

# Planinitiativ Verket nord, Moss - delfelt Bk3 A og B og B3C



## Dokumentinformasjon

|                    |                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| Oppdragsgiver:     | Verket Moss Bk3B AS                                         |
| Tittel på rapport: | Planinitiativ Verket nord, Moss - delfelt Bk3 A og B og B3C |
| Oppdragsnavn:      | Verket regulering nord                                      |
| Oppdragsnummer:    | 633836-01                                                   |
| Utarbeidd av:      | Vibeke Arnesen                                              |
| Oppdragsleder:     | Hans Baalerud                                               |
| Tilgjengelighet:   | Åpen                                                        |

## Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.  
Planforslaget følger opp krav til detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale i områdereguleringsplanen for Verket, vedtatt i desember 2015:

### § 3.1 Krav om detaljreguleringsplan

Før det tillates nye større bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan. Planområdet for hver detaljreguleringsplan skal avgrenses slik at nødvendige sammenhenger knyttet til bygningsmasse, byrom, grønnsstruktur, veisystem og gang- og sykkelveier ivaretas.

|     |               |               |           |    |
|-----|---------------|---------------|-----------|----|
|     |               |               |           |    |
|     |               |               |           |    |
|     |               |               |           |    |
|     |               |               |           |    |
| 01  | 10. jun. 2022 | Nytt dokument | VA        | HB |
| Ver | Dato          | Beskriving    | Utarb. av | KS |



## Innhold

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1. Bakgrunn for og formålet med planen           | 4  |
| 2. Planområdet og dagens situasjon               | 7  |
| 3. Planstatus og overordnede føringer            | 8  |
| 4. Plangrunnlaget per juni 2022                  | 14 |
| 5. Virkninger på omgivelsene                     | 17 |
| 6. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet       | 17 |
| 7. Vurdering av forskrift om konsekvensutredning | 18 |
| 8. Sentrale tema og utredninger i planarbeidet   | 18 |
| 9. Prosess, samarbeid og medvirkning             | 21 |

# 1. Bakgrunn for og formålet med planen

(Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Områderegulering for Verket vedtatt i desember 2015. Områdereguleringen ble utviklet parallelt med kommunedelplan for sentrum, og i samarbeid mellom Moss kommunen og Höegh Eiendom AS.

På bakgrunn av områdereguleringsplanen er det gjort omfattende arbeider med å utvikle området fra et tidligere lukket og utilgjengelig industriområde til en ny og sentrumsnær bydel.



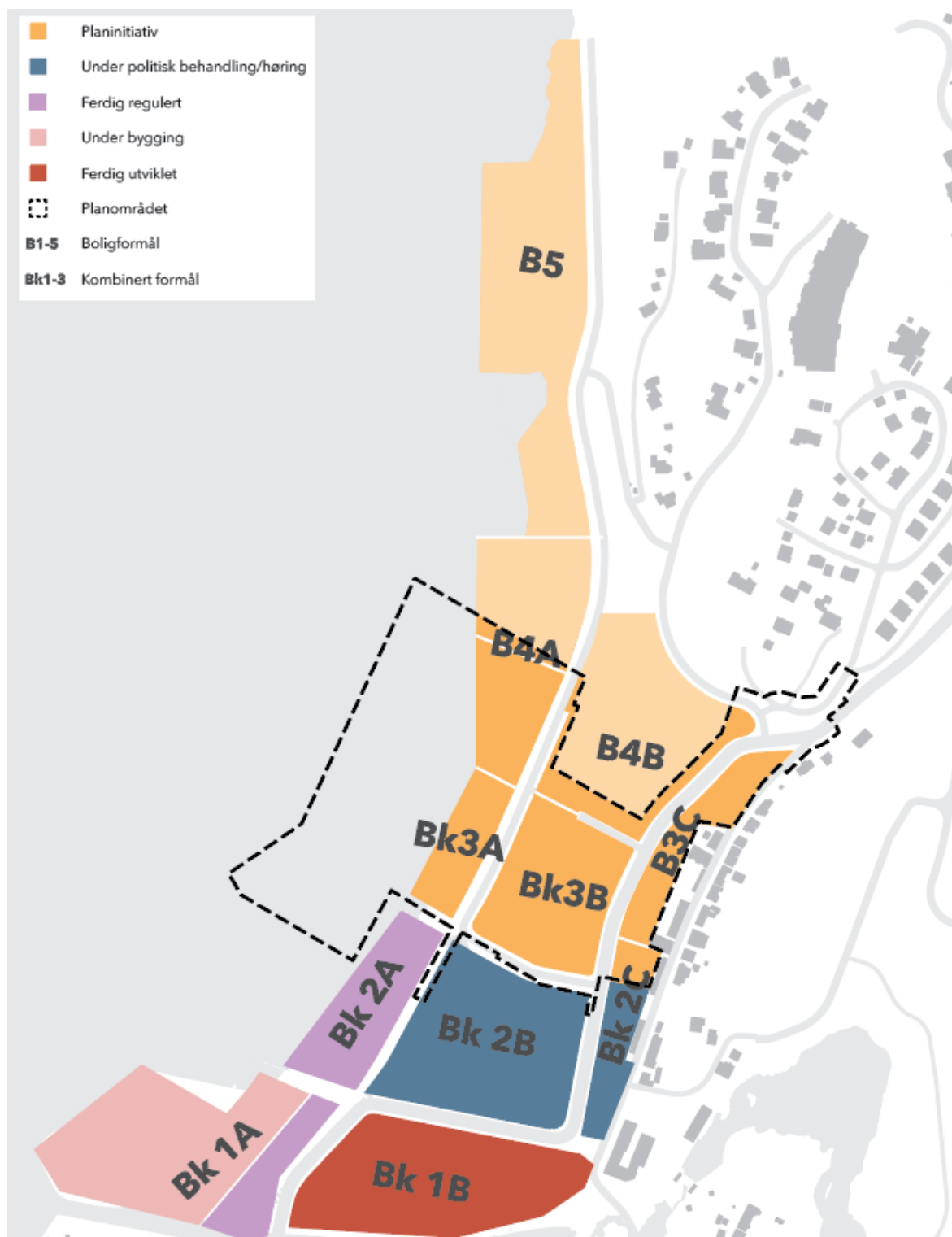
*Figur 1: Illustrasjon av de søndre delene av Verket. Områdene langs Mosseelva som er utviklet, Bk\_1B, sjøfronten som er ferdig regulert og under utvikling, Bk\_1A og Bk\_2A, og området, Bk\_2B og Bk\_2C, som er under regulering.*

Områdene mellom Bernt Ankers gate (V1), Mosseelva og dagens jernbane er i hovedsak ferdig utviklet. Til dette området kan man i dag komme over fra Møllebyen og sentrumssiden til et allerede godt etablert område med skole, kultur, boliger, kontorer, servering og butikker som aktiviserer de offentlige rommene.

Det er utarbeidet og vedtatt detaljregulering for feltene Bk\_1A og Bk\_2A, som omfatter de sørlige områdene på utsiden av dagens jernbane, og utviklingen av området er påbegynt. Her etableres park ved utløpet av Mosseelva samt hotell, boliger, torg i forlengelsen av Bernt Ankers gate mot sjøen og bryggepromenade.

For felt Bk\_2B og deler av felt Bk\_2C med tilhørende veier og plasser er det utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan som forventes sluttbehandlet i 2022. Innenfor området er

utviklingen allerede i gang med etableringen av M6, med kontorarbeidsplasser og café i det gamle industribygget (salene).



Figur 2: Planområdet og feltene fra områdereguleringen som omfattes av planinitiativet, sett sammen med felt som er utviklet, under utvikling og under regulering.

Utvikling av de nordlige delene av Verket står for tur. Utviklingen vil naturlig skje etappevis, men planlegges for å sikre at nødvendige sammenhenger knyttet til bygningsmasse, byrom, grønnstruktur, veisystem og gang- og sykkelveier ivaretas. Større felles parkområder kan etableres og kobles mot de eksisterende forbindelser, parker og torg.

