

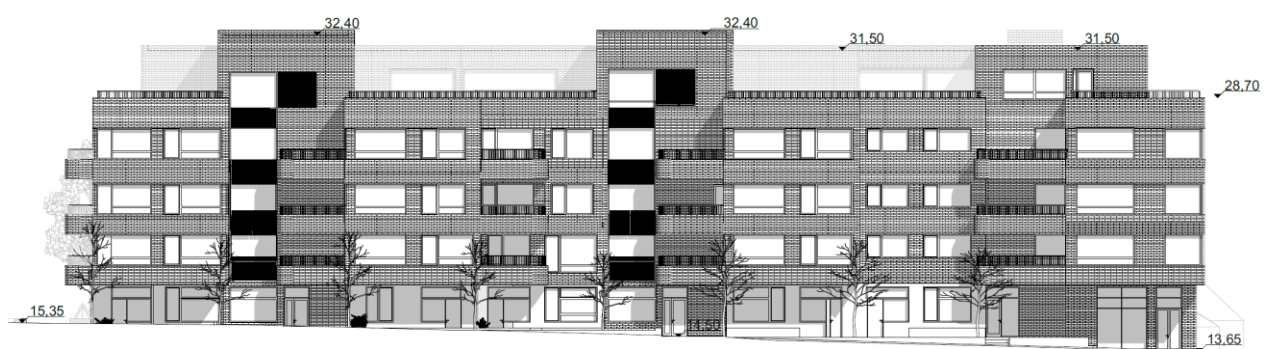


Moss kommune

Detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3

Planbeskrivelse

Utarbeidet av: Østvind Arkitekter AS



Datert: 20.12.2022

Revidert:

ØSTAVIND
ARKITEKTER

Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	5
2	PLANENS FORMÅL OG PLANPROSESSEN	6
2.1	PLANENS FORMÅL.....	6
2.2	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING	6
2.3	PLANPROSESSEN	7
3	PLANOMRÅDET OG EIENDOMMER SOM OMFATTES.....	8
4	PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER.....	9
4.1	FYLKESKOMMUNALE PLANER, REGIONALE PLANER OG FØRINGER	9
4.2	KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KOMMUNEDELPLANER	9
4.2.1	<i>Kommuneplanens arealdel (2021 – 2032).....</i>	<i>9</i>
4.2.2	<i>Kommunedelplan for Moss sentrum 2015-2026 (vedtatt i Bystyret 15.06.2015).....</i>	<i>10</i>
4.3	GJELDENDE REGULERINGSPLANER INNENFOR PLANOMRÅDET	11
4.4	TILGRESENDE PLANER	12
4.5	TEMAPLANER/ANDRE PLANER AV BETYDNING FOR PLANARBEIDET	12
4.5.1	<i>Klimaplan 2020 - 2030 (vedtatt 16.02.2021).....</i>	<i>12</i>
4.5.2	<i>Trafikksikkerhetsplan Moss og Rygge kommuner 2019-2023.....</i>	<i>12</i>
4.5.3	<i>Plan for hovednett for sykkeltrafikk Moss/Rygge 2019-2028 (vedtatt 16.06.2019).....</i>	<i>13</i>
4.5.4	<i>Boligsosial plan for Moss og Rygge 2017 (vedtatt i mai 2016).....</i>	<i>13</i>
4.6	STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	13
4.6.1	<i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).....</i>	<i>13</i>
4.6.2	<i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).....</i>	<i>14</i>
4.6.3	<i>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).....</i>	<i>14</i>
4.6.4	<i>Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).....</i>	<i>14</i>
4.6.5	<i>Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).....</i>	<i>15</i>
4.6.6	<i>NVEs retningslinjer for flom og skredfare i arealplaner (2/2011).....</i>	<i>15</i>
4.6.7	<i>Sikkerhet mot kvikkleireskred (nr. 1/2019).....</i>	<i>15</i>
4.6.8	<i>Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (vedtatt 01.11.2021).....</i>	<i>15</i>
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	16
5.1	EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG TILSTØTENDE AREALBRUK	16
5.2	LANDSKAP OG STEDETS KARAKTER	16
5.3	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	16
5.4	NATURVERDIER.....	17
5.5	REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER	17
5.6	TRAFIKKFORHOLD	18
5.7	BARNES INTERESSER	18
5.8	SOSIAL INFRASTRUKTUR	18
5.9	UNIVERSELL UTFORMING.....	18
5.10	TEKNISK INFRASTRUKTUR	18
5.11	GRUNNFORHOLD	19
5.12	STØYFORHOLD.....	19
5.13	LUFTFORURENSING	21
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	24
6.1	PLANGREP OG BEBYGGELSESKONSEPT	24
6.2	FORELØPIG PLANLAGT BEBYGGELSE.....	24

6.2.1	<i>Illustrasjoner av bebyggelse</i>	24
6.3	PLANLAGT AREALBRUK.....	30
6.4	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	30
6.4.1	§ 12-5 Nr. 1 Bebyggelse og anlegg	30
6.4.2	§ 12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur	31
6.5	BESTEMMELSESMRÅDER	32
6.5.1	#1	32
6.5.2	#2	32
6.5.3	#3	33
6.5.4	#4	33
6.5.5	#5	34
6.6	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING.....	34
6.6.1	<i>Bebyggelsens høyde</i>	34
6.6.2	<i>Grad av utnytting</i>	34
6.7	ESTETIKK.....	34
6.8	LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL	35
6.9	TRAFIKKLØSNINGER	36
6.10	PARKERING.....	36
6.11	TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR	36
6.12	MILJØOPPFØLGING	36
6.13	OVERVANN.....	37
6.14	STØY.....	37
6.15	LUFTKVALITET.....	38
6.16	UNIVERSELL UTFORMING	39
6.17	KOLLEKTIVTILBUD	39
6.18	KULTURMINNER.....	39
6.19	RENOVASJONSLØSNINGER	40
6.20	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	40
7	VIRKNINGER AV PLANEN	41
7.1	OVERORDNEDE PLANER.....	41
7.1.1	<i>Fylkesplanen for Østfold</i>	41
7.1.2	<i>Kommunedelplan for Moss sentrum 2015-2026 og kommuneplanens arealdel 2011-2022</i>	41
7.1.3	<i>Kommuneplanens arealdel (2021 – 2032)</i>	43
7.1.4	<i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</i>	43
7.1.5	<i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</i>	43
7.2	LANDSKAP/VEGETASJON	44
7.3	STEDETS KARAKTER	44
7.4	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	44
7.5	FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP. II I NATURMANGFOLDLOVEN	46
7.6	REKREASJONSINTERESSER/REKREASJONSBRUK.....	47
7.7	TRAFIKKFORHOLD	47
7.8	BARNES INTERESSER	48
7.9	SOSIAL INFRASTRUKTUR	48
7.10	UNIVERSELL UTFORMING	48
7.11	ENERGIBEHOV - ENERGIFORBRUK	48
7.12	RISIKO OG SÅRBARHET.....	48
7.13	TEKNISK INFRASTRUKTUR	50
7.14	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN.....	50
7.15	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER	50
7.16	INTERESSEMOTSETNINGER	51
7.17	AVVEINING AV VIRKNINGER	51

8	INNKOMNE INNSPILL.....	51
8.1	INNSPILL FRA: JAN SPANDOW, MOTTATT 08.01.2019.....	51
8.2	INNSPILL FRA: HAFSLUND NETT AS, MOTTATT 14.01.2019.....	51
8.3	INNSPILL FRA: STATKRAFT, MOTTATT 22.01.2019	52
8.4	INNSPILL FRA: NVE, MOTTATT 23.01.2019	52
8.5	INNSPILL FRA: BANE NOR, MOTTATT 05.02.2019.....	52
8.6	INNSPILL FRA: MOVAR/MIB, MOTTATT 06.02.2019	52
8.7	INNSPILL FRA: ADVOKAT SVERRE A. LOLLAND, MOTTATT 07.02.2019	53
8.8	INNSPILL FRA: CATHRINE MOLLATT, MOTTATT 10.02.2019.....	53
8.9	INNSPILL FRA: BOLIGSAMEIET RÅDHUSPlass, MOTTATT 12.02.2019	54
8.10	INNSPILL FRA: BYANTIKVAREN I MOSS KOMMUNE, MOTTATT 12.02.2019.....	54
8.11	INNSPILL FRA: STATENS VEGVESEN, MOTTATT 13.02.2019	55
8.12	INNSPILL FRA: FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN, MOTTATT 15.02.2019.....	55
8.13	INNSPILL FRA: ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, MOTTATT 20.02.2019.....	56
9	VEDLEGG TIL PLANBESKRIVELSEN.....	57

1 Sammendrag

Planområdet er en del av et sammensatt byområde i Moss sentrum. Det består av eiendom 2/1787 og grenser til Rådhusparken og Moss rådhus på den andre siden av Rådhusgata. I dag er tomten bebygd med et eldre hotellkompleks og parkeringsplasser. Planområdet har en størrelse på ca. 4,3 daa og avgrenses av Rådhusgata i sør, Fleischers gate i øst, sørsiden av bebyggelsen i Storgata i nord og blokkbebyggelse i vest. Det er regulert til sentrumsformål i gjeldende sentrumsplan.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for nye boliger og næringsarealer på eiendom 2/1787 med tilhørende uteområder og infrastruktur. Planlagt bebyggelse består av boligbebyggelse i 5 etasjer med en blanding av leilighetstyper som skal kunne bli attraktive boliger for en bred kjøpergruppe. Det legges til rette for annen bruk enn bolig i første etasje langs Rådhusgata og Fleischers gate. Felles leke- og uteoppholdsarealer blir opparbeidet i bakgården. I tillegg planlegges private balkonger.

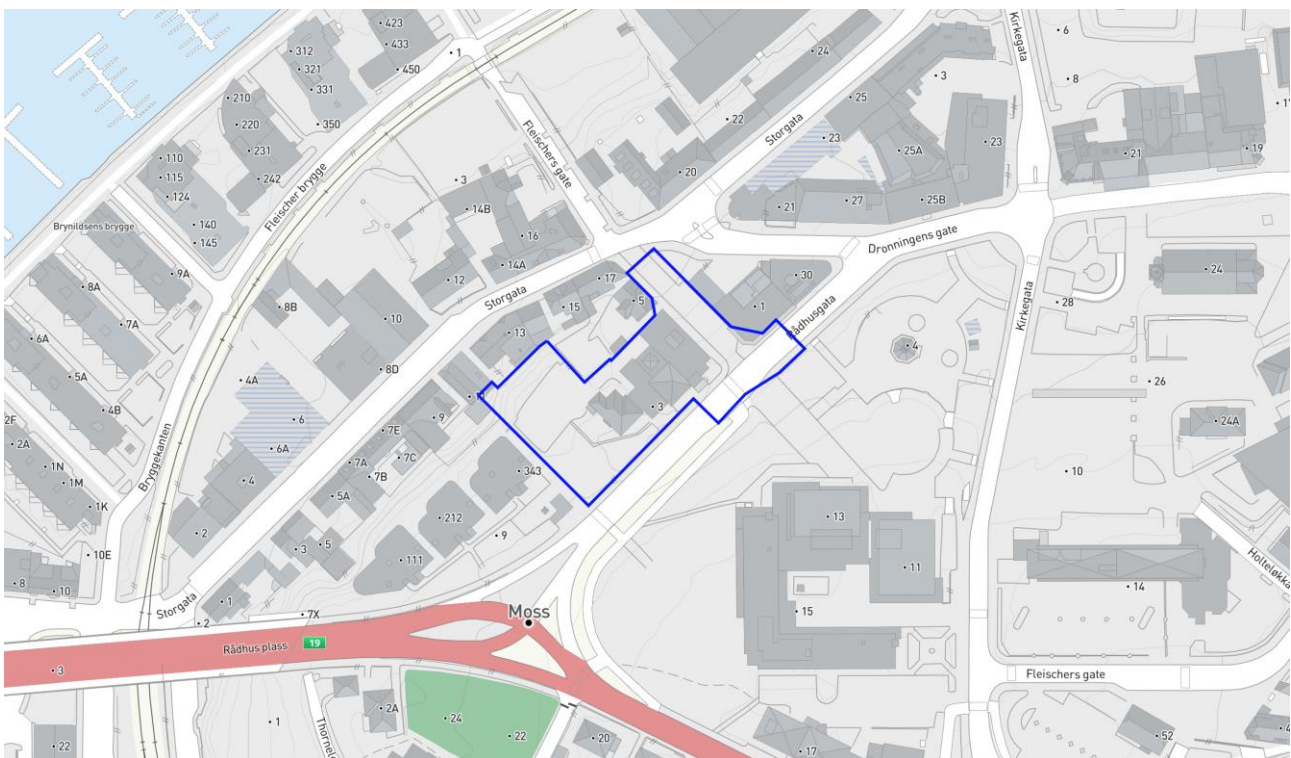
Planforslaget bidrar til videre utbygging av boliger i Moss sentrum i tråd med kommuneplanens overordnede intensjoner om å skape et tiltrekkende og funksjonsdyktig sentrumsområde. Boligene ligger i direkte tilknytning til handelsmuligheter, skoler og arbeidsplasser i sentrum og er innen kort gangavstand av jernbanestasjonen og fergekaien. I planforslaget legges det vekt på å ivareta verneverdig bebyggelse i Storgata som grenser til planområdet i nord samt å sikre god utforming, bokvalitet og materialbruk.

Detaljreguleringsplanen er i det vesentlige i samsvar med overordnede planer, rammer og føringer, men det legges opp til høyere byggehøyde og boligandel enn det sentrumsplanen legger til rette for. Planområdet ligger ved siden av en offentlig park og lekeområde, og framstår som godt egnet for nye sentrumsboliger.

2 Planens formål og planprosessen

2.1 Planens formål

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for nye byboliger og næringsarealer på eiendom 2/1787 samt tilhørende uteområder og infrastruktur. Tomten har gode tilknytninger til handel, transportknutepunkter, skoler og arbeidsplasser i nærområdet, og den er godt egnet til nye sentrumsboliger. Det legges vekt på å sikre god utforming, materialbruk og bokvalitet for å tilføre bysentrumet nye karakterdannende boliger.



Figur 1 Utsnitt av kommunekartet med planområdets avgrensing. Området er i dag bebygd med et eldre hotell og parkeringsplasser. I sentrumsplanen er området avsatt til sentrumsformål.

2.2 Krav om konsekvensutredning

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

Vurdering i henhold til § 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Vi vurderer at planen ikke er omfattet av vedlegg I, herunder nr. 25, og at planen derfor ikke skal konsekvensutredes etter § 6.

Vurdering i henhold til § 7 – Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Planen er ikke omfattet av § 7.

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

Vi kan ikke se at planen er omfattet av vedlegg II, og planen skal derfor ikke konsekvensutredes etter § 8.

Konklusjon

Reguleringsplanen krever ikke konsekvensutredning.

2.3 Planprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt i Moss kommune 13.12.2018. Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet på kommunens hjemmeside og i Moss Avis 03.01.2019. Naboer, offentlige høringsinstanser og andre interessegrupper ble varslet med brev samtidig. Merknadsfristen ble satt til 13.02.2019. I forbindelse med varslingen kom det inn 13 innspill. Forslagsstiller er R3 Utvikling v/ Mano Eiendom AS. Plankonsulent er Østavind Arkitekter AS.

