

Referat fra regionalt planforum 20.10.2010 - Mosseveien 109 - Fredrikstad kommune

Saksnr: 2020/69018 - 135

Dato: 20.10.2020

Referent Inger B. Kolseth

Til stede Fylkesmannens klima- og miljøvernavdeling (FMOV): Carl Henrik Jensen (CHJ)
Statens vegvesen: Jan Antonsen (JA)
Viken fylkeskommune (VFK):
Samferdsel; Sigrun Gjølberg (SG)
Kommunale planer: Kari Ottestad (KO), Christine Stene (CS), Diana Hansen (DH),
Inger Kolseth (IK)
Fredrikstad kommune: Kristian Borlaug (KB)
Tiltakshaver:
Andreas Sporild Olsen (ASO) prosjektleder planprosessen- Norsk Prosjektutvikling AS
Jørgen Langgård (JL)- Oppdragsleder Muliconsult
Tore Arntzen (TA)- Europris/ Handelsbygg daglig leder

Ikke til stede

Sendt til FREDRIKSTAD KOMMUNE

Kopi til Kopi til: FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN, STATENS VEGVESEN REGION ØST

Bakgrunn for møtet:

- Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune ga innsigelse til detaljreguleringsplan for Mosseveien 109.
- I møtet ønskes det å drøfte innsigelsen angående utvikling av handel på eiendommen.
- I innmeldingsskjemaet foreslås forslag til redusert prosjekt med rammer for å begrense utbyggingen.

Møteleder Kari Ottestad minnet om at møtet formelt er med kommunen, og ba om kommunens vurdering.

Kommunen (KB) presiserer at de reviderte punktene i innmeldingsskjemaet ikke er forelagt politikerne. Kommunen forstår bakgrunnen for innsigelsene knyttet til planfaglige spørsmål, men også bakgrunnen for tiltakshavers ønsker. Presiserer at intensjonene er strøktstjenlig handel. Kommunen ser at planforslaget for Mosseveien 109 kan gi økt press siden arealer som forretningene skal flytte fra, på andre siden av Mosseveien, fortsatt kan benyttes til handel.

Presentasjon og rammer i området:

- ASO: Planforslaget kan virke romslig, men da planprosessen startet hadde ikke tiltakshaver avklart hvilke aktører som skulle inn i Mosseveien 109.
- Ikke ment å skape mer handel på Ørebekk, men å trekke de med slitte lokaler og ugunstig plassering nærmere rundkjøringen.
 - Det er nå signert avtale om flytting av Coop extra og Europris
 - Salatmesteren ønsker å utvide sine lokaler i Pancoveien der dagens Eurpris og Coop extra ligger.
 - Ønsker å fylle bygget i Mosseveien 109. Mascot har 3000 m² i dag i to etasjer, men trenger kun halvparten siden produksjonen har flyttet.

- TA: Selv om eiendommen med Europris i Pancovegen er regulert til forretning, ligger den avsides og er vurdert som mindre egnet.
- Maxbo har redusert sitt areal, og ny Rema 1000 butikk er regulert nordvest for rundkjøringen.
- JL: Mascot nedskaleres og ønsker mindre areal, det er kun administrasjonen igjen. De ønsker å bli værende i lokalene.
- Det er behov for å fylle bygningen med ny virksomhet, og med flyttingene fra andre siden av veien, er det behov for en ny kabal i området.
 - Ønsker ikke å være i strid med regional handelsbestemmelse, ønsker ikke å konkurrere med sentrum.
 - Skal være strøktjenlig og fylle et lokalt behov, og ikke generere mer biltrafikk.
 - Foreslår nå i hovedsak bruksendring siden forslag om tilbygg på 1800 m² foreslås fjernet, men med mulighet for ny inngang mm.
 - Foreslår å snevre inn til de to innenfor planområdet, Coop Extra og Europris. I tillegg ønskes tjenesteyting, samt å begrense dette konkret. Oppgir interessert treningssenter: Sky Fitness.
 - Tilpasning til Åledalslinjen - det vil de komme tilbake til i revidert planforslag
 - Gang-og sykkelveg-løsning, byggegrenser mm. er ikke tema i dette møtet. Løses i egen dialog.
- TA: Bygningen er fra 1980- tallet, ikke estetisk vakker. Bygget vil nesten i sin helhet bli revet, kun rammeverket i betong skal bestå. Mener det er et miljø- og energimessig løft.

