

DETALJREGULERING AV STERUDKVARTALET

KONGENS GATE 17 M.FL., MOSS KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE



Utarbeidet av NSW arkitektur og Edit / atelier
på vegne av forslagsstiller Oslo House Property Development

4. juni 2020. Sist revidert 21. desember 2020

INNHOOLD

1	HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET	3
1.1	Sammendrag.....	3
1.2	Eksisterende situasjon og fremtidig byplangrep (forslagstillers illustrasjoner)	5
1.2.1	<i>Skisse av eksisterende situasjon</i>	<i>5</i>
1.2.2	<i>Skisse av fremtidig byplangrep</i>	<i>6</i>
1.2.3	<i>Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.....</i>	<i>7</i>
1.3	Forslagets nøkkelopplysninger	8
2	FAKTADEL	11
2.1	Bakgrunn.....	11
2.2	Planstatus	13
2.2.1	<i>Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....</i>	<i>13</i>
2.3	Fysiske omgivelser	16
2.4	Stedsanalyse.....	21
2.5	Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser	23
2.5.1	<i>Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder</i>	<i>23</i>
2.5.2	<i>Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser.....</i>	<i>30</i>
2.5.3	<i>Illustrasjoner av planforslaget</i>	<i>40</i>
2.6	Konsekvenser av planforslaget.....	41
3	MEDVIRKNING	54
3.1	Kunngjøring og varsling	54
3.2	Behandling av innkomne uttalelser	55
4	FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	65
5	VEDLEGG	71

1 HOVEDTREKK I PLANFORSLAGET

1.1 Sammendrag

Sterudkvartalet ligger i Moss sentrum og omfatter eiendommene Skoggata 2 til 10 og Kongens gate 17 til 21. Storkvartalet omslutes av Skoggata, Vincent Buddes plass, Kongens gate, Gregers gate og Svaebakken. Eiendommene har ulike grunneiere.

Sterudkvartalet er i dag lite bebygget. Store arealer opptas av parkeringsplasser samt spor av tidligere, revet bebyggelser, og inviterer ikke til aktivitet og opphold. Den gjenværende bebyggelsen er fra ulike perioder (ca. 1808 til 1986) og har til dels høy verneverdi. Terrenget faller markant fra Gregers gate ned mot Skoggata. Sentralt i kvartalet står det igjen enkelte større trær.

Størstedelen av kvartalet er i dag uregulert. Sentrumsplanen for Moss legger flere føringer for området, bl.a. krav om felles planlegging av hele kvartalet før enkeltprosjekter kan gjennomføres. Den største grunneieren, Oslo House Property Development, ønsker å få i gang en bymessig utvikling av området og har invitert til samarbeid med de øvrige eierne.

Planområdet er etter oppstart utvidet med omkringliggende gater, unntatt Kongens gate, etter ønske fra kommunen.

Formålet med ønskede utvikling er å

- videreutvikle et bymessig og nyansert storkvartal, på bakgrunn av eksisterende varierte bebyggelse
- styrke gateforløpene gjennom helhetlig planlegging og utadrettet virksomhet mot gate
- legge til rette for mange og gode boliger av høy arkitektonisk kvalitet og med gode uterom
- koble kvartalet naturlig på omkringliggende bystruktur gjennom blandet arealbruk, nabolagstorg og finmaskede forbindelser gjennom kvartalet.

Planen bør utformes med en robusthet som tar høyde for markedssvingninger og evt. transformasjon over tid.

Planområdet ligger delvis innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Byantikvaren har følgelig fått utarbeidet en kulturhistorisk analyse av området som svarer ut kravet om konsekvensutredning av temaet, og som skal legges til grunn for vurderinger i plansaken. Planforslaget utløser ikke andre utredningskrav i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

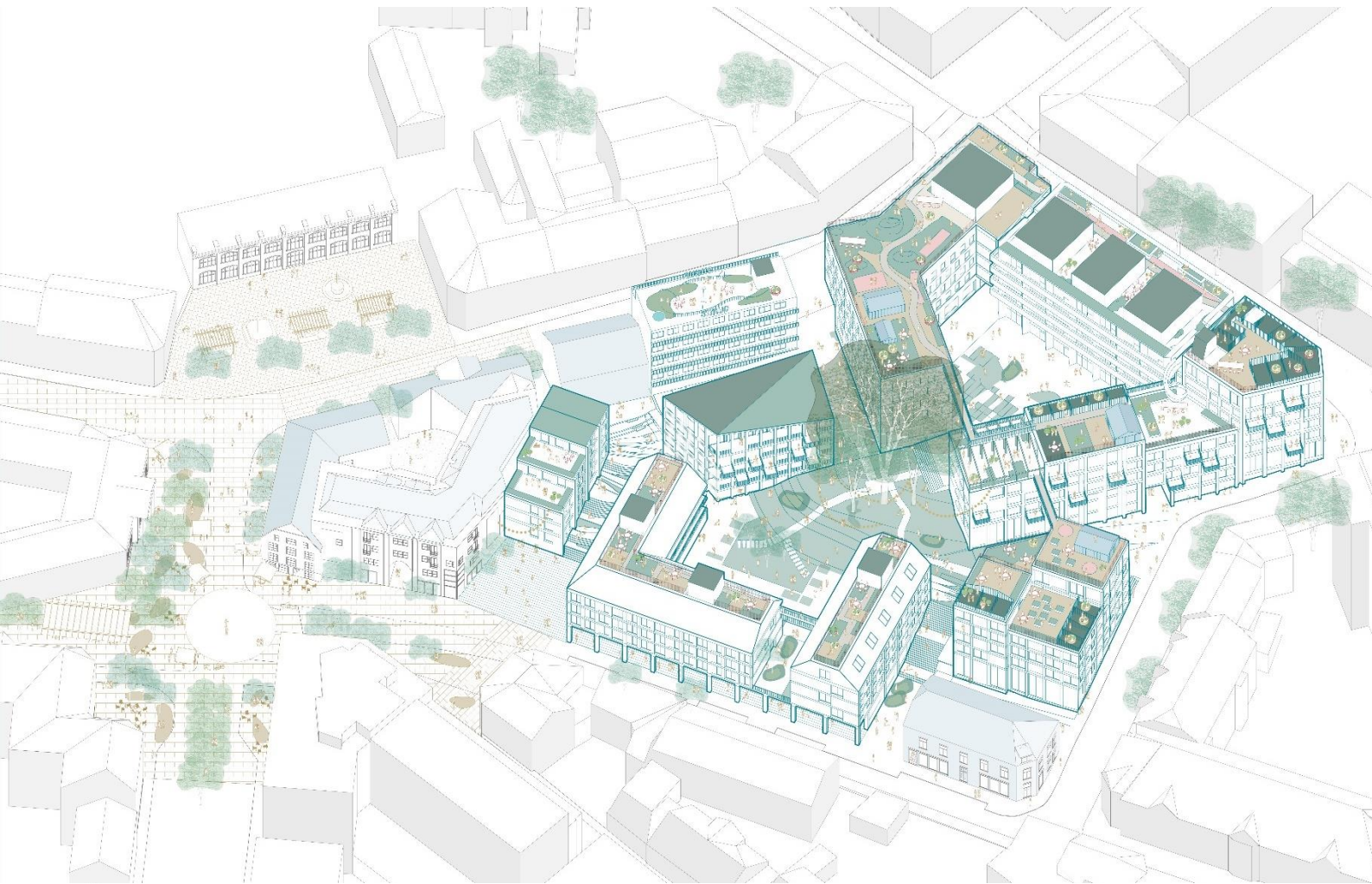
Planforslaget åpner for et kompakt og levende utbyggingsområde med blandet arealbruk og vesentlig boligandel, finmaskede forbindelser gjennom varierte by- og uterom samt en gateopparbeidelse med klar prioritet for myke trafikanter. En samlokalisering av arbeidsplasser, boliger, kultur og tjenestetilbud ventes å gi økt aktivitet gjennom døgnet og bidra til redusert transportbehov. Utviklingen vil kunne bidra til å styrke sentrum og tilføre nærområdet nye kvaliteter.