Planforslaget var til førstegangsbehandling 21. juni 2021, men kommunen besluttet å ikke legge planen ut til høring og sende den på offentlig ettersyn.

Det ble etter dette gjort justeringer av planforslaget som administrasjonen sluttet seg til. Administrasjonen fremmet derfor en positiv innstilling til utvalget den 24. januar 2022, men utvalget besluttet likevel å ikke sende planforslaget på høring, men sendte det tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding.

Nå er planforslaget bearbeidet ytterligere, slik det følger av dette og andre tilhørende dokumenter.

3 Planområdet og eiendommer som omfattes

Planområdet ligger i Moss sentrum i tilknytning til Rådhusparken og Moss rådhus. Det består av eiendom 2/1787 og avgrenses av Rådhusgata i sør, Fleischers gate i øst, sørsiden av bebyggelsen i Storgata i nord og blokkbebyggelse i vest. Planområdets størrelse er ca. 4,2 daa.



Figur 2 Planområdets beliggenhet i Moss sentrum. Den gule linjen viser den planlagte sentrumsaksen i Moss

4 Planstatus og overordnede føringer

4.1 Fylkeskommunale planer, regionale planer og føringer

Fylkesplanen for Østfold – «Østfold mot 2050» (vedtatt i fylkestinget 21.06.2018)

Fylkesplanen Østfold mot 2050 skal samordne statens, fylkeskommunens og kommunenes virksomhet i Østfold. Fylkesplanen er oppdelt i to hoveddeler, samfunnsdelen og arealstrategien. I samfunnsdelen er det definert mål og strategier for hvordan det er ønskelig at fylket utvikler seg. Samfunnsdelen inneholder tre hovedtemaer levekår og folkehelse, verdiskaping og klima og miljø:

- Levekår og folkehelse: God livskvalitet for alle som bor i Østfold.
- Verdiskaping: Østfold skal være attraktiv for mennesker og kapital, og tilby et velfungerende arbeidsmarked. Vi skal ha et bærekraftig næringsliv preget av nyskaping, riktig kompetanse og samhandling.
- Klima og miljø: Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur, kulturminner og kulturlandskap, og som tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor.

I arealstrategien er planområdet markert som eksisterende tettbebyggelse.

Det er utarbeidet egne strategier for Mosseregionen i fylkesplanen. Regionen er bevisst det felles boligmarkedet og vil samarbeide om en variert boligutbygging. Det legges vekt på utbygging i form av fortetting og transformasjon i by- og områdesentre. Regionsenteret skal styrkes gjennom arbeidet med større felles kulturanlegg. Det skal jobbes aktivt for gode transportløsninger internt i og inn/ut av regionen. Regionen skal prioritere trafikk og miljøtiltak som bygger opp under regionens bolig- og senterstruktur.

Estetikkveileder for Østfold (vedtatt i 2009)

Veilederen har til hensikt å gi regional rettledning om estetikk i forbindelse med utbygging og utvikling i landskapet mellom og rundt byene og tettstedene i Østfold. Veilederen fokuserer mest på det åpne kulturlandskapet mellom byene, tettstedene og randsonen, samt ivaretagelse av lokal byggeskikk.

4.2 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

4.2.1 Kommuneplanens arealdel (2021 – 2032)

Den 23. mars 2021 vedtok kommunestyret en ny kommuneplan. Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, gjelder foran den nye kommuneplanen med unntak av

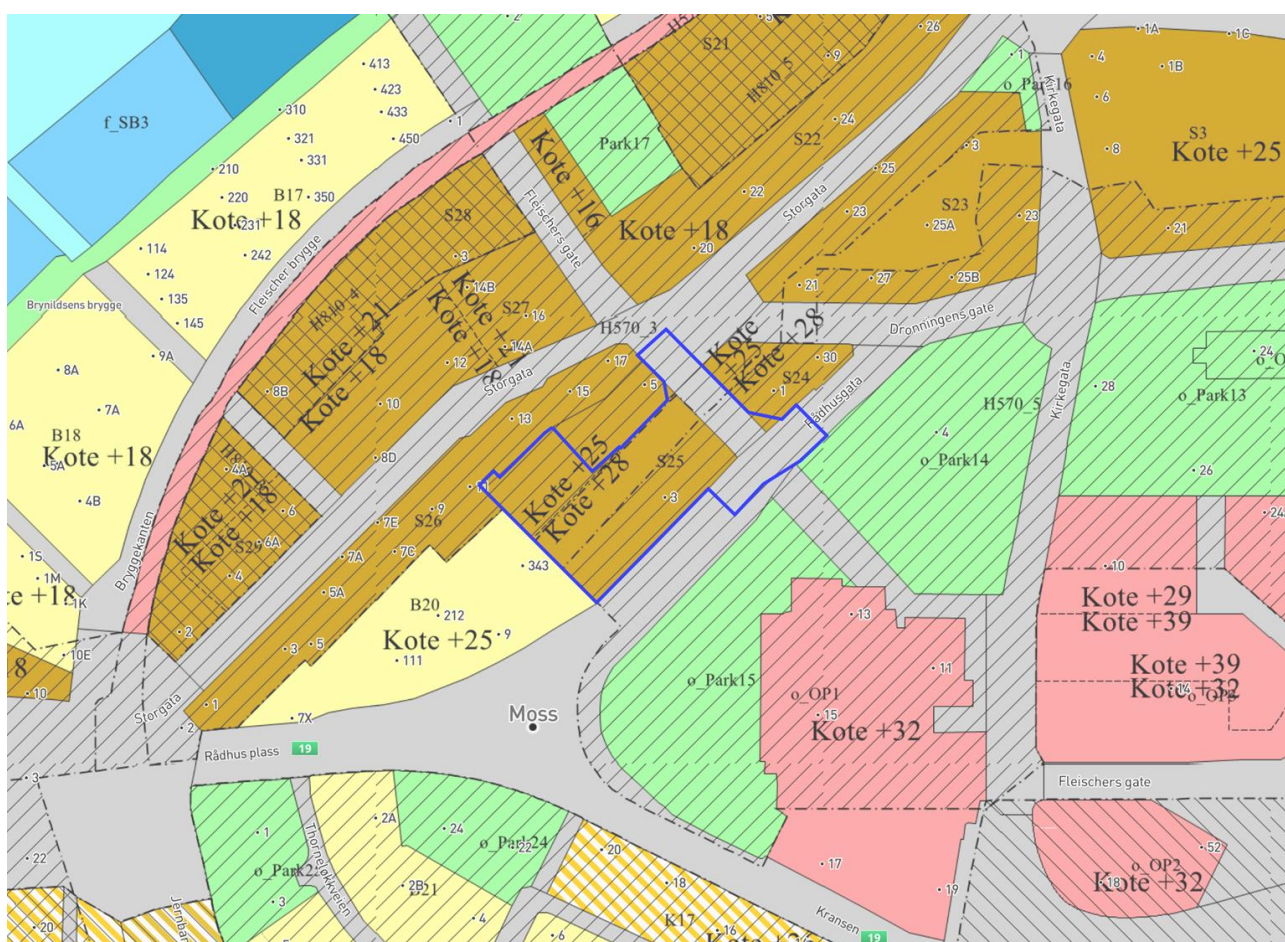
bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred. Dette er forhold som er relevant for saken.

4.2.2 Kommunedelplan for Moss sentrum 2015-2026 (vedtatt i Bystyret 15.06.2015)

Planområdet er en del av den gjeldende sentrumsplanen for Moss kommune. Sentrumsplanens hovedmål er å styrke sentrum som regionens kommersielle og kulturelle tyngdepunkt, med variert tilbud av boliger, arbeidsplasser og opplevelser. Byens kontakt med vann og sjø skal forsterkes og byens historiske og kulturmessige identitet vektlegges. Området er avsatt til sentrumsformål og utgjør kvartal S25. Relevante føringer i sentrumsplanen for ny bebyggelse er blant annet:

- Universell utforming: Bygninger, utearealer og anlegg som er publikumsrettet og/eller offentlig tilgjengelige skal være universelt utformet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- Støy: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk.
- Overvannshåndtering: Overvann skal som hovedregel fordrøyes lokalt innenfor byggeområdet.
- Uteoppholdsareal og lekeplasser: Innenfor områder avsatt til sentrumsformål er det krav til minimum 15 m² uteareal per boligenhet. Utearealet kan ivaretas på balkong og takterasse. 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. For boligbebyggelse med flere enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m² pr. 25 boligheter. Minimum 50% av felles uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes.
- Parkering: Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål, bør det ikke tillates parkering etablert i førsteetasje/gatenivå. For boliger stilles krav om framlagt, egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrige felles parkeringsanlegg bør tilrettelegges for elbil. Omfang bør vurderes i hver enkelt byggesak. For boliger anbefales minimum 0,5 plass per boligenhet og maksimum 1 plass per boligenhet for 3-roms leiligheter eller større, minimum 0,4 plass per boligenhet og maksimum 1 plass per boligenhet for 2-roms leiligheter og minimum 0,3 plass per boligenhet og maksimum 0,5 plass per boligenhet for 1-roms leiligheter og hybler. For næring og tjenesteyting anbefales maksimum 1 parkeringsplass per 100 m² areal.

- Bystruktur: Ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen, eventuelt bidra til tydeliggjøring og tilbakeføring der strukturen er uklar eller fjernet. Gjenbygging av gateløp er ikke tillatt, og overbygninger skal unngås.
- Bebyggelsens plassering: Bebyggelse kan oppføres i formålsgrense der hvor ikke annen byggegrense er fastsatt. Tett bebyggelse (BYA = 50 % eller høyere) kan oppføres i nabogrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge fortauslinje eller annet offentlig byrom, med mindre annen byggegrense er angitt.
- Byggehøyde: I kvartal S25 tillates det ikke høyere bebyggelse enn kote +25 i den nordvestre delen av kvartalet og ikke høyere bebyggelse enn kote +28 i den sørøstre delen av kvartalet.
- Grad av utnyttning: I kvartal S25 tillates 75%-BYA. Boligformål tillates utgjøre inntil 75% av totalt bruksareal.



Figur 3 Utsnitt av sentrumsplankartet. Planområdets avgrensning vises med blå linje

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Planområdet er uregulert på detaljnivå, bortsett fra en del av Rådhusgata.

4.4 Tilgrensende planer

Mot sørvest på den andre siden av Rådhusgata er Rådhusparken og tilgrensende veier regulert i reguleringsplanen for området mellom Torget, Kirkegata, Rådhusgata, Kransen, Fjordvegen, Nyquistgate, Høienhaldgata, Vogts gt., Skoggata og Holteløkka (nasjonal arealplanID 104_223; vedtatt 20.09.1990).

4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

4.5.1 Klimaplan 2020 - 2030 (vedtatt 16.02.2021)

Planen legger det strategiske grunnlaget for kommunens arbeid for å redusere klimagassutslipp mot år 2030.

Moss kommune bidra til å løse utfordringen ved å ha en høyere målsetting enn det globale gjennomsnittet. Derfor skal klimagassutslippene reduseres med 60 % innen 2030 sammenliknet med 2016-nivå.

Fjernvarme, mer miljøvennlige biler, utvikling av gang- og sykkelstrekninger, kollektivtrafikk m.m. er nevnt som viktige tiltak for å redusere klimagassutslipp. I planen presiseres det videre at lang levetid på bygg er viktig for måloppnåelsen. Kommunen skal ha et fokus på større arealeffektivitet og flerbruk/ flerbruksmuligheter i alle bygg.

4.5.2 Trafikksikkerhetsplan Moss og Rygge kommuner 2019-2023

Planen setter fokus på trafikksikkerhetsarbeid i Moss og Rygge kommuner (Moss kommune etter sammenslåing). Kommunen har en nullvisjon, altså at det ikke skal være noen drepte eller hardt skadde i trafikken. Trafikksikkerhetsarbeidet går følgelig ut på forebyggende tiltak slik at ulykker ikke oppstår. Planen sier følgende om plan- og byggesaksbehandling:

Det er viktig med god kommunikasjonsflyt mellom teknisk avdeling og plan- og byggesak, slik at reguleringsplanprosessene får viktige innspill vedrørende teknisk infrastruktur på et tidlig tidspunkt i prosessen. Utbygging av teknisk infrastruktur for myke trafikanter som for eksempel gang- og sykkelveier samt fortau bør sikres fortrinnsvis gjennom rekkefølgebestemmelser i plan.

Planen tar videre for seg hvordan kommunen skal jobbe for å redusere ulykkesrisiko.

4.5.3 Plan for hovednett for sykkeltrafikk Moss/Rygge 2019-2028 (vedtatt 16.06.2019)

Planen er en overordnet plan for videre utvikling av et fremtidig hovednett for sykkeltrafikk i Moss og Rygge (nå Moss kommune). Den overordnede målsetningen er beskrevet på side 5.:

Overordnet målsetning for Mossregionen er å redusere bilbruk og øke andel reisende som går, sykler eller bruker kollektivt transportmiddel. I tillegg skal det utvikles et attraktivt tilbud for gående og syklende.

Planen presenterer visjon og mål for sykkelbyen Moss og kartlegger ulike målpunkt i byen. Sykkelveinettet i Moss kommune blir analysert, og planen foreslår forbedringer og fastsetter de viktigste sykkelrutene. Planen beskriver i tillegg prioriterte tiltak for å gjøre Moss til en mer sykkelvennlig by.

4.5.4 Boligsosial plan for Moss og Rygge 2017 (vedtatt i mai 2016)

Planen setter fokus på boligen som en viktig levekårsfaktor og setter rammer for boligbygging i Moss og Rygge. Kvaliteten på alle boliger skal være god og boliger skal plasseres i bomiljøer som fremmer livskvalitet, særlig for barnefamilier. Universell utforming av boliger og boligområder skal gi grunnlag for trygghet og redusert behov for bistand. Planen beskriver en del boligsosiale utfordringer og gir til slutt forslag til tiltak.

Kommunen har satt i gang arbeid med ny kommunedelplan for bolig som skal erstatte den boligsosiale planen fra 2017. Nye kommunedelplan for bolig er imidlertid ikke ferdig.

4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

4.6.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Formålet med retningslinjene er blant annet å ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare

og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

4.6.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet.

4.6.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Hensikten med retningslinjen er å stimulere til og bidra til reduksjon av klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging gjennom planleggingen. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Kommunene og fylkeskommunene skal i sin overordnede planlegging innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, der det også tas hensyn til effektiv ressursbruk for samfunnet. Dette bør inkludere tiltak mot avskoging, og eventuelt økt opptak av CO₂ i skog og andre landarealer, og videre sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med disse retningslinjene. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes.

4.6.4 Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)

Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

4.6.5 Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)

Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger luftkvalitetsproblemer.

4.6.6 NVEs retningslinjer for flom og skredfare i arealplaner (2/2011)

Dokumentet gir prinsipper for beskyttelse mot flom og skred i utsatte områder. Retningslinjene viser hvordan kommunene kan oppfylle kravene som følger av plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift.

4.6.7 Sikkerhet mot kvikkleireskred (nr. 1/2019)

Formålet til veilederen finnes på side 4.:

Formålet med denne veilederen er å gi en metodikk for geotekniske utredninger og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred i kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper, som oppfyller krav til sikker byggegrunn som gitt i plan- og bygningsloven (pbl) § 28-1.

Veilederen gjelder i områder under marin grense og er primært rettet mot utredningsbehovet i plansaker og byggesaker.

