



Arkiv:

PlanID-476,
PlanNavn-
Dronningens gate
19, PlanType-35,
GBNR-2/687

Arkivsak:

22/8592 - 15

Dato:

23.02.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
048/23	Plan, bygg og teknisk	24.04.2023

Dronningens gate 19, planID 476 - 1. gangs behandling detaljreguleringsplan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Ihht. plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Dronningens gate 19, planID 476, med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og andre utredninger ut til offentlig ettersyn.

Geoteknisk notat av GeoKonsept AS må kvalitetssikres før detaljreguleringsplan for Dronningens gate 19 legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken:

Saksopplysninger:

Planområde: ca. 2400 m², hvor ca. 550 m² er ubebygget og fungerer i dag som parkeringsplass.

Tiltak: Detaljreguleringsplan med formål næringsbebyggelse

Adresse: Dronningens gate 19, gbnr 2/687. Gbnr 2/2721 og deler av 2/2540 er også inkludert i planområdet for å se helhetlig på det som er satt av til gatetun i de overordnede planene.

Gjeldende plangrunnlag: Kommuneplanens arealdel 2021-2032, og sentrumsplan 2015-2025 med sentrumsformål i begge planer.

Forslagsstiller: Dronningens gate 19 AS

Plankonsulet: Østavind Arkitekter AS

Sammendrag:

Kommunen har mottatt privat planforslag til detaljregulering for Dronningens gate 19, som i dag er uregulert.

Planområdet inkluderer det gamle DnB-bygget som ligger med direkte inngang fra gågata, og parkeringsplassen på nordsiden av eiendommen som grenser mot Th. Petersons gate. Planområdet er på ca. 2400 m², hvor ca. 550 m² er ubebygget. Planforslaget legger til rette for næringsbebyggelse på eiendommen. Det er planlagt å transformere eksisterende bygningsmasse, med tilbygg på det som i dag er parkeringsplass. Bebyggelsen kan romme inntil ca. 260 arbeidsplasser. Det er tatt inn bestemmelser om utforming, funksjon og tilpassing til omgivelser.

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger. Da planen omfatter næringsformål er den omfattet av vedlegg II nr. 10 bokstav b, og planen skal etter § 8

konsekvensutredes dersom den kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette skal vurderes etter § 10, og det vurderes at planen kan ha noen virkninger for miljø og samfunn, men disse er ikke vurdert som vesentlige. Da det vurderes at planen ikke vil ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn, er det vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Redegjørelse for saken:

Planområdet inkluderer det gamle DnB-bygget som ligger med direkte inngang fra gågata, og parkeringsplassen på nordsiden av eiendommen som grenser mot Th. Petersons gate. Planområdet er på ca. 2400 m², hvor ca. 550 m² er ubebygd og fungerer i dag som parkeringsplass. Planforslaget legger til rette for næringsbebyggelse på eiendommen. Det er planlagt å transformere eksisterende bygningsmasse, med tilbygg på det som i dag er parkeringsplass. Bebyggelsen kan romme inntil ca. 260 arbeidsplasser, dersom det tas utgangspunkt i arealkrav i Rundskriv H-2/16 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Der er 23 m² bruttoareal per ansatt ansett som en øvre grense.

I henhold til sentrumsplanen er det tatt inn bestemmelse om utforming. Det innebærer at byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning- Ved utforming av nye bygninger og større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse.

Det er og sikret i egne bestemmelser at fasadene på gateplan skal gis en åpen og transparent utforming mot Th. Petersons gate og Dronningens gate. Samtidig skal lange, monotone fasadestrekninger unngås, og det tillates ikke foliering på vinduer i 1. etasje.

Det er også egne bestemmelser for 1. etasje mot Dronningens gate og Th. Petersons gate.

- 1. etasje mot Dronningens gate skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, med formål som tjenesteyting, forretning, bevertning eller publikumsmottak for andre formål.
- 1. etasje mot Th. Petersons gate skal ha netto etasjehøyde på minst 4,5 meter.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet består av eiendom 2/687, 2/2721 og deler av 2/2540, og er på ca. 2400 m². Mot sør ved Dronningens gate grenser planområdet mot Moss kirke og Kirkeparken, og mot nord ved Th. Petersons gate grenser mot Amfi-senteret. Det er på eiendommen 2/687 det er aktuelt med ny bebyggelse i sammenheng med gatetun.

Planområdet er lokalisert sentralt i Moss sentrum, og inngår i en kvartalsstruktur som utgjør området mellom Ibsens gate, Dronningens gate, Th. Petersons gate og Kirkegata. Dette storkvartalet er delt i to av en intern passasje i nord-sørgående retning, og planlagt bebyggelse utgjør østlig del av kvartalet vest for passasjen. Passasjen fortsetter mot Chrysties gate som går gjennom Kirkeparken vgs til Skoggata. Øvrig bebyggelse i kvartalet omfatter Moss Hotell, samt et kombinert leilighet- og næringsbygg øst for planområdet mot Th. Petersons gate hvor det er planer om boligbebyggelse.

Fra planområdet er det kort vei til togstasjonen og Moss bussterminal ligger i Th. Petersons gate.

