

Moss kommune

Moss, 09.11.22

PLANINITIATIV FOR TH. PETERSONS GATE 1



Gårds- og bruksnummer:
2/2096 og 2/2096/0/3

Reguleringsformål:
Eiendommen er uregulert og er avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan for sentrum og gjeldende kommuneplan.

Forslagsstiller:
Renhold Senter AS

Plankonsulent:
Østavind Arkitekter AS

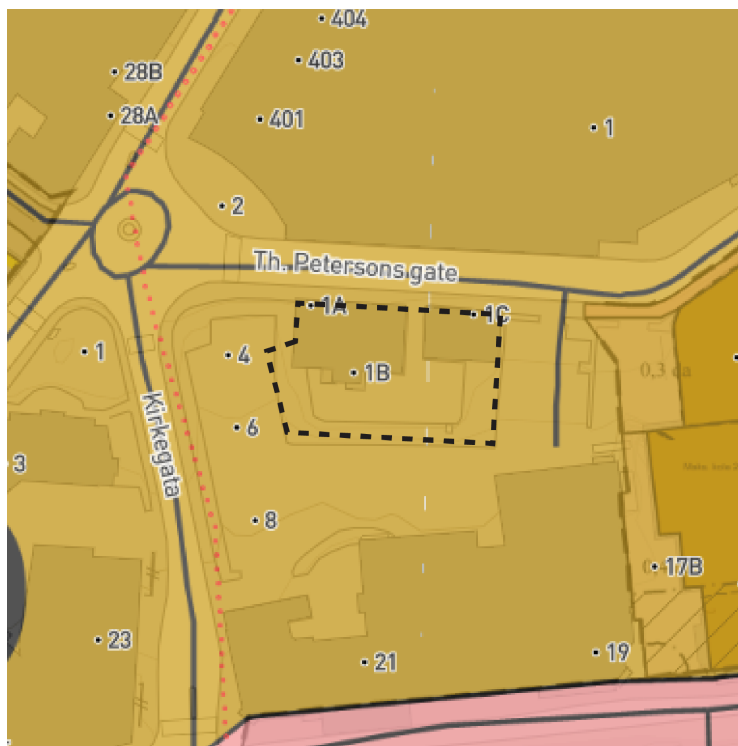
KART



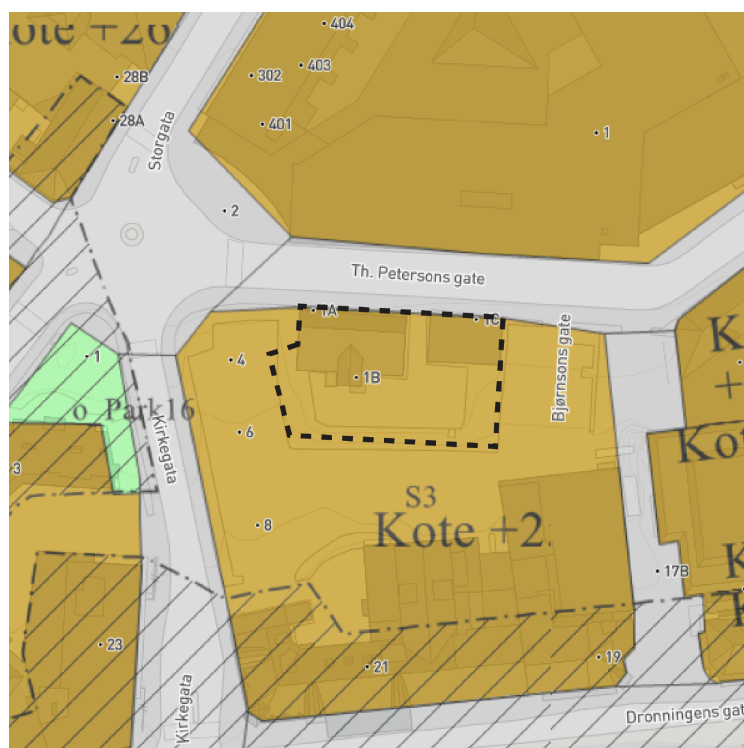
Figur 1 Oversiktskart – påført sirkel markerer lokalisering



Figur 2 Kartutsnitt - påført sirkel viser plassering



Figur 3 Kartutsnitt med gjeldende kommuneplan og foreslått planavgrensning



Figur 4 Kartutsnitt med gjeldende sentrumsplan og foreslått planavgrensning

BESKRIVELSE

Opplysninger etter forskriften

I henhold til FOR-2017-12-08-1950 (Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven) § 1 skal planinitiativet i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for urbane boliger med utadrettet næringsvirksomhet på bakkeplan. Forslagsstiller har til hensikt å gjenbruke deler av den eksisterende bebyggelsen på eiendommen som utgangspunkt for ny bebyggelse med en mer bærekraftig utnyttelse. Ny bebyggelse vil styrke bystrukturen og tydeliggjøre kvartals- og gatestrukturen i området. Planen vil bidra til en kompakt, attraktiv og klimavennlig utvikling av sentrum i tråd med overordna føringer.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Eiendommen består i dag av kombinert leilighet- og næringsbygg på 1 A og 1 B. Det er næring i første etasje og leiligheter og hybler i etasjene over. 1C er bebygget med et næringslokale som ikke er i bruk.



Foto av eksisterende bebyggelse på eiendommen.

I bakgården mot sør er adkomst til leilighetene, samt parkering for ca 4 biler. Området framstår i dag som mindre hyggelig og rotete.



Foto av eksisterende bebyggelse på eiendommen, bakgården.

