

OPPSTARTMØTE FOR PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN

REFERAT

Dato: 15.11.22

Tilstede: Morten Dahl, Inge Fagerhaug, Kjell Herje, Anne W Roer, Stian Berge

Plassering: Moss Rådhus

Planens navn: Ryggeveien 373

Plan-ID: 474

Eiendomsforhold/gårds- og bruksnummer: 104/68 og 104/283

Lokalisering/adresse: Ryggeveien 373

Forslagsstiller: Vårli Utvikling AS, org nr 999 142 397

Adresse: Cort Adleres gate 8, 1515 Moss

Kontaktperson: Kjell Herje

Mob 414 56 955

E-post: kjell@herje.as

Fagkyndig plankonsulent: Plan1 AS

Adresse: Balder Alle 2, 2060 Gardermoen

Kontaktperson: Inge Fagerhaug

Mob: 916 17 383

E-post: iof@p1.no

Kommunens kontaktperson: Anne Walland Roer

Mob: 940 12 175

E-post: anne.roer@moss.kommune.no

Kontaktpersoner fra andre fag:

Kontaktperson andre kommunale avdelinger:

VA:	Elisabeth S. Mæhlum (avd.leder) / elisabeth.syversen.mahlum@moss.kommune.no , Linda Jeanette Malm Schmidt / Linda.Schmidt@moss.kommune.no
Byantikvar:	Trine Syvertsen / trine.syvertsen@moss.kommune.no
Vei:	Elisabeth S. Mæhlum (avd.leder) / Elisabeth.Syversen.Mahlum@moss.kommune.no , Ernst Ole Bekkedal / ernst.ole.bekkedal@moss.kommune.no
Renovasjon:	Kristine Garvin / kristine.kildahl@moss.kommune.no
Natur, Klima og bymiljø:	Cecilie Kildahl / cecilie.kildahl@moss.kommune.no
Park	Andre Roer / andre.roer@moss.kommune.no

Behandling:

Planoppstart blir behandlet administrativt.

Formål med planen:

Formål: tilrettelegge for ny boligbebyggelse på gbnr 104/68 og 104/282.

Størrelse på planområdet er ca. 5.5 da.

Eksisterende arealbruk:

Gbnr 104/282 er gruslagt og ubebygget.

Gbnr 104/68 består av gamle Rygge Hotell som nå er et hybelbygg med 41 boenheter og et ubebygget areal mot sørøst som er opparbeidet som parkeringsplass.

Plansituasjon/gjeldende planer i området.

Kommunale arealplaner:

Gjeldende reguleringsplan i området:

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.

Kommunedelplan for Halmstad

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.

Planprosessen for ny kommunedelplan for Halmstad er igangsatt. Det må være god dialog mellom planarb for kommunedelplanen og denne reguleringsplanen. Planområdets plassering inntil Stasjonsveien og videre bruk av Stasjonsveien er et av flere punkter som må samkjøres med kommunedelplanen.

Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2021-2032:

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).

Vi anbefaler at dere tar en sjekk i kommuneplanen generelt og se spesielt til på kap 18. Det er kommet flere punkter inn i kap 18 enn det var i den gamle kommuneplanen. Noen av punktene kommer vi inn på i referatet, men alt er ikke med.

Kommunale temaplaner:

Kommunen har flere temaplaner. Dere må se på hvilke som kan være aktuelle for deres plan.

[Kommunens planer - Hovedportal \(moss.kommune.no\)](https://moss.kommune.no)

Eks. (ikke uttømmende liste):

Hovedplan for VA

Overvannsveilederen - [Felles veileder for overvannshåndtering for kommunene i vannområdene](#)

[Morsa og Glomma sør | Morsa](#)

Kommunedelplan for levekår og livskvalitet

Kommunedelplan for klima

Sykkelplan

Trafikksikkerhetsplan

Regionale planer:

Fylkesplanen for Østfold, Østfold mot 2050 vedtatt 21 juni 2018 skriver at mosseregionen er preget av høy vekst og stort press på arealene, og at det på må legges opp til høy grad av fortetting på Halmstad.

Regional transportplan for Østfold mot 2050 vedtatt i desember 2018 har definert 5 del mål som omfatter reduserte avstandskostnader, fremkommelighet, 0-visjonen, klima og universell utforming.