Som utgangspunkt legges den gjeldende kommunedelplanen «Sentrumsplan Moss» til grunn, med visse justeringer, bl.a. høydekrav og boligandel. Sentrumsplanens og kommuneplanens intensjoner vurderes likevel å være klart ivaretatt.

Planforslaget er utarbeidet av NSW Arkitektur (arkitekt og fagkyndig plankonsulent) og Edit Atelier (landskapsarkitekt), i samarbeid med fagrådgivere fra bl.a Sweco og Ekorn trepleie.

I forslag til ny kommuneplans arealdel står følgende presisert i innledningen:

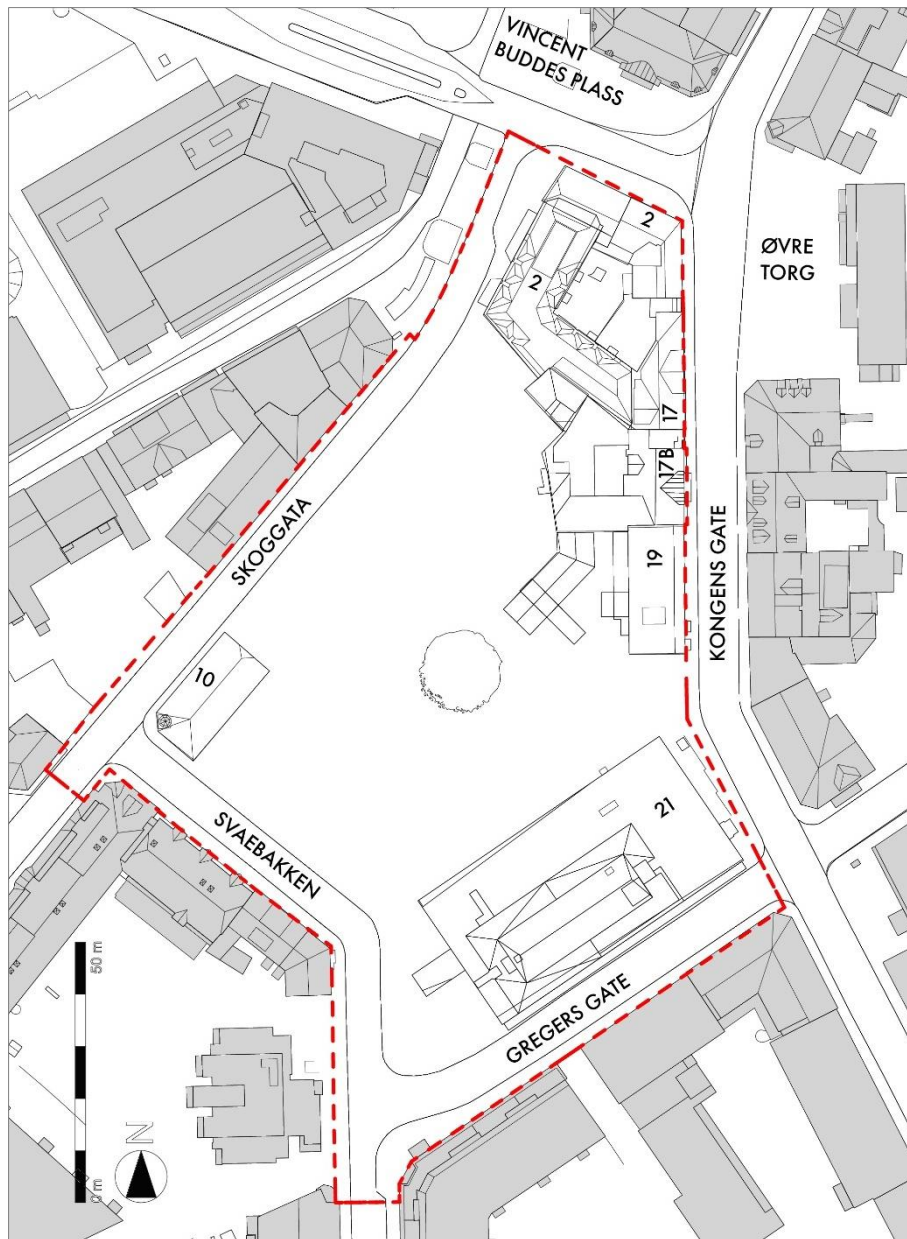
«Tette, gode sentrum er en forutsetning for videre utvikling. Ved å konsentrere veksten og bygge kompakt, styrkes grunnlaget for kollektivtransport samt sykkel og gange. En arealeffektiv fortetting vil begrense behovet for bil, og klimagassutslippene reduseres.»



