tilbudet mot Øreåsen er delt i linje 21 (Ryggeveien – Øreåsen) og linje 24 (Varnaveien – Øreåsen) for å betjene Høyden og Varnaveien. I tillegg kommer regionbusser, ekspressbusser, skolebusser og bestillingstilbudet (Flex).

Det foreligger en plan for hovednett for sykkeltrafikk i Moss og Rygge (2019 - 2028). Planen viser hovedveinett for sykkel både i Varnaveien, Høydaveien og Ryggeveien.



Figur 12: Utsnitt av skisse for hovednett sykkeltrafikk Moss/Rygge.

Ut fra forventet turproduksjon gjøres det en analyse av tiltakets konsekvenser for vegsystemet og trafikksikkerhet. Tilrettelegging for forbindelseslinjer for myke trafikanter, trafikksikkerhet og skolevei vil være viktige temaer i trafikkanalysen.

Temaet trafikk skal inngå i konsekvensutredningen.

4.6 Kommunalteknikk

4.6.1 Vann og avløp

I de utfyllende bestemmelsene § 18 er det vist til at gjeldende VA – norm og overvannsnorm skal følges. I siste avsnitt heter det:

"Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier."

Det er tidligere lagt ledninger for vann, overvann og avløp langs Lilleengveien, fra kommunal vei i nord og godt forbi krysset med Trioivingveien ved inngang A (hovedinngang Lilleeng Helsepark). Der er det satt ned en kum for montering av avløpspumpe. Denne skal pumpe avløp fra Lilleeng syd, og den delen av Forum som ligger sør for Trioivingveien. Ledningene ble lagt i 2016 og ligger på Forumsiden av Lilleengveien.

I referat fra forhåndskonferansen har kommunen omtalt forhold knyttet til pumpestasjon PA 224 i Sophus Lies vei, spillvannsledning i Varnaveien frem til Rabekkgata, kommunens pumpestasjon i Borgermester Ases gate og pumpestasjon i Dyreveien.

Det utarbeides overordnet vann- og avløpsplan i henhold til gjeldende VA - norm. Planen skal angi prinsippløsninger for området, og vise sammenheng med overordnet hovedsystem.

4.6.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering er omtalt i de utfyllende bestemmelsenes § 4.4.

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og vegetasjon. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes. Jfr. også § 18 hvor det er vist til at gjeldene overvannsnorm skal følges.

Det forutsettes at vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Prinsipper for lokal overvannsdisponering (LOD) skal legges til grunn. Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak. Kommunen har forutsatt en klimafaktor på 1,5.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom.

Det utarbeides plan for håndtering av overvann i henhold til gjeldende overvannsnorm. Prinsipper for lokal overvannsdisponering (LOD) skal legges til grunn.

Temaet overvannshåndtering skal inngå i konsekvensutredningen.

4.7 Barn og unge

Jfr. Pbl. § 1-1 skal hensynet til barn og unge ivaretas i planleggingen. I Pbl. § 5 – 1 som omhandler medvirkning er barn og unge nevnt spesielt.

I RPR for barn og unge er det blant annet tatt inn bestemmelser om blant annet erstatningsareal ved omdisponering av arealer som er i bruk av barn og unge. Jfr. gjeldende områderegulering er det konkludert med at barn og unge ikke har spesielle interesser i området utover kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lekeplasser. Skolevei, sykkel og gange er også viktige temaer og vil inngå i trafikkanalysen.

Konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø forutsettes beskrevet og vurdert særskilt i planbeskrivelsen med vekt på uteoppholdsareal og lekeplasser.

4.8 Energi

Jfr. de utfyllende bestemmelsene § 4.1 om fjernvarme skal det nye bygninger innenfor konsesjonsområdet tilrettelegges for forsyning av og knyttes til vannbåren varme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Statkraft Varme har konsesjon på å levere fjernvarme i Moss. Hovedproduksjonen kommer fra en varmesentral basert på biobrensel på Årvollskogen. I tillegg produserer det varme ved næringsmiddelbedriften til Lantmännen Ceralia i Moss og ved Mosseporten varmesentral.

Det utarbeides plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

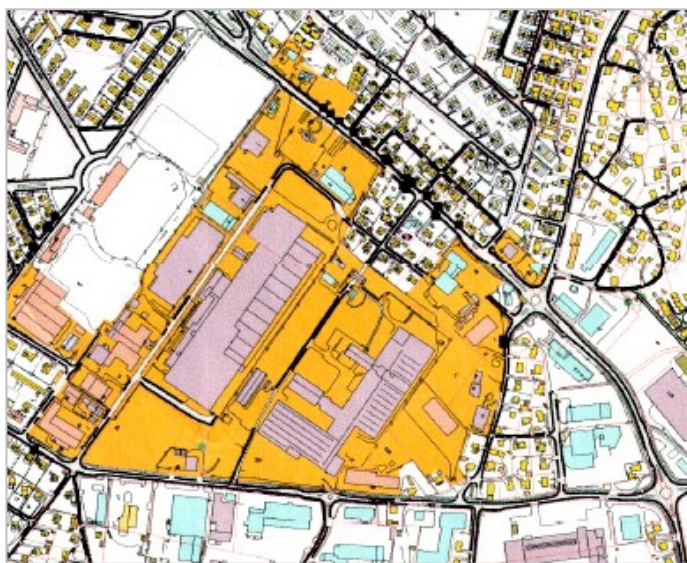
4.9 RISIKO OG SÅRBARHET

4.9.1 Forurensning i grunnen

Det vises til Miljødirektoratets TA 2553/2009 (Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn) og Miljødirektoratets veileder 99:01. Det vises videre til Norsk standard NS10381-5: Jordkvalitet, Prøvetaking del 5: Veiledning for fremgangsmåte for undersøkelser av grunnforurensning på urbane og industrielle lokaliteter.

