

Moss kommune

Moss, 28.09.22

PLANINITIATIV FOR DRONNINGENS GATE 19



Gårds- og bruksnummer:
2/687

Reguleringsformål:

Eiendommen er uregulert og er avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan for sentrum og gjeldende kommuneplan. Det er i hovedsak ønske om å regulere eiendommen til næringsbebyggelse og legge til rette for kontor og tjenesteyting. Det kan bli aktuelt med der innslag av andre underformål.

Forslagsstiller:

Dronningensgate 19 AS

Plankonsulent:

Østavind Arkitekter AS

Bakgrunn for planinitiativet og forslagsstillers ønsker for planprosessen

Dronningens gate 19 består i dag av kontorer for DNB og tannlege, men størstedelen av arealene står tomme. Det er planlagt å transformere eksisterende bygningsmasse i Dronningensgate 19 til et tidsriktig og miljøsertifisert bygg for kontorer med utadrettet virksomhet i 1. etasje mot gågata. Det planlegges for et tilbygg på parkeringsplassen mot th. Petersons gate med en grunnflate på ca. 550m². Det legges også opp til et påbygg på vestre del av eksisterende bebyggelse, som knyttes sammen med nytt tilbygg. Tilbygget er en viktig brikke for å bedre byggets funksjonalitet og fleksibilitet for nye leietakere, og med det være et mer attraktivt kontorlokale for ulike virksomheter.

Forslagsstiller har vært i kontakt med Statens Vegvesen i forbindelse med en anbudsprosess for nye kontorlokaler. I første omgang er ønskelig å legge til rette for nye lokaler for Statens Vegvesen og DNB i tillegg til eksisterende tannlegekontorer. Begge leietakere ønsker innflytting i overgangen 2023/2024. For å kunne tilby lokalene til Statens vegvesen er vi avhengige av rask behandling av reguleringsplan. Etablering av en slik virksomhet i Moss sentrum vil være i tråd med overordna føringer om arbeidsplasser, bidra til å redusere utpendling og være et positivt tilskudd for sentrum.

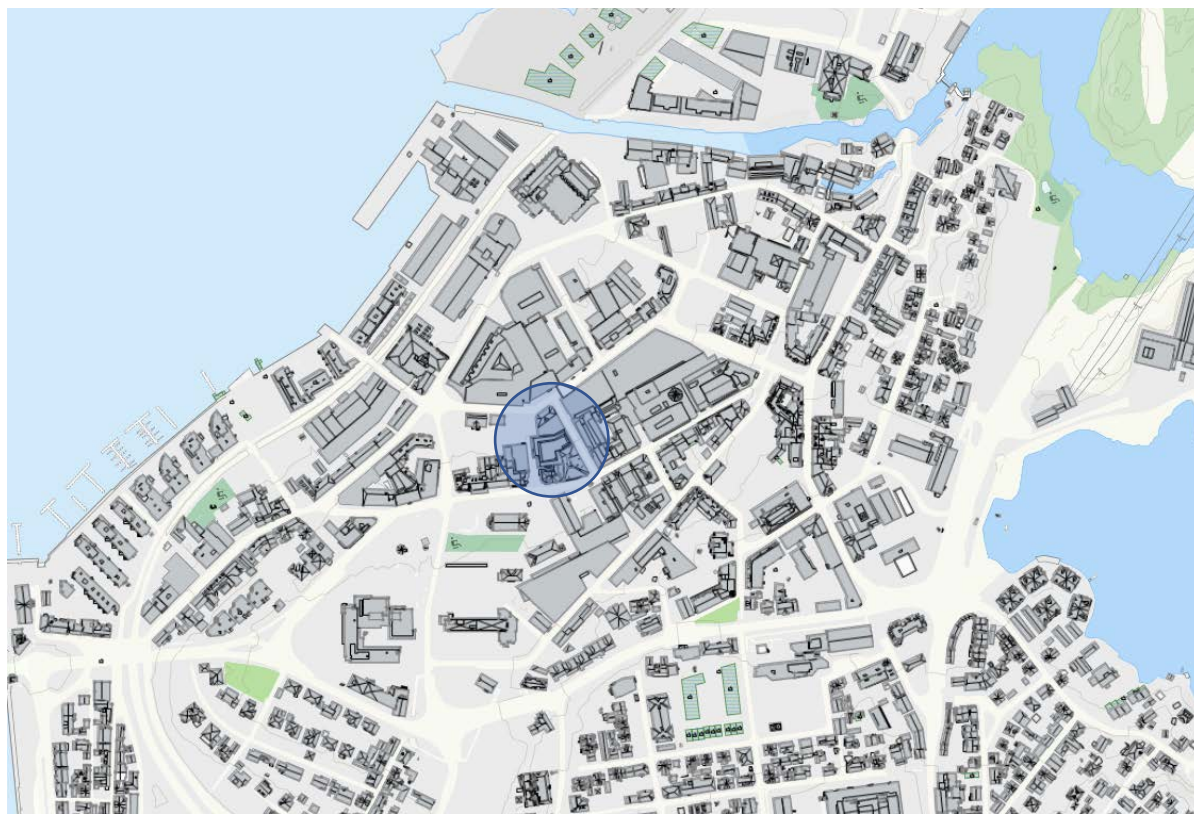
For å være aktuell for Statens Vegvesen forutsettes det en viss framdrift og forutsigbarhet med tanke på reguleringsprosessen. Det ønskes diskutert hvilke muligheter som finnes for raskest mulig behandling av reguleringsplan for å kunne møte leietakers ønsker om innflytting. Det kan være aktuelt med et todelt prosjektet der rehabilitering og påbygg under 1000 m² på eksisterende bygg utføres parallelt med planprosessen. Det vurderes også parallell behandling av reguleringsplan og byggesak.