Nasjonale planer og retningslinjer:

Omfattes av følgende RPR/RPB: Barn, klima og energi, areal og transport. Planinitiativets kap 2.8 gir en fin gjennomgang av de nasjonale føringene.

Eiendomsgrenser

Grensene er sikre.

Det kan være hensiktsmessig å slå sammen eiendommene.

Aktuelt med felles behandling av plan og byggesak?

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

Plankonsulent mener det kan være aktuelt, men har ikke landet dette enda.

Konsekvensutredning, jfr PBL Kap. VII-a

Lovhenvisning: <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.

Kommunen er enig i plankonsulentens konklusjon om at tiltaket ikke krever konsekvensutredning.

Tiltaket antas å kreve konsekvensutredning: nei

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.

Viktig tema vil være kvikkleire og grunnforhold.

Det skal utføres en geoteknisk ROS-analyse av området i henhold til veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» fra Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE).

Det er påvist kvikkleire og sprøbruddmateriale i området sør for planen ned mot jernbanen, innenfor avgrensningen til reguleringsplanen for Vårli. (300m)

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

Utbyggingsavtale

Det bør være utbyggingsavtale her med tanke på bruk og krav om kvartalslekeplass. Da dette kan vurderes løst utenfor planområdet på egnet sted.

Utbyggingsavtale varsles sammen med varsel om oppstart.

For boliger:

Kommunen har behov for kommunale boliger, og det er mulig å inngå avtale om tildelingsrett for kommunen i utbyggingsavtalen. Henvendelse rettes til Boligsosialt kontor. Det er gode økonomiske vilkår gjennom Husbanken. Politikerne er opptatt av at det tilrettelegges for mangfold i boligtilbudet. F.eks. ved å benytte deleløsninger og leie til eie.

Plangrep:

Planforslaget er delvis i strid med kommuneplanen. På gbnr 104/283 ligger det i kommuneplanen en stripe med friområde som deler eiendommen i to. Denne stripen ligger inne som en grønnforbindelse parallelt med Ryggeveien gjennom denne tomten og nabotomten 104/23 (Rema 1000-bygget). Det er ikke tegnet inn gangvei i grønt forbindelsen og den er heller ikke ivare tatt på nabotomten. Her er parkeringsplassen opparbeidet helt til tomtegrensa. Det er gode forbindelser øst-vest i området, en gang og sykkelvei på nordsiden av planforslaget og et grøntdrag med etablert sti fra Rema 1000 bygget. Begge disse kobler seg på hovedgang- og sykkelforbindelsen i områdeplanen o_GS10 som går nordvest til sørøst. Det er heller ingen naturlig videre forbindelse mot nord for stripen med friområdet som er regulert inn i kommuneplanen, den ender i et ferdig utbygd område med konsentrert småhusbebyggelse med eneboligtomter bakenfor.

Kommunens vurdering er at det ikke blir vesentlige virkninger av å regulere bort kommuneplanens friområdet da området har flere gode etablerte grønt forbindelser. Det vil i planprosessen legges opp til at det skal reguleres inn et smett/stiforbindelse gjennom gbnr 104/283 slik at det er mulig å ta en snarvei gjennom planområdet og på den måten opprettholde kommuneplanens intensjon om en tverrforbindelse.

Planinitiativet legger opp til 2 bygningskropper på henholdsvis 3 etasjer pluss parkeringskjeller. Bygg 1 ligger nærmest Ryggeveien og er vist med et forskyvet volum mot vei for å skape en skjerming mot resten av bygget og uteplassene.

Bygg 2 ligger i bakkant av det gamle hotellet. Begge byggene er vist med svalganger og flattak. Uteplassene er vist mot nordvest.

Kommunen er bevist på at det er støyproblematikk på deler av tomten og at dette legger føringer for hvordan byggene plasseres og utformes. Det er viktig at man i tillegg til å ta hånd om støyen på en tilfredsstillende måte, klarer å utarbeide et konsept som har gode uteoppholdsarealer med tilgang til gode solforhold og at byggene forholder seg til Stasjonsveien og Ryggeveien på en måte som ikke blir ekskluderende og lite aktivt. Dette er ikke lett, men viktig for helheten på Halmstad og opplevelsen av å bevege seg i bil og til fots gjennom området.