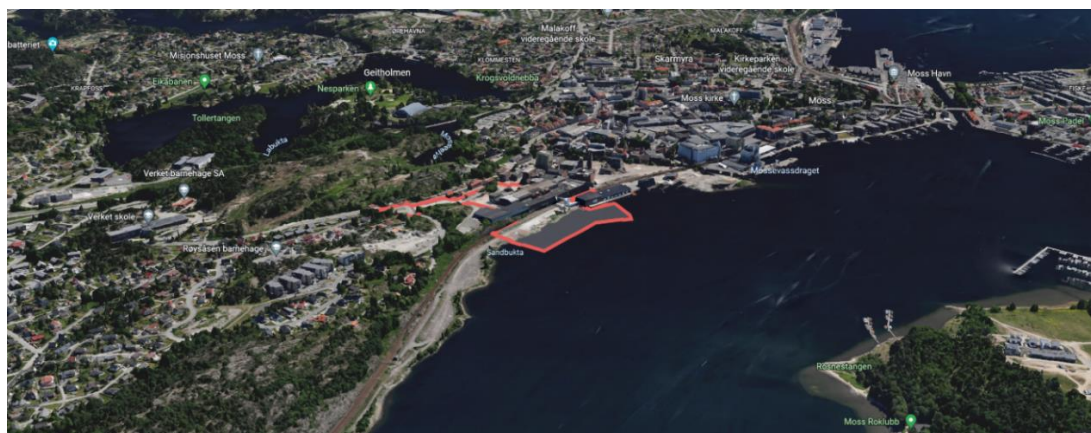
Områdereguleringen har vist seg å gi robuste og gode føringer for de overordnede strukturelle grepene, og forslagstillers intensjon er at utviklingen videre nordover skal skje som en helhetlig videreføring innenfor de overordnede rammene som områdeplanen gir. Områdereguleringen peker på forhold som må avklares gjennom etterfølgende detaljregulering. Dette er forhold som er nødvendig å avklare tidlig for å sikre en utvikling med gode sammenhenger og optimale rammer for utbygging.

Forslagsstiller hadde opprinnelig ønsket å se de resterende delene av områdene under ett, men etter dialog med kommunen og vedtak i utvalget 30.mai 2022 er det besluttet å starte på delefeltene Bk\_3A, Bk\_3B, og B\_3C fra områdereguleringen.

For B\_3C legges det til rette for rene boligformål. For feltene Bk\_3A og Bk\_3B, som i områdereguleringen er regulert til kombinert formål, er det ønskelig å bruke planprosessen til å avklare formål og formålsfordeling. Frem til i dag har muligheten for en etablering av høgskole (politi høgskolen) vært holdt åpen. Det er et mål å relativt tidlig i prosessen å få avklart om det fortsatt er ønskelig å lage en regulering som åpner for dette, og hvordan dette best kan håndteres. Planprosessen vil videre benyttes for å avklare, og avgrense, utfylling i sjø, sett opp mot grunnforhold, naturverdier og allmenhetens tilgang til sjø.

Reguleringsplanen skal ivareta føringene fra områdereguleringen.

Forhold som er viktig å avklare er omtalt i etterfølgende kapitler og vist i en samlet illustrasjon i kap. 4 og etterfølgende oppsummerende tabell i kap. 8.



Figur 3: Planområdet sett fra nordvest i Mossesundet og mot Moss sentrum.

## 2. Planområdet og dagens situasjon

(Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planområdet omfatter delefeltene Bk\_3A, Bk\_3B, og Bk\_3C av områderegulering for Verket. I tillegg er det tatt med mindre deler av tilgrensende felt, dette gjelder bestemmelsesområde #1 i detaljregulering for Verket Bk\_2B og Bk\_2C, den delen av Bk\_2C, som ikke er med i Verket Bk\_2B og Bk\_2C, tilgrensende deler av B\_4B, og deler av B\_4A.

Planområdet dekker den delen av områdereguleringen som representerer overgangen fra de mer urbane områdene som knytter seg mot Moss sentrum til de rene boligområde i nord.

### Planavgrensning

I områdereguleringen er det satt krav om at detaljreguleringsplan skal avgrenses slik at nødvendige sammenhenger knyttet til bygningsmasse, byrom, grønnsstruktur, veisystem og gang- og sykkelveier ivaretas. Med bakgrunn i dette foreslås en planavgrensning som omfatter felt Bk\_3A, Bk\_3B, B\_3C, deler av Bk\_2C, og deler av B\_4A, g/bnr. 3/1224 m.fl. Se figur 2 og vedlegg 1.

En slik planavgrensning gir mulighet for å jobbe med overgangen fra den mer urbane bebyggelsesstrukturen i sør inn mot de rene boligområdene i nord, samt overgangen fra den verneverdige bebyggelsen ved Verks gata og ut mot sundet.

Planavgrensningen er laget noe videre enn feltene felt Bk\_3A, Bk\_3B og B\_3C. Dette er for å gi en grad av fleksibilitet i den videre planprosessen:

- Bestemmelsesområde #1 i detaljregulering for Verket Bk\_2B og Bk\_2C er tatt med da bestemmelsene sier at «*I neste plan vurderes om veiføring skal endres*».
- Deler av Bk\_2C, som ikke er med i Verket Bk\_2B og Bk\_2C, da det er naturlig at dette inngår i neste trinn.
- Mindre deler av B\_4B (SAA3 området i områderegulering for jernbanen). I hovedsak for å ha rom for justeringer av veiføringer, hvis behov.
- Deler av B\_4A (SAA3 området i områderegulering for jernbanen). Her viser tidligere illustrasjonsplaner ett parkområde, og det er naturlig å vurdere om det er hensiktsmessig å ta denne med i planforslaget.

Skulle det videre arbeidet vise at det ikke er behov for å ta med disse tilleggsarealene, helt eller delvis, vil planområdet begrenses.

### Planområdet

Planområdet ligger mellom de gamle arbeiderboligene på Verket og Mossesundet. Den østre delen knytter seg mot den gamle arbeiderboligbebyggelsen langs gata Verket, og

ligger mellom disse og adkomstveien, V1, (Bernt Ankers gate). Vest for adkomstveien og mot dagens jernbanetrase ligger de store papirhallene til den nedlagte papirindustrien. I området er det en vesentlig høydeforskjell først ned mot V1 (Bernt Ankers gate) og så ned mot jernbanen.

Områdene vest for dagens jernbane knytter seg til Mossesundet. Disse områdene er i dag ubebygde. Området er relativt smalt, men har tidligere vært benyttet til lagring av trevirke til papirindustrien. Områdene ligger vesentlig lavere i terrenget enn bakenforliggende områder, da terrenget stiger bratt innenfor jernbanen.

### 3. Planstatus og overordnede føringer

(Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Det er forslagsstillers ambisjon å utvikle en detaljreguleringsplan for planområdet innenfor rammene av dagens områderegulering. I tillegg er det en rekke andre overordnede planer, retningslinjer og forskrifter som legger føringer for planarbeidet. Noen av disse, som Kommuneplanen for Moss, er endret i etterkant av områdereguleringen. Planforslaget vil ta innover seg endrede rammer og krav.

Under følger en gjennomgang av vesentlig planer og føringer med kommentarer i kursiv.

#### **Rikspolitiske retningslinjer**

- Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Østfold m.fl.,
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.

*Planforslaget vil følge opp rikspolitiske retningslinjer.*

#### **Fylkesplanen for Østfold, vedtatt 22.08.2018**

Viken har startet arbeidet med nye regionale planer. Planstrategien er vedtatt 18.12.2020. Planprogram for tre regionale planer har vært på høring i 2021 og det er varslet oppstart av planarbeidet. Fylkestinget vedtok planprogram 15.12.2021.

I gjeldende plan er det tettstedsavgrensningen for Moss og RPR grense for strandsone som berører planen. Planområdet ligger utenfor strandsoneavgrensningen som er satt rundt tettstedet Moss. Tettstedsavgrensningen som ligger grovt inntegnet i fylkesplanen er i etterkant gjennomgått ved rullering av kommuneplanen for Moss.