Figur 1 Aksonometri av planområdet sett fra vest

1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig byplangrep (forslagstillers illustrasjoner)

1.2.1 Skisse av eksisterende situasjon



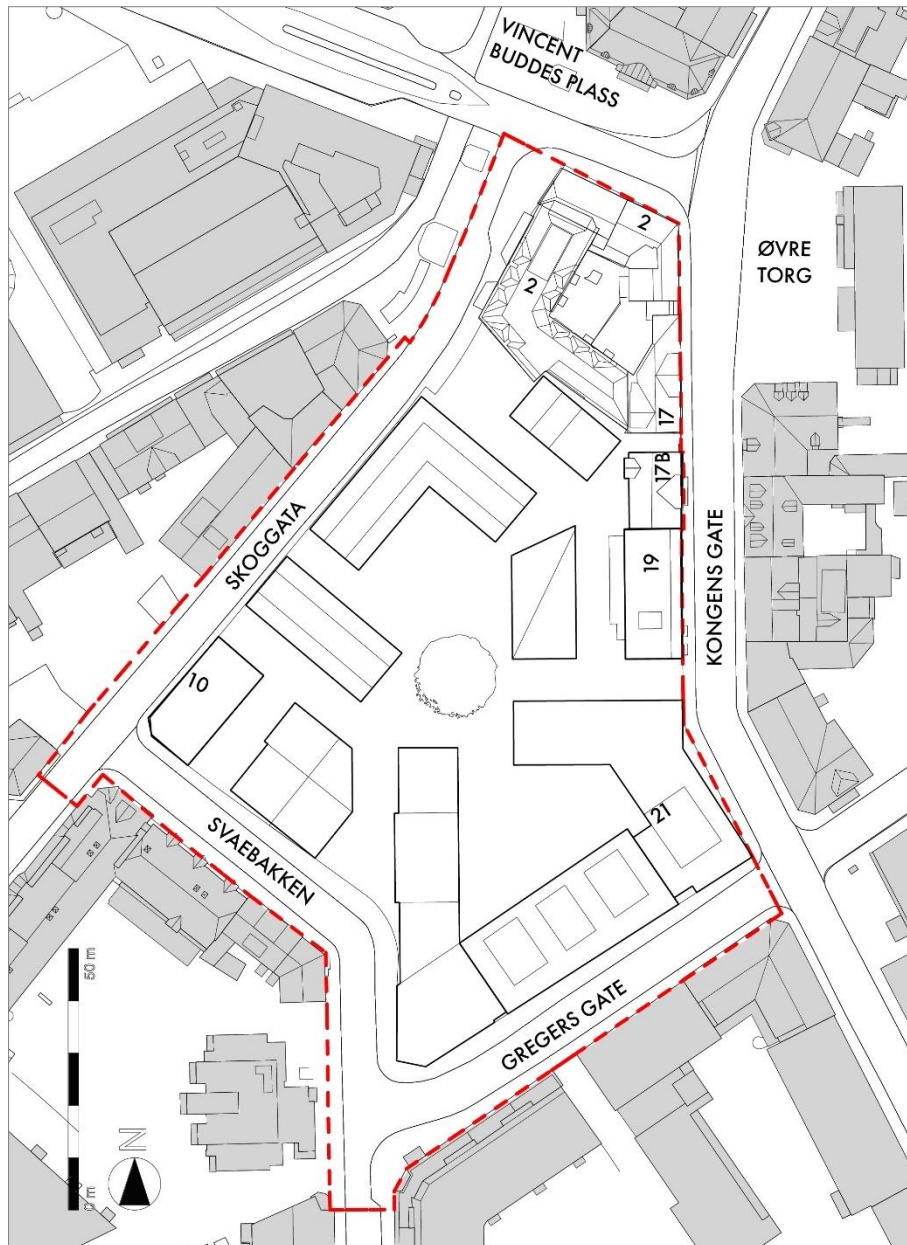
Figur 2 Dagens situasjon

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 2 / bnr. 1829, 97, 974, 1421, 1418, 1417, 1415, 1825 samt del av 2540, 670 og 977, dvs. Sterudkvarteret i sentrum av Moss. Kvarteret omslutes av Kongens gate mot øst, Vincent Buddes plass mot nord, Skoggata mot nordvest, Svaebakken mot sørvest og Gregers gate mot sørøst. De tre sistnevnte gateløpene ligger innenfor planens avgrensning.

Planområdet består i dag av en variert bebyggelse der bygningsmassen spenner seg fra 1808 til 1986. Store deler av kvarteret består i dag av parkeringsplass samt spor av revet bebyggelse.

Bebyggelsen huser i dag for det meste næringsvirksomhet samt noe bolig.

1.2.2 Skisse av fremtidig byplangrep



Figur 3 Forslag til utbygging

Målet med planforslaget er å utvikle en bymessig kvartalsstruktur med bolig og næring. Eksisterende bebyggelse Skoggata 2 og 10 samt Kongens gate 17B bevares i sin helhet. Eksisterende bebyggelse Kongens gate 17 og 19 bevares mot Kongens gate. Nyere tilbygg mot bakgården rives. Foreslått ny bebyggelse styrker kvartalsstrukturen og gateforløpene, men sikrer samtidig gode, allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom kvartalet og tilgang til området indre gårdsrom.

Planen tilrettelegger for blandet bruksformål, med en mulig kombinasjon av bolig, kontor, forretning, hotell og tjenesteyting, deriblant serveringssteder og servicetjenester.

Det foreslås næringslokaler med varierte størrelser og innhold. Boliger planlegges med typologier som strekker seg fra townhouse til mindre leiligheter. Planforslaget åpner for flerfunksjon og fleksibilitet slik av arealer bl.a. kan brukes til kombinerte formål eller endre formål over tid.

Det legges stor vekt på kvartalets møte mot omkringliggende gater og byrom. Første etasje langs gatene foreslås med ekstra høyde slik at utadrettet virksomhet kan etableres. Det er ønskelig med både boliger og næring i nederste etasjer, med mål om å aktivisere gate- og byrommet gjennom større deler av døgnet og gjennom hele uken, samt gi gatene ulik urban karakter.

1.2.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Basert på innsendte planinitiativ ved oppstart ble tiltaket vurdert å kreve konsekvensutredning etter vedlegg II i Forskrift om konsekvensutredninger. Planområdet ligger delvis innenfor hensynssone for kulturmiljø. Planforslaget avvike noe fra Sentrumsplanen, bl.a. i forhold til høyder.

Ved oppstart ble det følgelig stilt krav om at forholdet mellom hensynssone kulturmiljø og ny bebyggelse skal utredes.

Parallelt med planarbeidet er det gjennomført en DIVE-analyse for området, i regi av Byantikvaren. Dette er en kulturhistorisk analyse som bl.a. gir råd om hvordan den eldre bebyggelsen innenfor planområdet bør behandles og hvordan ny bebyggelse må hensynta de bevaringsverdige miljøene. Moss kommune har bekreftet at utførte DIVE-analyse ivaretar kravene til konsekvensutredning i saken.

Sentrumsplanen definerer maksimal andel boliger for Sterudkvartalet (S10), dvs. maks 75% boligandel av totalt bruksareal. I tillegg defineres krav til besøksintensiv virksomhet ned mot gater, særlig Kongens gate og øvre del av Skoggata. Planen angir ikke maks. andel næring.