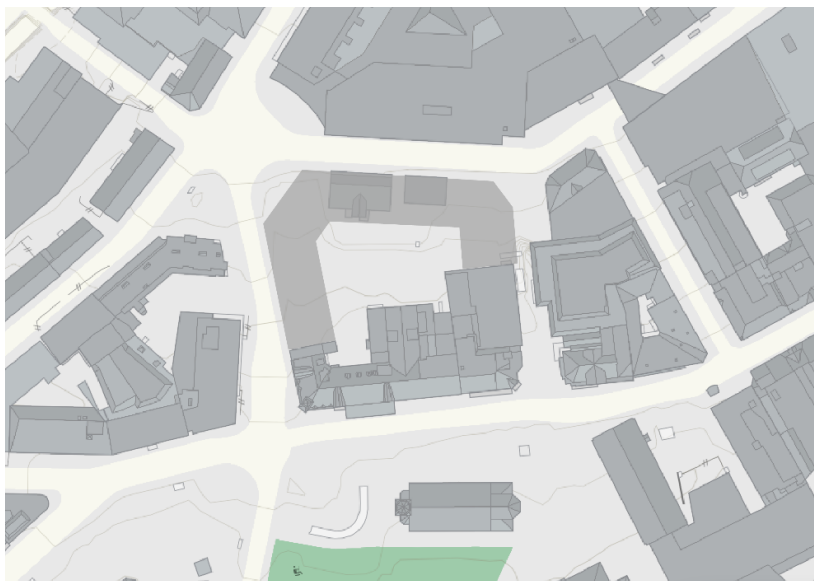
Planarbeidet vil i liten grad kunne få virkninger utenfor planområdet. Ny bebyggelse blir synlig i omkringliggende gater, men vil ha en begrenset virkning i det større landskapsbildet. Det legges opp til en begrenset parkeringsdekning, og planområdet ligger sentralt og tilgjengelig for gange, sykkel, buss og tog. Slik sett vil planforslaget støtte opp om kollektivtilbudet, og ikke belaste offentlig veinett med nevneverdig økt trafikk. Tilførelsen av flere mennesker i sentrum vil være en positiv virkning av planarbeidet. Flere boliger vil gi flere brukere av lokalt handelstilbud og støtte opp om annen virksomhet i sentrum.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

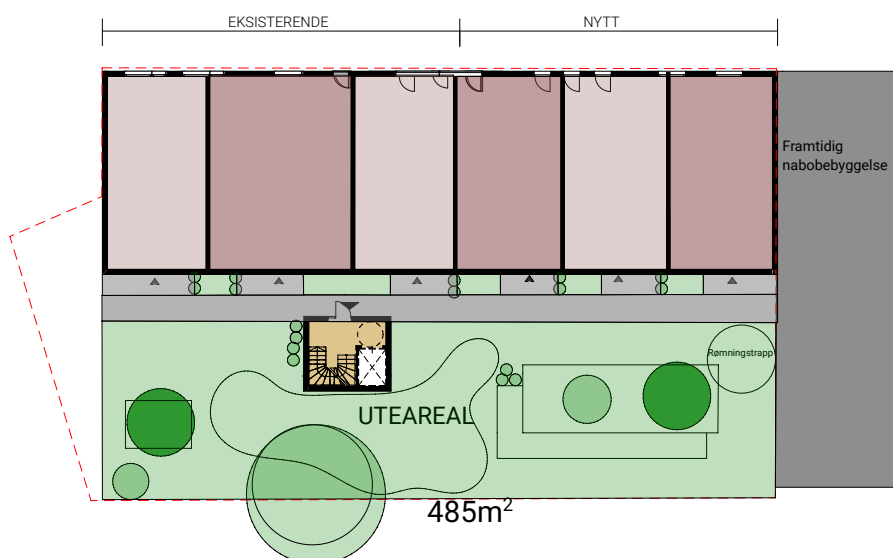
Det er planlagt å transformere eiendommen til et tidsriktig bygg med utadrettet virksomhet i 1. etasje mot Th. Petersonsgate og boliger i etasjene over. Det legges opp til moderne, gjennomgående leiligheter med sydvendte uteplasser. Det er ønske om at deler av leilighetene kan fungere som mindre utleiedeler/hybler. Dette vil gi en fleksibilitet for beboere med tanke på ulike livssituasjoner, og bidra til et mer variert tilbud i byens boligmangfold.

Det er ønske om å bevare deler av eksisterende bebyggelse. Dette må vurderes videre med tanke på strukturell og funksjonell egnethet, blant annet med tanke på påbygg, eksisterende planløsninger og etasjehøyder. Ettersom det kan hende bevaring ikke lar seg gjøre bør det tas høyde for å kunne oppføre ny bebyggelse med et litt avvikende fotavtrykk og etasjehøyder enn eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen trekkes ut mot gata i nord for å bidra til å fullføre kvartalet. Det legges opp til parkering og bodarealer i en base/underetasje i bakkant av næringsarealene. Disse arealene nås gjennom en portal fra Th. Petersonsgate. Utearealet legges over basen, og vil med den sydvendte henvendelsen få gode solforhold og være skjermet fra gata. Flere av naboeiendommene preges i dag av overflateparkering, men er avsatt til sentrumsformål i overordna planer. Det tas høyde for en framtidig situasjon der hele kvartalet bygges ut. Det legges til grunn at eiendommene i vest vil bebygges med tilsvarende strategi, med bebyggelse ut mot gate og utearealer i bakkant. Det blir viktig å tilrettelegge for en god overgang mellom de ulike utearealene i en framtidig situasjon når hele kvartalet er utbygd.



Figur 5 Prinsipiell skisse som indikerer framtidig situasjon ved full utbygging av kvartalet. Med boligformål er det naturlig med bebyggelse mot gate og en sammenhengende bakgård.



Illustrasjon som viser skissert boligetasje og estimert uteoppholdsareal på base.



Illustrasjon av hvordan bebyggelsen kan se ut mot Th. Petersonsgate

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det legges opp til ca 360m² BRA næringsareal og ca 1700m² BRA leiligheter. Næringsarealene tilrettelegges for utadrettede virksomheter og vil ligge på gatenivå. Det tas utgangspunkt i at nødvendige arealer til tekniske rom, lagring og parkering for sykkel og noe bilparkering løses i bebyggelsens base.