#### **Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 13.02.2020**

I kommuneplanens samfunnsdel settes mål og rammer for utviklingen av Mossesamfunnet, og det er tydelig fokus på god by- og stedsutvikling.

*Planforslaget vil legge til rette for en videreutvikling av Verket, for å støtte opp under utviklingen av Moss sentrum samt legge til rette for gode bo- og oppvekstområder med nærhet til daglige gjøremål. Samtidig legges det til rette for å øke allmenhetens tilgang og tilgjengelighet til friområder og sjøen.*

### **Kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.03.2021**

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til byggeområde. De sørlige feltene er avsatt til blandet formål, mens feltene nordover er avsatt til boligformål.

Verket omtales i kommuneplanen som en del av sentrum i Moss. Det er fokus på at dette utvikles som et flerfunksjonelt og sentrumsnært byområde, men også understreket at handel og servering skal begrenses for å understøtte det tradisjonelle bysentrum samtidig som handel og service skal bidra til aktivitet knyttet opp mot sentrale plasser og byrom samt offentlige gater som forbinder disse. Viktigheten av utearealer, samt at det skapes allment tilgjengelighet til plasser og til sjøfronten er understreket.

Kommuneplanens arealdel legger en rekke føringer for videre reguleringsarbeider. Under omtales noen av disse, og kort hvordan de vil håndteres i planarbeidet (*i kursiv*):

- Kommuneplanens bestemmelser om overvann gjelder foran vedtatte reguleringsplaner.

*Dette vil bli ivaretatt.*

- Kommuneplanens bestemmelser om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred skal gjelde foran kommunedelplan for sentrum (Sentrumsplanen).

*Områdereguleringen er vedtatt etter Sentrumsplanen, men ved utarbeidelse av detaljreguleringen vil det bli sett til de føringer som er lagt i kommuneplanen. Se omtale i punkter under.*

- Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges.

*Det foreligger en overordnet utbyggingsavtale til områdereguleringen. Behov for utbyggingsavtale og rekkefølgekrav vil bli vurdert, og innarbeidet, gjennom planarbeidet.*

- = Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, som kan medføre en økt trafikkbelastning på Tigerplassen-krysset, skal rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av Tigerplassen-krysset vurderes, og eventuelt innarbeides.

*Kommunen har startet reguleringsprosess for Tigerplassen-krysset. Se omtale senere.*

*Kommunen har fattet ett prinsippvedtak vedrørende Tigerplassen, og det er gjennom dette foreslått rekkefølgebestemmelse som skal innarbeides i detaljreguleringer som berører Tigerplassen. I tillegg har kommunen dialog med fylkeskommunen vedrørende Tigerplassen.*

*Tema vil følges opp i det videre planarbeidet.*

- Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

*I forbindelse med tidligere detaljreguleringer, pågående regulering samt forarbeider til dette reguleringsarbeidet har det vært dialog med kommunens vei, vann og avløpsavdeling, for å finne gode løsninger for ova. Løsninger vil innarbeides i plan. På et overordnet nivå er det omforent hvordan VA-nettet for videre utvikling skal anlegges. Detaljerte løsninger for de forskjellige faser vil spesifiseres i rekkefølgekrav tilpasset rekkefølgen for utbygging.*

- Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

*I den pågående utviklingen av Verket har det vært og er fokus på å skape en ny bydel som bygger opp under dagens sentrum, som bidrar til å knytte byen til fjorden, og som skaper en overgang fra den tette byen til boligområdene inntil. Ny bebyggelse skal spesielt forholde seg til det eksisterende kulturmiljøet med Mosseelva og arbeiderboligene på Verket.*

*Videre har det vært viktig, og er fortsatt viktig for forslagstiller å jobbe for å skape et nettverk av gode møteplasser og lekearealer, med en god balanse mellom offentlig og privat. Det bør også i det videre arbeidet ses på hvordan bruken av uteområder kan kombineres, for bl.a. å skape møteplasser der møter skjer på tvers av generasjoner.*

- Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

*Se punktet over, samt kommentar til kommuneplanens samfunnsdel.  
Skolekapasitet og barnehagebehov må avklares.*

*Forslagstiller vurderer hvordan den videre utviklingen kan bidra til å skape variasjon i boligtilbudet. Dette arbeidet vil strekke seg inn i neste detaljregulering.*

- Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

*I forbindelse med områderegulering og senere byggeprosjekter og detaljreguleringer er det gjennomført grunnundersøkelser og vurderinger av områdestabilitet. I det videre planarbeidet vurderes behovet for og nødvendig omfang av tilleggsutredninger og oppdatering av vurderinger.*

- Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

*Behov for terrenginngrep og utfylling i sjø vil avklares i den videre planprosessen. Områdereguleringen viser at det er særlig i område nord for planområdet som her foreslås hvor det åpnes for større utfyllings/utbyggingsområder i sjø.*

- I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
  - tiltak for å minimere energibruk
  - tiltak for å minimere klimagassutslipp
  - valg av energiløsninger og byggematerialerKlimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m2 BRA og ved valg mellom rivning eller bevaring av eksisterende bygg.

*Det vil bli utarbeidet et klimagassregnskap tilpasset regulering.*

- Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

*Områdereguleringen gir de overordnede føringene for utnyttelser og høyder. Gjennom det videre planarbeidet vil det jobbes med en detaljering av dette, innenfor områdereguleringens rammer.*

- Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

*Planområdet ligger innenfor de område i områdereguleringen som fortsatt har en relativt tett og bymessig struktur. Det vil være fokus på gode uteoppholdsareal.*

*Se for øvrig kommentar knyttet til punktet om folkehelseoversikt og levekår.*

**Kommunedelplan for sentrum (Sentrumsplanen), vedtatt 15.06.2015**

Kommunedelplanen for Moss sentrum 2015-2026 legger hovedrammene for områdereguleringen av Verket gjennom å definere Verket som en viktig del av Moss sentrum med blant annet ny tilgang til sjøen og korte avstander til rekreasjon.

Sentrumsplanen trekker bla opp følgende mål for utviklingen av Moss sentrum:

«Moss sentrum skal styrkes som regionens kommersielle og kulturelle tyngdepunkt med et bredt og variert tilbud av arbeidsplasser, boliger, handel og service, kultur og opplevelser. Byens kontakt med vann og sjø skal forsterkes og byens historiske og kulturelle identitet skal framheves.»

*Forslagstiller har som mål at utviklingen av Verket skal gi en ny bydel, som gir ett godt og variert tilbud som bygger opp under dagens sentrum, samt bidrar til å øke byens tilgjengelighet til sjøen.*

**Gjeldende reguleringsplan i området: Områdereguleringsplan for Verket, vedtatt 14.12.2015. Planid 365. Se vedlegg 2.**

Områdereguleringsplanen legger rammene for etterfølgende detaljreguleringsplaner. Planbeskrivelsen gir grunnleggende informasjon om dagens situasjon samt strukturelle grep for bebyggelse, mobilitet og grøntområder. Til planen følger konsekvensutredning og lovpålagt ROS analyse.

De søndre delene av planområdet er i områdereguleringen avsatt til kombinert formål, mens det nordover er avsatt til bolig. Områdereguleringen gir for øvrig overordnede føringer for utnyttelse og høyder.

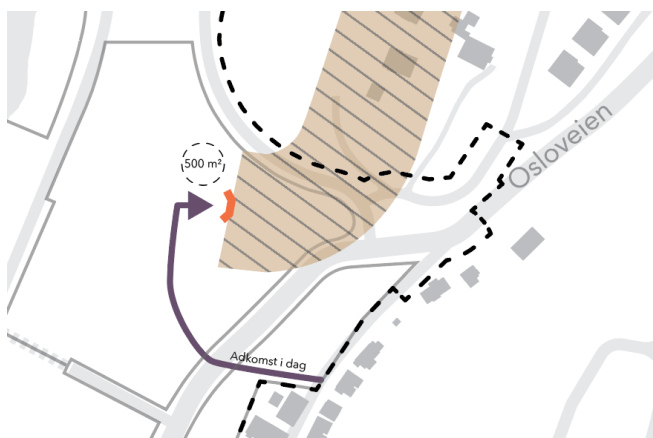
For områdene langs Mossesundet er det lagt byggeformål ut i sjø, og det er åpnet for at det skal kunne fylles ut for å skape nye byggeområder.