For å oppnå en smidig reguleringsprosess er det lagt vekt på at planinitiativet er i tråd med overordna føringer. Nye politiske signaler og arbeid med ny sentrumsplan gjør det sannsynlig med endrede overordna føringer for planområdet, og det er derfor tatt høyde for utvikling som er noe avvikende fra gjeldende sentrumsplan.

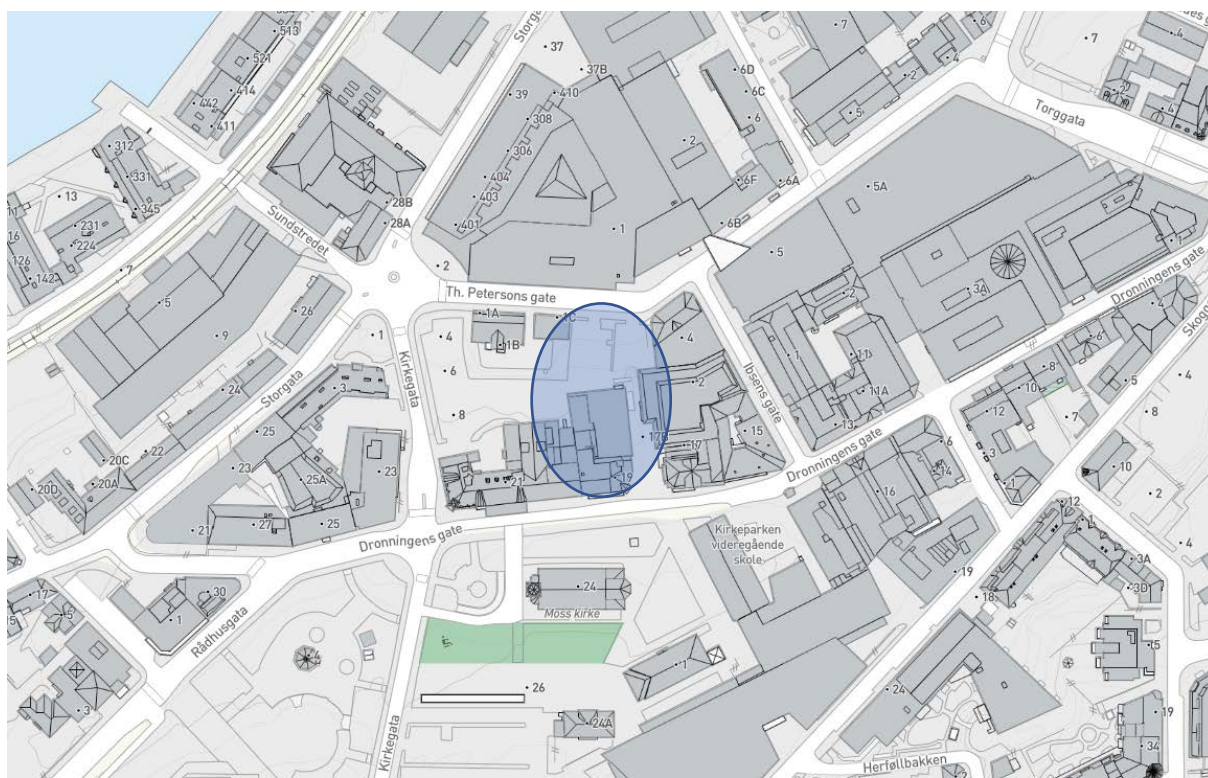
Konkret har vi i dette planinitiativet lagt opp til byggehøyder som går noe utover sentrumsplanens kotehøyder på en avgrenset del av planområdet. Dette med bakgrunn i at det i arbeidet med ny sentrumsplan skal vurderes økte høyder for en mer kompakt utvikling av sentrum, med blant annet vurdering av konkrete områder for bebyggelse på 6-10 etasjer. Det er bevisst tatt stilling til å ikke utfordre høydene i sentrumsplanen mer enn det vi ser at kan være rimelig med tanke på hvilke høyder som allerede er tillatt i området. Det vises til punkt d) i planinitiativet med en redegjørelse for forslag til byggehøyder.

Som nevnt vil vi tilstrebe en forutsigbar prosess, og det er det ønske om en tidlig dialog/tilbakemelding om ovennevnte tema, slik at man tidlig kan forholde seg til realistiske forutsetninger.