Mot nord legges det opp til at gesims mot gate følger kote 25. Det vurderes én inntrukket etasje utover dette. Deler av eksisterende bebyggelse i kvartalet har en mønehøyde som ligger noe høyere enn kote 25. Vi er også kjent med planer om byggehøyder over kote 25 for naboeiendommen i Dronningens gate 19. Det kan være naturlig med en bebyggelse som går noe utover kote 25 for å møte bebyggelsen i området. Med tilstrekkelig etasjehøyde vil det eventuelt være behov for å gå opp til kote + 28. Slik sett legges det opp til 4-5 leilighetsetasjer over en høyere førsteetasje mot Th. Petersonsgate.

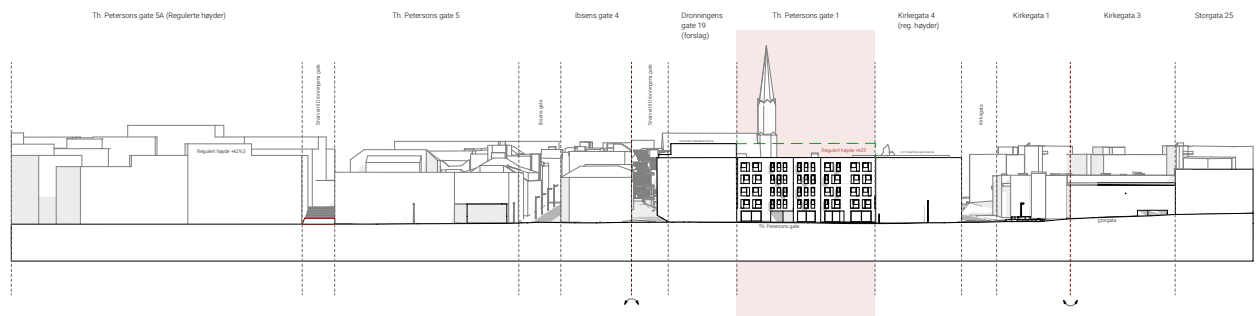
Det vises til vedtatt plan for Dronningens gate 3-7 (det gamle Amfi-kvartalet), der det ble vurdert at det kan være høyere bebyggelse enn sentrumsplanen angir ut mot Th. Petersonsgate.

I forbindelse med høring av planprogram for ny sentrumsplan, er det også signalisert at det allerede før vedtak av ny sentrumsplan skal vurderes høyder mellom 6-10 etasjer i pågående planarbeid, spesielt nord for Kirkegata. Med den bakgrunn er det ønske om å se på muligheten for byggehøyder som avviker noe fra sentrumsplanen.

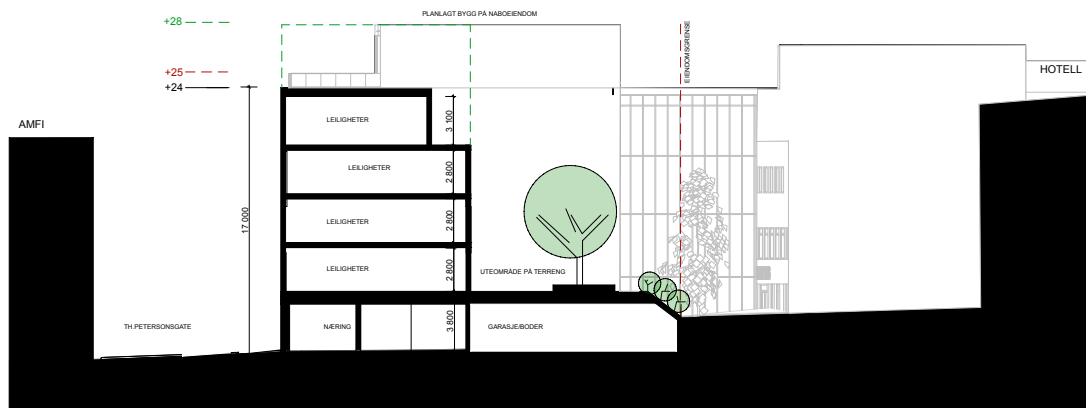
En vurdering av økt tetthet er i tråd med overordna føringer. Denne delen av sentrumskvartalet vil være egnet for en høyere bebyggelse ettersom beliggenheten er avskåret fra den mest verneverdige bebyggelsen i området. Historisk sett har gateløpet Th. Petersons gate relativt ny opprinnelse, og skiller seg derfor fra andre sentrumsgater med mer småskala, verneverdig bebyggelse, herunder kulturmiljø av nasjonal interesse. Kjøpesenteret nord for Th. Petersons gate tilsier også at dette er et område som tåler relativt høy bebyggelse med tanke på skyggevirkning.

For å ivareta en helhetlig framtidig utvikling, er det naturlig at vurderingen av høyder i denne saken retter seg etter de vurderingene som skal gjøres i forbindelse med sentrumsplanarbeidet. Vi antar da at området rundt Th. Petersons gate vil være naturlig å vurdere for høyere bebyggelse. Foreslåtte byggehøyder er i den størrelsesordenen vi foreløpig antar kan passe inn i en framtidig situasjon.

Som et eksempel har vi i oppriss og snitt under stippet inn hvordan én ekstra etasje vil fortone seg med annen eksisterende og planlagt bebyggelse. Foreløpig vurderer vi at forholdene ligger til rette for å legge til én etasje over kote 25. Denne kan vurderes noe inntrukket fra gate. Det er ønske om dialog om høydene med henblikk til pågående arbeid med ny sentrumsplan.



Illustrasjonen viser gatesnittet gjennom Th. Petersonsgate. Se vedlegg i større format.



Illustrasjonen viser snitt gjennom planområdet og mulige høyder for framtidig bebyggelse.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Leilighetene vil få en svært sentral plassering i byen, med umiddelbar nærhet til togstasjon og bussterminal. Beboere vil ha tilgang til alle nødvendige og valgfrie funksjoner i gang- og sykkelavstand, og støtte opp om sentrumstilbudet. Det legges opp til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, framfor å rive og bygge nytt. I tillegg til ny bebyggelse og etableringen av et uteareal mot sør, kan dermed funksjonalitet og verdi på eksisterende bebyggelse økes.

