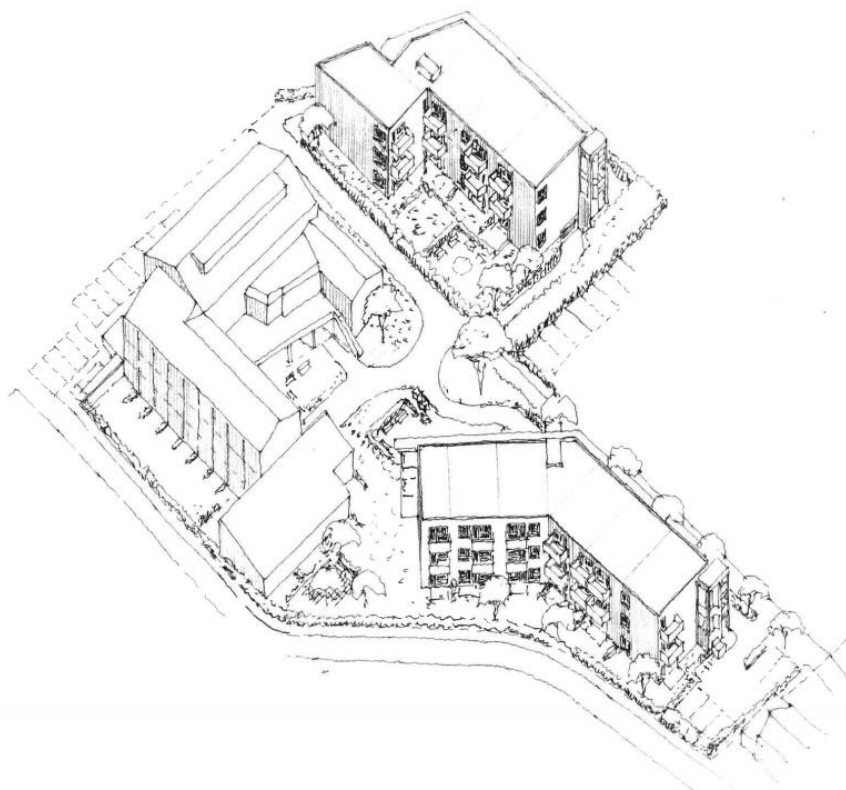


PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for eiendommene gbnr. 104/68 og 104/283 på Rygge i Moss kommune



Utarbeidet av: **Plan1 AS**
Dato: **29.09.2022**

Innhold

1. Bakgrunn.....	3
1.1. <i>Kontaktinformasjon</i>	3
1.2. <i>Formålet med planen</i>	3
1.3. <i>Planområdet</i>	3
2. Plansituasjon og føringer.....	4
2.1. <i>Kommuneplan 2021-2032 vedtatt 23.03.2021.....</i>	4
2.2. <i>Kommunedelplan for Halmstad vedtatt 12.12.2006.....</i>	5
2.3. <i>Reguleringsplan M196 Halmstad, Felt C-F vedtatt 01.11.2012</i>	5
2.4. <i>Reguleringsplan M238 Gatu-Vårli-Solhøy vedtatt 03.04.2014.....</i>	5
2.5. <i>Kommunale temaplaner.....</i>	6
2.6. <i>Pågående relevant planarbeid</i>	9
2.7. <i>Regionale føringer</i>	9
2.8. <i>Nasjonale føringer.....</i>	9
3. Planønsket	10
3.1 <i>Bebyggelse, anlegg og andre tiltak</i>	10
3.2 <i>Utbyggingsvolum og byggehøyder.....</i>	11
3.3 <i>Virkninger for landskap og omgivelser</i>	12
3.4 <i>Virkninger utenfor planområdet.....</i>	13
3.5 <i>Fremdrift</i>	13
4 Samfunnssikkerhet og konsekvensutredning	13
4.1 <i>Risiko og sårbarhet.....</i>	13
4.2 <i>Vurdering av behov for konsekvensutredning</i>	13
5 Medvirkning i planprosessen	14

