



Arkiv:

Arkivsak:

Saksbehandler:

Dato:

PlanID-418,
PlanNavn-Kongens
gate 17 mfl-
Sterudkvartalet,
PlanType-35,
GBNR-2/1415
20/2541 - 32
Mariann Dalseth
30.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
138/20	Plan, bygg og teknisk	03.11.2020
048/20	Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	24.11.2020

Forslag til vedtak om offentlig ettersyn - detaljregulering - Kongens gate 17 mfl. Sterudkvartalet

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse- 048/20:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kongens gate 17 m.fl. - Sterudkvartalet legges ut på offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10, når godkjent rapport etter tilleggsboringer ifm kommuneplanens arealplan foreligger, og eventuelle nødvendige omarbeidinger i kart, bestemmelser, planbeskrivelse og vedlegg er utført. Dersom rapporten medfører at prosjektet må endres vesentlig vil saken forelegges utvalget til ny behandling.

Det foreslås å oppheve deler av følgende gjeldende detaljreguleringsplan:

Samordnet regplan for jernbane/veg/havn, planID 271, vedtatt 02.09.1999, inkludert alle senere planendringer, og tilhørende bestemmelser. Forslag om oppheving legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10. Oppheving gjelder kun for den delen av planen som faller innenfor plangrensen for foreslått detaljregulering for Sterud-kvartalet.

Kommunedirektøren foreslår at følgende punkter må gjennomføres i det videre planarbeidet:

1. Det må vurderes om material- og fargebruk skal fastsettes i bestemmelser for å sikre tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen.
2. Det må vurderes om det skal angis rekkefølgekrav for tiltak utenfor planområdet for å sikre kvartalslekeplass.
3. Spørsmål om atkomst avklares endelig i høringsperioden. Kommunedirektøren igangsetter intern utredning av atkomst til prosjektet, for å avklare konsekvensene av å etablere avkjørsel til Skoggata, sett i sammenheng med andre planlagte trafikk- og bymiljøtiltak i sentrum. Dette kan inkludere nærmere vurdering av parkeringsbehov/krav.
4. Spørsmål om bevaring av Kongens gate 21 «Sparebankbygget» avklares i høringsperioden og skal blant annet baseres på et miljøregnskap.
5. Det må vurderes nærmere om man skal tillate mindre leiligheter enn 35m2.

Kommunedirektøren foreslår følgende endringer i bestemmelsene:

- a. Balkonger og utkragede bygningsdeler må medregnes i utnyttelsesgraden i henhold til gjeldende beregningsregler. Dette innebærer at siste setning i femte avsnitt i bestemmelsenes punkt 4.1.1. strykes. «Utkragede balkonger med dybde inntil 1,8 m skal heller ikke medregnes»

- b. Det anbefales ikke utkrageringer større enn 1,5 meter utfra fasadeliv/byggegrense. Det foreslås at femte ledd i bestemmelsens punkt 4.2.1 endres slik at det sikres at balkonger ikke krager ut mer enn 1,5 meter.
- c. Det skal angis bestemmelser som sikrer at det opparbeides uteareal med en viss møblering og kvalitet på tak og i gangforbindelser.
- d. Det skal angis bestemmelser som sikrer at områdestabiliteten ikke svekkes (dersom $F \geq 1,4$) eller forbedres (dersom $F \leq 1,4$).

Plan, bygg og teknisk- 138/20:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kongens gate 17 m.fl. - Sterudkvartalet legges ut på offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10, når godkjent rapport etter tilleggsboringer ifm kommuneplanens arealplan foreligger, og eventuelle nødvendige omarbeidinger i kart, bestemmelser, planbeskrivelse og vedlegg er utført. Dersom rapporten medfører at prosjektet må endres vesentlig vil saken forelegges utvalget til ny behandling.

Det foreslås å oppheve deler av følgende gjeldende detaljreguleringsplan: Samordnet regplan for jernbane/veg/havn, planID 271, vedtatt 02.09.1999, inkludert alle senere planendringer, og tilhørende bestemmelser. Forslag om oppheving legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10. Oppheving gjelder kun for den delen av planen som faller innenfor plangrensen for foreslått detaljregulering for Sterud-kvartalet.

Kommunedirektøren foreslår at følgende punkter må gjennomføres i det videre planarbeidet:

1. Det må vurderes om material- og fargebruk skal fastsettes i bestemmelser for å sikre tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen.
2. Det må vurderes om det skal angis rekkefølgekrav for tiltak utenfor planområdet for å sikre kvartalslekeplass.
3. Spørsmål om atkomst avklares endelig i høringsperioden. Kommunedirektøren igangsetter intern utredning av atkomst til prosjektet, for å avklare konsekvensene av å etablere avkjørsel til Skoggata, sett i sammenheng med andre planlagte trafikk- og bymiljøtiltak i sentrum. Dette kan inkludere nærmere vurdering av parkeringsbehov/krav.
4. Spørsmål om bevaring av Kongens gate 21 «Sparebankbygget» avklares i høringsperioden og skal blant annet baseres på et miljøregnskap.
5. Det må vurderes nærmere om man skal tillate mindre leiligheter enn 35m².
6. Det må vurderes et alternativ der prosjektet ligger innenfor sentrumsplanens høydebestemmelser.
7. Det forventes at intensjonene i planbeskrivelsen, slik de kommer til uttrykk i tekst og illustrasjoner, med hensyn til grønnstruktur, flerfunksjonalitet osv., realiseres i den faktiske gjennomføringen av prosjektet.

Kommunedirektøren foreslår følgende endringer i bestemmelsene:

- a. Balkonger og utkragede bygningsdeler må medregnes i utnyttelsesgraden i henhold til gjeldende beregningsregler. Dette innebærer at siste setning i femte avsnitt i bestemmelsenes punkt 4.1.1. strykes. «Utkragede balkonger med dybde inntil 1,8 m skal heller ikke medregnes»
- b. Det anbefales ikke utkrageringer større enn 1,5 meter utfra fasadeliv/byggegrense. Det foreslås at femte ledd i bestemmelsens punkt 4.2.1 endres slik at det sikres

- at balkonger ikke krager ut mer enn 1,5 meter.
- c. Det skal angis bestemmelser som sikrer at det opparbeides uteareal med en viss møblering og kvalitet på tak og i gangforbindelser.
 - d. Det skal angis bestemmelser som sikrer at områdestabiliteten ikke svekkes (dersom $F \geq 1,4$) eller forbedres (dersom $F \leq 1,4$).

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kongens gate 17 m.fl. - Sterudkvartalet legges ut på offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10, når godkjent rapport etter tilleggsboringer ifm kommuneplanens arealplan foreligger, og eventuelle nødvendige omarbeidinger i kart, bestemmelser, planbeskrivelse og vedlegg er utført. Dersom rapporten medfører at prosjektet må endres vesentlig vil saken forelegges utvalget til ny behandling.

Det foreslås å oppheve deler av følgende gjeldende detaljreguleringsplan: Samordnet regplan for jernbane/veg/havn, planID 271, vedtatt 02.09.1999, inkludert alle senere planendringer, og tilhørende bestemmelser. Forslag om oppheving legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10. Oppheving gjelder kun for den delen av planen som faller innenfor plangrensen for foreslått detaljregulering for Sterud-kvartalet.

Kommunedirektøren foreslår at følgende punkter må gjennomføres i det videre planarbeidet:

1. Det må vurderes om material- og fargebruk skal fastsettes i bestemmelser for å sikre tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen.
2. Det må vurderes om det skal angis rekkefølgekrav for tiltak utenfor planområdet for å sikre kvartalslekeplass.
3. Spørsmål om atkomst avklares endelig i høringsperioden. Kommunedirektøren igangsetter intern utredning av atkomst til prosjektet, for å avklare konsekvensene av å etablere avkjørsel til Skoggata, sett i sammenheng med andre planlagte trafikk- og bymiljøtiltak i sentrum. Dette kan inkludere nærmere vurdering av parkeringsbehov/krav.
4. Spørsmål om bevaring av Kongens gate 21 «Sparebankbygget» avklares i høringsperioden og skal blant annet baseres på et miljøregnskap.
5. Det må vurderes nærmere om man skal tillate mindre leiligheter enn 35m².

Kommunedirektøren foreslår følgende endringer i bestemmelsene:

- a. Balkonger og utkragede bygningsdeler må medregnes i utnyttelsesgraden i henhold til gjeldende beregningsregler. Dette innebærer at siste setning i femte avsnitt i bestemmelsenes punkt 4.1.1. strykes. «Utkragede balkonger med dybde inntil 1,8 m skal heller ikke medregnes»
- b. Det anbefales ikke utkragerer større enn 1,5 meter utfra fasadeliv/byggegrense. Det foreslås at femte ledd i bestemmelsens punkt 4.2.1 endres slik at det sikres at balkonger ikke krager ut mer enn 1,5 meter.
- c. Det skal angis bestemmelser som sikrer at det opparbeides uteareal med en viss møblering og kvalitet på tak og i gangforbindelser.
- d. Det skal angis bestemmelser som sikrer at områdestabiliteten ikke svekkes (dersom $F \geq 1,4$) eller forbedres (dersom $F \leq 1,4$).

