

STERUDKVARTALET, KONGENS GATE 17. M.FL., MOSS KOMMUNE

FORSLAG TIL DETALJREGULERING

INNKOMNE UTTALELSER ETTER KUNNGJØRING OG VARSLING AV OPPSTART

Offentlige instanser

1.	Hafslund Nett	27.06.2019
2.	Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE	26.06.2019
3.	Fylkesmannen i Oslo og Viken	15.07.2019
4.	MOVAR – Mossregionens interkommunale brann og redning	16.07.2019
5.	Moss kommune, Miljørettet Helsevern i Mossdistriktet	14.08.2019
6.	Moss kommune, Kommunalavdeling kultur og oppvekst Med vedlegg Moss kommune, Byarkitekten dat. 16.01.2019	14.08.2019
7.	Østfoldmuseene	15.08.2019
8.	Statens Vegvesen	19.08.2019
9.	Østfold Fylkeskommune	19.08.2019
10.	Bane NOR	06.02.2020

Privat

11.	Per Olav Busch, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/1)	27.06.2019
12.	Javed Sultan, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/17)	30.06.2019
13.	Lisbeth Andresen, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/10)	01.07.2019
14.	Terje Skovdal, Kongensgt 25 D (gnr./bnr. 2/1425/20)	01.07.2019
15.	Rune Haukland, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/8)	02.07.2019
16.	Ronny Olav Olsen, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/12)	03.07.2019
17.	Jan Olav Eskedal, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/32)	04.07.2019
18.	Björg Stamnes Haukland, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/8)	06.07.2019
19.	Turid Annie Olsen, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/7)	07.07.2019
20.	Bjørn Alf Olsen, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/7)	07.07.2019
21.	Kjell Arne Borge, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/11)	07.07.2019
22.	Liv Leirstein, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/9)	07.07.2019
23.	Remi Alexander Sølvsberg, Skoggt. 10 (gnr./bnr. 2/1829/9)	23.08.2019

OFFENTLIGE UTTALELSER

Tuvalu Arkitekter AS
 Trondheimsveien 2
 0560 Oslo

 Vår saksbehandler
 Hanne Korsvold
 Mail: hanne.korsvold@hafslund.no

Kopi til

UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING – SENTRUMSFØRMÅL MED HOVEDVEKT PÅ NYE BOLIGER I STERUDKVARTALET - MOSS

Hafslund Nett AS («HN») viser til utsendt varsel om oppstart av detaljregulering i Sterudkvartalet i Moss kommune. Høringsfristen er 19. august 2019 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Moss kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

1 Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

1.1 Eksisterende høyspenningskabler

HN har høyspenningskabler innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

For å få lokalisert kablens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

1.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjoner (rom i bygg)

HN har to nettstasjoner etablert som rom i bygg på eiendommene med gnr./bnr. 2/1825 og 2/1421. Nettselskapet ber om at disse blir tatt hensyn til i videre planarbeid.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). 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 trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

1.3 Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

2 Andre forhold

2.1 Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt. 6.2.9.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig. Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Hanne Korsvold

Hanne Korsvold
Avdeling rettigheter



TUVALU ARKITEKTER AS
Trondheimsveien 2
0560 OSLO

Vår dato: 05.07.2019
Vår ref.: 201907057-2
Arkiv: 323
Deres dato: 26.06.2019
Deres ref.: 18/8598

Saksbehandler:
Eva Irene Maanum

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Detaljregulering Sterudkvartalet - Moss sentrumskvartal S10 - Moss kommune, Østfold

Vi viser til varsel om oppstart mottatt 26.06.2019.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Økt grad av utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og krappere flomtopper nedstrøms. Dersom vassdraget ikke har kapasitet til å ta imot denne økte avrenningen, må det planlegges med tilstrekkelige fordøyningstiltak i nedbørfeltet som kompenserer økningen. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til tiltakene. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no
Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor

Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge

Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord

Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør

Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest

Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst

Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- www.miljokommune.no gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

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. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til ro@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.



Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Eva Irene Maanum
seniorkonsulent

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

Moss kommune



Fylkesmannen i Oslo og Viken

Vår dato:

15.07.2019

Vår ref:

2019/36895

Deres dato:

26.06.2019

Deres ref:

Tuvalu Arkitekter AS
Trondheimsveien 2
0560 OSLO
Att. Anette Kjelland-Apold

Saksbehandler, innvalgstelefon

Bjørn Murvold, tlf. 69247110

Moss kommune - Faglig innspill til oppstart av detaljregulering for Sterudkvartalet - sentrumskvartalet S10

Vi viser til deres oversendelse datert 26.06.2019 med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Sterudkvartalet – sentrumskvartalet S10, plan-ID 0104 418, i Moss kommune.

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er bl.a. å styrke kvartalsstrukturen, legge til rette for etablering av 250-300 nye boliger, samt styrke et sentralt bytorg ved Vincent Buddes Plass ved å koble kvartalet på naturlig omkringliggende bystruktur gjennom funksjonsblanding av næring og etablering av nabolagstorg. Området er satt av til sentrumsformål i kommunedelplan for Moss sentrum.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen. Kommunen har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Kommunene skal registrere arealendringer i KOSTRA. Størrelsen på arealbruksformålene bør derfor fremgå i planbeskrivelsen.

Vårt innspill er delt i to, hvor første del er fremhevede innspill, vurderinger og råd tilknyttet det varslede planarbeidet. Del to viser til generelle tema og føringer som er viktige for planarbeidet.

Innspill

Ved varsel om oppstart av private reguleringsplanforslag, skal det være vedlagt planinitiativ og referat fra oppstartsmøte med kommunen, eller opplyses hvor dette er tilgjengelig, jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5 første ledd. Det fremgår av varselet at planinitiativ kan søkes opp på kommunens hjemmesider, men er ikke lett tilgjengelig. Vi har ikke funnet referat fra oppstartsmøte. At ikke planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er lett tilgjengelig gjør det vanskeligere å ta konkret stilling til saken og hvilke hensyn som må eller bør ivaretas i det videre arbeidet med planen. Dette gjør det også vanskeligere å sikre

E-postadresse:
fmovpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Grønland 32
Oslo: Tordenskiolds gate 12

Telefon: 69 24 70 00
www.fylkesmannen.no/ov
Org.nr. 974 761 319



god medvirkning i planprosessen. Vi forutsetter at forskriftens bestemmelser blir fulgt opp ved senere oppstart av reguleringsplaner.

I oppstartsvarselet står det at i det videre planarbeidet vil det vurderes muligheter for parallell plan- og byggesaksbehandling, jf. pbl. § 1-7 og § 12-15. Planinitiativet har også utførlige redegjørelser for løsninger og arealbruk. Vi håper dette ikke betyr at et planforslag allerede nå er så uttegnet og «ferdig planlagt» og tidsplanen så stram at det blir vanskelig å ta hensyn til og innarbeide innspill og merknader til oppstartsvarselet før et planforslag oversendes til politisk førstegangsbehandling.

Arealbruk og parkering

Planområdet ligger sentralt og det må forventes en effektiv arealbruk og høy grad av utnytting, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Veksten i transport bør tas med kollektiv, sykkel og gange. Det er også et sentralt mål i fylkesplan for Østfold at det skal legges til rette for miljøvennlige transportformer i byområdene. En restriktiv parkeringspolitikk er et effektivt middel for å minske bilandelen og øke andelen reiser med miljøvennlige transportformer.

Planområdets beliggenhet gjør at forholdene ligger godt til rette for bruk av andre transportmidler enn privatbil. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. For å sikre at personreiser tas kollektivt eller med sykkel og gange, forventer Fylkesmannen at det settes en streng maksimumsnorm for parkering med personbiler. Det må også tas inn minimumskrav til parkeringsplasser for sykkel. Det må også vurderes å legge bilparkering i området til parkeringskjeller. Videre må det legges til rette for etablering av ladepunkter og el-biler og -sykler. Det bør utarbeides en helhetlig behovsvurdering for parkeringsplasser i området.

Vi anbefaler at det blir utarbeidet en detaljregulering med plankart i flere nivåer og at det i kart og bestemmelser spesifiseres arealbruksformål. Kommunedelplanens sentrumsformål kan være egnet på overordnet nivå, men bør konkretiseres når det planlegges på detaljnivå, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder kap. 4.1.3 (s. 79). Dette gir større forutsigbarhet for utbygger, beboere, naboer og andre interessenter i hvordan området skal bli. Det vil også gi kommunen større styringsmulighet i den videre saksbehandlingen og kan gjøre at utviklingen av området i større grad blir som forespeilet. Videre bør det tas hensyn til at det kan være et potensial for konflikter mellom boliginteresser og annen bruk/aktivitet. F.eks. kan det være utfordringer med støy knyttet til serveringssteder, dansesteder, treningssenter o.l. og det bør vurderes om slik virksomhet bør legges til andre bygninger enn der det også skal være boliger.