I planforslaget legges det opp til en fleksibilitet i fordelingen mellom bolig- og næringsformål som kan ha betydning for vurderingen av konsekvensutredning. Det er ikke avklart hvor stor næringsandel en vil ende opp med. Dette henger bl.a. sammen med egnethet for bolig (støy m.m.) og markedsinteresser. Planen vil uansett inkludere en vesentlig andel boliger, sikret gjennom minimumskrav på 50%. Gjennom dette åpnes det for en næringsandel på opp mot ca. 14.000 m² BRA inkl. eksisterende bebyggelse, dvs. lavere areal enn det som utløser krav om konsekvensutredning.

1.3 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller:

Oslo House Property Development ved Hans Abrahamsen, Thereses gate 31, 0354 Oslo,
tlf. 900 93 050, e-post: hans.abrahamsen@oslohouse.no

Fagkyndig:

NSW arkitektur ved Kristine Mellbye, Rådhusgaten 27, 0158 Oslo,
tlf. 416 23 628, e-post: km@nsw.no

Eieropplysninger

Gnr. 2 bnr. 1825:	Eier Kvernhuset AS
Gnr. 2 bnr. 1415:	Eier Kongens gate utvikling AS
Gnr. 2 bnr. 1417:	Eier Kongens gate utvikling AS
Gnr. 2 bnr. 1418:	Eier Kongens gate utvikling AS
Gnr. 2 bnr. 1421:	Eier Oslo House Property Development AS
Gnr. 2 bnr. 974:	Eier Oslo House Property Development AS
Gnr. 2 bnr. 97:	Eier Oslo House Property Development AS
Gnr. 2 bnr. 1829:	Eier Sameiet Skoggata
Gnr. 2 bnr. 1827:	Eier Mano Eiendom AS (Hjemmelshaver er et annet selskap)
Gnr. 2 bnr. 2540:	Eier Moss kommune (offentlig vei)



Figur 4 Dagens eiendomsinndeling i forhold til planlagt bebyggelse

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 14 226 m² inkl. offentlig samferdselsanlegg
 hvorav 10 162 m² innenfor kvartal, ekskl. offentlig samferdselsanlegg

Areal for hvert formål:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig/kontor/forretning/hotell, off. og privat tjenesteyting)	7109 m ²
Uteoppholdsareal	1236 m ²
Kjøreveg, offentlig	1 745 m ²
Fortau, offentlig	1 938 m ²
Torg, felles	231 m ²
Gangforbindelse, felles	1 586 m ²
Sykkelfelt, offentlig	342 m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= ca. 18 872 m²
 Under terreng: BRA= ca. 12 505 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: BRA= ca. 4 535 m² *Usikkert tall*
 Under terreng: BRA= ca. 1 307 m² *Usikkert tall*

Utnyttelse m.m.

Maks tillatt utnyttelse i prosent bebygd areal over planert terreng:

Felt A + UA: 70 % BYA
 Felt B: 100 % BYA (eksisterende bebyggelse)
 Felt C + UC: 90 % BYA (57% BYA over lokk)
 Felt D: 87 % BYA hvorav bygg D1 kan utgjøre maks 13 % BYA.
 Felt E: 72 % BYA hvorav bygg E1 kan utgjøre maks 44 % BYA.

Innenfor felt C + UC kan hvert bygg over lokk utgjøre følgende utnyttelse:

Bygg C1: 16 % BYA
 Bygg C2: 28 % BYA
 Bygg C3: 13 % BYA

% BYA per felt skal beregnes på grunnlag av ny bebyggelse som er angitt med byggegrenser i plankartet samt bebyggelse som skal bevares i planen.

Utkragede balkonger med dybde inntil 1,8 m skal ikke medregnes i % BYA. Felles parkeringsanlegg (inkl. bodanlegg for boliger, trapperom og tekniske rom) skal heller ikke medregnes.

Under planert terreng tillates inntil 2.000 m² BRA næring/tjenesteyting. Bruksareal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Boligandelen skal utgjøre minimum 50 %, og maksimum 85%, av den samlede utnyttelsen over planert terreng.

Tall basert på illustrasjonsprosjektet som inngår i planforslaget:

Bebygd areal: BYA= 6 642 m² (BYA over lokk = 5 876 m²)
 Prosent bebygd areal: 65 % BYA av planområde ekskl. offentlig samferdselsanlegg
 (dvs. felt A-E, UA, UC, ST og SG1 – SG6)
 (58 % BYA over lokk)
 Bruksareal bolig: BRA=min. ca. 11 704 m², maks ca. 19 896 m²
 Bruksareal næring *: BRA=min. ca. 3 511 m², maks ca. 11 704 m² (ekskl. evt. næring under terreng)
 Antatt antall boligenheter: ca. 145-250 stk.

*) Næring er definert som forretning, kontor, lager og bevertningssteder. Areal tall medtar næringslokaler over og under planert terreng eller lokk.

Uteoppholdsareal, forbindelser og torg

Planforslaget sikrer følgende utearealer på terreng/lokk:

Allment tilgjengelige forbindelser og torg: ca. 1 817 m²
 Felles uteoppholdsareal for bolig på bakken: min. 1 558 m²
 Nærlek på bakken for boliger innenfor planen: min. 500 m²

Parkering

Bilparkering skal være i henhold til følgende norm:

Formål	Krav til bilparkering, inklusiv gjesteparkering
Bolig	
3-roms leiligheter eller større	Maks. 0,8 plass pr. boenhet
2-roms leiligheter	Maks. 0,8 plass pr. boenhet
1-roms leiligheter	Maks. 0,5 plass pr. boenhet
Næring (forretning, kontor, tjenesteyting)	Maks 1 plass pr. 100 m ² BRA

Sykkelparkering skal anlegges etter følgende norm:

Formål	Krav til sykkelparkering
Bolig	Min. 2 plasser pr. 100 m ² BRA
Næring (forretning, kontor, tjenesteyting)	Min. 1 plass pr. 100 m ² BRA

Etter gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

Plasser for bil på terreng: 0 stk.
 Plasser for bil i parkeringsanlegg: ** ca. 261 stk.
 Plasser for sykkelparkering: ** ca. 433 stk.

***) parkering for eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet samt 20 p-plasser tilgjengelig for allmenheten. Parkering for evt. næring under planert terreng er ikke inkludert.*

2 FAKTADEL

2.1 Bakgrunn

Eiendommene Skoggata 10 til 2 samt Kongens gate 17 til 21 utgjør Sterudkvartalet i sentrum av Moss. Storkvartalet ligger mellom Skoggata, Vincent Buddes plass, Kongens gate, Gregers gate og Svaebakken. Eiendommene har til dels ulike grunneiere.

