



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
111/20	Plan, bygg og teknisk	06.10.2020

Kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate - planendring - detaljregulering

Plan, bygg og teknisk- 111/20:

Forslag til endringer i detaljreguleringsplan med plankart og bestemmelser for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate, plan id 0104 408, vedtas som vist i mottatt forslag fra Dark arkitekter datert 16.09.2020.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til endringer i detaljreguleringsplan med plankart og bestemmelser for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate, plan id 0104 408, vedtas som vist i mottatt forslag fra Dark arkitekter datert 16.09.2020.

Bakgrunn for saken:

Reguleringsplanen for kvartalet Dronningens gate, Torggata og Th. Petersons gate (Amfikvartalet) ble vedtatt 26. september 2019. Dark arkitekter fremmer forslag til endring av planen på vegne av Thon-gruppen. Forslaget fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-14, 2. og 3. avsnitt. Dvs. at endringen er av en slik karakter at de i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det har oppstått behov for endring i forbindelse med detaljprosjektering av prosjektet.

Kort oppsummert omhandler endringene følgende fem punkter:

- 1: Maks høyde økes med 0,5 m i felt A og gårdsrom,
- 2: Redusert krav til takhøyde i næringsarealer på hjørnet mellom TH. Petersons gate og Mossetrappa fra 4,5 til 4 m,
- 3: Økt BRA i felt A, B og C,
- 4: Rømningsveier,
- 5: Utvidelse av høydekurve i felt A.

I følge delegasjonsreglementet kan administrasjonen velge å behandle endringer av reguleringsplan administrativt, men på grunn av planområdets sentrale plassering i Moss sentrum, er det valgt å sende saken til politisk behandling. Rådmannen har imidlertid vurdert at endringenes påvirkning på omgivelsene er så liten at det ikke er nødvendig med videre behandling i kommunestyret.

Redegjørelse for saken:

Forslag om endring av reguleringsplanen består av fem punkter. Her følger en redegjørelse for hva som ligger i hver enkelt endring:

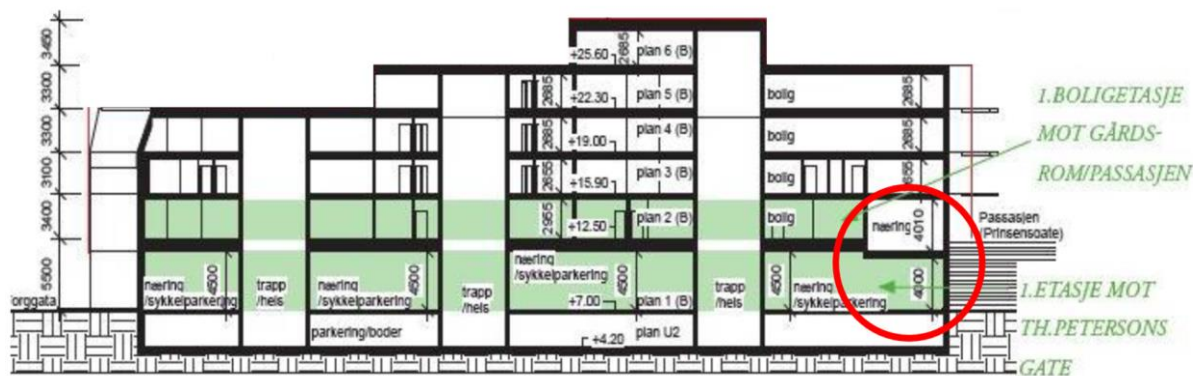
1. Maksimale kotehøyder foreslås økt med 0,5 m for felt A (bygningmassen mot Dronningens gate og passasjen (Prinsens gate)) og i gårdsrommet/park. Den planlagte

bebyggelsen har flere høydesprang og tekniske løsninger, og utfordringer knyttet til dette ble ikke tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsprosessen. Dette har medført at de regulerte makshøydene er 0,5 m lavere enn det som må til for å gi tilstrekkelig takhøyde i både bolig- og næringsarealene, og for kunne oppnå ønskede kvaliteter i prosjektet. Endringen vil gjøre at alle etasjer får tilfredsstillende høyder. Antall etasjer er regulert med etasjetall for de ulike feltene, og det er ikke utbyggers hensikt å få til en ekstra etasje, men ivareta kvaliteten av god innvendig høyde i boliger og næringsarealer. Ønsket kotehøyde til høyeste volum på felt A ligger fortsatt under høyden av Dronningens gate 1.

