

OPPSTARTMØTE FOR PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN

REFERAT

Planens navn: Verket Bk3A, Bk3B, B3C
Plan-ID: 0104 460
Gårds- og bruksnummer: 3/1224
Lokalisering/adresse: Bernt Ankers gate og Moss Verk
Forslagsstiller: Verket Moss Bk3B AS
Fagkyndig plankonsulent: Asplan Viak, Hans Baalerud
Saksbehandler: Ida Edfeldt

Møtedato: 23.06.2022

Møtedeltakere

Forslagsstiller: Jan Erik Kristiansen
Fagkyndig: Hans Baalerud, Vibeke Arnesen
Planavdelingen: Ida Edfeldt, Ingrid Elizabeth Haraldseid, Lars Larsen

Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere felt Bk_3A, Bk_3B og B_3C for å legge til rette for videre transformasjon av området fra industri til bolig og næring. Bk-feltene foreslås til kombinert formål. Fordeling av formål i feltene er ikke avklart. Forslagsstiller ser for seg mest bolig i Bk_3A og ønsker å se på muligheten for å regulere for bolig og etablering av ny politihøyskole i felt Bk_3B. B_3C videreføres som et rent boligfelt.

Plansituasjon/gjeldende planer

Kommunale arealplaner

- Områdeplan for Verket, ID 365
- Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2021-2030
- Reguleringsplan for Verket, ID 323
- Reguleringsplan for Østfoldbanen. Sandbukta – Rygge grense, ID 369
- Detaljplan for Verket Bk2B og 2C under arbeid

Kommunale temaplaner

- Hovedplan for VA, ny plan under utarbeiding
- Kulturminneplan
- [Kommunedelplan for klima](#)
- [Sykkelpplan](#)
- [Trafikksikkerhetsplan](#)
- Parkeringsstrategi for Moss kommune
- Parkeringsnorm er under utarbeiding

Regionale planer

- Fylkesplan for Østfold

Nasjonale planer og retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer og differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Eiendomsgrenser

Det vil være behov for endring av grunneiendom som følge av planarbeidet.

Felles behandling av plan og byggesak

Forslagsstiller ga tilbakemelding om at det ikke er aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak.

Konsekvensutredning, jfr. PBL Kap. VII-a

I oppstartsmøtet ble forslagsstiller bedt om å vurdere eventuelt krav om konsekvensutredning nærmere. I ny KU-vurdering datert 7. juli har forslagsstiller kommet fram til at de ikke lenger ønsker å regulere for politihøyskole, da staten foreløpig har lagt prosjektet på is. De ønsker i hovedsak å legge til rette for boliger. Dermed faller ikke planen inn under vedlegg I. Det blir vurdert at planen har et slikt omfang at den faller inn under vedlegg II punkt 10b), *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg*. I vurderingen konkluderes det med at konsekvensutredningen som ble gjort til områdeplanen er tilstrekkelig og kan gjenbrukes.

Kommunen vurderer at det utløses krav om KU etter § 8a) jfr vedlegg II. Mossesundet er et av få områder i Oslofjorden som er registrert som viktig gyteområde for torsk, og forekomsten av ålegras er en svært viktig naturtype for torskeyngel. Planavdelingen vurderer derfor at forslaget kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det foreligger en generell kartlegging og vurdering av dette temaet til områdeplanen i en rapport fra 2014 om kartlegging av marine naturtyper og naturmiljø, utført av Wergeland Krog Naturkart. Jfr. Forskriften § 8a) utløses ikke KU-krav hvis det konkrete tiltaket er utredet i en tidligere plan. Her er tidligere utredning gjort på generelt grunnlag og ikke til konkret tiltak. Dermed utløses krav om KU. Vi ber om at temaet marine naturtyper og naturmiljø utredes. Det må vurderes hvilke konsekvenser den konkrete utbyggingen, utfyllingen og anleggsvirksomheten vil medføre, og hvilke plangrep og tiltak som må gjøres for å sikre disse viktige naturtypene og artene. Bygninger som kaster skygge, samt tilslamming i anleggsperioden er særlig kritiske faktorer.

Utbyggingsavtale

FS varsler utbyggingsavtale. I denne saken er det aktuelt på grunn av vann og avløp og annen infrastruktur, offentlige arealer, eventuelt tildelingsrett for kommunen til boliger om det blir aktuelt.

Boliger

Planavdelingen orienterte om behov for kommunale boliger, og at det kan være ønskelig å inngå avtale om tildelingsrett for kommunen i utbyggingsavtalen. Aud Kruse Gundersen er kontaktperson ved Boligsosialt kontor. Det er gode økonomiske vilkår for finansiering av slike boliger gjennom Husbanken.