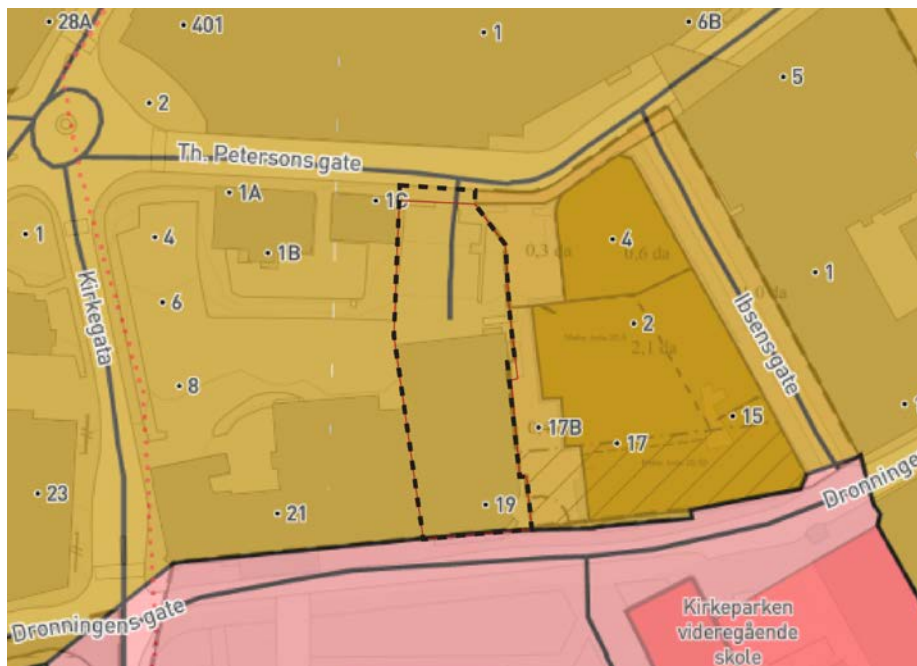
KART



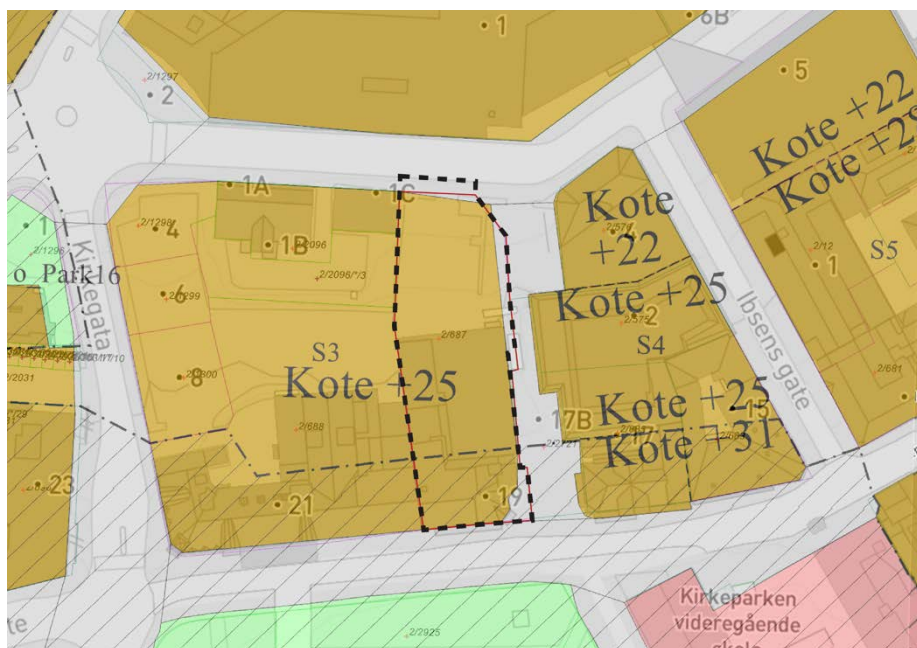
Figur 1 Oversiktskart – påført sirkel markerer omtrentlig lokalisering



Figur 2 Kartutsnitt - påført sirkel viser omtrentlig plassering



Figur 3 Kartutsnitt med gjeldende kommuneplan og foreslått planavgrensning (eiendomsgrense i rødt). Gjeldende detaljregulering på naboeiendommen kan skimtes på tegningen.



Figur 4 Kartutsnitt med sentrumsplan og foreslått planavgrensning (eiendomsgrense i rødt)

BESKRIVELSE

Opplysninger etter forskriften

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

a) formålet med planen

Planen vil bidra til en kompakt, attraktiv og klimavennlig utvikling av sentrum i tråd med overordna føringer. Ny bebyggelse vil styrke bystrukturen og tydeliggjøre gatestrukturen i området. Formålet med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse som imøtekommer tidens krav, samtidig som eksisterende bevaringsverdig bebyggelse videreføres. Ved å tilføre nye, fleksible næringslokaler økes brukbarheten til eksisterende bebyggelse, og nytt og gammelt vil sammen kunne gi rom for svært framtidsrettede næringslokaler. Dette gir grunnlag for etablering av større, kunnskapsintensive virksomheter som kan tilføre sentrale arbeidsplasser i tråd med overordna lokaliseringsprinsipper. Aktiviteten vil bidra til økt bruk av øvrig sentrumstilbud og dermed bidra til økt byliv i sentrum.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter eiendom 2/687. Brorparten av eiendommen er bebygget i dag, men en betydelig andel av eiendommen mot nord er ubebygget og er i dag brukt til overflateparkering.