Lek- og uteopphold

Det står i oppstartsvarselet at gode uterom, både på terreng og tak, skal være et prinsipp i planarbeidet. Vi vil understreke at kvalitativt gode utearealer på bakkenivå er viktig som sosiale møteplasser for folk i alle aldre, ikke bare som lekeareal for barn og unge. Vi forventer derfor at det legges til rette for alle aldersgrupper.

Overvannshåndtering

Som følge av et endret klima må det forventes hyppigere og mer intens nedbør. Det anbefales et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med varighet på under 3 timer og utfordringene med overvann ventes å bli større enn i dag. Vi ber om at det blir vurdert tiltak for å håndtere overvann som en del av planarbeidet.

Generelle tema



Kommunen er planmyndighet og har ansvar for å vedta arealplaner i henhold til plan- og bygningsloven. Det er en forutsetning at planene kommunen vedtar er innenfor rammene av gjeldende nasjonal politikk.

Plan- og bygningsloven gir selv viktige føringer og verdier for planleggingen. De nasjonale forventningene til kommunal planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 14.05.2019. Her samles mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i planleggingen.

Vår region har høy befolkningsvekst. Denne veksten må håndteres på en måte som bidrar til å nå viktige nasjonale mål for klima, areal og transport. Jordvernålet og utviklingen i fylket, tilsier at forbruket av dyrket mark må reduseres til et minimum. Fortetting og transformasjon er løsningen for en bærekraftig arealforvaltning, og for å nå målene om at vekst i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Fortettingen må også skje med kvalitet slik at man skaper trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.

Fylkesplanen gir føringer for hele østfoldsamfunnet, og er avhengig av innsats fra en rekke samfunnsaktører for å nå sine mål. Reguleringsplanen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer, samt nasjonale styringssignaler. Alle planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse. Det må fremgå tydelig om planen utløser krav om konsekvensutredninger.

Følgende statlige planretningslinjer/-bestemmelser ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Følgende generelle temaer vurderes som viktige i det aktuelle planområdet:

- **Barn og unge, medvirkning og levekår.** Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er hensyntatt. Eventuell opparbeidelse av lekearealer må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer, fremme helse og trivsel samt forebygge kriminalitet og sosiale forskjeller. Vi viser også til § 5-1 om medvirkning og tilrettelegging for grupper og interesser som ikke selv er i stand til å delta direkte i planprosessen. Kommunene må gjennom tilrettelegging for tilstrekkelig og variert boligbygging bidra til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper. Kommunene bør implementere den nasjonale strategien *Bolig for velferd (2014-2020)* og benytte www.veiviseren.no.
- **Estetisk utforming.** Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til *Estetikk i plan- og byggesaker* (T-1179). Reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen vil påvirke estetikk og landskap.
- **Universell utforming.** Vi viser til *Regjeringens handlingsplan for universell utforming* (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming. Vi viser også til lov om likestilling og forbud mot diskriminering, som trådte i kraft 1. januar 2018.
- **Blå-grønn struktur.** Vi viser til DN-håndbok 23 *Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur*, T-1267 *Fortetting med kvalitet* og Framtidens byers veiledning om Blågrønn faktor. Det er viktig å bevare og etablere ny blå-grønn struktur. Vann og grønnstruktur har betydning for det lokale



miljøet som trivselsskapende element. Det har også en viktig verdi for lek, stedsindentitet, naturmangfold, landskap og klimatilpasning.

- **Naturmangfold.** Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen ved å gi felles mål og prinsipper. Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vi minner om at vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må framskaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.
- **Fremmede skadelige arter.** Området 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. Før flytting av masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold. Vi viser forøvrig til forskrift om fremmede arter § 24 punkt 4. Vi anbefaler Statens vegvesens rapport om fremmede skadelige arter (nr. 387/2016) og Forsvarsbyggs *Håndbok i økologisk restaurering*.
- **Samfunnssikkerhet og klimatilpasning.** Vi anbefaler DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Området må vurderes ut fra sikkerhetshensyn, for eksempel flom, havnivåstigning, stormflo, overvann, grunnforhold, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Det er krav om risiko- og sårbarhetsanalyser ved utarbeidelse av planer for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet er viktig, jf. TEK 17 § 7-3 med veiledning. Vi viser også til NVEs retningslinjer og veiledere om tematikken, blant annet 2/2011 Flom- og skredfare i arealplaner og 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Håndtering av overvann, flommer og havnivåstigning blir stadig mer aktuelt. Vi anbefaler nettsiden www.klimatilpasning.no og DSBs veileder Klimahjelpen. Vi viser også til DSBs *Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirkksomheter* (2017) for de områder hvor det er aktuelt.
- **Støy.** Vi viser til retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging og tilhørende veileder MA-128. Støyforholdene skal være utredet på fasade og uteoppholdsarealer ved regulering av området, jf. retningslinjens punkt 3.1. Retningslinjen angir maksimale støygrenser, men vi vil peke på at også støyeksponering under disse verdier kan påvirke helse og trivsel. I støyutsatte områder må det stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.
- **Luftkvalitet.** Vi viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Vi viser også til forurensningsforskriften kapittel 7 som fastsetter luftkvalitetskrav. Det må også ses på samspilleffekter mellom støy- og luftforurensning, da dette kan øke plagen/helserisikoen.
- **Terrenginngrep og masseforvaltning.** Massehåndtering, inkludert endelig disponering, må være en del av den tidlige planprosessen. Det bør i utbyggingsprosjekter stilles krav til å utrede massebalansen og å vurdere plangrep som reduserer masseoverskuddet. Overskuddsmasser bør, om mulig, brukes til gjenvinning fremfor å legges i deponi.
- **Grunnforurensning.** Det må vurderes om det er behov for å undersøke om det foreligger forurensning i grunnen. Vi viser til forurensningsforskriftens kapittel 2 om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider og Miljødirektoratets veiledere til forskriften (TA- 2912 og TA-2913). Forurenset grunn skal registreres i databasen «Grunnforurensning» i samsvar med Miljødirektoratet veileder om dette (TA-2671).
- **Klimagassutslipp og energi.** Norges utslipp av klimagasser skal i 2030 være redusert med minst 40 prosent, sammenlignet med referanseåret 1990. I 2050 skal vi være et lavutslippssamfunn, jf. klimaloven. Det skal planlegges for reduserte klimagassutslipp gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Kommunene skal ta klimahensyn i all relevant planlegging. Arealplanleggingen skal legge til rette for kollektive transportløsninger og



lokaliseringer som bidrar til redusert transportbehov. SPR for klima- og energiplanlegging fastlegger nærmere krav til hvordan klimahensyn skal tas med i planleggingen. SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging gir føringer for hvordan arealbruken skal bidra til at man når de nasjonale klimamålene. Reguleringsplanen må følge opp relevante føringer fra kommunens klima- og energiplan.

- **Kartfremstilling.** Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til departementets veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no, www.miljokommune.no og www.miljostatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen (e.f.)
seniorrådgiver

Bjørn Murvold
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Moss kommune	Postboks 175	1501	MOSS
Statens vegvesen region øst	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER



Tavalu Arkitekter AS
v/Anette Kjelland-Apold
Trondheimsveien 2
0560 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 19/98-40/ MEJOH

Dato: 16.07.2019

Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering, Sterudkvartalet

Viser til henvendelse fra Tavalu Arkitekter AS, mottatt i epost den 26. juni 2019, med varsel om oppstart av detaljregulering av Sterudkvartalet, kunngjøring fra 26.06.2019.

Det fremkommer at formålet er å detaljregulere kvartalet ut fra følgende prinsipper:

- Styrke gateforløpene gjennom helhetlig kvartalsplanlegging
- Legge til rette for mange og gode boliger av høy arkitektonisk kvalitet. Det planlegges for 250-300 nye boliger
- Gode uterom – både på terreng og tak
- Dyrke forbindelser som løper naturlig gjennom kvartalet
- Styrke sentralt bytorg ved Vincent Biddes Plass ved å koble kvartalet på naturlig omkringliggende bystruktur gjennom funksjonsblanding næring og etablering av nabolagstorg.

