

OPPSTARTMØTE FOR PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN

REFERAT

Til stede: Tomm Berger, Kjell Kristiansen, Kjersti Kibsgaard (Onstad Eiendom og Invest), Heidi Høiseth, Kine Marie Bangsund (Multiconsult), Stian Berge, Dorte Rudlang (Moss kommune)

Møtedato: 23.08.2022

Planens navn: Abels gate 50

Plan-ID: 0104 456

Eiendomsforhold/gårds- og bruksnummer: 2/2356 og 2/2362

Lokalisering/adresse: Abels gate 50

Forslagsstiller: Onstad Eiendom og Invest AS

Fagkyndig plankonsulent/kontaktperson: Multiconsult AS

Adresse/e-post: heidi.hoiseth@multiconsult.no

Kommunens kontaktperson: Dorte Rudlang, dorte.rudlang@moss.kommune.no, 94022984

Andre kontaktpersoner i kommunen:

Vei, vann og avløp: ernst.ole.bekkedal@moss.kommune.no

Boligsosialt kontor: aud.kruse.gundersen@moss.kommune.no

Utbyggingsavtale: ann-janette.hansen@moss.kommune.no

Cowi (Beregning av slukkevannskapasitet): Arild Kirkerød, AKI@cowi.com, tel 95144575

Anbefale oppstart:

Kan administrasjonen anbefale oppstart?

Ja, men det er en forutsetning at man finner en løsning som ivaretar offentlig VA og krav tilknyttet dette i planleggingen.

Formål med planen:

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i Abels gate 50, gnr/bnr 2/2356 og 2/2362. Eiendommene er til sammen 11,8 daa stort, men planområdet vil omfatte bl.a. noe arealer i vei og Vansjø i tillegg. Eiendommene benyttes i dag til næringsvirksomhet i form av byggevarehandel, og er bebygget med flere bygninger tilpasset denne bruken.

Plansituasjon/gjeldende planer i området.

Kommunale arealplaner:

Gjeldende reguleringsplan i området: Eiendommen er uregulert

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan: Fremtidig boligbebyggelse (ca 9,3 daa), friområde (ca 2,7 daa). Hensynssone friluftsliv.

Se bestemmelser i kommuneplanen. Se spesielt til kap. 18 hvor det er kommet flere punkter enn det var i den gamle kommuneplanen. Noen av punktene kommer vi inn på i referatet, men alt er ikke med.

Kommunale temaplaner (ikke uttømmende liste):

- Kommunedelplan for levekår og livskvalitet
- Kommunedelplan for klima
- Sykkelplass
- Trafikksikkerhetsplan
- Felles veileder for overvannshåndtering for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør– gjort gjeldende gjennom kommuneplanen.
- Særregler for vann og avløp
- Plan for levekår og livskvalitet i en livsløpsstandard (LOL-planen)
- Kommer: Parkeringsstrategi og norm

Regionale planer:

Forholdet til fylkesplanen for Østfold: Bl.a. forholdet til vassdraget og boligutvikling. Det kan være andre regionale føringer som er relevante for din sak.

Statlige planretningslinjer:

Omfattes av bla. følgende rikspolitiske og statlige retningslinjer (RPR/RPB):
Retningslinjer for : Barn og unge i planlegging, klima og energi, areal og transport, verna vassdrag med flere.

Eiendomsgrenser

Usikre grenser: Dersom grensene er usikre (ikke koordinatfestet) bør det som regel foretas en oppmålingsforretning for å få fastlagt nøyaktig grense før det utarbeides reguleringsplan. Siden fortau skal utvides vil eiendomsgrenser mot vei endres, og det er derfor ikke behov for å måle inn eksisterende grenser. Eventuelt måle inn grense nærmest brua. De to eiendommene bør slås sammen. Sistnevnte kan ligge som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

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.

Konsekvensutredning, jfr. PBL Kap. VII-a

Tiltaket antas å ikke kreve konsekvensutredning. Kommunen stiller seg bak vurderingen av KU-plikt som er gjort av forslagsstiller i planinitiativet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):

Hele Moss kommune ligger under marin grense. Flere steder har en helningsgrad (husk å ta med eventuell skråning i vann/sjø) som tilsier rasfare. I tillegg medfører overvannshåndtering og påvirkning av grunnvannsstand en reell fare for ras som må utredes i plansakens tidlige fase.