Det legges opp til moderne og arealeffektive leiligheter i tråd med gjeldende krav til energieffektivitet, gjenbruksløsninger og tilgjengelighet. Med utbedring av eksisterende bebyggelse vil det komme forbedringer som vil gi bedre ytelse med tanke på energieffektivitet. Ny bebyggelse foreslås som et kompakt bygningsvolum, som tilsier en høy grad av energieffektivitet og lavt varmetap sammenlignet med mer oppdelt bygningsstruktur. Utover dette vil det være fokus på overvannshåndtering og blågrønne kvaliteter. Utearealet over 2 etasje vil beplantes. Planen vil bidra positivt til nærmiljøet i sentrum, ved å komplementere kvartalet og forsterke gatestrukturen, samt bidra med åpne fasader med aktivitet på bakkeplan.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Ny bebyggelse forholder seg til det overordna bylandskapet i sentrum, med byggegrense ut mot gate og moderate byggehøyder som gjør at tiltaket ikke bryter med skalaen på annen eksisterende og planlagt bebyggelse i området. Bebyggelsen tilpasses annen planlagt bebyggelse ut mot Th. P. gate.

Ny bebyggelse ligger ganske adskilt fra den mest verneverdige bebyggelsen i området, og mye av eksisterende nabobebyggelse har begrensede arkitektoniske verdier. Området er dominert av kjøpesenteret over gaten, som er en monoton bebyggelse av nyere tid. Slik sett ligger forholdene til rette for at ny bebyggelse bidrar med nye kvaliteter gjennom et tidsriktig og moderne uttrykk. Fasader vil likevel bli utformet slik at de står i et bevisst forhold til eksisterende bebyggelse i området. I planprosessen er det ønske om å undersøke strategi for tilpasning, med tanke på eventuelle bestemmelser om detaljering og materialitet i uttrykk og fasadeløsninger. Foreløpig er det vurdert å benytte farger som viser til vernet bebyggelse i området.

Virkningen av ny bebyggelse i bylandskapet er foreløpig vist i oppriss i dette planinitiativet. Dette vil belyses videre i planprosessen.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan for sentrum og gjeldende kommuneplan.

Kommuneplanens arealdel, 2021 - 2032

Kommuneplanen har fokus på en transporteffektiv arealpolitikk, og å styrke grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange ved å konsentrere veksten og bygge kompakt. I planbeskrivelsen trekkes tette, gode sentrum med fokus på god bokvalitet og varierte boliger fram som en forutsetning for videre utvikling. I planbeskrivelsen pekes det også på at Moss sentrum har et stort transformasjons- og utviklingspotensial, og har kapasitet til å romme en stor del av behov for arealer til nye boliger, arbeidsplasser og andre sentrumsfunksjoner.

I kommuneplanens kapittel om bolig og nærmiljø påpekes viktigheten av å se på hvordan vi kan ivareta og skape varierte gode bo- og nærmiljøer, og et spesielt fokus på sosiale og kulturelle møteplasser med kvalitet. Det framgår at satsing på sentrale leiligheter vil svare godt til forventet befolkningsvekst og økt levealder, med økt behov for leiligheter med universell utforming.

Relevante bestemmelser

Kommuneplanen stadfester at kommunedelplan for sentrum skal gjelde foran kommuneplanen, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og hensynssone faresone skred.

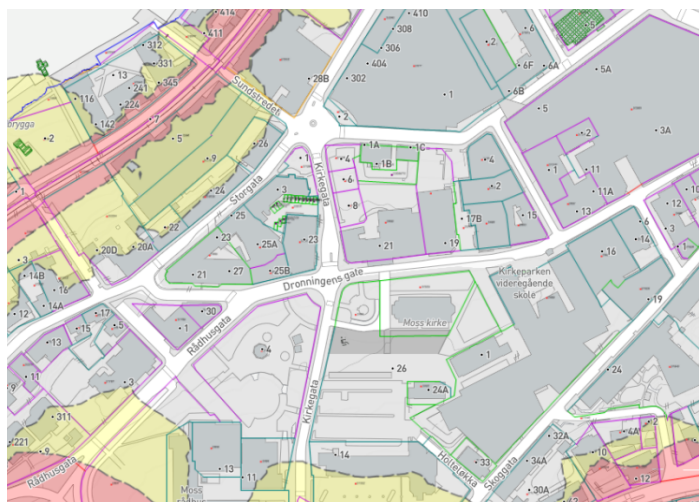
Kvartalslekeplass

For krav til utearealer og lek vises det i utgangspunktet til krav i sentrumsplan. Det forutsettes at krav om kvartalslekeplass ikke vil gjøre seg gjeldende, da det slår inn ved mer enn 25 enheter.

Støy

Sist vedtatt versjon av T-1442 skal legges til grunn, og grenseverdier for støy gjøres gjeldende. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres. Eiendommen ligger tydelig utenfor rød og gul hensynssone for støy, og det behøves ikke støyfaglig utredning i følge kommuneplanen. Selv om det ikke er et krav her, legger vi opp til å gjøre en vurdering av støyforholdene for å være på den sikre siden. Dersom det viser seg å være mindre avvik fra grenseverdiene er det ønske om å vurdere lempelige støybestemmelser som muliggjør en helhetlig god situasjon med tanke å unngå uønskede skjermingstiltak mot gate og samtidig sikre tilstrekkelig bokvalitet.

Det vises til nylig vedtatt plan for Dronningens gate 3-7, der det etter siste endringsvedtak ble tillatt en lempelig støybestemmelse i forhold til kommuneplanens bestemmelse om å følge grenseverdier i gjeldende statlige retningslinjer. For felt B og felt C (bebyggelsen mot nord i det største kvartalet) er det tilstrekkelig med gjennomgående leiligheter og at halvparten av oppholdsrom vender mot naturlig stille side. Man må altså ikke ha minst ett soverom mot naturlig stille side, og kan ha støynivå utenfor luftvindu under grenseverdiene med dempet fasade. Det er ikke tatt stilling til om det er behov for slike bestemmelser i denne saken, men vi regner med at det vil bli en mulighet for dette ettersom situasjonen er tilsvarende.



