

HOV - EGGE Arkitekter
Storgata 3
1890 RAKKESTAD

Anna Karoline Hov Larsen

Deres ref.:

Vår ref.: 21/10017-3-SIKJ

Dato: 10.02.2022

Referat oppstartsmøte - Detaljregulering for Støtvigveien 60

Planens navn: Støtvigveien 60
Plan-ID: 457
Eiendomsforhold/gårds- og bruksnummer: 134/139, 134/176
Lokalisering/adresse: Støtvigveien 60, Larkollen

Tiltakshaver: Vidar Fineide og Kjetil Roer
Adresse/e-post: vidar.fineide@gmail.com, kjetil.roer@moller.no
Fagkyndig plankonsulent/kontaktperson: HOV+EGGE Arkitektur & Plan
(Nils Skaarer/Karoline Hov Larsen)
Adresse/e-post: nskaarer@online.no, karoline@hov-egge.no
Kommunens kontaktperson: Sigrun Gulin Kjellsen (sigrun.gulin.kjellsen@moss.kommune.no)
Kontaktpersoner fra andre fag:

Folkehelse: Agnethe Henriksdatter Weisæth (agnethe.weisaeth@moss.kommune.no)
VA: Ernst Ole Bekkedal (ernst.ole.bekkedal@moss.kommune.no)

Formål med planen:

Tilrettelegge for oppføring av konsentrert boligbebyggelse. På eiendommene, som er på totalt ca. 4250 m², står det per dags dato én hytte og et uthus.

Forslagsstiller oppgir at det planlegges å legge til rette for 6-7 boliger.

Plansituasjon/gjeldende planer i området.

Kommunale arealplaner:

Gjeldende reguleringsplan i området:
Larkollen – Støtvig, planID M150

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2021-2032, vedtatt 24.03.2021:
Nåværende boligbebyggelse
Området omfattes av landskapsvernområde, og er hensynssone båndlagt etter naturmangfoldloven (H720).

Kommunale temaplaner:

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

[Kommunedelplan for levkår og livskvalitet](#)
[Kommunedelplan for klima](#)
[Sykkelplan](#)
[Trafikksikkerhetsplan](#)
Kommer: Parkeringsstrategi og norm

Regionale planer:

Forholdet til fylkesplanen for Østfold:
Ligger i sonen for Østfoldkysten.

«Forvaltningen av Østfoldkysten skal ivareta natur-, kulturminne-, landskaps- og rekreasjonsverdier som en ressurs av nasjonal betydning. Disse verdiene skal ivaretas for befolkningen, i dag og i fremtiden.»

Nasjonale planer og retningslinjer:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er relevante for planarbeidet.

Nasjonale forventinger til kommunal planlegging

[Statlige planretningslinjer](#)
[Statlige planbestemmelser](#)

Eiendomsgrenser

Grensene er terrengmålt, og er av god kvalitet.

Ikke behov for ny oppmåling.

Avd vei, vann og avløp: Byggegrense vil bli akseptert flyttet nærmere veien enn regulert.

Aktuelt med felles behandling av plan og byggesak?

Mest relevant med plan og byggesak hver for seg.

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

Konsekvensutredning, jfr PBL Kap. VII-a

Lovhenvvisning: <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)

Aktuelle utredningstemaer:

Områdestabiliteten er dårlig, og det må gjøres en undersøkelse av grunnforhold i forbindelse med reguleringsarbeidet. Se NVE veileder nr 1/2019 -

https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf

~~Aktuell fremdrift og metodikk for videre arbeid med KU-temaer?~~

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.

Overvann må håndteres på egen grunn. Eventuell kjellerdrenasje kan tillates sluppet ut på kommunal overvannsledning.

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

Utbyggingsavtale

Vil sannsynligvis ikke bli aktuelt.

For boliger:

Planavdelingen orienterer om kommunens behov for kommunale boliger og henviser til boligsosialt kontor ved ønske om å inngå avtale om tildelingsrett for kommunen i utbyggingsavtale. Henv. Boligsosialt kontor. Gode økonomiske vilkår gjennom Husbanken.

Ikke relevant for denne eiendommen.

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)
 - Det foreligger undersøkelser i forbindelse med reguleringsarbeid på nærliggende områder. Disse er tilgjengelige hos kommunen.
- Naturmangfold og fremmede arter (Er det behov for registreringer for eksempel?)
Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal vurderes konkret i planbeskrivelsen:
 - Dersom det er fremmede arter i masser som skal fjernes, må dette gjøres på en hensiktsmessig måte som ikke medfører spredning av fremmede arter.
- Kulturminner/hensynssoner:
 - Området omfattes av landskapsvernområde, og er hensynssone båndlagt etter naturmangfoldloven (H720).
- Tilpassing til omgivelser (vurdering av strøkskarakter):
- Uterom
- Trafikk:
 - Felles avkjørsel for hele eiendommen. Siktlinjer må reguleres.
 - Avkjørsel skal bygges i tråd med håndbok N-100.
 - Kan gjerne flyttes lenger sør, men ikke noe krav.
 - Det skal ikke rygges ut på kommunal vei, og må etableres snuplass på egen tomt.
- Myke trafikanter (sykkel):
 - Regulert vei og fortau på østsiden må etableres.
- Barn og unge (lekeområder, skolevei, snarveier):
 - Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til skole med lekeplass og natur, så anser det er nok lekeområdet lokalt i området.
 - Det er barnehagedekning i kommunen, men foreløpig er barnehagen på Larkollen

full. Kan derfor ikke garantere nye beboere plass i lokal barnehage.

- Forholdet til Vansjø/ Oslofjorden:
- 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:
- Renovasjonsløsning: Movars veileder skal legges til grunn. Søppelsug under utredning i kommunen. Kontakt MOVAR om dette.
- Samfunnssikkerhet/ROS-analyse:
- 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. Planavgrensning: behov for justering? Sjekk tilpasning til naboplaner.
- 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. (Vi har tidligere bedt forslagsstillere ta utgangspunkt i målestasjonen på Ås.) [Klimaprofil Østfold](#)
 - Det må etableres felles påkoblingspunkt til kommunalt nett. Hver bolig skal ha eget stakepunkt for spillvann, stoppekran for vann og egen vannmåler.
- 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.
 - Kontaktperson for folkehelse: Agnethe Henriksdatter Weisæth (agnethe.weisaeth@moss.kommune.no)
- 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.
 - I dette området er det viktig å legge til rette for barnefamilier, så må vurderes en reduksjon i antall boliger og heller en økning i størrelse av hver enkelt bolig.
- Vurdering av rekkefølgebestemmelser ved etablering av fortau.

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 utfra 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:

Lovhenvising: <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?

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

Ja. Tiltaket er i henhold til overordnet plan.

Avklaringer/konklusjoner:

Tiltaket er i henhold til overordnet plan, og kommunen kan anbefale en oppstart av reguleringsplan.

Punkter som gjenstår å avklare/ punkter det er uenighet om:

Grunnforhold på skole og/eller nærliggende områder/planer
Byggegrensa
Estetikk – krav om takform

Skal forslaget legges frem for Regionalt planforum?

Kan vurderes når forslag foreligger.

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 avtaler møter ved behov.

- 1. gangs behandling i politisk utvalg juni 2022
 - Høring og offentlig ettersyn i ca. 6 uker.

Dato: 25.01.22

Referent: Sigrun Gulin Kjellsen

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Sigrun Gulin Kjellsen
Rådgiver
Plan

Mottakere:

Kjetil Roer

Nils Skaarer

Vidar Fineide

Storgata 3

1890

RAKKESTAD