Tidligere behandling:

Forslaget var satt opp til behandling i utvalgsmøtet i plan, bygg og teknisk den 6.10.20 og i rådet for personer med funksjonsnedsettelse den 29.9.20. Det ble da fattet følgende

vedtak:

Plan, bygg og teknisk- 110/20:

Planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn. Planforslaget settes i bero til resultatet av tilleggsboringer som nå gjøres ifm kommuneplanens arealplan.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse- 028/20:

Saken tas til foreløpig orientering og settes opp til ny behandling i rådets møte i oktober.

Rådet påpeker at universell utforming er for dårlig utredet.

Om grunnforhold:

I planforslaget er det gjort geotekniske vurderinger som er referert i vedlagte notater datert hhv 20.1.2020 og 27.4.2020. Notatene er basert på det kunnskapsgrunnlaget som var kjent på tidspunktet for utarbeidelse av planforslaget, blant annet grunnundersøkelser gjort i forbindelse med prosjektet «Nytt dobbeltspor Sandbukta-Moss-Såstad». Fagkonsulenten oppgir i vurderingen at den er gjort i henhold til NVE Veileder nr. 7-2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred og med utgangspunkt i Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner (jf. kapittel 4.5 i NVE Veileder nr. 7-2014). Fagkonsulenten konkluderer med at det i henhold til kriteriene i nevnte prosedyre ikke er grunn- og terrengforhold på og rundt tomte som tilsier at det er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet. I fagnotatet datert 20.1.2020 er det identifisert behov for å utføres supplerende grunnundersøkelser for å kartlegge løsmassenes beskaffenhet og grunnvannstanden i området, i tråd med NVEs veileder. Det er også identifisert byggemetoder og stabiliseringstiltak som sikrer at områdestabiliteten opprettholdes. Det er gitt følgende bestemmelser som mener å sikre at slik geoteknisk prosjektering gjennomføres på et tidlig:

3.21 Dokumentasjonskrav: Det skal utføres supplerende grunnundersøkelser for kartlegging av løsmassenes beskaffenhet og grunnvannstand.

8.1 Rekkefølgekrav før rammetillatelse - Geoteknisk prosjektering må være utført. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Fagkonsulent har i epost datert 29.10.2020 bekreftet at de er kjent med at det er variasjoner vedrørende grunnforholdene i området. De opplyser videre at den lokale stabiliteten vil ivaretas ytterligere i selve detaljprosjekteringen og sier at supplerende grunnundersøkelser for å kartlegge mer detaljert kan inngå i dette.

Ny informasjon

I lys av at det er gjennomført tilleggsboringer i en større del av Moss sentrum ifm kommuneplanens arealdel er det utarbeidet en ny rapport om grunnforhold som kan berøre planområdet. Kommunedirektøren er på nåværende tidspunkt ikke kjent med det endelige resultatet av tilleggsboringer, da endelig rapport ikke foreligger p.d.d. Kommunedirektøren er imidlertid gjort kjent med at en mindre del nord i planområdet ligger innenfor et område som er satt i skredfaregradsklasse Middels. I bysentrum vil konsekvensene av skade være store og trolig ligge i klassen Meget alvorlig. Dette tilsier igjen at en del av området ligger i risikoklasse 4 (tiltakskategori K4 i NVEs veileder, tabell 5.2). Dette innebærer i henhold til samme veileder at det må gjennomføres en fullstendig utredning av faresoner og en stabilitetsvurdering som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet (kapittel 4.5 i NVE Veileder nr. 7-2014)

Det er ikke planlagt større utgravinger på den delen av tomten som ser ut til å kunne være berørt, men da vi heller ikke er kjent med hvor presis grensedragningen er mener Kommunedirektøren at det er behov for en presisering av bestemmelsene i planen om geoteknikk og at det stilles krav om at det gjennomføres grunnundersøkelser som en del av planarbeidet. Slik kan man få sikker kunnskap om omfanget av faresonen innenfor planområdet, påse at det er satt riktig tiltaksklasse på det øvrige planområdet og få et bedre grunnlag for å angi byggemetode der det eventuelt vil være behov for tiltak. Konkret ordlyd i bestemmelsen bør utarbeides i samråd med fagkonsulenten når den nevnte

rapporten foreligger, men det bør som et minimum foreslås en bestemmelse som sikrer at det ikke kan utføres tiltak som medfører at stabiliteten svekkes, jf punkt d i forslag til vedtak.

Sammendrag:

Planforslaget gjelder detaljregulering av Sterud-kvartalet, som omfatter ny og eksisterende bebyggelse mellom gatene Kongens gate, Skoggata, Svaebakken og Gregers gate.

Planområdets utstrekning



Planen legger opp til høy og tett bebyggelse i en kvartalsstruktur. Forslaget legger opp til å forsterke gateløpene ved å bygge i gatelinja, men har også fokus på uterom, passasjer mellom byggene og et variert taklandskap. Forslaget bygger på Sentrumsplanens rammer, men overskrider makshøyder for enkelte bygg. Forslaget er hovedsakelig i tråd med de føringer som ble gitt ved politisk behandling av planinitiativet fra 7.2.19 (sak 4/19).

- *Utforming av bygg i hensynssone for bevaring (Kongens gate og Vincents Buddes plass)*
- *Hensyn til Skoggata 10*
- *Adkomst gjennom kvartalet, for å styrke viktige ferdselslinjer i sentrum*
- *Høyder kan til en viss grad avvike fra Sentrumsplanen for å skape variasjon*
- *Variasjon i utforming og bygningsuttrykk*
- *Gode felles uteplasser på bakken i tillegg til på tak*

Kvartalet er delt opp i feltene A – E som vist i figur 14 i planbeskrivelsen, side 25.

- Felt A omfatter blant annet Kongens gate 21 og gir rammer for ny bebyggelse i kvartalsform og eventuell bevaring av Sparebank-bygget. Utnyttelse er satt til 70% BYA, og det tillates høyder opp til kote +46.2/seks etasjer (sju etasjer inn mot planområdet).
- Felt B består av eksisterende bebyggelse (Sterud-bygget). Utnyttelsen er satt til 100% tilsvarende dagens situasjon. Høyder er uendret.
- Felt C omfatter Skoggata 4-6 og har ny bebyggelse over bakken og under lokk under felles uterom. Utnyttelsen er satt til 90% BYA, hvorav 56% er over lokk/terreng. I dette feltet tillates det høyder opp til kote +33/inntil fem etasjer (fra Skoggata), hvor femte etasje har skråtak.
- Felt D består i hovedsak av eksisterende bebyggelse (som bla omfatter Skoggata

2), med rom for et mindre nybygg. Utnyttelsen er satt til 87% BYA hvorav maks 13% BYA til nybygg. Nybygget kan ha fem etasjer og skal trappes ned til tre etasjer mot Skoggata

- Felt E omfatter Skoggata 10 som skal bevares og et nybygg. Utnyttelsen er satt til 72% BYA hvor nybygget kan utgjøre 44% BYA. Nybygget kan ha opptil fem etasjer og skal trappes ned til fire etasjer mot Skoggata 10.

Det er foreslått en fleksibel boligandel på mellom 50% og 85% av samlet utnyttelse over terreng, som kan gi mellom 145 – 250 boliger. Planen har felles uteoppholdsarealer på lokk i felt C og i kvartalsstrukturen i felt A. Bestemmelsene setter krav om 3750m² uteoppholdsareal hvorav 1000m² areal skal være avsatt til lek. Forslaget viser 1558m² uteoppholdsareal på bakkenivå, og et potensiale på opptil 2337m² på tak. Planen løser ikke gjeldende kommuneplans krav til kvartalslekeplass på minimum 1500m², men forslagsstiller argumenterer for at arealer avsatt til torg og gangforbindelser utgjør 1817m² uteoppholdsareal og bør kunne svare ut kravets intensjon.

Den foreslåtte boligandelen sammen med planens andre begrensninger gir rom for maksimalt 14 500m² BRA næring.

Det vises til vedlagt planbeskrivelse og kommunens vurdering nedenfor.

