

OPPSTARTMØTE FOR PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN FOR VESTRE HUGGENESVEI 63

REFERAT

Planens navn: Planinitiativ for Vestre Huggenesvei 63
Plan-ID: 468
Eiendomsforhold/gårds- og bruksnummer: 157/21
Lokalisering/adresse: Vestre Huggenesvei 63, 1580 Rygge

Forslagsstiller: Vestre Huggenesvei 63 AS v/Ole Christian Trandem
Adresse/e-post: ole.trandem@ostfoldgress.no
Fagkyndig plankonsulent/kontaktperson: Østvind Arkitekter v/Daniel Eggereide
Adresse/e-post: de@ostvind.no
Kommunens kontaktperson: Ingrid Elizabeth Haraldseid
Kontaktpersoner fra andre fag: Inger Marie Bjølseth – Miljøavdelingen
Inger Marie Bjølseth Inger.Marie.Bjolseth@moss.kommune.no

Formål med planen:

Området foreslås regulert til industri/lager og næring.
Vestre Huggenesvei 63 AS ønsker å etablere virksomhet for gjenbruk av tegl på Vestre huggenesvei 61-63. Østfold Gress AS driver blant annet med produksjon av sedummatter, og de ønsker i den forbindelse å bearbeide brukt teglstein forgjenbruk som tilslag i vekstmasser. Forslagsstiller ønsker derfor å legge til rette for lagring og bearbeiding av tegl på foreslått lokalisering.

Plansituasjon/gjeldende planer i området.

Kommunale arealplaner:

Området er ikke detaljregulert i dag, men er i gjeldene kommuneplan regulert til næringsvirksomhet. Planinitiativet er i tråd med gjeldende regulering.

Regionale planer:

Fylkesplan for Østfold;

Regionen vil jobbe sammen for å sikre Vansjø som drikkevannskilde samtidig som det legges til rette for at området kan utvikles som rekreasjonsområde. Vansjø kan være en mulig ressurs i forhold til næringsutvikling, og særlig med tanke på turisme. En slik utvikling må være bærekraftig.

Aktuelt med felles behandling av plan og byggesak?

Forslagsstiller ser ikke for seg at det skulle være aktuelt.

Konsekvensutredning, jfr PBL Kap. VII-a

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

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

Kommunens konklusjon:

Forslagsstiller ønsker å lagre og bearbeide/knuse av tegl på eiendommen. Tegelen som kommer inn til anlegget skal er renses og er å regne som ren. Planområdet utgjør om lag 8 daa. Tiltaket omfattes av vedlegg to i forskrift om konsekvensutredning. Ved vurdering om det er egenskaper ved planen som gir vesentlige virkninger for miljø og samfunn har

kommune vurdert planinitiativet mot V §10, punkt a-h i forskriften. Kommunen har vurdert at planens intensjon eller beliggenhet ikke går på bekostning av verneområder for natur eller kulturminner. Det er ikke registrert truede arter eller kulturminner i planområdet. Området er tidligere brukt i forbindelse med massedeposering, og ligger i dag brakk. Området er ikke utsatt for ras eller skred. Kommunen vurderer derfor at det ikke vil være behov for konsekvensutredning. Dette vil også være gjeldene dersom deler av det tilgrensende LNF området som i dag benyttes til boligbebyggelse innlemmes i planen. Det er fordi det er en liten del av en større landbrukseiendom, og arealet har mindre betydning landbruksmessig og vil ikke være av vesentlig betydning for landbrukseiendommen.