Utbyggingsavtale

Det er aktuelt med utbyggingsavtale, og det kan være lurt å varsle utbyggingsavtale samtidig som oppstart med planen. Kan bl.a. være aktuelt for vei/ fortau, VA og friområdet. Utbygger må selv ta kontakt med kommunen når man er klar til å starte arbeidet med utbyggingsavtalen. Se kontaktinfo øverst i referatet.

For boliger:

Kommunen har behov for kommunale boliger, og det er mulig å inngå avtale om tildelingsrett for kommunen i utbyggingsavtalen. Henvendelse rettes til Boligsosialt kontor. Det er gode økonomiske vilkår gjennom Husbanken. Politikerne er opptatt av at det tilrettelegges for mangfold i boligtilbudet. F.eks. ved å benytte dele løsninger og leie til eie.

Kommunen er også opptatt av boligtype-sammensetning. Bør være et tema i diskusjon om plangrep.

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)

- **Tilpassing til omgivelser** (vurdering av strøkskarakter)

Dette er et viktig tema som vil følges opp videre. På grunn av beliggenheten eksponert mot Vansjø vil vi også se på fjernvirkningen fra vannet og Nesparken.

Materialbruk og farger blir et tema i den videre planleggingen, og det bør utformes bestemmelser knyttet til dette. Vi ser på eksempler på bestemmelser/formuleringer som er passe fleksible.

80 boenheter kan være litt mye. Må vurdere utnyttelsesgrad.

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.

- **Flom**

Det må gjøres en vurdering ihht TEK og sikkerhet mot flom i plansaken. Må vurdere sikkerhetsklasse og sannsynligheten for flom, deretter tiltak. Garasjeanlegg ligger lavere enn flomkote +28.

Kommunens kartløsning viser at det går en (teoretisk) flomvei over eiendommen. Endres flomveien av tiltaket? Løsningen må ivareta dette forholdet.

- **VA**

Det er pumpestasjon og rørledninger på eiendommen. Plangrepet må ta hensyn til dette. Kan være aktuelt med egne møter med VA-avdelingen. Dette bør skje tidlig i prosessen.

Må undersøke kapasitet på vann og avløp. Beregning av slukkevann gjøres av Cowi, og det kan ta noe tid å få beregninger, så det bør bestilles i tide, se kontaktinfo øverst i referatet).

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 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](#)

Se også tidligere tilbakemeldinger fra VVA (Kommunal avdeling for vei, vann og avløp).

- **Friområde**

Promenaden bør reduseres. Kantvegetasjonen er i utgangspunktet vernet, så man bør legge opp til å bevare så mye som mulig. Møtet med vannkanten bør antakelig være så naturlig som mulig. Har ikke fått uttalelse fra miljø i kommunen enda.

Om det er aktuelt med båtplasser vil bli behandlet ut fra innspill vi får i plansaken. Det må redegjøres for eventuelle konsekvenser for Vansjø inkl. naturmangfoldet i og ved

vannet i plansaken.

Frrområdet bør utformes slik at det ikke oppfattes som privat. Det bør vurderes om bebyggelsen i nærmest frrområdet kan trekkes noe tilbake. Positivt å få til en gjennomgang i vest.

- **Uterom og lek**

Kommunen har en liste med kvalitetskrav for lekeplasser og uterom som etterstrebes i arealplaner. Lista sendes over med referatet. Kanskje la noe av frrområdet telle som lek/uteoppholdsareal. Må eventuelt se på hvordan det henger sammen med helheten i prosjektet. Det må undersøkes om det er krav til avstand til trafo fra lekeområder.

Prosjektet bør finne en løsning som gir et naturlig skille mellom private og offentlige arealer (frrområdet).

- **Parkering**

1 plass pr bolig i kommuneplanen (18 m2 pr plass). Må være noe parkering på terreng (varelevering, hjemmehjelp osv.) i tillegg. Må kunne snu på egen eiendom. Parkeringsstrategi kommer, og det kan hende at denne legger til grunn et lavere antall p-plasser. Sykkelparkering m tak. Se også bestemmelser i kommuneplanen.

- **Forurensede masser**

Virksomheten på eiendommen tilsier at det kan være forurensede masser her. Deler av eiendommen er fyllmasser. Må kartlegge forurensede masser på eiendommen, mulig det blir krav til en fase 2 miljøteknisk undersøkelse i reguleringsfasen, og at det må knyttes bestemmelser til funnene. Kan det påvirke hvor det kan bygges?

Hverken vannkvaliteten eller vannstanden i Vansjø skal på noe tidspunkt bli påvirket av anleggsaktiviteter på den aktuelle eiendommen.

