



Arkiv:

PlanID-415,
PlanNavn-
Rådhusgata 3,
PlanType-35,
GBNR-2/1787

Arkivsak:

20/799 - 38

Dato:

29.12.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
004/23	Plan, bygg og teknisk	23.01.2023

Rådhusgata 3 (Mitt hotell) - Detaljregulering til førstegangsbehandling

Plan, bygg og teknisk- 004/23:

Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3 legges ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningsloven § 12-10.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelser: Det skal benyttes materialer av høy kvalitet i den synlige delen av støttemurene, slik at disse harmonerer med fasadematerialet i bebyggelsen for øvrig.

Det er ønskelig at utbygger tilstreber å følge intensjonene i kommunens boligpolitiske kommunedelplan.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3 legges ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningsloven § 12-10.

Saksopplysninger

Planområde: ca. 4 daa. Eiendommen som skal utvikles er på ca. 2,9 daa.

Tiltak: Detaljreguleringsplan med formål kombinert bebyggelse og anleggsformål, Uteopphold, renovasjon, fortau og veiformål.

Adresse: Rådhusgata 3, GBNR 2/1787.

Eierstruktur: Eiendommen eies av Rådhusgaten 3 eiendom AS. Vei- og fortausarealer er kommunale.

Gjeldende plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel Moss 2030 og kommunedelplan for Moss sentrum 2015-2026 (sentrumsplanen) med sentrumsformål i begge planer.

Tiltakshaver: Rådhusgaten 3 Eiendom AS.

Forslagsstiller: Østavind Arkitekter AS.

Sammendrag

Kommunen har mottatt privat forslag til detaljregulering for Rådhusgata 3 (Mitt hotell).

Planforslaget legger til rette for bygging av inntil 40 boenheter i en bygning på 4-5 etasjer som strekker seg langs Rådhusgata og øverste del av Fleischers gate. Planen åpner også for et næringsareal på hjørnet mellom Rådhusgata og Fleischers gate, samt tilhørende uteoppholdsarealer, arealer for lek, parkering og renovasjonsløsninger.

Planområdet ligger inntil og delvis innenfor NB!-området Storgata, som er et kulturmiljø av nasjonal interesse. Planområdet berøres også av hensynssone for kulturmiljø mot Rådhusgata. Planforslaget er justert i flere runder bl.a. for å tilpasses kulturmiljøet det grenser til.

Planen har vært til førstegangsbehandling i mai 2021 og i januar 2022, men ble sendt tilbake for videre bearbeiding. I planforslaget som nå skal behandles er bl.a. bygningen i gårdsrommet fjernet, og det er satt av mer plass til uteoppholdsarealer og lek. Disse arealene får samtidig mer sol og lys som følge av at bygningen i gårdsrommet er tatt ut. Det er også gjort videre justeringer for å tilpasse prosjektet til kulturmiljøene rundt.

Det er gjennomført grunnundersøkelser i forbindelse med planen. Geoteknisk rapport og ROS-analyse konkluderer med at utbyggingen ikke er innenfor et løснеområde og kan bebygges uten å stå i fare for å bli inkludert i, eller utløse et områdeskred.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for bygging av nye byboliger og næringsarealer på eiendom 2/1787 med til hørende uteområder og infrastruktur.

Prosess

Planinitiativ ble sendt inn til kommunen høsten 2018. Ved politisk behandling av planinitiativet ble det lagt inn følgende vedtak:

Rådmannen vurderer at det foreligger grunnlag for videre arbeid med regulering under forutsetning av at man klarer å utarbeide et planforslag som i tilstrekkelig grad legger til rette og ivaretar attraktive byrom/bylandskap i tilknytning til prosjektet, samt å innarbeide følgende momenter:

- *Vurdere høyden på hjørnet Rådhusgata/ Fleischers gate*
- *Det må vurderes et større areal avsatt til næring*
- *God bokvalitet må sikres gjennom bestemmelser, med særlig fokus på støy, luftkvalitet og uteopphold.*
- *Det skal vurderes grønne tak.*

