

OPPSTARTMØTE FOR PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN

REFERAT

Planens navn:
Plan-ID: 0104
Eiendomsforhold/gårds- og bruksnummer: 3/1902
Lokalisering/adresse: Kulpeveien 40

Forslagsstiller: NSO Eiendom AS v. Torbjørn Skarbø
Adresse: Postboks 92, Vindern

Fagkyndig plankonsulent/kontaktperson: MER arkitektur
Adresse: Drammensveien 130, B12, 0277 Oslo

Kommunens kontaktperson: Gyda S Hellgren, gyda.hellgren@moss.kommune.no, tlf 41177087

Formål med planen:

Formålet med planen er å regulere for boliger i tråd med gjeldende områdeplan for Kambo (PlanID 370) for Sjøhagen brygge BAH 1 og deler av BAH 2. Det legges opp til en mindre andel næring i BAH1.

Størrelse på planområdet/ eksisterende arealbruk: Planområdet er på 18,4 daa og har tidligere blitt benyttet til industriformål.

Plansituasjon/gjeldende planer i området.

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2011-2022, godkjent 20.06.2011: Kombinert bebyggelse og anlegg

Gjeldende reguleringsplan i området:
Områdeplan for Kambo, vedtatt 14.11.2016 delområder BAH1 og BAH2
Kombinert bebyggelse og anlegg - boligformål

Om område BAH1 og 2 står det følgende: Innenfor området tillates etablering av formålet bolig, forretning og tjenesteyting rundt et torg.

Forholdet til fylkesplanen for Østfold:
Planen er i tråd med overordnet arealformål. Kambo er et områdesenter som skal videreutvikles. Utvikling av området må sikre gode forbindelser for myke trafikanter

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

Barn og ungdom

Planen skal sikre gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår. Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen. Videre skal all planlegging fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, jf. folkehelseloven. Tiltak som bidrar positivt for helsen til de unge er god tilgang til områder for rekreasjon og aktivitet, samt tiltak mot forurensning og støy.

Klima og energi: Klimaplan for Moss er utarbeidet og forventes vedtatt 2020, krav til bestemmelser om klimahensyn og tiltak som foreslått i ny kommuneplan for Moss må

innarbeides. Formuleringen som ligger i forslaget er følgende:

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 m² BRA og ved valg mellom rivning eller bevaring av eksisterende bygg.

Dette vil gi rekkefølgekrav.

Planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen: Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

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?

Administrasjonen anbefaler oppstart.

Aktuelt med felles behandling av plan og byggesak?

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

Forslagsstiller ønsker parallell behandling med rammesøknad for BAH1. Plankrav til BAH1 som skal løses innenfor BAH2 må også uttegnes i den sammenheng.

Videre må framtidig ÅDT for Kulpeveien fremkomme i planforslaget.

Konsekvensutredning, jfr. PBL Kap. VII-a

Tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (ja/nei).

Området er tidligere industriområde med nærhet til naturverdier som eiker og ålegras. Grunnet næringsvirksomheten er det en risiko for forurenset grunn som er håndtert i analyser og vurderinger gjort av Multiconsult.

For BAH 1 og BAH2 foreligger det en tiltaksplan fra Multiconsult. Her er det gitt føringer for hensyn til ålegras. I forbindelse med arbeider på nærliggende planområde er det på nordsiden av moloen lagt ut duk/skjørt fra overflaten og ned til bunnen for å unngå å gå ut i ålegresset. Videre er det gjort dykkerundersøkelser for å kartlegge omfanget av Ålegraset.

Administrasjonen har vært i kontakt med fiskeridirektoratet som kom med uttalelsene vedr. sjøkanten og formålet der da områdeplanen var på høring. Resultatet av fiskeridirektoratets innspill ble at hensyn til ålegraset skulle tas i detaljplanene på området. Fiskeridirektoratet mener i dag at det må framlegges en temarapport som kan gi samme kunnskap som en konsekvensutredning når det gjelder ålegraset. Viktige momenter i rapporten vil være skyggevirkingen på ålegraset fra småbåthavnen, og hensyn til forurensetning og partikler.