Endring i plankart/bestemmelser: Høydeangivelse for felt A og gårdsrommet økes med 0,5 m i plankartet.

2. Forslagsstiller ønsker å endre bestemmelse 3.1.1 pkt. 2 med følgende tilføyelser (tilføyning vises med kursiv): «1.etasje mot Dronningens gate, passasjen (Prinsens gate) og Th. Petersons gate skal ha netto etasjehøyde på minst 4,5 meter, med unntak av næringsarealene på hjørnet mellom passasjen og Th. Petersons gate, som skal ha netto etasjehøyde på minst 4,0 meter. Andre 1.etasjer skal ha netto etasjehøyde på minst 4,0 meter, foruten arealer mot indre gårdsrom i felt B og C.»

På grunn av stigende terreng i passasjen (Mossetrappa) vil næringsarealet på hjørnet mellom Th. Petersons gate og passasjen i felt B ligge i to etasjer; både på gateplanet til Th. Petersons gate og 1. etasjen som vil ligge med inngang på toppen av Mossetrappa (se figur 1). Forslagsstiller ønsker å redusere høydekravet for disse næringsarealene fra 4,5 m til 4 m. Dette vil gi fleksibilitet i hvordan man løser næringsarealene her, samtidig som boligetasjene over vil ligge på samme plan som resten av felt B.



Figur 1: Lengdesnitt langs Th. Petersons gate mellom Torggata og Mossetrappa.

Endringsforslaget presiserer også at det ikke er krav til ekstra høyde i 1. etasje i boligene inn mot gårdsrommet i felt B og C.

Endring i plankart/bestemmelser: bestemmelse 3.1.1 endres som vist over.

3. I endringsforslaget foreslås det å øke tillatt BRA som følger: felt A økes fra 9200 m² til 10600 m², felt B økes fra 3900 m² til 4300 m², og felt C økes fra 3400 m² til 3750 m². I tillegg legges det inn bestemmelser som øremerker utvidelsen av BRA i felt B og C, samt noe av utvidelsen i felt A til balkonger. Muligheten for å krage ut balkonger strammes også inn i bestemmelsene, se «endring i plankart/bestemmelser» nedenfor.

Forslagsstiller opplyser at de ved en inkurie har gjort en regnefeil i reguleringsplanen, som gjør at BRA i vedtatt reguleringsplan er lavere enn det tilsier når man ser på regulert bygningsvolum (fotavtrykk og byggehøyder), og i forhold til illustrasjonsprosjektet som fulgte reguleringsplanen. I felt A ble det gjort en regnefeil som har medført at 1000 m² BRA uteble, samtidig som BRA til balkonger ble uteglemt. I felt B og C ble også BRA til balkonger uteglemt ved beregning av BRA i reguleringsplanen. Av denne grunn ønsker forslagsstiller å øke BRA i prosjektet.

Endring i plankart/bestemmelser: Angitt maks BRA i plankartet endres som angitt ovenfor. Tillegg i bestemmelse 3.1: «400 m² av tillatt BRA i felt A kan kun benyttes til balkonger. 400 m² av tillatt BRA i felt B kan kun benyttes til balkonger. 350 m² av tillatt BRA i felt C kan kun benyttes til balkonger.» Tillegg i bestemmelse 3.1.2: «Mot bakgård/torg, samt passasjer inn mot felt f_PT (bakgård/torg), skal utkragede balkonger begrenses til 1,5 m ut fra formålsgrensen, og innarbeides som en del av det arkitektoniske uttrykket.»