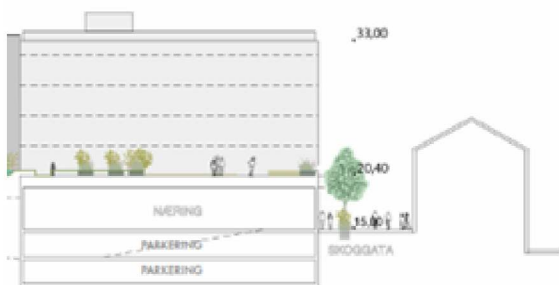
Merknad til kommunes krav om felles planlegging:

Det er Oslo House Property Development som på vegne av grunneierne foreslår planen. En grunneier (gnr/bnr 2/1827, Mano Eiendom) har imidlertid trukket seg fra samarbeidet da de ikke kan stille seg bak det forslaget som nå er jobbet frem. Hovedpunktene Mano eiendom er kritiske til gjelder atkomst og fordeling av utbyggingspotensiale. Mano eiendom påpeker at en ensidig atkomst til Gregers gate gjør det utfordrende for dem å utvikle sin eiendom. De blir i praksis avhengig av andre grunneieres fremdrift, og kan ikke forvente å igangsette arbeider på sin eiendom hvis ikke det fremstår klart at andre eiendommer faktisk gjennomfører sine prosjekt. De mener videre at de har fått en uforholdsmessig stor andel av torg og uteoppholdsareal på sin eiendom, og tilsvarende lavt utbyggingspotensiale. De er kritiske til den reduserte høyden på deres område, og mener Skoggata kan tåle en større høyde som følge av nærheten til sentrum. Det er vedlagt et notat utarbeidet av Østavind Arkitekter på vegne av Mano Eiendom, mottatt 18.9.20.

Vurderinger: Kommunedirektøren har i møte med Mano eiendom påpekt viktigheten av at man gjennomfører en samlet planlegging av området i tråd med kravene i sentrumsplanen. Kvartalet ligger midt i sentrum, og binder sammen øvre del av sentrumsgatene med gågaten og Møllebyen. De tilstøtende byrommene er viktige møte- og ferdselsrom med et per dags dato underutnyttet potensiale for byutvikling. Det er viktig at dette kvartalet planlegges slik at forbindelsene gjennom byen styrkes. Da er man avhengig av at tomtene ses i en sammenheng, og ikke utvikles enkeltvis og løsrevet fra hverandre. De ulike eiendommene må forholde seg til gatene rundt planområdet, som har til dels svært ulike karakter og dermed er med på å definere hvilke volum og skala de enkelte eiendommene tåler. At dette vurderes utfra et samlet perspektiv og ikke med hensyn til den enkelte grunneier er et av formålene ved en samlet planlegging, da dette gir rom for å gjennomføre helhetlige grep og sette planområdet inn i en sammenheng med resten av byen, for eksempel ved å etablere byrom og torg og ikke minst gangveier på strategisk riktig sted innenfor planens avgrensning. Når det gjelder atkomst er det nå sendt inn en planforslag som viser atkomst både fra Skoggata og fra Gregers gate. Kommunedirektøren mener imidlertid at de strategiske mulighetene plangrepet gir reduseres vesentlig av at det tillates atkomst fra Skoggata. Kommunedirektøren mener at prosjektet bør ha atkomst til Gregers gate, slik at man kan rendyrke Skoggata som hovedtrasé for sykkel og myke trafikanter for øvrig. Dette vil berede grunnen for en videre utvikling av bymiljøet rundt Vincent Buddes plass, som Kommunedirektøren mener har et stort potensiale som byrom med redusert biltrafikk. Dersom man legger til rett for at et såpass stort antall boenheter og næring skal

ha avkjørsel til Skoggata vil det være svært vanskelig å reversere denne løsningen uten at dette vil innebære behov for å lede trafikk via Svaebakken eller mot dagens kjøreretning i Skoggata. Vi ser utfordringene med byggetakt og de interne avhengighetene, men mener det kan la seg gjøre å sikre atkomst til og fra eiendommen i gjennomføringsfasen. Dagens atkomst vil ikke stenges før ny atkomst er etablert. Løsningene må utredes videre i høringsperioden.

Spørsmålet om høyder og utnyttelse dreier seg blant annet om at kommunen har bedt forslagsstiller om å redusere høyden på bygg langs Skoggata. Her var det opprinnelig foreslått seks etasjer. Dette er nå redusert til fem etasjer, ved at det kun etableres en boligetasje over gesims, i stedet for to. Kommunedirektøren påpeker at det i DIVE-analysen er konkludert med at bebyggelsen bør trappes ned til to etasjer mot Skoggata 10, for å ivareta bevaringshensynet som ligger på denne eiendommen. Kommunen ga tidlig beskjed om at DIVE-analysen skulle ligge til grunn for planlegging av området, og har dermed strukket seg langt for å imøtekomme forslagsstilleres argumenter om bymessig utforming. Det er flere nyere bygg i Skoggata som alle har økt høydene i gatens løp. Ingen av disse byggene har imidlertid mer enn tre (høye) etasjer mot gate. Gaten er relativt smal, men er allikevel en svært viktig forbindelse for gående og syklende og med høy aktivitet knyttet til de offentlige funksjonene i gatens vestlige del. Kommunedirektøren mener at fem etasjer er helt på smertegrensen for gaten. Det står mer om dette i avsnittet om høyder i del 2. Vurderinger



Snitt som viser volum for Skoggata 4.



Figuren ovenfor viser oppriss fra Skoggata i et tidligere utkast. Figur nedenfor viser den justerte versjonen med fem etasjer.



1. FAKTADEL

SAKSOPPLYSNINGER:

Planområde: S10 (Sterudkvartalet) i Sentrumsplanen, mellom Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken og Skoggata. Området er ca. 14 daa, hvorav 10 daa er i kvartalet.

Tiltak: Detaljregulering av sentrumskvartal

Adresse: Kongens gate 17 til 21, Skoggata 2 til 10 gnr/bnr 2 / 1829, 97, 974, 1421, 1418, 1417, 1415, 1825 samt del av 2540, 670 og 977.

Eierstruktur:

Gnr. 2 bnr. 1825: Eier Kvernhuset AS

Gnr. 2 bnr. 1415: Eier Kongens gate utvikling AS

Gnr. 2 bnr. 1417: Eier Kongens gate utvikling AS

Gnr. 2 bnr. 1418: Eier Kongens gate utvikling AS

Gnr. 2 bnr. 1421: Eier Oslo House Property Development AS

Gnr. 2 bnr. 974: Eier Oslo House Property Development AS

Gnr. 2 bnr. 97: Eier Oslo House Property Development AS

Gnr. 2 bnr. 1829: Eier Sameiet Skoggata

Gnr. 2 bnr. 1827: Eier Mano Eiendom AS (Hjemmelshaver er et annet selskap)

Gnr. 2 bnr. 2540: Eier Moss kommune (offentlig vei)

Formål: Kombinert bolig og næring (kontor, forretning, hotell og tjenesteyting, deriblant serveringssteder og servicetjenester)

Gjeldende plangrunnlag: Sentrumsplan for Moss, 15.6.15

Forslagsstiller: Oslo House Property Development

Plankonsulent: NSW

PLANSTATUS

Overordnede føringer:

Planforslaget er utformet i tråd med overordnede føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Retningslinjen vektlegger at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte og bærekraftige byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Barn og unges interesser skal fremmes i planleggingen, og ifølge rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal områder og tiltak som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget vektlegger gode og mangfoldige uterom hvor særlig hensynet til barn og unge menes ivaretatt. Planforslaget mangler et større sammenhengende areal som egner seg til ball-lek, men etablerer flerfunksjonelle uterom både på terreng og tak som vil kunne appellere til både større barn, ungdom og voksne. Planforslaget etablerer forbindelser til sentrum, lekeplasser, skole og fremmer forholdet for myke trafikanter noe frem til og i planområdet.

Overordnede planer:

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan (20.6.2011). Forslaget anses å korrespondere med kommuneplanens føringer.

Planområdet omfatter felt S10 i Sentrumsplan for Moss (15.6.1015) og er avsatt til Sentrumsformål. Planen fastsetter høyder som avtrappes med landskapet, fra kote+30 i sørøst, kote +34 og kote +39 i nordvest. Maks tillatt utnyttelsesgrad er 75 % BYA. Boligandelen er maksimalt 75% av totalt bruksareal. Planen definerer også andel av aktive fasader mot Kongens gate og Skoggata. Deler av Sterudkvartalet ligger innenfor hensynssone bevaring, H-570-4, med tilhørende føringer for hvordan områdets karakter skal være premissgiver for ny bebyggelse og anlegg.

Vurdering: Planforslaget er utformet i tråd med Sentrumsplanens intensjon, men avviker fra de angitte høydene for deler av bebyggelsen, men med noe lavere %BYA (mindre fotavtrykk). Sentrumsformålet er presisert for planområdet ved å angi kombinert bebyggelse som åpner for bolig, kontor, forretning, hotell, offentlig og privat tjenesteyting. Skoggata og Kongens gate blir utadretta, mens Svaebakken og Gregers gate får mer boliggatekarakter. Feltet er et av to områder hvor man i sentrumsplanen krever felles planlegging, blant annet på grunn av områdets sentrale beliggenhet.



