

Moss kommune

Moss, 21.10.22

PLANINITIATIV FOR VESTRE HUGGENESVEI 61, 63 OG 65



Gårds- og bruksnummer: Gnr 157/21, samt del av gnr. 157/4 og gnr. 157/15

Reguleringsformål: Foreslås regulert til industri/lager og næring

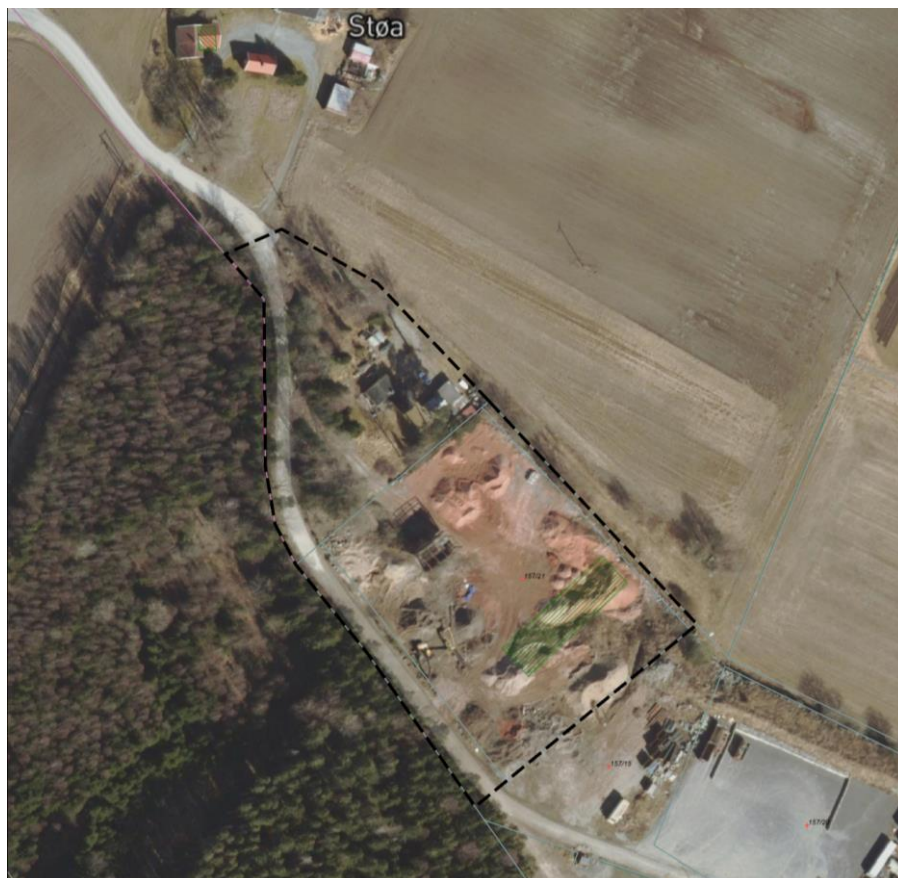
Forslagsstiller: Vestre Huggenes vei 63 AS, org.nr.: 952 279 475
v/Ole Christian Trandem, ole.trandem@ostfoldgress.no

Plankonsulent: Østavind Arkitekter AS, org.nr.: 976 060 180
v/Daniel Eggereide, de@ostavind.no