Brannvesenet forutsetter at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet til Mossregionen interkommunale brann og redning (MIB) er ivaretatt. Dette for at MIB skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr.

Noen hovedpunkter som forutsettes ivaretatt er blant annet:

Vannforsyning:

Kommunen skal sørge for at vannforsyning frem til tomtegrenser i tettbebygde strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann.

- I områder som reguleres til virksamhet hvor sprinkling er aktuelt, skal kommunen sørge for at der er tilstrekkelig vannforsyning til å dekke behovet.
Merk: Dersom kommunen gir aksept for at ESFR sprinkleranlegg kan benyttes som kompenserende tiltak, forutsetter dette større vannmengde enn for et konvensjonelt sprinkleranlegg.
- I boligstrøk og lignende der spredningsfaren er liten, er det tilstrekkelig at brannvesen disponerer passende tankbil.
- Slokkevannskapasiteten må minst være 20 liter per sekund i småhusbebyggelse.
- Slokkevannskapasiteten må minst være 50 liter per sekund, fordelt på minst to uttak, i annen bebyggelse.
- Tilstrekkelig mengde slokkevann må være lett tilgjengelig uavhengig av årstid.
- Det regnes ikke med samtidig uttak av slokkevann til sprinkleranlegg og brannvesen.

Jfr. Forskrift om brannforebygging § 21 og VTEK 10/17 § 11-17

Innsatstid:

- Til tettbebyggelse med særlig fare for rask og omfattende brannspredning, sykehus/sykehjem mv., strøk med konsentrert og omfattende næringsdrift o.l., skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter.
- Innsatstid i tettsteder for øvrig skal ikke overstige 20 minutter. Innsats utenfor tettsteder fordeles mellom styrkene i regionen, slik at fullstendig dekning sikres. Innsatstiden i slike tilfeller bør ikke overstige 30 minutter.

Jfr. Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen § 4-8

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap:

Som del av prosjekteringen må ansvarlig prosjekterende innhente informasjon fra brannvesenet om dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. Kriteriene kan omfatte veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste frie kjørehøyde, svingradius, akseltrykk mv.

Jfr: Veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk VTEK 10/17 § 11-17

Høyderedskap:

På nåværende tidspunkt fremkommer det ikke hvor høyt det er tenkt å bygge. Allikevel ønsker brannvesenet å informere om følgende:

- Mosseregionen interkommunale brann- og redning er ikke slik dimensjonert, og har ikke til enhver tid nødvendige ressurser, for å kunne gi aksept til å benytte brannvesenets stigemateriell som sekundær rømningsvei.
- Utbygger kan ikke benytte seg av §11-13 (2) i TEK10/17 med mindre avstand fra underkant av rømningsvindu i øverste etasje er lavere enn 5.0 meter over planert terreng, eller til og med 7,5 meter over planert terreng dersom det er fastmontert stige med ryggbøyer.

Det forutsettes at fremtidig bebyggelse samsvarer med lokalt brannvesens dimensjonering og at dette tas hensyn til i detaljreguleringsplanen.

For flere opplysninger se Mosseregionen interkommunale brann- og rednings egen veiledning. Denne finnes på Movar sin hjemmeside:

<http://www.movar.no/tilrettelegging-for-slokkemannskaper.html>

Denne uttalelsen er gitt på bakgrunn av mottatt informasjon. Dette medfører at MIB må ta forbehold om å komme tilbake med ytterligere uttalelser til bygningsmyndighetene på et senere tidspunkt.

Er det ønskelig med en ytterligere uttalelse fra brannvesenet, ber vi om at brannkonsept i saken blir oversendt fra Moss kommune når dette foreligger. Ved eventuelle spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Mette J. Kaspersen
Avdelingsjef Forebyggende avdeling

Dette brevet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.



Moss kommune

Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler

Anette Kjelland-Apold

Deres ref.:

Vår ref.: 19/4167-2- SUAK

Dato: 14.08.2019

Varsel om oppstart detaljregulering Sterudkvartalet_Moss sentrumskvartal S10

Miljørettet helsevern har fått varsel om detaljregulering for Sterudkvartalet -Moss sentrumskvartal til uttalelse.

Planområdet omfatter alle eiendommene innenfor kvartal S10 i Sentrumsplanen som avgrenses av Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata. Størrelse på planområdet er ca. 15 dekar. Formålet med planen er å regulere Sterudkvartalet til sentrumsformål med hovedvekt på boliger. Det planlegges ca.250-300 nye boliger.

Det ble utført felles befaring med folkehelsekoordinator og reguleringsplanen ble drøftet med kommuneoverlege

På bakgrunn av utført befaring og i samråd med kommuneoverlege og folkehelsekoordinator kommer vi med følgende innspill:

Planen er en positiv utvikling av Moss sentrumsområdet. Dagens situasjon er slik at mye av arealet mellom byggene ikke er utnyttet (noe er asfaltert og noe er et grønt område med litt busker og trær).

Sterudkvartalet har en sentral beliggenhet og potensialet for å bli et innholdsrikt og variert boligområde som kan blir en naturlig del av omkringliggende bystruktur.

Vi mener at det kan være en blanding av næring (små butikker, tjenester, utesteder) sammen med boliger med forbehold at dette ikke fører til en støybelastning for beboere. Det bør være en blanding av boliger når det gjelder størrelsen slik at det ikke utelukker førstegangskjøpere.

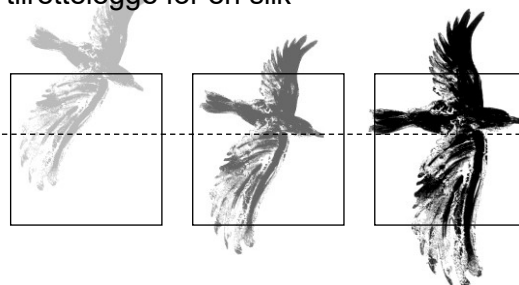
Det forutsettes at universell utforming ivaretas i planprosessen både for boliger og utforming av utearealer/fellesarealer. Terrengeligger i et område med høydeforskjeller så det er viktig å tenke på sikkerheten når det blir glatt om vinteren. Det blir viktig at eksisterende grønne områder bevares til den graden det blir mulig og eventuelt tilføres nye grønne områder. Lekearealet skal være i tråd med kommuneplanbestemmelser og ha et variert tilbud for forskjellige aldersgrupper. Det er viktig at det planlegges sosiale møteplasser for forskjellige brukergrupper.

Det forutsettes at støykrav blir ivaretatt i tråd med kommuneplanen både for boliger og utearealer/lekeplass og under byggeprosessen.

Vi anbefaler at det utvikles en helhetlig kvartalsplan med gateforløpene som knytter kvartalet med omkringliggende bystruktur og lager viktige ferdslinjer gjennom sentrum. Kvartalet må naturlig være en del av bytorget ved Vincent Buddes Plass og kobles mot det planlagte kvartalet i Dronningensgate -Torggate-Th. Petersons gate. Det anbefales at det settes i gang med samlet detaljreguleringsplan for Sterudkvartalet og Skogata 4-8 for å tilrettelegge for en slik gateforløp/tilknytting mot Dronningensgate- kvartalet.

Miljørettet helsevern i Mossedistriktet

Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01
 E post@moss.kommune.no I www.moss.kommune.no
 Org.nr. 944383476 Bankkonto 1080 29 65600



Med hilsen

Suzana Akilah
Rådgiver

Kopi til:
Agnethe Weisæth
Kristian Krogshus
Mahwash Ajaz

intern
intern
intern



Moss kommune

Tuval Arkitekter AS

Deres ref.:

Vår ref.: 19/3054-14- BKO

Dato: 14.08.2019

Sterudkvartalet - uttalelse til oppstart av reguleringsplan.

Det vises til brev datert 2.august 2019 med varsel om oppstart av reguleringsplan for Sterudkvartalet.

Dette er et viktig historisk område i Moss og omfatter verneverdige bygninger samtidig som det grenser til hensynsone bevaring av kulturmiljø. Undertegnede ga uttalelse i forbindelse med planinitiativet og jeg oversender denne på nytt som innspill til reguleringsplanen.

Moss kommune vil gjennomføre en DIVE-analyse av Sterudkvartalet i august – september i år og har engasjert WSP Norge til oppdraget. Hensikt med DIVE-analysen er å kartlegge historiske bygninger fra 1800 – 1970 og vurdere kulturminneverdien. Analysen skal gi anbefalinger til bestemmelser i reguleringsplaner i forhold til volum, høyder og utforming av ny bebyggelse.