4. Bestemmelse 2.13 « Rømningsveier. Stigemateriell godkjennes ikke som sekundær rømningsvei fra bygg over 3 etasjer» fjernes i sin helhet, og brann og rømningskrav ivaretas av Teknisk forskrift § 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.

Endring i plankart/bestemmelser: Bestemmelse 2.13 fjernes.

5. Forslagsstiller ønsker å utvide høydekurven for den høyeste bygningskroppen i felt A for å få plass til trapperom/heis her. Dette betyr at den høyeste delen av bygningskroppen i felt A utvides med litt i underkant av 100 m². Disse 100 m² vil dermed kunne bygges til kote +34 sammen med den høyeste delen av bygningen, istedenfor til kote +30,4 som i vedtatt plan. På den måten sikres god og tilgjengelig adkomst til takterrasser, og samtidig utnyttes den dype bygningskroppen bedre. Utvidelsen skal ligge midt på bygget og godt tilbaketrukket fra gesims/fasaden. Utvidelsen vil ikke være synlig fra gatenivå sett fra omkringliggende gater eller gårdsrom.

Endring i plankart/bestemmelser: I plankartet utvides høydekurve k+34,1 i felt A for å gi plass til trapperom/heis.

Intern og ekstern medvirkning:

Forslag til endring av plan ble forelagt berørte myndigheter, eiere/festere av berørte eiendommer og naboer i brev 06.07.2020, og med høringsfrist 11.08.2020. Viken fylkeskommune fikk utsatt frist til 18.08.2020. Det kom inn 3 merknader til endringsforslaget:

Moss kommune ved Byantikvaren har uttalt seg til forslaget om justeringer, og konkludert med at endringene ikke vil påvirke hensynet til kulturmiljøet.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har ingen merknader til planforslaget.

Viken fylkeskommune (VFK) stiller spørsmålstegn ved at det er gjort en regnefeil knyttet til BRA (endring nr. 3), og det bes om en redegjørelse av konsekvenser av endringen, herunder øking av boenheter, krav til uteoppholdsareal og parkering. Ved eventuell reduksjon i uteoppholdsareal pr. boenhet, må dette vurderes etter RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Endringen ang. økt BRA er ikke tilstrekkelig beskrevet, og kan mulig få vesentlig konsekvenser som går utover hoveddrammene i planen.

Nyere tids kulturminner: Om endring 1 skriver VFK at det er viktig med kvalitet og tilstrekkelig innvendig høyde i 1. etasje for utadrettet næringsvirksomhet sentralt i gågata. Avveid mot dette hensynet vil en 0.5 m høydeøkningen ikke vesentlig endre kulturmiljøhensynet i området. Endringene 2-5 vil ikke påvirke kulturminnehensynet. Videre påpekes det at det er av hensyn til kulturmiljøet er viktig at bestemmelsene 2.7, 3.12 og 3.13 ivaretas i utformingen av prosjektet.

VFK etterspør også kommunens syn på endringen og hvilken form kommunen ønsker å behandle saken.

I brev 20.08.2020 fra Moss kommune fikk VFK oversendt utfyllende informasjon om endringene og konsekvenser av disse, samt en vurdering av endringene fra kommunens side. Endringsforslaget vil ikke medføre flere boenheter enn det man har jobbet med i den foregående reguleringsplanprosessen. Det vil heller ikke medføre endring i antallet p-plasser eller reduksjon i uteoppholdsareal.

Som følge av videre korrespondanse med Viken fylkeskommune, er endringen i BRA strammet opp med en bestemmelse som spesifiserer hvordan økningen i BRA kan benyttes, samt en bestemmelse som begrenser hvor mye balkonger kan krage ut fra formålsgrensen mot gårdsrom og passasjer. I brev av 17.09.2020 uttaler Viken fylkeskommune at de dermed ikke motsetter seg at endringen behandles som forenklet.