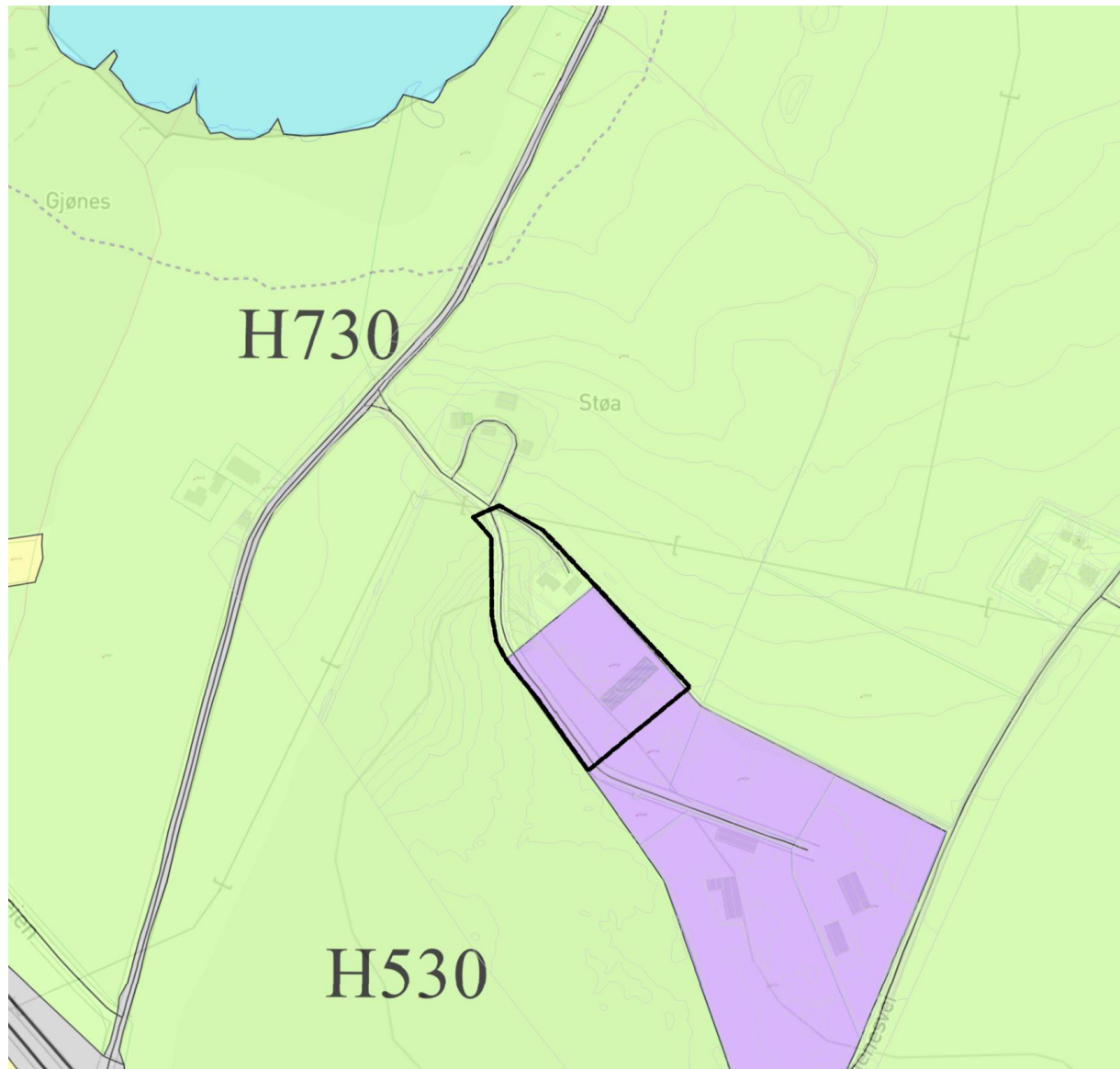
KART



Figur 1 Oversiktskart med lokalisering av området i hvit sirkel. Kilde: google



Figur 2 Oversikt over området på Vestre Huggenesvei i Moss kommune. Kilde: kommunekart



Figur 3 Kartutsnitt mer planavgrensning

BESKRIVELSE

Opplysninger etter forskriften

I henhold til FOR-2017-12-08-1950 (Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven) § 1 skal planinitiativet i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen

Vestre Huggenesvei 63 AS har planer om å etablere virksomhet for gjenbruk av tegl på eiendommen Vestre huggenesvei 61-63 i Moss kommune.

Østfold Gress AS driver blant annet med produksjon av sedummatter, og de ønsker i den forbindelse å bearbeide brukt teglstein for gjenbruk som tilslag i vekstmasser. Forslagsstiller ønsker derfor å legge til rette for lagring og bearbeiding av tegl på foreslått lokalisering.

Bearbeidingen baserer seg på å ta imot tegl fra rivningsfall, for så å rense og knuse teglen, før den får nytt liv som tilslag i vekstmasser for grønne tak. Tegl som kan gjenbrukes som bygningsmaterialer vil sorteres ut og gjenbrukes i nye bygg.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet består av eiendommen med gårds- og bruksnummer 157/21, samt deler av og gnr. 157/15 og gnr. 157/4. Arealet av planområdet utgjør ca. 12,6 daa.



Figur 4 Kartutsnitt med planavgrensning

Eiendommen (157/21) har et areal på ca. 6,8 daa, I tillegg er noen arealer rundt eiendommen tatt med i planavgrensningen. Disse arealene utgjør kårboligen nordvest for eiendommen med tilliggende områder, kjøreatkomst og en stripe mellom jordene og eiendommen som tidligere var tenkt som atkomstvei.

Alt areal innenfor planområdet er uregulert. Eiendommen Vestre Huggenes vei 61-63 er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kårboligen i Vestre Huggenes vei 65 er angitt til LNF-formål. Dagens adkomst er fra Vestre Huggenesvei.

Eiendommen (157/21) har en høydeforskjell på ca. 5 meter. Det omkringliggende området består i hovedsak av skogs- og naturområder mot vest, ulik næringsvirksomhet mot sørøst, og landbruksområde mot nord og øst. Det planlagte tiltaket vil ha en viss visuell virkning i landskapet, og den planlagte virksomheten kan medføre noe støy og støv. Dette er et forhold som blir viktig i det videre planarbeidet. Belastningen på omkringliggende eiendommer kan begrenses gjennom riktig planlegging av bygg og andre tiltak.

Foreslått tiltak omfatter bygg til produksjon og lagring av vekstmasser samt sortering av tegl. Tiltent bruk kan medføre noe støv og støy utenfor planområdet, og det blir derfor viktig å planlegge på en måte som reduserer ulempene av dette. For å skjerme eiendommen visuelt og redusere støv, er det foreløpig planlagt å etablere grønn vegetasjon langs grensen. Denne vegetasjonsskjermen blir som en forlengelse av eksisterende vegetasjonsskjerm rundt naboeiendommene. Bebyggelsen kan antageligvis plasseres på en slik måte at støy reduseres betydelig for omkringliggende eiendommer, men dette er en problematikk som må vurderes nærmere i det kommende planarbeidet.



Figur 5 Skråfoto av området med planområdet markert

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er foreløpig ingen planlagt bebyggelse i LNF-området som inkluderes. Området er inkludert i planområdet i samråd med kommunen, da det er vurdert som hensiktsmessig å vurdere omdisponering av det aktuelle arealet til næringsformål.

