

DRONNINGENS GATE 3-7, MOSS

Vedlegg 1

FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR KVARTALET
DRONNINGENS GATE, TORGGATA, TH. PETERSONS GATE, gnr. 2 bnr. 681, 2103, 2835 mfl. MOSS

12.05.2022

FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 varsles det om forslag til mindre endring av detaljregulering for Dronningensgate 3-7(Amfi Moss).

<i>Nasjonal arealplan id.</i>	<i>0104_408-2</i>
<i>Plannavn</i>	<i>Reguleringsplan for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate</i>
<i>Ikrafttredelsesdato</i>	<i>26.09.2019</i>

Gjeldende detaljregulering består av kvartalet som avgrenses av Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate og gaten som omtales som passasjen, og Th. Petersons gate 7 som i dag er ubebygd. Eiendommene huser i dag et kjøpesenter, et næringsbygg og 2 parkeringsplasser. DARK prosjekt AS utarbeidet gjeldende plan på vegne av Thon kjøpesenter Øst AS. I forbindelse med byggesak for omtalte eiendommer har det dukket opp momenter i gjeldende regulering som gir utfordringer ift. byggbarhet som vil kreve dispensasjoner fra gjeldende regulering. DARK Arkitekter AS vurderer momentene til å være av mindre vesentlig karakter og ikke i strid med planens overordnede intensjoner, og at det vil være hensiktsmessig å varsle et forslag til en mindre endring av regulering fremfor å ta dette som dispensasjoner i en byggesak.

Forslagsstiller ønsker følgende endringer av gjeldende regulering:

- 1. Mindre justeringer av regulerte høydekurver. Vennligst se side side 3 for utredning og 4 for forslag til endret reguleringskart.*
- 2. Endret bestemmelse pkt 3.1.1 for høydekrav til næringsareal vertikalnivå 2 felt B. Vennligst se side 5 for forslag til endret reguleringstekst.*
- 3. Endret bestemmelse pkt 2.9 for støy. Vennligst se side 6 for forslag til endret reguleringstekst.*

FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING

1 Utredning justering av regulerte høydekurver

Viser til side 4 og ønsket justering av regulerte høydekurver som vist på reguleringskartet.

Intensjon bak justeringene er følgende:

HORISONTAL JUSTERING

Behov for et rasjonelt bæresystem der bærelinjer i boligbyggets fasade samsvarer med en effektiv parkeringsutforming i kjeller, og tilpasning til eksisterende kjeller. For å oppnå dette ønskes en mindre justering på 0,50 m til 3 m av høydekurver, slik det er oppgitt på vedlagt reguleringskart.