Sentrumsplanen med omriss av planområdet

Reguleringsplaner:

Planområdet omfattes også delvis av reguleringsplan for Skoggata 2, planID 166, som gjelder sammen med sentrumsplanen. Reguleringsplanen er fra 1984, og regulerer Skoggata 2 til spesialområde bevaring / byggeområde for kontor- og forretningsbygg. Se figur 8 i planbeskrivelsen, side 15.

Vurdering: Det nye planforslaget endrer ikke disse forutsetningene, og har inntatt bestemmelser om tilpasning som er ment å ivareta de samme hensyn.

Planområdet omfattes delvis av Eldre plan for jernbanetrasé, plan ID 271 fra 02.09.1999 for samordnet reguleringsplan for jernbane/veg/havn. Denne planen er nå erstattet av Plan ID 169, Østfoldbanen VL (Ski)-Moss, Sandbukta – Rygge grense, vedtatt 14.11.2016, men er ikke formelt opphevet. Gjeldende planforslag legger derfor opp til å oppheve den delen av planID 271 som overlapper med foreslått plangrense under bakken for Sterudkvartalet. Se figur 9 i planbeskrivelsen, side 15 og vedlagte kart og bestemmelser for plan 271.

Vurdering: Bane NOR er varslet om dette og har ikke hatt merknader til varsel om opphevelse.

Temaplaner:

Plan for hovednett for sykkeltrafikk Moss/Rygge 2019 - 2028

Vurdering: Planforslaget ivaretar og forsterker hovedprinsippene i planen.

Hovedplan for VA

Vurdering: Vannforsyning – Det kan bli behov for å etablere nye kummer. Moss kommune

tillater normal ikke at kum plasseres på privat grunn. Hvilke alternativ som er mulig for kvartalet Sterud må avklares nærmere i det videre planarbeidet.

Kommuneplan for levekår og livskvalitet i et livsløpsperspektiv

Vurdering: Planforslaget er i tråd med planens hovedintensjon

Kulturminneplanen

Byantikvaren har gjennomført en DIVE-analyse for å sikre at bevaringsverdier innenfor planområdet vurderes. Flere av prinsippene fra analysen er lagt til grunn for forslaget, mens det fraviker til dels vesentlig fra andre prinsipper. Se eget avsnitt.

Pågående planarbeid

Kommuneplan for nye Moss kommune

Planen er ikke vedtatt når innstillingen skrives, men høringsforslaget legger opp til en styrking og fortetting av sentrum, med fokus på god bokvalitet og varierte boliger, samt tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gange.

Vurdering: Planforslaget er i tråd med kommuneplanens foreslåtte intensjon.

HENSIKTEN MED PLANEN:

Forslagsstiller opplyser at formålet med planforslaget er å videreutvikle et bymessig og nyansert storkvartal, på bakgrunn av eksisterende varierte bebyggelse, styrke gateforløpene gjennom helhetlig planlegging og utadrettet virksomhet mot gate, legge til rette for mange og gode boliger av høy arkitektonisk kvalitet og med gode uterom, koble kvartalet naturlig på omkringliggende bystruktur gjennom blandet arealbruk, nabolagstorg og finmaskede forbindelser gjennom kvartalet.

VARSLING OG MEDVIRKNING:

Kommunen mottok et planinitiativ med tre konsept for utvikling av tomten i 2018 (sak 18/8598). Initiativet ble behandlet i teknisk utvalg 7.2.19 (TU-004/19) og planarbeidet ble igangsatt. Det ble avholdt oppstartsmøte den 15.5.19 og varsel om oppstart ble publisert i Moss avis og på kommunens hjemmeside 29.6.19 med frist for å uttale seg 19.8.19. Forslagsstiller mottok 23 innspill, hvorav 10 var fra offentlige instanser og 13 fra privatpersoner. Forslagsstillers behandling av innkomne uttalelser er oppsummert i kapittel 3.2 i planbeskrivelsen, og ligger ved i sin helhet i et eget dokument.

Merknadene fra offentlige instanser er i all hovedsak imøtekommet gjennom planforslaget, og det vises til forslagstillers oppsummering i planbeskrivelsen. Merknadene fra privatpersoner dreier seg i hovedsak om høyder og ivaretagelse av grøntområder og eksisterende atkomster. Merknadene er delvis ivaretatt i planforslaget, men det er opprettholdt høyder som overskrider sentrumsplanen, blant annet mot Svaebakken. *Vurdering: Når det gjelder nabomerknader om høyder mot Gregers gate kan kommunedirektøren forstå at det oppleves som en ulempe utfra dagens situasjon at høydene økes. Samtidig påpeker kommunedirektøren til at kommunen allerede i behandling av planinitiativet tok positiv stilling til å fravike sentrumsplanens bestemmelser om høyder. Planforslaget har løst dette på en akseptabel måte, ved å åpne romslige areal på bakkeplan i to kvartaler og som forbindelser mellom gatens som omslutter kvartalet. Det er foreslått størst høyder mot Svaebakken, noe som vil kunne oppfattes som en ulempe for beboerne i Svaebakken 8, ved at det åpne hjørnet til Gregers gate bygges igjen. Kommunedirektøren mener at det er riktig grep å lukke kvartalet ved å etablere bebyggelse her, da dette gir struktur til gateløpene og tilstrekkelig høy utnyttelse av kvartalet uten å bygge ned indre gårdsrom. Kommunedirektøren mener at det er her man kan best kan tåle en viss høyde på bebyggelsen, da den eksisterende bebyggelsen her også har en tett og til dels høy karakter. Gateløpene har lavere aktivitet enn for eksempel Kongens gate og Skoggata, og det er tilstrekkelig avstand til den bevaringsverdige trehusbebyggelsen i kvartalet. Se også avsnitt om høyder nedenfor.*

Medvirkning i høringsperioden:

Sterud-kvartalet er et stort og viktig byutviklingsprosjekt som det er viktig at byens innbyggere får høre om og uttale seg til. Selv om prosjektet fremstår faglig forankret og

gjennomtenkt kan innspill fra de som skal bo i og bruke området være viktige retningsgivere før man konkluderer og sluttbehandler en plan. Kommunedirektøren vil derfor gå i dialog med forslagsstiller om medvirkning i høringsperioden.

Dialog med administrasjonen:

Planforslaget har blitt bearbeidet i dialog med administrasjonen i fire dialogmøter, gjennom skriftlig korrespondanse og muntlige avklaringer, før innsendelse av komplett planforslag. Det har blitt jobbet spesielt med høyder og tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen og byrommene i og utenfor kvartalet, overvannshåndtering, gatestruktur og sykkeltiltak. Enkelte forhold er ikke endelig avklart, men forutsettes avklart i høringsperioden. Dette gjelder blant annet atkomstforhold, høyder/ivaretagelse av bevaringshensyn og bestemmelse om balkonger, som det fremkommer av tilleggspunktene til det foreslåtte vedtaket. Forslagsstiller redegjør for hvilke deler av forslaget som en justert etter dialog med kommunen, og hvilke endringer som gjenstår å gjennomføre i dokumentasjonen, men som forslagsstiller er enig med kommunen om å tilpasse, på side 12 i planforslaget.

Fagkonsulent Sweco har hatt dialog med kommunen VAV-enhet, og revidert sitt fagnotat etter innspill fra kommunes fagenhet. Det gjenstår en avklaring om plassering av eventuelle nye kummer som fortsettes løst i høringsperioden. Planforslaget har vært på høring i internt planforum. Det foreligger referater fra dialogmøter og planforum, i sak 20/2541, journalposter 5-8, 13 og 16. Byantikvaren har vært involvert i planarbeidet gjennom DIVE og en egen kulturminnevurdering for Kongens gate 17. Begge dokumentene er vedlagt saken.

KONSEKVENsutREDNING:

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter kapittel 2 (planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes) eller kapittel 3 (vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning) i Forskrift om konsekvensutredninger.

Ved oppstart ble det vurdert at planinitiativet ikke utløste krav om konsekvensutredning etter vedlegg I, men at utløste krav om konsekvensutredning etter vedlegg II i Forskrift om konsekvensutredninger, fordi planområdet delvis ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø og i tillegg har mindre avvik fra sentrumsplanen (bl.a. høyder og maks boligandel). Det utløsende utredningskravet ble definert til «å utrede forholdet mellom hensynssone kulturmiljø og ny bebyggelse.» Parallelt med planarbeidet er det gjennomført en DIVE-analyse for området, i regi av Byantikvaren. Dette er en kulturhistorisk analyse som bl.a. gir råd om hvordan den eldre bebyggelsen innenfor planområdet bør behandles og hvordan ny bebyggelse må hensynta de bevaringsverdige miljøene. Kommunedirektøren har vurdert at utførte DIVE-analyse ivaretar kravene til konsekvensutredning i saken.