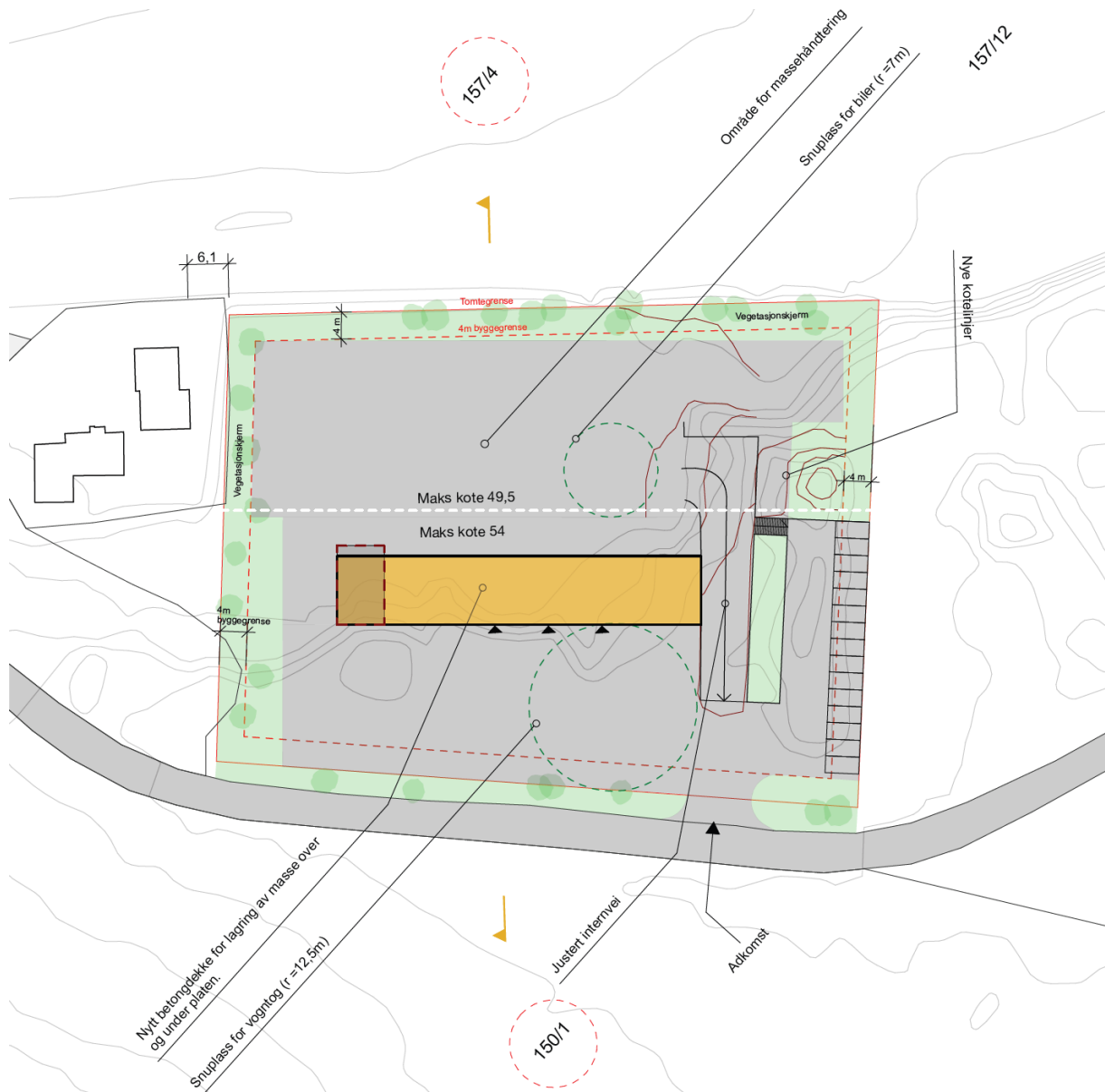
Virksomheten har nå behov for lagerbygg til lagring og sortering av masser. Det første som planlegges gjennomført er et bygg som dekker dagens behov. Virksomheten er imidlertid i vekst, og det kan derfor oppstå behov for en utvidelse etter hvert.

Det første som planlegges ført opp, er et betongdekke ved den eksisterende tippesjakten. Betongdekket er tenkt utført slik at det kan lagres masser under og over. Den eksisterende tippesjakten er planlagt omgjort til kontor-/personalrom.

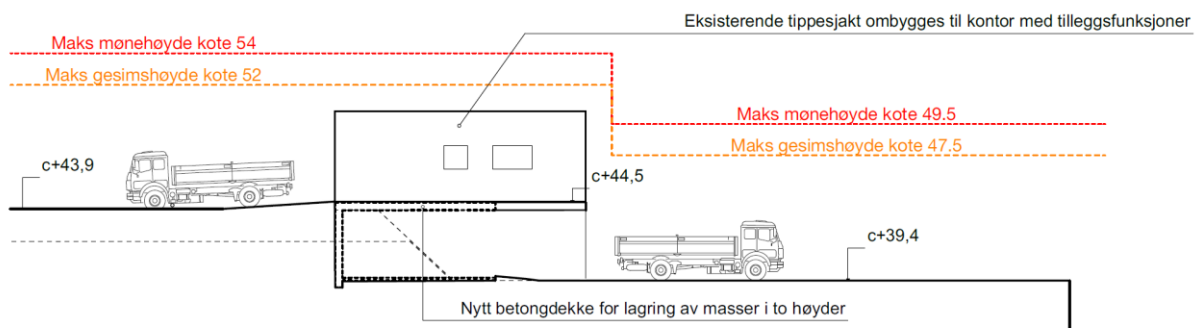
I tillegg ønskes det å legge til rette for å bygge både rundt og oppå betongdekket for å møte forventet vekst av virksomheten.

