

Spir arkitekter Kristian Ottesen

Deres ref.:

Vår ref.: 20/67-2- DORU

Dato: 07.01.2020

Referat fra oppstartsmøtet - for Kvartalet Høydaveien - Trioivingveien, 2/2230 m.fl. - Detaljregulering

Møtedato: 12. desember 2019

Møtested: Moss rådhus

Planens navn: Høydakvartalene?

Plan-ID: 0104 424

Lokalisering/adresse: Trioivingveien 1-8, Høydaveien 11-21, Rosevingesvei 2-6, Lilleengveien 1-9 m.fl.

Forslagsstiller: Forum Moss AS

Adresse: Co Enata eiendom AS, Billingstadsletta 83, 1396 Billingstad

Deltakere fra forslagsstiller: Espen Klevmark

Fagkyndig plankonsulent/kontaktperson: Spir Arkitekter AS / Kristian Ottesen

Adresse: Pb. 18, 3119 Tønsberg. Besøksadr.: Rambergveien 1, 3115 Tønsberg

Deltakere fra fagkyndig plankonsulent: Kristian Ottesen, Magnus Sogne-Møller

Deltakere fra kommunen: Ida Edfeldt, Lars Larsen, Dorte Rudlang

Kommunens kontaktperson: Dorte Rudlang

Formål med planen:

Ønsker å regulere til boliger, eventuelt kontor sør for Trioivingveien. Størrelse på planområdet: ca 35 daa. Eksisterende arealbruk: Næring, parkering, bolig, kontor, grønt.

Plansituasjon/gjeldende planer i området.

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2011-2022, godkjent

20.06.2011: Bebyggelse og anlegg.

Gjeldende reguleringsplan i området:

Områderegulering nr. 352, «Del av Høyden - Varnaveien – Melløs, vedtatt 26.05.2014.

Hovedsakelig arealformål kontor, forretning og industri, 23.000 m² BRA og 75 % BYA.

Detaljregulering nr. 392 regulerer Trioivingveien og Lilleengveien til veiformål.

Forholdet til fylkesplanen for Østfold: Innenfor tettbebyggelse og avlastningsområde for handel.

Omfattes av følgende RPB/RPR: Barn og unge, areal og transport.

Usikre eiendomsgrenser

Dersom grensene er usikre (ikke koordinatfestet) bør det som regel foretas en oppmålingsforretning for å få fastlagt nøyaktig grense før det utarbeides reguleringsplan.

Kan administrasjonen anbefale oppstart?

Ja, men med forbehold om at det kan komme føringer fra kommunedelplanarbeidet som medfører at det må gjøres endringer. Det er forslagsstiller som må ta denne risikoen. Planarbeidet kan gå parallelt, men detaljreguleringen må vente på nødvendige avklaringer fra kommunedelplanprosessen.

Aktuelt med felles behandling av plan og byggesak?

Dvs. nabovarsel for rammesøknad sendes ut sammen med reguleringsplan på høring, begge med samme høringsfrist. Nei.

Konsekvensutredning, jfr PBL Kap. VII-a

Tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (ja/nei): Ja, planprogram og KU.

Aktuelle utredningstemaer: Trafikk (herunder også forbindelseslinjer for myke trafikanter og trafiksikkerhet), ROS, grunnforhold og forurensset grunn.

Planalternativer: Forslagsstiller kommer tilbake med forslag om hvilke alternativer som legges til grunn for KUen.

Planprogram sendes kommunen til gjennomgang før det sendes på høring.

Utbyggingsavtale

Er det aktuelt med utbyggingsavtale? Ja, kan bli aktuelt. Bør varsles samtidig med oppstart av planarbeidet.

For boliger:

Orienterer om kommunens behov for kommunale boliger, aktuelt å inngå avtale om tildelingsrett for kommunen i utbyggingsavtalen? Henv. Boligsosialt kontor.

Viktige/aktuelle tema i planarbeidet:

- Planavgrensing: Må utvides i og langs Høydaveien helt frem til Ryggeveien. Bør vurdere å innlemme eiendommer mot Varnaveien. Planforslaget må ikke hindre fremtidig utvikling av disse eiendommene, og kommunen vil være opptatt av dette grensesnittet. Forslagsstiller ønsker å holde disse eiendommene utenfor planen. Høydaveien 19 og 21 er tatt inn i planavgrensningen. Planforslaget må vise en løsning på disse eiendommene, selv om det ikke skal realiseres med det første.
- Geoteknikk/områdestabilitet: Må avklares i planfasen.
- Naturmangfold og fremmede arter: Kartlegges.
- Kulturminner/hensynssoner: ikke kjente kulturminner i planområdet.
- Tilpassing til omgivelser: naboeiendommer, høyder og utnyttelsesgrad, bebyggelsesstruktur, arkitektonisk utforming. Kommunen mener forslaget er for tett, både internt og mot naboer, og stiller spørsmål ved om det er for bymessig, og er skeptiske til etablering av næring som kan gi ytterligere konkurranse til sentrum.
- Bokvalitet, uteoppholdsarealer, variasjon i boligstørrelse osv.
- Trafikk/ gange og sykkel
- Barn og unge: Skole i området har dårlig kapasitet i 5-årsperioden. Behov for barnehage er uavklart, og må sees i sammenheng med utviklingen ellers i området. Området har behov for offentlig kvartalslekeplass/park. Vurderer skolevei, også ved mulige forskyvninger av skolegrenser.
- Forholdet til Vansjø/ Oslofjorden - fjernvirkning
- Støy og luftkvalitet: støy utredes, luft omtales.
- Soldiagram
- Fjernvarmetilknytning
- Renovasjonsløsning: renovasjonsteknisk norm fra Avfall Norge (nedgravet løsning).

- Brann: MIBs veileder skal følges. Planen må svare ut hvordan kravene her følges. To trappeløp? Konkret vurdering av tilgang til slukkevann (avstand og kapasitet).
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Samfunnssikkerhet
- Overvann: Alt overvann skal håndteres på egen eiendom. Bør benyttes som en ressurs på eiendommen. Må redegjøre for hvordan det er tenkt løst. Klimafaktor 1,5.
- VA: Konkret vurdering av kapasitet på drikkevann. Avløp: Før utbygging må kommunens pumpestasjon PA 224 i Sophus Lies vei oppgraderes. Spillvannsledning i Varnaveien frem til Rabekkgata må sikres at har tilstrekkelig kapasitet. Før tilkobling av avløp mot Varnaveien må løsning for nedleggelse av kommunens pumpestasjon i Borgermester Ases gate og bygging av ny spillvannsledning, samt oppgradering av pumpestasjon i Dyreveien være gjennomført.
- Forurensnet grunn
- Utomhusplan

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. Behov for åpent møte? Ja. Informasjon/presentasjon for politikere? Ja, underveis.

Digitalt plangrunnlag:

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.

Oppstartsvarsel:

Forslag til oppstartsvarsel sendes kommunen «på høring» før kunngjøring.

Varsel om igangsatt planarbeid: Kunngjøring i Moss Avis, Dagsavisen Østfold (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.

Vesentlige punkter det er uenighet om:

De fleste punkter i planinitiativet vil vurderes videre, og det er derfor ingen punkter hvor det er aktuelt å notere med vesentlig uenighet.

Skal forslaget legges frem for Regionalt planforum? Ja.

Forslag til foreløpig fremdriftsplan:

(Forslaget må anses som svært foreløpig, da det er usikkerheter knyttet til bl.a. arbeidet med kommunedelplanen).

Planprogram

Aktivitet	Uke/dato	Materiale	Ansvar
Utarbeidelse av forslag til planprogram	Uke 51-3		FS
Gjennomgang av forslag til planprogram internt hos kommunen	Uke 4-5		FS/MK
Varsle oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram	Ca uke 7-12 Samtidig med varsel om oppstart. Minimum 6 uker høringsfrist		FS

Fastsetting av planprogram. Behandles i PBT (Tidligere TU) og kommunestyret	PBT uke 17, KS uke 19. Normalt innen 10 uker etter frist for å avgi høringsuttalelser		MK
--	--	--	----

Fra fastsatt planprogram til sluttbehandling

Dialogmøter: 2-3 møter. Materiale til møter oversendes kommunen senest 1 uke før møtene.

Offentlig ettersyn: Jan 2021

Vedtak: sommer 2021

Vi antar oppstart med kommunedelplanen våren 2020.

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 og illustrasjoner som viser kritiske punkter/perspektiver.
- Vi ønsker word-format av planbeskrivelse og bestemmelser

Kontaktpersoner:

VA og overvann: Alexander Rådal – alexander.radal@moss.kommune.no

Forurensede masser: Inger Marie Bjølseth - inger.marie.bjolseth@moss.kommune.no

Vei: Ola Brevig – ola.brevig@moss.kommune.no

Renovasjon: Gyda Rolfson - gyda.rolfson@moss.kommune.no

Referat godkjent og kopi mottatt

Med hilsen

Dorte Rudlang
Arkitekt tlf 94022984

Mottakere:
Spir arkitekter Kristian
Ottesen

Kopi til:
Enata As