1. Bakgrunn

1.1. Kontaktinformasjon

- Forslagsstiller og fakturamottaker:
Vårli Utvikling AS, Cort Adelers gate 8, 1515 Moss. Org.nr. 999 142 397
Kontaktperson:
Kjell Herje, Mob.: 414 56 955. E-post: kjell@herje.as
- Konsulent
Plan1 AS, Balder Alle 2, 2060 Gardermoen
Kontaktperson:
Arealplanlegger Inge Fagerhaug, Mob: 916 17 383, E-post: iof@p1.no

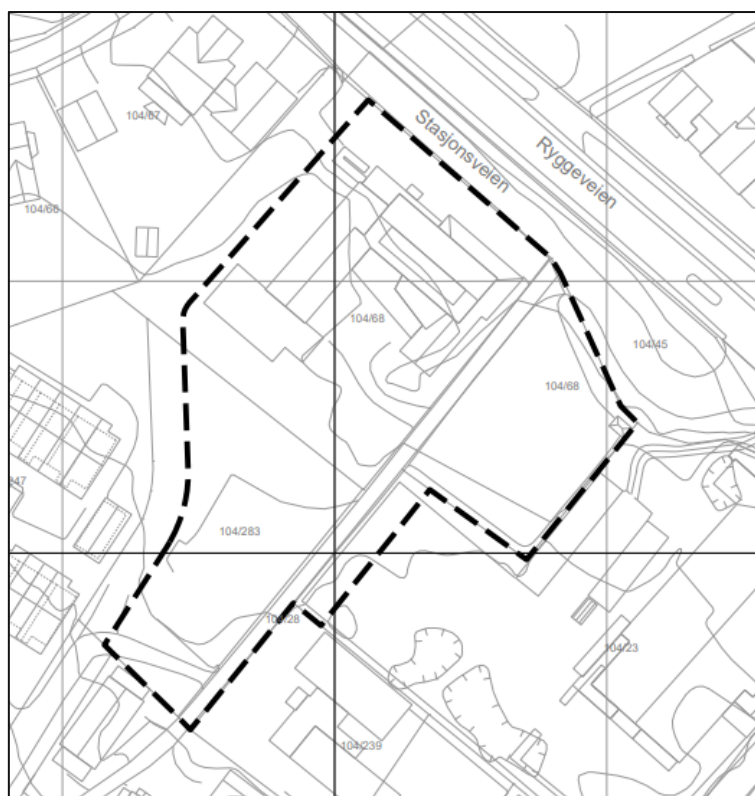
1.2. Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse på eiendommene gbnr.104/68 og 104/283 på Halmstad i Moss kommune.

1.3. Planområdet

Planavgrensning

Planområdet omfatter eiendommene gbnr.104/ 283 og 104/68 (gamle Rygge hotell i Ryggeveien 373) samt adkomstveg fra Stasjonsvegen frem til eiendommen gbnr. 104/2. Planområdet er på ca. 5,5 da og grenser til Stasjonsvegen i nord-øst, regulert gang/sykkelveg i vest og eksisterende bolig/næringsbebyggelse i sør og øst. Planområdet er tilnærmet flatt med et lite fall mot sør-vest.



Figur 1. Forslag til planavgrensning

Dagens arealbruk

Eiendommen gbnr.104/68 omfatter gamle Rygge hotell i Ryggeveien 373 og et ubebyggt areal mot sørøst. Rygge hotell er i senere tid omdisponert til et hybelbygg med 41 boenheter. Del av gbnr. 104/68 mot øst er i hovedsak ubebyggt og opparbeidet som asfaltert parkeringsplass. I østre hjørne av tomta er det etablert en trafo. Eiendommen gbnr. 104/283 er gruslagt, men ikke bebyggt.

Tilstøtende arealbruk

Regulert gangsykkelveg vest for planområdet går over eiendommene gbnr. 104/68 og 104/283 og er ferdig opparbeidet. Vårlitunet sørvest for planområdet har vært under utbygging, men er nå ferdig utbygd. Mot øst i Ryggevegen 375 ligger en frittliggende 4 etasjes nærings/boligblokk med butikker i underetasje og 1. etasje, og leiligheter i 2 etasjer over. Garasjer og carporter for leilighetene er anlagt på vestsiden av bygget mot hotelltomta. Areal på Ryggevegen 375 avsatt til friområde i kommuneplan er opparbeidet til parkeringsplass. Sørøst for planområdet på eiendommen gbnr. 104/28, er det etablert 2 brakkerigger med adkomst fra Stasjonsveien. Mot sør ligger eksisterende småhusbebyggelse som også har adkomst fra Stasjonsveien.

