



Moss
kommune

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Arkitekturverket AS
Bernt Ankers gate 19
1534 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.: 20/10135-4- GSHE

Dato: 27.03.2020

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Nøkkeland nord

Referat fra oppstartsmøte

Møtedato: 26.03.2020

Møtested: Teamsmøte (pga. Koronakrisen)

Planens navn: Nøkkeland Nord
Plan-ID: 0104

Eiendomsforhold/gårds- og bruksnummer: 3/3020

Lokalisering/adresse: Nøkkeland terrasse 61, 71, 73, 75, 77

Forslagsstiller: MBM Eiendom

Adresse: Varnaveien 31, 1526 Moss

Deltakere fra forslagsstiller: Per Olav Busch (Vansjø Boligbyggerlag); Jørn-Erik Ruud (Mesterbygg); Ulf Larsen (Mesterbygg)

Fagkyndig plankonsulent/kontaktperson: Øyvind Løken, Arkitekturverket AS

Adresse: Bernt Ankers gate 19, 1534 Moss

Deltakere fra fagkyndig plankonsulent: Øyvind Løken og Hege Dahl Isumvolden

Deltakere fra kommunen: Mariann Dalseth, Gyda S Hellgren

Kommunens kontaktperson: Gyda S Hellgren

Formål med planen:

Planen skal legge til rette for utbygging av boligbebyggelse på Nøkkeland.

Størrelse på planområdet/ eksisterende arealbruk:

GnrBnr 3/3020 har et areal på 4738m². Planavgrensningen har et areal på 8915 m².

Arealet er tidligere regulert i Detaljreguleringsplan for «Del av Nøkkeland (Nordre del)», vedtatt 22 mars 1988. Formålet er ifølge forslagsstiller i tråd med gjeldende plan og kommuneplanens arealdel. Moss kommune er enige i at de overordnede prinsippene (boligformål) er i henhold til gjeldende plan, men det er flere forhold som må vurderes nærmere (eks. utnyttelse, volumer, terrengarbeid med mer).

Plansituasjon/gjeldende planer i området.

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2011-2022, godkjent 20.06.2011: Området er avsatt med arealformål bebyggelse og anlegg.

Gjeldende reguleringsplan i området: PlanID 205. Området er regulert til terrassebebyggelse.

Forholdet til fylkesplanen for Østfold: I tråd med fylkesplan for Østfold (benytte eksisterende sentra og infrastruktur, fortetting transformasjon og arealøkonomisering. Samle og minimere naturinngrep).

Omfattes av følgende RPR: (Barn, klima og energi, areal og transport, verna vassdrag, strandsonen langs sjøen): Forslagsstiller bør vurdere å fullføre stien som er tenkt etablert i plan 205 nå som området ferdigstilles. I den forbindelse er det hensiktsmessig å kartlegge bruken av snarveien. Planavdelingen vurderer fortsatt om hvor relevant dette er, og det kan avgjøres i det videre planarbeidet.

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. Sikre grenser i kommunens saksbehandlingskart.

Kan administrasjonen anbefale oppstart?

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

Det er en mulighet for forslagsstiller å behandle plansaken og rammetillatelse i felles prosess. Når det varsles oppstart av plan må det også varsles at det skal søkes om rammetillatelse som skal behandles samtidig med planen. Nabovarsel for rammesøknaden sendes ut samtidig som planen legges ut for offentlig ettersyn. Frist for både nabovarsel og høring er minimum 6 uker.

Saksbehandlingsfristene for den kommunale behandling av planen gjelder også for byggesaken. Det må fattes separate vedtak i byggesaken og plansaken. Formelt må planen vedtas før det kan gis byggetillatelse.

Konsekvensutredning, jfr. PBL Kap. VII-a

Tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (ja/nej): Kommunens foreløpige vurdering er at tiltaket ikke krever konsekvensutredning.

Utbyggingsavtale

Er det aktuelt med utbyggingsavtale? For prosjekter med mindre enn 20 boliger skal behovet for utbyggingsavtaler vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ta direkte kontakt med Elisabeth Syvertsen for å avgjøre om det er aktuelt med tanke på vei, vann og avløp. Moss kommune vil undersøke videre med de andre fagavdelingene for å få avklart hvorvidt det er aktuelt med en utbyggingsavtale. Forslagsstiller anbefales å varsle oppstart av utbyggingsavtale på dette tidspunktet.