Det ble varslet oppstart av planarbeid i januar 2019. Det kom inn 13 innspill til planarbeidet fra Østfold fylkeskommune, Fylkesmannen i Østfold, Statens vegvesen, Hafslund, NVE, Bane NOR, kommunale avdelinger og fire naboer (herav ett boligsameie). Innspillene går ut på bl.a. hensynet til verneverdig bebyggelse og kulturmiljø, solforhold, utnyttelsesgrad og at planforslaget ikke må medføre begrensinger på naboeiendommer. Merknadene er referert og kommentert av forslagsstiller som en del av planbeskrivelsens kapittel 8.

Planforslaget ble lagt frem til førstegangsbehandling i mai 2021, men ble ikke lagt ut til offentlig ettersyn. Dette var begrunnet med at planforslaget ikke sikret gode nok uteoppholdsarealer, det var for dårlig bokvalitet (innsyn og lysforhold) i nederste etasjer, at kvartalslekeplass ikke var løst, og at planforslaget i for liten grad tok hensyn til NB!-området i Storgata, både i høyder, volum og utforming.

Planen ble justert og lagt frem til førstegangsbehandling på nytt i januar 2022, men planen ble sendt tilbake for videre bearbeiding. Det var bl.a. for å ta ut bygningen i gårdsrommet og for å jobbe videre med tilpasning til kulturmiljøet.

Etter behandlingen er planforslaget bearbeidet. Hovedtrekkene i endringene er:

- Bygningen i gårdsrommet er fjernet
- Det er satt av mer arealer til uteopphold og lek

- Det er jobbet videre med det arkitektoniske grepet, herunder fasader, nedtrapping og en sammenhengende 5. etasje
- Det er satt av plass til renovasjon i nedgravd løsning i gårdsrommet istedenfor avfallsrom

Konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning. Ved oppstart har imidlertid Viken fylkeskommune bedt om at det utarbeides en tilpasningsbeskrivelse som synliggjør hvordan den nye bebyggelsen tar hensyn til og tilpasser seg de kulturhistoriske verdiene i området slik at disse ikke forringes. Dette er utarbeidet og ligger ved planforslaget.

Gjeldende plangrunnlag

Arealet er i dag uregulert. I sentrumsplanen er eiendommen avsatt til sentrumsformål med maks utnyttelse 75 % BYA, maks boligandel 75 %, og angitte maks høyder på kote +25 og +28. Kommuneplanens arealdel gjør sentrumsplanen gjeldende foran kommuneplanen, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og hensynssone faresone skred. Øvrige bestemmelser i sentrumsplanen blir førende for planarbeidet, samt bestemmelser fra kommuneplanen som ikke er i strid med bestemmelser gitt i sentrumsplanen.

Redegjørelse for saken

Beskrivelse av planområdet

Planområdet består av eiendom 2/1787 Rådhusgata 3, og ligger i inngangen til Moss sentrum. Eiendommen er omkranset av den verneverdige bebyggelsen i Storgata og Fleischers gate, sentrumsbebyggelsen i Rådhusgata 1 (Stordahl musikk), Rådhusparken og boligblokkene i Boligsameiet Rådhusplass. Eiendommen ligger en del høyere enn Storgata, og avsluttes i nordvest med en ca 6 m høy skråning ned mot den lave bebyggelsen i Storgata 11 og 13. Eiendommen er bebygget med et eldre hotellkompleks i 2-3 etasjer, og parkering i bakgården. På den sørvestlige delen av eiendommen er det en grønn hage med vegetasjon ut mot Rådhusgata. Sammen med Rådhusparken bidrar dette til et grønt preg på inngangen til sentrum. I bakgården helt vest på eiendommen står det et stort oppstammet løvtre. Planområdet omfatter også Fleischers gate frem til krysset med Rådhusgata for å sikre gode nok siktforhold her.