Kommunen er opptatt av at det tilrettelegges for mangfold i boligtilbudet - for eksempel ved å benytte deleløsninger og leie til eie. Det jobber med mer konkrete løsninger for sosial bærekraft som oppfølging av LOL-planen og i prosjektet "Leve hele livet" Boligtype-sammensetning bør være et tema i diskusjon om plangrep.

Forslagsstiller stilte spørsmål om det er behov for å regulere offentlige formål i området, f.eks. barnehage eller lignende.

Viktige/aktuelle tema i planarbeidet

- Områdestabilitet skal utredes i henhold til NVE veileder nr 1/2019. Kommunen oppfordrer til å registrere alle funn om grunnforhold i NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser). Områdestabilitetsvurderingen må kvalitetssikres av et

uavhengig foretak fordi forslaget legger til rette for tiltak i kategori 4.

- **Naturmangfold og fremmede arter:** Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal vurderes i planbeskrivelsen. Kommunen er i gang med utredning av ålegrasforekomster i området. Konsekvensutredningen av naturmangfold til områdeplanen vurderte ålegrasforekomsten, men arten har enda større fokus i dag blant annet på grunn av lite torsk i fjorden. Forslagsstiller har utredet ålegras nylig, og vil sende over rapporten. Se for øvrig krav om KU over.
- **Kulturminner/hensynssoner:** NB-området Moss Verk, med blant annet arbeiderboligene fra 1700-tallet på Verket som er regulert til bevaring.
- **Tilpassing til omgivelser:** Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Det skal tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnsstruktur, biologisk mangfold og landskap. Denne delen av utviklingen blir en overgang mot de rene boligområdene i nord. Sentrumspreget bør tones ned.
- **Uterom:** Det er viktig med gode og store nok uterom med god kvalitet. Det forventes at utearealkravene i kommuneplanen blir fulgt opp. Det er ikke aktuelt å anbefale større avvik fra utearealkrav, som begrensing på antall kvadratmeter kvartalslek eller lignende, slik det er gjort på arealene i sør. Forslagsstiller bekreftet at de vil planlegge i tråd med gjeldende utearealkrav.
- **Trafikk:** Det må lages en trafikkanalyse. Planen skal ha rekkefølgekrav om ny rundkjøring på Tigerplassen. Rundkjøringen er under regulering av kommunen, og antas vedtatt våren 2023. Finansiering er ikke avklart, det kan berøre planarbeidet.

Dersom veien, vist i områdeplanen, mellom Bernt Ankers gate og Moss verk ikke skal opparbeides, må adkomst til Bk_3A løses på annen tilfredsstillende måte. Gatetunet langs Bk_2a bør ikke benyttes som adkomst til feltene videre nordover langs sjøen. Forslagstiller/konsulent opplyser at de ønsker adkomst til Bk_3A via garasjekjeller, som linker seg mot Bk_2A. Og at det på sikt vil legges til rette for adkomst også via den regulerte veien i nord. Det vil ses nærmere på adkomstene i planarbeidet.

Det regulerte krysset mellom Osloveien/Bernt Ankersgate har trafiksikkerhetsutfordringer. Her møtes veiene i en spiss vinkel, som gir dårlig oversikt i krysset.

- **Myke trafikanter:** Løsningene fra områderegulering skal videreføres. Viktig at det legges godt til rette gående og syklende.
- **Barn og unge (lekeområder, skolevei, snarveier):** Sikker skolevei til CIS og Verket skole er viktig. Det må planlegges varierte og gode lekeområder for flere aldersgrupper, jf. kommuneplanens krav og pkt. om tilpasning til omgivelser.
- **Forholdet til Oslofjorden:** Utfylling i sjøen blir et viktig tema i det videre planarbeidet. Omfanget må vurderes nærmere og hensynet til naturmangfold må ivaretas, jf. pkt om naturmangfold og KU.
- **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: jevndøgn, 17. mai, St. Hans.
- Fjernvarmetilknytning: bygninger innenfor konsesjonsområdet må tilrettelegges for tilknytning. FS planlegger for fjernvarme til alt.
- Renovasjonsløsning: MOVAR har ny renovasjonsteknisk norm, som skal legges til grunn for planleggingen. Det vil være krav om nedgravde løsning. Dette krever en del areal som det viktig å ta høyde for tidlig i planleggingen. FS har vurdert avfallssug på for hele området, men det ble for kostbart og utfordrende å etablere forbindelser mellom byggeområdene.
- Samfunnssikkerhet/ROS-analyse: Alle reguleringsplaner skal ha ROS-analyse. Flere aktuelle temaer er belyst i planinitiativet.
- Planen må svare ut hvordan kravene i MIBs veileder følges. Konkret vurdering av tilgang til slukkevann (avstand til kummer og kapasitet). Oppstillingsplasser for brannbil må vises sånn at vi kan vurdere avstand til slukkevann.
- Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsipppløsninger 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. [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. FS bemerket at prosjektet ikke vil oppnå massebalanse. Hvor mye som skal graves ut/sprenges vekk avhenger av hva man skal ta vare på av eksisterende bygg og hvor mye av eksisterende kjellere som kan gjenbrukes.
- Det er krav om klimagassregnskap. Det skal gjøres rede for: tiltak for å minimere energibruk, tiltak for å minimere klimagassutslipp, valg av energiløsninger og byggematerialer, riving og bevaring av bygg.
- *Etterskrift fra planavdelingen:*
I møtet rakk vi ikke å gå gjennom innspillet fra kommunens tekniske avdeling, og forslagsstiller har derfor ikke kunnet kommentere/ta stilling til dette. Vi lister likevel opp punktene slik at innspillet er kjent for forslagsstiller og fagkyndig.