For boliger:

Orienterer om kommunens behov for kommunale boliger, aktuelt å inngå avtale om tildelingsrett for kommunen i utbyggingsavtalen? Per Olav Busch v. Vansjø boligbyggerlag informerte om at det vurderes å innføre konseptet «leie til eie» for de fire leilighetene (tomannsboligene) øverst på eiendommen. Det er et konsept hvor det vil være mulig å over en periode betale leie som tilsvarer nedbetaling på boligen. Etter 3-5 år kan man kjøpe boligen til den verdien den hadde ved kontraktsinngåelse. Dette vil sikre muligheten for flere å komme inn på boligmarkedet, da tilbudet vil gjelde dem som ikke har nok egenkapital til å få boliglån. De som kan bruke «leie til eie» må ha betalingssevne.

Viktige tema i planarbeidet:

- Planavgrensningen følger: Revidert innsendt planavgrensning til Stubbeløkkveien virker hensiktsmessig med tanke på å få til en god trafikkavvikling inn og ut av eiendommen.
- Geoteknikk/områdestabilitet: Se tiltaksanalyse
- Klimaplan/Klimabudsjettet: Klimahensyn bør være et tema i planarbeidet. Moss kommunes klimaplan skal vedtas før sommeren, med forbehold om Koronatiltak, og kan ha betydning for denne planen.
- Naturmangfold: Se tiltaksanalyse
- Kulturminner/hensynssoner: Se tiltaksanalyse
- Tilpassing til omgivelser: Trenger terrengprofil før og etter inngrep må fremkomme. Støttemur og konsekvenser av disse er viktige å illustrere. Øyvind Løken v. Arkitekturverket informerte om at man i størst mulig grad vil bruke terrenget i seg selv som støttemur, og bygge opp i boligen.
- Trafikk/ gang og sykkel: Tinglyst veirett over Nøkkeland terrasse til Stubbeløkkveien må foreligge. Per Olav Busch ved Vansjø Boligbyggerlag informerte om at det foreligger en tinglysning på Nøkkeland terrasse, og at den siste delen av veien er kjøpt fra grunneier i senere tid. Avklaringer om gangvei forbi garasjene må gjøres i henhold til bruk. Det anbefales medvirkning av barn og unge i denne sammenheng og at forslagsstiller vurderer å legge den om til skogholtet bak garasjene og ned til Stubbeløkkveien.
- Barn og unge: Hensyn til barn og unge er viktig med tanke på gangstien og tilstrekkelig uteoppholdsareal på eiendommen.
- Forholdet til Vansjø/ Oslofjorden: Ingen direkte påvirkning.
- Støy og luftkvalitet: Øvre del av eiendommen ligger i gul støysone. Dette må håndteres i det videre planarbeidet. Det er krav om støyrapport.
- Soldiagram: Må vises.
- Fjernvarmetilknytning: Eiendommen er ikke innenfor konsesjonsplikten.
- Renovasjonsløsning: Ordinære overflatebeholdere anbefales for boenhetene. Alternativ kan man etablere nedgravde løsninger i samarbeid med Nøkkeland terrasse.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse: Må gjennomføres av forslagsstiller som del av planarbeidet.

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. Det anbefales bred og god medvirkning med lokale lag/foreninger og naboer. Medvirkning med barn og unge bør vurderes jf. Overnevnte punkter.

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 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.

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 varsling i 1 avis)

Elektronisk kunngjøring på Moss kommunes hjemmeside.

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

Referent: Gyda S Hellgren

Etterskrift

Planavdelingen viser til oversendt brev om mangler hvor vi etterspurte beregninger etter dagens regelverk. Utnyttelse og utforming ble ikke diskutert i møtet, men må også være et tema for videre planarbeid. Planavdelingen vil vurdere nærmere om tettheten er passelig, eller noe høy med tanke på

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Moss kommunes gebyrregulativ. Gebyr for oppstartsmøte er p.t. kr 23 600. Faktura ettersendes i eget brev.
--

Med hilsen

Gyda Silvia Hellgren
Rådgiver tlf

Dokumenter vedlagt saken

Tittel	Dok.nummer	Dato
Naboliste - kart	54096	27.03.2020
adresseliste regplan m lokale høringsinstanser	54097	27.03.2020
Naboliste_3_3020_27.03.2020_15.51	54098	27.03.2020
Tiltaksanalyse-Moss-3.3.2020,14_34_28 (1)	54099	27.03.2020

Mottakere:

Arkitekturverket AS	Bernt Ankers gate 19	1534	MOSS
---------------------	----------------------	------	------

Kopi til:

MBM Eiendom AS	Varnaveien 31	1526	MOSS
----------------	---------------	------	------