Hovedelementer i planen

Planforslaget legger til rette for et bygningsvolum langs Rådhusgata og langs øverste del av Fleischers gate med inntil 40 boenheter og parkering i felles parkeringsanlegg under bakken. Bygningen kan oppføres i 4 etasjer og med delvis inntrukket 5. etasje (6 etasjer fra deler av gårdsrommet). Første etasje kan benyttes til forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning og bolig. Øvrige etasjer kan kun benyttes til bolig. På hjørnet mot Fleischers gate er det lagt inn krav om etablering av et næringsareal på minimum 100 m². Brutto etasjehøyde i 1. etasje skal være minimum 3,8 m. Inngangspartiene er planlagt ut mot Rådhusgata.

Kjøreadkomsten til eiendommen er lagt på eiendommens nederste punkt i Fleischers gate, hvor man skal kjøre via gårdsrommet og videre inn i parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren vil ligge under bygningen og deler av gårdsrommet. Det etableres et nytt terreng til uteoppholdsareal på taket av parkeringskjelleren der denne strekker seg ut i gårdsrommet. På grunn av høydeforskjellen mellom Rådhusgata og innkjøringen til gårdsrommet vil p-kjeller oppleves som en fullverdig etasje i deler av gårdsrommet.

Bygningen som tidligere var foreslått i gårdsrommet er nå tatt ut, og man vil dermed få et åpent gårdsrom med større arealer til felles uteopphold og lek med mer sol og lys. Foruten tre boenheter på hjørnet mellom Rådhusgata og Fleischers gate vil alle leiligheter få balkong mot stille side. Gjennomgående leiligheter vil i tillegg få balkong eller privat uteoppholdsareal mot Rådhusgata. Leiligheter i 5. etasje får privat uteoppholdsareal på tak.

Langs Rådhusgata er fasaden trukket 3 m tilbake fra fortauskanten for å få plass til beplantning, inngangspartier og private uteoppholdsarealer. Det er også lagt inn bestemmelser om beplantning og enkelte trær langs Rådhusgata, som gjør at noe av det grønne preget ved innkjøringen til sentrum videreføres.

Gjennom bestemmelsene er det stilt en rekke krav til utforming og materialbruk for å sikre god tilpasning til miljøet rundt. Det stilles bl.a. krav om at det skal være variasjon i lange fasadeløp med vertikal oppdeling, og at fasader skal ha hovedvekt av tegl. På hjørnet mot Fleischers gate 5 skal bygningens første etasje ha avrundet utforming. Videre er det bestemmelser knyttet til utforming av balkonger, inngangspartier og arealene mot Rådhusgata. Se avsnitt om kulturmiljø for videre beskrivelse.

Det legges opp til renovasjonsløsning med nedgravde beholdere i gårdsrommet. Det er ikke plass for at renovasjonsbilen kan snu inne på eiendommen, så det legges opp til at denne skal rygge inn i gårdsrommet.

Parkeringsplassene mot øst i Fleischers gate videreføres som skråstilte plasser.

Vurderinger

Høyder og utnyttelse

I sentrumsplanen er kote +28 satt som maks tillatt kotehøyde langs Rådhusgata. Denne høyden ble satt for å ta hensyn til det videre gateløpet, hvor Parkgården skal ligge som den høyeste bygningen, og med hensyn til de omkringliggende omgivelsene med Rådhuset som monumentalbygning og Kirketorget lengre vest. Planforslaget legger til rette for at bygningen langs Rådhusgata får en maks byggehøyde på kote +28,2, eller 28,7 med parapet (fasaden forlenges opp for å danne rekkverk til takterrasse) og med en delvis inntrukket 5. etasje til kote +31,5. I tillegg er det behov for ekstra høyde for heis og trapperom, og denne delen tillates til inntil kote +32,4. Siden 5. etasje er inntrukket fra Rådhusgata, Fleischers gate og mot Boligsameiet Rådhusplass vil kote + 28,7 fremstå som hovedgesims langs Rådhusgata selv om 5. etasje også vil være godt synlig fra omgivelsene. Sammen med hensynet om høy utnyttelse i sentrum vurderes den økte byggehøyden som akseptabel.