4.6.8 Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (vedtatt 01.11.2021)

Strategien inneholder Riksantikvarens redegjørelse for utfordringer ved by- og stedsutvikling. Strategien tar videre for seg mål og anbefalinger for forvaltning av kulturmiljøer i byer og tettsteder. Gjennom denne strategien ønsker Riksantikvaren å bidra til god forvaltning av kulturminner og kulturmiljøer.

5 Beskrivelse av planområdet

5.1 Eksisterende bebyggelse og tilstøtende arealbruk

Eiendommen er bebygd med et hotellkompleks som driftes som hotell. Bygningsmassen er noe utidsmessig og trenger renovering som gjør at det ikke er ønsket å satse på videre hotелldrift. I tillegg ligger noen parkeringsplasser i den nordvestre delen av tomten.

5.2 Landskap og stedets karakter

Planområdet er en del av et sammensatt bymiljø. Boligbebyggelsen i Rådhusgata 9, som ligger inntil planområdet mot vest, består av 3 frittliggende boligblokker. Videre innover Rådhusgata og Dronningens gate ligger tyngre kvartalsbebyggelse med stor andel næring. Nordvest for planområdet ligger eldre, lav bebyggelse i Storgata. Mesteparten av tomten er bebygd. Den sørvestre delen av planområdet er bevokst med busker og enkelte høyere trær.

Terrenget på tomten har en smal, flat del på høyde med Rådhusgata (på kote +14) og faller deretter relativt bratt ned mot Storgata (på ca. kote +10) med unntak av en bred brink i nordvestre del av planområdet.

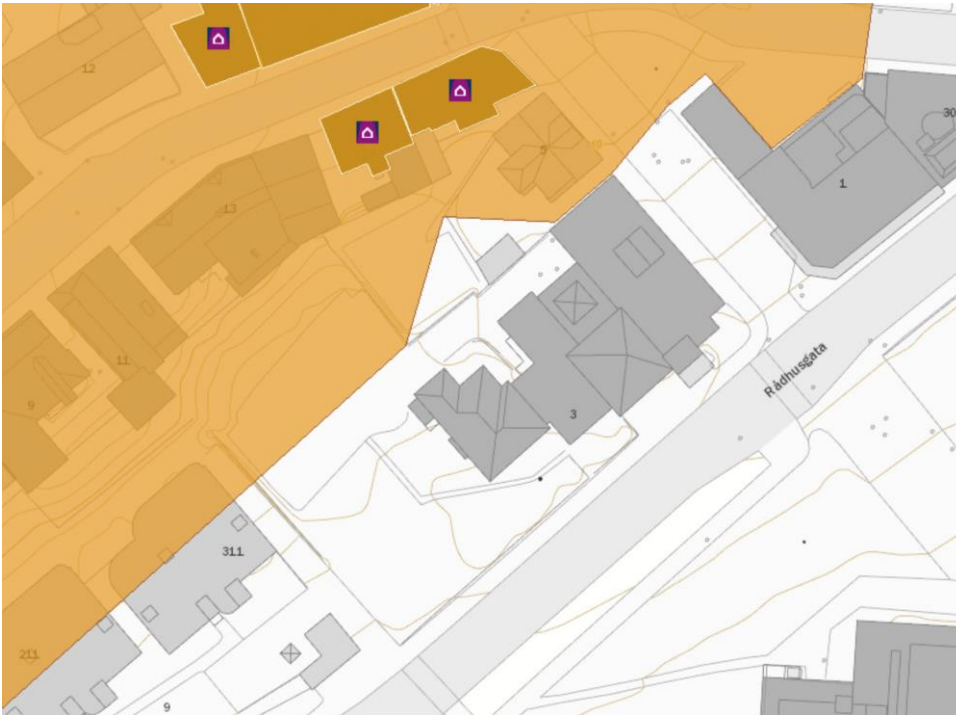
5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet grenser til bevaringsverdig bebyggelse i nordvest. Storgata 15 var bygd i 1905 og benyttes i dag som forretning og bolig. Huset er vernet etter plan- og bygningsloven, noe som betyr at man ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering må se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. Storgata 17 var bygd i 1850 og har høy bevaringsverdi med en representativitet for husrekken Storgata 13, 15 og 17. Huset er SEFRAX-registrert og er vernet etter plan- og bygningsloven.

Deler av planområdet er omfattet av hensynssoner for bevaring av kulturmiljø Kirketorget/Rådhusparken og Storgata (H570). I hensynssonene bør kulturhistorisk verdifull bebyggelse og byrom, herunder gater, plasser og grøntområder, søkes bevart. Områdets særpregede miljø og karakter bør være lesbart og skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

På Kirketorget og i Rådhusparken skal eksisterende og ny bebyggelse styrkes som romlig og funksjonell ramme om parken med en enhetlig gesims og utadrettet virksomhet på gateplan. Kirkens og rådhusets visuelle dominans i bybildet skal opprettholdes og legges til grunn ved nye byggetiltak i kirkas omgivelser.

I Storgata/Tollboden/Kanalen nordre skal Storgatas historiske karakter videreføres. Nye tiltak bør utformes med hensyn til eksisterende bygningsmiljø, herunder skala, form, materialbruk og plassering langs gata. Prinsippet om lav bebyggelse mot Storgata og høyere i bakkant bør legges til grunn. Rådhusaksen, inkludert byboligene langs Storgata, Chrystiehagen og parken på Fleischer brygge, skal ivaretas og styrkes som et sammenhengende og historisk bymiljø.



Figur 4 Utsnitt av kulturminnekartet som viser de bevaringsverdige husene og hensynssonen for bevaring av kulturmiljø i Storgata

5.4 Naturverdier

Eiendommen har vært bebygd i lang tid, og det finnes ikke unike biotoper innenfor planområdet. I nærheten av planområdet er det registrert funn av platanlønn (*Acer pseudoplanatus*) som er en fremmed art med svært høy risiko for spredning. Det har også blitt funnet stær (*Sturnus vulgaris*) i Rådhusparken, en fugleart som er nær truet.

5.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Eiendommen er omsluttet av gjerde på alle kanter og er ikke mye brukt til rekreasjon. På den andre siden av Rådhusgata ligger Rådhusparken med offentlige uteområder, sitteplasser, gressplen og høye trær. Om vinteren blir en skøytebane etablert i parken.

5.6 Trafikkforhold

Området er sentralt plassert i forhold til kollektivtrafikk, kjøpesenter og handel. Et bredt utvalg av offentlige tjenester ligger innen gangavstand i Amfi Moss og Dronningens gate. Gangforbindelser er i utgangspunkt gode, og det er opparbeidet fortau langs med eiendommens sørlige og østre grense. Nærmeste bussholdeplass med hyppige bussavganger ligger i Jernbanegata ca. 340 m sør for planområdet. Busstasjonen ligger ca. 265 m nordvest for planområdet. Togstasjonen i Jernbanegata ligger ca. 340 m sør for planområdet.

Rådhusgata har fartsgrense 30 km/t og er forholdsvis oversiktlig. Fleischers gate er ikke åpen for gjennomkjøring, og den benyttes til parkering og adkomst til hotellkomplekset.

5.7 Barns interesser

Eiendommen kan ikke sies å være egnet til lek og opphold for barn. Det er heller ikke kjent at barn i nevneverdig grad benytter eiendommen til lek og opphold.

5.8 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger med nærhet til skoler, barnehager, legekantor, og annen tjenesteyting. Nærmeste barnehager er Kråka FUS kulturbarnehage som ligger i Storgata ca. 80 m nordvest for planområdet og Glassverket barnehage som ligger på Jeløya ca. 520 m vest for planområdet. Nærmeste ungdomsskole er Verket skole ca. 1,7 km nordvest for planområdet, og nærmeste videregående skole er Kirkeparken videregående skole som ligger inntil kirka 200 m øst for planområdet.

5.9 Universell utforming

Fleischers gate har en helning på ca. 8,3% (1:12), og kan utgjøre et hinder mot universell utforming. Rådhusgata som gir ellers adkomst til planområdet er forholdsvis flatt. Innenfor planområdet er høydeforskjeller på ca. 4 meter enkelte steder som kan være utfordrende for universell utforming av uteområder.

5.10 Teknisk infrastruktur

Det ligger vann-, avløps- og elektrisitetsinfrastruktur på tomten fra før. En nettstasjon er blitt etablert i hotellkomplekset som rom i bygg, og denne skal ivaretas ved oppføring av ny bebyggelse. En vannledning ligger under Fleischers gate nordøst for planområdet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg, og fjernvarmenettet er etablert i planområdet. Ny bebyggelse kan enkelt kobles på dette.

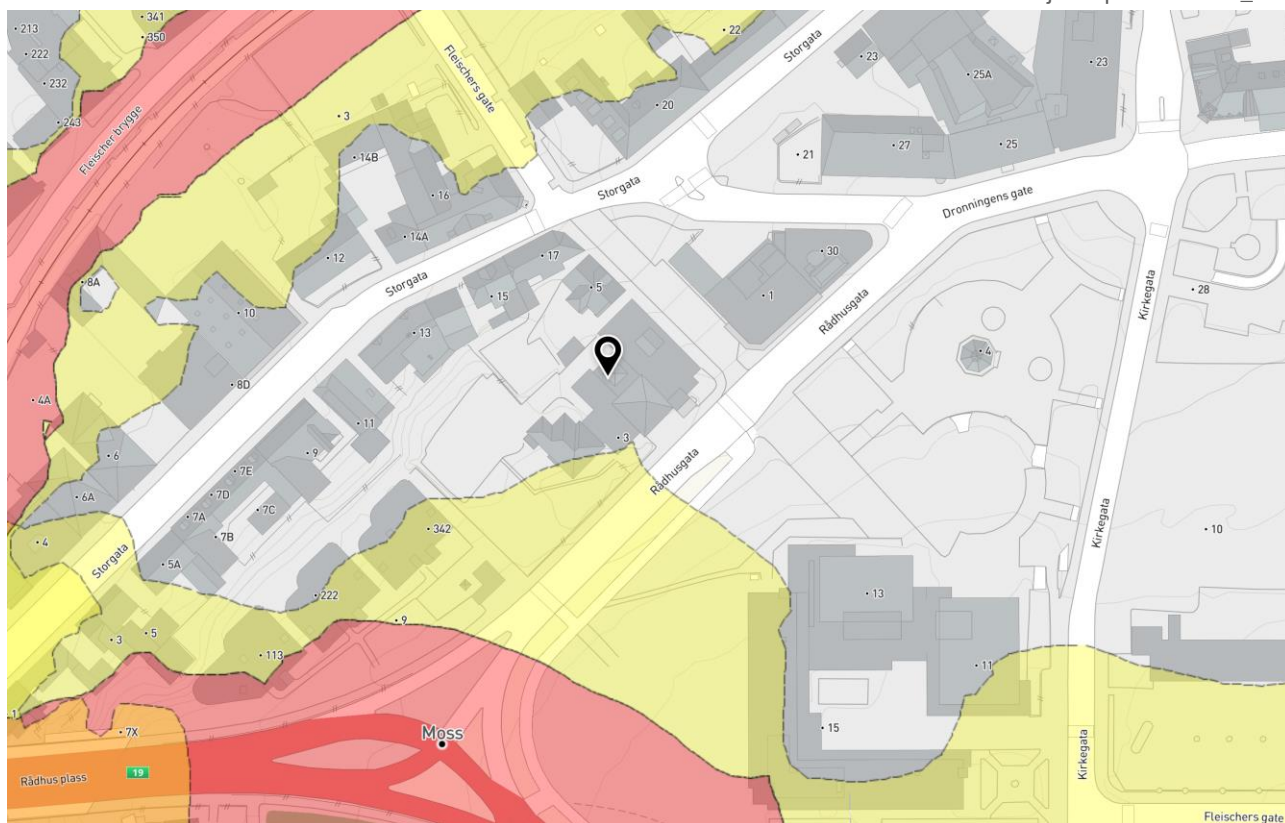
5.11 Grunnforhold

Mesteparten av planområdet består av fyllmasser og løsmasser ifølge kartdatabasen til Norges geologiske undersøkelse. Tomten ligger i sin helhet under marin grense. Det er en moderat til lav risiko for radon.

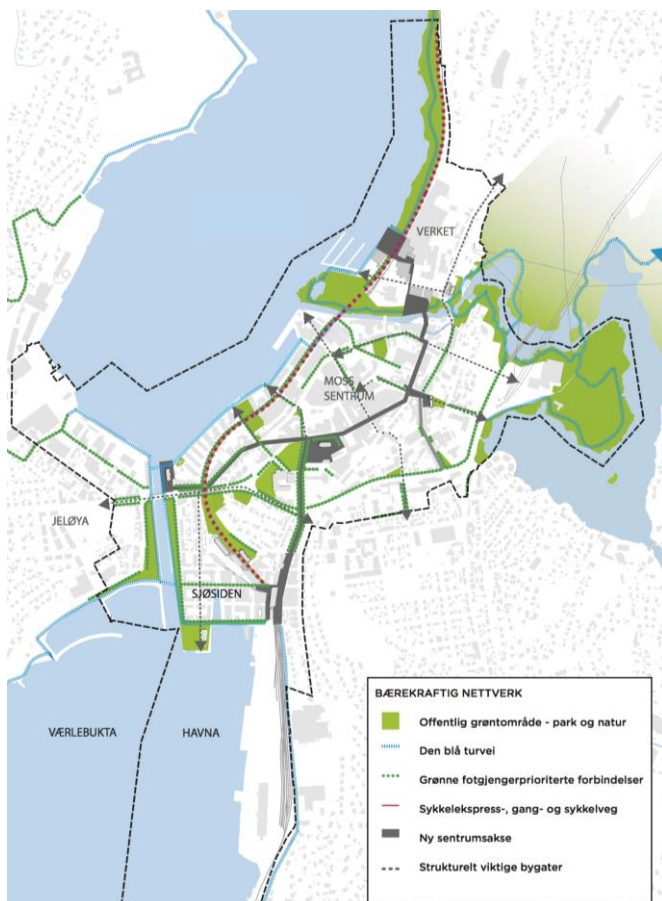
Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en geoteknisk rapport som viser at det øverst på tomta er mellom 1-3 m med fyllmasse og tørrskorpe av grus, sand og silt. Derunder er det fast morenemateriale av leire med mye innhold av grus, sand og silt. Det ble ikke registrert kvikkleire i planområdet, og området er vurdert som stabilt.

5.12 Støyforhold

Den sørvestlige delen av planområdet ligger i gul støysone. Rådhusgata er en viktig omkjøringsgate i byen. Trafikkbildet forventes endre seg på kort og lang sikt som følge av videre utvikling andre steder i sentrum. I steds- og mulighetsanalysen «Moss - En by i endring» utarbeidet av Rambøll og DARK Arkitekter fra 2014 er Rådhusgata utpekt som en grønn, fotgjengerprioritert forbindelse. Planområdet ligger i nærheten av den nye sentrumsaksen, og det kan forventes at støy fra biltrafikk vil fortsatt påvirke tomten i framtiden.