Eiendomsforhold

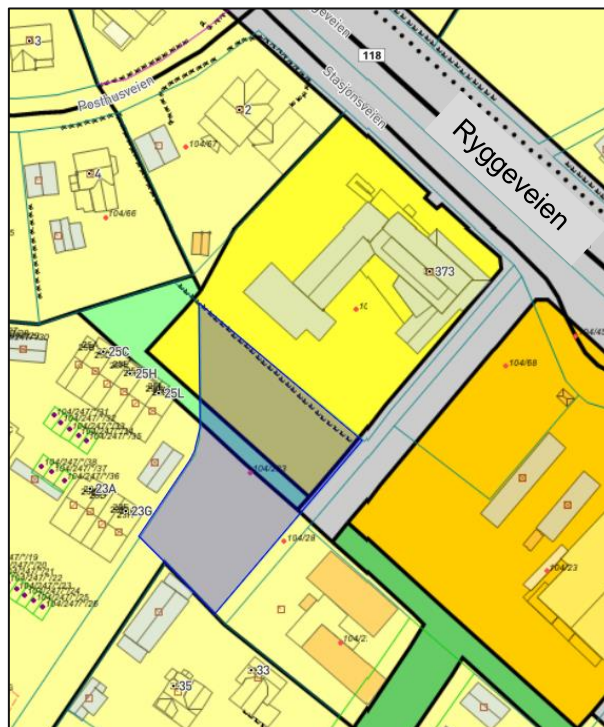
Hjemmelshaver til eiendommen gbnr. 104/283 er Kjell Herje.

Hjemmelshaver til eiendommen gbnr. 104/68 er KJH Eiendom AS

2. Plansituasjon og føringer

2.1.Kommuneplan 2021-2032 vedtatt 23.03.2021

I kommuneplanens arealdel for Moss kommune er eiendommen gbnr.104/ 283 avsatt til fremtidig boligbebyggelse, nåværende friområde og nåværende boligbebyggelse. Eiendommen gbnr. 104/68 er avsatt til fremtidig boligbebyggelse (gamle Rygge hotell) og nåværende bebyggelse og anlegg (parsell av 104/68 øst for atkomstveg).



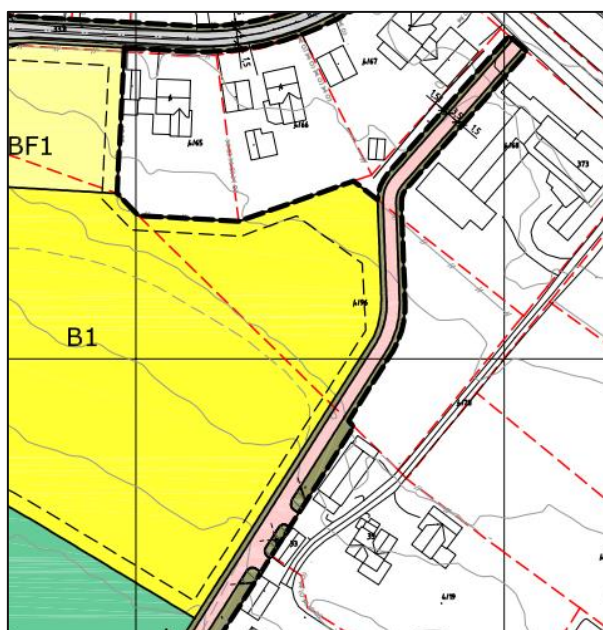
Figur 2. Utsnitt fra kommuneplan 2021-2032.
Eiendommen gbnr. 104/283 markert med lilla.

2.2.Kommunedelplan for Halmstad vedtatt 12.12.2006

Eiendommen gbnr.104/ 283 omfattes av kommunedelplan for Halmstad og er avsatt til senterområde, og fremtidig boligområde (konsentrert). Formålene i kommunedelplanen er i motstrid med kommuneplanen. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2021-2032 pkt. 1.2 fremgår at kommuneplanen gjelder foran kommunedelplanen for Halmstad.