Eksisterende bygningsmasse og formål

I oppstartsmøte ble det diskutert hva «gamle Rygge hotell» skal reguleres til. Pr i dag er bygget bruksendret til hybelhus med små 41 leiligheter/hybler. Forslagstiller hadde ikke et klart ønske/visjon for hva bygningsmassen evt skal brukes til i fremtiden. Forslag fra plankonsulent er å evt regulere det til bebyggelse og anlegg for å ha fleksibilitet i bruk.

Plankonsulent argumenterer for at disse små hybelleilighetene som blir brukt primært av gjestearbeidere ikke har samme behov for uteoppholdsareal og parkeringsplasser som leiligheter med større areal.

Det vil bli et tema videre i planprosessen hvordan det eksisterende bygget reguleres og hvilke krav som stilles til MUA og parkering for de eksisterende små leilighetene og se på hvordan en evt fremtidig annen bruk sikres nok uteoppholdsareal og tilstrekkelig parkeringsdekning.

Innspill fra vei, vann og avløps avdelingen:

1. Forholdet til overordnet lovverk og prinsipielle momenter:

Utbygger er ansvarlig for at prosjektering og utførelse av tiltak på eiendom, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur gjøres i henhold til blant annet:

- Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter
- Reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser

- Lov om vegar (Veiloven)
- Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg
- Statens Vegvesens håndbøker. N-100, N-200 etc.
- Belysningsnorm for Moss og Rygge kommuner 2017
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp. Administrative og tekniske bestemmelser. Utgis av KS (Kommunesektorens organisasjon)
- Særbestemmelser vann og avløp for Moss kommune
- VA-Normen. Utgis av NKF (Norsk Kommunalteknisk Forening)

2. Rekkefølgebestemmelser i planen.

Rekkefølgebestemmelsene må ivareta tiltakenes avhengighet, utbyggingstakt og prioritering for å sikre realiserbare planer og sørge for at alle utbyggere bidrar med sin kostnadsandel.

3. Overvannshåndtering/flomveier

Til arbeidet med kommunedelplan for Halmstad har virksomhet VVA spilt inn noen momenter hva gjelder overvannshåndtering/flomveier. Jernbanetraseen er en barriere for overvannshåndtering. VVA er usikre på bekkens kapasitet nedstrøms fra sentrum. Ved tilføring av overvann må dette ha god kjemisk kvalitet slik at resipientene opprettholder god økologisk kvalitet, og at det tilføres på en slik måte at bekkene ikke eroderes. Veileder M608 må følges.

Overvannet må fordrøyes. Takvann og vann fra sluk bør håndteres lokalt på egen eiendom for ikke å belaste resipientene for mye. Det må tas hensyn til fremtidig situasjon hvor man kan forvente en økt intensitet og varighet på nedbør. Tilførsel til kommunens nett og resipienter bør begrenses til dreinsvann der det er kjellere. Det kan være aktuelt der hvor det skal etableres parkeringskjeller i planutspillet.

4. Vann- og avløp

Kommunen er kjent med at det går private VA-ledninger over arealet som ønskes regulert.

Eksisterende infrastruktur må kartlegges. Det finnes en innsynsløsning hvor man kan bestille relevante dokumenter som kommunen har. Forslagsstiller oppfordres til å benytte denne løsningen for å få en tydelig og god oversikt på infrastrukturen for å kunne ivareta dette i den videre planlegging. I den sammenheng må aktuelle tilkoblingspunkter avklares nærmere med VA.

Avhengig av utbyggingen i planområdet og høydene på denne, vil det være behov for ytterligere vurderinger når det gjelder vannforsyning og avløpshåndtering. Også når det gjelder vann og avløpsnett er det viktig at rekkefølgebestemmelsene ivaretar tiltakenes avhengighet, utbyggingstakt og prioritering for å sikre realiserbare planer og sørge for at alle utbyggere bidrar med sin kostnadsandel. Dette må også sees i sammenheng med pågående arbeid med kommunedelplan for Halmstad og hva som fremkommer gjennom dette planarbeidet

Ved planlegging må det også hensyntas at det skal være tilstrekkelig slokkevannskapasitet for området

5. Avkjøring/trafikkavvikling

Ryggeveien/Fv118 har en ÅDT på 9600 noe som er forholdsvis mye trafikk.

Avkjøringen fra planområdet med 30 nye boenheter vil gi en vesentlig økning i trafikken på dagens avkjørsel. Ved avkjørselen fra Stasjonsveien ut på Ryggeveien ligger det en etablert fotgjengerovergang som krysser Ryggeveien/Fv 118. Viken fylkeskommune ivaretar forhold rundt avkjøring til fylkesvei i planprosessen. Vi går derfor ikke nærmere inn på dette.