Større deler av kvartalet er i dag ubebygget. Eksisterende bebyggelse er variert, har tildels høy verneverdi og inneholder hovedsakelig næring samt noen få boliger. Inne i kvartalet er det ca.120 parkeringsplasser på terreng. Landskapet faller ca. 10 meter fra sørøst til nordvest

Størstedelen av kvartalet er i dag uregulert. Sentrumsplanen for Moss legger flere føringer for området, bl.a. krav om felles planlegging av hele kvartalet før enkeltprosjekter kan gjennomføres. Den største grunneieren, Oslo House Property Development, ønsker å få i gang en bymessig utvikling av området og har som del av planinitiativet invitert til samarbeid med de øvrige eierne.

Formålet med planen er å

- videreutvikle et bymessig og nyansert storkvartal, på bakgrunn av eksisterende varierte bebyggelse
- styrke gateforløpene gjennom helhetlig planlegging og utadrettet virksomhet mot gate
- legge til rette for mange og gode boliger av høy arkitektonisk kvalitet og med gode uterom
- koble kvartalet naturlig på omkringliggende bystruktur gjennom blandet arealbruk, nabolagstorg og finmaskede forbindelser gjennom kvartalet.

Eksisterende bebyggelse Skoggata 2 og 10 samt Kongens gate 17B skal bevares i sin helhet. Kongens gate 17 og 19 (Sterudgården) bevares mot Kongens gate, men nyere tilbygg mot bakgården rives. Planen legger opp til at Kongens gate 21 (Sparebankbygget) også kan bevares.

Planinitiativ ble innsendt av Tuvalu arkitekter i desember 2018. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeidene etter behandling i teknisk utvalg 07.02.2019, sak nr. 4/19, med gitte føringer. Her ble det stilt krav om «samlet regulering av hele kvartalet med god kommunikasjon mellom eierne.» Oppstartsmøte ble avholdt 15.05.2019.

Ved videreføringen av planarbeidene inviterte Oslo House fire arkitektgrupper til parallelloppdrag for uttegning av løsningsforslag for kvartalet. Hensikten var å få belyst ulike utviklingsmuligheter innenfor området. Forslaget fra NSW Arkitektur, Edit Atelier og tin. ble vurdert som det som best fulgte opp forslagsstillers målsettinger for byutviklingen, med attraktive urbane rom, bymessige forbindelser, arkitektonisk kvalitet og identitet. Løsningskonseptet ble lagt til grunn for utarbeidelsen av reguleringsforslaget.

Planforslaget er videreutviklet i løpende dialog med kommunens planavdeling. Det er avholdt egne temamøter med kommunens samferdselsavdeling og byantikvaren. I tillegg er planforslaget presentert for kommunens tekniske utvalg 28.01.2020 og 26.05.2020.

Planområdet ligger delvis innenfor hensynssone for kulturmiljø. Byantikvaren har fått utarbeidet en kulturhistorisk analyse for området som svarer ut kravet om konsekvensutredning av temaet, og som skal legges til grunn for vurderinger i plansaken.

Forslagsstiller Oslo House har hatt kontakt med grunneierne i området. Mano Eiendom, som eier eiendommen gnr /bnr 2/1827, Skoggata 4 og 8, har valgt å trekke seg fra samarbeidet. De har vært fortløpende informert om prosjektets utvikling og deres interesser er forsøkt ivarettatt på en god måte i planforslaget.

Justering og komplettering av planforslag etter innsendt plan

Planforslaget ble formelt innsendt til kommunen 04.06.2020, sammen med enkelte spørsmål som forslagsstiller ønsket å få avklart før saken går videre til 1. gangs behandling. Kommunen har senere anmodet forslagsstiller om å justere/supplere noen av løsningene samt utdype enkelte temaer.

Følgende endringer er innarbeidet etter innsendt plan:

- Planlagt bebyggelse er noe redusert i plan og i høyde, for å gi større luftighet i planen og for å hensynta verneverdig bebyggelse innenfor planen.
- Allment tilgjengelige gangforbindelser og torg er sikret som egne formål i plankart og bestemmelser.
- Felles uteoppholdsareal for nye beboere på terreng/lokk er sikret som eget formål i plankart og bestemmelser, og er nærmere redegjort for i planbeskrivelsen.
- Krav til bebyggelsen som skal bevares i planen er utdypet.
- Rekkefølgekravene er bearbeidet og supplert.
- Områdestabilitet / fare for skredfare er utredet i tråd med NVEs veileder.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse er oppdatert med nye risikoområder tilknyttet grunnforhold (masseutglidning og fare for setningsskader).

Følgende innspill fra kommunen er ikke endret nå, men tas opp til ny vurdering etter offentlig ettersyn:

- Vurdering av bevaring av Kongens gate 21, etter utarbeidelse av klimagassregnskap. (Forslagsstiller ønsker å opprettholde mulighet for riving som del av vedtatt reguleringsplan, men stiller seg positiv til å utarbeide et klimagassregnskap.)
- Mulig avkjørsel fra Skoggata til en avgrenset del av parkeringsanlegget.

Kommunen har stilt spørsmål til enkelte løsninger som forslagsstiller har utfyllende redegjort for, både i planbeskrivelsen og gjennom nye illustrasjoner. Dette gjelder universell utforming av uteområdene, tilrettelegging for lek og uteopphold, bl.a. vurdert opp mot krav om kvartalslekeplass, avstand mellom planlagt bebyggelse, tilpasning til eksisterende bebyggelse (Kongens gate 19 m.fl.), vekstlag over tak/lokk, kantsoner mellom bebyggelse og gangforbindelser m.m. Spørsmål vedr. teknisk infrastruktur og fagrapporter er noe mer utfyllende besvart.

(De fleste illustrasjonene er oppdatert i tråd med de siste løsningene. Det vil likevel forekomme mindre avvik i enkelte tegninger som følge av endringer etter innsendt plan.)

Bekreftelse av eiendomsgrenser

Flere eiendomsgrenser innenfor planområdet er tidligere ikke oppmålt / bekreftet. Kommunen har bedt forslagsstiller om å avklare disse som del av planarbeidet. Bekreftelse av eiendomsgrenser (i ytterkant av Sterudkvartalet samt på den andre sider av gatene som ligger innenfor planområdet) er bestilt, men har vist seg å ta tid å få utført. Etter avtale med kommunens planavdeling er planforslaget derfor utarbeidet på grunnlag av eiendomsgrenser i digitalt kartgrunnlag. Plankartet vil trolig bli justert i tråd med bekreftede grenser etter offentlig ettersyn, før politisk sluttbehandling.

2.2 Planstatus

2.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser.

