



Fra:

Adm. enhet: Enhet Plan, bygg og geodata
Saksbehandler: Stian Berge
Arkivref.: 21/41804
Dato: 11.06.2021
Deres ref.:

Møte: Møtereferat - Oppstartsmøte - Detaljregulering - Kilsbakken

Til stede: Hege Dahl Isumvolden, Øyvind Løken (Arkitekturverket)
Idrees Malik, Sofian Mehmood (Kilsbakken Boligutvikling AS)
Ida Edfeldt, Anne Roer, Stian Berge (Moss kommune)

Forfall:

Referent: Stian Berge

Dato: 25.5.2021

Planens navn: Kilsbakken 8
Plan-ID: 445
Gårds- og bruksnummer: 3/ 10 67 og del av 2/ 2540
Forslagsstiller: Kilsbakken Boligutvikling AS
Fagkyndig: Arkitekturverket AS
Adresse: Kilsbakken 8
Saksbehandler: Stian Berge (Anne Roer)

Formål med planen

Utbygging av boliger i form av frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse.
Forslagsstiller oppgir 8-9 boliger som sannsynlig antall boenheter.

Plansituasjon/gjeldende planer i området.

Kommunale arealplaner:

Det er nylig vedtatt ny kommuneplan. Formålet for gjeldende eiendom er fremdeles boligformål. Kapittel 18 her omhandler forventninger til hva et planforslag skal innholde.

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](#)

Regionale planer:

Forholdet til fylkesplanen for Østfold: ingen relevante bestemmelser. Planområdet ligger på

grensen til kystsoneplan for Østfold.

Nasjonale planer og retningslinjer:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er relevante for planarbeidet.

Eiendomsgrenser

Plankonsulent oppgir at eiendommen skal være oppmålt i nyere tid og at det skal være koordinatfestede grenser.

Etterskrift fra planavdelingen: i kartet ser det ikke ut til at det er sikre grenser. Dette bør sjekkes opp mot evt oppmåling det ble vist til i møtet.

Aktuelt med felles behandling av plan og byggesak?

Grunnet foreløpig uavklart avtale med husprodusent og en fremtidig fleksibilitet ved utbygging, oppgis det ikke å være aktuelt i denne planen.

Konsekvensutredning, jfr PBL Kap. VII-a

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

Moss kommune er enige i vurderingen som forslagsstiller har gjort om at forslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):

Hele Moss kommune ligger under marin grense.

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

Utbyggingsavtale

Det vil varsles forhandlinger om utbyggingsavtale i annonse for varsel om oppstart. Kommunen informerer om at bidrag til utbedring av kryss ved Tigerplassen kan bli aktuelt. Det kan også være aktuelt med hensyn til utbedringer av VA-anlegg, utbedringer av vei ol.

For boliger:

Planavdelingen orienterer om kommunens behov for kommunale boliger og henviser til boligsosialt kontor ved ønske om å inngå avtale om tildelingsrett for kommunen i utbyggingsavtalen. Gode økonomiske vilkår gjennom Husbanken.

Boligsosial avdeling: Aud Kruse Gundersen, e-post: Aud.kruse.gundersen@moss.kommune.no, tlf.: 977 05 813

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

Store deler av planområdet antas å være fjell, eller at det er kort vei ned til fjell. Det skal ikke renskes «mer enn nødvendig».

Naturmangfold

Deler av planområdet er rester av eldre hage og registrert funn av fremmedart (Hybridslirekne) antas å stamme herfra. Det er enighet om at håndtering av dette krever egne bestemmelser.

Det er registrert et eiketree utenfor planområdet – treet (og rotsystem) bør hensyntas i anleggsfasen osv.

Kulturminner/hensynssoner:

Tilpassing til omgivelser (vurdering av strøkskarakter): forslagsstiller vurderer både eneboliger, kjedede enboliger ol. Bebyggelsen bør følge terrenget og trappes ned mot Kilsbakken.

Uterom

Kommuneplanens krav til utearealer skal oppfylles. Utnyttelse av terrengets topografi som en kvalitet kan vurderes, men det må også tas hensyn til universell utforming.

Trafikk og myke trafikanter

Deler av veien er inkludert i planområdet med tanke på mulige utbedringer. Veien er tidvis ganske smal. Planavdelingen diskuterer Kilsbakken internt med veiavdelingen før neste møte med forslagsstiller.

I en reguleringsprosess er det muligheter for andre parkeringsbestemmelser enn angitt i kommuneplanen. Det er ikke lenger krav om minimum antall plasser, men maksimum antall. Gjesteparkering er ofte i sidegater, men her må dette ivaretas innenfor planområdet.

Støy T-1442:

Området ligger ikke innenfor avvikssonen for støy i kommuneplanen. Det betyr at man i prinsippet ikke skal ha boliger i rød eller gul støysone i dette området. Deler av planområdet er innenfor gul støysone mot øst.

Det vil også være behov for bestemmelser om støy i anleggsperioden.

Overvann

Avrenning må kartlegges og omfattes av reguleringsbestemmelser.

Vann og avløp

Usikkert om det er tilstrekkelig kapasitet eller om utbygging krever utbedring. Saksbehandler forhører seg med VA-avdelingen.

Renovasjonsløsning

Ikke aktuelt med søppelsug her. Mest sannsynlig et felles anlegg mot veien med normale dunker. Movars veileder skal legges til grunn.

Samfunnssikkerhet/ROS-analyse:

- Planen må svare ut hvordan kravene i MIBs veileder følges. Konkret vurdering av tilgang til slukkevann (avstand til kummer og kapasitet) Planavgrensning: behov for justering? Sjekk tilpasning til naboplaner.
- Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsipløsninger 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. [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.
- Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.
- 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.

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. Kommunen vil arrangere åpen kontordag eller tilsvarende i høringsperioden.

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

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?

Administrasjonen anbefaler oppstart av planarbeidet.

Avklaringer/konklusjoner:

Fremdrift for planarbeidet

Forslagsstiller vil varsle oppstart før sommerferien. Dette bør gjøres i løpet av første del av juni.

Skal forslaget legges frem for Regionalt planforum?

Foreløpig vurderes dette ikke som 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 varsling i 1 avis)

Elektronisk kunngjøring på Moss kommunes hjemmeside.

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