



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
061/22	Plan, bygg og teknisk	30.05.2022

### Kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate (Amfi) - forenklet planendring

#### Plan, bygg og teknisk- 061/22: Vedtak:

Foreliggende forslag til forenklet planendring vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre og tredje ledd.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Foreliggende forslag til forenklet planendring vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre og tredje ledd.

#### Bakgrunn for saken:

Planområde: kvartalet mellom Dronningens gate, Prinsens gate, Th. Petersons gate og Torggata

Plangrunnlag: kommunedelplan for sentrum (Sentrumsplanen) vedtatt 15.06.2015 og reguleringsplan for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate vedtatt 26.09.2019, med mindre endring av 06.10.2020

Forslagsstiller/konsulent: Dark arkitekter AS

Tiltakshaver: Thon kjøpesenter Øst AS

Kommunen har mottatt forslag til forenklet planendring for Amfikvartalet. I forbindelse med prosjektering av nytt kvartal har det oppstått behov for tilpasninger som medfører behov for justeringer av gjeldende reguleringsplan.

I følge delegasjonsreglementet kan administrasjonen velge å behandle endringer av reguleringsplan administrativt, men på grunn av planområdets sentrale plassering i Moss sentrum, er det valgt å sende saken til politisk behandling. Kommunedirektøren har imidlertid vurdert at endringenes påvirkning på omgivelsene er så liten at det ikke er nødvendig med videre behandling i kommunestyret

#### Redegjørelse for saken:

Behovet for endring av reguleringsplanen har oppstått på bakgrunn av vanskelige grunnforhold med kvikkleire, behov for økt håndtering av overvann på tak, ønske om å heve byggene fra energiklasse C til B, samt at det ved prosjektering av leilighetene har oppstått behov for å justere støybestemmelsene. Forslagsstiller vurderer det som mer hensiktsmessig å gjøre endringene som reguleringsendring framfor å søke dispensasjon gjennom byggesaken.

Forslagsstiller ønsker følgende endringer:

1. Mindre justeringer av regulerte høydekurver og justering sidevegs
2. Endret bestemmelse pkt 3.1.1 for høydekrav til næringsareal vertikalnivå 2 felt B.
3. Endret bestemmelse pkt 2.9 for støy.

#### Ad 1

Horisontal justering/sidevegs forskyvning innebærer å flytte regulert grense for de forskjellige høydeangivelsene sidevegs. Dette ønskes av hensyn til rasjonelt bæresystem som gjør det mulig å utnytte parkeringskjeller effektivt, samt ønske om mer lys og luft og bedre siktlinje gjennom Prinsens gate ved å flytte bygg A2 1,3 meter inn mot torget i midten. Det er foreslått følgende bestemmelse: *Ny bebyggelse mot Prinsens gate skal trekkes inn minst 1,3 meter fra hovedgesims fra 2.etasje og oppover, med unntak av kortere sekvenser for å skape en variasjon i fasadelivet.*

Høydejustering ønskes for å oppnå tilstrekkelig høyde for næringsareal i plan 02 mot Dronningens gate, for å kunne legge vannlagringskassetter og fordrøying av overvann på tak, samt for å bedre energiklassen fra C til B.

#### Ad 2

Det foreslås å endre kravet til innvendig netto takhøyde fra 4 meter til 3,2 meter i det 80 kvm store næringsarealet på toppen av Mossetrappa. Dette gjør det mulig å utnytte kjelleren under bygget til parkering, uten å grave seg ytterligere ned eller heve byggehøyden. Forslagsstiller anser 3,2 meter for å være tilstrekkelig for et lite næringsareal, jfr et typisk kontorareal med 2,7 meter fri høyde under 0,5 meter teknisk installasjon.

#### Ad 3

Gjeldende reguleringsbestemmelser for støy lyder slik, jfr punkt 2.9:

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

Bestemmelse ønskes endret til:

#### 2.9 Støy:

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

Bakgrunn for endring av bestemmelsen er å sette et hensiktsmessig krav til behandling av støy i tråd med tiltakets plassering i sentrum, og intensjoner i sentrumsplanen. Det vises også til ny veileder T-1442:2021 som innfører begrepet dempet side, som gir mulighet for å oppnå teknisk stille side ved tiltak der det ikke er naturlig stille side. Dette innebærer at støynivå under grenseverdi gitt i tabell 2, T-1442:2021 kan oppnås uten full innglassing utenfor luftevindue. Forslagsstiller vurderer det positivt å kunne redusere bygningsmessige tiltak for støyskjerming mot Torggata og Th.Petersons gate. Det vil gi bedre tilpassing til verneverdig bebyggelse. Dempet fasade framfor full innglassing er også et positivt tiltak for å sikre gode dagslysforhold. Se også vedlegg “Vedlegg 2\_AKU 01 R 210614 Amfi Moss-støyutredning”. Forslagsstiller gjør oppmerksom på at støyveilederen ble oppdatert 06.2021, og at dette er tatt inn i forslag til endring. Forslagsstiller vurderer at foreslåtte endringer er av mindre vesentlig karakter og er ikke i motstrid med planens intensjoner.