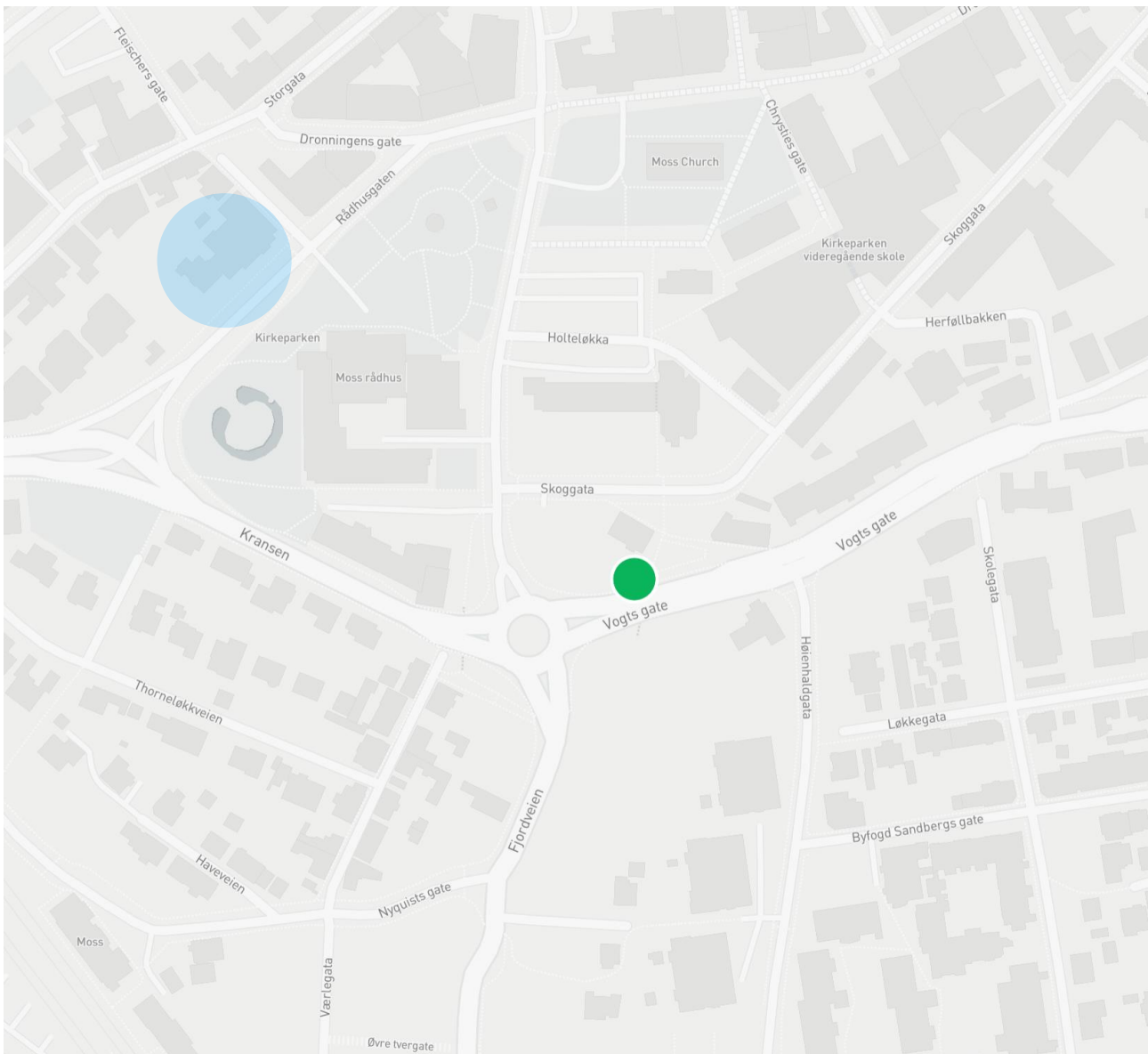
Figur 5 Utsnitt av støysonerkart – viser støy fra rv. 19 og jernbane



Figur 6 Utsnitt av mulighetsstudie som viser framtidige forbindelser i Moss sentrum

5.13 Luftforurensing

Generelt er den største kilden til lokal luftforurensning veitrafikk med utslipp av eksos og asfaltstøv fra piggdekk. Vi har undersøkt måledata for luftkvalitet på NILU sine nettsider ([Historiske data | NILU – Norsk institutt for luftforskning](#)). Plassering av målestasjonen er vist på kartutsnittet under:



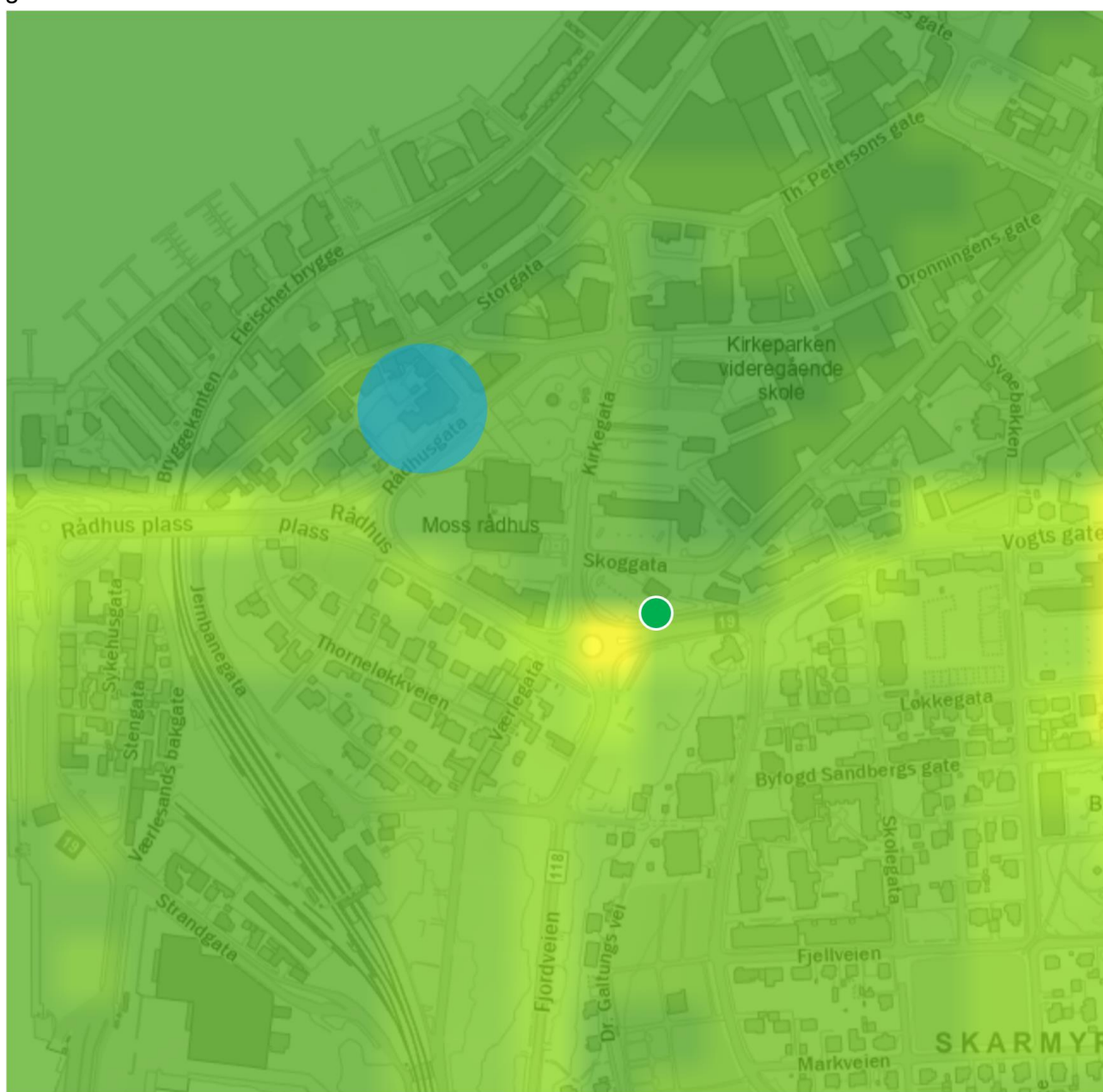
Figur 7 Plassering av målestasjon vist med grønn sirkel, og planområdet er vist med lyseblå sirkel.

Målestasjonen er plassert ca. 250 meter fra planområdet, men Rv. 19 ligger ca. 100 meter fra planområder på det nærmeste. Målestasjonen hadde ikke data for alle døgn for det forrige året. Tidligere år hadde imidlertid data for de døgnene som manglet. Ved å legge sammen data fra 2019, 2020 og 2021, fikk vi et samlet datasett for ett år. Datagrunnlaget resulterte i følgende beregning:

	Antall dager tot	Årsmiddel $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Antall dager vinter	Vintermiddel $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO2	365	20,28	181	20,62
		Antall døgn, $\geq 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Antall døgn, $\geq 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$	
PM10	365	15	4	

Figur 8 Utrekning etter T-1520 tabell 1

Vi ser av beregningen at NO₂-verdiene er langt lavere enn grenseverdiene for både gul og rød sone. PM₁₀-verdiene tilsier at målestasjonen ligger i gul sone for luftkvalitet. Planområdet ligger imidlertid lenger unna Rv. 19 enn målestasjonen, så det er likevel ikke klart at planområdet ligger i gul sone.



Figur 9 Kartutsnitt (Luftkvalitet i Norge (miljodirektoratet.no)) - beregnede PM10-verdier kl. 16.00 den 01.12.2022 (målestasjon illustrert med grønn sirkel og planområdet illustrert med blå sirkel)

Vi ser videre av kartutsnittet over at forurensningen er beregnet til å være vesentlig større ved målestasjonen enn ved planområdet. De beregnede PM₁₀-verdiene ([Luftkvalitet i Norge](#) (miljodirektoratet.no)) er stadig høyere ved målestasjonen enn ved planområdet. Disse beregningene vurdert sammen med vår beregning av antall døgn med overskridende verdier ved målestasjonen, tilsier at planområdet trolig ligger utenfor gul sone. Det er ikke foretatt nærmere beregning av luftkvaliteten innenfor planområdet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Plangrep og bebyggelseskonsept

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av boligbebyggelse på eiendom 2/1787. Det åpnes for at første etasje langs Rådhusgata og Fleischers gate kan brukes til annet formål enn bolig.

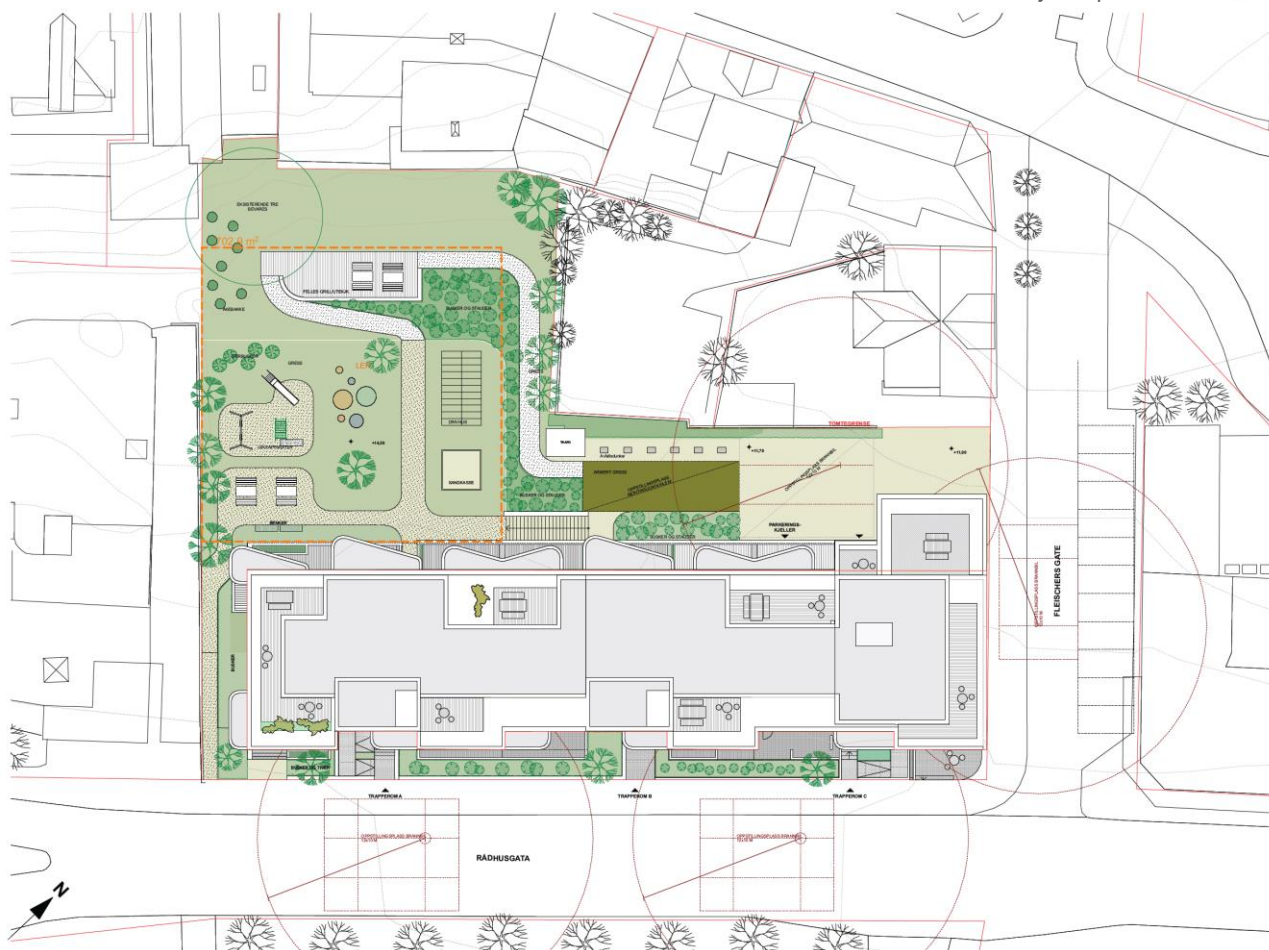
6.2 Foreløpig planlagt bebyggelse

Foreløpig planlagt bebyggelse danner en sammenhengende boligrekke langs Rådhusgata og strekker seg rundt hjørnet og følger deretter Fleischers gate et stykke. Illustrert prosjekt legger opp til 5 770 m² BRA, hvorav parkeringskjeller utgjør ca. 1 450 m² og en næringsdel i 1. etasje utgjør ca. 170 m² BRA. Det er foreløpig planlagt 39 boenheter med varierende størrelse mellom ca. 45 m² og ca. 150 m². Alle leiligheter har eget soverom. Det er planlagt 4 etasjer pluss en delvis inntrukken 5. etasje.