Vurderinger:

1. Rådmannen vurderer endringene å være av en slik art at de faller inn under plan- og bygningsloven § 12-14, andre og tredje avsnitt. Altså vil de foreslåtte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at de ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, slik kriteriene for endring av plan lyder i lovteksten. Dette betyr at det ikke er krav til ny regulering av kvartalet, men at forslagene kan behandles som endring av planen.

Det er kun tema som berøres av endringene som kommenteres i saken. Endringene vurderes punktvis lik oppsettet i endringsforslaget.

1. Å øke høyden med en halv meter i felt A og gårdsrom er ikke vurdert som kritisk i forhold til planens intensjon om høyder, bl.a. fordi antall etasjer beholdes og ikke økes. Økningen er marginal, og er vurdert til å ikke vesentlig endre kulturmiljøhensynet i området. Da økningen samtidig vil gi økt kvalitet i prosjektet ved at man kan gi tilstrekkelig høyde i både næringsarealer og boligetasjer, vil kommunen anbefale endringen.
2. Endringen gjelder næringsarealene på hjørnet Th. Petersons gate/ Mossetrappa. Her vil næringsarealet ligge i to etasjer, både på plan med Th. Petersons gate og toppen av Mossetrappa. Det er mulig at disse næringsarealene vil bli noe mindre attraktive pga. redusert takhøyde, men det er likevel relativt god takhøyde som sikres i disse lokalene. I tillegg medfører endringen bl.a. at næringslokalet på toppen av Mossetrappa vil treffe fint på terreng med gårdsrommet her, slik at det ikke blir behov for ramper for å komme opp til inngangspartiet. Videre vil boligetasjene over bli liggende på samme nivå som boligene ellers i felt B, og vil dermed gi et bedre visuelt uttrykk enn om disse må ligge forskjøvet i høyden. Krav til takhøyde i øvrige næringsarealer rundt kvartalene opprettholdes. Videre presiserer endringen at det ikke er krav til ekstra høyde i 1. etasje inn mot gårdsrommet for felt B og C, noe som ikke har vært intensjonen for boligene som vil komme her. Endringen anses ikke som kritisk i forhold til hovedintensjonen i planen, og det endrer ikke byggets uttrykk og

volum. Kommunen vil derfor anbefale endringen.

3. Forslagsstiller opplyser at de har gjort en regnefeil ved beregning av BRA i reguleringsplanen. Det oppgis at dette gjelder spesielt i felt A hvor BRA angitt i planen er lavt i forhold til regulert volum. Regulerte byggehøyder og -grenser i felt A uten balkonger gir et volum med etasjeplan på til sammen ca. **12 200m²** BTA. Dette volumet representerer handlingsrommet for videre arkitektonisk utforming, men illustrerer også avviket/regnefeilen i utregningen av BRA i illustrasjonsprosjektet. Foreslått endring vil øke maks BRA fra **9200m²** til **10600m²** for Felt A. I dette inngår også 400 m² BRA til balkonger, som øremerkes til denne bruken gjennom en ny bestemmelse. Tilsvarende gjelder for felt B og C, hvor hele økningen på henholdsvis 400 m² og 350 m² øremerkes til balkonger. Det er altså 1000 m² økning av BRA i felt A som vil kunne benyttes i bygningskroppen ellers. I reguleringsprosessen var ikke selve BRA-tallet oppe til diskusjon, men heller volum i form av byggegrenser og -høyder. Vi mener at den økte BRAen ville blitt akseptert i reguleringsprosessen hvis disse tallene ble påført planen da. I sammenheng med økning i BRA foreslås det å begrense muligheten for å krage ut balkonger mot gårdsrom og passasjer med 1,5 m over formålgensen. Denne bestemmelsen vil virke oppstrammende for hvordan den økte utnyttelsen kan benyttes, og styrker planen ytterligere. Kommunen har i så måte ingen reservasjon mot å tillate økt BRA som foreslått i endringen.
4. Den opprinnelige bestemmelsen om sekundær rømningsvei har vært tatt inn i flere planer, og er også endret i ettertid i flere av planene etter at forståelsen av kommunens mulighet til å regulere dette er endret. Endringen vurderes derfor som ok.
5. Utvidelse av høydekurven vil gi rom for takoppbygg med plass til trapperom og heis til takarealene her. Oppbygget ligger godt tilbaketrukket fra alle gesimser, og vil ikke bli synlig fra bakkeplan. Det er vurdert at endringen ikke vil berøre hensynet til kulturminner. Endringen gir en bedre løsning for de berørte leilighetene, og sikrer god tilgjengelighet til takarealet. Endringen vurderes derfor som ok.
- 6.
7. Kommunen vurderer endringene å være av en slik art at de faller inn under plan- og bygningsloven § 12-14, andre og tredje avsnitt. Altså vil de foreslåtte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at de ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, slik kriteriene for endring av plan lyder i lovteksten. Dette betyr at det ikke er krav til ny regulering av kvartalet, men at forslagene kan behandles som endring av planen.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Ingen konsekvenser