Utbyggingsmønster og transportsystem skal bl.a. fremme utvikling av kompakte og bærekraftige byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

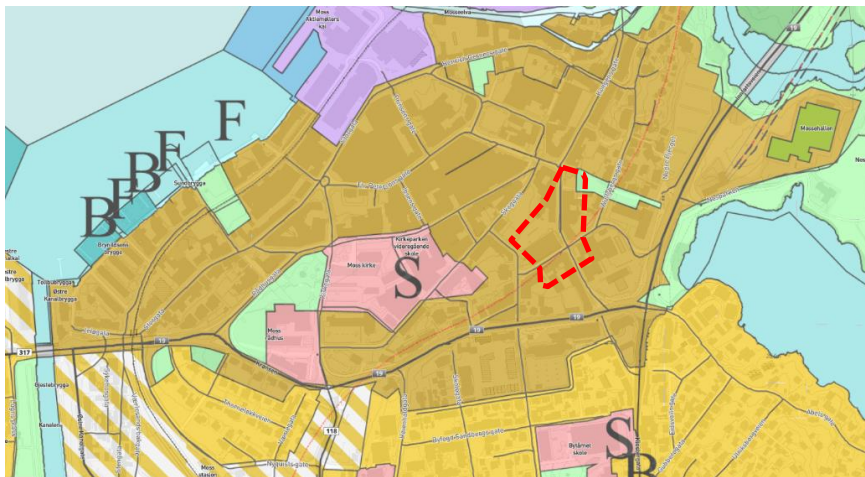
Retningslinjene skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen og setter blant annet krav til gode oppvekstforhold i nærmiljøet samt krav til utformingen av arealer og anlegg.

Områder og tiltak som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av areal brukt eller egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan for Moss 2011-2022 / kommuneplanens samfunnsdel Moss 2030

Kommuneplan for Moss: Kommuneplan kart 2011-2022, vedtatt av bystyret 20.6.2011 og kommuneplanens samfunnsdel Moss 2030 vedtatt i kommunestyret 13. februar 2020. Planområdet er markert som «Sentrumsformål» i gjeldende kommuneplan. Planforslaget vurderes til å være i tråd med gjeldende kommuneplan.



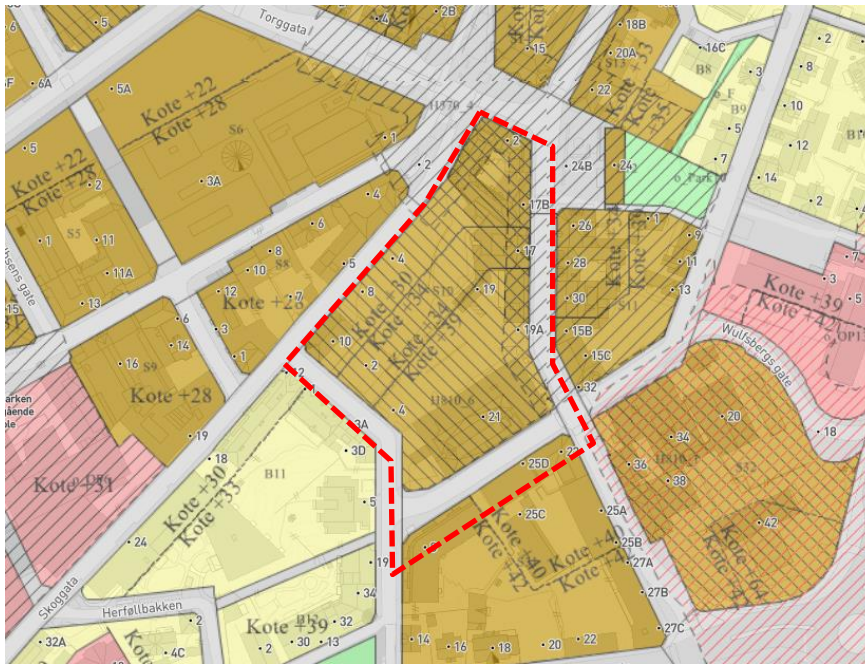
Figur 5 Kommuneplan 2011-2022 (fra kommunens kartløsning på nett)

Kommunedelplan for Moss sentrum - Sentrumsplanen

Kommunedelplan for Moss sentrum vedtatt av bystyret 15.02.2015. Planen har som formål å tydeliggjøre et helhetlig grep for sentrumsutviklingen der de store infrastrukturtiltakene og byutviklingen skal sees i sammenheng.

Sterudkvartalet omfatter område S10 i kommunedelplanen og er avsatt til Sentrumsformål. Planen fastsetter høyder som avtrappes med landskapet, fra kote+30 i sørøst, kote +34 og kote +39 i nordvest. Maks tillatt utnyttelsesgrad er 75 % BYA. Boligandelen er maksimalt 75% av totalt bruksareal. Planen definerer også andel av aktive fasader mot Kongens gate og Skoggata.

Deler av Sterudkvartalet ligger innenfor hensynssone bevaring, H-570-4, med tilhørende føringer for hvordan områdets karakter skal være premissgiver for ny bebyggelse og anlegg.

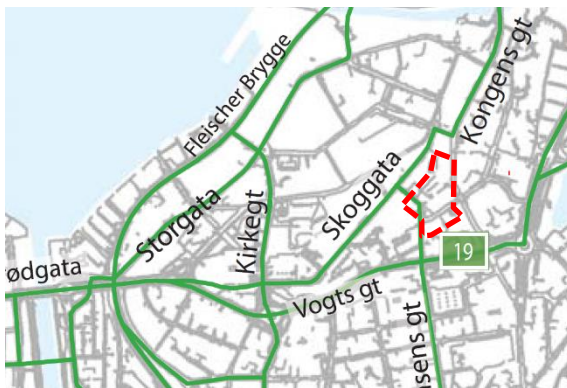


Figur 6 Kommunedelplan for Moss sentrum – Sentrumsplanen (fra kommunens kartløsning på nett)

Plan for hovednett for sykkeltrafikk Moss/Rygge 2019 - 2028

Vedtatt 16.06.2019. Overordnet plan for videre utvikling av et fremtidig og helhetlig hovednett for sykkeltrafikk, i tråd med overordnet målsetning om å redusere bilbruk og øke andel reisende som går, sykler eller bruker kollektivt transportmiddel. Det skal utvikles et attraktivt tilbud for gående og syklende.

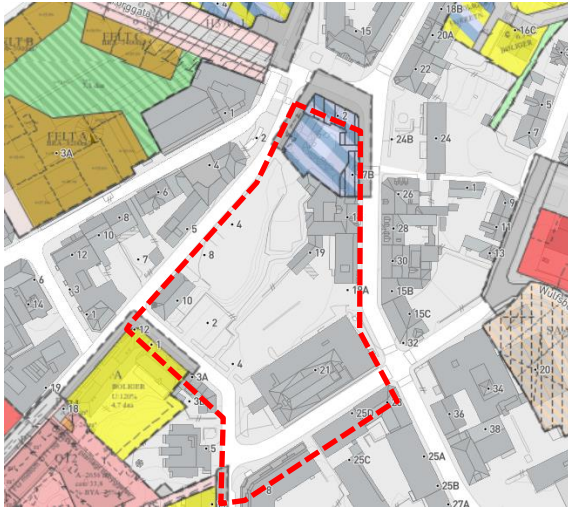
Både Skoggata og Svaebakken inngår i planlagt hovednett for sykkeltrafikk gjennom Moss sentrum. Sykkelfelt i Skoggata er nylig etablert.