Figur 6 Utklipp fra kommunens støysonkart

Kvikkleire

Hensynssonen faresone skred H310 angir områder med mulig fare for større kvikkleireskred. Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019. Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

I kommuneplanens generelle § 15 om kvikkleire og marine avsetninger spesifiseres det at områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred må dokumenteres dersom det påvises kvikkleire i planområdet. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

Følgende bestemmelser i kommuneplanen anses også som relevant for boligformålet, og vil tas høyde for i planarbeidet:

- Vurdere høy tetthet, basert på stedets særpreg, områdene skal utvikles med høy kvalitet
- Krav om fjernvarme
- Felles løsninger for avfallshåndtering
- Overvann (se sentrumsplan) – avsetting av tilstrekkelige arealer, åpne naturbaserte løsninger i tråd med gjeldende norm. Krav til flomveier og andre krav til reguleringsplaner om overvannshåndtering. I planarbeidet vil overvann og flom være et viktig tema.
- Rekkefølgekrav (se sentrumsplan)
- Universell utforming – redegjørelse som del av reguleringsplan
- Skilt og reklame – begrensninger og utformingskrav
- Parkering (sentrumsplanens krav legges til grunn)
- Bebyggelse – Estetikkveiledere legges til grunn. For estetikk generelt ses det hen til sentrumsplan. Det er naturlig at en estetisk redegjørelse vil følge planen.
- Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid – bruk av rekkefølgekrav, overordnet vann- og avløpsplan, vurdering av behov for innfartsparkering, helhetlig foretting og transformasjon, folkehelse, masseregnskap, redegjørelse for tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp, samt valg av energiløsninger og byggematerialer, klimagassregnskap
- Bebyggelse og anlegg – Bl. a. vurdere av høy tetthet, unngå parkeringsanlegg mot gate

Sentrumsplanen, kommunedelplan for sentrum, 2015 - 2026

I sentrumsplanens hovedformål trekkes det fram en styrking av Moss sentrum som regionens kommersielle og kulturelle tyngdepunkt med et bredt og variert tilbud med boliger og andre formål. Følgende bestemmelser anses som særskilt relevant for denne saken:

Rekkefølgekrav/utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal inngås for planer som gir utbygging for mer enn 20 boenheter. Hovedprinsipp at utbygger bekoster nødvendig infrastruktur innenfor planområdet, som parkering, vann og avløp, lekeplasser og grøntområder. Adkomst, uteoppholdsarealer, lekeplasser, støytiltak etc. skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse.

Overvannshåndtering

Overvann skal som hovedregel håndteres lokalt, og tiltak for å begrense/forsinke avrenning skal vurderes (grønne tak, dammer, vannspeil). Det skal settes av tilstrekkelig areal til håndtering og fordrøyning av overvann ved flom og ekstremnedbør. Eiendommen består i dag i stor del av harde flater, og ny bebyggelse antas dermed ikke å øke avrenningen i forhold til dagens situasjon. For å imøtekomme krav om lokal overvannshåndtering vil det bli aktuelt med en andel grønne tak for fordrøyning, i tillegg til blågrønne kvaliteter i utearealer på terreng/base.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

I dette området er det krav til minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet. I sentrumsplanen er det lagt vekt på at boliger i sentrum i større grad enn andre områder vil kunne løse sine oppholdsbehov i parker og friområder. Etableringen av aktivitetsområdet ved Kirketorget er pekt på å ha en viktig funksjon for boligetableringen i sentrumskjernen. Følgende gjør seg ellers gjeldende og legges i utgangspunktet til grunn for planforslaget:

- Utearealet kan ivaretas på balkong og takterrasse.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal bør ligge på bakkeplan i direkte tilknytning til bygget. I områder hvor kravet til uteoppholdsareal vanskelig lar seg gjennomføre, kan kommunen tillate at inntil 50 % av felles uteoppholdsareal inngår i offentlige friområder som har nærhet til boligen.
- Opparbeide lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper, på minst 100 kvm for 25 boenheter.
- Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Lekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes.
- Nærlekeplass inngår i felles uteoppholdsareal.

Foreløpige beregninger viser at MUA-krav kan imøtekommes i sin helhet på bakken over bebyggelsens base. Det legges for øvrig opp til privat uteareal på balkonger. Helhetlig løsning for uteareal bearbejdes videre.

Parkeringskrav

Parkering lokaliseres i bebyggelsens base, i tråd med sentrumsplanens krav om parkering under terreng. Innkjøring til parkering vil være fra Th. Petersons gate, som er mindre viktig i gatehierarkiet. Slik begrenses nedkjøringsramper og porter til parkeringskjeller i sentrale gater og byrom. For boligbebyggelse er det krav om minst 0,3 – 0,5 plasser per boenhet, avhengig av boligtyper. Det legges opp til noe lavere parkeringsdekning (anslagsvis 6 plasser som tilsvarer 0,24 plasser per leilighet). Det vises til nylige vurderinger i andre plansaker i sentrum der det ikke er satt minimumskrav for parkering. Det er rikelige parkeringsmuligheter i området, og en lav parkeringsandel vil støtte opp om bruk av alternative transportmidler. Sentrumsplanen har også krav om at det skal avsettes tilstrekkelig areal for sykkelparkering. Dette løses i tilknytning til parkeringsplassene i bebyggelsens base.

Estetikk og landskap

Etter sentrumsplanen skal byggverk skal gis tidsmessig god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det legges opp til et moderne leilighetsbygg som vil tilpasses planlagte bygde omgivelsene. Videre skal byggverk fremme sammenhenger og historisk tilknytning. For å ivareta dette vil det bli vurdert bestemmelser som sikrer særskilte krav til utforming av for eksempel fasadeutforming og materialvalg med henblikk på eksisterende bebyggelse i området. Videre skal det legges vekt på bevaring av landskapssilhetter, og et lesbart bylandskap fra sjøen. Mye av bebyggelsen nord for planområdet er høyere enn planlagt bebyggelse, og tiltakets virkning på landskapssilhuetten fra sjøen vil være begrenset. Dette kan belyses i planarbeidet. Ny bebyggelse vil bidra til tydeliggjøring/tilbakeføring av gate- og bebyggelsesstrukturen i tråd med krav i sentrumsplanen. Det vil legges vekt på at ny bebyggelse får et uttrykk som passer godt sammen med annen planlagt og eksisterende bebyggelse i området.