I sjø er avsatt to hensynsoner for naturmangfold, ålegras.

*Detaljreguleringen vil følge opp områdereguleringen og bygge videre på denne. Behovet for supplerende kartlegginger av naturmangfold, herunder ålegress, vil bli vurdert ifm. planarbeidet.*

**Områderegulering for jernbanen, Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense, vedtatt 14.11.2016**

Deler av områderegulering for jernbanen har lagt seg over områderegulering for Verket.



Figur 4: I arealene opp mot Røysveien er det innenfor planområdet regulert inn en anleggs- og beredskapstunell for jernbanen. Tunnelmunningen ligger innenfor planområdet og i forbindelse med denne er det krav om at det skal avsettes arealer til beredskapsplass. Under arbeidene med tunnelen er det i tillegg avsatt ett større areal til midlertidig rigg- og anleggsområdet.

Jernbanens drifts vei kobler seg på vei V1, i områderegulering på Verket, som går nordover helt til enden av planområdet.

Planområdet tar kun med seg deler av dette området. Gjennom videre planarbeid vil føringer og forutsetninger i jernbanereguleringen, som påvirkes av planforslag, avklares.

### **Detaljregulering for veiforbindelse over Mosseelva, vedtatt 29.03.2022**

Moss kommune planlegger å bygge en ny bru over nedre del av Mosseelva. Det er utarbeidet detaljregulering.

Den nye brua vil knytte Moss sentrum til Verket og områdene lenger mot nord med en gjennomgående trase for kollektivtrafikk og for syklende. Brua kobler seg på V1 (Bernt Ankers gate) på Verket siden av elva.

### **Pågående planarbeid**

Tigerplassen. Detaljregulering ikke vedtatt. Det er fattet ett prinsippvedtak 15.03.2022

SVV vurderte i 2017/2018 at trafikkbelastningen i krysset på Tigerplassen ville overskride belastningsgraden med utviklingen av områdene BK2A og BK2B og de mente det var behov for å vurdere trafikkforbedrende tiltak. Kommunen har startet arbeidet med regulering av Tigerplassen. Hensikten med arbeidet er å legge til rette for en bedre trafikkavvikling med spesielt hensyn på kollektivtrafikk.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet med frist for uttalelse desember 2020. Juni 2021 ble det varslet utvidelse av planområdet.

Formannskapet i Moss kommunen fattet den 15.03.2022 ett prinsippvedtak vedrørende Tigerplassen: «Det oppstilles rekkefølgekrav i den enkelte reguleringsplan, i tråd med pbl

*§12-7 nr. 10 hvor Tigerplassen «sikres» etablert. Den enkelte utbygger bidrar til å sikre utbygging av Tigerplassen med sin andel. Kommunens ansvar begrenses til å kreve inn bidrag fra utbyggerne og det blir opp til fylkeskommunen å betjene kontantbidragene og sørge for at Tigerplassen blir etablert. Løsningen er skissert i saksfremstillingen som alternativ 2.*

*Moss kommune starter arbeidet med å tilrettelegge for løsningen ved å beregne fordelingen av kostnadene. Utgifter til dette arbeidet vil måtte innarbeides i budsjettet for 2022.*

*Prinsippvedtaket oversendes Viken fylkeskommune til orientering.»*

*Höegh og kommunen har samarbeidet for å avklare behov for en oppgradering av krysset ved økt trafikkbelastning. Gjennom reguleringsprosessen vil behov for tiltak på Tigerplassen og tidspunkt for gjennomføring avklares.*

Detaljregulering for felt Bk 2B og deler av felt Bk 2C, lagt ut på offentlig ettersyn med frist for innspill 20.08.2022

Området følger opp områdereguleringen og reguleres med blandet formål. Utviklingen er allerede i gang med etableringen av M6, med kontorarbeidsplasser og cafe i det gamle industribygget (salene).

I tillegg er ytterligere en detaljregulering for Sponvika-Verksåsen (utenfor områdeplanen) igangsatt.

## 4. Plangrunnlaget per juni 2022

(Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d, e)

Det er lagt ned vesentlige resurser i utformingen av områder som allerede er utviklet eller under utvikling. Når rammen for de neste feltene og for resterende områdene skal utvikles vil det bl.a. bygges videre på den overordnende masterplanen utviklet av Verket med bistand fra bla LALA Tøyen AS. SAAHA arkitekter AS har i forbindelse med arbeidet med plangrunnlaget for detaljregulering Verket Bk\_2B og Bk\_2C også utarbeidet konseptstudier for planområdet i dette planinitiativet.

Til planinitiativet foreligger følgende plangrunnlag:

Bk\_3A, Bk\_3B og deler av Bk\_2C er avsatt til kombinerte formål og med en stor grad av fleksibilitet i områdereguleringen. B\_3C er avsatt til bolig.

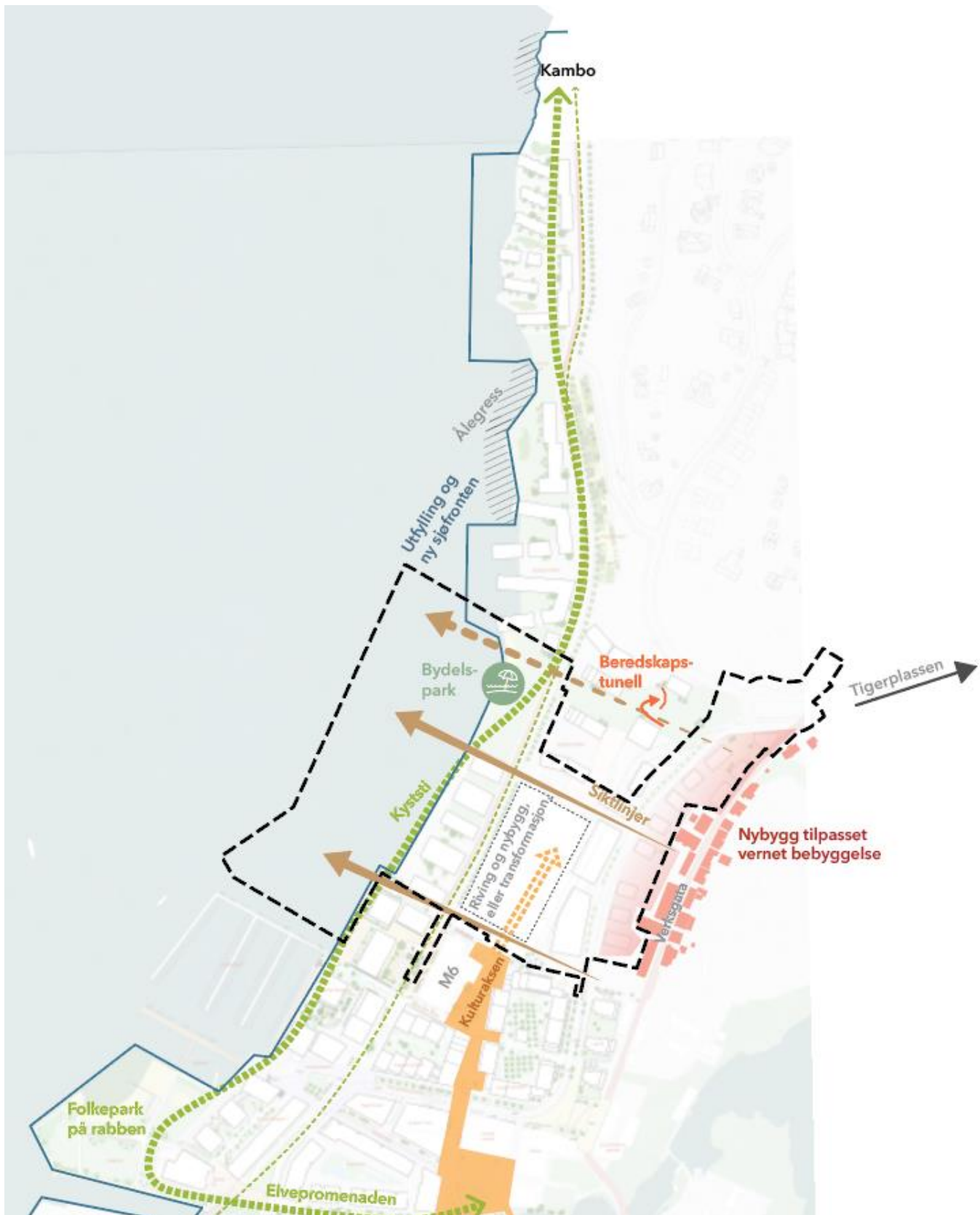
B\_3C opprettholdes som bolig, og utformingen vil detaljeres innenfor rammene i områdereguleringen. I detaljering av området er forholdet til den verneverdige bebyggelsen langs Verks gata viktig. Bk\_3A vurderes i hovedsak avsatt til boligformål. For Bk\_3B har muligheten for en etablering av høgskole (politihøgskolen) vært holdt åpen frem til i dag. Området vurderes striperegulert for å eventuelt kunne huse Politihøgskolen med tilhørende formål på deler av området. Det er imidlertid ønskelig å bruke planprosessen til å i størst mulig grad avklare formål og formålsfordeling for feltene Bk\_3A, Bk\_3B, og deler av Bk\_2C, og det er et mål å relativt tidlig i prosessen å få avklart om det fortsatt er ønskelig med en regulering som åpner for høgskole.