Ved drift av virksomheten vil det bli tilført tegl til eiendommen. Teglen må lagres under tak og vil deretter sorteres i tegl som kan gjenbrukes hel og tegl som ikke egner seg til slik gjenbruk. Teglen som ikke kan gjenbrukes hel, vil knuses til forskjellige størrelser og gjenbrukes gjennom produksjon av sedummatter.

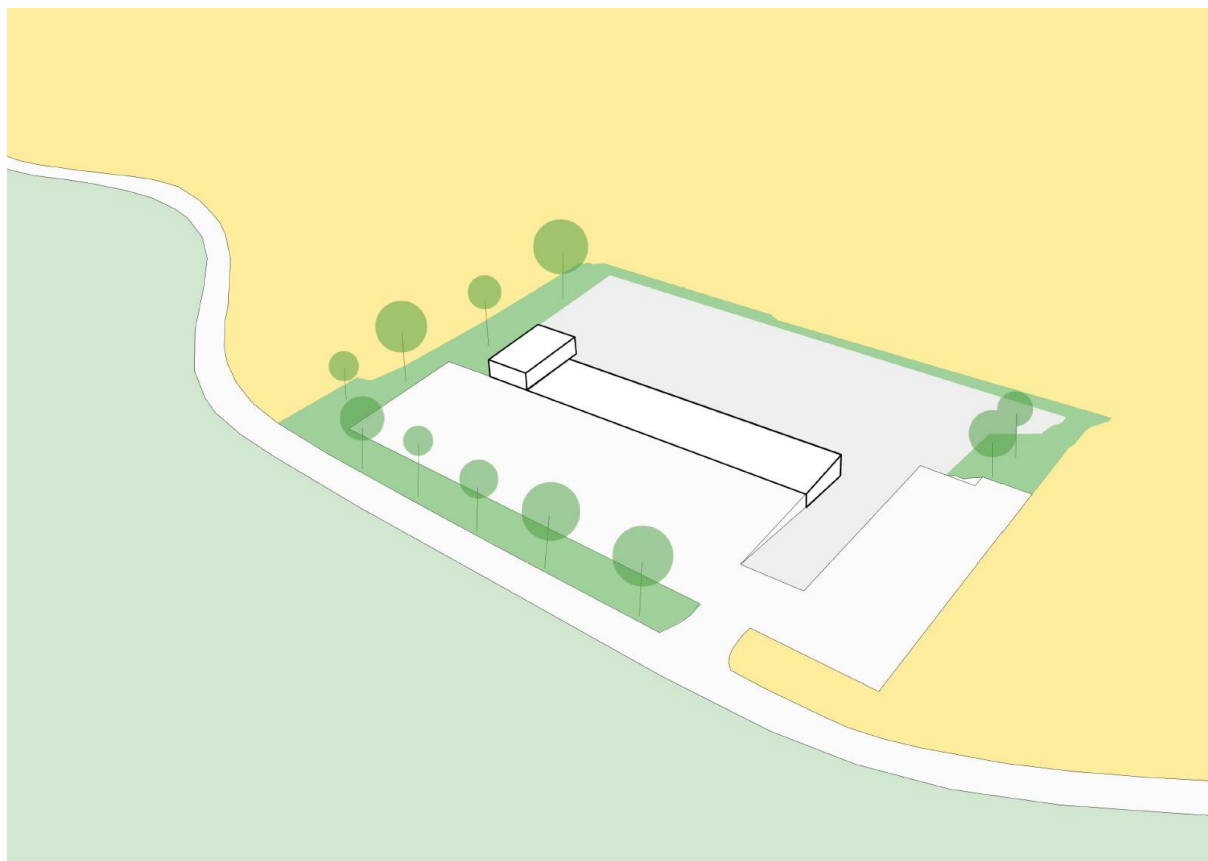
Virksomheten legger således opp til å gjenbruke bygningsmaterialer som ellers ville gått til spille. Det første byggetrinnet er planlagt som et enkelt betongdekke som vist under:



Figur 6 Enkel illustrasjonsplan med byggetrinn 1



Figur 7 Enkelt snitt av byggetrinn 1



Figur 8 Enkel volumillustrasjon av byggetrinn 1

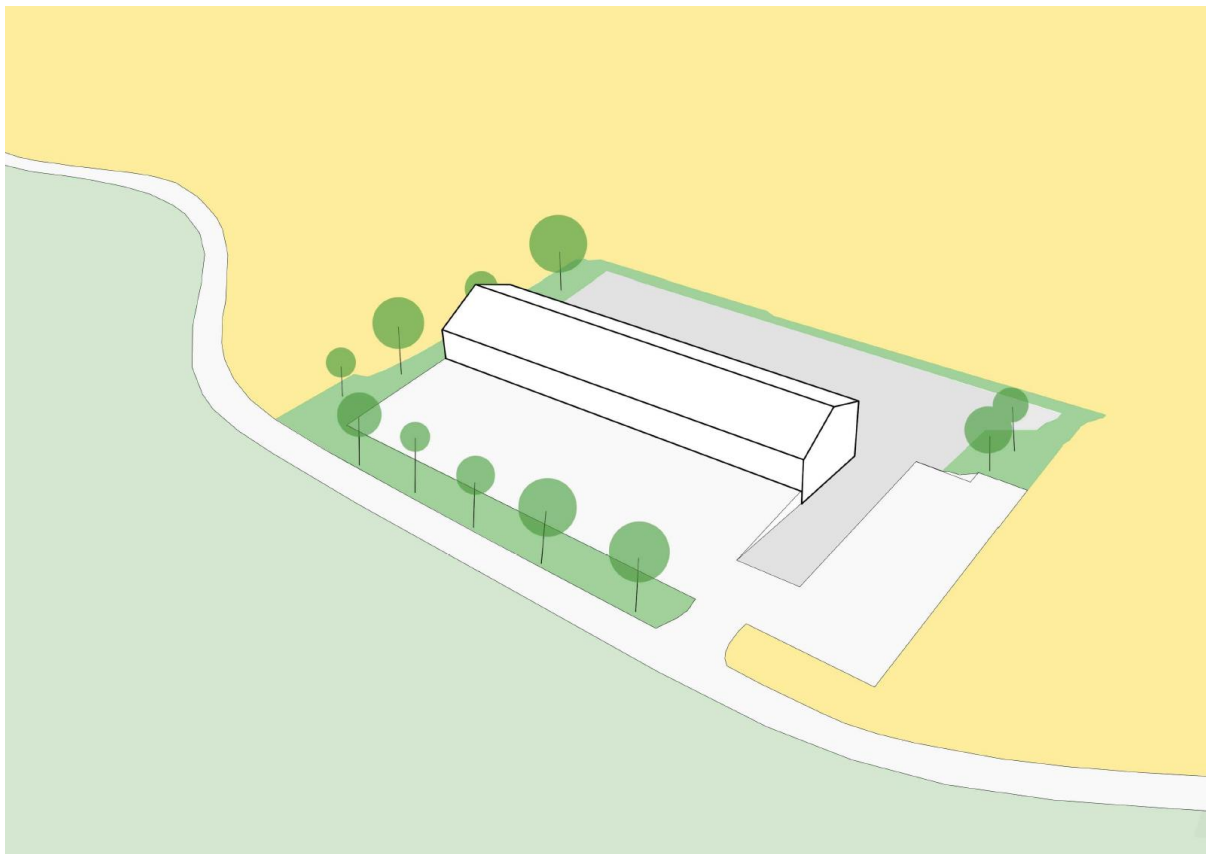
Byggetrinn 1, som får et bebygd areal på ca. 570 m² er altså et betongdekke som gir mulighet for lagring og sortering av masser under og over. Det er planlagt en rampe ned til det laveste nivået. I området rundt rampen er det planlagt noen parkeringsplasser. Terrenget må endres noe, men rampen og nivåene på tomten følger likevel i det vesentlige dagens terreng, og det er ikke behov for betydelige terrenginngrep.

Det ønskes også å regulere for en utvidelse dersom det skulle bli behov for det. Som eventuelt byggetrinn 2 etter betongdekket, er det ønske om å legge til rette for en bygning over betongkonstruksjonen i byggetrinn 1. Det er foreløpig planlagt en konstruksjon med form og skala som en driftsbygning i landbruket. Se illustrasjoner under:

Diagram illustrating the cross-section of a building structure with height annotations in meters above ground level (c+):

- Maks monehoyde kote 54** (Maximum internal height, elevation 54)
- Maks gesimshoyde kote 52** (Maximum roof height, elevation 52)
- Maks monehoyde kote 49.5** (Maximum internal height, elevation 49.5)
- Maks gesimshoyde kote 47.5** (Maximum roof height, elevation 47.5)
- c+43,9** (Ground level elevation on the left side)
- c+44,5** (Ground level elevation on the right side)
- c+39,4** (Ground level elevation on the far right side)
- 12 000** (Total height from the left ground level to the maximum internal height)
- 5000** (Height from the left ground level to the maximum roof height)