Oppsummering/konklusjon:

Endringene både hver for seg og samlet anses som viktige for å få tilstrekkelig kvalitet i prosjektet. Samtidig vurderes det at konsekvensene av endringene ikke vil endre kulturmiljøhensynet i området vesentlig. Videre vil ikke parkering, uteoppholdsareal, trafikk, hensynet til barn og unge, støy osv. påvirkes. Bestemmelser om begrensning av utkragede balkonger mot gårdsrom og passasjer kan også anses som en styrking av planen. Endringene vil gjøre prosjektet i seg selv mer attraktivt, samtidig som det vil øke bokvaliteten. Kommunen vil derfor anbefale endringene som foreslås.

Plan, bygg og teknisk 06.10.2020:

Behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan, bygg og teknisk- 111/20:

Forslag til endringer i detaljreguleringsplan med plankart og bestemmelser for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate, plan id 0104 408, vedtas som vist i mottatt forslag fra Dark arkitekter datert 16.09.2020.

Torunn Årset, Kommunalsjef
Moss 18.09.2020

Vedlegg i saken:

07.07.2020	Kvartal Dronningens gate 3-7 - korrigerings - varsling om forslag til mindre endring - detaljregulering
07.07.2020	E1-Dronningensgate 3-7_Nabovarsel- Forslag til mindre endring av detaljregulering
07.07.2020	E2-Dronningens gate - Redegjørelse for forslag til mindre endring av detaljregulering
07.07.2020	E3-Reguleringsbestemmelser_vedtatt_190926_med endringsforslag
07.07.2020	E4-191112 Plankart Vertikalnivå 2_med endringer fra 30.06.20
17.09.2020	E6-DG 3-7-Uttalelse Fylkesmann i Oslo og Viken
17.09.2020	E7-DG 3-7-Uttalelse Byantikvar i Moss kommune
17.09.2020	E8-DG 3-7-Uttalelse Fylkeskommunen 160820
17.09.2020	E9-DG 3-7-Uttalelse Fylkeskommunen ny vurdering 240820
24.08.2020	Kvartal Dronningens gate 3-7 - uttalelse til forenklet endring av detaljreguleringsplan
20.08.2020	Mindre endring av reguleringsplan for Dronningens gate 3-7 - Amfikvartalet - uttalelse (L)(200680)
24.08.2020	Tilsvar Viken Fylkeskommune
24.08.2020	200819_DG 3-7_Uteoppholdsareal (L)(207175)
24.09.2020	Reguleringsbestemmelser vedtatt(696607)
24.09.2020	Plankart Vertikalnivå 2_endringsforslag 16092020
24.09.2020	Reguleringsbestemmelser endringsforslag 16092020
17.09.2020	Kvartal Dronningens gate 3-7 - ny uttalelse / avklaring angående forenklet endring nr. 3