2.3.Reguleringsplan M196 Halmstad, Felt C-F vedtatt 01.11.2012

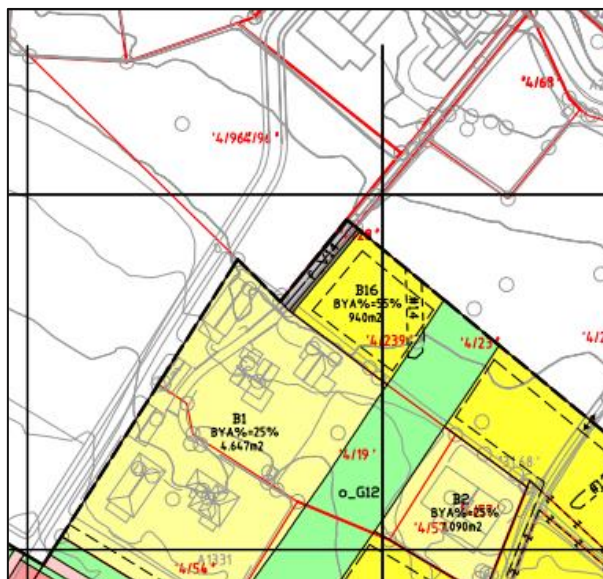
Eiendommen gbnr.104/ 283 grenser til reguleringsplan M196 Halmstad. Reguleringsplanen omfatter gang/sykkelveg på vestsiden av tiltaksområdet. Gang/sykkelvegen er regulert med 3,5 meters bredde, og det er avsatt og 1,5 meter veggrunn- grøntareal på hver side av gang/sykkelvegen.



Figur 3. Utsnitt av reguleringsplan M196 Halmstad, Felt C-F

2.4.Reguleringsplan M238 Gatu-Vårli-Solhøi vedtatt 03.04.2014

Reguleringsplan M238 Gatu-Vårli-Solhøi omfatter felles kjøreveg f_V14 og boligfelt B1 som grenser til tiltaksområdet. B1 er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse og f_V14

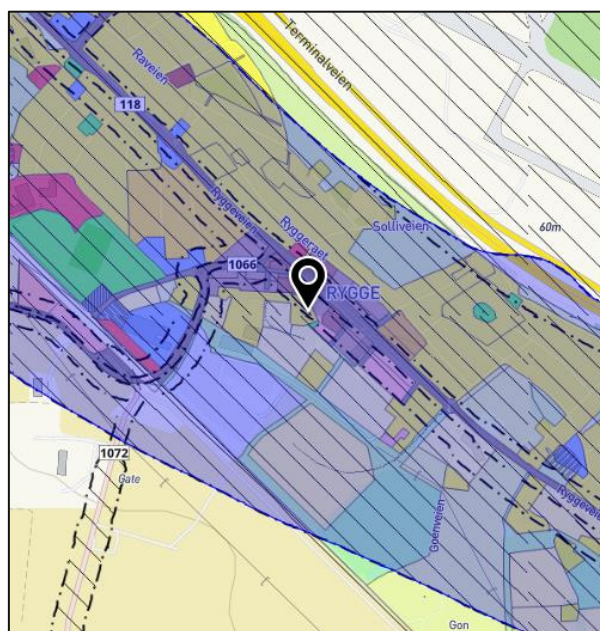


Figur 4. Utsnitt av reguleringsplan Gatu-Vårli-Solhøi

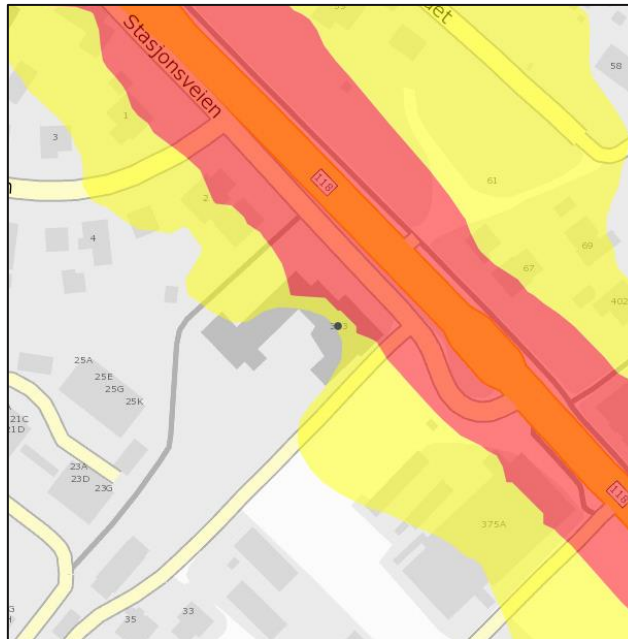
2.5. Kommunale temaplaner

Støy

Planområdet omfattes av temaplan for støy (flystøy), og ligger i gul sone i henhold til T-1442.