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

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt å transformere eksisterende bygningsmasse i Dronningensgate 19 til et tidsriktig og miljøsertifisert bygg for kontorer med utadrettet virksomhet i 1. etasje mot gågata. Det planlegges for et tilbygg på parkeringsplassen mot th. Petersons gate med en grunnflate på ca. 550m². Det legges også opp til et påbygg på vestre del av eksisterende bebyggelse, som knyttes sammen med nytt tilbygg. Tilbygget er en viktig brikke for å bedre byggets funksjonalitet og fleksibilitet for nye leietakere, og med det være et mer attraktivt kontorlokale for ulike virksomheter. Den sammenhengende bebyggelsen vil skjerme bakenforliggende arealer i kvartalet mot trafikk og innsyn fra offentligheten, noe som vil være viktig ved utvikling av naboeiendommene til boligformål med utearealer i bakgård.



d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Det legges opp til å regulere for totalt rundt 6 – 6 500 m² BRA næringsareal over terreng, hvorav ca. 3 800 m² utgjør eksisterende arealer. En andel av næringsarealene på bakkenivå vil tilrettelegges for utadrettet formål, og det tas utgangspunkt i at nødvendige arealer til tekniske rom, lagring og parkering for sykkel samt noe bilparkering kan løses i kjeller.

Bebyggelsen vil i all hovedsak forholde seg til kote 25. Eksisterende bebyggelse har en mønehøyde som ligger noe høyere enn dette, og det vil være naturlig med takoppbygg som går noe utover kote 25. Mot nord legges det opp til at gesims mot gate følger kote 25, mens det vurderes én eller to inntrukne etasjer utover dette. For å tilpasse påbygg til eksisterende bygg og få tilstrekkelige etasjehøyde viser foreløpige beregninger at det vil være behov å gå opp til henholdsvis kote +29 og kote + 33. Med disse høydene legges det opp til 4/5 kontoretasjer over den høye førsteetasjen mot Th. Petersons gate.

Det vises til vedtatt plan for Dronningens gate 3-7 (det gamle Amfi-kvartalet), der det ble vurdert at det kan være høyere bebyggelse enn sentrumsplanen angir ut mot Th. Petersons gate. I forbindelse med høring av planprogram for ny sentrumsplan, er det også signalisert at det allerede før vedtak av ny sentrumsplan skal vurderes høyder mellom 6-10 etasjer i pågående planarbeid, spesielt nord for Kirkegata. Med den bakgrunn foreslås det nå totale byggehøyder som avviker noe fra sentrumsplanen.

En vurdering av økt tetthet er i tråd med kommuneplanens § 19.1, og vil bidra til mål om sentrale arbeidsplasser, redusert transportbehov og mer aktivitet i sentrum. Dette vil også øke attraktiviteten for nyetableringer med behov for større sammenhengende kontorlokaler med nærhet til Moss stasjon.

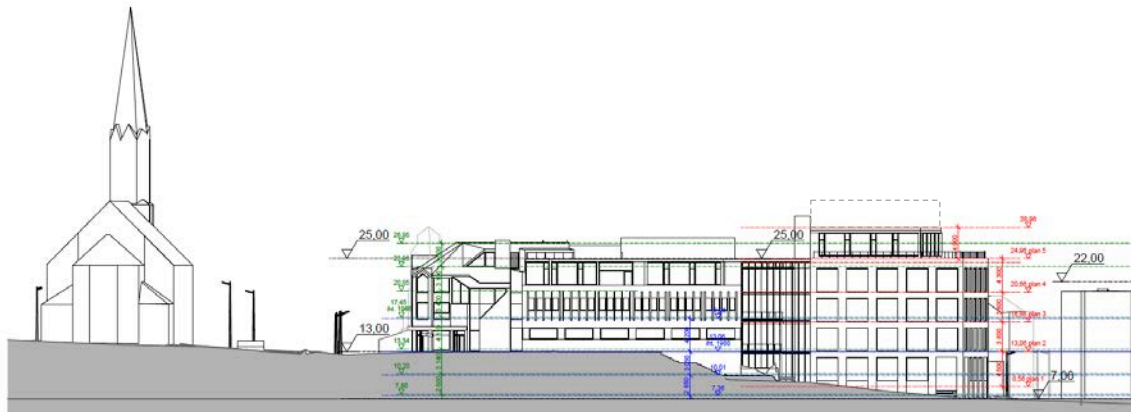
Denne delen av sentrumskvartalet vil være egnet for en høyere bebyggelse ettersom beliggenheten er avskåret fra den mest verneverdige bebyggelsen i området. Historisk sett har gateløpet Th. Petersons gate relativt ny opprinnelse, og skiller seg derfor fra andre sentrumsgater med mer småskala, verneverdig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