9

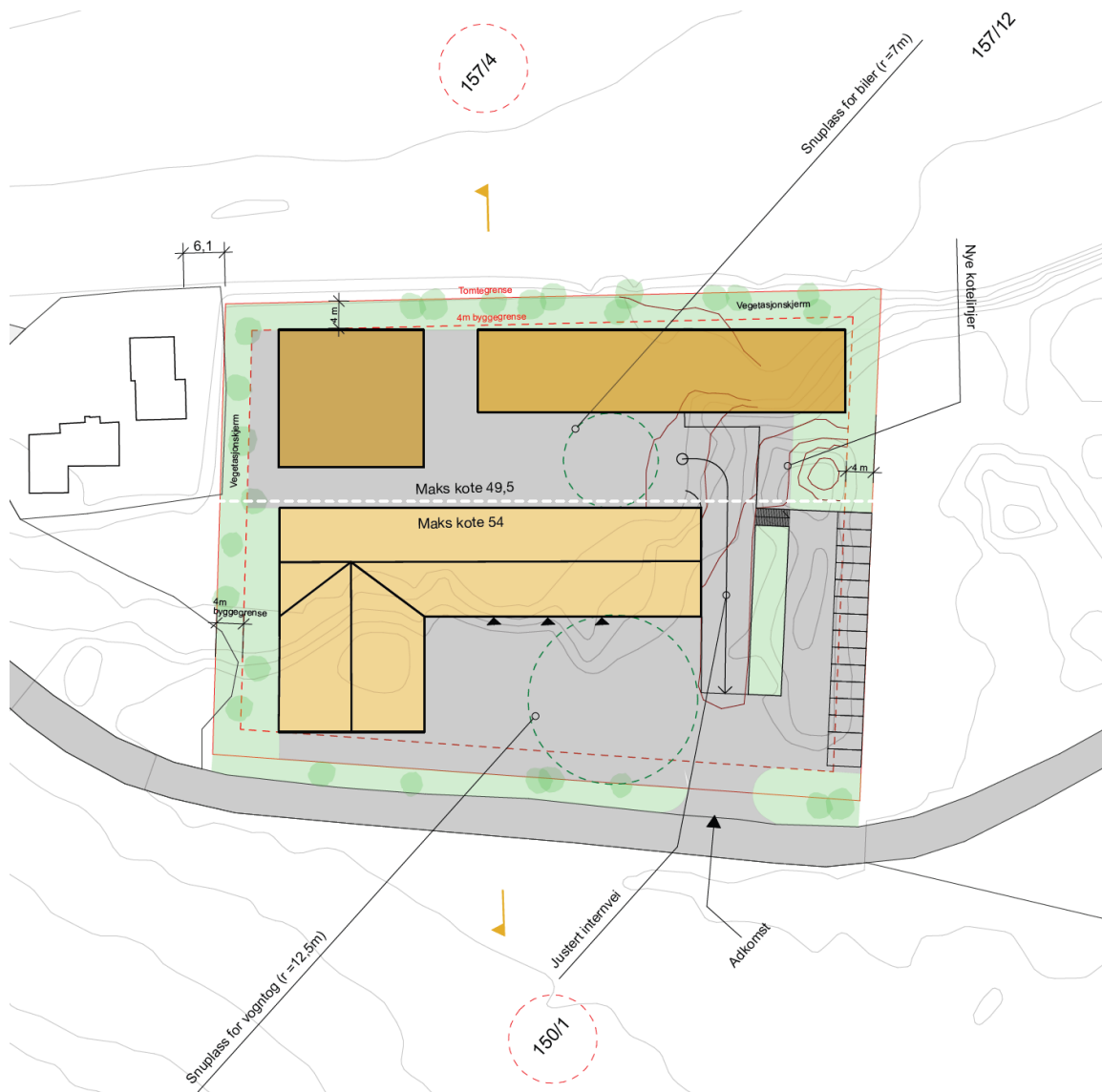


Figur 11 Enkel volumillustrasjon av byggetrinn 2

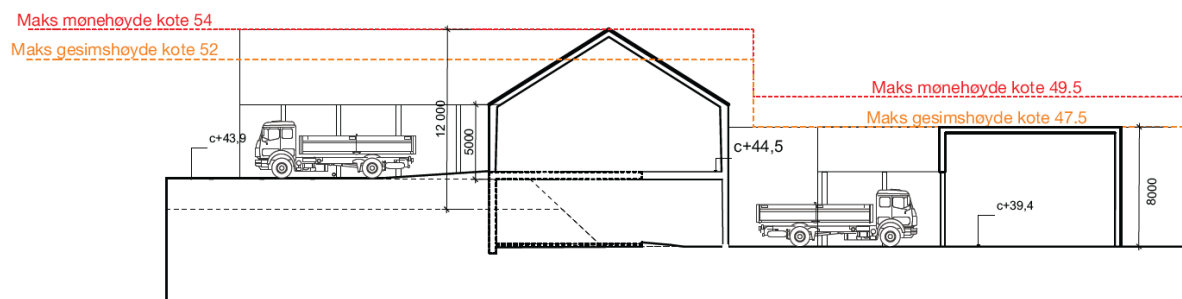
Byggetrinn 2 legger til rette for lager under tak både over og under betongdekket. Byggetrinn 2 medfører en utvidelse av det bebygde arealet på ca. 430 m² og gir et totalt bebygd areal på ca. 1000 m². Det kan være aktuelt å legge til rette for personalrom i lagerbygningen på toppen av betongdekket.

Det kan imidlertid bli behov for noen andre bygninger, f.eks. dersom man ønsker personalrom i egen bygning. Eventuell utvidelse av driften kan også synliggjøre behov som ikke fullt ut er kjent nå. Det ønskes derfor å legge til rette for at eiendommen kan bebygges noe mer enn vist i byggetrinn 2.