DIVE:

Det er gjennomført en DIVE-analyse for å kartlegge bevaringsinteresser i bygg og bygningsmiljø innenfor planområdet. DIVE-analysen er en kulturhistorisk stedsanalyse som gjennom fire arbeidstrinn gir kunnskap om et steds muligheter. Det ble gjennomført et medvirkningsopplegg med deltakere fra kommunen og Moss historielag. Rapporten gir en grundig gjennomgang av stedets historie, betydning og verdier og tabellfester blant annet karakteristikk, sårbarhet og tålegrense for all eksisterende bebyggelse i kvartalet. Dette har medført at det er lagt bevaringshensyn på de fleste av de bestående byggene på eiendommen, med unntak av et infill-bygg til Kongens gate 17 og bakgårdbebyggelse i Kongens gate 19. Det er gitt anbefalinger om tiltak og tilbakeføringer på de bevaringsverdige byggene, som er innarbeidet i bestemmelsene, med unntak av Kongens gate 21. Her ønsker utbygger å se på mulighetene ved både riving og bevaring av bygget. Kommunedirektøren anbefaler bevaring både av kulturminnefaglige- og miljøhensyn, men det er ikke stilt krav om bevaring av bygget. Vi ser at byggets brede volum legger beslag på viktige arealer til gode uterom inne i kvartalet, og oppfatter at det kan være teknisk

utfordrende å transformere bygget dersom det skal etableres boliger der. Kommunedirektøren har bedt om at det gjennomføres et klimaregnskap for å se på konsekvensene ved riving i et miljøperspektiv.

DIVE-analysen setter opp retningslinjer for ny bebyggelse i kvartalet for å sikre de kulturhistoriske verdiene på best mulig måte. Følgende punkter fremkommer av rapporten:

- Tidsspennet i bygningene skal kunne oppleves til tross for ny bebyggelse i kvartalet.
- Ny bebyggelse bør ved hjelp av volum, farger og materialvalg forsterke de ulike epokene i kvartalet.
- Kongens gate og Skoggata er to viktige veitraseer som bør bevares og forsterkes gjennom ny bebyggelse.
- Første etasje mot Kongens gate og Skoggata bør ha publikumsrettet virksomhet mot gate slik at kvartalet som et handelsområde videreføres.
- Første etasje i bygningene langs Kongens gate og i Skoggata 2 bør tilbakeføres slik at bygningenes historiske lesbarhet forsterkes.
- Ny bebyggelse mot Skoggata bør forholde seg til eksisterende bebyggelse, og tilpasses den historiske bebyggelsen i volum og høyder. Gjennom materialer, fargebruk, vindusplassering, rytme, symmetri kan den nye arkitekturen tilpasses og harmonere med den eldre.
- I områder som kan utvikles bør ny bebyggelse tilpasses de omkringliggende bygningene. Basert på omkringliggende bebyggelse bør ikke ny bebyggelse i kvartalet overstige 5 etasjer. Høyhus anbefales ikke. Mot Skoggata bør bebyggelsen trappes ned fra 4 etasjer mot Skoggata 2 til 2 etasjer mot Skoggata 10.
- Sterudkvartalet bør med tanke på sin beliggenhet kunne brukes av alle. Privatisering av områder på bakkeplan slik som parkering, hager og private funksjoner ut mot hovedgate og torg bør unngås.

Vurdering:

Kommunedirektøren mener at planforslaget godt ivaretar flere av de retningslinjene som settes opp i DIVE-analysen og ser at det er gitt bestemmelser som skal sikre ivaretagelse av kulturminner og kulturhistorie i kvartalet. Byantikvaren har påpekt at det bør stilles krav til høyder og materialbruk. Høyder ivaretas gjennom kartfestede kotehøyder, men krav til materialbruk er kun knyttet til miljøhensyn. Kommunedirektøren mener at de bestemmelsene som er gitt for utforming tilstrekkelig ivaretar nødvendig tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse, men har bedt om at dette vurderes nærmere. Planforslaget fraviker rapportens retningslinjer hva gjelder høyder vesentlig for den foreslåtte bebyggelsen i Skoggata og noe for foreslåtte høyder mot Gregers gate. Her har man forsøkt å kompensere for høydene ved at man gir rom rundt de bevaringsverdige byggene i stedet. Det er lagt inn noe nedtrapping, men ikke så mye som DIVE mener er nødvendig. Kommunedirektøren mener at kvartalet tåler den høyden som er foreslått for Gregers gate, og oppfatter ikke at denne høyden reduserer opplevelsen av den eksisterende bebyggelsen i kvartalet. Mot Skoggata er det flere argumenter for å redusere bebyggelsens høyde, men kommunedirektøren mener at de grepene som nå er tatt ved å fjerne en etasje, ha skrå takflate mot gate og mot Skoggata 10, og at man trekker ny bygningsmasse bort fra Skoggata 10 er en tilnærming som er akseptabel gitt en total vurdering av kvartalsutbyggingen.

Rapporten er vedlagt saken.

2. VURDERINGER

Planområdet og plangrepet:

Sterudkvartalet avgrenses av Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken og Skoggata, og møter gågata ved Vincent Buddes plass. Kvartalet har med andre ord en svært sentral beliggenhet og det bymessige grepet som tas her får ringvirkninger til flere viktige byrom og trafikale forbindelser i byen. Fra sørøst kobles man på hovedveinettet fra Flemmingehjørnet via Kongens gate, i sør kommer hovedsykkelveinettet fra Melløs via Skarmyra og over i Skoggata, hvor man igjen kobles til Jeløya, Jernbanestasjonen og Kirketorget mot vest. Vincent Buddes plass kobler gågaten og Møllebyen sammen. Dette viktige punktet kan forsterkes med riktig grep i Sterud-kvartalet. I øst er Nesparken, Vansjø og videre til Krapfoss viktige målpunkter. Internt i kvartalet er det flere hensyn som påvirker mulighetsrommet for utvikling, hvor de viktigste er bevaring og tilpasning til historisk betydningsfulle bygg fra flere ulike epoker i Moss bys historie, og landskapsformen – kvartalet ligger i en bakke ned mot byen hvor tidligere påvirkning har etablert to klare plataer med et relativt bratt fall mellom seg. De historisk interessante byggene ligger først og fremst mot gate, med åpne «hull» eller nyere bebyggelse mellom seg, mens den karakteristiske landskapsformen synliggjør seg best inne i kvartalet. Ut fra disse hensyn fremstår det som et riktig grep å «tette igjen» hullet slik at kvartalsstrukturen forsterkes. Dette gir åpne rom inne i kvartalet, hvor landskapet kan utnyttes til et spennende og mangfoldig uterom. Dette gir også rom for å bevare det store treet som står på området i dag. Dette er for øvrig også sikret i bestemmelsene.

Forslagsstiller ønsker en fleksibel plan med hensyn til formål og foreslår en boligandel på mellom 50% og 85% av samlet utnyttelse over terreng (145 – 250 boliger).

Kommunedirektøren mener at 85% boligandel er noe høyt, men ser at planen samtidig sikrer aktive førsteetasjer og legger til rette for at bygningsmassen skal kunne gi gode bykvaliteter uavhengig av om det etableres flest boliger eller mest næring. Det er angitt detaljerte bestemmelser om uterom som mener å sikre en funksjonell utforming og møblering av fellesarealene, og detaljerte bestemmelser om utforming av bebyggelsen i det enkelte felt.

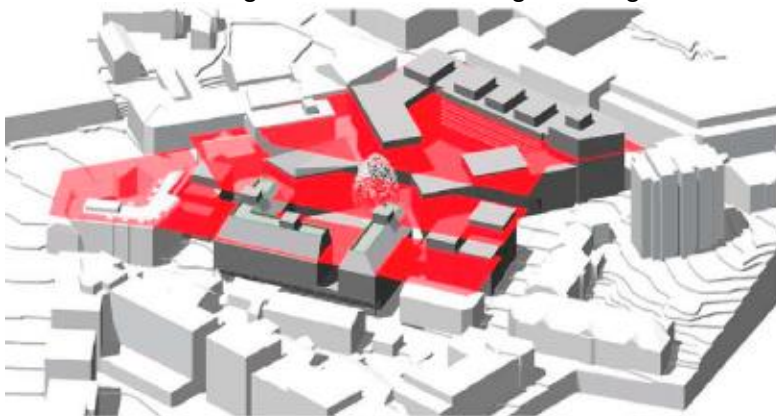
Boligutforming og bokvalitet

Planen legger opp til en variert leilighetsfordeling, og har bestemmelser som begrenser andelen ett-roms leiligheter. Det tillates ikke ensidig nordvendte leiligheter og det tillates boliger i første etasje kun mot Svaebakken og Gregers gate. Dette er både for å sikre utadretta næring i sentrale gater, men også fordi man unngår unødig innsyn og støy og sikrer gode bokvaliteter. Svaebakken og Gregers gate er roligere gater hvor det trolig kan etableres noen attraktive leiligheter også i første etasje. Det legges opp til at de fleste av leilighetene kan ha noe privat uteareal på balkong eller takterrasse i tillegg til uteoppholdsarealer felles på tak og terreng. Det tillates ikke mindre leiligheter enn 35m², men det åpnes for at det kan gis unntak for spesielle bokonsepter og leiligheter med mulighet for hems. Kommunedirektøren mener at det kan være en kvalitet at man kan prøve nye måter å bo sammen på, for eksempel ved å legge noen funksjoner til rom med felles tilgang for flere. Dette var vanlig tidligere, og prøves nå ut i moderne form i flere populære boligprosjekter. Kommunedirektøren er noe mer skeptisk til behovet for små leiligheter med hems og mener dette punktet bør vurderes på nytt.