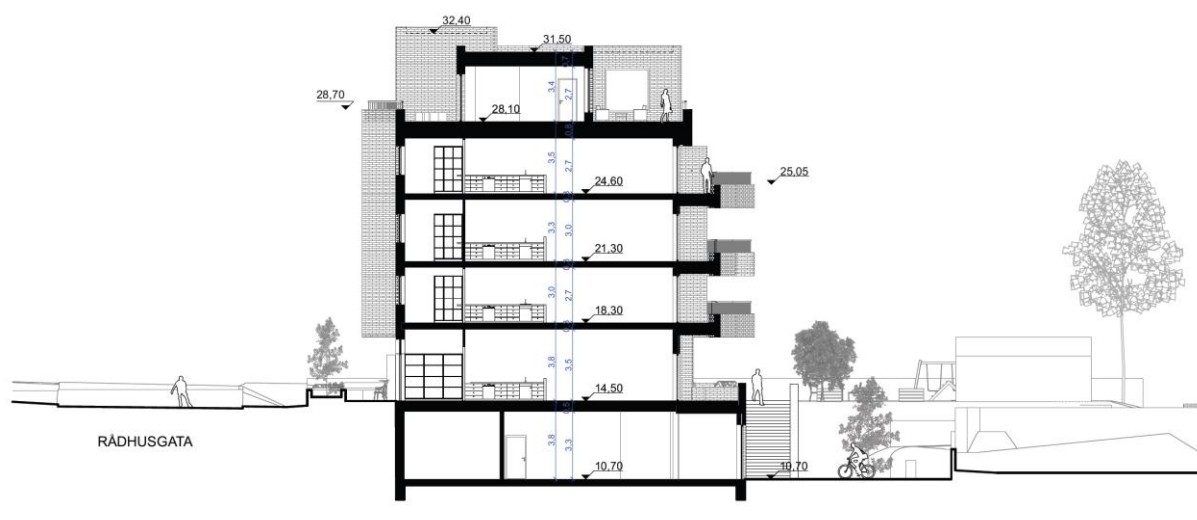
Kjøreadkomst er plassert i Fleischers gate. Gangadkomst er planlagt etablert både fra Rådhusgata og fra Fleischers gate. I bakgården etableres atkomst, oppstillingsplass for brannbil og renovasjonsbil samt nedgravde avfallsbeholdere. I tillegg etableres uteoppholdsarealer på taket til parkeringskjelleren og på andre ubebygde arealer. Langs Rådhusgata skal det være tydelige horisontale bånd. Bygningen trekkes tilbake fra fortauskanten, og 1. etasje trekkes ytterligere tilbake for å skjerme boliger her fra det offentlige gaterommet. Mellom bebyggelsen og Rådhusgata, legges det opp til beplantede arealer for å gjøre det mulig å skape et godt gateløp og fine uteplasser for beboerne.

Utomhusplanen viser hvordan oppstillingsplasser for brannbiler foreløpig er planlagt. Oppstillingsplassene til brannbiler er planlagt i tråd med MIB sine krav. Foreløpig prosjekt har to trapperom i den sydvestlige delen av bebyggelsen, slik at det ikke er behov for rømning via brannbil der. Det vil nok være nødvendig å etablere nye brannkummer, men endelig plassering av slike må tas i forbindelse med byggesaken.

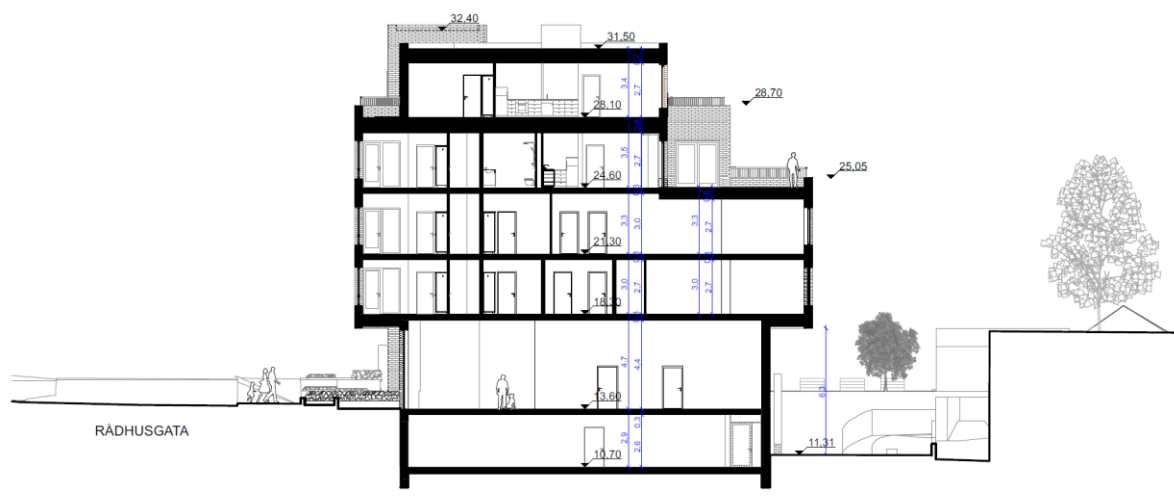
6.2.1 Illustrasjoner av bebyggelse



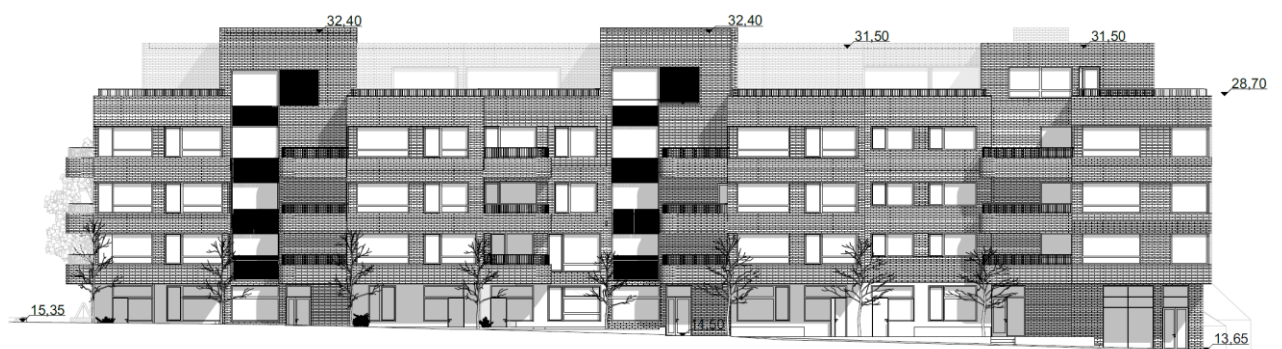
Figur 10 Utomhusplan med oppstillingsplass til brannbil



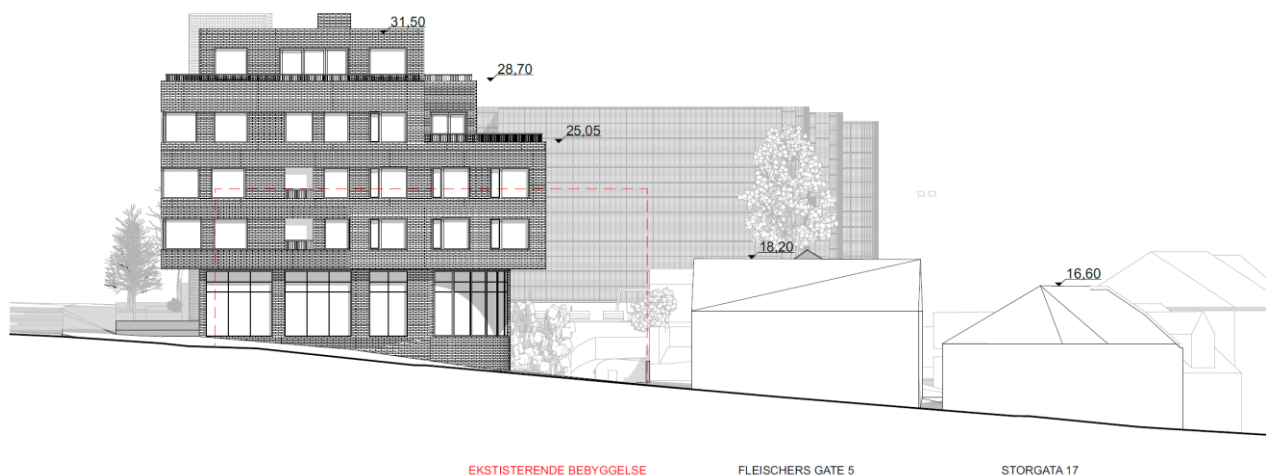
Figur 11 Snitt gjennom planlagt bebyggelse, Rådhusgata – Storgata



Figur 12 Snitt gjennom planlagt bebyggelse, Rådhusgata - Storgata



Figur 13 Bebyggelse sett fra Rådhusgata



Figur 14 Bebyggelse sett fra Fleischers gate



Figur 15 Perspektiv fra Storgata/Fleischers gate



Figur 16 Perspektiv fra Rådhusgata



Figur 17 Perspektiv fra Rådhusgata



Figur 18 Perspektiv fra bakgård



Figur 19 Plankart

6.3 Planlagt arealbruk

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1550 - Renovasjonsanlegg	0,1
1600 - Uteoppholdsareal	1,1
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1,5
Sum areal denne kategori:	2,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	0,2
2011 - Kjøreveg (2)	0,7
2012 - Fortau (3)	0,3
Sum areal denne kategori:	1,3
Totalt alle kategorier: 4,0	

6.4 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.4.1 § 12-5 Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

Innenfor området tillates det oppført boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og uteområder. Eksisterende bebyggelse innenfor formålet forutsettes fjernet. Det skal være variasjon i lange fasadeløp.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

I område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er det i utgangspunktet planlagt bolig, men minst 100 m² ved kysset Rådhusgata/Fleischers gate skal brukes til annet enn boligformål. Det tillates vider at hele 1. etasje benyttes til annet enn bolig. Tillatt kotehøyde er satt til +28,2 for gesims og 28,7 for parapet. Det er videre gitt unntak for tekniske takoppbygg og gitt særskilte kotehøyder til

bestemmelsesområder. Tillatt bebygd areal er satt til 90 %-BYA, men vil bli begrenset av byggegrense.

Uteopphold (UTE)

Uteoppholdsarealet skal benyttes til felles lek og uteopphold. Det er tillatt med tiltak knyttet til uteopphold og lek. Kvalitetskrav til arealet går fram av bestemmelsen pkt. 2.11. Der går det fram at det skal etableres sittegrupper og at det skal være mulighet for å huske, klatre og leke i sanden. Det tillates parkeringskjeller under deler av arealet. Begrensningen til parkeringskjelleren følger av eget bestemmelsesområde.

Renovasjonsanlegg (RA)

Innenfor arealet skal det etableres nedgravde avfallsbeholdere.

6.4.2 § 12-5 Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur

Kjørevei (SKV1-2)

Område o_SKV1 og o_SKV2 er regulert til offentlig kjørevei. SKV1 omfatter eksisterende veibane til Rådhusgata. SKV2 omfatter eksisterende veibane til Fleischers gate.

Fortau (SF1-3)

Område o_SF1, o_SF2 og o_SF3 er regulert til offentlig fortau. Fortau SF1, SF2 og SF3 omfatter eksisterende fortau som følger Fleischers gate og/eller Rådhusgata. Fortau er regulert med dagens bredde.

Veg (V)

Arealet skal tjene til felles atkomst samt oppstillingsplass for brannbil og renovasjonsbil.

6.5 Bestemmelsesområder

6.5.1 #1



#1 legger begrensninger for utformingen av 5. etasje.

6.5.2 #2



#2 legger begrensninger for utformingen av 1. etasje.

6.5.3 #3



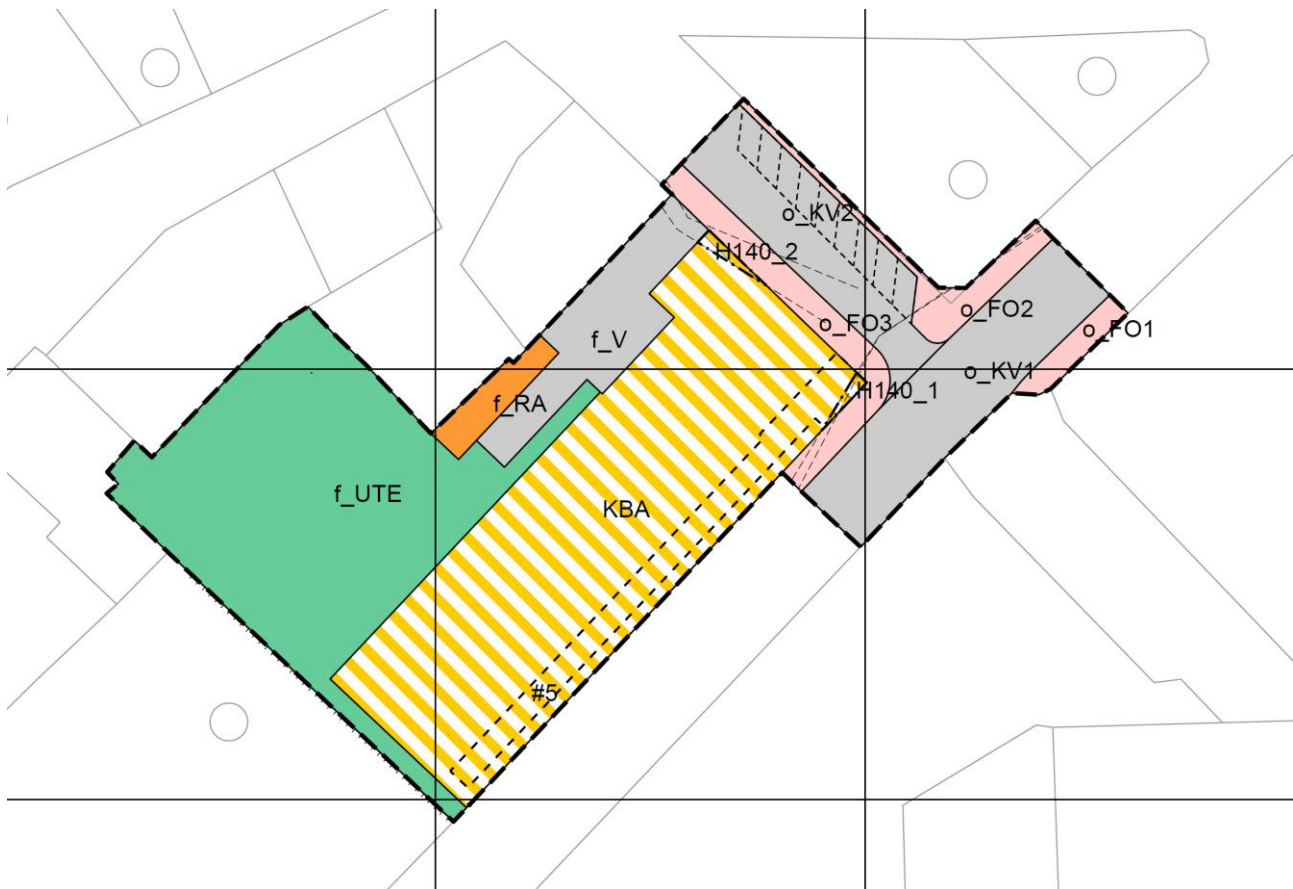
#3 legger begrensninger for utformingen av parkeringskjelleren og åpner for et mindre drivhus over kjelleren.

6.5.4 #4



#4 begrenser høyden innenfor området.

6.5.5 #5



#5 presiserer bruken av arealene mellom bygget og Rådhusgata.

6.6 Bebyggelsens plassering og utforming

6.6.1 Bebyggelsens høyde

Tillatt kotehøyde er satt til +28,2 for gesims og 28,7 for parapet. Tillatte kotehøyder er videre gitt til ulike bestemmelsesområder. I tillegg er det gitt generelle unntak knyttet til tekniske takoppbygg. Tillatt kotehøyde varierer fra 25,2 til 32,4.

6.6.2 Grad av utnyttning

Det er tillatt utnyttelse på 90 %-BYA, men utnyttelsen blir også bestemt av byggegrensen.

