



Arkiv: PlanID-482,
PlanType-35,
GBNR-3/3004
Arkivsak: 23/16916 - 14
Saksbehandler: Annichen Desire
Larsen
Dato: 08.11.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
1249/24	Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	

1.gangsbehandling av Peer Gynts vei 86 - Ny legevakt

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Ihht. plan- og bygningsloven § 12-10 legges planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring med tilhørende plankart og planbestemmelser.

Bakgrunn for saken:

Østavind arkitekter har på vegne av MKEiendom sendt inn et planforslag som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Legevakta i Moss kommune har i dag en leieavtale med Sykehuset Østfold som utgår desember 2026. Moss kommune har som mål å vedta denne planen innen Q1 i 2025 fordi det skal bygges ny legevakt som må stå klar innen desember 2026. Legevakta er for Mossregionen, som vil si Moss (52 357 innbyggere), Råde (7861 innbyggere), Våler (6132 innbygger) og Vestby (19 652 innbyggere) som til sammen er over 84 000 innbyggere. Alle kommunene i Mossregionen forventer vekst. Administrasjonen har fått delegert myndighet til å legge ut planen på høring fordi saken haster.

Redegjørelse for saken:

Planområdet: 3/3004, 3/1375 (Østfold sykehus Moss) og 3/3006 (vei, Moss kommune).

Tomt: ca. 16,5 Daa og gnr.- og bnr. 3/3004

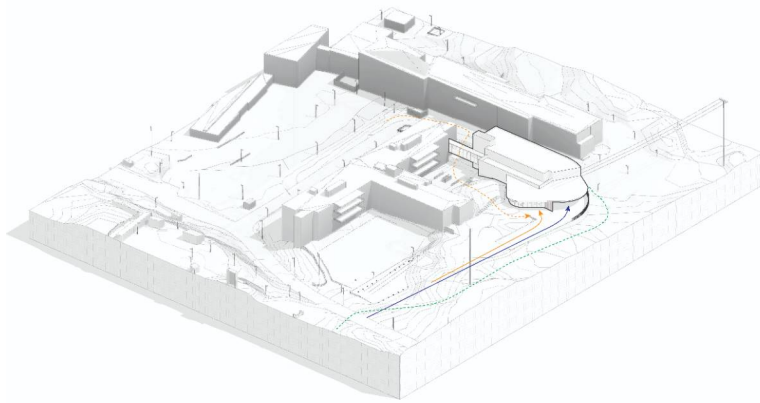
Kommuneplan: Offentlig eller privat tjenesteyting

Gammel reguleringsplan: Område for offentlig bebyggelse (sykehus) med en eldre plan fra 1973

Ny regulering: offentlig og privat tjenesteyting, vei, parkering og grøntarealer.

Annen informasjon: Under tomten ligger det to hulrom i fjell og tunnel for RV19, og det går et høyspenningsanlegg over tomten. Det går også en viktig turvei sør for bebyggelse, som er en del av Vansjørunden.

Konsekvensutredning: Nei. Vi kan ikke se at planen er omfattet av vedlegg I, men vi vurderer at den er omfattet av vedlegg II nr. 11 bokstav j. Det betyr at planen videre er vurdert etter forskriftens § 10, der den også er vurdert til å ikke kreve konsekvensutredning. Se fullstendig vurdering etter forskriftens § 10 i planbeskrivelsen.



Illustrasjon av mulighetsstudiet. Ny legevakt markert i svart, Peer Gynt helse hus i bygget foran og Østfold sykehus Moss i bakgrunnen.

Ny legevakt i Moss skal dele tomt med Peer Gynt helsehus som ligger i Peer Gynts vei 86. Tomten ligger over tunnelen Mosseporten og ved siden av Østfold sykehus Moss. Ny legevakt foreslås flyttet under 50 meter fra dagens plassering.