Innenfor Bk\_3A åpner områdereguleringen for å gå noe ut i sjøen med byggeområdet. Allerede utførte arbeider viser at dette har vært krevende på områdene lenger sør. Det vil gjøres nødvendige tilleggsundersøkelser av grunnforhold, og gjennom den videre planprosessen vil man avklare, og avgrense, utfylling/utbyggings-områder i sjø. Grunnforhold, gode boforhold, naturverdier og allmenhetens tilgang vil være vesentlige temaer i det videre arbeidet.

Planområdet tar i første omgang med seg deler av B\_4A som i områderegulering er avsatt til boligformål. I tidligere illustrasjoner og konseptstudier er denne delen av B\_4A vist som bydelspark/strand. Ved utforming av planforslaget vil det være viktig å se på hvordan dette området også kobler seg på og henger sammen med områdene videre nordover, det er derfor vurdert at det er hensiktsmessig å ha dette området med i hvert fall i en tidlig fase.

Store deler av planområdet vil ha adkomst fra Bernt Ankers Gate (V1).

Figuren på neste side viser en overordnet illustrasjonsplan for hele Verket. Her vises planområdet i sammenheng med de områdene som allerede er utvikle/under utvikling, samt område i nord som vil komme i ett neste trinn. Illustrasjonsplanen viser hvordan de overordnede grepene som ble lagt gjennom områdereguleringen er fulgt opp, og markerer hvordan det gjennom en detaljregulering skal jobbes videre med å avklare ulike plantema for å skape gode sammenhenger og overganger. Se også tabell over sentrale tema og utredninger i kap. 8



Figur 5: Overordnet illustrasjonsplan.

## 5. Virkninger på omgivelsene

(Jf. § 1 andre ledd bokstav f)

Planforslagets konsekvenser for området i seg selv og planområdets omgivelser anses tilstrekkelig belyst i områdereguleringsplanen, og planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. kap.7 her.

Det er satt krav i områdereguleringen som vil følges opp i det videre planarbeidet:

- Barnehage- og skolekapasiteten skal utredes i etterfølgende detaljreguleringsplaner som inneholder boligformål. Nye boliger kan ikke bygges uten at det er dokumenter tilstrekkelig skole- og barnehage tilbud. §3.1.
- Det er satt krav om at det skal gjennomføres en vurdering av trafikkapasiteten i rundkjøringen på Tigerplassen som skal godkjennes av Statens vegvesen, jf. planbestemmelsene § 3.2. Det forutsettes at Verket er stengt for alminnelig gjennomkjøring. Kommunen har etter dette jobbet ytterligere med hvordan krav knyttet til Tigerplassen skal løses, og det er bl.a. fattet ett prinsippvedtak i formannskapet. Detaljreguleringen vil avklare tålegrensen for hvor mye trafikk som kan kanaliseres mot nord og retning «Tigerplassen»
- Bygging i 20 metersonen fra dagens jernbane krever egen godkjennelse fra Bane NOR dersom utbyggingen skal kunne skje før jernbanen legges ned.
- Det reguleres inn en sammenhengende adkomst langs sjøen. Traseen skal ha tilstrekkelig variasjon ved hjelp av utvidelser og tilknytninger til offentlige friarealer og private fellesarealer langs traseen. Det må sikres en helhet i overgangen mellom ulike detaljreguleringer, utbyggingsområder, -trinn og- faser.

En videre detaljering i tilpasning til landskap og omgivelser vil skje i det videre planarbeidet.

## 6. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

(Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

I forbindelse med områdereguleringsplanen ble det gjennomført en lovpålagt ROS analyse. Denne er gjengitt i planbeskrivelsen til områderegulering, samt vedlagt denne. Forslag til risikoreduserende tiltak er innarbeidet i områdeplanen gjennom utforming av arealløsninger og planbestemmelser.

For detaljregulering av feltene er foreløpig følgende tema funnet relevante å gå videre med i en ROS-analyse: flom/springflo, overvann, områdestabilitet, forurensning og tilgjengelighet for nødetatene og nyttetrafikk.

## 7. Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

(Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Med henvisning til §6, punkt b, i forskrift om konsekvensutredninger, ansees utredningsplikten for oppfylt. I bestemmelsen gis unntak for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

I forbindelse med områdereguleringsplanen ble det utarbeidet en konsekvensutredning. Konsekvensutredningen er datert 11.11.2015 og følger som vedlegg til planinitiativet. Utredningen beskriver relevante utredningstemaer i henhold til et planprogram fastsatt av Bystyret den 09.12.2013.

Detaljreguleringen vil forholde seg til områderegulering, og planen vil således ikke utløse krav om egen konsekvensutredning.

Det vil likevel være tema som det er vesentlig å få utredet ytterligere og belyst gjennom planarbeidet. Foreløpig er følgende tema funnet relevante: naturmangfold (ålegras), kulturmiljø, grunnforhold/områdestabilitet, friluftsliv og rekreasjon.

## 8. Sentrale tema og utredninger i planarbeidet

Som omtalt over i kap. 6 og 7 er det gjennomført KU og ROS i forbindelse med områderegulering for Verket. Det vil ved detaljregulering av områdene omfattet av dette planinitiativet likevel være plantema hvor det vil være nødvendig og gjøre en utdypende eller ny vurdering. For disse vil det ved behov utarbeides egne fagnotater. Alternativt vil eksisterende utredninger/fagnotater kontrolleres og oppdateres. For øvrig inngår de i planbeskrivelsen, og som er en del av planen.