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

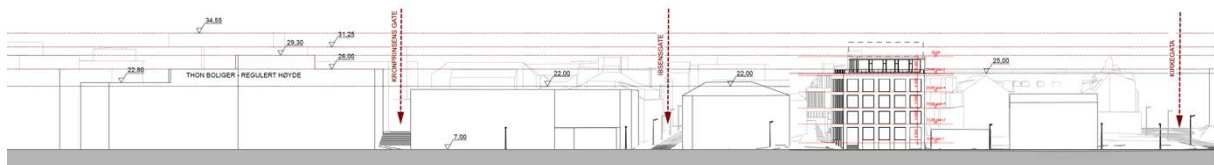
Sentrumskvartalene er stort sett sammensatt av flere eiendommer med ulik bebyggelse, som gir variert formspråk, volum og høyder innenfor hvert enkelte kvartal. I ny regulering for Dronningens gate 3-7 er det vedtatt varierende høyder for å bryte opp kvartalet. I foreliggende planinitiativ tas det høyde for at det i arbeidet med ny sentrumsplan kan være ønskelig med en tilsvarende strategi med varierende byggehøyder for dette kvartalet. I så fall må det gjøres vurderinger av hvor det er gunstig å trekke byggehøydene opp.

Med den historiske bebyggelsen i sør er det ikke naturlig å øke byggehøydene mot Dronningens gate. Mot Theodor Petersons gate i nord er det på den annen side svært begrensede negative virkninger av å øke høydene noe. Slagskygge vil ha retning mot kjøpesenteret i nord. Det nordøstre hjørnet av kvartalet er lengst unna den fredete bebyggelsen i Storgata. I et scenario med varierende høyder innenfor kvartalet mener vi derfor det er naturlig å vurdere en litt høyere bebyggelse i det nordøstre hjørnet som del av planprosessen. Som et eksempel har vi i opprissene under stiplet inn hvordan én ekstra, inntrukket etasje vil fortone seg med annen eksisterende og planlagt bebyggelse.

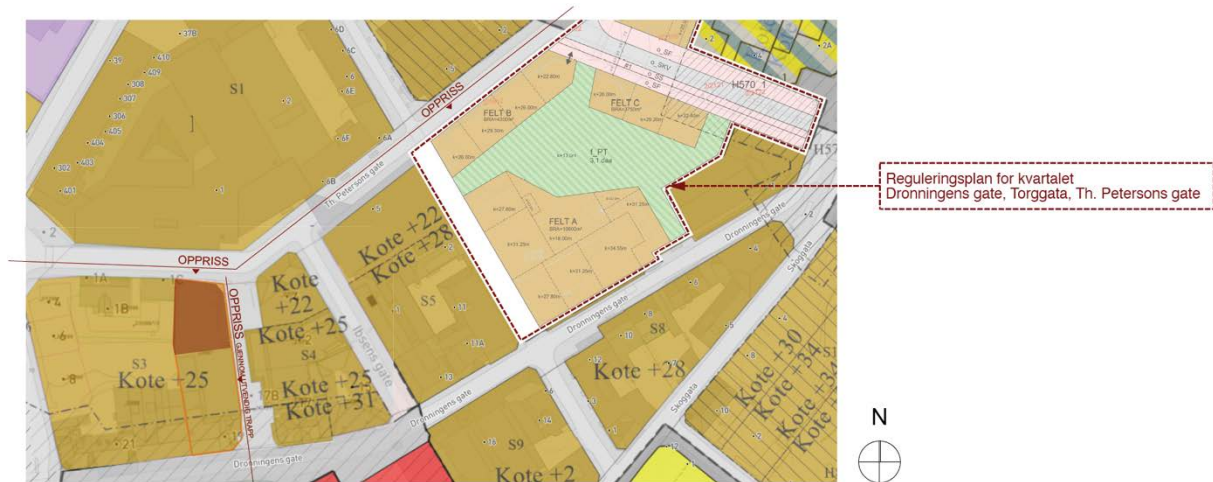
Det er ønske om en dialog med kommunen om byggehøydene, med henblikk til vurderinger i arbeidet med ny sentrumsplan. Det er ønske om en forutsigbar prosess, og om mulig ønske om tidlige avklaringer rundt byggehøyde som kan legges til grunn for videre arbeid. Det vises til redegjørelse i kapittel g) om gjeldende overordna planer, arbeid med ny sentrumsplan og detaljregulering for Dronningens gate 3-7, med nylig vedtatte høyder på inntil 7,3 m over sentrumsplanens byggehøyder.



Figur 5 Oppriss fra øst som viser foreslått bebyggelse, med stipling av en ekstra inntrukket etasje. Det er ønske om å vurdere dette i prosessen i forbindelse med politisk signal om økte byggehøyder og pågående arbeid med ny sentrumsplan.



Figur 6 Oppriss fra Th. Petersons gate som viser planlagt bebyggelse med stipling av en ekstra inntrukket etasje. Det er ønske om å vurdere dette i prosessen i forbindelse med politisk signal om økte byggehøyder og pågående arbeid med ny sentrumsplan. Illustrasjonen viser også planlagt bebyggelse etter regulering for Dronningens gate 3-7.