Deler av gårdsrommet ligger lavere enn Rådhusgata, og underetasjen vil dermed oppleves som en fullverdig etasje mot deler av gårdsrommet. I denne delen vil bygningen fremstå med 5 og 6. etasjer.

I Fleischers gate trappes bygningen ned til kote + 25,2 mot den lave bebyggelsen i Fleischers gate 5. For videre beskrivelse og vurdering av denne delen, se avsnitt om kulturmiljø.

Sentrumsplanen åpner for en utnyttelse på inntil 75 % BYA og sentrumsformål. I detaljreguleringsplanen reguleres det for bygging av en stor andel boliger, og man må derfor forvente å gå noe ned på utnyttelsesgraden for å sikre arealer til lek og gode uteoppholdsarealer, lys- og solforhold for boligene. Planen regulerer BYA på 90 % innenfor formål til bebyggelse og anlegg. Når dette omregnes til utnyttelse innenfor eiendommen får man en utnyttelse på 50 % BYA. Hvis p-kjeller som bygges under uteoppholdsarealene regnes med, blir utnyttelsesgraden omtrent 70 % BYA innenfor eiendommen.

Uteoppholdsarealer og lek

Planforslaget utløser krav om 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Det legges opp til balkonger på minimum 7,5 m² pr boenhet og 7,5 m² i felles uteoppholdsareal på bakkeplan i.h.t. sentrumsplanen. Med 40 boenheter blir kravet til felles uteoppholdsarealer på bakkeplan dermed 300 m². Antallet boenheter utløser også krav til 500 m² kvartalslek og 200 m² nærolekeplass. I planens bestemmelser er lekearealer og felles uteoppholdsarealer slått sammen til 700 m². Da det kun er arealer til nærolek som kan regnes sammen med kravet til uteoppholdsarealer skulle kravet til felles uteoppholdsareal og lek vært på 800 m² til sammen. I plankartet er det imidlertid satt av et areal på omtrent 1100 m². Selv om deler av

dette arealet er brattere enn 1:3 og smalere enn 1:10, er arealet stort nok samlet for prosjektet. Arealet er plassert utenfor trafikkfare og uten støy, og med gode lys- og solforhold.

Videre stilles det krav til at arealet skal ha sittegrupper, og det skal være mulighet for klatring, husking og sandlek. Minst 50 % av felles arealer for opphold og lek skal kunne beplantes. Det tillates også oppført drivhus på arealet med grunnflate på inntil 15 m² og mønehøyde på inntil 3,5 m. Dette vil være med på å aktivisere arealene for folk i alle aldre.

Kulturmiljø

I sentrumsplanen ligger bygningen i Rådhusgata innenfor hensynssone H570_5 Kirketorget og Rådhusparken med bestemmelsen: «*Eksisterende og ny bebyggelse skal styrkes som romlig og funksjonell ramme om parken med en enhetlig gesims og utadrettet virksomhet på gateplan. Kirkens og rådhusets visuelle dominans i bybildet skal opprettholdes og legges til grunn ved nye byggetiltak i kirkens omgivelser*». Sett fra Rådhusgata er 5. etasje inntrukket fra alle kanter (unntatt ved inngangspartiene), noe som gjør at kote 28,7 vil oppleves som bygningens hovedgesims. Byantikvaren ønsker at prosjektet skal holde seg til rammene som er satt i sentrumsplanen, men kommunedirektøren mener at planforslaget viser et godt kompromiss mellom tilpasning til kulturmiljøet og høy utnyttelse i sentrum.



Figur 1: Perspektiv av bygningsmassen sett fra Rådhusparken. Parkgården vises med farge lengre bort i gateløpet.

I bestemmelsene er det sikret at fasader skal ha utførelse med hovedvekt av tegl og ha vertikal oppdeling slik at bygningsvolumet brytes opp. Samtidig skal det være tydelige horisontale bånd for å ta igjen linjene i Rådhuset som ligger vis a vis. Balkongene mot Rådhusgata skal fremstå som en integrert del av fasaden og skal utføres med buet avslutning. Det skal også legges vekt på utforming av inngangspartiene. Dette er en positive tilpasninger til kulturmiljøet her.