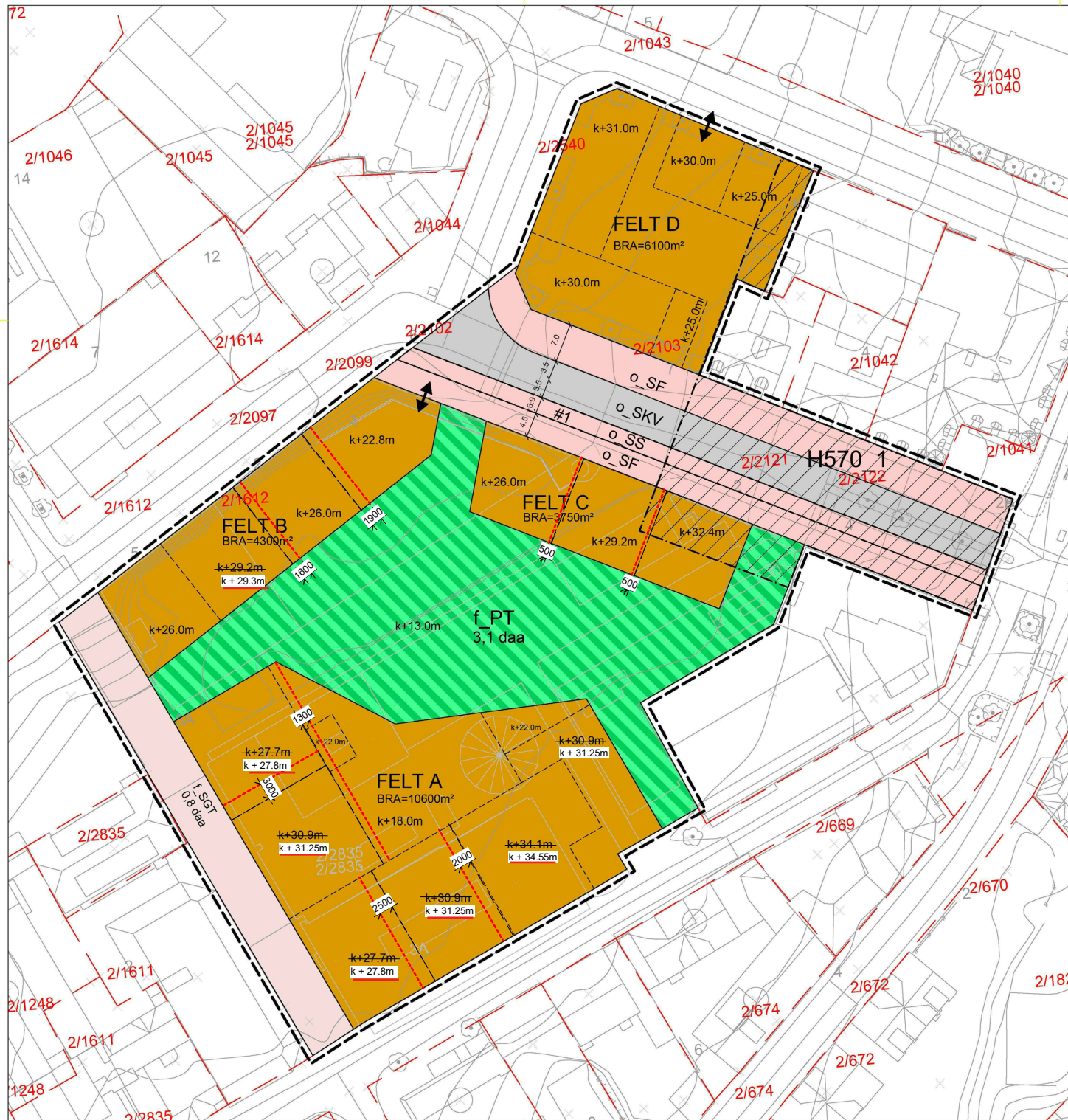
Forslagsstiller ønsker mer lys, luft og bedre siktlinjer i gjennom Prinsensgate. For å oppnå dette ønskes en utvidelse av byggegrensen for felt A (bygg A2) 1,30 m inn mot torg, slik at deler av fasadelivet til boligetasjene trekkes inn fra gateløpet og balkonger innlemmes i bygningsvolumet fremfor å krage ut. Forslagsstiller foreslår en ny bestemmelse for Prinsensgate for å sikre denne kvaliteten i den reviderte planen; *Ny bebyggelse mot Prinsensgate skal trekkes inn minst 1,3 meter fra hovedgesims fra 2.etasje og oppover, med unntak av kortere sekvenser for å skape en variasjon i fasadelivet.*

VERTIKAL JUSTERING

Behov for å heve de regulerte flatene på felt A i henhold til høyder som vist på vedlagt reguleringskart side 4. Dette innebærer en heving av regulert kote på øverste takflate felt A med 0,45 m, samt 0,35 m og 0,10 m på nivåene under. Det er også behov for å heve kote på øverste takflate felt B med 0,10 m.

- for å oppnå tilstrekkelig høyde for næringsareal i plan 02 mot Dronningens gate
- for å ivareta krav til vannlagringskassetter og fordrøyning på takflater
- bedre energiklasse for bygg og enkeltleiligheter fra klasse C til klasse B

Endringene er vurdert av liten konsekvens for fjernvirkning. Dette er integrert i fasadedesign som baserer seg på vertikal inndeling av byggenes delvolum, og er i tråd med reguleringsbestemmelsene j.f pkt 3.1.2 Utforming. Ekstra skyggeeffekt er vurdert til ubetydelig og påvirker i vesentlig grad uteområder på egen tomt og ikke fasader. Krav til solbelyst MUA ivaretas.



Forslag til justering av regulererte høydekurver.