Utbyggingsavtale

Er det aktuelt med utbyggingsavtale?

Det vil være behov for utbyggingsavtale for å sikre gjennomføring av tiltak i og som følge av utbyggingen, jf. områdeplanen.

Det er meldt inn fra kommunen at hensyn til Tigerplassen og privat tilknytning vann og spillvann, samt lokal overvannshåndtering og finansiering av Trolldalsbekken elvepark er blant temaene for en utbyggingsavtale.

For boliger:

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

Kan leie til eie være aktuelt her? Ønskelig å sikre miks av boliger for et levende bomiljø – boligstørrelser.

Viktige tema i planarbeidet:

- **Planavgrensning** – Plangrensen er vist i planinitiativet.
- **Geoteknikk/områdestabilitet:** For alle felt berørt av faresone for kvikkleire (jf. hensynssonekart) skal det før det utføres tiltak være utført geoteknisk vurdering. Det skal gjøres påfølgende undersøkelse og avbøtende tiltak der vurderingen finner det nødvendig. Undersøkelsen og vurderingen skal gjøres i henhold til enhver tid gjeldende veileder fra NVE, og av fagkyndig person.
- **Naturmangfold og fremmede arter:** Hensyn til ålegras må håndteres gjennom en temarapport, jf. Punkt om konsekvensutredning i referatet. Videre står det følgende i områdeplanen: Før det gis brukstillatelse skal Trolldalsbekken elvepark gjennom planområdet være opprustet eller sikret finansiert med grunnlag i godkjent forprosjekt av mars 2013
- **Kulturminner/hensynssoner:** Administrasjonen kan ikke finne noen kulturminner innenfor planområdet i tilgjengelige databaser.
- **Tilpassing til omgivelser:** Tiltaket må være tilpasset omgivelsene.
- **Trafikk/ gange og sykkel:** Ved utforming av veganlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Planen skal legges fram for SVV som vurderer hvorvidt krysset Osloveien- Kulpeveien/ Marinaveien må utbedres før igangsettingstillatelse kan gis innenfor feltene.

Ang. krav om skolevei/ turvei fra Osloveien langs Kambobekken og Marinabakken, har administrasjonen fått beskjed om at kravet utgår slik det er formulert i områdeplanen. Tiltak i forbindelse med denne veien vil bli håndtert på en annen måte enn beskrevet i områdeplanen. Strekningen kan fortsatt være et tema.

Det vil bli stilt rekkefølgekrav om at kapasiteten i krysset på Tigerplassen skal være sikret ihht. plan, godkjent av Statens Vegvesen og Moss Kommune. Hensikten med plan og tiltak er å sikre god og trygg trafikkavvikling, spesielt for kollektivtrafikk og myke trafikanter, jfr. naboplanen. (Reguleringsarbeidet er igangsatt, ikke varslet oppstart p.t. Kontakt i kommunen: Dorte Rudlang)

- **Barn og unge:** Løsninger for nærlekeplass og kvartalslekeplass ble diskutert. Forslagstiller har ulike forslag til å løse kravene til nærlekeplass og kvartalslekeplass. Forslag om å erstatte området bakenfor BAH2, utenfor planavgrensningen, til et grøntområde uten å legge det inn i planavgrensningen er administrasjonen negativ til da det ikke vil sikre områdene tilstrekkelig. Administrasjonen viste også til at det sjeldent det gis dispensasjon fra kravene om nærlekeplass og kvartalslekeplass.
- **Forholdet til Vansjø/ Oslofjorden:** Kystsoneplanen: Fylkeskommunen eier planen og kommer evt. med høringsinnspill

på dette. Kystsonenplanen sier blant annet at:

Nyetablering og utvidelser av småbåthavner innebærer ofte omfattende inngrep både på land og til vanns. Det er derfor viktig at anleggene planlegges nøye, og at mulige konsekvenser utredes. For tiltak som innebærer mer enn 20 båtplasser skal behovet for egen konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven avklares.