Figur 5. Utsnitt fra temaplan for støy (flystøy)



Figur 6. Utsnitt fra Miljødirektoratets kartbase for Støysoner langs riks og fylkesveier

Planlagt ny blokk på gbnr. 104/68 ligger i gul støysone, mens blokk på gbnr. 104/238 ligger utenfor gul støysone for vegtrafikkstøy fra fylkesveg 118 i henhold til Miljødirektoratets kartbase for vegtrafikkstøy langs riks- og fylkesveger.

Relevante bestemmelser – utdrag fra kommuneplanens arealdel:

2.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

4 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9 NR.2)

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

9 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 50 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

10.1 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m² kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m² pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

12 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker. For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18m² BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser:

Boligbebyggelse. a. For frittliggende boligbebyggelse kreves minimum 1,5 p-plass pr. boenhet. En plass pr. boenhet skal kunne være i garasje. For boliggrupper med 4 eller flere boenheter er kravet minimum 1 og maksimalt 1,5 plasser pr. boenhet i felles løsning. Innenfor tettstedsavgrensningen tillates maksimalt 1 plass pr. boenhet.

Kommunen kan i spesielle tilfelle i sentrale bydeler godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis anlegges på annen eiendom i rimelig nærhet. Det er en forutsetning at rett til parkeringsplassene tinglyses som heftelse på eiendommen.

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal det innsendes dokumentasjon på utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning. Parkeringsanlegg bør skjermes og brytes opp med vegetasjon. Parkeringsarealene bør inneholde innslag av tre-vegetasjon som kan bryte opp flatene og være romdannende

For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10% av plassene.

For boligbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering, minst 2 plasser per boenhet. For nærings- og publikumsbygg skal det avsettes plass til sykkelparkering.

For boliger stilles krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for elbil. Omfang må vurderes og fastsettes i hver enkelt plansak.

14.1 BEBYGGELSE

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

18 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11 -9, PKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges.

24 STØYSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A) 24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

24.4 AVVIK FRA ANBEFALINGENE I RØD OG GUL SONE (BESTEMMELSE SOMRÅDE - SENTRUMSOMRÅDE IHHT T-1442/16)

Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum. I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet.

2.6.Pågående relevant planarbeid

Det er ikke kjent at det pågår planarbeid i eller i nærhet til planområdet.
Det er planlagt revisjon av kommunedelplan for Halmstad.

2.7.Regionale føringer

Regional transportplan for Østfold mot 2050 vedtatt i desember 2018

Regional plan har definert 5 delmål som omfatter reduserte avstandskostnader, fremkommelighet, 0-visjonen, klima og universell utforming.

2.8.Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Viktige føringer:

- Det bør fremmes utvikling som reduserer transportbehovet og legger til rette for klima og miljøvennlige transportformer.
- Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform.
- I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig Overvannshåndtering.
- Estetiske kvaliteter.
- Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging: T-1442/2021

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Arealplanlegging og forebyggende tiltak er de viktigste verktøyene for å nå disse målsettingene og forhindre at flere blir plaget av støy.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Retningslinjen angir blant annet boliger og institusjoner som bebyggelse som er følsom for luftforurensing. Reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensing over anbefalte grenser skal omtale status og konsekvenser knyttet til dette.

NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder — Som problem og ressurs

Utredningen har som mål å fremme forslag til tilfredsstillende og tydelige rammebetingelser for håndtering av overvann i tettbebyggelser, både i dagens klima og etter forventede klimaendringer. Målene for overvannshåndtering er å forebygge skade på byggverk, helse og miljø, og å utnytte overvann som ressurs.