Drøftinger i møtet:

VFK:

- Hvordan vurderer kommunen de ulike momentene om flytting i forhold til planverket når de opprinnelige planene med mulighet for handel vil ligge igjen der?
- Signerte avtaler om flytting begrenser ikke framtidig bruk av lokalene som er i bruk til handel i dag.
- Må finne en løsning som ivaretar at dette blir en konkret flytting av handel, slik intensjonen er, og at prosjektet i Mosseveien 109 ikke medfører økning av handelsarealet.
- Områdene på hver side av Mosseveien må sees i sammenheng. Fylkeskommunen påpeker at summen av handelsareal er viktig, siden planen på nordsiden av rundkjøringen ligger der med sine muligheter, og med nye mulighet for utbygging på Mosseveien 109:
 - o Er det vurdert å foreta endringer av planene på nordsiden?
 - KB: Kommunens sier at så vidt saksbehandler vet, er det ikke diskutert, og det har ikke vært konkrete tanker om reguleringsendring. Spørsmålet kom fram først etter innsigelsene.
 - JL: Multiconsult sier at en må skille mellom utvikling på Ørebekk totalt sett, og de to konkrete eiendommene. Det vil bli for stort å påta seg en reguleringsplanprosess på hele Ørebekk.
 - KB: Hvordan jobbe fram en løsning når det er ulike grunneiere? Hvordan kan formålet snevres inn på nordsiden, må det en full planendring til?
 - ASO: Det vil ikke være så populært at brukspotensialet og med det verdien senkes for andre

FMOV:

- Det argumenteres for flytting, og vi responderer på det. Må da kunne følge opp via plan- og byggesakssystemet, for å sørge for å forhindre handel i de gamle lokalene det flyttes fra. Kan ikke legge til grunn flytting dersom det ikke sikres i andre enden, for de lokalene det flyttes fra.
- Fylkesmannen trekker fram at det er noen utfordringer, men gjennomførbart å finne løsninger dersom det er intensjoner om flytting.
- Det er gjort noe lignende i gamle Rygge kommune i området Høyden/Varnaveien, Varnaveien 43, der handelsetableringer ønsket å flytte internt, til mer sentrale tomter. (Se lenke).

Dersom virkemidler som sikrer konkret flytting ikke er på plass må planen for Mosseveien 109 håndteres som en plan for nyetablering/utvidelse.

Hensikten er å sikre at de byggene utenfor planområdet som brukes i dag, ikke kan brukes tilbake til handel med hjemmel i eksisterende reguleringsplan. Reguleringsplanen bør endres, men det kan vurderes om det er mulig å benytte forenklet prosess (etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre og tredje ledd). Kommunen må ta stilling til dette.

- ASO: Det etterspørres om det kan sees på andre eiendommer siden eiendommene det gjelder er i en salgsprosess
- FMOV: For at argumentasjonen skal holde bør løsningen innbefatte de eiendommer det flyttes fra. VFK: Det bør sees på alternativer for riving, det er ikke gitt at det er miljøvennlig å rive, og det bør vurderes bevaring av deler.
 - o TA: Det har kommet fram at bygget har masse setningsskader, mye råte, konstruksjonsfeil, blant annet er det forblendet med teglstein rett på gipsen. Opprinnelig tanke var å beholde bygget, men bygget er for dårlig.
- KB: Kommunen kan ikke se at kommunen kan gå inn som tiltakshaver for formålsendring av planen på andre siden av veien.
- KB: Fredrikstad kommune skisserer veien videre, med å vurdere muligheten for formålsendring på de bygg det flyttes fra (Europris og Coop extra). Kommunen drøfter videre med tiltakshaver/konsulent og løfter spørsmålet politisk. Kommunen ønsker dokumentasjon fra sammenliknbar prosess i tidligere Rygge kommune.

Oppsummering

Hvis flytting ikke fører til redusert handelsareal på nordsiden av rundkjøringen, utenfor planområdet, må reguleringsplanen sees på som en nyetablering/utvidelse. Da står vi mer fast i å finne en løsning for innsigelsene. Det bør sees på løsninger, blant annet med utagningspunkt i planen for Høyden/Varnaområdet i Rygge.

Det er viktig å beholde tilgjengelige næringsstomter for å dekke lokalt næringsbehov. Det er slik sett positivt at en intern flytting også kan gi muligheter for utvikling av en lokal produksjonsbedrift. Møtet har vært nyttig, og vi er litt på vei med å stake ut en mulig løsning.

Inger B. Kolseth
Rådgiver

Lenke til «Detaljreguleringsplan Varnaveien 43» i Moss (Rygge)
https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3002/gl_planarkiv.aspx?planid=M262