Jeg ser frem til en prosess hvor vil finne gode løsninger for utvikling av Sterudkvartalet samtidig som viktige historiske spor i Moss blir bevart. Rapporten oversendes så snart den er ferdig.

Med hilsen

Berit Kolden
byantikvar tlf 977 23 869

Dokumenter vedlagt saken

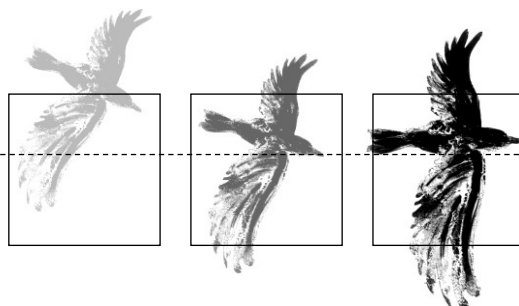
Tittel
Uttalelse til planinitiativ for Sterudkvartalet.
(L)(539523)

Dok.nummer
440774

Dato
14.08.2019

Kommunalavdeling kultur og oppvekst

Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01
E post@moss.kommune.no I www.moss.kommune.no
Org.nr. 944383476 Bankkonto 1080 29 65600





Byarkitekten

Deres ref.:

Vår ref.: 16/17388-23- BKO

Dato: 16.01.2019

Uttalelse til planinitiativ for Sterudkvartalet.

Det vises til oversendt forslag til planinitiativ for Sterudkvartalet. Dette området ligger innenfor den eldste delen av Moss sentrum og er berørt av vernehensyn på flere kanter. Det er viktig å få god kunnskap og vurdering av det historiske miljøet slik at ny bebyggelse kan underordne seg disse. Riksantikvaren fremmet i 2017 en veileder med anbefalinger til hvordan ny bebyggelse skal gjennomføres i historiske byområder.

Det anbefales at det gjennomføres en grundig kulturhistorisk analyse av planområdet før riving av eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse planlegges. Riksantikvaren har utviklet et analyse- og prosessverktøy for bruk i arealplanlegging, konsekvensutredninger mm som kalles DIVE-analyse. En slik analyse vil klargjøre handlingsrommet i en videre planlegging. Dette er et av sentrumsområdene hvor en slik analyse kan ha stor betydning.

Det anbefales også at Fylkeskonservator involveres i prosessen fra starten av planarbeidet slik at viktige føringer kan avklares tidlig. Fylkeskonservator mottar kopi av denne uttalelsen.

Jeg vil kort redegjøre for den historiske betydning dette området og de dilemmaer som må avklares i forbindelse med utarbeidelse av nye planer.

Kongensgate var en del av den historiske hovedveiforbindelsen mellom Christiania og København. Hele traseen fra Verket til Klostergata er bevart gjennom kommunedelplan kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2017-2029. I tillegg grenser de historiske områdene Vincens Buddesplass og Øvre Torg med Basarbygningen, mot planområdet. Det ligger verneverdig bebyggelse på begge sider av Kongens gate. Flere verneverdige bygningene ligger innenfor planområdet, Kongensgate 17, 19A. På motsatt side av Kongensgate har husrekken Kongensgate 26-30 og Wulfsbergsgate 15 A,B,C vernestatus.

Skoggata var en sentral bygata som i dag har to verneverdige bygninger innenfor planområdet, Skoggata 2 og 10 i tillegg til et sefrakregistert historisk bygård på motsatt side, Skoggata 5. Ny bebyggelse syd for planområdet er tilpasset Skoggata 10 i høyder, volum, materialvalg og takflater. Det historiske og verneverdige miljøet skal bevares. Kvartalet må i fremtiden kunne oppleves harmonisk ved at gammel er bevart og ny bebyggelse er tilpasset. Det betyr at volumer, bygningsstrukturer, høyder, tak, materialer og farger i verneverdig bebyggelse legger føringer for det nye. De fremlagte skissene legger i liten grad opp til dette. Dette er en generell uttalelse og jeg kommenterer ikke de enkelte skissene som er fremlagt.

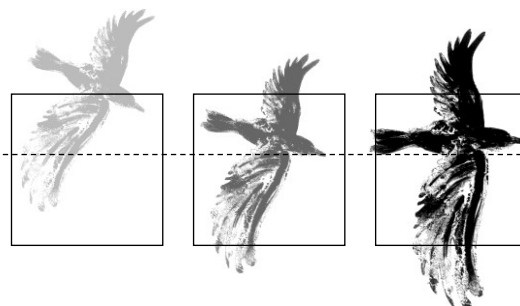
Sparebankbygget, Kongens gate 21.

Kommunalavdeling kultur og oppvekst

Rådhuset postboks 175, 1501 Moss T 69 24 80 00 F 69 24 80 01

E post@moss.kommune.no I www.moss.kommune.no

Org.nr. 944383476 Bankkonto 1080 29 65600



Rygge/våler sparebank ble bygget i 1972 av arkitektene Saugestad, Thoring og Skjelle. Denne bygningen er et godt eksempel på en stilretning innen modernismen som kalles strukturalismen. Strukturalismen vektla den tekniske siden ved funksjonalismen hvor det ble lagt større vekt på rasjonell bygging enn på estetisk utforming. Arkitekturen fikk et mer robust, bastant uttrykk enn den "rene" funksjonalismen. Anleggene ble også både større og mer dominerende.

I Moss har vi tre sentrale anlegg som er gode eksempler på strukturalismen og som alle var viktige signalbygg i Moss sentrum fra 1970-tallet. Dette gjelder Vekterkvartalet, Moss rådhus og Rygge/Våler sparebank.

I forbindelse med utarbeidelse av Sentrumsplanen ble disse bygningene vurdert og det ble anbefalt at ett av de fikk vernestatus. Det ble i Kommunedelplan kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2017-2029 fra rådmannen fremmet forslag om at Moss rådhus, samfunnshus og katolske kirke ble vernet. Bystyret vedtok å trekke forslaget ut av planen.

I 2018 ble det fremmet reguleringsplan for Vekterkvartalet hvor det ligger forslag om å rive hele anlegget. I uttalelse fra Byantikvaren ble det vurdert at dette anlegget var gjennomgått så store ombygginger at det ikke lenger fremstår slik det opprinnelig var bygget. Det var ikke aktuelt å tilbakeføre Vekterkvartalet slik det var i 1966 da det ble tildelt betongtavlen for fremragende byggekunst i betong.

Det er derfor Rygge/Våler Sparebank som gjenstår som eneste bygning fra denne historiske perioden som kan bevares. Bygget har beholdt opprinnelige arkitektur og er i en slik stand at det kan bevares for ettertiden som en del av den historiske utviklingen i Moss.

Disse tre bygningene representerer en periode da Moss var en moderne industriby i vekst og utvikling. Minst ett av anleggene bør gis status hensynsone bevaring av kulturmiljø H570.

Siden det innenfor planområdet og i tilgrensende områder finnes viktig historisk bebyggelse med stor tidsdybde, fra 1800 frem til 1970, anbefales det at det gjennomføres en grundig analyse, DIVE, for å kartlegge vernestatus og finne handlingsrommet i det videre planarbeid. Det bør utarbeides en konsekvensanalyse for planområdet.

Med hilsen

Berit Kolden
byantikvar tlf 977 23 869

Mottakere:
Byarkitekten

Kopi til:
Fylkeskonservator i Østfold

ØSTFOLD MUSEENE

Ad Varsel om oppstart av detaljregulering
Sentrumsformål med hovedvekt på nye boliger i Sterudkvartalet

Innspill fra Østfoldmuseene – Moss by- og industrimuseum 15.08.2019

«Sterudkvartalet» ligger i et av de eldste byområder i Moss og representerer bygninger og gatestruktur fra flere perioder, nettopp noe som gjør kvartalet historisk lesbart og interessant. Vi håper derfor at det gjennomføres grundige kulturhistoriske analyser før ny bebyggelse gjennomføres. Byen er og skal være i utvikling, men bevarte byrom med historisk betydning bidrar til trivsel og øker markedsverdien.