Figur 7 Reguleringskart fra sentrumsplan med henvisninger til oppriss og detaljreguleringsplan for Dronningens gate 3-7.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye arbeidsplasser er i tråd med overordnede prinsipper for lokalisering av arbeidsplassintensiv virksomhet. Kontorene får en svært sentral plassering i byen, med umiddelbar nærhet til togstasjon og bussterminal. Planen vil slik sett bidra til å kunne nå målet om nullvekst i persontransport på vei.

Det legges opp til gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, framfor å rive og bygge nytt. Med tilføyselsen av ny bebyggelse med supplerende arealer for en bedre kommunikasjon og brukbarhet økes også funksjonaliteten og verdien av eksisterende bebyggelse.

Det legges opp til moderne kontorlokaler i tråd med gjeldende krav til energieffektivitet, gjenbruksløsninger og tilgjengelighet. Det er ikke avklart hvorvidt det vil settes miljøambisjoner utover det lovpålagte i prosjektet, da dette må ses i forbindelse med initiert anbudsporsess. For ny bebyggelse foreslås et kompakt bygningsvolum som tilsier en høy grad av energieffektivitet og lavt varmetap sammenlignet med mer oppdelt bygningsstruktur. Utover dette vil det være fokus på overvannshåndtering og blågrønne kvaliteter. Ettersom store deler av eiendommen forutsettes utbygd, vil det være naturlig med bruk av grønne tak med sedum eller annen vegetasjon.

Planen vil bidra positivt til nærmiljøet i sentrum, ved å komplementere kvartalet og forsterke gatestrukturen, samt bidra med åpne fasader med aktivitet på bakkeplan.

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

Ny bebyggelse forholder seg til det overordna bylandskapet i sentrum, med byggegrense ut mot gate og moderate byggehøyder som gjør at tiltaket ikke bryter med skalaen på annen eksisterende og planlagt bebyggelse i området. Mot Dronningens gate i syd foreslås det å videreføre høydene på eksisterende bebyggelse, som forutsettes bevart/renovert. For ny bebyggelse mot nord er det ønske om en opptrapping til noe høyere bebyggelse, tilpasset annen planlagt bebyggelse ut mot Theodor Petersens gate.

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

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

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

Eiendommen er uregulert, men avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for sentrum.

Kommuneplanens arealdel, 2021 - 2032

Lokalisering og tilrettelegging for arbeidsplasser – sentrumsutvikling og regional næringsutvikling

Kommuneplanen har fokus på en transporteffektiv arealpolitikk, og å styrke grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange ved å konsentrere veksten og bygge kompakt. I planbeskrivelsen adresseres viktigheten av å begrense økt utpendling som følge av framtidig bedret kommunikasjon til andre deler av Viken og Osloregionen. Dette gjøres ved at kommunen aktivt bidrar og legger til rette for bærekraftig verdiskaping og virksomhetsetablering i Mossregionen.

Moss sentrum skal ifølge kommuneplanen styrkes som regionsenter gjennom en transporteffektiv arealstrategi med fokus på fortetting og knutepunktutvikling, der gjenbruk av bebygde arealer gir redusert transportbehov og begrenser behovet for å bygge i mer verdifulle områder. Moss sentrum skal få styrket sin rolle som kommersielt tyngdepunkt med blant annet arbeidsplasser, og mål om et aktivt bysentrum store deler av døgnet.

Planbeskrivelsen angir at næring og tjenesteyting skal sikres tilstrekkelig og egnede arealer til nyetableringer, og spesifikt at virksomheter får en hensiktsmessig plassering med tanke på funksjon, transport- og areal-behov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. I den forbindelse vil vi nevne at planområdet har en svært egnet lokalisering for større, besøksintensive virksomheter, som kan sikres etablering gjennom en riktig utvikling av eiendommen. Med den sentrale beliggenheten er kontorformålet helt i tråd med kommuneplanens § 7 om å følge ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser og virksomheter. Kommuneplanen spesifiserer at nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og besøksintensive arbeidsplasser skal legges til Moss sentrum, med god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange.

En utvikling av eiendommen til framtidsrettede kontorer vil altså være i tråd med kommunens egne ambisjoner i alle skalanivå - for utvikling av sentrum, sentrums rolle i byen, og rollen til Moss i en regional sammenheng.

Relevante bestemmelser

Kommuneplanen stadfester at kommunedelplan for sentrum skal gjelde foran kommuneplanen, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og hensynssone faresone skred. Følgende bestemmelser i kommuneplanen anses likevel som relevant for næringsformålet, og vil tas høyde for i planarbeidet:

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

Kvikkleire

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

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

Sentrumsplanen, kommunedelplan for sentrum, 2015 - 2026

I sentrumsplanens overordna formål framkommer viktigheten av å styrke Moss sentrum som regionens kommersielle tyngdepunkt med blant annet nye arbeidsplasser. Følgende bestemmelser anses som særskilt relevant for denne saken:

Rekkefølgekrav/utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal inngås for planer som gir utbygging for næringsbygg på over 2000 m² BRA. Hovedprinsipp at utbygger bekoster nødvendig infrastruktur innenfor planområdet, som parkering, vann og avløp, lekeplasser og grøntområder. Adkomst, uteoppholdsarealer, lekeplasser, støytilltak etc. skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse. Det er ikke foreslått boligformål, og dermed begrenses tema som er aktuelle for rekkefølgekrav, som likevel vurderes som del av planarbeidet.