| Sentrale tema                                                                    | Vurderinger som skal gjøres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Overordnende planer</b>                                                       | Se kap. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven</b><br>- <b>Ålegress og vernehensyn</b> | Ved områderegulering ble det kartlagt ålegras i Mossessundet, og avsatt hensynssoner.<br>Det må kunne forventes forekomst av fremmede arter.<br>Det skal gjøres nødvendige undersøkelser, samt vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Ivaretagelse av naturmangfold vil sees i sammenheng med etablering av sjøfront, bydelsstrand og grøntstruktur. |
| <b>Økosystemtjenester</b>                                                        | Stor deler av det gamle industriområdet har områder med harde flater.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Overvannshåndtering</b></li> <li>- <b>Grøntstruktur</b></li> </ul>                                            | <p>Transformasjon kan forventes å gi en positiv konsekvens for økosystemtjenestene.</p> <p>Det skal vurderes hvordan overvannshåndtering og grønnstruktur kan benyttes for å gi området en større tåleevne for natur- og klimavariasjoner i fremtiden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rivning eller ny bruk av hallene</b></li> </ul>  | <p>Transformasjon av allerede bebygde og utnyttede arealer bygger opp under miljømålene om å redusere klimagasser og stanse tap av naturmangfold.</p> <p>Det vil bli utarbeidet et klimagassregnskap tilpasset regulering.</p> <p>Det vil vurderes om deler av de gamle industrihallene kan benyttes og integreres i planen, alternativt om materialer kan gjenbrukes. Vesentlig i vurderingene er gjenbruksmulighet, miljø og identitet.</p>                                                                                                                                                       |
| <p><b>Kulturminner og kulturmiljø</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Forholdet til vernet bebyggelse langs Verksgata</b></li> </ul>      | <p>I områdereguleringen for Verket er verneverdige bygg og kulturmiljøer kartlagt, og overordnede føringer for høyder og tetthet lagt.</p> <p>Gjennom planarbeidet må det sees nærmere på forhold til den verneverdige bebyggelse på Verket, med de gamle arbeiderboligene. Det skal videre sees på om det er andre deler av bebyggelsen, en den vernede, som kan innlemmes i ny plan for å gi identitet og historisk sporbarhet.</p>                                                                                                                                                               |
| <p><b>Friluftsliv og rekreasjon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kyststi</b></li> <li>- <b>Bydelsstrand</b></li> </ul>                 | <p>Planen anses ikke å ha negative innvirkning på friluftsliv, da det gamle industriområdet historisk sett har vært et lukket område.</p> <p>Gjennom planarbeidet skal det legges til rette for gange og sykkel, uteromstruktur og grøntstruktur som bidrar til og øker tilgjengeligheten til rekreasjons- og friluftsområder.</p> <p>Planen skal avklare hvordan adkomsten langs sjøen ivaretas videre nordover i planområdet med naturlig tilknytning til bl.a. bydelspark mot sjøen.</p>                                                                                                         |
| <p><b>Landskap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sjøfront og utfylling</b></li> <li>- <b>Siktlinjer og kontakt med sjøen</b></li> </ul> | <p>Planområdet skråner nedover mot Mossesundet, og har til dels store høydeforskjeller. I hovedsak fordeler planområdet seg på ett øvre nivå mot Verket og de gamle arbeiderboligene, og ett nedre nivå mot Mossesundet. På det nedre nivået åpner områdereguleringen for noe utfylling i sjø.</p> <p>Områdereguleringen gir de overordnede føringene for bl.a. høyder, men gjennom den videre planleggingen vil det jobbes videre med tilpasning til landskap og omgivelser. Dette omfatter en avklaring og avgrensning av utfylling/utbyggingsområder i sjø, samt ivaretagelse av siktlinjer.</p> |
| <p><b>Forurensning</b></p>                                                                                                                                | <p>I de gamle industriområdene kan det forekomme forurensning i grunnen. Det er allerede foretatt en omfattende kartlegging, som ved behov vil suppleres.</p> <p>Støy og utslipp til luft vil være ett tema i planarbeidet</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Vannmiljø</b></p>                                                                                                                                   | <p>Planområdet har direkte tilknytning til sjø, og dette vil være en vesentlig faktor ved håndtering av overvann.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Transport og transportbehov</b></p>                                                                                                                 | <p>Planområdet ligger med gangavstand til sentrum og daglige gjøremål som skole, barnehage, service og forretninger. I dag er det kollektivdekning med</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mobilitet</b><br>- <b>Tigerplassen-krysset</b>                                                    | <p>buss gjennom Osloveien/Verket, på sikt er det planlagt at bussrutene vil gå via Bernt Ankers Gate.</p> <p>Det er sykkelavstand og mulighet for buss til jernbanen.</p> <p>En transformasjon av området bidrar således til en utvikling som legger til rette for økt bruk av gang, sykkel og kollektiv.</p> <p>I det videre planarbeidet vil det sees nærmere på transportbehov, og påvirkningen det har på omkringliggende veisystem vil avklares (Osloveien, Tigerplassen, og ny bru mot sentrum).</p> <p>I tillegg vurderes interne løsninger for trafikk og parkering – tilgjengelighet og trygt nærmiljø.</p>                                                                                                                      |
| <b>Energiforbruk og energiløsninger</b>                                                              | <p>Gjennom planarbeidet vil det vurderes bl.a. hvilke energiløsninger som skal legges inn.</p> <p>Det planlegges i samarbeid med Statkraft varme en ny energisentral, som skal etableres på Verket for å dekke fremtidig varme og kjølebehov på Verket og deler av Moss sentrum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Beredskap og ulykkesrisiko</b><br>- <b>ROS-analyse</b>                                            | <p>Transformasjonen fra industri til i hovedsak bolig forventes å ha en positiv effekt på beredskap og ulykkesrisiko. Det er gjennomført ROS-analyse knyttet til områdereguleringen, det skal likevel gjennomføres ROS-analyse knyttet til detaljregulering. Veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging» med sjekklister fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps vil benyttes.</p> <p>Etter en foreløpig vurdering anses følgende tema som vesentlig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- flom/springflo</li> <li>- overvann</li> <li>- områdestabilitet</li> <li>- tilgjengelighet for nødetatene</li> <li>- dagens jernbane (Behov for midlertidig byggegrense inntil dagens jernbane legges ned.)</li> </ul> |
| <b>Virkninger som følge av klimaendringer - risiko ved havnivå-stigning, stormflo, flom og skred</b> | <p>Deler av området ligger tett på Mossesundet, og ligger utsatt for til for havnivåstigning og stormflo. Her vil kommuneplanens krav til høyder ivaretas i den videre planleggingen.</p> <p>For de høyereliggende områdene vil det i hovedsak være overvannsflom/flom ved styrtregn som er en risiko. Dette vil håndteres gjennom planlegging av overvannsløsninger.</p> <p>Det er allerede gjort grunnundersøkelser på Verket. Disse vil bli gjennomgått og ved behov suppleres med bakgrunn i nye kommuneplanbestemmelser og ny veileder fra NVE.</p>                                                                                                                                                                                  |
| <b>Folkehelse og barn og unges oppvekstvilkår</b>                                                    | <p>Dette tema favner vidt og henger sammen med flere av de øvrige temaene i tabellen.</p> <p>Gjennom planarbeidet må det jobbes aktivt med utforming av boligområdene, attraktive møteplasser på tvers av generasjoner, lekeplasser</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | og tilgang til rekreasjon. Dette må sees i sammenheng både med blågrønn struktur, natur og tilrettelegging for gange og sykkel. Det vil være naturlig å se på hvordan bruken av uteområder kan kombineres, for bl.a. å skape plasser der møter skjer på tvers av generasjoner og innbyggere. Barnehage- og skolekapasiteten vil vurderes. Det vil bli vurdert om det er behov for å innarbeide arealer til en barnehage, og hvordan det kan sikres at skolekapasiteten sjekkes ut underveis gjennom byggetrinnene.                                                                                                                                                                                          |
| <b>Formål og formålsfordeling</b> | Planarbeidet skal avklare formål og formålsfordeling for feltene Bk_3A, Bk_3B, og deler av Bk_2C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Detaljeringsgrad</b>           | I det videre arbeidet vil vi drøfte og søke å finne et hensiktsmessig detaljeringsnivå for detaljreguleringen i de ulike utbyggingsområdene. Reguleringsplanen bør ha en differensiert detaljeringsgrad som sikrer at overgangene og sammenhengene ivaretas selv om utbyggingen skjer gjennom flere utbyggingstrinn. Detaljeringsgrad skal sikre at det skapes gode bo- og oppvekstvilkår, bl.a. gjennom tilstrekkelig og varierte uteoppholdsarealer, samt sikre at allmenhetens tilgjengelighet til sjø og rekreasjonsområder ivaretas. Samtidig bør det gis rom for fleksibilitet i utformingen av de enkelte boligprosjektene. Det er ikke ønskelig å legge opp til dispensasjonssøknader ved byggesak. |