Når det gjelder «Sterudkvartalet» bør det tas hensyn til den kulturhistoriske og arkitekturhistoriske fortellingen i området. Et av temaene i museet har gjennom lengre tid vært å dokumentere og formidle mellomkrigstidens byplanlegging og arkitektur i Moss sentrum. Moss var gjennom sin visjonære byplanlegger Einar Mathisen og fremtidsrettede politikere på 1930-tallet langt fremme i realiseringen av mellomkrigstidens modernistiske europeiske strømninger og idealer. Her var *lys, luft og grønt* viktige premisser og rettesnorer i bygnings- og landskapsarkitekturen.

Funkisbygningen Kongens gate 19 bør bevares i sin helhet og gis det nødvendige uterom mot vest.

Kongens gate 19, «Sterudgården», nabobygget til den verneverdige 19A, som også tilhørte firmaet L.P. Sterud, er nettopp en bygning hvor disse internasjonale strømningene enda er lesbare, og vi henstiller forslagsstiller til å ta hensyn til at den fortsatt vil fremstå som et arkitektonisk modernistisk «fyrårn». Bygningen bør bevares i sin helhet, der både frontfasade og ikke minst bakfasade blir beholdt intakt. Bakfasaden bør ikke endres, rives eller bygges inn i et fortettet nytt bygningsmiljø, da den er en av de siste, om ikke den siste, modernistiske bakfasaden som enda er intakt i Moss sentrum. Bygningen ble oppført i 1939 og arkitektene var MNAL F.S. Platou og Marie Karsten.

«Gode uterom»

Et av formålene i planen til forslagstiller er *gode uterom*. I et eventuelt kommende fortettet kvartal mot Svaebakken, vil Sterudbygningens bakfasade fremstå som et historiefortellende pusterom og uterom i terrenget mot vest.

Neon lysreklamer

Neon- taklysreklamen på toppen av frontfasaden bør bevares og istandsettes. Utførende firma var Siemens Norsk Aktieselskap. Lysreklamen er en av de siste som står igjen i Moss etter at Linoxårnet og landemerket Linox på Helly J. Hansen A/S i Fjellveien 11 ble revet i 1997.

For Østfoldmuseene – Moss by- og industrimuseum
Camilla Gjendem, konservator NMF



Statens vegvesen

Tuvalu Arkitekter AS
Trondheimsveien 2
0560 OSLO

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Beate Ertresvåg Myklevoll /
69243734

Vår referanse:
19/170392-3

Deres referanse:

Vår dato:
19.08.2019

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering – Sterudkvartalet i Moss kommune

Vi viser til oversendelsen datert 26. juni 2019 fra dere, med varsel om oppstart av detaljregulering av Sterudkvartalet (kvartalet S10 i sentrumsplanen) i Moss kommune.

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere kvartalet til sentrumsformål med hovedvekt på boliger (250–300 nye boliger), etablere gode byrom, åpne og aktive fasader i gatene, gode gangforbindelser gjennom kvartalet og styrke bytorget ved Vincent Buddes plass.

Statens vegvesens ansvar:

Statens vegvesen er vegadministrasjon for staten på riksveger og for fylkeskommunen på fylkesveger. Det innebærer at vi har ansvar for å ta vare på, planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en optimal måte for brukerne og samfunnet for øvrig. Vi er også et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på egne veger og der andre enn staten har myndighet. Vi har sektoransvar for blant annet trafikksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, universell utforming, støy og luftforurensing.

I dette brevet uttaler vi oss som fagorgan med sektoransvar.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Miljøløftet Moss er et samarbeidet mellom Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune, Moss og Rygge kommuner, Jernbanedirektoratet og Bane NOR. Partene jobber i felleskap med å utvikle Moss til en mer konkurransedyktig, attraktiv og bærekraftig by. Miljøløftet Moss har et felles mål om 0-vekst i intern personbiltrafikk og vi må derfor få flere over på mer miljøvennlige transportformer. Miljøløftet Moss har gjennomført en byutredning, rapporten *Byutredning Moss – arealbruk som virkemiddel*, som viser at det er krevende å nå

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

nullvekstmålet for Moss. Arealbruk alene er ikke nok for å nå målet, og det er derfor nødvendig å supplere en konsentrert arealbruksutvikling med andre virkemidler. Positive tiltak som tilrettelegging for kollektivtrafikk, gange og sykling må suppleres med restriktive parkeringstiltak, og eventuelt også trafikantbetaling.

Statens vegvesen er positive til at det legges opp til å transformere eksisterende arealer i Moss sentrum, med en høy grad av utnytting.

Trafikk og adkomst:

Hvor mye trafikk utbyggingen vil skape og ny trafikksituasjon bør beskrives i planen.

Det bør fokuseres på løsninger for adkomst til planområdet som minimerer konfliktnivået mellom alle typer trafikanter. Det er svært viktig å legge vekt på frisikt. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se kapittel D.1.4.2 i håndbok N100. Disse bør tegnes inn og målsettes i alle kryss og avkjørsler. Det vil også være viktig å ta hensyn til fri sikt når f.eks. ramper til parkeringskjeller og løsninger for renovasjon skal planlegges.

Den delen av en sikttrekant som eventuelt kommer utenfor regulert vegareal, reguleres som hensynssone. Innenfor sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikttrekanten. Disse kravene tas inn i en reguleringsbestemmelse.

Gange, sykkel og kollektiv:

Plan for hovednett for sykkeltrafikk i Moss og Rygge, ble vedtatt i juni 2019. Skoggata er en del av hovednettet, og det skal etableres eget sykkelanlegg på strekningen. I dag er Skoggata envegsregulert, og det er etablert ensidig sykkelfelt i motsatt retning av kjøreretningen. Det bør vurderes om det skal settes av areal til sykkelanlegg, f. eks. tosidig sykkelfelt, i reguleringsplanen.

Planbeskrivelsen bør redegjøre for hvordan kollektivtransport betjener området. Det bør beskrives hvor man skal gå for å komme til de nærmeste kollektivholdeplassene og hvordan det skal tilrettelegges med gangsystemer ut av planområdet og til holdeplassene.

På tiltak.no er det mange gode artikler om hvordan man kan tilrettelegge for gange, sykkel og kollektiv. Vi anbefaler spesielt artikkelen [Gåing til/fra holdeplasser](#).

Parkering:

Valg av parkeringsløsninger bør beskrives i planen. Det bør tas inn en planbestemmelse som stiller et maksimumskrav til antall biloppstillingsplasser. Det bør også tilrettelegges for lading av elbil. Det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser i planen. Bestemmelsene bør også stille krav til kvaliteten på sykkelparkeringen. Plassene bør etableres under tak med låsemuligheter (sykkelrammen må kunne låses fast) i nærhet til inngangspartiene.

Støy og luftkvalitet:

Vi forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2016) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet. Nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet sikres gjennom bestemmelser til planen.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunnskvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. [regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019](#). Planarbeidet må derfor redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet.

Trafikksikkerhet i anleggsperioden:

Det bør legges til rette for en trafikksikker anleggsperiode. En analyse av trafikkulykker tilknyttet vegarbeid og anleggsarbeid langs veg viser at anleggsområder ofte mangler tilstrekkelig tilrettelegging for gående og syklende. Ulykkesanalysene viser at ulykker med myke trafikanter ofte skjer i forbindelse med slike anleggsområder. Årsaken er manglende/farlige krysningspunkt mellom anleggsavkjørsel og gang- og sykkelanlegg og dårlige siktforhold. For mer informasjon om temaet, henviser vi til rapporten [Temaanalyse av trafikkulykker i tilknytning til vegarbeid](#), utarbeidet av samfunnsseksjonen i Statens vegvesen Region sør, februar 2011. Vi anbefaler at det lages en planbestemmelse som inkluderer trafikksikkerhetstiltak i perioder med anleggsarbeid. God kommunikasjon mellom anleggssjåfører og gående/syklende er viktig for å unngå ulykker.

Seksjon for plan og trafikk

Med hilsen

Beate Ertresvåg Myklevoll
overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS

Moss kommune, Postboks 175, 1501 MOSS

Østfold fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

TUVALU ARKITEKTER AS
Trondheimsveien 2
0560 OSLO

Vår ref.: 189955/2019 - 2019/8286

Deres ref.:

Dato: 19.08.2019

Innspill - varsel - detaljreguleringsplan - Sterudkvartalet - Moss

Østfold fylkeskommune viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Sterudkvartalet i Moss sentrum mottatt på mail 26.06.2019. Frist for innspill er 19.08.2019.

Planen er utarbeidet av Tuvalu Arkitekter AS på vegne av Oslo House Property Development AS sammen med øvrige grunneiere i kvartalet.