Universell utforming

Bygninger, utearealer og anlegg som er publikumsrettet og/eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet for alle befolkningsgrupper. Dette legges uansett til grunn for planarbeidet. Dersom man ser behov for eventuelle avvik på grunn av gjenbruk av eksisterende bebyggelse må dette vurderes nærmere.

Overvannshåndtering

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

Parkeringskrav

Parkering lokaliseres i bebyggelsens underetasje, i tråd med sentrumsplanens krav om parkering under terreng. Innkjøring til parkering vil være fra Th. Petersons gate, som er mindre viktig i gatehierarkiet. Slik begrenses nedkjøringsramper og porter til parkeringskjeller i sentrale gater og byrom. Det legges opp til bil- og sykkelparkering i tråd med krav. For næringsbebyggelse er det kun a maks-krav for parkering (1 plass per 100 m²). Det skal avsettes tilstrekkelig areal for sykkelparkering.

Estetikk og landskap

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

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende nabobebyggelse og tilhørende gater/byrom skal være utgangspunkt for vurdering av volum, material og fargebruk på ny bebyggelse. Det vil som nevnt legges spesielt vekt på at ny bebyggelse får et uttrykk som passer godt sammen med eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Forhold som skal belyses i reguleringsplan

Planforslaget vil følge opp dokumentasjonskrav i sentrumsplanen, om illustrasjonsplan som viser terrenghåndtering, bebyggelse, atkomst, renovasjon, parkering og utearealer. Det kan også kreves andre illustrasjoner, og ved byggetiltak som overskrider 5000 m² kan det kreves en enkel steds- og mulighetsanalyse. Det er foreløpig ikke vurdert at dette vil være aktuelt i denne saken, da nye tiltak ikke overskrider arealgrensen.

Bygeområder

Det er satt generelle bestemmelser til bygeområder. Disse legges som utgangspunkt til grunn, men er ikke gjengitt her. Det trekkes likevel fram at det er målsetning om 80-100 % aktivt fasadeliv på nye bygninger mot Th. Petersons gate, og at det derfor legges opp til en høy første etasje med publikumsrettet virksomhet i den retningen.

Utnyttelse

Utnyttelsen for det aktuelle bygeområdet er satt til 85 % BYA. Det legges opp til en utnyttelse i denne størrelsesordenen, men endelig utnyttelse må ses i forhold til videreutvikling av plangrep. Det forutsettes at utnyttelsen er noe lavere enn andre sentrumskvartal på grunn av en høyere tillatt boligandel. Ettersom det ikke foreslås boligformål i denne saken, antar vi at mindre avvik fra sentrumsplanens utnyttelse vil kunne aksepteres.

Høyder

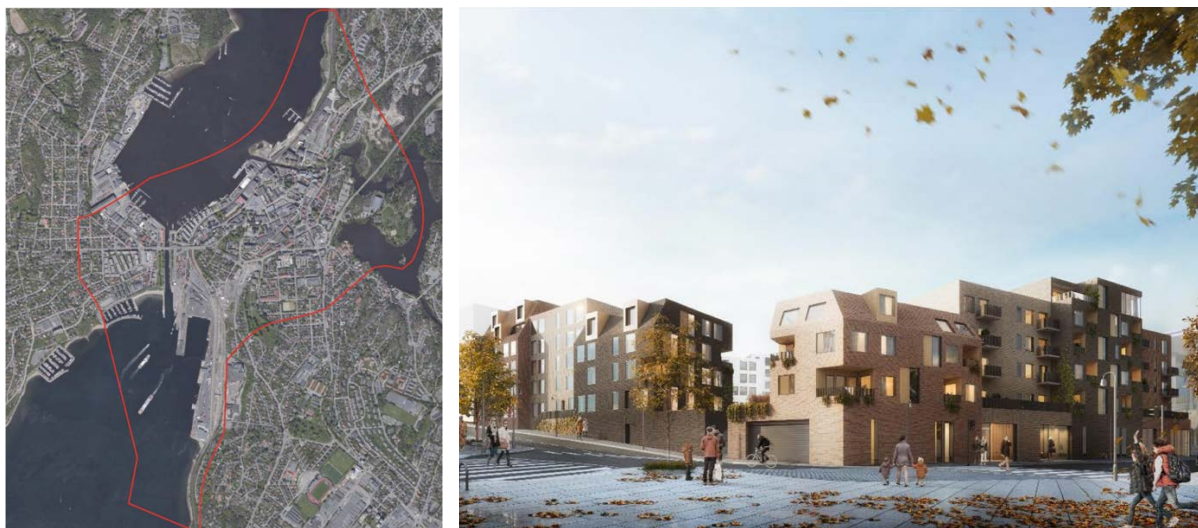
I sentrumsplanen er det angitt maksimal kotehøyde på 25 meter for denne delen av kvartalet. Bebyggelsen vil i all hovedsak forholde seg til denne kotehøyden. Det gjelder for hele den sørlige delen, samt gesims mot Th. Petersons gate. Utover dette legges det for øvrig opp til én eller to inntrukne etasjer i området for ny bebyggelse. Mønet på eksisterende bebyggelse ligger også noe høyere enn kote 25. Det vises til punkt d) utbyggingsvolum og byggehøyder for en mer inngående redegjørelse.