## 9. Prosess, samarbeid og medvirkning

(Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

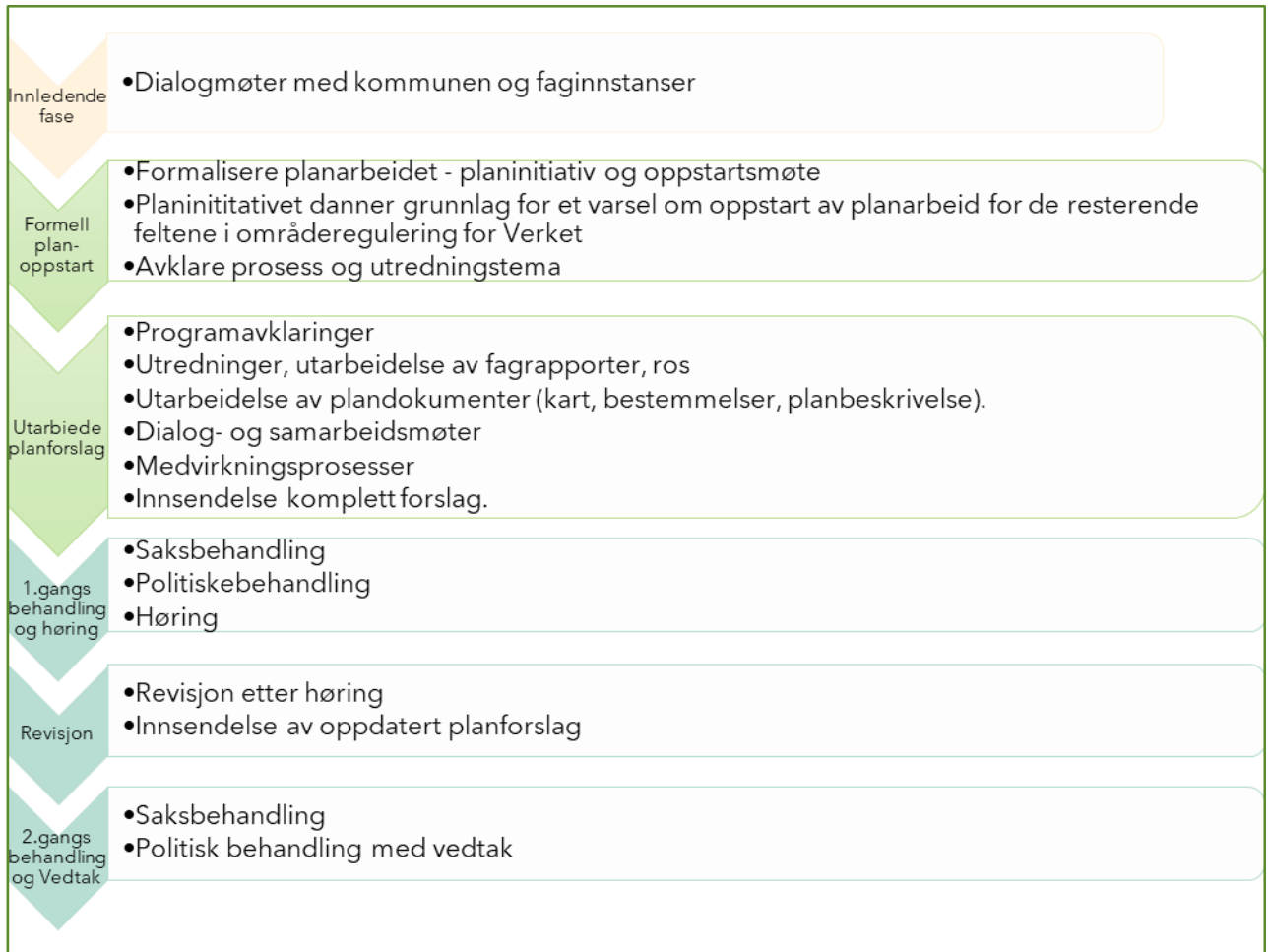
Planarbeidet som startes opp skal gi et planforslag som støtter opp under kommunens ambisjoner om en areal- og transporteffektiv utvikling, med utvikling av gode steder med nærhet til daglige gjøremål og kollektivtrafikk. Videre skal planen støtte opp under kommunens ambisjoner for utvikling av Moss sentrum, hvor rammene er fastsatt gjennom kommunedelplanen og områdereguleringsplanen.

Etter tilbakemeldinger fra kommunen er planavgrensning for planinitiativet redusert.

I det videre arbeidet vil fokus ligge på sammenhenger og overganger innenfor planområdet, til de områdene som allerede er utviklet/under utvikling og til omgivelsene (de gamle arbeiderboligene, Mossesundet mm.). Det vil også være vesentlig å se på helheten i utviklingen av Verket. Det vil være arealer utenfor planområdet som er viktige for planområdet og visa versa, og i planprosessen må vi reflektere hvorvidt vi har et grunnlag som også tenker fremover for regulering av de resterende arealer i nord.

Gjennom møter og dialog med Moss Kommune gjennom 2021 har det vært jobbet for å få en oversikt over temaer som blir viktig å avklare gjennom planarbeidet. Målet har vært, og er, å skape forutsigbarhet i områdeutviklingen både for Moss kommune og Verket Moss.

I samråd med Moss kommune er det enighet om at det nå er ønskelig å få det videre arbeidet inn i en formell planprosess, som illustrert her:



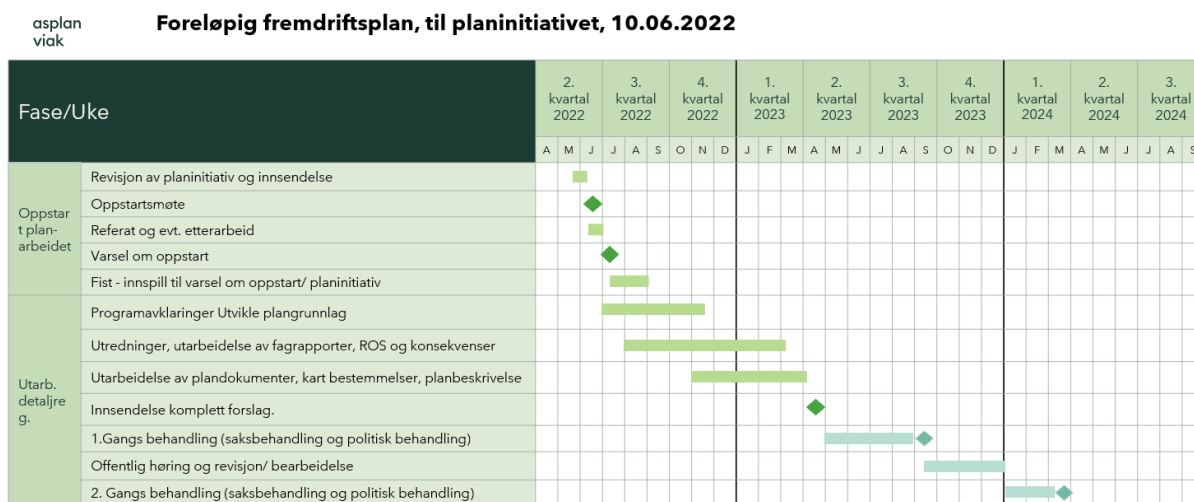
### Samarbeid og medvirkning

I forbindelse med planoppstart vil det bli utarbeidet en plan for involvering, orientering og dialog med Moss kommune og andre berørte parter gjennom planprosessen. Dette skal sikre at innspill blir registrert og vurdert tidligst mulig for på den måten å sikre forutsigbarhet i arbeidet og et godt helhetlig plangrep til beste for de som skal bo og bruke Verket i Moss.