Høyder, utforming og utnyttelse

Det er foreslått å øke høydene noe utover Sentrumsplanens angitte maks kotehøyde. Dette er i tråd med det vedtaket som ble fattet om videre planarbeid i 2019, uten at det da ble nærmere definert hvordan eller hvor mye høydene kunne utfordres. Dagens forslag viser høyder fra kote +33 mot Skoggata til kote +46,2 mot Gregers gate, mens sentrumsplanen angir kotehøyder i tre trinn fra Skoggata til Gregers gate, hhv kote +30, +34 og +39. Illustrasjonen under angir sentrumsplanens høyder i rødt. Der fremkommer det at noe av eksisterende bebyggelse også overskrider planens høyder. Man kan se for seg en situasjon hvor man i stedet for å bygge på de påbegynte kvartalene i stedet ønsker å maksimere høyder og utnyttelse innenfor sentrumsplanens krav. Dette tilsier en mer

kompakt bebyggelse på de to «flatene» og mindre rom for de tverrforbindelsene dette planforslaget viser. Det er gjort flere grep for å dempe byggenes høydevirkning, i form av bestemmelser om at øvre etasjer skal være tilbaketrukket og begrensinger for plassering og høyde på mindre tiltak i taklandskapet. Byggene mot Skoggata er redusert med en etasje. Den valmede takformen gjør at høyde på gesims mot gate er på kote +29 og en større del av den øvrige takflaten på byggene som vender inn i kvartalet er dermed nå i tråd med sentrumsplanen. Det er allikevel tillatt såpass mange ulike tiltak på takene (pergola, drivhus, tekniske rom etc) at man med fordel kunne ha begrenset høydene på takbokser på enkelte takflater i felt A, C og E. Kommunedirektøren finner likevel høydene å være innenfor tålegrensene for fremtidig utvikling av sentrum.



(NB! Byggene mot Skoggata er redusert med en etasje etter at denne illustrasjonen ble laget.)

Kommunedirektøren har ingen større merknader til den overordna utnyttelsen som er foreslått for prosjektet, og mener den er tålbar og riktig for et sentrumsprosjekt. Kommunedirektøren er likevel skeptisk til å unnta tiltak fra å medregnes i utnyttelsen dersom de ordinære beregningsreglene tilsier at de skal medregnes, da dette antallet og omfanget av slike mindre tiltak kan medføre at de åpne uterommene oppfattes som tettere enn hva planforslaget nå gir inntrykk av. Vi ser at det er en utfordring knyttet til å sette en utnyttelsesgrad som skal sikre et byggevolum når det legges opp til et stort handlingsrom i boligandel, da høyere boligandel medfører flere potensielt målbare tiltak utenom bygningsmassen (balkonger, bodrom, sykkelskur, med mer). Dersom dette innebærer at man øker utnyttelsesgraden gir det en risiko for at man ved lav boligandel i stedet vil ha større bygningsvolum. Samtidig er det utbygger som ønsker denne store fleksibiliteten, og som etter kommunens oppfatning dermed må ta konsekvensen av den ved at man får mindre boligareal dersom man bygger flere balkonger. Kommunedirektøren ber om at temaet utredes og avklares i større detalj i høringsperioden, jamfør forslag til vedtak.

For å oppnå den utnyttelsen som er foreslått skal det etableres en del ny bebyggelse. Denne skal utformes i tråd med de overordnede kravene til høyder og %BYA, men skal også tilpasses landskapet, bymessige hensyn, forholdet til nabobebyggelse og ikke minst ivareta de bevaringshensyn som ligger i kvartalet og som er identifisert gjennom DIVE-analysen. Man har ønsket å legge opp til stor variasjon i bygningsutforming, samtidig som man vil ha kontroll på høyder og volum. Dette er løst ved å angi byggegrenser for de enkelte byggene i hvert felt, sammen med bestemmelser om vertikal oppdeling, sprang og samlet eller variert fasadeuttrykk. Det er egne bestemmelser per felt, i tillegg til bestemmelser spesielt til ny bebyggelse i regulert hensynssone bevaring. Kommunedirektøren vurderer at bestemmelsene sikrer at kommunen kan kreve en viss arkitektonisk kvalitet i de senere byggesakene.

Utearealer og lek /Uterom:

Planen har hatt fokus på uterom med stor variasjon og legger både opp til tradisjonelle uterom på balkong og på bakkeplan i tillegg til at det er lagt til rette for mangfoldig bruk av taklandskapet i kvartalet. Med maks antall boliger setter bestemmelsene krav om 3750m² uteoppholdsareal hvorav 1000m² areal skal være avsatt til lek. Det er sikret i planen at

1558m² uteoppholdsareal skal etableres på bakkenivå, hvorav 2X250m² er avsatt særskilt til nærlekeplass. Det øvrige arealet må etableres på balkonger og/eller tak. Det er dermed angitt et noe lavere krav til %-andel uteoppholdsareal som er lagt til terreng enn det sentrumsplanen legger opp til. Samtidig viser prosjektet et potensiale til uteopphold på tak på opptil 2337m². Det er ikke gitt bestemmelser som sikrer gjennomføring av enn viss kvalitet på uteoppholdsarealer på tak og det bør etter kommunedirektørens oppfatning vurderes om etablering av uteoppholdsareal på tak skal sikres tydeligere i bestemmelsene, selv om arealkravet tilsier dette. Det er stilt kvalitetskrav til opparbeidelsen av uterommene og det er angitt bestemmelse som sikrer at det blir tinglyst tilgang til uterommene på bakkeplan for allmennheten.

Planen løser ikke gjeldende kommuneplans krav til kvartalslekeplass på minimum 1500m². Dette er en gjentakende problemstilling i byutviklingsprosjekter som det kan være utfordrende å løse. Nasjonale og regionale føringer legger opp til høy tetthet i knutepunkt og sentrumsområder samtidig som kommunen krever en viss andel åpne arealer på bakkeplan til uteopphold, lek, rekreasjon i tillegg til ønsket om aktive og utadretta førsteetasjer i bysentrum. I angjeldende plan har man forsøkt å finne en løsning som kan fungere både som arena for kvartalslek og som gode gangforbindelser i byrommet. Forslagsstiller viser til at det er mer enn 1500m² areal på bakkeplan som ikke inngår i beregningen av uteoppholdsarealet, men som like fullt er uterom tilgjengelige for beboere og byens øvrige innbyggere.



GANGFORBINDELSER SIKRET I
PLANKART (FELT G1, G3, TORG):

f_G1:	538 m ²
f_G3:	719 m ²
f_Torg:	242 m ²
SUM:	1500 m ²

Disse arealene kan opparbeides på en slik måte at de fremstår attraktive for barn og unge og som generelt byrom. Kommunedirektøren har uttrykt skepsis til at man ikke imøtekommer kommuneplanens krav til kvartalslekeplass, men har forståelse for at den tradisjonelle ballplassen ikke er egnet som byrom i en tett sentrumsbebyggelse, og at det ikke nødvendigvis er slike aktiviteter som etterspørres av en viktig målgruppe for kvartalslekeplasser – større barn og ungdom. Da kan byrom som er tilgjengelige og trygge og som gir rom for å henge, se og bli sett og leke seg i klatrevegg og på balanseinstallasjoner kanskje gi bedre møteplasser og dermed mer aktive byrom. Kommunedirektøren ser at det er arealer til slike tanker i planforslaget, men kvaliteten er etter vår oppfatning ikke tilstrekkelig sikret i bestemmelser. Man må også se nærmere på behovet for å bedre forbindelser til andre områder i nærheten som kan levere de mer tradisjonelle kvalitetene til en kvartalslekeplass, fortrinnsvis Nesparken via Basartaket.