AF Decom har tidligere, på oppdrag fra Trioing AS, utført Miljøteknisk grunnundersøkelse (fase 1 og 2) for Varnaveien 32 (17.12.2008) vest for planområdet. På kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn (20.12.2012) er planområdet merket med "mulig forurenset grunn". Ifølge Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, så har det pågått galvaniseringsindustri på naboeiendommen (VingCard Elsafe A.S) fra antatt 1974 - 2009.

Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, så skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Om en fase 2 grunnundersøkelse påviser konsentrasjoner av miljøgifter over normverdi, skal det utarbeides en tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens § 2 - 6. Tiltaksplanen skal sendes kommunen for godkjenning før gravearbeider kan starte.



Figur 13: Utsnitt av kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn.

Det gjennomføres en fase 2 undersøkelse iht. Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 og Norsk standard NS10381-5: Jordkvalitet, Prøvetaking del 5: Veiledning for fremgangsmåte for undersøkelser av grunnforurensning på urbane og industrielle lokaliteter.

Temaet forurensning i grunnen skal inngå i konsekvensutredningen.

4.9.3 Geoteknikk

I de utfyllende bestemmelsene § 15 står det følgende om kvikkleire og marine avsetninger jfr. Pbl. § 11-9 punkt 6:

"I områder under marin grense der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17), § 7-3."

Jfr. temakart fra NGU ligger området under marin grense med stor sannsynlighet for marin leiere. Inn mot Høydaveien er det avsatt morenemasser (randmorene).

Norconsult har tidligere utarbeidet en geoteknisk rapport fra Varnaveien 32 i Moss (21.01.13). Jfr. rapporten er det ingen forhold-som tilsier rasfare. I et mindre område med dybde fra 2 til 8 meter er det registrert kvikkleire.

Område- og lokalstabilitet utredes jfr. NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Konsekvenser av å legge p-kjeller helt under bakken skal utredes.

Temaet geoteknikk skal inngå i konsekvensutredningen.

4.9.4 Radon

Jfr. kart fra NGU er aktsomhetsnivået moderat til lav når det gjelder radon. Eventuelle tiltak ivaretas i forbindelse med rammesøknaden jfr. TEK 17 § 13 – 5.

Teamet anses som avklart og utredes ikke videre. Temaet omtales i planbeskrivelsen.

4.9.5 ROS - analyse

Jfr. Pbl. § 4 - 3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS - analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

Det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse jfr. krav i NS5814 og rundskriv fra DSB (Kartlegging av risiko og sårbarhet 2010). De viktigste temaene i ROS – analysen skal inngå i konsekvensutredningen.

ROS – analysen skal inngå i konsekvensutredningen.

5 OPPSUMMERING

5.1 Oppsummering av vurderinger som skal gjøres

Kap.	Utredningstema	KU tema	Vurderinger som skal gjøres
4.1	Landskap og estetikk	X	Dagens overordnede bygningstypologi for tilgrensende bebyggelse beskrives. Aktuelle perspektiver inkludert illustrasjoner fra bakkeplan skal vise kritiske punkter. Det utarbeides nødvendig illustrasjonsmateriale som kan dokumentere tiltakets nær- og fjernvirkning.
4.2	Naturmangfold		Planområdet anses som avklart jfr. Naturmangfoldloven § 7, 8 og 12. Det gjøres en registrering av eksisterende grøntområder innenfor planområdet med beskrivelse av arter.
4.3	Grønnstruktur		Av planbeskrivelsen skal det fremgå hvordan eksisterende grønnstruktur blir ivaretatt, og hvordan ny grønnstruktur etableres.
4.4.1	Kulturminner nyere tid		Temaet anses som avklart og utredes ikke videre. Temaet omtales i planbeskrivelsen.
4.4.2	Kulturminner fredet		Temaet anses som avklart og utredes ikke videre. Temaet omtales i planbeskrivelsen.
4.5	Trafikk	X	Ut fra forventet turproduksjon gjøres det en analyse av tiltakets konsekvenser for vegsystemet og trafiksikkerhet. Tilrettelegging for forbindelseslinjer for myke trafikanter, trafiksikkerhet og skolevei vil være viktige temaer i trafikkanalysen.
4.6.1	Vann og avløp		Det utarbeides overordnet vann- og avløpsplan i henhold til gjeldende VA - norm. Planen skal angi prinsipppløsninger for området, og vise sammenheng med overordnet hovedsystem.
4.6.2	Overvannshåndtering	X	Det utarbeides plan for håndtering av overvann i henhold til gjeldende overvannsnorm. Prinsipper for lokal overvannsdisponering (LOD) skal legges til grunn.
4.7	Barn og unge		Konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø forutsettes beskrevet og vurdert særskilt i planbeskrivelsen med vekt på uteoppholdsareal og lekeplasser.