- **Renovasjonsløsning**

MOVARs veileder skal legges til grunn. Må tas tak i tidlig i prosessen da det viser seg å være plasskrevende. Renovasjonsløsningen kan ikke ligge så tett på nabo som vist i volumstudien.

Nedgravet løsning for prosjekter med mer enn 30 boliger. Renovasjonsbilen må kunne snu, ikke heise over fortau, avstandskrav, helning på oppstillingsplass osv.

- **Trafikk og myke trafikanter**

Se tidligere tilbakemeldinger fra VVA. Forslagsstiller kommenterer at kravet til utvidelse av vei og fortau i Abels gate er heftig. Kan være aktuelt med et eget møte med veiavdelingen i kommunen for å drøfte dette kravet.

Krysset mellom Abels gate og Vålerveien bør strammes opp.

- **Planavgrensning**

Ta med veiarealer i Abels gate, hele krysset mellom Abels gate og Vålerveien, inntil naboplan i Vålerveien og frem til brua. Forslag til planavgrensning sendes over før varsel om oppstart.

- **Boligkvalitet**

Planinitiativet viser flere ensidige nordvendte leiligheter. Plangrepet må endres for å unngå slike boliger. Eventuelle små leiligheter bør ikke få den dårligste plasseringen. Planområdets plassering egner seg godt for barnefamilier, og det bør vurderes

hvordan man kan legge til rette for leiligheter som er attraktive også for denne kjøpegruppen.

Inngangspartier bør plasseres med enklere tilgang fra kjøreadkomst.

- **Støy T-1442:** støy skal vurderes etter T-1442, støypåvirkning på omgivelser må være en del av vurderingen (eks refleksjon fra fasader/nye støyskjermer). Fartsgrense 30 km/t i Abels gate og 40 km/t i Vålerveien. Bør tas tak i tidlig, da resultater henger sammen med plangrepet. Kommunen undersøker om det finnes oppdaterte ÅDT-tall for veiene.

Andre aktuelle tema

- Naturmangfold og fremmede arter. Kan være behov for registreringer
- Naturmangfoldsloven §§ 8-12 skal vurderes konkret i planbeskrivelsen.
- Kulturminner/hensynssoner
- Barn og unge (lekeområder, skolevei, snarveier)
- Luftkvalitet: luftkvalitet skal vurderes etter T-1520, eventuelle tiltak må sikres i plangrep og bestemmelser. Tekstlig beskrivelse er tilstrekkelig for dette prosjektet.
- Soldiagram – angi konkret dato og tidspunkt på vår/høst. Kommunen kommer tilbake med forslag til aktuelle tidspunkt.
- Fjernvarmetilknytning: Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
- 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 og må samsvare med krav til avstand til fasader osv.
- 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 praksis vil det si at vi må ha en vurdering av massebalanse i alle planer hvor det gjøres inngrep i bakken.
- 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. Moss kommune har mer medvirkning – dette vurderes utfra plantype/omfang og lignende. Det kan være aktuelt med åpen kontordag i forbindelse med høringen.

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.

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. fra 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](#)

Avklaringer/konklusjoner:

Forholdet til VA-anlegg og pumpestasjon bør avklares tidlig.

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

Ingen punkter.

Skal forslaget legges frem for Regionalt planforum?

Antakelig ikke aktuelt.

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. Oppfordre grunneiere til å varsle eventuelle leietakere.

Forslag til framdriftsplan:

Det kan i tillegg være aktuelt med egne temamøter direkte med aktuelle fagavdelinger i kommunen. Saksbehandler deltar gjerne i møtene.

Aktivitet	Uke/dato	Materiale	
Dialogmøte 1 (evt to møter?) Tema: • Innspill fra varsel om oppstart • VA • Høyder utforming • Lek og MUA • Støy • Renovasjon • Friområde • Andre tema?	Uke ? Avtales når forslagsstiller er klar for møte.	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Dialogmøte 2 Tema: • Oppfølging fra forrige møte • Andre tema?	Uke ? Avtales når forslagsstiller er klar for møte.	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Kart og bestemmelsesmøte (SKAL gjennomføres før planen kan sendes inn)	Uke ?		FS/MK

Tema: • Kart • Bestemmelser • Oppfølging fra forrige møte • Evt andre tema?	Avtales når forslagsstiller er klar for møte.	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	
Komplett planforslag	Uke ?		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 ?		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: 24.08.2022

Referent: Dorte Rudlang