

# OPPSTARTMØTE FOR DETALJREGULERINGSPLAN – VÅRLI – 25.8.2021

## REFERAT

Planens navn: Vårli

Plan-ID: 3002-446

Eiendomsforhold/gårds- og bruksnummer: 104/240, 104/234, 104/237 (Trysilhus). 103/23 (Bane NOR). 109/1 (Trond Raade).

Forslagsstiller: Trysilhus Areal AS

Adresse/e-post: Hans Erik Unelsrød (Hans.Erik.Unelsrod@trysilhus.no)

Fagkyndig plankonsulent/kontaktperson: Henning Larsen AS

Adresse/e-post: Per Atle Tangen (per.atle.tangen@henninglarsen.com)

Kommunens kontaktperson: Stian Berge (stian.berge@moss.kommune.no)

Kontaktpersoner fra andre fag:

### **Formål med planen:**

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer. Planarbeidet har til hensikt å regulere delfelt B14 og B23 i områdeplanen. Totalt ca. 295 boenheter innenfor hele planområdet.

### **Plansituasjon/gjeldende planer i området.**

#### Kommunale arealplaner:

Gjeldende reguleringsplan i området: områdereguleringen for Gatu - Vårli - Solhøi (plan-ID M238).

*Etterskrift:* Områdeplanen omfatter ikke bestemmelser for uteopphold for felt B14 og B23. Planavdelingen legger derfor i utgangspunktet til grunn at det er kommuneplanens bestemmelser for uteopphold som gjelder for utarbeidelse av detaljregulering.

Forslagsstiller viser her til at generelle bestemmelser om uteoppholdsarealer er gitt i § 4.6 b) til områdeplanen. Dette burde vært plassert under fellesbestemmelser el.l., men planbeskrivelsens kap. 5.5 er tydelig på at det gjelder generelt.

Planavdelingen vurderer at ny detaljregulering uansett må ha egne bestemmelser for uteoppholdsarealer og at dette vil bli ivaretatt i den videre planprosessen.

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2021-2030: boligbebyggelse.

Ny kommuneplan:

*Reguleringsplaner i vedlegg I skal fortsatt gjelde foran kommuneplan, med følgende unntak:*

*- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.*

*- Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.*

Hensynssoner: bevaring naturmiljø (Gon-skogen)

Bevaring kulturmiljø på andre siden av jernbanen.

Rekkefølgekrav fra områdeplan: blant annet rundkjøring i Ryggeveien skal være bygget og gitt brukstillatelse før brukstillatelse for nye boliger kan gis. Bestemmelser for anleggsperiode osv må vurderes.

### Planer under arbeid

Reguleringsplan for hensettingsanlegg, Bane NOR.

Kommunale temaplaner:

Kommunen har flere temaplaner. Dere må se på hvilke som kan være aktuelle for deres plan.> [Kommunens planer - Moss kommune - Hovedportal](#)

Eks. (ikke uttømmende liste):

Hovedplan for VA

[Kommunedelplan for levekår og livskvalitet](#)

[Kommunedelplan for klima](#)

[Sykkelpplan](#)

[Trafikksikkerhetsplan](#)

Regionale planer:

Forholdet til fylkesplanen for Østfold:

Det kan være regionale føringer som er relevante for din sak.

Nasjonale planer og retningslinjer:

Omfattes av følgende RPR/RPB: (Barn, klima og energi, areal og transport, verna vassdrag, strandsonen langs sjøen med flere)

Nasjonale forventinger til kommunal planlegging

[Statlige planretningslinjer](#)

[Statlige planbestemmelser](#)

**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.

Nye eiendomsgrenser: Vil det blir behov for endring av grunneiendom som følge av planarbeidet? Tiltak på annen manns grunn ifm grunnarbeider?

**Aktuelt med felles behandling av plan og byggesak?**

Her menes felles behandling jfr plan- og bygningsloven § 12-15:

*Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.*

Dvs. nabovarsel for rammesøknad sendes ut sammen med reguleringsplan på høring, begge med samme høringsfrist. Opplyses fra forslagsstiller å være aktuelt for denne planen.

Rammesøknad for deler av feltet (flerfamilier).

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

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

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

Kommunens konklusjon:

Planavdelingens foreløpige vurdering er at forslaget ikke skal konsekvensutredes.

**Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):**

Hele Moss kommune ligger under marin grense. Flere steder har en helningsgrad som tilsier rasfare. I tillegg medfører overvannshåndtering og påvirkning av grunnvannsstand en reell fare for ras som må utredes i plansakens tidlige fase.

Blant annet:

- Geoteknikk (lav helningsgrad?)
- Støy
- Flomsone. NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.

### **Utbyggingsavtale**

Er det aktuelt med utbyggingsavtale? Må sees opp mot eksisterende avtale for områdeplanen.

Ny utbyggingsavtale bør varsles samtidig med oppstart av planarbeidet.

### **For boliger:**

Planavdelingen orienterer om kommunens behov for kommunale boliger, dersom det er aktuelt å inngå avtale om tildelingsrett for kommunen i utbyggingsavtalen, henv. boligsosialt kontor. Gode økonomiske vilkår gjennom Husbanken.