Planprosess:

Våren 2023	Utarbeidet en mulighetsstudie for ny legevakt
November 2023	Presentert i kommunens planforum
Januar 2024	Varsel om oppstart. Frist for innspill var 25.02.24. Det ble mottatt 9 innspill. Se planbeskrivelse med kommentarer til innspillene fra forslagsstiller
02.09.24	Orientering i PBT: Politisk vurdert at reguleringsplanen kan vedtas delegert. Uttalt ønske fra politikerne om flere parkeringsplasser, minst 4 HC-plasser og bedre tilpassing av tursti
Høsten 2024	Planforslaget er diskutert fortløpende internt med VVA avdelingen, miljøavdelingen og byggesaksavdelingen.
Høsten 2024	Undervis i planprosessen har vi hatt dialog med Elvia og Staten Vegvesen for viktige avklaringer angående høyspenningsanlegg og tunnel (Mosseporten)

Ekstern medvirkning:

Til varsel om oppstart kom det 9 innspill. Innspillene er oppsummert og svart ut med kommentarer fra forslagsstiller i planbeskrivelsen. Innspillene kom fra fylkeskommunen, MIB, NVE, Statens vegvesen, Statskraft, Statsforvalter, DSB, Elvia og Carl Sibberns vei borettslag.



Kart med viktige elementer. Rødt – tunnel (Mosseporten), gult – luftledning, grønt – eksisterende tursti og blått - tomtegrense

Relevante planer:

Gjeldende retningslinjer og nasjonale føringer:

Nasjonale forventinger til kommunal planlegging:

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

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

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Nasjonal transportplan 2025-2036

Nasjonale planer og retningslinjer: Omfattes av følgende RPR/RPB: Barn, klima og energi, areal og transport

Regionale planer:

Fylkesplanen for Østfold

Kommunale temaplaner:

Hovedplan for VA Kommunedelplan for klima.

Trafikksikkerhetsplan

Naturmangfoldplanen

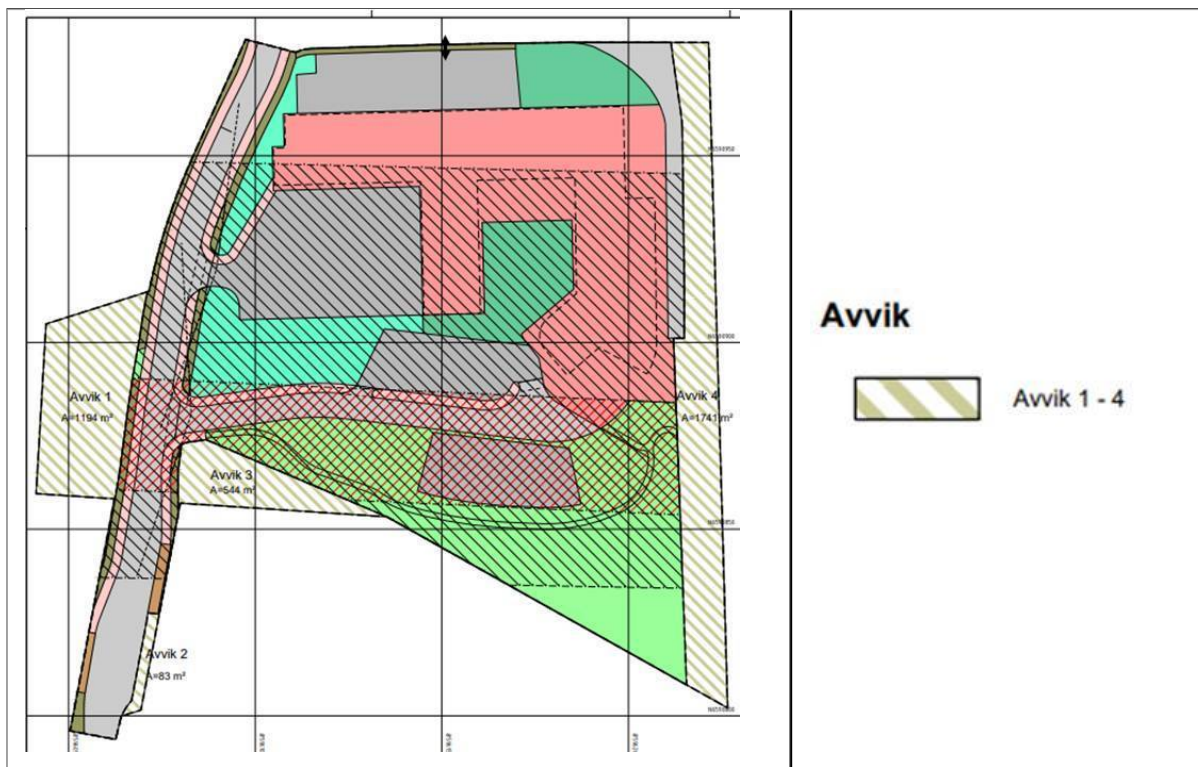
Parkeringsstrategi og -norm.