Parkering:

Det legges opp til parkering på flere nivåer i p-kjeller. Det er kun angitt makskrav til parkering, som legger seg litt under makskravet satt i sentrumsplanen (hhv 0,8 og 1 plass per boenhet for 3-roms). For næring er kravet satt til maks en plass per 100m² BRA. Det gitt bestemmelse om maks antall plasser i p-anlegget, satt til 280 plasser, hvorav 20 plassert er avsatt allmenheten. Det oppgis at dette er et krav stilt av Moss kommune, men kommunedirektøren er ikke kjent med i hvilken sammenheng dette kravet er stilt. Kommunedirektøren mener at sistnevnte bestemmelse kan komme i konflikt med bestemmelsen om makskrav, dersom boligandelen tilsier et lavere antall p-plasser. En overdekning av parkeringsplasser i sentrum vil stride mot kommunens overordnede mål

om å legge til økt andel reiser med sykkel og kollektiv, og bør vurderes nærmere.

Veier og trafikkforhold:

Planforslaget viser atkomst fra planområdet til hovedtrafikksystemet via Gregers gate. Det er vanskelig å finne en optimal løsningen for prosjektet, men på grunn av den lave trafikken i Gregers gate er det denne gaten som best kan tåle den trafikkøkning som kommer som følge av utbyggingen. Det er i tillegg foreslått en separat P-husadkomst fra Skoggaten for de nederste parkeringskjellerne i p-anlegget. Dette vil avlaste Gregers gate, men øke trafikkbelastningen i Svaebakken og Skoggata. Kommunedirektøren vurderer dette som uheldig, men ser at det er ulemper med begge løsninger og har foreslått at dette utredes ytterligere i høringsperioden. Det vises til kommunedirektørens vurdering i avsnittet «Merknad til kommune krav om felles planlegging» og til det vedlagte fagnotatet fra Sweco for ytterligere beskrivelse av vei- og trafikkforhold.

Kollektiv og sykkel

Planområdet ligger tilnærmet midt i sentrum med kort vei til holdeplass for både lokal og regional buss, gangavstand til skoler, barnehager, arbeidsplasser og handel. Det er trygg gang- og sykkelvei til jernbanestasjonen. Det vurderes ikke å være behov for å legge bedre til rette for bil- eller kollektivtrafikk, men det er innarbeidet tiltak for å bedre gang- og sykkelforbindelser gjennom og forbi prosjektet. Det har vært vurdert å føre en offentlig gang- og sykkelvei gjennom området for å korte ned forbindelsen mellom Fridtjof Nansens gate (Skarmyra) via Vincent Buddes plass til Fossen. Kommunedirektøren vil ikke anbefale en slik løsning, men har i stedet foreslått å forsterke eksisterende sykkelveinett i Svaebakken og gjennom Skoggata. Den høydeforskjellen man har i Svaebakken opp til Fridtjof Nansens gate må forseres inne i planområdet også, og vil dermed påvirke kvartalsutformingen i stor grad. Man vil ikke kunne etablere torget som nå er foreslått som et møte mellom gågata og det nye kvartalet, og den typen rask sykkelvei kan virke som en barriere som påvirker den øvrige aktiviteten i uterommene negativt. Målet med sykkelveiene er å skape et alternativ til bilkjøring, som kommunedirektøren mener bedre løses i gater med mindre aktivitet, slik at man kan opprettholde en viss fart. Fordi det likevel lages flere forbindelser gjennom området med hardt underlag betyr det ikke at man ikke kan bevege seg på sykkel gjennom området, men dersom man skal sykle raskt fra A til B velger man likevel å sykle utenom kvartalet.

Støy:

Planområdet er noe utsatt for støy fra omkringliggende gater, særlig fra Kongens gate. Det er gitt bestemmelser som gjør Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 eller nyere, gjeldende for ny bebyggelse. Det stilles krav til støyutredning, i tillegg til at det er gitt bestemmelser om at boenheter med støynivå over grenseverdi på fasade skal være gjennomgående og ha en stille side. Videre er det gitt bestemmelse om at minst halvparten av antall oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, hvorav minimum ett må være soverom. Kvartalsstrukturen gir gode, støyfrie uteoppholdsarealer og den totale bokvaliteten antas å kunne bli god til tross for at det aksepteres noe fasadestøy.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal være i tråd med retningslinjene i T-1442.

Eiendomsgrenser:

Det er stilt krav om felles planlegging av hele Sterudkvartalet som består av ni eiendommer og fem ulike grunneiergrupperinger. Planforslaget er utarbeidet med helhetlige og felles løsninger som delvis går på tvers av dagens eiendomsinndeling, i tråd med kommunens ønske. Kommunedirektøren har i tillegg anbefalt at forbindelsene gjennom kvartalet synliggjøres og forsterkes juridisk ved at de skilles ut som egne formål og ikke inngår i uteoppholdsareal for utbyggingsområdet. Dette kan medføre et behov for justering av eiendomsgrenser, som kan skje enten gjennom private grensejusteringer eller urbant jordskifte. Arbeidet med dette er igangsatt og forutsettes løst/avklart i høringsperioden.

ROS:

Det er utarbeidet en ROS-analyse som er vedlagt saken. Det identifiseres to forhold som kan utgjøre en viss risiko: Overvannsflom og mulig forurensning grunn. I planforslaget er det jobbet mye med håndtering av overvann på tak og terreng, og stilt krav til lokal håndtering. Det er innarbeidet klimapåslag. Løsningene er sikret i bestemmelsene og forholdet fremstår ivaretatt. Det er gitt bestemmelser om håndtering av forurensning grunn som sikrer trygghet at forholdet ivaretas før det iverksettes bygging på eiendommen.

I lys av forventet ny kunnskap om grunnforhold kan det bli behov for å oppdatere ROS-analysen slik at eventuelt risiko for ras identifiseres. Det vises til sakens avsnitt om grunnforhold lenger frem i dokumentet.

Økonomiske konsekvenser:

Tiltaket medfører ikke direkte økonomiske konsekvenser i forhold til budsjett og økonomiplan. Dersom det skal etableres private kummer må det utarbeides avtaler om dette slik at ikke kommunen får uforutsette kostnader knyttet til privat VA-anlegg. Ved eventuell igangsetting av boliger skal det betales tilknytningsavgift.

Dersom det skal stilles rekkefølgekrav til tilskudd til eller opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet som del av kvartalslekeplass må det utarbeides utbyggingsavtale som fastsetter ansvar, rettigheter og plikter.

Miljø og klimakonsekvenser:

Planforslaget etablerer ny bebyggelse på delvis ubebygget areal. Fortetting i eksisterende bebyggelse er i tråd med nasjonale målsettinger om klimavennlig vekst. Det er gitt bestemmelser om at det skal redegjøres for tiltak som minimerer energibruk og klimagassutslipp, i tillegg til valg av energiløsninger og byggematerialer. Det er også gitt bestemmelser om blå og grønne løsninger i uterommene og om luftkvalitet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert i planforslaget. Planområdet bærer preg av å ha vært under transformasjon en tid, og det relativt lite vegetasjon og dyreliv på tomten. Det er registrert noen svartlistede arter og det er lagt inn bestemmelser som sikrer riktig håndtering av disse. Det er ikke registrert sårbare arter på tomten, men det står en stor bøk på tomten som anses verdifull. Forslaget legger opp til å bevare denne og det er utarbeidet et fagnotat som redegjør for løsninger for dette. Ved nyplanting skal det benyttes lokale arter for å sikre et godt grunnlag for biomangfold. Det legges opp til lokal overvannshåndtering til dels i åpne løsninger og med gjenbruk av vann. Det etableres grønne løsninger på tak og legges til rette for dyrkningsmuligheter i drivhus. Det er stilt krav om pollinatorvennlige vekster. Det er ikke tatt endelig stilling til riving eller gjenbruk av Kongens gate 21, og det er derfor stilt krav om at det utarbeides et miljøregnskap for bygget som underlag for denne vurderingen. Kommunedirektøren oppfatter likevel at prosjektet legger opp til å begrense sitt klimaavtrykk i større grad enn hva vi vanligvis ser i utviklingsprosjekter.

Folkehelsekonsekvenser:

Planforslaget er et byutviklingsprosjekt som mener å legge til rette for positiv byforming ved å reparere ødelagte bystrukturer og danne kvartaler. Prosjektets høyder og skala kan oppfattes negativt av noen som ønsker en mer småskala-utvikling av byen, og enkelte kan bli berørt av tap av utsikt og gode solforhold. Totalt sett mener kommunedirektøren likevel at prosjektet har potensiale for å tilføre kvaliteter, spesielt i form av at sentrale byarealer som i dag har lav opplevelsesverdi nå blir gjort tilgjengelige og gitt nytt innhold.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn på delegert myndighet når rapport etter grunnundersøkelser foreligger, under forutsetning om at rapporten ikke medfører vesentlig endringer i prosjektets utforming, og med de innarbeidelser som er foreslått i vedtaket.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse 24.11.2020:

Behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse- 048/20:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kongens gate 17 m.fl. - Sterudkvartalet legges ut på offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10, når godkjent rapport etter tilleggsboringer ifm kommuneplanens arealplan foreligger, og eventuelle nødvendige omarbeidinger i kart, bestemmelser, planbeskrivelse og vedlegg er utført. Dersom rapporten medfører at prosjektet må endres vesentlig vil saken forelegges utvalget til ny behandling.