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger/sentrumsformål innenfor det omkring 15 dekar store kvartalet S10, begrenset av Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken og Skoggata.

Formål:

- Styrke gateforløpene gjennom helhetlig kvartalsplanlegging.
- Legge til rette for mange og gode boliger av høy arkitektonisk kvalitet. Det planlegges for 250-300 nye boliger.
- Gode uterom – både på terreng og tak.
- Dyrke forbindelser som løper naturlig gjennom kvartalet.
- Styrke sentralt bytorg ved Vincent Buddes Plass ved å koble kvartalet på naturlig omkringliggende bystruktur gjennom funksjonsblanding næring og etablering av nabolagstorg.

Planstatus

Planen må forholde seg til gjeldende fylkesplan, som ligger på vår [hjemmeside](#).

Det må redegjøres for eksisterende reguleringsplaner, kommunedelplan for sentrum og kommuneplanens arealdel i og i tilknytning til planområdet.

Østfold fylkeskommunes uttalelse tar utgangspunkt i regionale føringer i fylkesplanen, andre regionale planer og statlige føringer. Fylkeskommunen er gitt et særlig ansvar for å følge opp hensynet i rikspolitiske bestemmelser. Når det gjelder kulturminner har Østfold fylkeskommune som fagetat et spesielt ansvar. Østfold fylkeskommune gir i denne uttalelsen innspill til selve planarbeidet.

Vi ber om at alle avvik fra overordnede planer og føringer redegjøres for, og at det eventuelt sikres kompenserende tiltak der det er mulig.

Plan- og miljøseksjonen

Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00

E-post: postmottak@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 842 952 972

Planprogram og konsekvensutredning

Det er redegjort for at planarbeidet i hovedsak forholder seg til gjeldende kommunedelplan, men vil sannsynligvis avvike noe blant annet i forhold til høyder for å skape en større variasjon i bebyggelsen. Det står at detaljreguleringen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter vedlegg 1, men skal utredes etter vedlegg 2 i forhold til hensynssone for kulturmiljø og ny bebyggelses høyder, volumer, takform, materialer, uttrykk ol.

I forskrift om konsekvensutredning står det i § 10 under «Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven
- b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

I henhold til KU- forskriftens § 8, utløses ikke krav om planprogram eller melding dersom planen vurderes etter vedlegg II. Ved offentlig ettersyn bør det redegjøres for behov for særskilt redegjørelse for planens virkning eller foretas grundige redegjørelser i planbeskrivelse. Hensikten er at planen i størst mulig grad synliggjør konsekvensene for spesielt verdifulle kulturmiljøer.

Kulturminner nyere tid

Planområdet ligger innenfor den eldste delen av Moss sentrum og har regional verneverdi som kulturmiljø. I gjeldende sentrumsplan er deler planområdet avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_4) og dette gjelder også naboområder til planen. Det forutsettes at dette blir fulgt opp i utarbeidelse av detaljreguleringen.

I bestemmelsene i gjeldende sentrumsplanen står det følgende:

1.8 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Eksisterende nabobebbyggelse og tilhørende gater/byrom skal være utgangspunkt for vurdering av volum, material- og fargebruk på ny bebyggelse. I historiske bymiljø, og randsonen til disse, -bør områdets karakter og skala være premissgivende for utforming av nye bygninger og anlegg.

2.1 Byggehøyder

Kvartaler med ulike byggehøyder er inndelt i soner avgrenset av høydelinjer i plankartet. Sonenes avgrensing skal tolkes som retningsgivende, og endelig fastsettes i reguleringsplan.

6.4 BEVARING AV KULTURMILJØ, H570

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

For kulturminner og kulturmiljø som inngår i reguleringsplan gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran sentrumsplanen. For kulturminner og kulturmiljø som ikke inngår i reguleringsplan, skal sentrumsplanens bestemmelser for sonene H570_1-8, legges til grunn.

Generelt om hensynssoner H570

I områder avmerket som hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, bør kulturhistorisk verdifull bebyggelse og byrom, herunder gater, plasser og grøntområder, søkes bevart. Områdets særpregede miljø og karakter bør være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

Alle planforslag og søknader om tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner, skal forelegges antikvarisk myndighet. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, eller i områder som grenser inn mot hensynsoner, vil kommunen kunne kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området kan ivaretas.

Bevaring av enkeltobjekter

For bevaringsverdig bebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan gjelder følgende:

- *Bygningene kan ikke endres i form eller størrelse.*
- *Inngrep i takflater er ikke tillatt.*
- *Fasader og materialbruk skal opprettholdes.*
- *Tilbakeføring til opprinnelig form eller materialbruk er tillatt.*
- *Alle utvendige endringer skal forelegges for og godkjennes av antikvariske myndigheter.*

I varslet står det gjengitt vedtak fra Teknisk utvalg 07.februar 2019, om at det bl.a. skal tas hensyn/vurderes i planarbeidet utforming av bygg i hensynssonen for bevaring (H570_4) og hensyn til Skoggata 10.

Fylkesrådmannen forutsetter at bestemmelsene i sentrumsplanen legges til grunn for videre planarbeid, dette innebærer bl.a. at sentrumsplanen er styrende for høydenes maks grense, og at ønsket variasjon kan oppnås ved å bygge lavere enn maks høyde. Videre forutsetter vi at ny bebyggelse innenfor planområdet tilpasser seg og underordner seg vesentlige vernehensyn både innenfor og utenfor planområdet, slik at kulturmiljøet ikke blir forringet. Siden det er viktig med kunnskap og god tilpasning til det verdifulle historiske miljøet ber Fylkesrådmannen om at det utarbeides en tilpasningsbeskrivelse/analyse i videre planarbeid, som vedlegges planen ved offentlig høring.

Til informasjon så utarbeidet Riksantikvaren i 2017 en veileder «Bystrategi» for historiske byområder med anbefalinger til hvordan ny bebyggelse kan tilpasses historiske byområder.

Siden området i sentrum av Moss er av regional verneverdi kan manglende tilpasning til den verneverdige bebyggelsen innenfor planområdet og dets influensområde bli møtt med innsigelse fra Fylkesrådmannens side. Både bestemmelser og plankart må avspeile de verneverdige forholdene.

Illustrasjoner og høyder

Forholdet til landskapet og byrommet, silhuettvirkning, farger og materialer, volum og skala, refleksjon med mer, vil være viktig i forhold til hvordan bebyggelsen vil framstå.

Illustrasjonene må vise maksimum utnytting.

Det bør lages gode sol- og skyggediagram. Det bør også vurderes om illustrasjoner som viser skyggevirkning på verneverdig bebyggelse bør vedlegges.

Estetikk og byggeskikk

Siden planområdet er veldig sammensatt, er det viktig at fremtidig bygg harmoniseres og om nødvendig underordner seg dagens bygningsmasse, sett i sammenheng med terrengforskjellene. Bestemmelsene bør sikre mulighet for høy kvalitet.

Illustrasjoner fra ståsted der prosjektet blir mest synlig og gir mest ulemper, i sammenheng med verneverdig bebyggelse, vil kunne gi et godt beslutningsgrunnlag for å vurdere høydene. Illustrasjonene bør vise terrengsnitt til tilgrensende eiendommer og perspektiv som viser maksimum utbygging der eksponeringen er størst. Med illustrasjoner vil det være enklere å vurdere prosjektet, og med det ligger det til rette for større reell medvirkning. Det bør lages analyser av stedlige forhold og foretas vurdering av konsekvenser slik at det legges til rette for gode bo- og oppvekstmiljøer. Ny bebyggelse må tilpasses landskapet, ikke omvendt. Det må tas inn egne reguleringsbestemmelser om estetikk i planen. Det vises bl.a. til [Estetikkveileder for Østfold](#).

Vi vil anbefale at det planlegges for fleksible boliger tilpasset flere aldergrupper.

Det bør legges til rette for en god arealutnytting, men samtidig må høyder og utnytting vurderes spesielt i landskapet og i forhold til eksisterende bebyggelse. Det er foreslått økning av høyder utover sentrumsplanen, og vi ber om begrunnelse. Vi ser store fordeler ved at det stilles krav om oppdeling og variasjon av bebyggelsen i plankart og bestemmelser.