Ny sentrumsplan (planprogram)

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

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

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



Figur 8 Venstre: Foreløpig planavgrensning for ny sentrumsplan. Høyre: illustrasjon i vedtatt plan for Dronningens gate 3-7

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

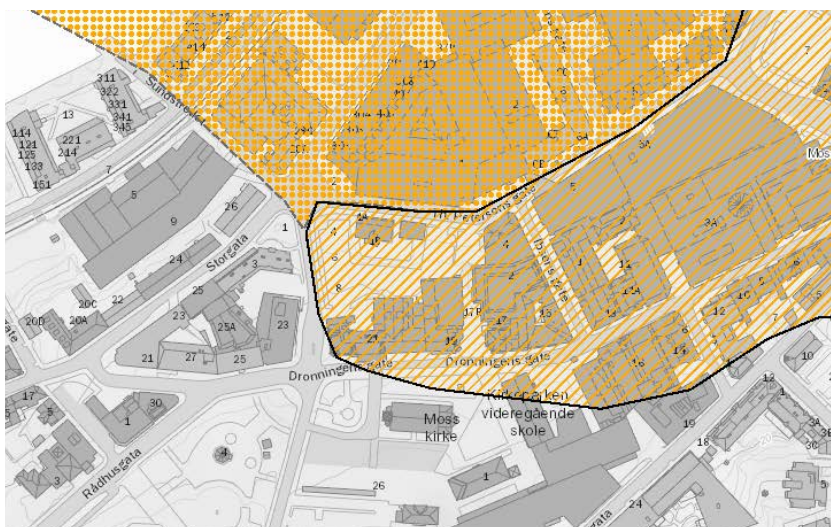
Denne planen er relevant på grunn av den nære beliggenheten og tilsvarende situasjon med ny bebyggelse sør for Th. Petersens gate. Planen ble først vedtatt 26.09.2019, men med planendring vedtatt 06.10.2020 og forenklet planendring vedtatt 30.05.2022. Her er planen omtalt som den foreligger etter siste vedtak.

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

- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og forventede problemstillinger i planen

Grunnforhold

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



Figur 9 Kart fra Norges Geologiske Undersøkelse. Skravert sone (på planområdet) viser påvist utløsningsområde. Prikket sone er utløpsområde.

Flom

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

Kulturminner

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



Figur 10 Til venstre: Kart som viser kulturminner fra Miljødepartementets hjemmesider. Rød markering indikerer fredningsstatus, gul indikerer kommunal listeføring, brun indikerer vern etter PBL. Til høyre: Kart som viser "Nasjonale interesser i by" fra Miljødepartementets hjemmesider.

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

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

- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

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

- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

I planarbeidet vil det følges opp lovpålagte krav til informasjonsflyt og medvirkning ved varsling av oppstart og høring med offentlig ettersyn. I den forbindelse vurderes det å avholde et åpent møte om planene for naboer, innbyggere i Moss og andre interesserte. Det er naturlig med en dialog med grunneiere på naboeiendommer for å oppnå et godt grensesnitt til andre utviklingsplaner. Det er ønske om en dialog med offentlige aktører innen relevante fagområder for å avklare krav og forventninger tidlig i prosessen. Ettersom det skal tilrettelegges for næringsvirksomhet i sentrum av Moss er det naturlig med dialog med Moss Gårdeierforening og andre næringsaktører. Andre former for medvirkning vil bli vurdert som en del av planprosessen.

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

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

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

Vi vurderer at planen er omfattet av vedlegg II nr. 25 og at reguleringsplanen skal konsekvensutredes dersom hvis den kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke har planprogram eller melding. Vi har vurdert om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10. Det skal ses hen til egenskaper ved planen, tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, og egenskaper ved virkningene:

Annet ledd – egenskaper ved planen

Når det kommer til egenskaper ved planen, har planområdet en begrenset størrelse, og foreslått næringsareal er betraktelig under det som automatisk krever konsekvensutredning etter forskrift (15 000 kvm). Bebyggelsen vil få en sentral plassering, men vil inngå som en del av by-veven og ikke være spesielt framtrædende i et større landskapsbilde. Planen omfatter ikke bruk av naturressurser, jord, mineralressurser, vann eller biologiske ressurser, og medfører ikke særskilt avfallsproduksjon, utslipp eller risiko for alvorlige ulykker/og eller katastrofer. Ettersom planområdet er i et område med påvist kvikkleire, vil det i utgangspunktet være en risiko for knyttet til fare for områdeskred. Dette vil kunne utredes i planprosess og videre for å begrense risiko.

Tredje ledd – lokalisering og påvirkning på omgivelsene

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

Fjerde ledd – egenskaper ved virkninger

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

Konklusjon etter § 10.

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

Samlet konklusjon

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