Flaum- og skredfare i arealplanar (revidert mai 2014)

NVEs retningslinjer beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i arealplaner. Til retningslinjene er det knyttet to veiledere:

Sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020).

Veilederen beskriver kartlegging av skredfare for ulike skredtyper i bratt terreng i forbindelse med reguleringsplan- og byggesaksbehandling. Det er lagt vekt på at veilederen skal vise hvordan man kan svare ut sikkerhetskravene knyttet til TEK17 § 7-3.

Sikkerhet mot kvikkleireskred (nr. 1/ 2019).

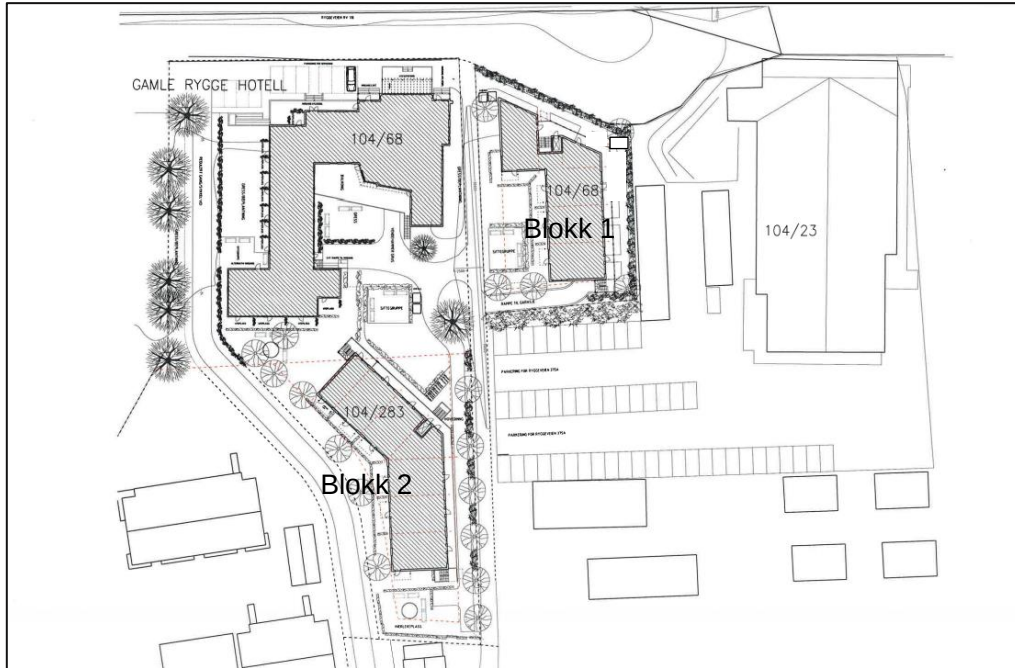
Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper er ment som en hjelp til arealplanleggere for å bestemme nivå på utredningen og som en veileder for det geotekniske fagmiljøet i Norge, og skal bidra til en kvalitetsmessig god og mest mulig lik vurdering av stabilitet i disse områdene.

3. Planønsket

3.1 Bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommene gbnr. 104/68 og 104/293, og se på felles løsninger for uteopphold og parkering for bebyggelsen på disse eiendommene.