Figur 7 Plan for hovedsykkelnett i Moss sentrum

PlanID 166, Skoggata 2

Vedtatt 06.11.1984. Skoggata 2 er regulert til spesialområde bevaring / byggeområde for kontor- og forretningsbygg.



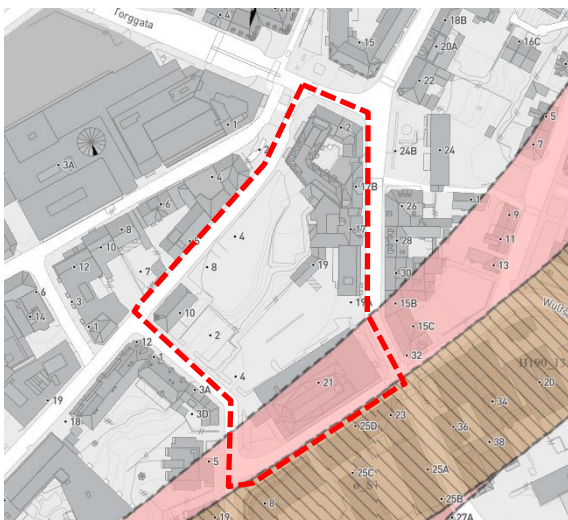
Figur 8 Reguleringsplaner innenfor Sterudkvartalet, dvs. for Skoggata 2

De øvrige delene av kvartalet og omkringliggende gater er i dag uregulert.

Plan ID 169, Østfoldbanen VL (Ski)-Moss, Sandbukta – Rygge grense, vedtatt 14.11.2016

Reguleringsplan for jernbane, med tunnel og tilhørende sikringssone under bakke sør for Sterudkvartalet, se skravur under.

Eldre plan for jernbanetrasé, plan ID 271 fra 02.09.1999 for samordnet reguleringsplan for jernbane/veg/havn, erstattet av ovennevnte reguleringsplan, men er ikke formelt opphevet.



Figur 9 Reguleringsplaner for jernbanetrasé med sikringssone under bakken

Pågående planarbeid

Kommuneplan for nye Moss kommune

Forslag til ny kommuneplan arealdel ligger nå ute på 2. gangs høring og offentlig ettersyn frem til 18. september, før den skal fremmes for politisk sluttbehandling. Planen legges bl.a. opp til en styrking og fortetting av sentrum, med fokus på god bokvalitet og varierte boliger, samt tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gange.

2.3 Fysiske omgivelser



Figur 10 Flyfoto med planområdet i bymessig sammenheng

Sterudkvartalet har en rik historie - tilbake til første halvdel av 1800-tallet. Med beliggenhet i Kongens gate, som er den gamle kongeveien til Christiania, har kvartalet rommet bolig, lager, bred aktivitet innen konfeksjon, salg av interiørartikler, bank, salg av reiseartikler og parfymeri. Sterudgårdens lysreklame er et av få neonskilt i Moss. Dagens bebyggelse på planområdet spenner seg fra 1808 til 1986 og har varierende grad av verneverdig

Bebyggelse med høy verneverdi:

- Skoggata 10 (byggeår 1881)
- Kongens gate 17 (byggeår slutten av 1800-tallet/starten av 1900-tallet)
- Kongens gate 19 (bygget i 1930-tallet)



Skoggata 10



Kongens gate 17



Kongensgate 19

Bebyggelse med middels til høy verneverdi:

- Skoggata 2 mot Vincent Buddes plass (byggeår 1808)
- Skoggata 2 mot Kongens gate (byggeår før 1848)
- Kongens gate 17B (byggeår 1881-1885)
- Kongens gate 21 (byggeår 1972)



Skoggata 2, Huitfeldtgården



Skoggata 2, mot Kongens gate



Kongens gate 17B



Kongens gate 21

Bebyggelse med lav til middels verneverdi:

- Kongens gate 17- infillbygg (byggeår 1982)
- Skoggata 2 mot Skoggata (byggeår 1980)
- Kongens gate 19 - bakgård (byggeår slutten av 1800-tallet)



Kongens gate 17, Infillbygg



Kongens gate 19 – bakgård



Skoggata 2 mot Skoggata

Omkringliggende gater og områdets karakter:

Moss har en rik bygningsmessig palett med stor variasjon i typologier, stilarter og uttrykk. Dette mangfoldet kan oppfattes som usammenhengende, men kan også betraktes som en kvalitet som viser byens rike historie. De internasjonale innflytelsene er mange.



Kongens gate / Øvre torg



Vincent Buddes plass



Skoggata



Svaebakken



Gregers gate



Bøketre, mer enn 150 år gammelt, sentralt plassert på området

2.4 Stedsanalyse

Forslagsstillers stedsanalyse inngår som eget vedlegg i planforslaget.

Samlet analyse

Sterudkvartalet ligger sentralt i Moss mellom Skoggata, Gregers gate og Kongens gate. Nord for kvartalet ligger Vincent Buddes plass og Øvre torg som er selve hjertet i Moss og byens historiske sentrum. Kongens gate mot øst var opprinnelig en del av den gamle kongevei mellom Christiania og København.

Med sin sentrale plassering har kvartalet korte avstander til kollektivtransport, utdanningsinstitusjoner, arbeidsplasser, handel, offentlige institusjoner og rekreasjonsområder. Kvartalet har direkte forbindelse til Dronningens gate som er byens sentrale gågate, og gangavstand til kulturkvartalet i Møllebyen er kort. Det er mindre enn 200 meter til den populære Nesparken. Kvartalet har også gode forbindelser til bussterminalen, dagens jernbanestasjon og den planlagte nye jernbanestasjonen, samt til fjorden og Vansjø. Kommunen satser på et tryggere samferdselsmønster i byen med bedret grønn mobilitet. Det etablerte sykkelnettverket er i dag ufullstendig, men kommunen har en framtidsrettet sykkelstrategi hvor en av hovedtraséene går forbi kvartalet gjennom Skoggata.