Planarbeidet vil følge PBL krav til samarbeid og medvirkning, men det vil bli vurdert om det er behov for ytterligere dialog, informasjon og medvirkning utover lovens krav. Dette kan innbefatte åpne møter, samt dialog- og avklaringsmøter med kommunen og andre instanser. VA, vei, plan (skole og barnehage).

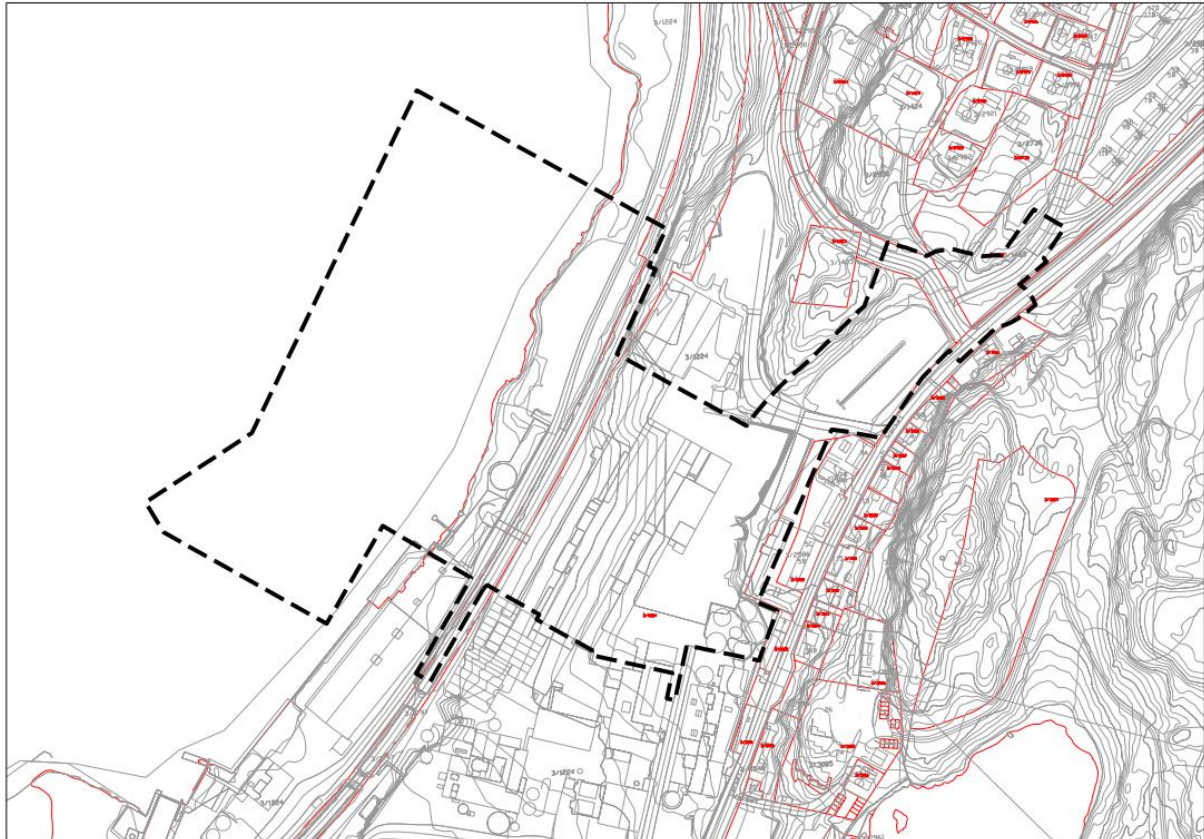
Det foreslås å sette opp en møtestruktur/ møteplan i samråd med kommunen.

Ved varsel om oppstart vil planinitiativet inngå som vedlegg, slik at det tidlig i prosessen også kan gis innspill til sentrale tema og utredninger i planarbeidet fra myndigheter og andre berørte. Adresseliste for varsling blir utarbeidet i samråd med kommunen.

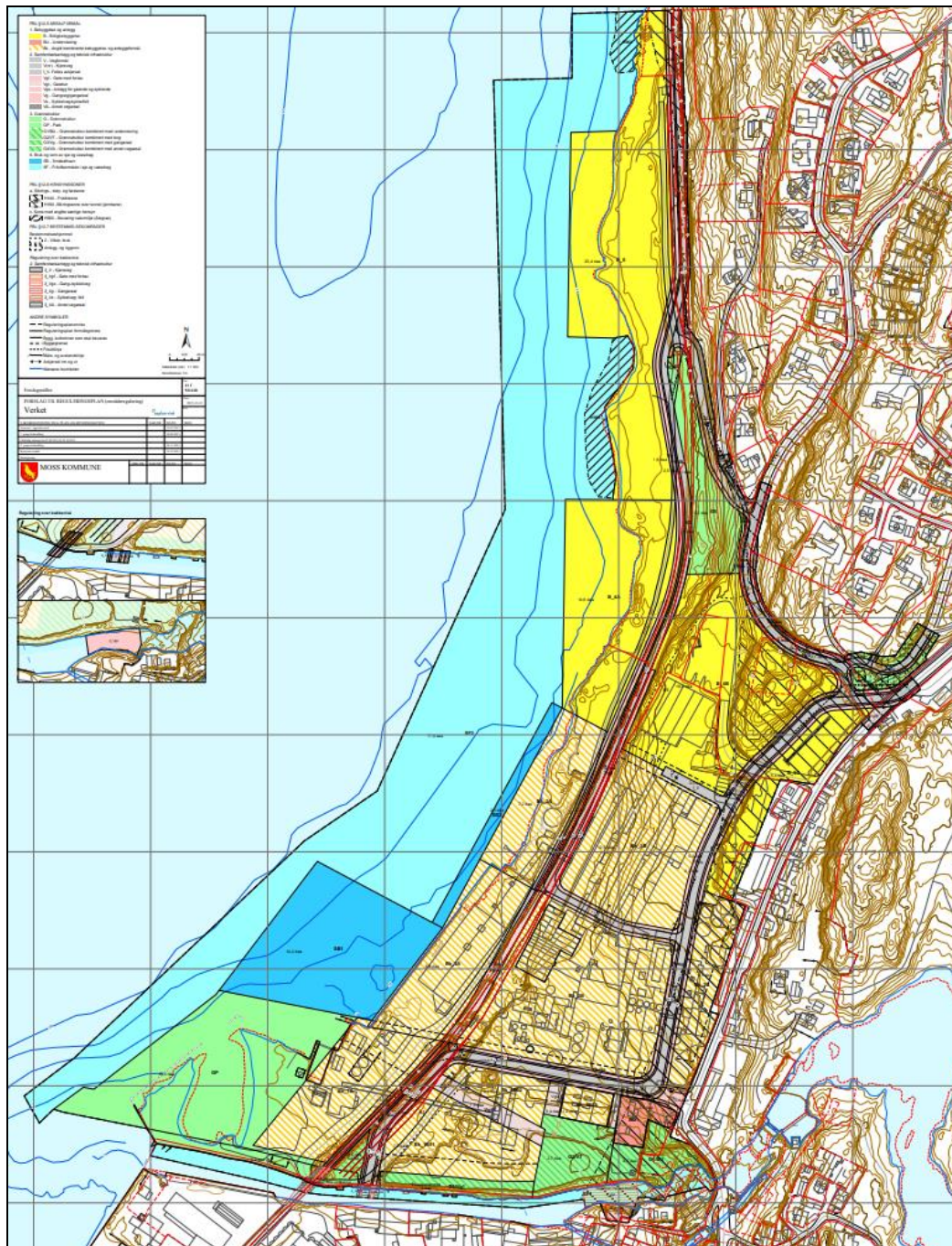


# Vedlegg

Vedlegg1: Planavgrensning



Vedlegg 2: Områderegulering for Verket, vedtatt 2015



## Kilder

- Områderegulering for Verket, vedtatt desember 2015
- Kommuneplans arealdel, vedtatt 23.03.2021