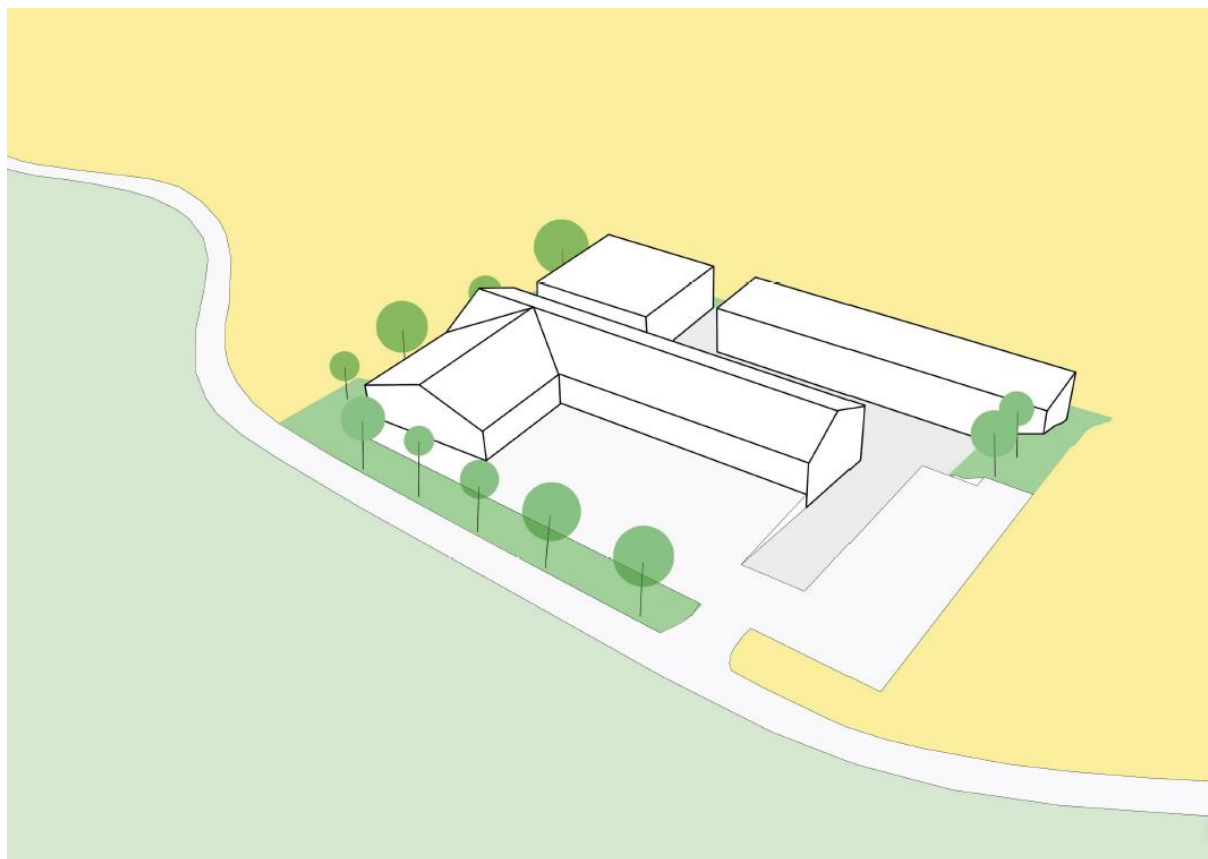
Under er det vist en mulig utnyttelse av eiendommen på sikt:



Figur 12 Enkel illustrasjonsplan med byggetrinn 3



Figur 13 Enkelt snitt av byggetrinn 3



Figur 14 Enkel volumillustrasjon av byggetrinn 3

Byggetrinn 3 tilfører ca. 1500 m² og gir et samlet bebygd areal på ca. 2500 m². Tomten har et areal på ca. 6800 m² og %-BYA ved full utnyttelse utgjør ca. 37 %. I tillegg kommer parkeringsplasser, og disse øker det bebygde arealet til litt over 40 %-BYA. Vi vurderer at det kan være rimelig at planforslaget legger til rette for 45 – 50 %-BYA. Endelig vurdering av tillatt bebygd areal må tas i samråd med kommunen videre i planprosessen.

Merk at de ulike byggetrinnene ikke er planlagt som byggetrinn, men angir forventet utvikling i henhold til eventuell utvidelse av virksomheten. Det kan derfor tenkes at en konstruksjon som er vist som byggetrinn 3 blir gjennomført før byggetrinn 2.

Bakgrunnen for at vi har valgt å illustrere det på denne måten er at forslagsstiller ikke vet helt hvordan fremtiden blir for virksomheten, men likevel ønsker å vise en tenkt utvikling hvis virksomheten utvides som antatt på det nåværende tidspunkt.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Av hensyn til den visuelle virkningen mot kulturlandskapet, er det valgt å holde bebyggelsen mot jordene nokså lave. For at lastebiler eller andre høye motorkjøretøy/anleggsmaskiner skal kunne kjøre inn og levere og håndtere massene der, er det likevel behov for en viss høyde. Foreslått høyde på disse byggene er 8 meter.

Bygningen i «midten» (byggetrinn 2) vil bli en del høyere. Denne bygningen er foreløpig planlagt med møne ca. 12 meter over gjennomsnittlig terreng. Dimensjoneringen av denne bygningen må likevel sies å være tilsvarende driftsbygninger til landbruket og den vil derfor ikke skille seg vesentlig fra omkringliggende landbruksbebyggelse.

For å skjerme eiendommen noe mer er det likevel planlagt en vegetasjonsskjerm mot nord og vest.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Det planlegges for gjenbruk av bygningsmateriale med utforming på en hensiktsmessig måte. Virksomheten er i seg selv gunstig med hensyn til miljø. I området rundt kan virksomheten imidlertid skape noe støy og støv. Eiendommen ligger i utgangspunktet nokså langt unna følsom bebyggelse, men det er ett bolighus i umiddelbar nærhet rett nord for eiendommen. For denne boligen vil støy og støv være relevante forhold som må undersøkes og belyses nærmere i det videre planarbeidet. Det kan f.eks. være aktuelt med støyskjerm mot denne eiendommen. Bolighuset med nærmeste omgivelser er foreslått også inkludert i planområdet.