Avkjøringen inn på planområdet er skissert fra Stasjonsveien som er en kommunal vei som er åpen for biltrafikk og hvor det ikke er fysiske skiller mellom biltrafikk og gående/syklende. Dette er ikke bra.

I tillegg er det skissert inn å opprettholde parkeringsplasser nord for Rygge hotell/hybelhus. Den løsningen som er at man rygger ut i kommunal vei for å snu bør ikke videreføres. På innsendte skisser ser det ut til at dette forutsatt.

Byggegrenser som ivaretar gode siktlinjer ved avkjørsler skal fremkomme. Det er regulert inn og opparbeidet en g/s vei vest for planområdet. Denne g/s veien bør ikke belastes med biltrafikk fra planområdet. Innsendte skisser er ikke entydige på hva som er tenkt på dette stadiet i prosessen.

Det som er skissert av internveier virker smalt. Det forutsettes at disse arealene skal være private men det må likevel hensyntas at utrykningskjøretøyer skal kunne komme frem. Det bør også avsettes plass til snølagring inne på området.

Enhet miljø og landskap må konfereres når det gjelder renovasjonsordninger og fremkommelighet for renovatør.

6. Tilrettelegging for gående og syklende/skolevei.

Sikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende innenfor planen må være ivaretatt og det bør være bestemmelser som sikrer dette. Det er en uoversiktlig situasjon fra gangfeltet over FV 118 frem til regulert og opparbeidet g/s vei vest for den planavgrensning som fremkommer av oversendt dokumentasjon. Dette er også en del av skoleveien for mange.

Denne uavklarte situasjonen er ikke et direkte resultat kun av foreslåtte utbygging, men de skisserte utbyggingsplaner vil medførte vesentlig økning av biltrafikk på denne allerede utsatte strekningen. Dette vil forverre situasjonen vesentlig ettersom avkjørsel fra eiendommene som nå skal bebygges vil komme i tillegg.

Virksomhet VVA har i et innspill til kommunedelplan for Halmstad tatt opp spørsmålet om planfrie kryssinger av Ryggeveien/Fv 118 for myke trafikanter. Dersom det blir aktuelt vil det kunne være behov for arealer innenfor det arealet som nå skal reguleres.

7. Planområdets utstrekning

Trafikksikkerhet må ivaretas. Basert på de forhold som er omtalt over når det gjelder trafikkavvikling/avkjøringsforhold og fremkommelighet og sikkerhet for gående og syklende, bør veiarealene nord for planlagt bebyggelse tas med inn i reguleringsplanen.

Det innebærer at planområdet bør utvides mot nord slik at den aktuelle delen av Stasjonsveien blir en del av planen. Om avgrensningen skal gå mellom Ryggeveien og Stasjonsveien eller om Ryggeveien skal medtas bør avklares med Viken fylkeskommune.

Ideelt sett burde man sett på trafikkavvikling og forholdet for gående og syklende i et større perspektiv/område. Dette bør ivaretas i det pågående planarbeidet med kommunedelplan for Halmstad.

Viktige/aktuelle tema i planarbeidet

- **Geoteknikk/områdestabilitet:** Planområdet ligger under marin grense. Dette skal utredes i henhold til prosedyrer og retningslinjer som angis i NVE veileder nr 1/2019 -

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)

- **Energibrønn** Tiltaksanalysen viser at det ligger en eller flere energibrønner innenfor planområdet. Disse må hensyntas i planprosessen.
- **Naturmangfold og fremmede arter:**
Det er gjort funn av arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Se tiltaksanalysen som ligger ved referatet.
Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal vurderes konkret i planbeskrivelsen.
- **Hensynssoner: STØY.** Planområdet ligger inntil rød støysone og delvis i gulstøysone langs Ryggeveien og i gul støysone for flystøy.
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 tilfredsstillende Klima- og miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- **Tilpassing til omgivelser** (vurdering av strøkskarakter): Halmstad er et utfordrende området som lider av manglende helhet og tidligere prosjekter langs Ryggeveien med dårlig arkitektoniske kvaliteter (materialbruk, tilpassing, volum, plassering). Viktig at planen legger opp til en kvalitets heving og med god tilpasning. Det er stor politisk enighet om at det skal satses på kvalitet på Halmstad. Nye prosjekter skal ha god utforming og materialbruk. Helheten på konseptet blir viktigst, byggene må ligge godt i sin kontekst og være godt tilpasset området. Det vil si at de bør ha en skala som forholder seg til nabobyggene, ha en materialpalett som er av god kvalitet og som står seg både på langt og nært hold, gode detaljer og gode overganger mellom privat, halv privat og allment tilgjengelige soner.