- *Det må etableres noen parkeringsplasser på bakkeplan ved boligprosjekter. Dette for å sikre parkering for hjemmesykepleie, hc, varebiler, taxi, håndverkere etc som besøker stedet.*
- *Overvann skal ikke ledes ut på kommunal vei eller fortau via avkjørsel eller taknedløp.*
- *Avkjørsel fra parkeringskjeller skal sikres god sikt mot fortau og vei. Dette betyr normalt at de må være innfelt i veggliv.*
- *Det bør tilrettelegges for tømning av kloakk fra fritidsbåter.*
- *Det er ikke ønskelig med infrastruktur for VA i utfylte områder mot sjøen. VA må legges mellom dagens jernbanelinje og utfylt område.*
- *Det er kommunale signalkabler for vann- og avløp i området. Disse må peiles frem og det må sikres nødvendig avstand til kablene.*
- *Det må settes av plass til renseløsning ved utløp av overvannsledninger mot resipient. Areal må defineres i arealplan.*
- *Områder mot sjøen må være offentlig tilgjengelig og ikke definert som «felles privat».*
- *Belysningsnormen for Moss og Rygge kommune 207 skal følges.*
- *Særbestemmelsene for vann og avløp for Moss kommune og gjendelden VA-norm skal følges.*

Planavgrensning

I forbindelse med politisk behandling av planinitiativet ble det åpnet for å regulere felt Bk_3A, felt Bk_3B og felt B_3C. Forslagsstiller har tatt med over halvparten av B_4A i tillegg, og ønsker å ha med feltet for å sikre en god overgang mot nord, bl.a. ved å se på etablering av parken som har vært illustrert i områdeplanen. Forslagsstiller bekreftet at det ikke er aktuelt å foreslå regulering av selve boligfeltet i denne planen, avgrensningen er satt relativt vid nå og vil reduseres. Planavdelingen ser at dette kan være en fornuftig avgrensning.

Det må sørges for at planavgrensningen er tilpasset tiliggende planer.

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. Forslagsstiller ønsker en åpen planprosess hvor man kan bruke Bylab til et åpent møte eller åpen kontordag tidlig i prosessen. Avdeling kulturarv i Viken fylkeskommune bør involveres på grunn av hensynet til kulturmiljøet.

Etterskrift fra forslagsstiller: Forslagsstiller vil lage et eget notat om opplegget for medvirkning.

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 planavgrensningen 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?

Administrasjonen anbefaler oppstart av planarbeidet.

Planforslaget bør legges frem for Regionalt planforum

Planforslaget bør legges frem for Regionalt planforum i før offentlig ettersyn.

Oppstartsvarsel

Kunngjøring må være så konkret som mulig. Angi type bebyggelse som kan bli aktuell, etasjer og utnyttingsgrad mm. Forslag til oppstartsvarsel sendes kommunen «på høring» før kunngjøring. Varsel om igangsatt planarbeid skal kunngjøres i minst en avis og på kommunens nettside. Grunneiere, naboer og offentlige instanser varsles etter vedlagt liste. Leietakere bør også varsles.

Fremdrift

Dette blir en kompleks plan for et tett utbygd område inntil den verna bebyggelsen i Verket (gata), og tett på ålegras, med evt. utfylling i sjø. Kommunen ønsker 16 uker fra komplett planforslag til førstegangsbehandling. Dersom planen sendes inn omkring sommerferien bør det legges til 4 uker. Fra innsending av oppdatert planforslag etter offentlig ettersyn regner planavdelingen med behov for 16 uker behandlingstid for å få planforslaget klart til sluttbehandling. Det er behov for dialogmøter med kommunen. Vi bør planlegge for tre dialogmøter og ett møte om kart og bestemmelser. Det vises for øvrig til foreslått framdriftsplan i planinitiativet.

18.08.22

Referent: Lars Larsen