Parkering

Det må redegjøres for parkering. I dag er det parkeringsareal på bakkeplan innenfor området. Vi vil anbefale at parkeringsdekningen holdes lav siden det er et av virkemidlene for redusert personbiltrafikk. Med utgangspunkt i retningslinjene i regional plan for arealbruk mener fylkeskommunen at parkering i kjeller bør vurderes, men dette bør sees i sammenheng med fare for skader ved overvann. Det bør også legges til rette for sambruksløsninger dersom det er mulig.

Barn og unge

Det må redegjøres for hvordan området disponeres i dag, spesielt med tanke på barn og unge. For planområdet må det redegjøres spesielt for punkt 5 d i [T- 2/08 - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen som](#) sier at «Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.» Det må i planarbeidet

redegjøres for om tiltaket fører til endringer for barn og unge, og eventuelle avbøtende tiltak.

Det må legges til rette for gode og trygge utearealer som gir rom for fysisk aktivitet for barn og unge innenfor planområdet. Det bør sees i sammenheng med byen for øvrig, og gjerne bidra til bedre oppvekstvilkår i sentrum. Planforslaget må ivareta krav til leke, ute og oppholdsplasser gitt i kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer.

Innspill fra barnas talsperson må synliggjøres ved offentlig ettersyn.

Sikkerheten må prioriteres i forhold til trafikk men også i forhold til ting som kan falle fra balkonger og liknende. Vi vil derfor anbefale at plankartet sikrer tilstrekkelig avstand til lekeplasser, uteareal, friområder med mer, med byggegrense og rikelig avstand til trafikk. Lekeplass må ferdigstilles før eventuelle boliger tas i bruk, og dette må sikres i bestemmelsene.

Rekkefølgebestemmelser

Ved å stille krav om rekkefølgebestemmelse vil man kunne sikre etablering av utearealer og grønnstruktur før området tas i bruk. Avhengig av detaljeringsgrad bør en utomhusplan vise terrenginngrep, beplantning, lekeplasser, møblering av fellesarealer, oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler, interne stier og gang-/ sykkelvei, samt avkjørsler til offentlig vei.

Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være:

· Risiko- og sårbarhet: Vi viser til plan- og bygningslovens § 4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

· Geoteknikk: Det må redegjøres for de geotekniske forholdene i planområde. Tiltak på rasfarlige områder må unngås.

· Flom og overvann: Skade fra flom og overvann må unngås, og vi anbefaler å legge til rette for overvannshåndtering på egen eiendom. Det bør beregnes et klimapåslag på grunn av større påkjenning ved store nedbørmengder, samtidig som asfalterte flater og bygninger fører til raskere dannelser av dammer og flomveier.

· Støy: Vi viser til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging [T 1442-16](#) med tilhørende veileder [M 128](#). Det må foretas støyberegninger og vurderinger som vedlegges ved offentlig ettersyn.

· Luftkvalitet: Vi viser til *Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen* (T-1520). Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer luftforurensningsproblemer.

· Trafikkforhold: Trafikksikkerhet må vektlegges, og planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker skolevei. Det bør vurderes å utvide planområdet dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikkløsninger.

· Klima og energibruk: Det bør tas sikte på en standard for energibruk utover minimumskrav for bygg. Det kan være krav eller insentiver til fornybare oppvarmingskilder, offentlige merkeordninger eller standarder utover TEK 17 samt gjenvinning.

· Vegetasjon og grønnstruktur: Bevaring av eksisterende og eventuell innføring av ny vegetasjon må vurderes. Vegetasjon er viktig både for mental helse, byutviklingen og for biologisk mangfold.

· Kollektivtrafikk: Det må omtales i planbeskrivelsen hvordan området betjenes med kollektivtrafikk.

· Universell utforming: Prinsippene for universell utforming må følges i utforming av uteområder og bygg slik at tilgjengelighet og brukervennlighet for alle brukergrupper sikres.

· Ladestruktur for EL-bil: Vi oppfordrer til å inkludere plan for ladeinfrastruktur for kjøretøy, samt stille et minstekrav til utbygger om andel p-plasser med ladetilbud.

· Sykkelparkering: For å oppnå økt bruk av sykkel som fremkomstmiddel er det viktig å legge til rette for sykkelparkering i nærhet av boligene for alle beboerne. Sykkelparkeringen bør fortrinnsvis være overdekket og med gode låsemuligheter.

· Parkeringskrav: Vi ber om at det settes maksimumbegrensninger på antall parkeringsplasser, og at dette settes lavt. Redusert parkeringsdekning kan være et virkemiddel for å få flere til å velge å gå, sykle, samkjøre eller kjøre kollektivt. Krav til parkeringsdekning i området bør ses i sammenheng med kollektivbetjeningen og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Parkeringsarealet må planlegges på en slik måte at det er minst mulig arealkrevende. Areal som er avsatt til parkering på en eiendom skal medregnes i grad av utnytting. Vi ber om at parkering fortrinnsvis legges under bakken.

· Planfremstilling: Reguleringskart og bestemmelser må utarbeides i samsvar med Miljøverndepartementets veiledningsmateriell.

Vi anbefaler spesielt [regjeringens side om planlegging](#) og www.miljostatus.no. Det henvises til at referat fra oppstartsmøte og planinitiativ ligger på kommunens hjemmeside. Vi ber likevel om at disse dokumentene vedlegges til oss som regional myndighet, jmfør § 5 i «[Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#)».

Vi har ingen flere innspill ved varsel om oppstart, og ber om at planen oversendes ved offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Linda Iren Karlsen Duffy
konstituert fylkesplansjef

Inger B. Kolseth
Rådgiver

Kopi til:

MOSS KOMMUNE	Postboks 175	1501	MOSS
STATENS VEGVESEN REGION ØST	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
OSLO HOUSE PROPERTY DEVELOPMENT AS	Postboks 1815 Vika	0123	OSLO
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN	Postboks 325	1502	MOSS

Fylkeskonservatoren –
Nyere tids kulturminner: Liv Lund Nygaard

TUVALU ARKITEKTER AS
Trondheimsveien 2
0560 OSLO

Dato: 06.02.2020
Saksref: 202001083-2
Deres ref.:
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Nina Michalowska
Telefon:
Mobil: +47 45632022
E-post: Nina.Michalowska@banenor.no

Moss kommune - uttalelse til varsel om oppstart detaljregulering - Sterudkvartalet - Gnr/bnr 2/1421 m fl.

Vi viser til varsel om planoppstart som opprinnelig ble oversendt 26. juni 2019, men på grunn av feil i vårt postmottakssystem ble ikke arkivert og omfordelt til videre saksbehandling i Bane NOR. I dialog med Moss kommune ble manglende uttalelse fra Bane NOR oppdaget, og varselet ble oversendt igjen 21. januar 2020.

Varslet planområde grenser inntil jernbanetunnel regulert i områdereguleringsplan for Østfoldbanen VL Sandbukta-Moss-Såstad, vedtatt i 2016. Det er områdereguleringsplanen fra 2016 som legges til grunn for utbygging av ny jernbane i Moss. Bane NOR har ikke behov for øvrige arealer regulert til jernbanetunnel i samordnet plan for jernbane, riksvei og havn fra 1999.

Planområdet for Sterudkvartalet, slik det er skissert i varslingsbrevet, berører ikke vår sikringssone for jernbanetunnel (H190) i den nye jernbaneplanen. Vi vurderer derfor at planen ikke berører jernbaneinteresser knyttet til ny jernbanetrasé i Moss.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
Seksjonssjef
Planavdelingen, Planforvaltning

Nina Michalowska
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:
TUVALU ARKITEKTER AS
MOSS KOMMUNE

PRIVATE UTTALELSER

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel



27.06.2019 12:16:05 AR326954743

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0
Kommune	Moss		
Adresse	Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss		

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	977	0	1
Adresse	Svaebakken 8, 1532 MOSS		

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
- ☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Først er VBBL meget kritiske til at det sendes ut nabovarsel med svarfrist midt i fellesferien. Dette er et unødvendig taktisk trekk. VBBL vil derfor på dette grunnlag sende melding til Moss kommune om fristforlengelse til 10 august - etter fellesferien. Når det gjelder innholdet i et fremtidig forslag til detaljregulering, vil vi allerede nå varsle at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for vår eiendom. VBBL's oppfatning er at det må være likehet for loven, og at ulike prosjekter må behandles likt mhp. Sentrumsplanen i Moss.