6.7 Estetikk

I det illustrerte prosjektet er det lagt opp til å tilpasse seg bebyggelsen rundt Rådhusparken. Av den grunn er det tatt med en bestemmelse om at bebyggelsen skal ha hovedvekt av tegl. Andre materialer enn tegl kan benyttes, men ikke på en slik måte at bebyggelsens materialer bryter betydelig med de historiske bygningene rundt Rådhusplass.

Det er stilt krav om at inngangspartier skal ha en tydelig og definert utforming. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at det skal være lett å se hva som er inngangsparti og at inngangspartiene i noen grad skiller seg fra resten av fasaden.

Mot Rådhusgata ønskes det ikke balkonger krager utover den ytterste fasaden. Det er derfor tatt med en bestemmelse om at balkongen skal framstå som en integrert del av fasaden.

For å få et helhetlig, godt estetisk uttrykk, er det inkludert en bestemmelse om at undersiden av balkonger og utkragede bygningsdeler skal utføres med en harmonisk og god materialbruk som gir et godt samspill med resten av fasaden.

6.8 Leke- og uteoppholdsareal

Kommuneplanen som ble vedtatt den 23. mars 2021 gjelder foran sentrumsplanen med hensyn til kvartalslekeplass. Kommuneplanen krever at det skal anlegges 500 m² lekeplass i denne planen i tillegg til nærlekeplasser.

Reguleringsplanen legger til rette for inntil 40 leiligheter. Med 40 leiligheter blir det krav om 700 m² til lek og 600 m² til uteopphold, hvorav det er anbefalt at 50 % legges på bakken. Sentrumsplanen legger opp til at lekeplasser kan inngå i beregning av MUA.

I denne detaljreguleringsplanen stilles det krav til at det opparbeides minimum 700 m² til uteopphold og lek. Arealet avsatt til formål uteoppholdsareal er imidlertid på ca. 1,1 daa. Noe av dette arealet er brattere enn 1:3 og smalere enn 10 meter. Leke- og uteoppholdsarealet skal inneholde sittegrupper og mulighet for klatring, husking og sandlek. Det er stilt krav om at minimum 50 % av arealet kan beplantes. I tillegg er det krav om balkonger på minst 7,5 m².

Felles uteoppholdsareal og lekeplass er planlagt med en beliggenhet som sørger for at arealene er skjermet fra støy og har tilgang på så mye sol som mulig. Det er ikke regulert særskilt lekeareal, men tatt med bestemmelse om at det innenfor området skal legges til rette for visse typer lek. Dette gir fleksibilitet til å kunne designe et godt leketilbud samtidig som det legges til rette for mer generell rekreasjon.

6.9 Trafikkløsninger

Kjøreadkomst til ny bebyggelse plasseres i Fleischers gate. Innkjørselen til eksisterende bebyggelse i planområdet er allerede plassert i denne gaten. I den nye atkomsten er det lagt til rette for innkjøring for lastebil, men det vil ikke bli snumulighet inne på eiendommen. Renovasjonsbil må derfor rygge inn. Veier reguleres med eksisterende bredde, ca. 9 m i Rådhusgata og ca. 5 m i Fleischers gate i tillegg til eksisterende parkeringsplasser. Samme innkjørsel benyttes til varelevering til forretningsarealer. Tilgjengelighet for gående og syklende er sikret ved å opprettholde fortau. Fortau er regulert med eksisterende bredde. Fra Rådhusgata legges det til rette for enkel fotgjengeradkomst til ny bebyggelse.

6.10 Parkering

Det stilles krav til maksimum 1 parkeringsplass per boenhet og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Biloppstillingsplasser skal anlegges under terreng eller i parkeringshus. Sykkeloppstillingsplasser til boliger skal være anlagt under tak, fortrinnsvis innenfor avstengt areal i bebyggelsen. Sykkeloppstillingsplassene skal utformes på en slik måte at syklene kan låses fast. Det tillates likevel at inntil 20 % av sykkeloppstillingsplassene kan anlegges ute uten tak, da det kan være hensiktsmessig å tilrettelegge for noen sykkelparkeringsplasser ved inngangspartiene i Rådhusgata og lett tilgjengelig i gårdsrommet. P-plasser i Fleischers gate opprettholdes.

Vi vurderer at maksimumsbegrensningen for biloppstillingsplasser, og minimumsbegrensning for sykkel sammen med beliggenheten til planområdet vil oppfordre til bruk av miljøvennlige transportmidler og kollektivtransport.

6.11 Tilknytning til infrastruktur

Nye boenheter blir koblet til det kommunale vann- og avløpsnett og eksisterende elektrisitetsnett. Vannforsyning skal være tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. Slokkevannskapasiteten må være minst 50 L/s.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg, og ny bebyggelse skal tilknyttes til det eksisterende fjernvarmeanlegget, med mindre annen løsning er bedre med hensyn til klima og miljø.

6.12 Miljøoppfølging

Ny bebyggelse vil være energieffektiv i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK).

6.13 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen grunn etter 3-trinnsstrategien iht. Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør av august 2018..

Det er foreløpig planlagt at overvann skal håndteres gjennom blå tak og fordrøyning i grunnen. Endelig løsning for håndtering av overvann vil bli detaljprosjektert i forbindelse med byggesøknad, men vedlagt overvannsnotat viser en mulig løsning. Det antas at det er påslipp til kommunalt overvannsnett i dag. Eksisterende påslipp og nytt påslipp må vurderes nærmere før vedtak av planen.

Kommunen ønsker at Fleischers gate benyttes som flomvei for planområdet. «Naturlige» flomveier i området framgår av kartutsnittet under.



Figur 20 Kartutsnitt med flomveier

6.14 Støy

Det er utarbeidet en støyvurdering i forbindelse med planarbeidet. Beregninger viser at lydnivå vil være under gjeldende grenseverdier på planlagte uteoppholdsarealer.

I støynotatet er det foretatt en vurdering av støyen opp mot foreslåtte bestemmelser. Notatet konkluderer med at prosjektet ivaretar forslag til støybestemmelse med unntak av 3 leiligheter ved krysset Rådhusgata/Fleischers gate. Notatet presiserer imidlertid at bestemmelsene også vil være oppfylt for disse leilighetene dersom det etableres en løsning som sikrer at vindu på soverom får lydnivå som tilfredsstillende grenseverdi. Dette er et forhold det vil være nødvendig å se nærmere på ved detaljprosjektering, men en innglasst, inntrukket balkong mot Fleischers gate vil sannsynligvis bli den foretrukne løsningen.

Etter at støynotatet ble utarbeidet, er det foretatt endringer av prosjektet og planen. Det er utarbeidet et tilleggsnotat som vurderer om eksisterende støynotat er beskrivende for den nye situasjonen. Konklusjonen er at støyforholdene også blir ivarettatt i revidert prosjekt.

6.15 Luftkvalitet

Det er avdekket at målestasjonen ved kransen trolig ligger i gul sone for luftkvalitet. Vi legger til grunn at det er Rv. 19 som er den klart viktigste bidragsyteren til luftforurensning i området. Ettersom beregninger ([Luftkvalitet i Norge \(miljodirektoratet.no\)](http://Luftkvalitet%20i%20Norge%20(miljodirektoratet.no))) viser at PM₁₀-verdiene er høyere ved målestasjonen enn ved planområdet, er det grunn til å anta at planområdet ligger utenfor gul sone for luftkvalitet. Vi viser videre til retningslinje T-1520 side 11, der følgende går fram:

I større byområder vil den gule sonen kunne dekke store deler av byggesonen. For å unngå byspredning vil det være både ønskelig og aktuelt å bygge også bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning i den gule sonen. Luftkvalitet bør likevel være et hensyn som vurderes i slike saker. Det bør legges vekt på at bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning, og spesielt uteoppholdsarealene, får så god luftkvalitet som mulig innen sonen. Retningslinjen skal ikke brukes som et argument for å bygge spredt, men for å bygge tett med kvalitet.

Bygningen som planen legger opp til er plassert på en slik måte at den skjermer den stille siden og uteoppholdsarealene fra Rv. 19. Det er ikke utført beregninger for å avdekke hvilken effekt plasseringen av bebyggelsen vil gi med hensyn til luftkvalitet, men det må antas at bebyggelsens plassering vil redusere luftforurensningen på uteoppholdsarealene og balkongene på stille side. Vi påpeker videre at bebyggelsen er prosjektert på en slik måte at lufting i det vesentlige kan foregå på stille side.

Slik vi vurderer saken, vil plasseringen av bebyggelsen sørge for at uteoppholdsarealene får så god luftkvalitet som det er mulig å oppnå på eiendommen.

Statens vegvesen er i gang med en planprosess for å regulere ny trasé for Rv. 19. Det er foreløpig uklart hvor den nye veien vil ligge, men det er mulig at den blir flyttet og/eller lagt i tunnel. Dersom den nye traséen blir flyttet og/eller lagt i tunnel, må man kunne forvente at luftforurensningen innenfor planområdet blir redusert sammenlignet med dagens situasjon.

Svevestøv (PM₁₀) er blant annet forårsaket av veistøv fra dekk- og asfaltslitasje og utslipp av eksos. Moss kommunes målsetning, slik den framgår av klimaplanen (2020-2030) side 6, er at veitransporten i Moss skal være 70 % fossilfri innen 2030. Denne målsetningen blir understøttet av nybilsalget av personbiler, som nå utgjør ca. 80 % nullutslippsbiler (Bilsalget i oktober 2022 | Opplysningsrådet for veitrafikken (ofv.no)). Den delen av luftforurensningen i området som er forårsaket av eksos, vil derfor reduseres i årene framover.

Samlet taler undersøkelsene for at luftkvaliteten ikke skal være til hinder for gjennomføring av reguleringsplanen.

6.16 Universell utforming

Bebyggelse og uteområder skal utformes etter krav om universell utforming og tilgjengelighet i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift.

6.17 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet i området er i utgangspunktet godt; jf. avsnitt 5.7. Det er flere bussholdeplasser i nærheten av planområdet. Busstasjonen ligger ca. 265 m nordøst for planområdet. Togstasjonen i Jernbanegata ligger ca. 340 m sør for planområdet. Det er ikke planlagt oppgraderinger av kollektivtrafikk innenfor planområdet, men bygging av nye boliger vil styrke grunnlaget for kollektivtrafikk i sentrum.

6.18 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Området er avsatt til sentrumsformål i overordnet kommuneplan. Planområdet er omfattet av hensynssoner for kulturmiljø. Det er gitt estetikkbestemmelser for å ivareta hensynene til tilleggende kulturmiljø.

6.19 Renovasjonsløsninger

Nedgravde avfallsbeholdere skal samles i felles anlegg i bakgården. Det er avsatt areal til oppstillingsplass for renovasjonsbil ved siden av beholderne. Løsningen er i samsvar med krav fra MOVAR.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Det knyttes rekkefølgebestemmelser til ferdigstillelse av utomhusarealer, renovasjonsanlegg og utførelse av nødvendige støytiltak m.m. Ferdigstillelse av uteoppholdsareal før det gis brukstillatelse skal sikre nødvendig tilgang til disse ved innflytting. Utførelse av nødvendige støytiltak før det gis brukstillatelse skal sikre at nye boliger har en tilfredsstillende kvalitet ved innflytting.

7 Virkninger av planen

7.1 Overordnede planer

7.1.1 Fylkesplanen for Østfold

Planforslaget er i henhold til rammer og føringer gitt i plankart, samt i bestemmelser og retningslinjer for ny bebyggelse.

7.1.2 Kommunedelplan for Moss sentrum 2015-2026 og kommuneplanens arealdel 2011-2022

Planforslaget er i samsvar med overordnet formål «sentrumsformål», men strider mot enkelte bestemmelser til kommunedelplanen. Tillatte bygningshøyder overskrider maksimale kotehøyder i sentrumsplanen. Planforslaget medfører også at boligandelen overskrider sentrumsplanens krav om maksimalt 75% boligandel.

Planen er omfattet av hensynssonene H570_3 og H570_5.

H570_3:

Kanalen, herunder vannflaten, kaifronter, broer og tilleggende arealer skal inngå i et offentlig tilgjengelig, urbant og helhetlig byrom. Den visuelle forbindelsen gjennom Kanalen skal ivaretas, og redegjøres for ved utforming av nye anlegg.

Storgatas historiske karakter skal videreføres. Nye tiltak bør utformes med hensyn til eksisterende bygningsmiljø, herunder skala, form, materialbruk og plassering langs gata og. Prinsippet om lav bebyggelse mot gata, og høyere i bakkant, bør legges til grunn.

Rådhusaksen, inkludert byboligene langs Storgata, Chrystiehagen og parken på Fleicher brygge, skal ivaretas og styrkes som et sammenhengende og historisk bymiljø.

H570_5:

Eksisterende og ny bebyggelse skal styrkes som romlig og funksjonell ramme om parken med en enhetlig gesims og utadrettet virksomhet på gateplan. Kirkens og rådhusets visuelle dominans i bybildet skal opprettholdes og legges til grunn ved nye byggetiltak i kirkens omgivelser.

For å ivareta hensynene til tilgrensende kulturmiljø, er det lagt inn bestemmelser om byggehøyder og estetisk tilpasning. Hensyn til kulturminner og kulturmiljø vurderes nærmere under pkt. 7.4.

Mot Rådhusgata legger sentrumsplanen til rette for sentrumsformål. Planforslaget legger til rette for kombinert bebyggelse og anleggsformål samt boligformål. Begge formålene er i samsvar med sentrumsplanen. Prosjektet som har vært utgangspunkt for planforslaget, bryter sentrumsplanens høydebegrensning på +28.00. Overskridelsen er delvis begrunnet med ekstra høyde i 1. etasje for å legge til rette for næringsvirksomhet der, men også for å få til en 5. etasje som bidrar til nødvendig tetthet og arealeffektivitet i sentrum.

Planforslaget legger til rette for etablering av leiligheter i 1. etasje, men åpner samtidig for etablering av annen bruk enn bolig. Det er også stilt krav om annen bruk enn bolig ved krysset Rådhusgata/Fleischers gate. Ved å tillate etablering av leiligheter på bakkeplan blir det skapt større variasjon i leilighetstilbudet der noen leiligheter får mulighet for direkte tilknytning til bakken. Denne muligheten er i tråd med sentrumsplanens øvrige mål om å skape et variert boligtilbud.

I sentrumsplanen stilles det krav om maksimalt 75 % boligandel av totalt bruksareal. Illustrert prosjekt legger opp til 5 770 m² BRA, hvorav parkeringskjeller utgjør ca. 1 450 m² og næringsdelen i 1. etasje utgjør ca. 170 m² BRA. For øvrig i kvartalet er det ca. 130 m² næring og 100 m² bolig. Etter gjennomføring av foreløpig prosjekt blir derfor boligandelen i kvartalet på ca. 95 %.

Økt andel boliger øker antall beboere, noe som er med på å styrke næringsgrunnlaget i sentrum. Boligene får en attraktiv beliggenhet i en gate som i dag er roligere enn den sentrale beliggenheten skulle tilsi. Gjennomføring av planforslaget innebærer at øvrige eiendommer som inngår i kvartal S25 får en begrenset mulighet til å bygge boliger i framtida i henhold til gjeldende sentrumsplan.