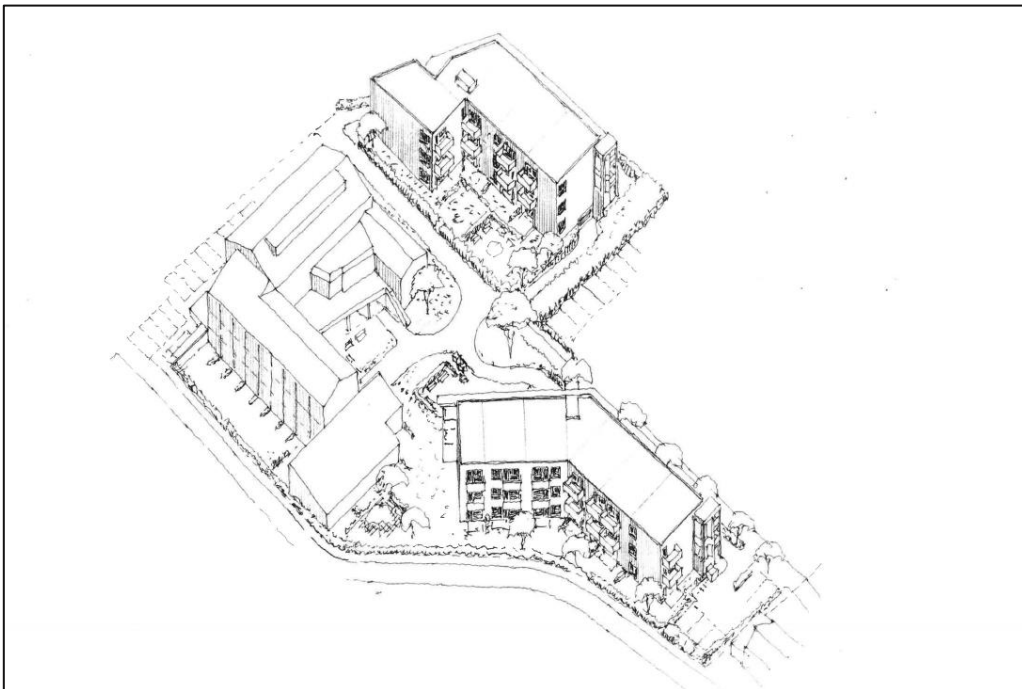
Eiendomsselskapet Padion AS fikk i 2021 igangsettelsestillatelse til å bygge om tidligere Rygge hotell på eiendommen gbnr. 104/68 til hybler for anleggsarbeidere. På østre del av hotelltomta, som i dag er opparbeidet til parkeringsplass, planlegges en ny boligblokk med 12 leiligheter (Blokk 1). Eier av Padion AS, Kjell Herje, har også kjøpt nabotomten til Rygge hotell, eiendommen gbnr.104/283, og planlegger å utvikle denne med en lavblokk i 3 etasjer med 18 leiligheter (Blokk 2). For å få så gode utearealer som mulig, planlegges parkering løst i parkeringskjeller på hotelltomta under blokk 1. I tillegg beholdes 10 eksisterende parkeringsplasser på nordsiden av hotellet som i dag.



Figur 7. Arealdisposisjonsskisse

3.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Skissert ny bebyggelse består av to 3- etasjes lavblokker med flatt tak og svalgangsløsning. Bebyggelsen i nærområdet omfatter i hovedtrekk bolig- og næringsbebyggelse i 1-3 etasjer med saltak som dominerende takform, men med enkeltstående bygg med flatt tak. Det gamle Rygge hotell består en 2-etasjes hovedbygning i mur mot Ryggeveien, en nedsenket 3-etasjes sidefløy i betong mot vest, og en 2-etasjes sidefløy med trefasade mot øst.



Figur 8. Skisse til ny bebyggelse

Utearealer.

Ved at parkeringen legges i parkeringskjeller under blokka langs Ryggeveien, frigis vesentlige deler av arealet på terreng til utendørs oppholdsarealer. Utearealene for gamlehotellet og de nye blokkene får god skjerming fra biltrafikken langs Ryggevegen, og gode dagslys og solforhold.

3.2 Virkninger for landskap og omgivelser

Natur- og ressursgrunnlag (herunder dyrka – og dyrkbar mark)

Det er ikke registrert dyrket eller dyrkbar mark på eiendommene i NIBIO`s gårdskart.

Landskap

Eiendommene gbnr. 104/68 og 104/283 ligger sentralt i Ryggebyen. Planen vil innebære en fortetting av Rygge tettsted, og vil bidra til en mer effektiv utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Kulturmiljø og kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner etter KML eller SEFRAK-registrerte bygg eller anlegg innen planområdet.

Friområder

I kommuneplanen er det avsatt areal til friområde i 4 meters bredde som krysser og deler eiendommen gbnr. 104/283 på en uhensiktsmessig måte. Planforslaget innebærer dette friarealet må revurderes. Forlengelsen av friområdet mot øst over eiendommen gbnr. 104/23 Ryggeveien 375 er opparbeidet til parkeringsplass.