Viktige/aktuelle tema i planarbeidet

- Geoteknikk/områdestabilitet): 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
Kommunen oppfordrer til å registrere alle funn om grunnforhold i NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser)
- Naturmangfold, det er ikke registrert truede arter i Miljødirektoratets database. Må redegjøres for naturmangfoldloven §§ 8-12 i planbeskrivelsen.
- Forurensset grunn. Tilbakemeldingen fra miljøavdelingen er at når man skal grave i grunnen må man utarbeide en tiltaksplan for forurensset grunn. Dette fordi man ved graving kan spre forurensning til andre områder. Man må da ta ut et visst antall prøver, og avhengig av hvor forurensset grunnen er, må man gjøre tiltak. Hva man må gjøre av tiltak, avhenger også av hva som skal bygges; industribygg, bolighus, barnehage, butikk etc. Alt dette står i Forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltakshaver bør bruke en erfaren konsulent/rådgiver til å utarbeide tiltaksplan. Tiltaksplanen skal godkjennes av avdeling natur, klima og bymiljø. Tiltakshaver kan ikke starte gravearbeider før tiltaksplan er godkjent.
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2004-06-01-931/kap2#kap2>
- Tilpassing til omgivelser (vurdering av strøkskarakter): Hensiktsmessig at bygningen ser ut som en landbruksbygning i både utforming og farge/materialbruk.
- Trafikk – redegjøre for trafikken, eventuell endring fra dagens trafikkbilde.
- Forholdet til Vansjø/ Oslofjorden: avrenning til Vansjø, redegjøre for overvannshåndtering.
- Støy T-1442: støy skal vurderes etter T-1442, støypåvirkning på omgivelser må være en del av vurderingen (eks refleksjon fra fasader/nye støyskjermer) redegjøre for boliger, forslag til avbøtende tiltak. Ulike tiltak må vurderes nærmere for å redusere støy og støv plassering av bygninger. Mye avhenger av eventuell regulering av naboeiendom. Det kan bli satt rammer for når støy kan foregå – for eksempel om bør knusingen skje innendørs, for å redusere ulemper for omgivelsene med tanke på både støy og støv.
- Luftkvalitet: luftkvalitet skal vurderes etter T-1520, eventuelle tiltak må sikres i plangrep og bestemmelser: Det skal redegjøres for støv i planprosessen. Dersom boligen ikke reguleres inn i næringsformålet skal den ivaretas med støyskjerming.
- Planen må svare ut hvordan kravene i MIBs veileder følges. Konkret vurdering av tilgang til slukke vann (avstand til kummer og kapasitet). Oppstillingsplasser for brannbil må vises sånn at vi kan vurdere avstand til slukke vann. Kapasitet på slukke vann beregnes av Cowi. Kontakt kommunens VA-avd. tidlig i prosessen, da det kan være noe ventetid.
- 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. 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 Troll dalen, 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.)

- 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. Redegjør kort for dette i planbeskrivelsen.
- 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 byggematerialerKlimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

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. Ikke behov for mer medvirkning enn lovens minimumskrav.

Digitalt plangrunnlag:

Lovhenvisning: <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 planavgrensingen 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.

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, men det må avklares om boligen skal inn i planen. Dersom det er tilfelle skal saken behandles av PBT før oppstart varsles.

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

På oppstartsmøtet ble det lagt frem av forslagsstiller at de vurderer å regulere inn deler av naboeiendommen Vestre Huggenesvei 65 inn i planområdet. Planavdelingen har vært i kontakt med landbruksavdelingen som kan vurdere det så lenge det ikke medfører omdisponering av dyrket mark. Ved spørsmål om at Støa gård da mister kårboligen var svaret at driftsgrunnlaget på eiendommen ikke tilsier noe behov for kårbolig.

Det er allikevel slik at dersom tiltakshaver ønsker å ta med den delen av naboeiendommen med i reguleringsprosessen vil de gå imot gjeldende kommuneplan. Det er derfor behov for

at planavgrensningen utvides og det sendes inn et nytt planinitiativ med utvidet plangrense. Dette nye planinitiativet skal da behandles politisk før det kan varsles oppstart. Dette er ikke en beslutning som kan gjøres administrativt.

Skal forslaget legges frem for Regionalt planforum?

Nei.

Oppstartsvarsel:

Forslag til oppstarts varsel 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.

Forslag til framdriftsplan:

Aktivitet	Uke/dato	Materiale	
Dialogmøte 1 Tema: • ... • ... • ...	Uke x	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Dialogmøte 2 Tema: • ... • ... • ...	Uke x	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Kart og bestemmelsesmøte Tema: • ... • ... • ...	Uke x	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
Sendte 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: 29.09.2022

Referent: Ingrid Elizabeth Haraldseid, Moss kommune

Dialogmøter

Tema for dialogmøtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale (skal forelegges PBE to uker før dialogmøtet)	Møtedato	Ansvar
<u>Dialogmøte 1:</u> Konsept for bebyggelse og landskap, og forslag til adkomstløsning.	- Romlige illustrasjoner og snitt av bebyggelse og overganger mellom skoleanlegget og offentlige tilliggende rom - Enkel utomhusskisse - Oversikt over uteoppholdsarealer på tak og terreng - Romlige illustrasjoner av adkomstløsning - Viktige terrengsnitt	Uke: 10	Forslags stiller (FS)
<u>Dialogmøte 2:</u> - Konsept for bebyggelse og landskap - Utforming av uteoppholdsareal og sammenhengen med Hoff park. - Regulering av felt o_GS2 og o_V12. - Viktige innspill fra varsling av oppstart	- Skisse til plan og snitt for felt o_GS2 og o_V12. - Skisse til utomhusplan med forslag til materialbruk - Redegjørelse for overvannshåndtering - Evt. supplerende romlige skisser av konsept - Fysisk modell - Innspill fra varsling av oppstart		FS

<u>Evt. dialogmøte 3:</u> - Hvordan kvaliteter skal sikres i kart- og bestemmelser - Hvilke kvalitetsbestemmelser fra områdereguleringen som er relevante	- Beskrivelse av hvilke kvaliteter som dere vil sikre i kart- og bestemmelser - Fysisk modell		FS
<u>Kart- og bestemmelsesmøte</u>	- Utkast til bestemmelser - Utkast til plankart - Utkast til planbeskrivelse - Illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse		FS/PBE