Endringer etter varsel om oppstart:

Endringer i planen: Ved varsel om oppstart var det planer om å legge til rette for en utvidelse av Peer Gynt sykehjem med en ekstra etasje. Underveis i arbeidet med planen ble det besluttet av MKEiendom å utsette denne delen til det blir behov for en slik utvidelse. Det betyr at reguleringsplanen ikke har som hensikt å endre forholdene for eksisterende sykehjem.

Områdene markert som avvik er tatt ut av planen, dette er cirkatall og det kan være små endringer. Avvik 1 tar ut ca. 2000 m² fra 3/3003 ut av planområdet fordi det ikke ses på som nødvendig å regulere arealet utenfor tomten til grønt. Tomten eies av Moss kommune og er en viktig del av turstien. I formålet TV1 er turstien låst for muligheten til å gå fra vei og over til tursti. Avvik 2 og 3 tar ut ca 625 m² fra eiendom 3/667 fordi eksisterende reguleringsplan

skal oppheves og innspill fra naboer til varsel om oppstart er tatt til følge. Avvik 4 tar ut ca. 1750 m² fra 3/1375 fordi det ikke ses på som nødvendig å regulere annen manns tomt som ikke påvirkes av planområdet



Utkast for å vise hvilke områder som er tatt ut av planen siden varsel om oppstart

Vurderinger:

Det ble gjennomført en mulighetsstudie for ny legevakt i 2023. Formålet var å utrede muligheten for å etablere nytt lokale for legevakta. Det ble gjennomført medvirkning av representanter fra legevakta.

Plassering:

Ny legevakt er sentralt plassert i Mosseregionens kommuner (Moss, Råde, Vestby og Våler). Det er busstopp 100 meter fra planområdet i begge retninger, som gjør det mulig for ansatte å ta buss. Plasseringen er i nærheten av tjenester som tilhører sykehuset, og det er mulig å fysisk koble seg på Peer Gynt helsehus. Det er behov for større lokaler enn dagens situasjon, og ny legevakt legger til rette for forventet økning av innbyggertallet i Mosseregionen.



Geoteknisk undersøkelse:

Eiendommen ligger over Mosseporten (Riksvei 19). Planlagt adkomstvei, parkeringsplass og oppstillingsplass kommer over, eller delvis over tunnelen. Fotavtrykk av planlagt bygg ligger

delvis over tunnelen. Traubunn til planlagt tiltak ligger ca. 22 m fra topp av tunnelen og derfor utenfor sikringssone til tunnelen på 20 m. Det er i utgangspunktet forventet at uttak av berg skal utføres ved pigging i stedet for sprenging.

Områdestabiliteten:

Det er påvist fjell i dagen.

Hulrom i fjellet:

Inngrepene treffer ikke på hulrom. Det har vært dialog med en eier, og det kom ingen innspill til varsel om oppstart fra eiere.

Tunnel:

Det er lagt inn bestemmelse etter innspill fra Statens vegvesen om 50 m sikkerhetssone H190, 10 m forbudssone, dokumentasjonskrav og krav om tillatelse fra Statens vegvesen før rammetillatelse.