Hovedelementer i planen

Planforslaget legger til rette for transformering av eksisterende bygning på Dronningens gate 19, og tilbygg på det som i dag brukes som parkeringsplass nord på eiendommen. Det legges opp til en bebyggelse på totalt ca. 7000 m² BRA, hvorav ca. 3700 m² BRA er i eksisterende bebyggelse. Det vil være en underjordisk parkeringskjeller på ca. 1000 m², som vil inkludere parkering, lager og teknisk rom, så BRA næring vil ligge på ca. 6000 m².

Den eksisterende bebyggelsen i Dronningens gate 19 omfatter to hovedvolumer. Bebyggelsen nærmest Dronningens gate er fra 1980-tallet eller tidlig 1990-tallet, har et postmodernistisk uttrykk og har tre etasjer med skrånende takflater mot Dronningens gate og Ibsenkvartalet. Volumet i bakkant har mørk grå betong og skiferstein på nederste del av fasaden. Bygget er oppført i 1966 og har en typisk modernistisk utforming med kubisk hovedform og tidstypiske horisontale vindusbånd som gir bygningen en stram organisering.

Det er planlagt å transformere den eksisterende bygningsmassen i Dronningens gate 19 til et tidsriktig og miljøsertifisert bygg for kontorer med utadrettet virksomhet i 1. etasje mot gågate. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av ny bebyggelse skal det følge med en redegjørelse for farge- og materialbruk.

Det foreslås regulert inn to felt til gatetun øst i planområdet, SGT1 og SGT2. Dette er en videreføring av eksisterende regulert gatetun, men det er gjort mindre tilpasninger til planlagt bebyggelse.

Parkering er tenkt løst under terreng med en parkeringskjeller på ca. 1000 m². Innkjøring til denne vil være via gatetun SGT2. Det er satt et makskrav for 1 bil per 100 m² næring, og med en planlagt ny bebyggelse på ca. 2200 m² næring tilsvarer det 22 parkeringsplasser. Det er imidlertid ikke realistisk med mer enn 16 plasser, ettersom disponibelt areal som anses som praktisk gjennomførbart for parkeringskjeller avgrenses av eksisterende bebyggelse.

Det er også satt et minimumskrav på sykkelparkering på 1 plass per 100 m² næring, noe som vil tilsi minst 22 plasser. Utover kravet om antall plasser er det sikret at sykkelparkering plasseres nær inngangsparti og at minst halvparten av plassene skal være under tak. Det sikres også at det settes av arealer til service for sykkel.

Innenfor SGT1 skal trappen oppgraderes slik at den er lett og sikker å gå i. For å understreke krav til sikkerhet og universell utforming skal den ha håndløper, farefelt, oppmerksomhetsfelt og synlig kontrastmarkering.

Innenfor SGT2 tillates sykkelparkering og biloppstillingsplasser. Det vil og tillates adkomst til eiendommene 2/575, 2/576, 2/683, 2/685 og 2/687. Ved søknad om tiltak er det satt krav om hva som skal vises i landskapsplan. Det gjelder arealer som er forbeholdt myke trafikanter, og valg av dekke eller andre tiltak for å tydeliggjøre skille mellom disse arealene og kjøre-/sambruksarealer. Landskapsplanen skal også vise oppstillingsplasser for brann, renovasjon, varelevering og parkering. Ved kryssing av areal forbeholdt myke trafikanter for innkjøring til parkering, tillates mindre fysiske hindringer som pullerter e.l. for å skjerme gående.

Relevante planer

Kommuneplanens areadel 2021-2032

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan satt av til nåværende sentrumsformål, og ligger i hensynssonen faresone for skred H310 som angir områder med mulig fare for større kvikkleidskred. Se eget avsnitt om grunnforhold.

Sentrumsplan Moss

Eiendommen er i gjeldende sentrumsplan satt av til nåværende sentrumsformål, og den sydligste delen av planområdet ligger i hensynssone bevaring av kulturmiljø, Kirketorget og Rådhusparken H570_5.

I sentrumsplanen for Moss er det på denne eiendommen satt en maks utnyttelse på 85 % BYA, og maks kote 25.

Innenfor hensynssone H 570_5 skal eksisterende og ny bebyggelse styrkes som romlig og funksjonell ramme om parken med en enhetlig gesims og utadrettet virksomhet på gateplan.

Kirkens og rådhusets visuelle dominans i bybildes skal opprettholdes og legges til grunn ved nye byggetiltak i kirkens omgivelser.

Vurderinger:

Grunnforhold:

Eiendommen ligger innenfor faresone for kvikkleire som ble kartlagt av NGI i forbindelse med utredninger for ny jernbanetunnel. I NGIs rapport viser beregninger for sonen Moss sentrum at stabiliteten er tilfredsstillende og at ingen stabilitetsforbedrende tiltak er nødvendig.

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

Det er lagt inn bestemmelser med krav om at geoteknisk prosjektering og kontroll av tiltak skal fremkomme av gjennomføringsplaner, og tiltak innenfor planområdet skal plasseres i tiltaksklasse 3 for fagområdet geoteknikk. Tiltaksklasse 2 kan aksepteres dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke påvirker områdestabiliteten.