Det vil bli benyttet anleggsmaskiner på eiendommen, og behandling av teglen vil føre til en del støv. Avrenning ned mot jordene er derfor en viktig problemstilling som også må undersøkes. Det vil trolig være behov for å sikre at avrenningen ikke medfører ulempe for omgivelsene. Dette må vurderes nærmere i tilknytning til hvordan overvannet skal håndteres.

Det er foreløpig gjort et innledende arbeid for å se på hvordan bebyggelsen kan utformes og plasseres på en måte som gir god funksjonalitet for virksomheten. Det vil likevel være behov for å vurdere utforming og utnyttelse senere i prosessen.

På takene er det ønske om å benytte sedum. Dette vil bedre fjernvirkningen av bebyggelsen og gi noe bedre støydemping enn andre tak. Slikt tak vil i tillegg være et tilskudd til miljøet og bidra til å fordrøye takvann.

I det videre arbeidet vil vi se på hvordan funksjonell og miljømessig kvalitet kan ivaretas på en god måte i planen.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Eiendommen Vestre Huggenesvei 63 er avsatt til nåværende næringsformål og er lokalisert på Huggenes hvor flere eiendommer er avsatt til samme formål. Vi vurderer at eiendommen er godt egnet til formålet.

Vi har tidligere nevnt fjernvirkning og tilpasning til landskap og omgivelser.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Alt areal innenfor planavgrensningen er uregulert. Vestre Huggenesvei 63 er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel, og planlagt tiltak og virksomhet er i samsvar med formålet. Boligen i Vestre Huggenesvei 65 er angitt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. For disse områdene vil det planlagte formålet være i strid med overordnet plan. Vi og kommunen vurderer likevel at kårboligens beliggenhet og nærhet til næringsområdet tilsier at den heller burde være avsatt til næringsformål.

Det er ingen kjente reguleringsplaner under arbeid i området.

I kommuneplanen er det gitt særskilte bestemmelser til formålet. En rekke generelle bestemmelser vil også være relevante.

Byggeområde for Næring (kommuneplanens bestemmelser pkt. 19.4)

Store, grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon. Parkeringsarealer bør inneholde innslag av trevegetasjon.

Utelagring som kan virke skjemmende skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.

ABC-prinsippet (kommuneplanens bestemmelser pkt. 7)

Eiendommen ligger i et område som sannsynligvis må anses som et C-område. Vi vurderer videre at virksomheten faller innunder det som tillates i slike områder.

Parkering (kommuneplanens bestemmelser pkt. 12)

Kravet er at nødvendige arealer til parkering skal sikres i plan. Vi antar at krav til sykkelparkering og parkering til bevegelseshemmede ikke gjør seg gjeldende. Det vil i alle tilfelle være god nok plass rundt bebyggelsen til slik parkering.

Støy (kommuneplanens bestemmelser pkt. 13)

Det er krav om at støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Vi antar at kommunen vurderer at virksomheten er omfattet av bestemmelsen.

Det er 1 bolig i umiddelbar nærhet, og det er trolig bare denne boligen som blir berørt. Hensynene til denne boligen er noe som vi må se på i det videre arbeidet.

Hensynssoner:

H530

Området er i noen grad berørt av hensynssone friluft. Dette gjelder atkomstveien inn til området.

Vi legger til grunn at kjøreatkomsten inn til næringsområdet ikke har noen betydelig verdi som friluftsområde og at grensen rundt hensynssonen ikke trukket helt nøyaktig. Vi vurderer derfor at planområdet i praktisk forstand ikke er berørt av friluftsområdet.

H110

Planområdet er omfattet av hensynssone «nedslagsfelt drikkevann».

Det vil, som tidligere nevnt, være relevant å se nærmere på avrenning fra eiendommen i forbindelse med overvannshåndteringen.

H220

Planområdet er omfattet av gul støysone fra Rygge flyplass.

Bruken av eiendommen er ikke støyfølsom, og vi vurderer at hensynssonen ikke er relevant for planarbeidet.

- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og forventede problemstillinger i planen

Aktuelle punkter som berører av planinitiativet og må vurderes i planen er følgende:

- Støy
- Støv
- Overvann
- Visuell virkning fra omkringliggende områder
- Adkomstforhold

- i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) vil utarbeides som en del av planforslaget. Det overordnede formålet med ROS-analysen er å forebygge risiko for samfunnsverdiene liv og helse, trygghet (stabilitet) og eiendom (materielle verdier) i forbindelse med tiltaket.

- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Vi legger til grunn at kommunen foretar en selvstendig vurdering av hvilke myndigheter og andre interesserte som er berørt av planen

- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planen vil følge plan- og bygningslovens krav til varsling og medvirkning. Vi kan ikke se at det er hensiktsmessig med medvirkning utover lovens krav.

- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Vi viser i denne forbindelse til referat fra oppstartsmøtet for reguleringsarbeidet, datert 29.09.2022. Kommunen har her foretatt en selvstendig vurdering av om reguleringen utløser krav om konsekvensutredning, og konkludert med at det ikke vil være tilfelle her.

For ordens skyld presiserer vi at planinitiativet er revidert i etterkant av oppstartsmøtet. Bakgrunnen for revisjonen er at forslagsstiller har besluttet å utvide planområdet til å omfatte boligen i Vestre Huggenesvei 65. Dette temaet ble også drøftet i oppstartsmøtet. Vi viser til referatet.