SIGNERT AV

PER OLAV BUSCH

27.06.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

27.06.2019 12:16:05 AR326954743

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel



Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0
Kommune	Moss		
Adresse	Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss		

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: ITD EIENDOM AS

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	977	0	17
Adresse	Svaebakken 8, 1532 MOSS		

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

ITD Eiendom AS, vil allerede nå varsle at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for vår eiendom. ITD Eiendom AS's oppfatning er at det må være likehet for loven, og at ulike prosjekter må behandles likt mhp. Sentrumsplanen i Moss.

SIGNERT AV

JAVED SULTAN

30.06.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.



Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0

Kommune Moss

Adresse Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: LISBETH ANDRESEN

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	977	0	10

Adresse Svaebakken 8, 1532 MOSS

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
- ☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Jeg har innsigelse mot avvik fra Sentrumsplanen, som medfører ulempe for vår eiendom. Det må være likhet for loven. Ulike prosjekter må behandles likt mhp. Sentrumsplanen i Moss.

SIGNERT AV

LISBETH ANDRESEN

01.07.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.



Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0
Kommune	Moss		
Adresse	Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss		

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: TERJE SKOVDAHL

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	1425	0	20
Adresse	Kongens gate 25D, 1530 MOSS		

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Innkjøringen til parkeringskjeller for kongens gate25 må ivaretas, både i og etter byggetiden. Kan også vurdere å, forby gateparkering rett foran innkjøring til parkeringskjeller(2 plasser).

SIGNERT AV

TERJE SKOVDAHL

01.07.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.



Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0
Kommune	Moss		
Adresse	Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss		

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: RUNE HAUKLAND

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	977	0	8
Adresse	Svaebakken 8, 1532 MOSS		

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Først er jeg meget kritisk til at det sendes ut nabovarsel med svarfrist midt i fellesferien. Dette er et unødvendig taktisk trekk.

Når det gjelder innholdet i et fremtidig forslag til detaljregulering, vil vi allerede nå varsle at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som vil medføre en stor ulempe for min eiendom. Min oppfatning er det at det må være likhet for loven, og at ulike prosjekter må behandles likt. Prosjektet vil bli for høyt, stort og tett på den eksisterende tomten noe situasjonsplanen viser.

SIGNERT AV

RUNE HAUKLAND

02.07.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.



Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0
Kommune	Moss		
Adresse	Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss		

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: RONNY OLAV OLSEN

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	977	0	12
Adresse	Svaebakken 8, 1532 MOSS		

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

«Først er VBBL meget kritiske til at det sendes ut nabovarsel med svarfrist midt i fellesferien. Dette er et unødvendig taktisk trekk. VBBL vil derfor på dette grunnlag sende melding til Moss kommune om fristforlengelse til 10 august - etter fellesferien. Når det gjelder innholdet i et fremtidig forslag til detaljregulering, vil vi allerede nå varsle at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for vår eiendom. VBBL's oppfatning er at det må være likehet for loven, og at ulike prosjekter må behandles likt mhp. Sentrumsplanen i Moss.»

SIGNERT AV

RONNY OLAV OLSEN

03.07.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.



Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0
Kommune	Moss		
Adresse	Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss		

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: SVAEBAKKEN BORETTSLAG

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	977	0	32
Adresse	Svaebakken 8, 1532 MOSS		

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Først er Svaebakken 8 BL meget kritiske til at det sendes ut nabovarsel med svarfrist midt i fellesferien. Dette er et unødvendig taktisk trekk
 Når det gjelder innholdet i et fremtidig forslag til detaljregulering, vil vi allerede nå varsle at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for vår eiendom. Svaebakken BLs oppfatning er at det må være likehet for loven, og at ulike prosjekter må behandles likt mhp. Sentrumsplanen i Moss

SIGNERT AV

JAN OLAV ESKEDAL

04.07.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.



Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0

Kommune Moss

Adresse Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: BJØRG STAMNES HAUKLAND

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	977	0	8

Adresse Svaebakken 8, 1532 MOSS

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
- ☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Slike varsler burde ikke sendes ut i fellesferien. Dette ser ut til å bli et enormt prosjekt som vil ruve høyt og ødelegge for mange naboeiendommer. Her må Sentumsplanen følges slik at det blir bygd i forhold til eksisterende bygg og høyder. Nærmere innsigelse vil komme senere.

SIGNERT AV

BJØRG STAMNES HAUKLAND

06.07.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.



Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0
Kommune	Moss		
Adresse	Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss		

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: TURID ANNIE OLSEN

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	977	0	7
Adresse	Svaebakken 8, 1532 MOSS		

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
- ☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Når det gjelder innholdet i et fremtidig forslag til detaljregulering, vil jeg allerede nå varsle at jeg vil komme med innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for min leilighet i Svaebakken 8 og således forringer bo- og trivselskvalitet for meg og mine. Min oppfatning er at det må være likhet for loven, og at ulike prosjekter må behandles likt med hensyn til Sentrumsplanen i Moss, spesielt når det gjelder høyden på nybygg i forhold til eksisterende bebyggelse, ref. følgende klipp fra Sentrumsplanen: Bebyggelsesstrategien i planen åpner for fortetting samtidig som planen skal ivareta eksisterende bokvalitet ved eksisterende boligbebyggelse.

SIGNERT AV

TURID ANNIE OLSEN

07.07.2019

07.07.2019 22:58:03 AR328487593

07.07.2019 22:58:03 AR328487593

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel



07.07.2019 22:34:23 AR328486969

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0
Kommune	Moss		
Adresse	Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss		

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: BJØRN ALF OLSEN

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	977	0	7
Adresse	Svaebakken 8, 1532 MOSS		

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
- ☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Når det gjelder innholdet i et fremtidig forslag til detaljregulering, vil jeg allerede nå varsle at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for min leilighet i Svaebakken 8 og således forringer bo- og trivselskvalitet for meg og mine. Min oppfatning er at det må være likhet for loven, og at ulike prosjekter må behandles likt med hensyn til Sentrumsplanen i Moss, spesielt når det gjelder høyden på nybygg i forhold til eksisterende bebyggelse, ref. følgende klipp fra Sentrumsplanen:

Bebyggelsesstrategien i planen åpner for fortetting samtidig som planen skal ivareta eksisterende bokvalitet ved eksisterende boligbebyggelse.

SIGNERT AV

BJØRN ALF OLSEN

07.07.2019

07.07.2019 22:34:23 AR328486969

07.07.2019 22:34:23 AR328486969

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel



07.07.2019 17:23:35 AR328478341

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0
Kommune	Moss		
Adresse	Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss		

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: KJELL ARNE BORGE

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	977	0	11
Adresse	Svaebakken 8, 1532 MOSS		

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Utnyttelsen av tomta er alt for høy. Sentrumsplanen må følges i dette byggeprosjekt når det gjelder høyder.

SIGNERT AV

KJELL ARNE BORGE

07.07.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

smorgrav@tuvalu.no

Fra: Liv Ingeborg Leirstein
<Liv.Ingeborg.Leirstein@politiker.moss.kommune.no>
Sendt: 9. juli 2019 14:30
Til: Post@tuvalu.no; Post@tuvalu.no
Emne: Nabovarsel «Sterudkvartalet» i Moss

For det første er det urimelig å ha en så rask høringsfrist og attpå til at den går ut i fellesferien.

Ellers er jeg sterkt imot at man skal fravike høydebestemmelsen i sentrumsplanen, altså bygge høyere. Et boligårn Svaebakken vis a vis høyblokka som ser ut til å konkurrere med høyden på høyblokka, er uhørt.

Noe som også bekymrer meg veldig, er at trærne som står «midt i kvartalet» skal forsvinne!

Det er flere store lønnetrær og et prakteksemplar av en alm!

Meget viktig at vi bevarer gamle trær i byen!

Min adr.: Svaebakken 8

Vennlig hilsen

Liv Leirstein

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel



23.08.2019 14:31:05 AR33322495

Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1421	0	0
Kommune	Moss		
Adresse	Alle eiendommene innenfor kvartalet S10; Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken, Skoggata, 1530 Moss		

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: REMI ALEXANDER SØLVBERG

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2	1829	0	9
Adresse	Skoggata 10, 1530 MOSS		

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- ☐ Jeg har ingen merknader
☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Det bør legges til rette for en diagonal trasee for gående og sykkende fra hjørne kongensgate / gregersgate og mot skoggata 10 som munner ut i svaebakken over S10 eller mellom skoggata 10 og 8.

Det bør bevares en grønn lunge i midten av bygningskomplekset . De største trærne må bevares. Ny bygningsmasse bør tilpasses mot hjørnet skoggata 10.

SIGNERT AV

REMI ALEXANDER SØLVBERG

23.08.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.