Luft:

Vurdert etter T-1520. Legevakten er for korttidsopphold, og luftkvaliteten ses derfor ikke på som kritisk selv om den ligger i gul sone og over luftkvalitetskriteriene for årsmiddelkonsentrasjon av NO₂. Det kan forventes at luftkvaliteten er dårlig noen få dager i året under spesielle forhold, f.eks. på stille og kalde dager. Både Peer Gynt helsehus og ny bebyggelse for legevakta har åpen 1. etasje som motvirker stagnasjonsområder. Luftkvaliteten ses på som ivaretatt med byggets utforming. Peer Gynt helsehus har permanente beboere og det legges derfor inn tiltak for luftforurensing i anleggsfasen. Det er lagt inn bestemmelse om at bygge- og anleggsarbeidene ikke medfører urimelig sjenanse for omgivelsene i form av støv og forurensning.

Støy:

Det er lagt inn bestemmelser om at T-1442/2021 gjelder ved nye tiltak og i anleggsfase. Legevakt er et helsebygg av korttidsopphold, så det ses ikke som nødvendig å opparbeide uteoppholdsarealer som tilfredsstiller T-1442/2021. Plasseringen av ny bebyggelse skjermer støy for eksisterende uteoppholdsarealer. Peer Gynt helsehus har allerede uteoppholdsarealer som er beskyttet mot støy.

Trafikk:

Østfold sykehus Moss har ca. 2200 biler til og fra per ukedag. Ny legevakt kommer til å ha ca. 136 biler til og fra per ukedag, samt at den største trafikkøkningen for legevakta skjer utenom rushtiden. Det konkluderes derfor med at trafikken ikke vil ha en merkbar effekt på sine umiddelbare omgivelser. I dag er det fortau kun på en side og en smalere vei, og man kan se spor av gående som har blitt til en sti langs med Peer Gynts vei (Se bildet under med sti til venstre i for veien).



Bildet er tatt ved siden av Peer Gynt helsehus og man ser oppover bakken, sørover.

I reguleringsplanen utvides veien til 6,5 meter, og det er fortau på 2,5 meter på begge sider langs med hele tomten mot Peer Gynts vei og helt opp til bussholdeplassene.

Overvann:

Ved håndtering av overvann er tre-trinns strategien lagt til grunn, i tråd med «Overvannsveileder for vannområdene Morsa og Glomma sør». Overvann blir ivaretatt i grøntarealer, på tak og i fordrøyningsmagasin og det er satt av nok arealer i reguleringsplanen til å håndtere overvann. Det er satt dokumentasjonskrav til overvann ved rammetillatelse.

Høyspent:

Det legges inn en byggeforbudssone som er 30 m bred langs med høyspentanlegg. Hensynssone (faresone) 370 – høyspenningsanlegg jf. vedlegg II til kart- og planforskriften. Det er lagt inn krav om tillatelse fra Elvia for tiltak i byggeforbudssonen før rammetillatelse.

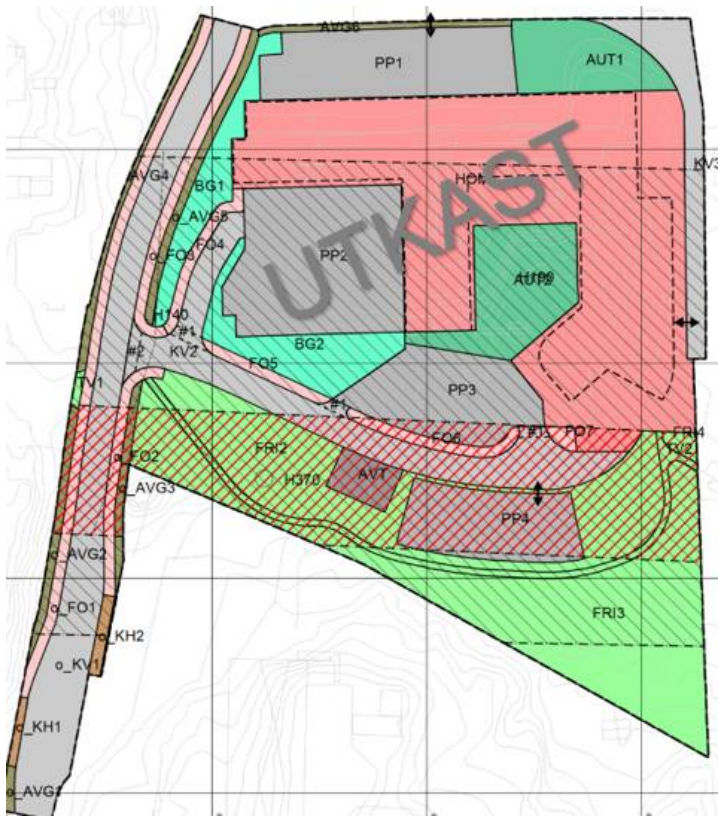
ROS:

I ROS-analysen vurderes det at samtlige konsekvenser er små, med unntak av «Nr. 3 Ødelagt tunnel» som vurderes til middels konsekvens i tabell 6 hvor det vurderes konsekvenser for materielle verdier. Som tiltak for redusert fremkommelighet pga. snø og is er det lagt inn grøft langs med vei for mulighet til snølagring. For å hindre redusert fremkommelighet/skader grunnet overvann, er det som tiltak lagt inn arealer til overvann. Som tiltak for å redusere risiko for ødelagt tunnel, er veien lagt lenger unna tunnelen for å unngå sikkerhetssonen til tunnelen og for å gi plass til VA-nett og fjernvarme under vei. Det er satt krav om tillatelse fra Statens vegvesen ved tiltak innenfor sikringssonen H190. Ved søknad må det utarbeides en tiltaksplan.

Byggets plassering og utnyttelse:

Ny bebyggelse plasseres sørøst for Peer Gynt helsehus med mulighet for fysisk kobling mellom byggene. Tett på i øst ligger Østfold sykehus Moss. Veien mellom ny bebyggelse og Østfold sykehus Moss brukes til varelevering, renovasjon og 3 parkeringsplasser. Peer Gynt helsehus har en gesimshøyde på +80. Ny bebyggelse tillates med gesims opp til kote +82 med trappe-/heisrom opp til kote 85+. Hovedinngangen til legevakta vil treffe 2. etasje til Peer Gynt helsehus. Dette grepet ivaretar kollen mellom byggene som er et viktig grøntområde for langtidsbeboere på Peer Gynt helsehus. Peer Gynt helsehus har ca 6000m² BRA og legevakta bygges i ca 2000m².

Vurdering av kun en avkjørsel:



Bilde av et tidligere utkast av reguleringsplan med kun en avkjørsel

Det ble tidligere vurdert en løsning med kun en avkjørsel som ga en bedre løsning for turveien fordi man beholdt muligheten til å gå rett over Peer Gynts vei. Moss kommune ønsket kun en avkjørsel fordi det har vært problemer med for mange avkjørsler langs Peer Gynts vei til blant annet sykehuset, som har gitt en uoversiktlig situasjon. I dialog med Staten Vegvesen, hvor det ble sendt inn en tiltaksplan ble det tydelig at for å holde seg langt nok unna sikkerhetssonen til tunnelen, så måtte vi flytte innkjøringen til legevakta lenger sør for å gi plass til VA-nett. Derfor landet vi på alternativet med to avkjørsler. Moss kommune vurderer det som viktig å ivareta sikkerheten for bygging over tunnel som er vurdert i ROS-analysen, selv om det gir en dårligere løsning for turgåere.

Tursti:

Det ligger en tursti sør for bebyggelse. Turstien er registrert i et kart fra Miljødirektoratet hvor den er vurdert som et viktig friluftsområde, og er en del av Vansjørunden. Stien flyttes lenger sør fordi ny vei til legevakten ligger over dagens plassering av sti. Det har vært en høy prioritering at gående på turstien skal få en trygg overgang over Peer Gynts vei, og det var derfor først vurdert en annen veiløsning. Se alternativ «Vurdering av kun en avkjørsel» videre i vurderingen. Det betyr at overgangen for turstien får en dårligere løsning en dagens situasjon. I den nye løsningen må turgåere i tillegg krysse internvei inn til legevakten. Denne veien går kun inn til parkeringen for legevaktsbiler, besøkende og ansatte til legevakta. Moss kommune vurderer allikevel i et helhetsbilde at dette er det beste alternativet. Det er lagt inn i bestemmelsene at turstien skal opparbeides lenger sør, og at benker som berøres av omleggingen må erstattes.