Trafikkforhold

Planområdet ligger sentrumsnært i Rygge med gode gang- og sykkelforbindelser. Planområdet har adkomst via Stasjonsveien som er lite trafikkert og har god og oversiktlig avkjørsel fra Ryggeveien. Ryggevegen er en trafikkert veg med oppgitt ÅDT på 9600 i vegvesenets vegbase. Det er gode kollektivmuligheter i området, og nærmeste bussholdeplass for lokalruter ligger ca. 100 meter fra planområdet. Det er ca. 1300 meter til holdeplass for langdistanseruter på E6, og ca. 700 meter til Rygge togstasjon.

Sosial infrastruktur

Byggeområdene er avsatt til hhv. boligformål og bebyggelse og anlegg i kommuneplan for Moss, og forhold knyttet til sosial infrastruktur, herunder behov for skole, helse- og aktivitetstilbud er omhandlet i kommuneplanen. Skole, barnehage, idrettsanlegg og ulike forretnings- og servicetilbud ligger innen 1 kilometers avstand til planområdet. Evt. konsekvenser for sosial infrastruktur kan evt. bli tema i oppstartmøte og i planprosessen.

Estetikk og byggeskikk

Omkringliggende bebyggelse består av bygningsmasse med ulik karakter og utforming. Det legges vekt på estetiske løsninger som fungerer i de gitte omgivelsene.

Barn og unges interesser

Kommuneplanen stiller krav til uteoppholdsareal og lekeareal, og dette legges til grunn i planarbeidet. Det vil være et fokusområde å finne trygge løsninger for myke trafikanter.

Universell utforming

Det legges til grunn at prinsippet om universell utforming ivaretas i planleggingen

Støy

Hovedfasaden til gamle Rygge hotell mot Ryggevegen ligger i grensen mellom rød og gul sone i henhold til Miljødirektoratets kartbase for støysoner langs riks- og fylkesveger, mens øvrige deler av det gamle hotellet ligger i gul støysonen. Planlagt ny bebyggelse på eiendommen gbnr. 165/283 er ikke utsatt for vegtrafikkstøy. Planområdet ligger i gul sone med hensyn til flystøy.

Det er ingen andre kjente støykilder i nærområdet. Halmstad ligger i avvikssone fra anbefalingene i rød og gul støysone i kommuneplanen. I avvikssonen kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstille Klima- og miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Natur og miljø

Det er ikke registret grunnforurensning eller annen forurensning i området. Det er heller ikke registrert spesielle arter, truede arter, inngrepsfri natur, spesielle naturtyper, svartelistede arter, kulturlandskap eller verneområder innenfor eller like ved planområdet.

3.3 Virkninger utenfor planområdet

Det planlegges konsentrert bebyggelse i 3 etasjer. Som del av planarbeidet vil det bli utarbeidet sol/ skyggeanalyse som dokumenterer virkningen av planen for omliggende bebyggelse. Tiltaket vil medføre noe økt trafikkbelastning i kryss med Ryggevegen.

3.4 Fremdrift

Planinitiativ:	oktober 2022
Oppstartmøte:	november 2022
Varsel om oppstart av planarbeid:	desember 2022
Planforslag til 1. gangs behandling:	juni 2023
Godkjent plan:	høst 2023

4 Samfunnssikkerhet og konsekvensutredning

4.1 Risiko og sårbarhet

Planområdet ligger under marin grense, og det er påvist kvikkleire eller sprøbruddsmateriale på Vårlitunet sørvest for planområdet. Området er flatt uten høye skrenter rundt, og det antas liten fare for ras i området. Geotekniske forhold blir ivarettatt i henhold til TEK 17 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

4.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planforslaget følger hovedlinjene i gjeldende kommuneplan. Krav til utforming og avsatt areal til friområde i kommuneplanen må avklares nærmere med Moss kommune. Forslaget forventes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Ut fra de planlagte tiltakenes karakter og omfang antas det ikke at planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning

5 Medvirkning i planprosessen

Berørte naboer og gjenboere, samt aktuelle offentlig myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle. Berørte parter vil varsels direkte med brev. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i lokalavisen samt på Moss kommunes og Plan1 sin hjemmeside. Dette antas å være tilstrekkelig medvirkning ift. sakens størrelse og kompleksitet, men dette vil avklares på oppstartsmøtet med kommunen.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.

Plan1 AS

Inge Fagerhaug
Arealplanlegger