



Østavind Arkitekter As
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Magnus Nordal Hauken

Deres ref.:

Vår ref.: 22/8592-2- SIKJ

Dato: 09.11.2022

Referat oppstartsmøte Dronningens gate 19 - 2/687

Planens navn: Dronningens gate 19
Plan-ID: 476
Eiendomsforhold/gårds- og bruksnummer: 2/687
Lokalisering/adresse: Dronningens gate 19, 1530 Moss

Forslagsstiller: Dronningens gate 19 AS
Adresse/e-post: Fleischers gate 5, 1531 Moss, thomas.thorkildsen@me.com
Fagkyndig plankonsulent/kontaktperson: Østavind Arkitekter AS v/Magnus Nordal Hauken
Adresse/e-post: mnh@ostavind.no (kopi Daniel Eggereide de@ostavind.no)
Kommunens kontaktperson: Sigrun Gulin Kjellsen (sigrun.gulin.kjellsen@moss.kommune.no)
Kontaktpersoner fra andre fag:
Vei: Ernst Ole Bekkedal (ernst.ole.bekkedal@moss.kommune.no)
Vann: Linda Jeanette Malm Schmidt (linda.schmidt@moss.kommune.no)
Sentrumsplan: Philip Dixon Sandberg (philip.dixon.sandberg@moss.kommune.no)

Formål med planen:

Regulere eiendommen til næringsbebyggelse og legge til rette for kontor og tjenesteyting.
Eiendommen er 1697 m² hvor det i dag er kontorer for DNB og tannlege, samt en parkeringsplass på ca. 550 m².

Plansituasjon/gjeldende planer i området.

Kommunale arealplaner:

Sentrumsplan Moss, planID 363, vedtatt 15.06.2015:
Nåværende sentrumsformål

Sentrumsplan Moss, planID 463, planlegging igangsatt

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2021-2030, godkjent 24.03.20211:
Nåværende sentrumsformål

Kommunale temaplaner:

Kommunen har flere temaplaner. Dere må se på hvilke som kan være aktuelle for deres plan (ikke uttømmende liste):

<https://www.moss.kommune.no/alle-tjenester/horinger-planer-og-prosjekter/kommunens-planer/overordnede-planer/>

<https://www.moss.kommune.no/alle-tjenester/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsteknisk-norm/>

Hovedplan for VA

[Kommunedelplan for levekår og livskvalitet](#)

[Kommunedelplan for klima](#)

[Sykkelplan](#)

[Trafikksikkerhetsplan](#)

Kommer: Parkeringsstrategi og norm

Regionale planer:

Forholdet til fylkesplanen for Østfold:

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

Nasjonale planer og retningslinjer:

Omfattes av følgende RPR/RPB:

SPR – Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ([Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - regjeringen.no](#))

RPR – Barn og planlegging ([T-2/08 Om barn og planlegging - regjeringen.no](#))

SPR – Klima- og energiplanlegging ([Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - regjeringen.no](#))

Nasjonale forventinger til kommunal planlegging

[Statlige planretningslinjer](#)

[Statlige planbestemmelser](#)

Eiendomsgrenser

Forventes at det ikke vil være nødvendig med ny oppmåling.

Aktuelt med felles behandling av plan og byggesak?

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

Kan være aktuelt.

Konsekvensutredning, jfr. PBL Kap. VII-a

Lovhenvisning: <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:

Tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (ja/nei)

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.

Det oppfordres til at alle grunnundersøkelser legges inn i nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

Utbyggingsavtale

Er det aktuelt med utbyggingsavtale?

Oftest aktuelt dersom det reguleres offentlig arealer

Ofte aktuelt ved regulering til boligformål
(noen ganger utløses behov etter rekkefølgekrav i overordna plan)
VA og annen infrastruktur
Tildelingsrett

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)
- Hensynsone: i kommuneplan H310, hensynssone for ras- og skredfare
- Tilpassing til omgivelser (vurdering av strøkskarakter)
- Uterom
- Trafikk
- Myke trafikanter (sykkel):
- Barn og unge (skolevei, snarveier):
- Støy T-1442: støy skal vurderes etter T-1442, støypåvirkning på omgivelser må være en del av vurderingen (eks refleksjon fra fasader/nye støyskjermer)
- Luftkvalitet: luftkvalitet skal vurderes etter T-1520, eventuelle tiltak må sikres i plangrep og bestemmelser:
- Soldiagram – angi konkret dato og tidspunkt på vår/høst:
- Fjernvarmetilknytning: bygninger innenfor konsesjonsområdet må tilrettelegges for tilknytning: er tilknyttet pdd
- Renoavsjonløsning: Movars veileder skal legges til grunn. Søppelsug under utredning i kommunen. Kontakt MOVAR om dette.
- Samfunnsikkerhet/ROS-analyse:
- 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 sånn at vi kan vurdere avstand til slukke vann. Planavgrensning: behov for justering? Sjekk tilpasning til naboplaner.
- Overordnet vann- og avløpsplan 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 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](#)
- 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 byggematerialer Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m2 BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

- 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.

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 ut fra 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.

Digitalt plangrunnlag:

Lovhenvisning: <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?

Evt. ikke anbefale, jfr. PBL §12-8, andre ledd og § 4 i forskriften.

Slik forslaget foreligger i planinitiativet med én ekstra inntrukket etasje, kan administrasjonen anbefale oppstart. Ved ønske om eventuelle flere etasjer vil det være nødvendig med en ny vurdering.

Avklaringer/konklusjoner:

Planområdet er innenfor fareområdet for kvikkleire, i risikoklasse 4 med faregrad middels. Sikkerhet mot kvikkleire må utredes i henhold til NVEs veileder 1/2019 - https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf

Skal forslaget legges frem for Regionalt planforum?

Dersom nødvendig.

Oppstartsvarsel:

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

Varsel om igangsatt planarbeid: Kunngjøring i Moss Avis

Elektronisk kunngjøring på Moss kommunes hjemmeside.

Grunneiere, naboer og offentlige instanser varsles etter mottatt liste. Leietakere bør varsles.

Forslag til framdriftsplan:

Har fortløpende dialog og møter ved behov.

Møteplan 2023:

[Møteplan 2023 - Moss kommune - Hovedportal](#)

Jfr. PBL § 12-11: Etter mottatt forslag til reguleringsplan skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sende på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler i kommunen har skrivefrist 3 uker før møtedato.

Dato: 02.11.2022

Referent: Sigrun Gulin Kjellsen

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Sigrun Gulin Kjellsen

Rådgiver

Plan

Kopi til:

Daniel Eggereide

Jo Fenre

Thomas Thorkildsen