Vertikal og horisontal justering

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Byggingse og anlegg

- BS Sentrumsformål
- BLK Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg
- SF Fortau
- SGT Gatetun/gågate
- SS Sykkelveg/-felt

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- PT Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

§12-6 - Hensynssoner

- H570 Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

- Bestemmelseområde

Linjesymbol

- Regulert høydekurve
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for angitt hensynssone

- Måle og avstandslinje
- Punktsymboler
- Avkjørsel - både inn og utkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: 31.05.2017
Dato for basiskart: 31.05.2017
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:500 m
0 6 12.5 19 25m



Moss

kommune

Detaljregulering
Reguleringsplan for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersens gate

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
0104_408-2

Forslagsstiller:
Thon Kjøpesenter Øst AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato 17.08.2020	Revisjon	BRA, høyder felt A
Dato 22.08.2019	Revisjon	Felgrenser felt A
Dato 04.08.2019	Revisjon	Reviderte høyder

Bystyret sitt vedtak

Endringsforslag 16.09.2020
2. gangs behandling 24.09.19, Bystyrets vedtak 26.09.19
Offentlig ettersyn fra 15.09.2018 til 01.11.2018
1. gangs behandling 30.08.2018
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 29.11.2017
Oppstartsmøte 18.09.2017

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

Det bekreftes at planen er i samsvar med bystyrets vedtak av

TEGN NR. DATO SIGN.

Dato Planlagt

FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING

2. Endring av krav til høyde næringsareal vertikalnivå 2 felt B

3.1.1 Høydebestemmelser - forslag til endring i rødt:

“Tillatt maks etasjetall innenfor regulerte kotehøyder er:

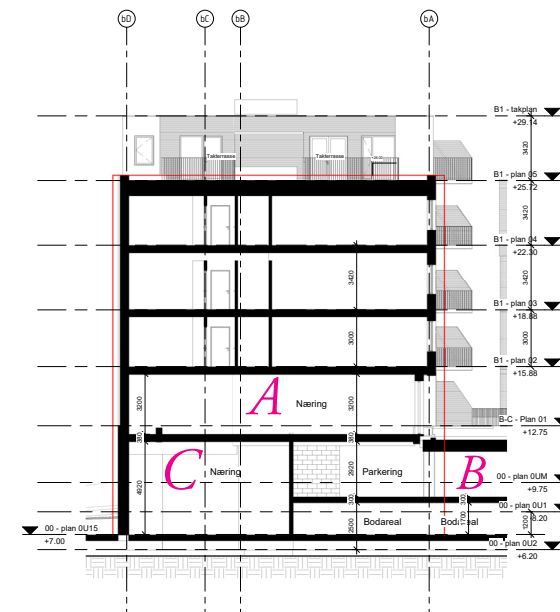
Felt A-C: Langs Th. Petersons gate: 4-6 et. Langs Torggata: 4-6 et. Langs Dronningens gate og passasjen: 4-6 et. Felt D: 5-7 etasjer.

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 **3,2** meter. Andre 1.etasjer skal ha netto etasjehøyde på minst 4,0 meter, foruten arealer mot indre gårdsrom i felt B og C.

Over maksimal kotehøyde tillates det mindre tekniske takoppbygg på inntil 2,5 meter dersom de er trukket minst 1 meter inn fra gesims og ikke utgjør mer enn 15% av takflaten.

Det tillates også pergolaer og vindskjerming på takterrassene med høyde på inntil 2 meter. Disse skal trekkes inn minst 1 meter fra fasaden og ha en åpen karakter.”

Bakgrunn for ønsket endring er for å nyttiggjøre tilgrensende areal i kjeller til parkeringsplasser, og unngå utgraving i prosjektet på bakgrunn av krevende grunnforhold og områdestabilitet. Med gjeldende bestemmelse begrenser kote på innvendig gulvnivå i næringsarealet høyde på lokket over parkeringsareal til kun 1,6 m fri høyde i kjeller. Det er ikke mulig å heve taket over næring samtidig uten å heve resten av bygg B over gjeldende regulerte høyder. Ved å redusere innvendig netto etasjehøyde i næringsarealet med 0,8 m vil vi oppnå 2,4 m fri høyde i kjeller, og dermed brukbart areal for parkering. I tillegg vil dette heve netto etasjehøyde på næringsarealet i vertikalnivå 1 mot Th. Petersons gate direkte under, slik at det får samme etasjehøyde på netto 4,5 m som resten av feltet. 3,2 m netto etasjehøyde anses for å være tilstrekkelig for et mindre næringsareal på 80 m², j.f et typisk kontorareal med 2,7 fri høyde (iht. TEK17 -krav) under 0,5 m teknisk installasjon.