Kommunen vurderer å videre føre saltakskravet i ny kommunedelplan Halmstad og planavdelingen mener kravet om saltak bør videreføres i denne planen, evt krav om takvinkel for å åpne opp for pulttak.

Plankonsulent mener flattak er riktig og er skeptisk til at saltak gir en «låve-look». Videre påpekes det at bredden på byggene er problematiske med saltak.

Kommunes vurdering er at takformen vil bli en viktig del av utformingen. Saltak/pulttak er med på å dempe byggets skala ved å tilføre en gradert avslutning og samtidig gi bygget en tradisjonell og kontekstbasert utforming. Problematikken oppstår når konseptet ikke er laget for saltak og taket blir satt på som en hatt. Det er flere dårlige eksempler på saltakutforming på Halmstad som det ikke er ønskelig å se til. Ved å tilpasse bygningskroppene, spesielt bredden på byggene og ha med takformen fra start er det kommunes mening uproblematisk å lage et godt prosjekt uten flattak.

- **Uterom:**

Det foreslåtte plangrepet med to bygningskropper med henholdsvis 18 og 12 nye leiligheter krever til sammen 1100m² uteopphold, pluss 500 m² kvartalslekeplass. Den eksisterende bygningsmassen har 41 leiligheter og krever 1200 m². Totalt er det behov for 2800 m².

Kommunen har i andre planer godtatt at kvartalslekeplassen kan legges utenfor planområdet hvis det finnes et egnet areal innenfor 200 meter. Plankonsulenten opplyser om at det finnes en ballbane/lekeområdet sør-vest for planområdet på gbnr 104/247 som potensielt kan benyttes.

I byggesaken for bruksendringen for gamle Rygge hotell, sak 20/18776, legges hele 104/68 til grunn for utregningen av MUA, og det vises at hver leilighet har ca. 39 m² til rådighet.

Byggenes plassering i planinitiativet viser at bygg 2 på gbnr 104/283 har uteoppholdsareal innenfor gbnr 104/68.

Plankonsulent argumenterer for at disse små hybelleilighetene som blir brukt primært av gjestearbeidere ikke har samme behov for uteoppholdsareal som leiligheter med større areal.

Forholdet mellom planens areal og ant boenheter må løses på en tilfredsstillende måte. Alle boenhetene må få tilfredsstillende uteareal (og parkering). Kommunen er tvilende til at planens initiativets ønskede utnyttelse kan gi tilfredsstillende løsninger på MUA og parkering.

	Ant boenheter	Uteareal (30m ² pr leil.)	På terreng <i>Inntil 10 m² kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal.</i>	Nærlekeplass 100m ² pr 25 boenhet.	Kvartalslekeplass For bebyggelse med mer enn 25 skal det anlegges minst 500m ² pr 25 boenhet.	Totalt:	Totalt på terreng
nye	30 stk	900 m ²	600 m ²	100 m ² x 2 = 200 m ²	500 m ²	1600 m ²	1300 m ²
Eksisterende	41 stk	1200 m ²	820 m ²	-	-	1200 m ²	820 m ²
Sum	71 stk	2100 m ²	1420 m ²	200 m ²	500 m ²	2800 m ²	2110 m ²

- **Parkering:** Det er foreslått etablert parkeringskjeller.

Kommuneplanens krav: min 1 og maks 1.5 pr boenhet. For forflytningshemmede minst 2 og minst 10% av plassene. Krav til fremlagt kurs for elbillader. Sykkelparkering: minst 2 pr boenhet – bør plasseres i nærhet til inngang og med overbygg.

Det er 41 boenheter i hybelhotellet gir krav til minimum 41 og maks 61,5 p-plasser etter kommuneplanens bestemmelser.

Planen må sørge for opprettholde tilfredsstillende parkeringsdekningen til eksisterende hybelhotell (gamle Rygge hotell) og nytt tiltak.