Parkering:

	Peer Gynt helsehus Eksisterende bebyggelse	Ny legevakt Ny bebyggelse	Maks
Ansatte på jobb	65 stk (dagtid) 20 stk (kveld)	12 stk (hele døgnet)	77 stk (dagtid)
Samtidkonflikt vaktskifte ca. samtidig	70 stk	24 stk	94 stk
Antall besøkende	53-63 pasienter mest besøk (kveldstid/helg)	I snitt 68 per døgn (kveld/natt)	Ca. 20 stk per time
Andre	Fagdager 90 stk	Undervisningsrom 50-70 stk	90 stk
Maks parkeringsbeho v	90 stk	15 stk gjester 24 stk ansatte	129 stk
Vanlig dag	70 stk	10 stk gjester 24 stk ansatte	109 stk
Parkering	PP1 – ca 32 stk PP2 – 45 stk (2 stk er HC)	PP2 utvidet 5 stk PP3 – 11 stk PP4 – ca. 21 stk (4 stk er HC)	PP1 32 stk PP2 50 stk PP3 11 stk PP4 21 stk
Total parkering	Totalt – 77 stk	Totalt: 37 stk	Totalt: 114 stk (6 stk er HC)

Legevakta får 37 nye parkeringsplasser og totalt vil det bli 116 parkeringsplasser for Peer Gynt helsehus og legevakta. Ansatte på legevakta parkerer i dag på parkeringsplassen til Peer Gynt helsehus og det oppstår mange samtidskonflikter med vaktskifte, flere ansatte på dagtid, fagdager, besøkende osv. Det er et høyt antall parkeringsplasser, men både Peer Gynt helsehus og legevakta er to viktige helseintuisjoner. Antall parkeringsplasser ivaretar fremtidig bruk ved økt innbyggertall. For legevakta er det lagt inn i bestemmelsene et krav om 5 sykkelplasser for besøkende og 8 sykkelplasser for ansatte. Det er lagt inn krav om at trær som fjernes fra eksisterende parkering på PP2 skal erstattes. Det må gjøres en vurdering om trærne på parkeringen kan beholdes med en annen løsning på parkeringsplassene.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Kommunen drifter og vedlikeholder idag Peer Gynts vei med ensidig fortau. Planen legger opp til fortau på begge sider, og kommunen skal overta og drifte det nye fortauet.

Oppsummering/konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Legevakta er en viktig del av helsevesenet, da den gir akuttmedisinsk hjelp til personer som trenger øyeblikkelig behandling utenom fastlegekontorets åpningstider. Reguleringsplanen legger til rette for en godt tilpasset utvikling av området i volum og høyder og nok parkeringsplasser.

Nils Erik Pedersen
direktør plan, miljø og teknikk
Moss 11.12.24

Vedlegg i saken:

09.12.2024	1-Plankart
09.12.2024	2-Planbeskrivelse.pdf
09.12.2024	3-Planbestemmelser.pdf
09.12.2024	4-ROS-analyse.pdf
09.12.2024	5-Geoteknisk vurdering Mosseporten.pdf
09.12.2024	6-Geoteknisk vurdering Områdestabilitet.pdf
09.12.2024	7-Luftkvalitetsnotat.pdf
09.12.2024	8-Overvannsnotat.pdf
09.12.2024	9-Støynotat.pdf
09.12.2024	10-Trafikknotat.pdf
09.12.2024	11-Solstudie 21 Mars Sep.pdf
09.12.2024	12-Utomhusplan - snitt.pdf
09.12.2024	13-Utomhusplan.pdf