Figur 2: Perspektiv av bygningsmassen sett fra Rådhusgata ved Stordahl musikk.

Planområdet ligger inntil og delvis innenfor Riksantikvarens NB!-område Moss Storgata med nasjonal verneinteresse. Dette kulturmiljøet er også markert som hensynssone H570_3 Storgata/ Tollboden/ Kanalen nordre i sentrumsplanen og med tilhørende bestemmelser: *«Storgatas historiske karakter skal videreføres. Nye tiltak bør utformes med hensyn til eksisterende bygningsmiljø, herunder skala, form, materialbruk. Prinsippet om lav bebyggelse mot gata, og høyere i bakkant, bør legges til grunn. Rådhusaksen, inkludert byboligene langs Storgata, Chrystiehagen og parken på Fleischer brygge, skal ivaretas og styrkes som et sammenhengende og historisk bymiljø.»* I uttalelsen fra Viken fylkeskommune ved oppstart av planarbeidene vises det også til Riksantikvarens bystrategi 2017 som gir anbefalinger til regional og kommunal forvaltning, utbyggere og eiere om hvordan viktige historiske bymiljøer bør forvaltes og utvikles. I dokumentet trekkes det fram at nye tiltak bør innordne seg eksisterende bebyggelse bl.a. med tanke på høyder og volum. Videre står det at god formgivning, materialvalg og farger skal sikre samspill mellom nytt og gammelt.

Volumene, og høydene det legges opp til er store sett fra kulturmiljøet i Storgata og Fleischers gate, samtidig som tomtas plassering høyere i terrenget forsterker dette inntrykket. For å møte den eksisterende bebyggelsen på nedsiden er bygningen trappet ned til 3 etasjer her, samtidig som 5. og deler av 4. etasje er trukket inn. Det foreslås også å avrunde hjørnet på 1. etasje og kjeller mot Fleischers gate 5 for å gi en dempet utforming her. 2. og 3. etasje foreslås som en utkraging over den avrundede delen. Kommunedirektøren mener at avrundingen gir en fin tilpasning, men er usikker på om den utkragede delen blir for ruvende sett fra kulturmiljøet nedenfor. Det er likevel ønskelig å legge planen ut på høring og få tilbakemeldinger på denne delen av planforslaget.



Figur 3: Perspektiv av bygningsvolumene sett fra Storgata ved Chrystie gården.

I illustrasjonsprosjektet vises det buede balkonger mot gårdsrommet som gir fasaden her et mykere uttrykk. Planens bestemmelser åpner for at man kan bygge med denne utformingen, men den eksakte utformingen sikres ikke. Dette fordi man ønsker å åpne for noe fleksibilitet til detaljprosjekteringen, og at fasader mot Rådhusgata og Fleischers gate anses som de viktigste å sikre med tanke på utforming. Det er likevel sikret at balkonger ikke skal henge sammen i hele fasadens lengde og at fasadematerialet skal trekkes et stykke opp på balkongene slik at skjerming mot innsyn blir en integrert del av balkongene.

Siden bygningen i gårdsrommet er tatt ut av prosjektet vil det være mer rom mellom bebyggelsen i Storgata og den nye bygningen i Rådhusgata 3. Bygningen vil være lite synlig over bebyggelsen i Storgata, og prosjektet har på den måten tilpasset seg kulturmiljøet nedenfor.

Tegl er et naturmateriale som i seg selv kan gi en dempet uttrykk. Videre er det gitt bestemmelser om at andre fasadeelementer skal være harmoniserende og at undersiden av utkragede deler skal utføres med en harmonisk og god materialbruk som gir et godt samspill med resten av fasaden. Siden kulturmiljøet i Storgata består av bebyggelse med forskjellig typer materialer (trepanel, pusset mur, tegl osv.) mener kommunedirektøren at materialbruken i planforslaget er godt tilpasset kulturmiljøet.