- **Trafikk:** Adkomst til eneboligene må opprettholdes og ha riktig bredde etter vei-normen. Se tilbakemelding fra VVA ovenfor.
- **Myke trafikanter (sykkel):** Stasjonsveien er en mye brukt skolevei og

fotgjengerkryssningen av Ryggeveien har en noe udefinert møte med Stasjonsveien og det er heller ikke en god kobling til eksisterende gang og sykkelvei som går på nordsiden av planområdet. Gjennom planarbeidet etterstrebes det å legge bedre til rette for de myke trafikantene i Stasjonsveien.

- **Barn og unge** (lekeområder, skolevei, snarveier): Legge til rette for en snarvei til/fra Rema 1000. Se på mulighetene for å legge kvartalslek til eksisterende ballområdene med evt krav om oppgradering/opprustning.
- **Lek:** på bakkeplan. Viktig å finne områder i planen som egner seg til lek. (2 stk nærlekeplasser + kvartalslek) Lekeområdet må være skjermet og med gode lysforhold.
- **Sosial infrastruktur:**
 - Barnehagekapasiteten er dårlig på Halmstad. Kommunen ønsker å bygge en ny kommunalbarnehage.
 - Halmstad barneskole har god kapasitet.
- **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: 17 mai, mars, september og vintersolverv.
- **Renovasjonsløsning:** Movars veileder skal legges til grunn. Nedgravde løsninger er mest brukt for tiden. Søppelsug under utredning i kommunen. Kontakt MOVAR om dette.
Viktig å få dette på plass tidlig i planprosessen – viser seg være utfordrende å tilpasse konsept i ettertid.

Krav til vei og oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy

- 4 x 14 m oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy skal etableres langs beholderne
- Oppstillingsplassen skal etableres på eget areal og utformes slik at renovasjonsbilen ikke er til hinder for øvrig trafikk eller fotgjengere under tømning
- Renovasjonsbilen skal ikke løfte beholderne over fortau
- Det skal være 11 meter fri løftehøyde over beholdere og oppstillingsplass
- Maksimal helning i både bredde og lengderetning er 2 %
- Adkomst via kjørbare vei, 3,5 + 0,5 + 0,5 meter bredde, dimensjonert for stor lastebil
- Krav om 4,5 meter fri høyde ved adkomst (gjelder bro, kabler, trær, etc.)
- Det stilles krav om tilfredsstillende snumulighet, gjennomkjøring eller snummer
- Maksimalt 5 m avstand mellom senter bil og løftebilde. Fra beholders ytterkant til bil må det være 0,5 m avstand.

Krav til plassering av nedgravde avfallsbeholdere

- 1 meter avstand til alle konstruksjoner og beplantning

- Det skal være fall på minimum 2 ‰ bort fra avfallsbeholderne, for å hindre overvann og smeltevann fra å renne ned i anlegget
- Adkomst til avfallsbeholderne skal følge krav til universell utforming
- Eventuelt plantefelt bak beholderne som står nærmere enn 50 cm, kan ikke overstige 30 cm nå det er ferdig utvokst

Ytterligere anbefalinger

- 5 meter avstand til inngangsparti, balkong, lekeplasser etc.
- Lekeplasser bør ikke være i umiddelbar nærhet til beholderne
- Z-bin bør plasseres minst 6 meter fra boenhetene

I tillegg gjelder spesifikke krav avhengig av type beholder

UWS:

- Minst 20 cm mellom hver av beholderne og 20 cm til kantstein
- Beholderne som skal tas i bruk etter april 2023 kan plasseres i to rader

Z-bin:

- 50 cm mellom hver av beholderne
- Beholderne kan plasseres i to rader

Dimensjonering	Maks volum	Tømmefrekvens	Antall boenheter per beholder
Fraksjon			
Restavfall	5 m ³	Hver uke	60
Papp og papir	5 m ³	Hver 4. uke	25
Plast	5 m ³	Hver 4. uke	30
Glass og metall	3 m ³	Hver 8. uke	60

- **Samfunnssikkerhet/ROS-analyse:** Skal utarbeides i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Legges ved planbeskrivelsen.
- **MIB:** Planen må svare ut hvordan kravene i Mossregionens interkommunale brann og rednings (MIB) 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.
- **Slukkevann:** Kapasitet på slukkevann beregnes av Cowi. Kontakt kommunens VA-avd. Tidlig i prosessen, da det kan være noe ventetid
- **Planavgrensning:** Justere avgrensningen: Ta med veiarealet frem til midt vei (Ryggeveien).
- **Overordnet vann- og avløpsplan** skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal bruke 3 trinnstrategien for overvann, angi prinsipløsninger 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
- **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.
- **Masseregnskap:** 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. Aktuelt her pga p-kjeller.
- **Klimagassregnskap:**
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.