Det må kunne dokumenteres at tiltaket ikke påfører laster til terreng, eller medfører inngrep som gjør at stabiliteten reduseres under kravet til absolutt sikkerhetsfaktor etter preakseptert ytelse i TEK17 §7-3. Tiltaket må gjennomføres med kompensert fundamentering eller andre løsninger som ivaretar denne forutsetningen.

Overvann:

Overvann skal håndteres lokalt på egen grunn, og store nedbørsmengder skal fordrøyes på tak eller ved andre løsninger i tråd med overvannsveileder for vannområdene Morsa og Glomma sør. Maksimalt påslipp til kommunalt nett er 1,5 liter pr sekund, pr dekar.

Vann og avløp:

I Th. Petersons gate går det en offentlig vannledning forbi planområdet. Avstanden til planlagt bebyggelse er noe usikker. Det er lagt inn i bestemmelsene at bygninger i utgangspunktet ikke skal oppføres nærmere enn 4 meter fra rør, men dersom det må gjøres er det lagt inn forutsetninger for hvordan dette kan håndteres.

Støy:

Planområdet ligger utenfor hensynssone for støy i kommuneplanens arealdel, men det antas likevel at eiendommen er noe eksponert for støy fra Th. Petersons gate i nord.

Det vil være svært begrenset med støypåvirkning på omgivelsene da det ikke legges opp til støyende næringsvirksomhet på eiendommen. I reguleringsplanen åpnes det for bevertning, og ved en eventuell uteservering på kveldstid vil det kunne innebære noe støypåvirkning. Det er lagt inn standardbestemmelser for å regulere støy til omgivelsene i anleggsperioden.

Luftkvalitet:

Ny bebyggelse vil være noe påvirket av luftforurensning i området. Men da det foreslåtte formålet legger opp til begrenset varig opphold, foreslås det ikke formål som defineres som følsomt for luftforurensning etter T-1520. Beregnede verdier fra Norsk institutt for luftforskning indikerer lav forurensning med tanke på årsmiddelkonsentrasjon, under grense- og terskelverdier. På bakgrunn av dette vurderes det at situasjonen med tank på luftforurensning blir tilstrekkelig ivare tatt.

Trafikkforhold:

Planområdet er i umiddelbar nærhet til kollektivknutepunkt, og det antas at de fleste ansatte vil benytte seg av disse tilbudene. Det legges opp til en lav parkeringsdekning, men ca. 16 plasser i parkeringskjeller med adkomst via gatetun.

Det er satt et minimumskrav til sykkelparkering på 1 plass per 100 m² BRA næring, noe som tilsvarer minst 22 plasser. Sykkelparkeringen skal plasseres nær inngangsparti og minst halvparten av plassene skal være under tak. Det sikres også at det settes av arealer til service for sykkel, som for eksempel vask/reparasjonsrom, oppbevaring av ekstrautstyr eller garderobe og dusjfasiliteter.

Planområdet ligger i gåavstand til togstasjon, og Moss bussterminal ligger i Th. Petersons gate med oppstillingsplasser for busser.

Byggehøyde:

Mot Th. Petersons gate er det i gjeldende sentrumsplan regulert maks kotehøyde 25, men i forslag til detaljregulering er maks høyde mot gate satt til kote 25,5. Avviket begrunnes i at etasjene i ny og eksisterende bebyggelse skal samsvare, og dermed tilrettelegge for trinnfri bevegelse innenfor etasjene. Det åpnes for en inntrukket øvre etasje over kote 25 med maks kotehøyde 29,5 innenfor et avgrenset område. Dette området er plassert mer enn 4 meter fra formålsgrænse mot Th. Petersons gate og mer enn 3 meter fra formålsgrænse mot øst.

Utnyttelsesgrad:

I gjeldende sentrumsplan er utnyttelsen regulert til 85 % BYA, mens i planforslaget er det lagt til rette for en maks utnyttelse på 95 % BYA.

I gjeldende sentrumsplan er det regulert at 50 % av totalt bruksareal kan være bolig, og da med krav til uteoppholdsareal. Foreslått reguleringsplan legger til rette for kontorer, og det vil ikke være de samme kravene til uteopphold som ved bolig. Det er derfor mulig å øke utnyttelsesgraden noe.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Planforslaget vil ikke ha noen direkte konsekvenser.

Oppsummering/konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn så snart geoteknisk notat er uavhengig kvalitetssikret.

Torunn Årset, direktør - plan, miljø og teknikk
Moss 27.03.23

Vedlegg i saken:

28.03.2023	01. Planbeskrivelse Dronningens gate 19
28.03.2023	02. Planbestemmelser Dronningens gate 19
28.03.2023	03. Plankart Dronningens gate 22.12.23
28.03.2023	04. A10-3 Illustrasjonsplan A4_ oppdatert
28.03.2023	05. A40-0 OPPRISS
28.03.2023	06. ROS-analyse Dronningens gate 19
28.03.2023	07. Geoteknisk notat - 1042-RIG-N-01-00_ Områdestabilitet
28.03.2023	08. Notat brannvann og overvann