#### **Intern og ekstern medvirkning:**

Endringsforslaget har vært sendt på høring til naboer, Fylkeskommunen, Statsforvalteren, Statens vegvesen, Byantikvar, samt Moss interkommunale brannvesen. Det er mottatt 2

innspill:

Statsforvalteren syns forslaget til ny støybestemmelse var utydelig, og anbefaler at det i første setning presiseres at det gjelder «alle boenheter», ikke bare «boliger» for å sikre at alle boenheter får en stille side. Det bør komme tydeligere frem at tredje setning, som begynner med «I Felt B og C..» er ment som et unntak fra kravet om minimum ett soverom mot stille side. Andelen leiligheter som har soverom mot dempet fasade bør begrenses til det som er absolutt nødvendig. Det må videre spesifiseres i bestemmelsen hva som aksepteres av tiltak for å få støynivå utenfor vinduer under anbefalte grenseverdier (dempet fasade). Det er vesentlig kvalitetsforskjeller på eksempelvis balkonger med tett rekkverk kontra fullt innglassede balkonger eller glassflater foran vinduene. Kommunen skal sikre bokvalitet og det er derfor viktig at man i forkant av reguleringsvedtak vet hva slags løsninger man skal akseptere i byggesaksbehandlingen.

Forslagsstillers kommentar: Foreslåtte presiseringer av ordlyd i er tatt inn i forslaget. Alle leiligheter er sikret en stille side. Unntaket i felt B og C gjelder en betydelig andel av leilighetene, men alle leiligheter er gjennomgående med en naturlig stille side. Unntaket gir mulighet til bedre planløsning som er en viktig bokvalitet. Alle leiligheter har balansert ventilasjon, og luftevindu på dempet fasade vil i hovedsak være plassert ut mot en inntrukket luftbalkong som vil være godt skjermet mot både støy og innsyn.

Fylkeskommunen savner en uttalelse som belyser hvilket syn kommunen har på endringsforslagene og måten å behandle det formelt på. Det påpekes at det tidligere har blitt gitt 0,5 meter i økt byggehøyde gjennom forenklet endring av planen, og at det er uheldig å øke høyden i flere omganger. Det savnes redegjøring for hvordan det å flytte bygg A2 1,3 meter inn mot torg vil påvirke grøntarealet. Statsforvalterens vurdering mht støy støttes. Fylkeskommunen mener det kan være mulig at høydeendringen får vesentlige konsekvenser som går ut over hoveddrammene i planen, og vil vurdere å påklage vedtaket dersom endringen gjennomføres som forenklet endring.

Forslagsstillers kommentar: Å flytte bygg A2 1,3 meter inn mot torg vil gi noe mer skygge på torget/parken, mens det blir mer sol og lys på gateplanet i passasjen f\_SGT, som vil gi et mer inviterende og generøst byrom. Begrunnelse for økt byggehøyde er krav om blågrønne tak, bedre energiklasse, samt innvendig takhøyde over minstekravet. Økt byggehøyde på inntil 45 cm for deler av felt A og B er minimale, og har store fordeler for bærekraft og bokvalitet. Økt høyde gir også fleksibilitet i forhold til bæresystemet, og er viktig for gjennomføringen av prosjektet.

## **Vurderinger:**

### Tidligere endring av planen

Det ble vedtatt en forenklet endring av planen i PBT-utvalget 6. oktober 2020, som omhandlet følgende:

- 1: Maks høyde økt med 0,5 m i felt A og gårdsrom
- 2: Redusert krav til takhøyde i næringsareal ved bunnen av Mossetrappa fra 4,5 til 4 m
- 3: Økt BRA i felt A, B og C på litt under 2000 kvm
- 4: Rømningsveier
- 5: Økt høyde i begrenset del av felt A for trapp/heis til takterrasse

Det er uheldig at det kommer en runde nr. 2 med endringer av planen. Det er imidlertid flere årsaker til dette, og noen av årsakene kunne man ikke forutsi da planen ble vedtatt første gang. Når det er behov og gode grunner til å fravike en vedtatt reguleringsplan kan dette håndteres gjennom å søke dispensasjon i forbindelse med byggesak, eller gjøre en reguleringsendring, enten som en ordinær reguleringsendring med full planprosess, eller

som en forenklet endring. Kommunen vurderer endringene å være av en slik art at de faller inn under plan- og bygningsloven § 12-14, andre og tredje avsnitt. Altså at de foreslåtte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at de ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, slik kriteriene for endring av plan lyder i lovteksten. Dette betyr at forslaget kan behandles som en forenklet endring av planen.