Utnyttelse

Utnyttelsen for det aktuelle byggeområdet er satt til 85 % BYA. Denne utnyttelsen gjelder for hele sentrumskvartalet, med mulighet for flere ulike formål. Selve boligbebyggelsen vil utgjøre omtrent 50 % BYA. For å gi tilstrekkelig plass til næringsarealer mot gate og nødvendige tilleggsarealer til boligformålet legges det opp til en base med et større fotavtrykk. Det legges opp til romslige, grønne utearealer over basen, på et nivå som kan tilpasses nytt terrengnivå i en samlet bakgård ved planlegging av boligformål på tilstøtende eiendommer. Utifra foreløpige skisser kan det se ut til at basen med utearealer også vil utgjøre BYA, avhengig av hvordan man kommer til å beregne gjennomsnittlig terrengnivå. Ettersom disse arealene blir grønne, vegeterte utearealer vil ikke disse oppleves som bebygd, men det bli aktuelt å foreslå en utnyttelse som i faktiske tall er noe høyere enn 85 % BYA. Opplevd andel bebyggelse over terreng vil uansett ligge betraktelig lavere enn 85 % av eiendommen.

Høyder

I sentrumsplanen er det angitt maksimal kotehøyde på 25 meter for denne delen av kvartalet. Det legges i utgangspunktet opp til å forholde seg til denne kotehøyden. Det vises til punkt d) utbyggingsvolum og byggehøyder for en mer inngående redegjørelse.

Sentrumsformål og boligandel

Det er satt en maksimal andel boliger til 50 % av totalt bruksareal for kvartalet sett under ett. I eksisterende bebyggelse innenfor kvartalet er det ikke boligformål i dag. Videre er vi kjent med at det er ønske om å utvikle eiendommen øst for planområdet til næringsformål. Det vil si at det er rom for en høy boligandel på øvrige, ubebygde eiendommer. Eksisterende bebyggelse i kvartalet består av bebyggelse for hotell (Dronningens gate 21 og kontor (Dronningens gate 19). Dronningens gate 19 og 21 utgjør samlet sett om lag det dobbelte av øvrige eiendommer i kvartalet. Det forutsettes derfor at boligandelen vil holdes under 50 %, selv med full utnyttelse av øvrige eiendommer til boligformål. Det vil bli videre redegjort for dette i planforslaget.

Andre forhold

- Nye boliger bør ikke være mindre enn 35 m², kun 25 % ettroms leiligheter.
- Målsetning om 80-100 % aktivt fasadeliv på nye bygninger mot Th. Petersons gate. Det er derfor lagt opp til publikumsrettet virksomhet i første etasje.
- Universell utforming legges til grunn for planarbeidet. Ved behov for evt. avvik på grunn av gjenbruk av eksisterende bebyggelse må dette vurderes nærmere.

Annet pågående planarbeid/nylig vedtatte planer i området *Kommunedelplan for bolig (planprogram fastsatt 21.06.2022)*

Formålet med kommunedelplanen er å styrke kommunen som boligpolitisk aktør gjennom rollene som premissleverandør, myndighetsutøver, pådriver, samfunnsaktør og tjenesteyter. Dette skal skje i samspill med innbyggere, statlige, regionale og private aktører. Boligpolitikken er et viktig verktøy for å nå samfunns mål innenfor levekår og folkehelse, verdiskaping, kompetanse, miljø og klima. Kommunedelplanen for bolig skal følge opp følgende vedtatte mål i kommuneplanens samfunnsdel.

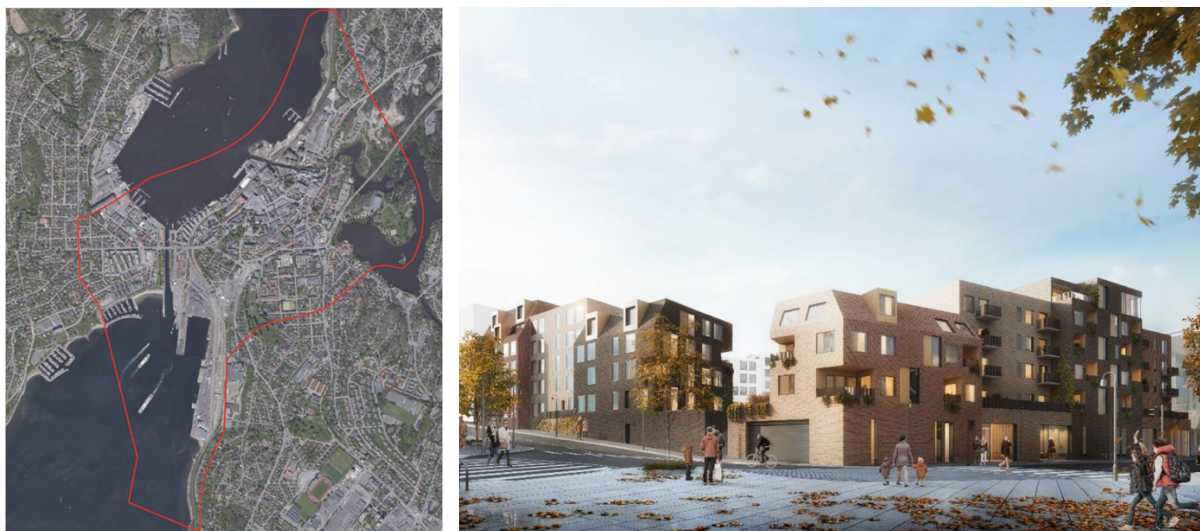
- Moss er en attraktiv bo- og besøkskommune.
- I Moss er alle inkludert og opplever tilhørighet, trygghet og mestring.
- I Moss har alle mulighet til å leve og bo selvstendig.
- I Moss tar vi nødvendige grep for å redusere utslipp av klimagasser med 60 %, sammenlignet med 2016, innen 2030.