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.

Flere muligheter for medvirkning. Åpen kontordag på BYLAB i sentrum. Det er i gang en prosess om å åpne en midlertidig bydelslab på Halmstad i forbindelse med nye kommunedelplanen. Det vil være fornuftig om denne planen også kan bli formidlet på bydelslaben for å komme nærmere de lokale stemmene.

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.

ETTERSKRIFT fra saksbehandler:

I etterkant av oppstartsmøtet har tiltakshaver søkt kommunen om å bruke deler av hotellet til transittmottak. Bruksendringen er avhengig av dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan. Det anses som samfunnsmessig viktig å tilby en slik tjeneste på dette tidspunktet og det vurderes å gi en dispensasjon fra plankravet selv om det omsøkte bygget er i gang med en planprosess.

Det er også ønskelig å ta inn muligheten for å regulere hotellet til transittmottak (eller annen offentlig tjenesteyting) i den pågående planprosessen. Dette er ikke omtalt i planinitiativet og var derfor heller ikke et tema under oppstartsmøtet.

Kommunens vurdering er at temaet transittmottak/annen offentlig tjenesteyting kan tas inn i planprosessen i etterkant av oppstartsmøtet. Temaet blir tilstrekkelig belyst ved at det i kunngjøringen og i varslingsbrevet opplyses om at avklaring av fremtidig bruk av hotellet er et viktig tema i planprosessen og at det nevnes spesifikt at transittmottak kan være et alternativt.

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?

Ja, jfr. Pbl §12-8, andre ledd og § 4 i forskriften.

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

Takform
MUA
Parkering
Konsept
Utnyttelse

Skal forslaget legges frem for Regionalt planforum?

Ikke aktuelt som planen ligger nå. Men det kan komme inn innspill eller andre momenter som vil gjøre det aktuelt videre i planprosessen.

Oppstartsvarsel:

Forslag til oppstartsvarsel sendes kommunen «på høring» før kunngjøring.

Varsel om igangsatt planarbeid: Kunngjøring i Moss Avis (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.

Forslag til framdriftsplan:

Foreslår 2 dialogmøter og et møte om kart og bestemmelser.

Plankonsulent sender inn et forslag til fremdriftsplan.

Fra planinitiativ til sluttbehandling

Aktivitet	Uke/dato	Materiale	
Oppstartsmøte	Uke 46 November		MK
Varsel om oppstart	Desember		FK
Dialogmøte 1 Tema: <ul style="list-style-type: none">• Utnyttelse• Utforming (takform)• Uteområder• Annet?	Februar	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
<i>Dialogmøte 2</i> Tema: <ul style="list-style-type: none">••	<i>Uke x</i>	<i>Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet</i>	FS/MK
Eventuelt dialogmøte 3 Tema: <ul style="list-style-type: none">• Kart og bestemmelser	Uke x	Materiale må sendes til MK senest 1 uke før møtet	FS/MK
Komplett planforslag	Mai 2023		FS
Skrive sak til førstegangsbehandling	Juni 2023		MK

Førstegangsbehandling i PBT	Juni 2023 12 uker til å fatte vedtak om off.e.		MK
Offentlig ettersyn	Minimum 6 uker (utvides ved ferier)		MK
Sende uttalelser med kommentarer fra MK? Evt. møte om bemerkninger?	Evt. møte 2 uker etter høringsfrist		MK
<i>Oppdatert planforslag</i>	<i>Uke x</i>		<i>FS</i>
Skrive sak til andregangsbehandling	Høst 2023 Ferdigbehandlet for vedtak innen 12 uker, kan forlenges med 6 uker i store saker		MK
Andregangsbehandling i PBT			MK
Behandling i kommunestyret	Vedtak senest 12 uker etter ferdigbehandling		MK
Underrette om vedtatt plan			MK
Evt. klage på plan	3 uker klagefrist		

Dato: 25.11.22

Referent: Anne W Roer