Parkering

Parkeringsdekning skal være maksimum 1 bilplass per boenhet, og minst 5 % av biloppstillingsplassene skal være utformet og reservert for forflytningshemmede. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil på alle biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplasser til boliger skal anlegges i parkeringskjeller under bygningen og under terreng. Planen sier ikke noe om parkering for næringsareal. Maksimumskrav i sentrumsplanen med 1 plass pr. 100 m2 vil dermed gjelde.

I bestemmelsene er det satt krav til minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det tillates at inntil 20 % av disse kan etableres uten tak, da det bl.a. kan være hensiktsmessig å tilrettelegge for enkelte plasser utenfor inngangspartiene mot Rådhusgata.

Veier og trafikkforhold

Kjøreadkomsten til eiendommen er planlagt via i Fleischers gate. Her er det også satt av plass til renovasjonsbil og oppstillingsplass for brannbil. Det er ikke lagt opp til at man kan snu med lastebil inne i gårdsrommet, så renovasjonsbilen må rygge inn, se videre beskrivelse i avsnitt om renovasjon. I tillegg til standard krav til friskt mot kjørevei er det lagt inn frisktlinjer mot fortauet. På denne måten unngår man en situasjon der man ikke ser fotgjengere før man har kjørt delvis ut i fortauet. Dette er et positivt grep i planen.

Renovasjon

Renovasjon løses med nedgravde beholdere i gårdsrommet. Da gårdsrommet er smalt er det ikke plass til å snu med store kjøretøy inne i gårdsrommet, og det legges derfor opp til at renovasjonsbilen må rygge inn for å tømme beholderne. Veiavdelingen er skeptiske til denne løsningen, og har uttalt at de ikke ønsker å tillate løsninger med fast rygging av lastebiler fra gater og inn trange gårdsrom. Dette er ikke optimalt med tanke på trafiksikkerhet. Det er imidlertid undersøkt mange løsninger for håndtering av renovasjon, og for å unngå at man bruker mesteparten av gårdsrommet og uteoppholdsarealer til snuplass for lastebil er det falt ned på denne løsningen.

Andel næring og bolig

Eiendommen ligger i overgangen mellom sentrum og boligbebyggelse. Forslagsstiller og kommunen har i fellesskap vurdert at det er mest hensiktsmessig med næringsareal på hjørnet mot Fleischers gate, hvor sentrum fortsetter videre mot Storgata. Fra dette hjørnet og

vestover fører Rådhusgata ikke til flere sentrumsfunksjoner. Planen åpner likevel for at det kan etableres forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning i første etasje langs hele Rådhusgata, men det åpnes også opp for at det kan bli bolig her. Dette gir en viss fleksibilitet i bruken av disse arealene. I sentrumsplanen er det bestemmelser om maks 75 % boligandel av totalt BRA innenfor kvartalet S25. Prosjektet medfører at boligandelen i kvartalet blir omtrent 95 %. På grunn av eiendommens plassering i overgangen mellom boligbebyggelse og sentrumsbebyggelse mener kommunedirektøren at det er fornuftig å tillate en høyere boligandel.

Støy og luft

Støyanalyser viser at det er gul støysone på fasaden i Rådhusgata og Fleischers gate. Siden eiendommen ligger innenfor unntaksområde for støy, tillates det å gjøre unntak fra støykravene i veileder T-1442 tabell 2 dersom det kreves avbøtende tiltak.

Planen legger til rette for å bygge boliger innenfor gul støysone så fremt boenhet er gjennomgående, har stille side med balkong, minimum 50 % av rom med støyfølsom bruk mot stille side og minst ett soverom som oppfyller støykravene i veilederens tabell 2. I tillegg tillates inntil tre leiligheter oppført i område som overskrider grenseverdiene i tabell 2, så fremt vindu til minst ett soverom er skjermet slik at det oppfyller tabell 2. Dette gjelder tre boenheter på hjørnet der bygningsmassens dybde gjør det vanskelig å få til gjennomgående boenheter. Kravet vil antakelig løses ved at soverom får vindu mot innglasset balkong mot Fleischers gate. Støygrenser i retningslinje T-1442/2021 tabell 4 gjøres gjeldende for støy i anleggsfasen.