#### Høyder og horisontal/sidevegs forskyvning

Vedlagte reguleringskart viser at inndelingen mellom de forskjellige høydebegrensningene i kvartalet forskyves noe, samtidig som høydene foreslås hevet med 10 cm mot deler av Th. Petersons gate, 10 til 45 cm mot Dronningens gate og 10 til 35 cm mot Prinsens gate. Da forslaget ble sendt på høring var det anslått opp mot 70 cm heving. Dette er altså redusert nå. Mot Torggata forskyves kun grensene mellom de forskjellige høydeinndelingene med 50 cm sidevegs. Se side 4 i dokumentet «Forslag til mindre endring av regulering». Det prosjekteres for å håndtere mye av overvannet på takene, med kassetter for fordrøyning før vannet kan slippes på kommunalt nett. Kommunen har i det siste blitt klar over at det er store utfordringer med overvannsnettet i sentrum, og det er viktig at så mye som mulig håndteres på egen grunn. At man vil heve energiklassen fra C til B er positivt. Dette bidrar til mindre behov for energi til oppvarming av bygningene, og er et godt klimatiltak. Endrede høyder gir ikke flere etasjer eller økt bruksareal. Å forskyve A2-bygget 1,3 meter inn mot parken vil gi noe mer skygge her, men solforholdene på utearealene blir likevel gode. Samtidig blir lys- og solforholdene langs Prinsens gate bedre. Vår vurdering er at de foreslåtte høydeendringene ikke rokker ved hovedgrep eller planintensjon.

#### Innvendig høyde i næringslokalet på toppen av Mossetrappa

Med de dårlige grunnforholdene som er avdekket siste året (kvikkleire) ønsker ikke utbygger å benytte reguleringsplanens mulighet til å bygge en ekstra kjeller under eksisterende kjeller, men vil utnytte eksisterende kjeller best mulig. Ved å senke høyden i næringslokalet oppnår man god nok høyde i kjelleren rett under, slik at den kan benyttes til parkering eller boder. Fordi dette er et lite næringslokale på ca 80 kvm vil det fungere med foreslått høyde, selv om lokalet ville vært bedre med de opprinnelige 4 meter.

#### Justering av støybestemmelse

Det er ønskelig å legge til rette for flere boliger i sentrum, og dette gir ofte utfordringer med hensyn til støy. Det er viktig å få til gode estetiske løsninger, særlig mot Torggata, hvor det er et vernehensyn i forhold til kulturmiljøet på motsatt side. Det er derfor ikke ønskelig med full innglassing av balkongene. Balkongene er tenkt som luftebalkonger, og regnes ikke som uteoppholdsareal. Det er foreslått en lemping i forhold til tidligere bestemmelse, hvor man nå setter krav til dempet side, slik ny støyveileder fra 2021 hjemler. Dette løses i praksis ved støydemping av balkongene mot Torggata og Th. Petersons gate gjennom tett vegg opp til 1,20 meters høyde og med støydemping under overliggende balkonggulv. Med lavtsittende doble glass i luftevinduene mot balkongen vil man klare kravet til støy innendørs selv med åpent luftvindu. I den indre delen av kvartalet ligger et romslig grøntområde hvor støynivået er under grenseverdien, og man har dermed en stille side. Alle leiligheter blir gjennomgående, eller er ensidig vendt mot stille side. Dette vurderes samlet sett som en tilfredsstillende løsning som gir bra bokvalitet.

#### **Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:**

Planendringen medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### **Oppsummering/konklusjon:**

Det er uheldig med flere endringer av planen rett etter at den har blitt vedtatt. Men både kvikkleireproblematikken og den svært dårlige overvannskapasiteten i sentrum er noe man har blitt klar over etter at planen ble vedtatt. Parisavtalen med forpliktelser om å redusere klimagassutslipp, samt høye strømpriser bidrar til at det er fornuftig å heve energiklassen. De foreslåtte endringene er godt begrunnet og går ikke ut over hensikten og

hoveddrammene i opprinnelig plan, og kan derfor behandles som forenklet planendring. Kommunedirektøren mener det er viktig for hele sentrum at man nå får gjennomført byggingen av kvartalet. Det anbefales å vedta planendringen.

### **Plan, bygg og teknisk 30.05.2022:**

#### **Behandling:**

Orientering ved direktør Torunn Årset.

#### **Votering:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Plan, bygg og teknisk- 061/22:**

#### **Vedtak:**

Foreliggende forslag til forenklet planendring vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre og tredje ledd.

Torunn Årset, direktør for plan, miljø, teknikk  
Moss 18.05.2022

#### **Vedlegg i saken:**

12.05.2022	220512_Forslag til mindre endring avregulering
12.05.2022	E3-Dronningensgate 3-7_Merkander kommentert_220506
19.05.2022	Reguleringsbestemmelser 06.10.2020
19.05.2022	Plankart Vertikalnivå 2 06.10.2020