Når planområdet sees i sammenheng med nærområdet sitt, blir det også åpenbart at det er mange eksisterende ubenyttede næringsarealer i sentrum som står tomme i dag. Det er derfor vurdert som tilstrekkelig at det kun kreves næringsareal på hjørnet mot Fleischers gate.

Planforslaget er også i samsvar med mulighetsstudien «Moss - En by i endring» fra 2014. Utbygging av tomten med boliger vil styrke den planlagte sentrumsaksen i Storgata ved å gjøre det mulig for flere å bo i nærheten til tjenestene i bysentrumet.

7.1.3 Kommuneplanens arealdel (2021 – 2032)

I kommuneplanens gjelder bestemmelser om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred. Planområdet er ikke omfattet av hensynssone faresone skred, men bestemmelse om kvartalslekeplass og støy gjelder foran sentrumsplanen.

Støyforholdene er utredet, og det er gitt bestemmelser i samsvar med støynotatet. Etter at støynotatet ble utarbeidet, har prosjektet blitt revidert. Vi finner imidlertid at det tidligere støynotatet også er beskrivende for det reviderte prosjektet. Se tilleggsnotat for nærmere beskrivelse.

Kommuneplanen stiller krav om 500 m² kvartalslekeplass for det illustrerte prosjektet. I tillegg stiller sentrumsplanen krav om nærlekeplass på 200 m². Disse arealene er ivaretatt i planforslaget, men blir kombinert med uteopphold i samsvar med sentrumsplanens bestemmelser. Kommunen vurderer at sentrumsplanens bestemmelse om at «[l]ekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal», ikke gjelder for kvartalslekeplass fordi kommuneplanens bestemmelse om kvartalslekeplass går foran sentrumsplanen jfr. kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2 og 10.1. Om dette er riktig forståelse, oppfyller ikke reguleringsplanen kravet til uteoppholdsareal fullt ut ettersom det i så fall vil være krav om 100 m² mer til uteoppholdsareal.

7.1.4 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planforslaget er i henhold til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ved at det legges til rette for boligbygging som en utvidelse av eksisterende tettbebyggelse i nærhet av kollektivtilbud og eksisterende infrastruktur.

7.1.5 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Planforslaget er i henhold til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen ved at det legges til rette for etablering av nye leke- og aktivitetsområder i forbindelse med boligbygging. Disse er sikret mot støy, forurensning og trafikkfare. Detaljreguleringsplanen medfører ikke omdisponering av eksisterende områder for lek og/eller aktivitet. Sammen med Rådhusparken over gata mot øst gir planlagt bebyggelse en mulighet for å bo sentralt med nærhet til tjenester og kollektivtrafikkknutepunkter samtidig som det er kort gangavstand til byens offentlige uteområder og skoler. Planlagt bebyggelse øker dermed tilbudet av sentrumsboliger som er egnet for familier med barn.

7.2 Landskap/vegetasjon

Planforslaget har liten innvirkning på det lokale landskapsbildet. Bebyggelsens plassering medfører relativt få terrenginngrep unntatt utgraving av parkeringskjelleren.

Det er et større tre på eiendommen som søkes bevart. Dette treet er markert som «eksisterende tre som skal bevares» i plankartet. Plasseringen av det aktuelle symbolet er ikke helt presist, men viser omtrentlig plassering. Ved befaring av eiendommen vil det likevel ikke være tvil om hvilket tre det er som symbolet viser til. Det er foreløpig ikke avklart at treet skal bevares, men det valgte kartsymbolet ble vurdert som det mest treffende. Den planlagte kjelleren er plassert ca. 8-9 meter unna dette treet. Det er vanskelig å bedømme om treet kan bevares før det er tatt stilling til hvordan anleggsarbeidene kan gjennomføres. Det foreslås derfor en bestemmelse som tar sikte på å avklare om treet kan bevares før gjennomføring av planen. Undersøkelsen må vurdere hvilke konsekvenser anleggsarbeidene vil få for treet og hvilke konsekvenser tiltaket vil få for treet. Dersom undersøkelsene finner at treet kan og bør bevares, skal det bevares. I motsatt tilfelle, kan treet fjernes.

7.3 Stedets karakter

Gjennomføring av planforslaget innebærer at Rådhusparken blir rammet inn av ny bebyggelse. Parkens bykarakter blir forsterket der byboliger vender seg ut mot parken fra den andre siden av Rådhusgata.

Planlagt bebyggelse tar hensyn til verneverdig bebyggelse i Storgata gjennom god arkitektur og ved at bebyggelsen holder avstand til Storgata. Sett fra Storgata framstår den nye bebyggelsen som en fortsettelse av de 3 frittstående boligblokkene vest for planområdet. Disse utformingstiltakene vurderes som tilstrekkelige for å unngå uhensiktsmessige forringelse av kulturmiljøet i Moss sentrum.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planbestemmelsene stiller krav om bruk av tegl, som er det karakterskapende byggematerialet i hensynssonen rundt Rådhusparken. Prosjektet som har vært utgangspunkt for planforslaget, er gjennom forskyvninger i bygningsvolumet proporsjonert med utgangspunkt i skalaen fra de omkringliggende bygninger, herunder Parkgården og Parkteatret. Bebyggelsen vil derfor oppleves som en del av sin historiske kontekst enn ved å bare opprettholde en enhetlig gesims.

Langs Storgata ligger hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Dette kulturmiljøet er også en del av riksantikvarens NBI-register. Bebyggelsen er plassert utenfor hensynssonen, men deler av garasjekjelleren ligger innenfor. Kjelleren vil ikke være eksponert fra Storgata og vil følgelig ikke påvirke kulturmiljøet der. Bebyggelsen vil imidlertid være synlig fra deler av Storgata, men ut fra topografien i området, forholder bebyggelsen seg i mindre grad til gateløpet i Storgata. Bebyggelsen er videre trukket så langt unna Storgata som mulig, og den viderefører materialer og trekk fra boligprosjektet på Rådhusplass. Bestemmelser knyttet til materialer, utforming av balkonger, terrenget mot Storgata og lignende, er inkludert for å for å oppnå en visuell utforming som harmonerer med den tradisjonelle bebyggelsen langs Storgata.

Et viktig hensyn i denne planen har vært å ta vare på og videreføre de gode elementene fra den eksisterende bebyggelsen. Området rundt rådhusparken har vært gjenstand for byggeprosjekter i flere perioder. Langs Rådhusgata er det byggeskikken fra begynnelsen av 1900-tallet som peker seg ut. Parkgården og parkteateret er to karakteristiske bygninger fra denne tiden. I senere tid har man ved utvikling av Rådhusgata 9 og Storgata 21 videreført elementer fra disse historiske bygningene. Det har også ligget som et viktig premiss for dette prosjektet å videreføre gode elementer fra de historiske bygningene. Vi har prosjektert med, og i bestemmelsene stilt krav om, hovedvekt av tegl. Videre er volumsoppbyggingen proporsjonert med bakgrunn i omkringliggende bebyggelse. Viktige hensyn i dag, som ikke i tilsvarende grad gjorde seg gjeldende for ca. 100 år siden, er effektiv arealutnyttelse og fortetting i sentrumsnære områder og områder nær kollektivknutepunkter. Vi viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging:

«Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet».

«I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.»

Planområdet ligger i Moss sentrum og nær jernbanestasjon og bussforbindelser. Beliggenheten tilsier derfor høy arealutnyttelse og fortetting. Vi stiller oss tvilende til om sentrumsplanen ivaretar disse hensynene i tilstrekkelig grad, og vi har derfor valgt å utarbeide en reguleringsplan, og et prosjekt, som ikke fullt ut er i samsvar med sentrumsplanen. Vi mener imidlertid at viktige elementer

ved den historiske byggeskikken er bevart, og at planforslaget ivaretar hensynene i hensynssonene på en god måte.

7.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Forslagsstillers vurdering: Det er ikke gjennomført nye feltregistreringer som ledd i planarbeidet, og vurderingen av konsekvenser for naturmangfoldet tar utgangspunkt i Artsdatabanken og Direktoratet for naturforvaltnings «Naturbase». Det er ikke registrert viktig biologisk mangfold innenfor planområdet eller i tilgrensende områder. Det er registrert funn av noen svartelistete fremmede arter i nærheten av planområdet. Tiltak skal iverksettes for å hindre spredning av disse dersom de blir funnet innenfor planområdet under byggearbeider. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Forslagsstillers vurdering: Etter forslagsstillers vurdering, foreligger det tilstrekkelig kunnskap om virkninger av tiltaket på naturmiljøet. Det foreligger etter forslagsstillers vurdering ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Forslagsstillers vurdering: Gjennomføring av planforslaget forventes ikke å medføre vesentlige biologiske, fysiologiske eller kjemiske konsekvenser for lokale økosystem utover de påvirkninger som følger av en byggeprosess.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Forslagsstillers vurdering: Kjente opplysninger tilsier ikke at gjennomføring av planforslaget vil medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Forslagsstillers vurdering: Kjente opplysninger tilsier ikke at gjennomføring av planforslaget vil medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet, men det legges vekt på håndtering av masser slik at risiko for spredning av svartelistede arter minimeres. Dersom svartelistede arter blir funnet i planområdet under byggearbeid skal tiltak iverksettes for å fjerne og hindre spredning av disse.

7.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planen berører ikke eksisterende rekreasjonsområder. Gjennomføringen av detaljreguleringsplanen vil medføre etablering av nye uteoppholdsarealer til bruk for beboere i nye boliger. For øvrig er det flere rekreasjonsområder i nærområdet. Blant annet Rådhusparken, lekeplass ved Kirketorget, Sjøbadet park og strand m.m.

7.7 Trafikkforhold

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen forventes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for trafikkforhold. Planforslaget vil føre til noe mer trafikk da antall boligheter økes, men kollektivdekningen i nærområdet er svært god. Hotellet som drives på eiendommen i dag bruker samme atkomst som den som planlegges. Antall kjøretøy som benytter avkjørselen vil derfor ikke øke betydelig.

7.8 Barns interesser

Det legges til rette for lekeplasser i tråd med bestemmelser i overordnet plan. I områdene rundt planområdet er det flere tilbud til barn og unge. Det er lekeplasser, parker og kulturtilbud til barn i kort avstand fra planområdet. I relativt kort avstand fra planområdet er det også badestrand og andre rekreasjonsmuligheter langs sjøen. Gjennomføring av detaljreguleringsplanen forventes ikke å medføre negative konsekvenser for eksisterende interesser for barn og unge. Vi vurderer at eiendommen egner seg til boligbebyggelse og at barns interesser er ivare tatt.

7.9 Sosial infrastruktur

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen medfører etablering av nye boenheter i planområdet, slik at det totale behovet for barnehage- og skoleplasser i nærområdet kan bli noe større. Befolkningsveksten i Moss kommune er beregnet til 26% i perioden 2013-2031. Særlig vil befolkningen mellom 0 og 5 år i Mossregionen vokse med 23% i perioden 2013-2031. Ifølge Mossregionens boligbyggeprogram har Moss kommune tilstrekkelig skolekapasitet for å dekke behovet for både barneskoler og ungdomsskoler i hele planperioden 2013-2031. Derfor vil planforslaget ikke bidra til at kommunens skolekapasitet blir overskredet i den aktuelle planperioden.

7.10 Universell utforming

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen forventes ikke å medføre negative konsekvenser for universell tilgjengelighet i forhold til dagens situasjon. Ny boligbebyggelse skal tilfredsstille krav til universell utforming i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift.

7.11 Energibehov - energiforbruk

Ny bebyggelse skal knyttes til eksisterende fjernvarmeanlegg mindre annen løsning er bedre med hensyn til klima og miljø. De nye boligene prosjekteres i henhold til kravene for energieffektivitet i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK).

7.12 Risiko og sårbarhet

Gjennomføring av planforslaget forventes ikke å kunne medføre vesentlige konsekvenser i forhold til risiko og sårbarhet. Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse, som konkluderer med at det ikke er påvist forhold som anses å kunne innebære høy eller middels risiko. Kulturminne/miljø, støy og støv fra trafikk og trafikkulykker viser en lav risiko.

Konsekvens/Sannsynlighet	Ubetydelig (1)	Mindre alvorlig (2)	Alvorlig (3)	Svært alvorlig (4)
Svært sannsynlig (4)	Kulturminne/miljø			
Sannsynlig (3)	Sårbar flora Sårbar fauna/fisk	Støy og støv fra trafikk		
Mindre sannsynlig (2)		Radon	Ulykke i av-/påkørsler Ulykke med gående/syklende Ras/skred	
Lite sannsynlig (1)				

Risiko- og sårbarhet, oppsummering

Gjennomgang av risikofaktorene viser ingen risikoområder som kan ha alvorlige konsekvenser for eller som følge av planlagt utbygging. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det er tiltakets påvirkning på kulturminne/miljø, støy og støv fra trafikk, grunnforhold og ulykker i av-/påkørsler som må vurderes særskilt.

Ulykke i av-/påkørsler / ulykke med gående/syklende

Risiko for ulykke i av-/ og påkørsler reduseres ved flere trafikksikkerhetstiltak. Frisiktlinjer defineres ved veikryss og er regulert med juridiske linjer på plankartet. Fartsgrensen på alle kjøreveier i planområdet er 30 km/t. Den relativt lave farten reduserer konsekvensene av ulykkeshendelser. Eksisterende fortau er brede, med god plass til fotgjengere og blir videreført i planforslaget.

Støy og støv fra trafikk

Tomten er delvis utsatt for støy og støv fra riksvei 19, og deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Planbestemmelsene stiller krav til maksimale støynivåer som skal ivaretas i ny bebyggelse. Det forutsettes detaljprosjektering av relevante løsninger for å redusere konsekvenser av veistøy, for eksempel med dimensjonering av vinduer og fasader med hensyn til lydisolasjon, plassering av soverom på stille side, osv. Uteoppholdsarealene mellom husene får støybeskyttelse av bygningsvolumene.

Kulturminne/miljø

Tomten ligger innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø Kirketorget/Rådhusparken og Storgata (H570) i gjeldende kommuneplan. Ny bebyggelse utformes for å ivareta nærliggende verneverdige bebyggelses skala og karakter. Utbyggingsforslaget forsterker gateforløpet i Rådhusgata og bidrar til å ramme inn Rådhusparken og forsterke dens bykarakter. Sett fra Storgata framstår den nye bebyggelsen som en fortsettelse av de 3 frittstående boligblokkene vest for tomten og følger prinsippet av lav bebyggelse i forkant og høy bebyggelse i bakkant. Hjørnebygget trappes ned mot bolighuset på nabotomten. Disse utformingstiltakene vurderes som tilstrekkelige for å unngå uhensiktsmessige forringelse av kulturmiljøet i Moss sentrum.

Ras/skred

Hele planområdet ligger under marin grense som kan medføre forekomster av kvikkleire.

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en geoteknisk rapport som viser at det øverst på tomten er mellom 1-3 m med fyllmasse og tørrskorpe av grus, sand og silt. Derunder er det fast morenemateriale av leire med mye innhold av grus, sand og silt. Det ble ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale i planområdet. Området er også vurdert som stabilt.

7.13 Teknisk infrastruktur

Gjennomføring av detaljreguleringsplanen medfører at det innenfor planområdet må etableres teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og elektrisitetsforsyning. Det er lagt til rette for etablering av nettstasjon.

7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre betydelige økonomiske konsekvenser for Moss kommune. Gjennomføring av planforslaget bekostes av tiltakshaver i sin helhet.