Breddesnitt felt B:

Ved å redusere høydekrav til næring (A) med 0,8 m til 3,2 m, kan man samtidig heve nivå på dekket utenfor slik at arealet under (B) får økt høyde med 0,8 m til 2,4 m og dermed brukbar høyde for parkering.

Når gulvnivået i (A) er hevet med 0,8 m unngår man også høydesprang i næringsarealet i (C), slik at man oppnår samme høyde i hele feltet mot Th. Petersons gate i denne etasjen.

FORSLAG TIL MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING

3. Endring av krav til støy

Reguleringsbestemmelser jf. punkt 2.9 Støy:

“Utendørs støynivå skal ikke overstige laveste verdier i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for skadelig trafikkstøy: Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.”

Bestemmelse ønskes endret til:

2.9 Støy:

Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side ($L_{den} < 55$ dB). Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot naturlig stille side. I Felt B og C tillates det for gjennomgående leiligheter unntak fra minimum et soverom (andre ledd), og kan ha støynivå utenfor luftevindu under grenseverdi gitt i tabell 2 i T-1442:2021 (dempet fasade). Alle leiligheter skal ha balansert ventilasjon. Støyforhold skal være dokumentert i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Bakgrunn for endring av bestemmelser er å sette et hensiktsmessig krav til behandling av støy i tråd med tiltakets plassering i sentrum av Moss, og intensjonene i sentrumsplanen. Viser også til ny veileder T-1442:2021 som innfører begrepet dempet side, som gir mulighet for å oppnå teknisk stille side ved tiltak der det ikke er naturlig stille side. Dette innebærer at støynivå under grenseverdi gitt i tabell 2, T-1442:2021 kan oppnås uten full innglassing utenfor luftevindu. Forslagsstiller vurderer det positivt å kunne redusere bygningsmessige tiltak for støyskjerming mot Torggata og Th.Petersons gate, noe som også vil være i tråd med fylkeskonservator sitt ønske om en fasade bedre tilpasset verneverdig bebyggelse i området. Dempet fasade fremfor full innglassing er også et positivt tiltak for å sikre gode dagslysforhold og bokvalitet. Eksempel på tiltak for å oppnå dempet fasade, vil være tett balkongrekkverk, akustisk himling under overliggende balkong og fast glassfelt foran lavt sittende luftevindu. Balkongene som omfattes av bestemmelsen vil være luftebalkonger, og ikke medregnes som privat uteoppholdsareal. Endringen er presisert som et unntak for gjennomgående leiligheter, med en naturligstille side, og vil ikke muliggjøre ensidige leiligheter mot støyutsatt side. Se også vedlegg “Vedlegg 2_AKU 01 R 210614 Amfi Moss- støyutredning”. Forslagsstiller gjør oppmerksom på at veilederen ble oppdatert 06.2021, og at dette er tatt inn i forslag til endring.

Forslagsstiller vurderer foreslåtte endringer til å være av mindre vesentlig karakter og er ikke i motstrid med planens intensjoner jmf. kommuneplan:

24.4 AVVIK FRA ANBEFALINGENE I RØD OG GUL SONE

(BESTEMMELSESONRÅDE - SENTRUMSONRÅDE IHHT T-1442/16)

Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum.

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. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.

Avslutning:

Forslagsstiller vurderer ønskede endringer til å være i samsvar med intensjonene i gjeldende plan, og er av mindre vesentlig art. Endring av høydekurver er foreslått for å i større grad kunne benytte eksisterende konstruksjoner, samt oppnå et mer rasjonelt bære- og byggesystem. Endring av krav til støy er å tilpasse regulerings støybestemmelser til sentrums-situasjonen, og samsvarer med støykravene i kommuneplanen.

På vegne av Thon kjøpesenter Øst AS



Tom Juul-Gam