4.8	Energi		Plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder utarbeides.
4.9.1	Forurensning i grunnen	X	Det gjennomføres en fase 2 undersøkelse iht. Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009 og Norsk standard NS10381-5: Jordkvalitet, Prøvetaking del 5: Veiledning for fremgangsmåte for undersøkelser av grunnforurensning på urbane og industrielle lokaliteter.
4.9.2	Støy	X	Det beregnes støysoner i henhold til T – 1442. Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i eksisterende og framtidig forventet økning i trafikkmengde som følge av planlagte tiltak. Eventuelle behov for støytiltak beskrives og innarbeides i bestemmelsen.
4.9.3	Geoteknikk	X	Område- og lokalstabilitet utredes jfr. NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Konsekvenser av å legge p-kjeller helt under bakken skal utredes.
4.9.4	Radon		Temaet anses som avklart og utredes ikke videre. Ivaretas jfr. TEK 17 § 13 – 5.
4.9.5	ROS - analyse	X	Det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse jfr. krav i NS5814 og rundskriv fra DSB. De viktigste temaene i ROS – analysen skal inngå i konsekvensutredningen.

5.2 Metode

Planalternativene skal undersøkes og utredes til et likeverdig og sammenlignbart nivå. Det skal redegjøres for hvordan alternativene kan bygges ut trinnvis.

Utredningene må avklare om det er behov for avbøtende tiltak i forbindelse med gjennomføringen av planen. I tillegg skal det avklares om det er behov for undersøkelser og tiltak, med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av planen.

Konsekvensutredningen skal inneholde oppsummering og sammenstilling av virkningene. Konsekvensutredningen skal inneholde forslagsstillers anbefaling, og vurdere behovet for eventuelle nærmere undersøkelser før gjennomføring.

Alle faglige rapporter skal inneholde et sammendrag med konklusjon, og eventuelt forslag til tiltak der det er aktuelt. Metodene som skal benyttes for de enkelte temautredningene fremgår av nevnte veiledere, retningslinjer og lovverk det er henvist til.

6 PLANPROSESS OG GJENNOMFØRING

6.1 Behandling og fastsetting av planprogram

For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn (jfr. Pbl. § 4 – 1 1. ledd), skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, samtidig med varsling av planoppstart jfr. Pbl. § 4 – 1 2. ledd (minimum 6 uker). Kommunen fastsetter planprogrammet.

6.2 Planforslag og konsekvensutredning

Reguleringsplanen vil bli utarbeidet som detaljregulering i henhold til Pbl. § 12 – 3. Oppstart av reguleringsplanarbeidet varsles i henhold til § 12 – 8. Forslag til reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram.

6.3 Samråd, informasjon og deltagelse i planprosess

Det vises til Pbl. § 12.8 mht. krav til informasjon og medvirkning. Medvirkning og kontakt med næringsdrivende og beboerne i området vil bli ivaretatt i planprosessen med muligheter for innspill gjennom høringsperiodene.

Det forutsettes avholdt medvirkningsmøte i forbindelse med forhåndsvarselet, og åpent møte ved offentlig ettersyn av planforslaget. Videre vil det være kontakt med kommunens barnerepresentant, hvor blant annet tilrettelegging for skolevei/gang- og sykkel vil være et sentralt tema. Planene vil bli presentert i regionalt Planforum.

6.4 Koordinering mot kommunedelplanprosessen

Antatt oppstart av arbeidet med kommunedelplanen er våren 2020. Det vil være dialog med tanke på koordinering opp mot kommunedelplanprosessen, og det må tas høyde for at det kan komme føringer fra arbeidet med KDP.

6.5 Fremdriftsplan

Forslaget til fremdriftsplan er kun foreløpig, da det er usikkerheter blant annet knyttet til arbeidet med kommunedelplanen. Frist for uttalelser kan bli forlenget, og tidspunkt for behandling av vedtak av planprogrammet kan forskyves.

Planprogram

Aktivitet	Uke/dato
Varsle oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram.	Ca. uke 12 - 19. Samtidig med varsel om oppstart. Minimum 6 uker høringsfrist.
Fastsetting av planprogram. Behandles i PBT (Tidligere TU) og kommunestyret.	PBT uke 22, KS uke 24. Normalt innen 10 uker etter frist for å avgi høringsuttalelser.

Fra fastsatt planprogram til sluttbehandling

Offentlig ettersyn: Januar 2021.
Vedtak: Sommer 2021.

7 VEDLEGG

Illustrasjonene viser en mulig utnyttelse av området med et volum og bruksareal slik det er beskrevet i kapittel 3.2 om alternativer.

7.1 3D – illustrasjoner