Det foreslås å oppheve deler av følgende gjeldende detaljreguleringsplan:

Samordnet regplan for jernbane/veg/havn, planID 271, vedtatt 02.09.1999, inkludert alle senere planendringer, og tilhørende bestemmelser. Forslag om oppheving legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10. Oppheving gjelder kun for den delen av planen som faller innenfor plangrensen for foreslått detaljregulering for Sterud-kvartalet.

Kommunedirektøren foreslår at følgende punkter må gjennomføres i det videre planarbeidet:

1. Det må vurderes om material- og fargebruk skal fastsettes i bestemmelser for å sikre tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen.
2. Det må vurderes om det skal angis rekkefølgekrav for tiltak utenfor planområdet for å sikre kvartalslekeplass.
3. Spørsmål om atkomst avklares endelig i høringsperioden. Kommunedirektøren igangsetter intern utredning av atkomst til prosjektet, for å avklare konsekvensene av å etablere avkjørsel til Skoggata, sett i sammenheng med andre planlagte trafikk- og bymiljøtiltak i sentrum. Dette kan inkludere nærmere vurdering av parkeringsbehov/krav.
4. Spørsmål om bevaring av Kongens gate 21 «Sparebankbygget» avklares i høringsperioden og skal blant annet baseres på et miljøregnskap.
5. Det må vurderes nærmere om man skal tillate mindre leiligheter enn 35m².

Kommunedirektøren foreslår følgende endringer i bestemmelsene:

- a. Balkonger og utkragede bygningsdeler må medregnes i utnyttelsesgraden i henhold til gjeldende beregningsregler. Dette innebærer at siste setning i femte avsnitt i bestemmelsenes punkt 4.1.1. strykes. «Utkragede balkonger med dybde inntil 1,8 m skal heller ikke medregnes»
- b. Det anbefales ikke utkragerer større enn 1,5 meter utfra fasadeliv/byggegrense. Det foreslås at femte ledd i bestemmelsens punkt 4.2.1 endres slik at det sikres at balkonger ikke krager ut mer enn 1,5 meter.
- c. Det skal angis bestemmelser som sikrer at det opparbeides uteareal med en viss møblering og kvalitet på tak og i gangforbindelser.
- d. Det skal angis bestemmelser som sikrer at områdestabiliteten ikke svekkes (dersom $F \geq 1,4$) eller forbedres (dersom $F \leq 1,4$).

Plan, bygg og teknisk 03.11.2020:

Behandling:

Forslag fremmet av Liv Leirstein, Fremskrittspartiet

Høydebestemmelsene i Sentrumsplanen skal overholdes.

Tilleggsforslag, Rødt, SV, MDG, AP og SP fremmet av Annette Lindahl Raakil, Senterpartiet
Følgende punkter tas inn som tilleggspunkter til rådmannens forslag til punkter som må gjennomføres i det videre planarbeidet:

6. Det må vurderes et alternativ der prosjektet ligger innenfor sentrumsplanens høydebestemmelser
7. Det forventes at intensjonene i planbeskrivelsen, slik de kommer til uttrykk i tekst og illustrasjoner, med hensyn til grønnstruktur, flerfunksjonalitet osv., realiseres i den faktiske gjennomføringen av prosjektet.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.
FrPs forslag fikk 2 stemmer (FrP og Ny Kurs) og falt
Posisjonens forslag til punkt 6 ble enstemmig vedtatt.
Posisjonens forslag til punkt 7 ble enstemmig vedtatt.

Plan, bygg og teknisk- 138/20:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kongens gate 17 m.fl. - Sterudkvartalet legges ut på offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10, når godkjent rapport etter tilleggsboringer ifm kommuneplanens arealplan foreligger, og eventuelle nødvendige omarbeidinger i kart, bestemmelser, planbeskrivelse og vedlegg er utført. Dersom rapporten medfører at prosjektet må endres vesentlig vil saken forelegges utvalget til ny behandling.

Det foreslås å oppheve deler av følgende gjeldende detaljreguleringsplan:
Samordnet regplan for jernbane/veg/havn, planID 271, vedtatt 02.09.1999, inkludert alle senere planendringer, og tilhørende bestemmelser. Forslag om oppheving legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10. Oppheving gjelder kun for den delen av planen som faller innenfor plangrensen for foreslått detaljregulering for Sterud-kvartalet.

Kommunedirektøren foreslår at følgende punkter må gjennomføres i det videre planarbeidet:

1. Det må vurderes om material- og fargebruk skal fastsettes i bestemmelser for å sikre tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen.
2. Det må vurderes om det skal angis rekkefølgekrav for tiltak utenfor planområdet for å sikre kvartalslekeplass.
3. Spørsmål om atkomst avklares endelig i høringsperioden. Kommunedirektøren igangsetter intern utredning av atkomst til prosjektet, for å avklare konsekvensene av å etablere avkjørsel til Skoggata, sett i sammenheng med andre planlagte trafikk- og bymiljøtiltak i sentrum. Dette kan inkludere nærmere vurdering av parkeringsbehov/krav.
4. Spørsmål om bevaring av Kongens gate 21 «Sparebankbygget» avklares i høringsperioden og skal blant annet baseres på et miljøregnskap.
5. Det må vurderes nærmere om man skal tillate mindre leiligheter enn 35m².
6. Det må vurderes et alternativ der prosjektet ligger innenfor sentrumsplanens høydebestemmelser.
7. Det forventes at intensjonene i planbeskrivelsen, slik de kommer til uttrykk i tekst og illustrasjoner, med hensyn til grønnstruktur, flerfunksjonalitet osv., realiseres i den faktiske gjennomføringen av prosjektet.

Kommunedirektøren foreslår følgende endringer i bestemmelsene:

- a. Balkonger og utkragede bygningsdeler må medregnes i utnyttelsesgraden i henhold til gjeldende beregningsregler. Dette innebærer at siste setning i femte avsnitt i bestemmelsenes punkt 4.1.1. strykes. «Utkragede balkonger med dybde inntil 1,8 m skal heller ikke medregnes»
- b. Det anbefales ikke utkragerer større enn 1,5 meter utfra fasadeliv/byggegrense. Det foreslås at femte ledd i bestemmelsens punkt 4.2.1 endres slik at det sikres at balkonger ikke krager ut mer enn 1,5 meter.
- c. Det skal angis bestemmelser som sikrer at det opparbeides uteareal med en viss møblering og kvalitet på tak og i gangforbindelser.
- d. Det skal angis bestemmelser som sikrer at områdestabiliteten ikke svekkes (dersom $F \geq 1,4$) eller forbedres (dersom $F \leq 1,4$).

Torunn Årset, direktør PMT
Moss 30.10.2020

Vedlegg i saken:

24.09.2020	Sterud-kvartalet_regulering på grunnen
24.09.2020	Sterud-kvartalet_regulering under grunnen
24.09.2020	Sterud-kvartalet_regulering samlet
30.10.2020	Reguleringsbestemmelser_20201029
24.09.2020	Planbeskrivelse_Planforslag til offentlig ettersyn_20200917
24.09.2020	Illustrasjonsprosjekt_20200904
24.09.2020	Gangpassasjer og kantsoner_20200904
24.09.2020	Lek_20200902
18.09.2020	Innspill til varsel om oppstart
24.09.2020	Mano Eiendom - Innspill til planbehandlingen
24.09.2020	DIVE-analyse Sterudkvartalet Moss
18.09.2020	Kongensgate 17 - verneevaluering
18.09.2020	Risiko- og sårbarhetsanalyse
18.09.2020	Fagnotat - brann
18.09.2020	Fagnotat - elektro
18.09.2020	Fagnotat - geoteknikk
18.09.2020	Fagnotat - historisk kartlegging forurenset grunn
18.09.2020	Fagnotat - overvann
18.09.2020	Fagnotat - renovasjon
18.09.2020	Fagnotat - støyfaglig utredning
18.09.2020	Fagnotat - trafikkanalyse
18.09.2020	Fagnotat - vann og avløp
18.09.2020	Fagnotat Arboricultural report
18.09.2020	Tilleggsnotat _overvann_VA
18.09.2020	Tilleggsnotat_geoteknikk_Skredfarevurdering