Ny sentrumsplan (planprogram)

Kommunestyret i Moss fattet 20.05.2022 vedtak om høring av planprogram for ny sentrumsplan. I vedtaksteksten framgår det at det i Moss sentrum, og særlig nord for Kirkegata, er planer og aktivitet med nye byggeprosjekt og transformasjon. Det bemerkes at dette ikke kan stå i bero til ny sentrumsplan er ferdig behandlet, forhåpentligvis februar 2024. Det ble derfor signalisert at kommunen, i forbindelse med nye reguleringsplaner, vil vurdere høyder på inntil 6-10 etasjer avhengig av hvor i sentrum prosjektene er og hvilke omgivelser det har. Det understrekes at hvert enkelt prosjekt må få en individuell vurdering fram til ny sentrumsplan er vedtatt.

Formålet med planarbeidet er å revidere den eksisterende sentrumsplanen fra 2015 og gjøre oppdateringer for å sikre en kompakt, attraktiv, klimavennlig og helhetlig utvikling av sentrumsområdet i tråd med tidens krav. Målet med planarbeidet er å gjøre bystrukturen sterkere, øke tilgjengeligheten for gående og syklende og legge til rette for gode relasjoner, opplevelser og byliv. Bystrukturen er viktigere enn enkeltobjektene, men enkeltobjektene bidrar til bystrukturen og sine omgivelser. Sentrumsplanen skal bidra til å videreutvikle en bystruktur med enkeltobjekter som bygger opp om en raus, tilgjengelig, sosial og miljømessig bærekraftig by.

I tilknytning til planprosessen med sentrumsplanen skal det utarbeides en gatebruksplan for sentrum. Samspillet mellom den overordnede strategiske sentrumsplanen og den mer konkrete gatebruksplanen legger opp til at sentrumsutviklingen får forutsigbare rammer.



Figur 7 Venstre: Foreløpig planavgrensning for ny sentrumsplan. Høyre: illustrasjon i vedtatt plan for Dronningens gate 3-7

Detaljregulering av kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate.

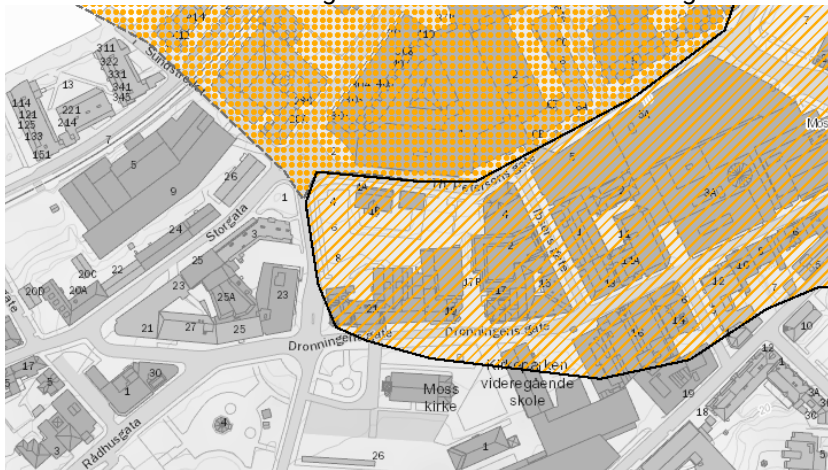
Denne planen er relevant på grunn av den nære beliggenheten og tilsvarende situasjon med leiligheter mot Th. Petersons gate.. Planen ble først vedtatt 26.09.2019, men med planendring vedtatt 06.10.2020 og forenklet planendring vedtatt 30.05.2022. Her er planen omtalt som den foreligger nå.

I vedtatt plan tillates høyere bebyggelse ut mot Th. Petersons gate enn det legges opp til i kommunedelplan for sentrum. I sentrumsplanen er maks byggehøyde mot Th. Pettersons gate satt til kote 22, mens det nå tillates bebyggelse med varierende høyder, opp til kote 29,3 + takoppbygg. Vurderingen av økte høyder mot Th. Petersons gate er omtalt i planbeskrivelsen. Dette begrunnes blant annet med at det i forbindelse med kommunedelplan for sentrum og tidligere planarbeid er vurdert at området kan tåle høyere bebyggelse.

- a) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og forventede problemstillinger i planen

Grunnforhold

Planområdet er innenfor fareområde for kvikkleire, som ble påvist i vurdering av områdestabilitet for nytt dobbeltspor Sandbukta-Moss-Såstad. Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggteknisk forskrift **TEK17 §7-3** og NVEs veileder 1/2019 **Sikkerhet mot kvikkleireskred**. Det vil bli tatt kontakt med geotekniker for videre vurderinger.



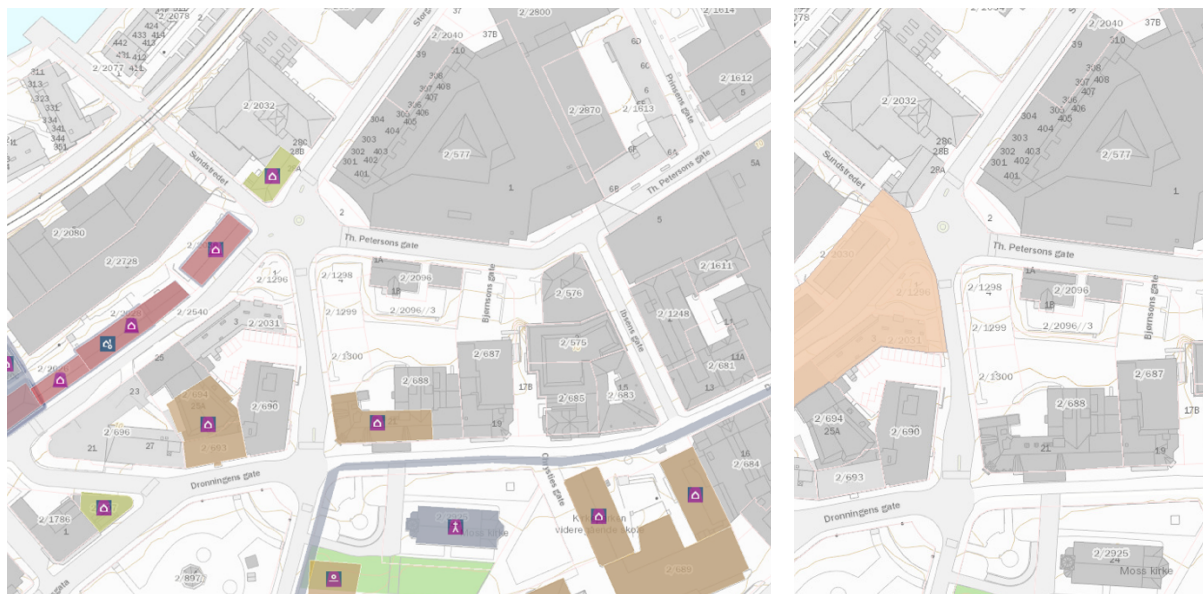
Figur 8 Kart fra Norges Geologiske Undersøkelse. Skravert sone (på planområdet) viser påvist utløsningsområde. Prikket sone er utløpsområde.