7.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil ikke medføre vesentlige konsekvenser for næringsinteresser. Planforslaget vil imidlertid bidra til styrking av eksisterende næringsinteresser i sentrum ved å legge til rette for at flere kan bo i nærheten. Et større befolkningsgrunnlag kan gjøre det mer tiltrekkende å drive butikk/tjenester i sentrum.

7.16 Interessesmotsetninger

Det er ikke registrert vesentlige interessesmotsetninger innenfor eller i nærhet av planområdet med relevans for planarbeidet.

7.17 Avveining av virkninger

I en helhetlig vurdering konkluderes det med at de negative virkningene som følger av gjennomføring av detaljreguleringsplanen er begrensete, og etter forslagsstillers vurdering kan de håndteres og innarbeides i prosjektet på en hensiktsmessig måte. Etter forslagsstillers vurdering overstyrer de positive virkningene av fortetting gjennom etablering av ny boligbebyggelse i et attraktivt område de begrensete negative virkningene av detaljreguleringsplanen knyttet til små økninger på trafikkmengder i nærområdet.

8 Innkomne innspill

I dette kapittelet oppsummeres innkomne innspill til varsling om oppstart av planarbeidet, og merknader kommenteres.

8.1 Innspill fra: Jan Spandow, mottatt 08.01.2019

Eieren av naboeiendommen 2/2019 opplyser om at det ligger et utested på tomte med musikk og uteservering. Det ønskes at støy fra utestedet ikke blir en framtidig problemstilling og at det tas hensyn til utestedet i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Det forventes at høydeforskjellen mellom eiendom 2/2019 og planområdet vil bidra til å dempe uønsket lyd fra utestedet. I dagens situasjon er planområdet bebygd med hotell og nabotomten mot vest er bebygd med boligblokker, og det forventes at gjennomføring av planforslaget ikke vil bidra til å skape flere støyproblem enn som blir skapt av eksisterende bebyggelse.

8.2 Innspill fra: Hafslund nett AS, mottatt 14.01.2019

Hafslund nett har elektriske anlegg i planområdet. Det ligger en nettstasjon plassert som rom i bygg i det eksisterende hotellkomplekset som planforslaget skal ta hensyn til. Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes

frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant.

Forslagsstillers kommentar:

Ved gjennomføring av planen må en ta hensyn til Hafslund nett sine anlegg i området.

Anleggelse av nettstasjon er sikret i bestemmelsene.

8.3 Innspill fra: Statkraft, mottatt 22.01.2019

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og Statkraft ønsker å levere fjernvarme til prosjektet. Fjernvarmenettet ligger i nær tilknytning til planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Ny bebyggelse forutsettes tilknyttet til fjernvarmenettet med mindre annen løsning er bedre med hensyn til klima og miljø.

8.4 Innspill fra: NVE, mottatt 23.01.2019

Planen må ta hensyn til energianlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill fra NVE tas til etterretning. Ny bebyggelse forutsettes tilknyttet til fjernvarmenettet med mindre annen løsning er bedre med hensyn til klima og miljø. Det er utarbeidet en geoteknisk rapport som viser at det ikke er forekomster av kvikkleire i planområdet.

8.5 Innspill fra: Bane Nor, mottatt 05.02.2019

Planområdet berører ikke jernbanens interesser, og Bane Nor har derfor ingen merknader til planen.

8.6 Innspill fra: MOVAR/MIB, mottatt 06.02.2019

Brannvesenet forutsetter at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet er ivare tatt. Kommunen skal sørge for at vannforsyning frem til tomtegrenser i tettbebygde strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. Slokkevannskapasiteten må minst være 50 liter per sekund, fordelt på minst to uttak, i annen bebyggelse. Adkomstveier og

oppstillingsplasser skal dimensjoneres for brannvesenets biler i henhold til § 11-17 i byggeteknisk forskrift (TEK). For øvrig skal bebyggelse samsvare med lokalt brannvesens dimensjonering.

Forslagsstillers kommentar:

Merknader fra brannvesenet tas til etterretning.

8.7 Innspill fra: Advokat Sverre A. Lolland, mottatt 07.02.2019

Eieren av naboeiendommen gnr./bnr. 2/896 ber om at ingen begrensinger legges på eiendommen i forbindelse med regulering av planområdet. Innkjørselen til ny bebyggelse ønskes plassert slik at ingen deler av naboeiendommen faller innenfor frisiktsoner med følgende konsekvenser for tomtens framtidige bruk. I grensen mellom gnr./bnr. 2/896 og 2/1787 ønskes beholdt en mur i lavest eksisterende høyde. Muren kan alternativt erstattes av hekk. Det er ikke ønskelig med et nabobygg som er høyere enn tillatt i sentrumsplanen, siden en avveining av nødvendige hensyn har blitt foretatt som del av kommunens planprosess. Planlagt bebyggelses høyde ønskes derfor redusert slik at den er i samsvar med gjeldende kommunedelplan.

Forslagsstillers kommentar:

Planlagt bebyggelse er redusert. Tillatte byggehøyder framgår av bestemmelsene. Vi mener at byggehøydene innebærer et godt kompromiss mellom hensynet til fortetting/arealeffektivitet og hensynet til omgivelsene. Det er ingen frisiktzone på 2/896. Avgjørelser knyttet til eventuell mur mellom eiendommene tas senere i planleggingsprosessen.

8.8 Innspill fra: Cathrine Mollatt, mottatt 10.02.2019

Eieren av Storgata 20 ønsker at sol- og lysforhold blir nøye vurdert i forhold til byggehøyder slik at Storgata ikke blir liggende i skygge store deler av dagen noen tider i året. Bygging av en garasjekjeller som medfører spunting og rystelser kan påvirke fredet bebyggelse i Storgata, og eieren ønsker at det sikres at ingen skader oppstår på naboeiendommer som følge av gjennomføring av planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Det er laget en solstudie i forbindelse med planprosessen. Den viser at gjennomføring av planen vil ha liten, eller ingen, betydning for solforholdene på Storgata 20. Det fremgår av plan- og bygningsloven § 28-2 første ledd at de ansvarlige må treffe «nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom» før igangsetting av bygge- eller

rivingsarbeider, graving, sprengning eller fylling. Lignende bestemmelse fremgår også av grannelova § 5.

8.9 Innspill fra: Boligsameiet Rådhusplass, mottatt 12.02.2019

Boligsameiet ønsker at utnyttelsesgraden og byggehøyder nedjusteres. Det skal være minimalt med innsynsmuligheter fra vinduer mot sameiets boliger på nabotomten, og fasaden på nybygg bør harmonere med øvrig bebyggelse i nærheten. Et skille mellom eiendommene skal være utført i vedlikeholdsfritt materiale i en akseptabel høyde, i likhet med sameiets mur mot Rådhusgata.

Forslagsstillers kommentar:

Planlagt bebyggelse er redusert. I prosjektet er det lagt vekt på å tilpasse bebyggelsen til den eksisterende byggeskikken.

8.10 Innspill fra: Byantikvaren i Moss kommune, mottatt 12.02.2019

Ny bebyggelse må forholde seg til det historiske bymiljøet i Moss sentrum. Byantikvaren opplyser om at planområdet danner en buffersone inntil fredet bebyggelse i Storgata. Planområdet er en del av flere hensynssoner for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen. Avgrensing av hensynssonen Kirketorget/Rådhusparken går gjennom eiendommen Rådhusgata 3 for å bevare det karakteristiske gateløpet med bebyggelse på begge sider. Særlig ny bebyggelse på vestre del av tomten Rådhusgata 3 skal tilpasse seg den verneverdige bebyggelsen langs østsiden av Storgata med volumer, utforming og materialer. I dette området vil det være vesentlig å forholde seg til de høydebestemmelser som er vedtatt i Kommunedelplan for sentrum 2015-2016. Ny bebyggelse langs Rådhusgata skal ikke være høyere enn Parkgården og tilpasse seg områdets historiske og arkitektoniske karakter. Ny bebyggelse langs Fleischers gate må trappes ned mot trehusbebyggelsen i Storgata og tilpasse seg denne i høyder, volum og utforming. Byantikvaren viser ellers til Riksantikvarens bystrategi 2017-2020 som skal brukes som veileder for utforming av ny bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar:

Å tilpasse bebyggelsen til den historiske byggeskikken har vært et viktig premiss i prosjektet. Bebyggelsen er trappet ned mot Storgata, og høydene forholder seg, med unntak av enkelte deler, til sentrumsplanens begrensninger.

8.11 Innspill fra: Statens vegvesen, mottatt 13.02.2019

Det må redegjøres for omfanget av vegtrafikkstøy, både fra kommunale gater, men også fra riksveg 19. Et planarbeid i Moss sentrum krever også en utredning for behov for eventuelle tiltak på grunn av luftkvaliteten i området. I områder som er utsatt for både støy og redusert luftkvalitet, kan det oppstå samspillseffekter som øker eventuelle helseplager. Det må av planbeskrivelsen fremgå hvordan området betjenes med kollektivtransport. Det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, for eksempel antall per boenhet i planen. Planbestemmelsene bør også stille krav til kvaliteten på sykkelparkeringen. Plassene bør være under tak, og stativene bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast. Det bør også tilrettelegges for ladepunkter for el-sykkel. Det må legges til rette for at ansatte og brukere av næringsareal i 1.etasje skal kunne bruke sykkel, med for eksempel sikker sykkelparkering ved inngangsparti og dusjmuligheter for ansatte som ønsker å sykle til jobb. Ivaretagelsen av universell utforming må fremgå av reguleringsbestemmelser og plankart. Det bør vurderes om hovedadkomst slik den er utformet pr. i dag er en riktig løsning, eller om det trafikalt og trafiksikkerhetsmessig er bedre med adkomst fra Storgata. Tiltaket bør ha en lav parkeringsdekning, og det må legges opp til et maksimumsantall biloppstillingsplasser per boligenhet i planen. Det skal begrunnes hvordan fastsettelsen av antall parkeringsplasser kan bidra til å nå de nasjonale målene om økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. Det oppfordres til å sette av parkeringsplasser for lading av elbil. Det anbefales videre at det lages en planbestemmelse som inkluderer trafiksikkerhetstiltak i perioder med anleggsarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdet er undersøkt med hensyn til luftkvalitet. Det er ikke gitt noen forslag til hvordan trafiksikkerheten kan ivaretas under anleggsarbeidet. Vi vurderer at det er best å ha atkomsten der den ligger i dag, og ikke fra Storgata. Rådhusgata er lettere tilgjengelig fra hovedvegnettet, og planlagt atkomst vil derfor føre til mindre trafikk i byen enn forslaget til SVV. For øvrig er innspillet innarbeidet i planforslaget.

8.12 Innspill fra: Fylkesmannen i Oslo og Viken, mottatt 15.02.2019

Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer, fremme helse og trivsel samt forebygge kriminalitet og sosiale forskjeller. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er hensyntatt. Eventuell opparbeidelse av lekearealer må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges, og planforslaget skal stille tydelige krav til universell utforming. Det er viktig å bevare og etablere ny blå-grønn struktur. Planområdet bør undersøkes for fremmede skadelige arter, for å bekjempe og/eller hindre spredning av disse. Det bør også etableres kontrollrutiner ved innkjøring av masser til planområdet. Støyforhold skal utredes på fasade og uteoppholdsarealer ved regulering. I støyutsatte områder må det stilles konkrete krav

til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder. Det skal planlegges for reduserte klimagassutslipp gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Arealplanleggingen skal legge til rette for kollektive transportløsninger og lokaliseringer som bidrar til redusert transportbehov.

Forslagsstillers kommentar:

Støy er utredet, og det er gitt bestemmelse om krav knyttet til støy. Opparbeidelse av lekearealer er sikret i bestemmelsene, og barns interesser er belyst. Det er bestemmelse om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg med mindre annen løsning er bedre med hensyn til klima og miljø. Det er stilt maksimumskrav til biloppstillingsplasser og minimumskrav til sykkelplasser. Universell utforming er ivaretatt i teknisk forskrift. Fra planområdet er det kort veg til kollektivtransport, både buss og tog. Håndtering av fremmede skadelige arter er ivaretatt gjennom forskrift om fremmede organismer. Vi vurderer at innspillet er ivaretatt i planforslaget.

8.13 Innspill fra: Østfold fylkeskommune, mottatt 20.02.2019

Østfold fylkeskommune krever at kulturhistoriske kvaliteter ivaretas. Det forventes at nye tiltak vil ta opp i seg verdiene ved den historiske byen i forhold til struktur, volum, høyder, deler av utformingen og kontakt mellom offentlige gaterom og park, slik at de historiske kvalitetene videreføres. Kontrasterende uttrykk skal unngås i et enhetlig kulturmiljø. Planforslaget skal ellers følge anbefalinger i Riksantikvarens Bystrategi. Fylkeskommunen ber videre om at økning av høyder utover sentrumsplanens maksimumshøyder unngås, og at eventuelle avvik vurderes nøye. Det må redegjøres for om det skal tillates heis- og trappeoppbygg eller pergola mm. over angitte maksimumshøyder, og det anbefales at disse inngår i totalhøyden. Det er en del vegetasjon innenfor planområdet som bidrar positivt til sentrum og Kirkeparken. Det bør vurderes om noe vegetasjon skal bestå og sikres i plankart og bestemmelser. Ny vegetasjon bør vises på utomhusplan, og kan med fordel også sikres i planens juridiske dokumenter. Det bør settes maksimumsbestemmelser for utkraging av balkonger over fortau samt andel av fasaden. Planen må sikre tilstrekkelige, trygge og hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge i tråd med kommunens krav i sentrumsplanen. Det skal fastsettes et maksimumsantall parkeringsplasser, og det skal legges til rette for sykkelparkeringsplasser til alle beboere. Det bør legges til rette for lading av el-biler og sykler. Det må redegjøres for hvordan hensynet til støy kan ivaretas, og uheldig refleksjon må unngås. Det må foretas støyberegninger som vedlegges plandokumentene. Det må legges opp til at området kan betjenes med kollektivtrafikk, og det bør avklares om det er aktuelt å anlegge busslomme på arealet. Per i dag blir gata foran det eksisterende hotellet brukt tidvis til bussparkering. De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen. Store asfalterte flater og

tak vil gi mer konsentrerte vannmengder ved store nedbørsmengder. Det anbefales at overvannshåndtering tas inn i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er satt maksimumskrav til biloppstillingsplasser og minimumskrav til sykkelplasser. Det er gode forbindelser til kollektivtransport i området. Krav til uteoppholds- og lekeareal er i samsvar med sentrumsplanen. Det er stilt krav om tilrettelegging for lading av el-bil. Det er ikke hensiktsmessig med fellesløsning for lading av sykler. Det er utarbeidet en støyvurdering og støy er beskrevet i planbeskrivelsen. Støy er også ivaretatt i bestemmelsene. Området kan betjenes med kollektivtrafikk, og kommunen må vurdere om det er aktuelt med bussholdeplass. Det er foretatt geotekniske undersøkelser, og rapporten følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Det er tatt med bestemmelse om at overvann skal håndteres på egen grunn.

9 Vedlegg til planbeskrivelsen

1. ROS-analyse
2. Utomhusplan
3. Fasader
4. Snitt
5. Sol- og skyggeanalyse
6. Notat kulturminner
7. Geoteknisk vurdering
8. Støynotat
9. Overvannsnotat
10. Innspill til varsel om oppstart