Det er gjort en vurdering av luftforurensning i planområdet som baserer seg på måledata fra en målestasjon på Kransen. Vurderingen konkluderer med at planområdet ligger utenfor gul og rød sone for luftforurensning.

Geoteknikk

Det er gjennomført grunnundersøkelser på eiendommen, og en geoteknisk rapport og ROS-analyse konkluderer med at tiltaket ikke påvirker områdestabiliteten. Videre er det konkludert med at et initialras utenfor planområdet heller ikke vil få konsekvenser for tomta.

Planområdet ligger utenfor de nylig kartlagte faresonene knyttet til kvikkleire i Moss sentrum. I forbindelse med høring av planen vil kommunen be NVE om en vurdering av om de leverte rapportene utkvitterer forholdet til områdestabilitet på en tilfredsstillende måte.

Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn etter 3-trinnsstrategien. Overvannet vil håndteres åpent på terreng og med et fordrøyningsmagasin under bakken. I bestemmelsene foreslås det å tillate noe påslipp til kommunalt nett for overløp i trinn 2 (en situasjon med 25-årsregn). I utgangspunktet er allerede kapasiteten på kommunalt nett fullt, men det antas at det slippes på noe overvann fra eiendommen i dag. Hvor mye dette er må undersøkes videre før sluttbehandling. Det vil i den sammenheng legges opp til at man ikke skal forverre situasjonen for kommunalt nett, eventuelt at det forbedres ved at man tillater mindre påslipp enn i dag. Bestemmelser rundt håndtering av overvann vil kunne justeres før planen kommer til sluttbehandling. Overvannsnotatet viser at det ikke er behov for håndtering av overvann på tak. Grønne tak er derfor ikke vurdert videre.

I overvannsnotatet redegjøres det også for hvor flomvei (trinn 3) ut fra eiendommen vil gå. I utgangspunktet skal det være sikre flomveier helt frem til sjøen, men kommunen kan ikke garantere for at flomveien er sikker hele veien frem. Dette er en situasjon som gjelder for mesteparten av sentrum, og ikke for denne flomveien eller dette prosjektet isolert sett. Selv om flomveier ikke er sikret er det ønskelig å tilrettelegge for bygging og fortetting i sentrum, og det er i så måte en kalkuleret risiko kommunen tar for å kunne utvikle sentrum videre.

Det er kommet innspill fra avdeling for vei, vann og avløp, hvor det påpekes at man må sørge for at prosjektet ikke bidrar til endringer i vannavrenning under grunnen og ned til

bebyggelsen nedenfor. Etter høringen må det derfor ses nærmere på om man skal legge inn bestemmelser om hvordan gradienten på massene under bebyggelsen planlegges slik at vanntilsiget ikke påvirkes.

Naturmangfold

Planforslaget er vurdert iht. §§ 8 - 12 i Naturmangfoldsloven. Det konkluderes med at planforslaget ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet, men det legges vekt på håndtering av masser slik at risiko for spredning av svartelistede arter minimeres. Dersom svartelistede arter blir funnet i planområdet under byggearbeid skal tiltak iverksettes for å fjerne og hindre spredning av disse.

Lønnetreet som står nordvest på eiendommen er vist med et symbol «Eksisterende tre som skal bevares» i plankartet. Den planlagte parkeringskjelleren er plassert ca. 8-9 meter unna treet. Forslagsstiller opplyser at det er vanskelig å bedømme om treet kan bevares før det er tatt stilling til hvordan anleggsarbeidene kan gjennomføres. Det foreslås derfor en bestemmelse som tar sikte på å avklare om treet kan bevares før byggingen starter. Undersøkelsen må vurdere hvilke konsekvenser anleggsarbeidene og tiltaket vil få for treet. Dersom undersøkelsene finner at treet kan og bør bevares, skal det bevares. I motsatt tilfelle, kan treet fjernes. Kommunedirektøren mener at man bør se nærmere på dette før sluttbehandling slik at man kan ta stilling til om treet kan bevares, eventuelt vurdere bestemmelser som gir treet bedre vern.