*Kontakt: Aud Kruse Gundersen*

*Boligtyper, sammensetning. Leie til eie.*

### **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](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).*  
Parkering i p-kjeller for blokkbebyggelse. Evt lavere utnyttelse hvis mer parkering på terreng. Geotekniske forhold påvirker plassering av p-kjeller.
- Naturmangfold og fremmede arter Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal vurderes konkret i planbeskrivelsen.  
Forurenset grunn i grensen til planområdet. *Rygge Hovedflystasjon – Tankanlegg NSB.* Prøver bør tas innenfor planområdet. Er dette ryddet tidligere? Forsvaret legges til på høringsliste.
- Kulturminner/hensynssoner: flere funn i nærhet av planområdet. Arkeologisk undersøkelse gjort i forbindelse med områdeplan. Disp fra ytterligere undersøkelser (dokumentasjon bør fremlegges).
- Tilpassing til omgivelser (vurdering av strøkskarakter): Naturlig å trappe ned høyder mot jernbanen og kulturlandskapet + Gonskogen. Ikke bygge høyere enn områdeplanen tilsier.

Planavdelingen understreker behovet for å justere utbyggingsområdet med hensyn til bevaring av Gon-skogen.

- Uterom: kommentert under *Kommunale arealplaner*. Egne bestemmelser for uteoppholdsareal vil utarbeides i planprosessen.
- Trafikk: rekkefølgekrav for opparbeidelse av rundkjøring ved Ryggeveien. Nylig oppført trafo må flyttes?
- Myke trafikanter (sykkel): kobling mellom områder. Sykkelparkering (under tak, opplyst).
- Barn og unge (lekeområder, skolevei, snarveier): viktig med god tilgang til Gonskogen.
- Støy T-1442 (11.juni 2021): støy skal vurderes etter T-1442, støypåvirkning på omgivelser må være en del av vurderingen (eks refleksjon fra fasader/nye støyskjermer).

Bane NOR orienterer om planlagt støyvoll med tilhørende støyskjerm på toppen. Med tanke på støy vil det være hensiktsmessig med lavere bebyggelse nærmest jernbanen.

- Luftkvalitet: luftkvalitet skal vurderes etter T-1520, eventuelle tiltak må sikres i plangrep og bestemmelser.
- Soldiagram – angi konkret dato og tidspunkt på vår/høst.
- Renovasjonsløsning: Movars veileder skal legges til grunn. Søppelsug under utredning i kommunen. Kontakt MOVAR om dette.
- 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 (inkludert overvann) 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 Trollaldalen, 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](#)
- 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. Planens omfang tilsier at dette gjøres gjeldende her.
- 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. Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> 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. Medvirkning bør som minimum løses som åpen kontordag. Planen som i større grad berører allmennhetens interesse bør/kan ha mer omfattende medvirkningsopplegg. I slike planer bør man tilstrebe å ha medvirkning så tidlig som mulig for eksempel ved 70% ferdig plan.

Spesielle interesser i Gon-skogen som bør hensyntas i utforming og planprosess.

### **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 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.

### **Punkter som gjenstår å avklare:**

- Tilpasning til Gon-skogen. Etter at områdeplanen ble vedtatt har hensettingsanlegget blitt aktuelt. Dette påvirker også Gon-skogen. For best mulig bevaring av skogen ønsker kommunen derfor at detaljregulering for Vårli hensyntar denne i større grad.
- Lite illustrasjoner i planinitiativet. Dette sendes inn til kommunen sammen med utkast til varsel om oppstart.

### **Skal forslaget legges frem for Regionalt planforum?**

Foreløpig er dette ikke vurdert som nødvendig. Områdeplanen ble lagt frem der.

### **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.

### Forslag til framdriftsplan:

Førstegangsbehandling skjer politisk. Det er enighet om at det bør holdes noen møter samtidig med utarbeidelsen av planforslaget. Slik kan planforslaget være mest mulig komplett ved innsendelse. Under skisseres et oppsett på mulig fremdriftsplan:

Eks:

Aktivitet	Uke/dato	Materiale	
Dialogmøte 1 Tema: <ul style="list-style-type: none"><li>Innspill til varsel om oppstart</li><li>Tilpasning til Gonskogen. Bevaring av trær.</li><li>Samkjøring med Bane NOR (feks. adkomstvei).</li></ul>	Uke 44	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet. Registrering av trær.	FS/MK
Dialogmøte 2 Tema: <ul style="list-style-type: none"><li>Rekkefølgebestemmelser fra områdeplanen.</li><li>Kart</li><li>Bestemmelser</li></ul>	Uke 47	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Komplett planforslag	Uke 48		FS
Skrive sak til førstegangsbehandling			MK
Førstegangsbehandling i PBT	12 uker til å fatte vedtak om off.e. Uke 4 - 2022		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 17 - 2022		FS
Skrive sak til andregangsbehandling	Ferdigbehandlet for vedtak innen 12 uker, kan forlenges med 6 uker i store saker		MK
Andregangsbehandling i PBT	Uke 22 - 2022		MK
Behandling i kommunestyret	Vedtak senest 12 uker etter ferdigbehandling		MK
Underrette om vedtatt plan			MK
Evt. klage på plan	3 uker klagefrist		

Dato: 3.9.2021

Referent: Stian Berge