- **Støy og luftkvalitet:** Forventet ÅDT på lokalveien må vurderes opp mot støy til de boligene som ligger inntil Kulpeveien – Er disse leilighetene gjennomgående/har stille side? Er det behov for bestemmelse som åpner for å fravike tabell 3 med avbøtende tiltak?
- **Soldiagram:** Må vises
- **Fjernvarmetilknytning:** Sjøhagen brygge ligger ikke innenfor konsesjonsområdet. Det vil bli etablert en felles varmesentral.
- **Renovasjonsløsning:** Renovasjon skal med unntak av B6, BB1-3 (Møllebakken 19), BF1-4 og BKS2 (Mølleåsen) bestå av nedgravde, eller delvis nedgravde, løsninger for alle byggefelt. Skal følge MOVARS retningslinjer, og må kartfestes/reguleres inn. Administrasjonen nevnte muligheten for avfallssug.
- **Brann og redning:** MIBs veileder skal følges. Planen må svare ut hvordan kravene her følges. Konkret vurdering av tilgang til slukkevann (avstand til kummer og kapasitet). Brann og redning bør vurderes i samråd med MIB/ MOVAR.
- **Risiko- og sårbarhetsanalyse:** Skal utarbeides og følge planens dokumenter.
- **Samfunnssikkerhet:** må svares ut
- **Overvann:** Alt overvann skal håndteres på egen eiendom. Må redegjøre for hvordan det er tenkt løst (sannsynliggjøre at det legges opp til en realistisk løsning). Klimafaktor 1,5.
- **VA:** Konkret vurdering av kapasitet på VA
- **Klima:** Behandlet tidligere i referatet.

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? Informasjon/presentasjon for politikere?

Forslagsstiller ønsker å presentere planene for teknisk utvalg. Forslagsstiller tar kontakt med utvalgsleder for å avtale det. Administrasjonene vil gjerne være orientert om når evt. planen presenteres for utvalget. Første neste møte i PBT-utvalget er 1. september. Møteplanen settes 14 dager før. Administrasjonen sender kontaktinformasjon fra utvalgsleder.

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 SOSI-fil med planavgrensningen til kommunen slik at den kan tas inn i planbasen. Før første gangs behandling leveres SOSI-fil for plankartet. Etter at planen er vedtatt skal det ferdige plankartet med påførte datoer, sendes kommunen i tillegg til SOSI-fil.

Enkel SOSI-fil som viser planavgrensningen.

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. Leietakere bør varsles.

Vesentlige punkter det er uenighet om:

Tolkning av områdeplanen mht nærlekeplass.

Avklaringer/konklusjoner:

Utredningsbehov/detaljeringsgrad VA

Punkter som gjenstår å avklare: Diskutert mtp lekeplass.**Skal forslaget legges frem for Regionalt planforum?** Diskuteres når planforslaget kommer inn.**Forslag til fremdriftsplan:**

Er det behov for dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen? Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?

Status?: Turvei/G/S-vei – Trolldalsbekken: fremdrift - behov for rekkefølgekrav

Prinsippavgjørelse: Vurdere offentlige eller private allment tilgjengelige felles arealer (torget blant annet)

Tentativ fremdriftsplan

Aktivitet	Uke/dato	Materiale	
Oppstartsmøte	5.6.2020		
Dialogmøte 1 Tema: • ... • ... • ...	Uke x	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Dialogmøte 2 Tema: • ... • ... • ...	Uke x	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Eventuelt dialogmøte 3 Tema: • ... • ... • ...	Uke x	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Komplett planforslag	Uke x		FS
Skrive sak til førstegangsbehandling			MK
Førstegangsbehandling i TU	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 x		FS
Skrive sak til andregangsbehandling	Ferdigbehandlet for vedtak innen 12 uker, kan		MK

	forlenges med 6 uker i store saker		
Andregangsbehandling i TU			MK
Behandling i kommunestyret	Vedtak senest 12 uker etter ferdigbehandling		MK
Underrette om vedtatt plan			MK
Evt. klage på plan	3 uker klagefrist		

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

Dato: 12.6.20

Referent: Gyda S. Hellgren