Ved tidligere versjoner av planforslaget er det vist en trerekke langs Rådhusgata. Dette har man gått bort fra fordi det antakelig ikke vil være gode nok vekstvilkår for trær langs hele bygningskroppen. Det er imidlertid planlagt og lagt inn bestemmelser om at det skal komme beplantning og enkelte trær i feltet mellom bebyggelsen og Rådhusgata. Dette gjør at man vil opprettholde noe av det grønne preget ved inngangen til sentrum.

Klimagassregnskap

Kommuneplanen stiller krav til at det leveres klimagassregnskap i detaljreguleringsplaner av en viss størrelse. Dette er ikke sendt inn med planforslaget, men det er gjennom planprosessen vurdert om det er mulig å beholde deler av eksisterende bebyggelse. Det ble avdekket at man ikke får etasjehøyder til å gå opp slik at eksisterende bebyggelse kan henge sammen med ny bebyggelse. Samtidig er dagens portrom for lite til at man kommer inn med store kjøretøy som renovasjonsbil og brannbil. Det ble konkludert med at det ikke mulig å få til en hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen og samtidig beholde deler av bebyggelsen. Prosjektet har i så måte gjort den viktigste vurderingen knyttet til detaljreguleringsprosessen og forholdet til klimagassregnskap.

Utbyggingsavtale

Det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale for å sikre tilstrekkelig med slukkevann til eiendommen i form av etablering av nye brannkummer.

Kommunens visjon: skapende, varmere, grønnere

Skapende: Planforslaget legger til rette for mange nye boliger sentralt i Moss sentrum, noe som kan bidra til mer liv i sentrum. Samtidig erstatter boligprosjektet eksisterende hotell som er en virksomhet som også bidrar til liv i sentrum.

Varmere: Planforslaget legger opp til gode uterom med plass til både lek og uteopphold, og med gode lys- og solforhold.

Grønnere: Planforslaget legger til rette for bynære boliger med lite behov for kjøring til servicefunksjoner, handel og kollektivknutepunkt. Prosjektet legger til rette for å opprettholde noe av det grønne preget inn mot sentrum ved å sette av plass til vegetasjon her.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan: Ingen direkte konsekvenser.

Oppsummering/konklusjon:

Kommunedirektøren kan anbefale at planforslaget legges ut på høring.

Torunn Årseth, kommunedirektør Plan miljø og teknikk

Moss 03.01.2023

Plan, bygg og teknisk 23.01.2023:**Behandling:**

Forslag til tilleggspunkter fremmet av Øyvind Egil Hansen, Rødt

Rødt foreslår følgende tilleggspunkter til Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Reguleringsplanens bestemmelse om minste tillatte størrelse på leiligheter endres fra 35 m² til 50 m² ekskl. areal til bod.
2. Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelser: Det skal benyttes materialer av høy kvalitet i den synlige delen av støttemurene, slik at disse harmonerer med fasadematerialet i bebyggelsen for øvrig.
3. Det er ønskelig at utbygger tilstreber å følge intensjonene i kommunens boligpolitiske kommunedelplan.

Forslag til tilleggspunkt fra SV, MDG og Rødt fremmet av Monica Skeide Glad, SV-Sosialistisk Venstreparti
Lønnetreet skal bevares

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Rødt sitt tilleggsforslag til punkt 1 fikk en stemme (Rødt) og falt.

Rødt sitt tilleggsforslag til punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Rødt sitt tilleggsforslag til punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

SV, Rødt og MDG sitt tilleggsforslag fikk 3 stemmer (SV, Rødt og MDG) og falt.

Plan, bygg og teknisk- 004/23:

Detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3 legges ut til offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningsloven § 12-10.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelser: Det skal benyttes materialer av høy kvalitet i den synlige delen av støttemurene, slik at disse harmonerer med fasadematerialet i bebyggelsen for øvrig.

Det er ønskelig at utbygger tilstreber å følge intensjonene i kommunens boligpolitiske kommunedelplan.