Flom

Planområdet er ikke utsatt for flomfare, og dette er avsjekket opp mot kart fra Norges Geologiske Undersøkelse.

Kulturminner

Lokalt på planområdet er det ikke registrert verneverdig bebyggelse, og innad i kvartalet er det kun det gamle hotellet (Dronningens gate 21) som er vernet etter PBL gjennom sentrumsplanen. Vest for Storgata er det flere bygninger som er fredet, mens Reinertgården (Storgata 28 A) nord for rundkjøring er kommunalt listeført. Storgata er markert som nasjonal interesse i by, men kun vest for Kirkegata.



Figur 9 Til venstre: Kart som viser kulturminner fra Miljødepartementets hjemmesider. Rød markering indikerer fredningsstatus, gul indikerer kommunal listeføring, brun indikerer vern etter PBL. Til høyre: Kart som viser "Nasjonale interesser i by" fra Miljødepartementets hjemmesider.

- i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Grunnforhold skal utredes som del av planprosessen, med vurdering av områdestabiliteten. Andre aktuelle faretema vil inngå i en ROS-vurdering som vil utføres som del av planarbeidet og følge planforslaget. Det er ikke foreslått formål som påvirker samfunnssikkerheten i særlig stor grad.

- b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Vi legger til grunn at kommunen foretar en vurdering av hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles.

- c) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Lovpålagte krav til informasjonsflyt og medvirkning vil følges opp i planarbeidet, herunder ved varsling av oppstart og høring med offentlig ettersyn. Det er naturlig med en dialog med grunneiere på naboeiendommer for å oppnå et godt grensesnitt til andre utviklingsplaner. Andre former for medvirkning vil bli vurdert som en del av planprosessen.

- d) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Foreslått tiltak er vurdert opp mot §§ 6, 7 og 8 i gjeldende forskrift om konsekvensutredninger.

Vurdering etter § 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Vi vurderer at planen kan være omfattet av vedlegg II nr. 10 b) og at reguleringsplanen skal konsekvensutredes dersom den kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Vi har vurdert om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Det skal ses hen til egenskaper ved planen, tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, og egenskaper ved virkningene:

Annet ledd – egenskaper ved planen

Når det kommer til egenskaper ved planen, har planområdet en begrenset størrelse, og foreslått areal er begrenset i forhold til betegnelsen «utviklingsprosjekt» som omtalt i 10 b) i forskriften. Bebyggelsen vil få en sentral plassering, men vil inngå som en del av by-veven og ikke være spesielt framtrædende i et større landskapsbilde. Planen omfatter ikke bruk av naturressurser, jord, mineralressurser, vann eller biologiske ressurser, og medfører ikke særskilt avfallsproduksjon, utslipp eller risiko for alvorlige ulykker/og eller katastrofer. Ettersom planområdet er i et område med påvist kvikkleire, vil det i utgangspunktet være en risiko for knyttet til fare for områdeskred. Dette vil kunne utredes i planprosess og videre for å begrense risiko.

Tredje ledd – lokalisering og påvirkning på omgivelsene

Planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene er vurdert etter § 10 annet ledd, herunder om planen kan medføre eller komme i konflikt med objekter fredet etter kulturminneloven og verdifulle kulturminner og kulturmiljøer. Eiendommen ligger utenfor områdene i sentrum som er angitt som kulturmiljø av nasjonal interesse, og ny bebyggelse vil ikke ha negativ påvirkning på fredete objekter eller andre verdifulle kulturminner. Vi kan derfor ikke se at planen kan medføre eller kommer i konflikt med punkter i § 10 annet ledd.

Fjerde ledd – egenskaper ved virkninger

Planen er også vurdert etter § 10 tredje ledd. Dette er sett opp mot fare forbundet med forekomsten av kvikkleire. I dette tilfellet vurderes sannsynligheten for en ulykke som svært lav ettersom det vil settes svært strenge krav til utredninger og forebyggende tiltak i en ordinær plan- og byggeprosess. Vi kan ikke se at en konsekvensutredning med krav om alternativer m.m. vil gi bedre vurderingsgrunnlag enn å følge NVEs prosedyrer for vurdering av fare knyttet til kvikkleire. Det vil være mulighet for å vesentlig redusere sannsynlighet, og begrense/utelukke virkninger ved å sette krav til ytterligere undersøkelser og sikringstiltak før utbygging. Det forutsettes at samlede virkninger av forslaget og andre eksisterende, godkjente eller planlagte tiltak i området vil bli vurdert. Det vises til at kommuneplanen stiller krav til at kvikkleirevurderingen også må inkludere deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet.

Konklusjon etter § 10.

Samlet sett vurderes det at planen kan ha virkninger for miljø og samfunn, men disse er ikke vurdert som vesentlige, da virkningenes egenskaper modereres betraktelig gjennom de utredningene og prosedyrer som uansett vil gjennomføres utenom en konsekvensutredning. Ettersom det vurderes at planen ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, vurderes det at planen ikke skal konsekvensutredes etter § 8.

Samlet konklusjon

Det er vurdert at planen er ikke omfattet av § 6-8, og følgelig at planen ikke skal konsekvensutredes.