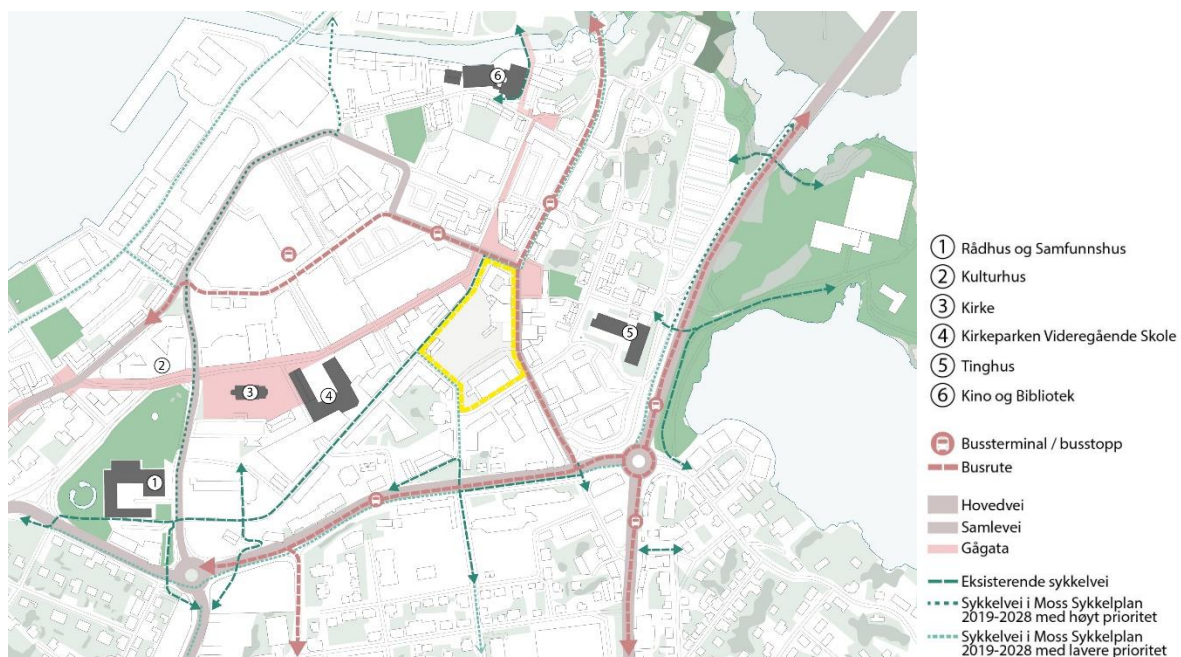
Gjennom analysen ble området definert med fire særegne trekk.

Det urbane: Mot nord ligger Vincent Buddes plass og Øvre torg - selve hjertet i Moss og det historiske sentrum. Disse byrommene er del av den urbane aksen fra Kirkeparken til Verket. Etableringen av nye Moss stasjon vil gi Skoggata muligheten til å utvikle en langt mer urban karakter, som en naturlig rute til stasjonen fra deler av sentrum, og fra Verket.

Det blå-grønne: Gjennom de samme byrommene som over, går forbindelsen fra Mosseelva til fjorden, en forbindelse mellom to særegne landskapsrom.

Det historiske: Kongens gate som avgrenser kvartalet mot øst var opprinnelig en del av den gamle kongevei mellom Christiania og København.

Det lokale/«civic»: Svaebekken og Fridtjof Nansens gate kalles «skoleruta». Ruten leder mot Bytårnet skole, Skamyra barnehage med Bytårnet og Jubileumseika, mot Moss kulturhus, Parkteateret og Sandløkka. Lenger sør ligger Malakhoff videregående skole og Mølleparken med tilhørende sosial infrastruktur. Enda lenger sør ligger Moss stadion med tilhørende idrettsanlegg.



Figur 11 Samlet stedsanalyse

Anbefaling

Plangrepet er strategisk. Kvartalet åpnes opp mot ulike potensialer i de umiddelbare omgivelser. Passasjer gjennom kvartalet forbinder omliggende gate og byrom. Ny bebyggelse har aktive fasader som styrker muligheten for byliv i omliggende gater, særlig Skoggata og Kongens gate, men også hjørnene mot Gregers gate og Svaebakken. Passasjer gjennom kvartalet bedrer også forbindelsene til Dronningens gate, Vincent Buddes plass, og Øvre torg. Planen viser to åpninger mot Kongens gate som leder videre til Nesparken. Det tilrettelegges også for åpninger mot Skoggata, bl.a. gjennom en plassdannelse i nordre del, i forlengelsen av byrommet i øvre del av Dronnings gate. Det foreslås også forbindelser mot sør, i forlengelsen av «skoleruta». Alle forbindelser går igjennom kvartalets «grønne hjerte» som dannes rundt det mer enn 150 år gamle bøketreet. Det skapes synslinjer inn i kvartalet, dets passasjer og landskapsrom.

Kvartalet tilbyr et spekter av uterom – fra offentlige til halvprivate. Offentlige passasjer går gjennom hele kvartalet, mens de indre småkvartalene inneholder halvprivate uterom for beboere.

Oppsummert, bygger planforslaget på omgivelsenes kvaliteter. Økt aktivitet i kvartalet vil stimulere til byliv i omkringliggende områder, samt bedre tilgang for offentligheten både til og gjennom kvartalet. Samtidig vil det tilbys landskapskvaliteter som er unike for Moss sentrum.



Figur 12 Anbefalingskart

2.5 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser

2.5.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder

Reguleringsplanforslaget legger til rette for bymessig bebyggelse innenfor Sterudkvartalet, med blandet arealbruk og stor andel boliger. Hele området foreslås regulert til en kombinasjon av bolig, kontor, forretning, hotell, offentlig og privat tjenesteyting. Ut mot Skoggata og Kongens gate skal det være stor andel av utadrettete funksjoner i første etasje, mens det i Svaebakken og til dels Gregers gate tilrettelegges for en boliggatekarakter.

Felles parkeringsanlegg, bodanlegg, varemottak, lager osv. skal plasseres under terreng og ikke være synlig over bakken.

Gjennom kvartalet sikres et finmasket nettverk av forbindelser for gående og syklende, via allment tilgjengelige passasjer og torg.

Gateutformingen prioriterer areal for gående og syklende. Skoggata foreslås opparbeidet som miljøgate. Det sikres sykkel felt i Skoggata og Svaebakken. Fortau er foreslått med utvidede bredder og all gateparkering er fjernet.

Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål herunder bolig, kontor, forretning, hotell, offentlig og privat tjenesteyting.

Offentlig og privat tjenesteyting omfatter en lang rekke funksjoner som undervisning, omsorgsboliger, samlingslokale, administrasjon, treningssenter, helse, velvære, kultur, serveringssteder, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål, service og kino.

- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlig kjøreveg
- Offentlig fortau
- Felles torg
- Felles gangforbindelse
- Offentlig sykkel felt

Hensynssone

- Jernbanetunnel (sikringssone) (H 190)
- Bevaring kulturmiljø (H 570)

Bestemmelsesområde

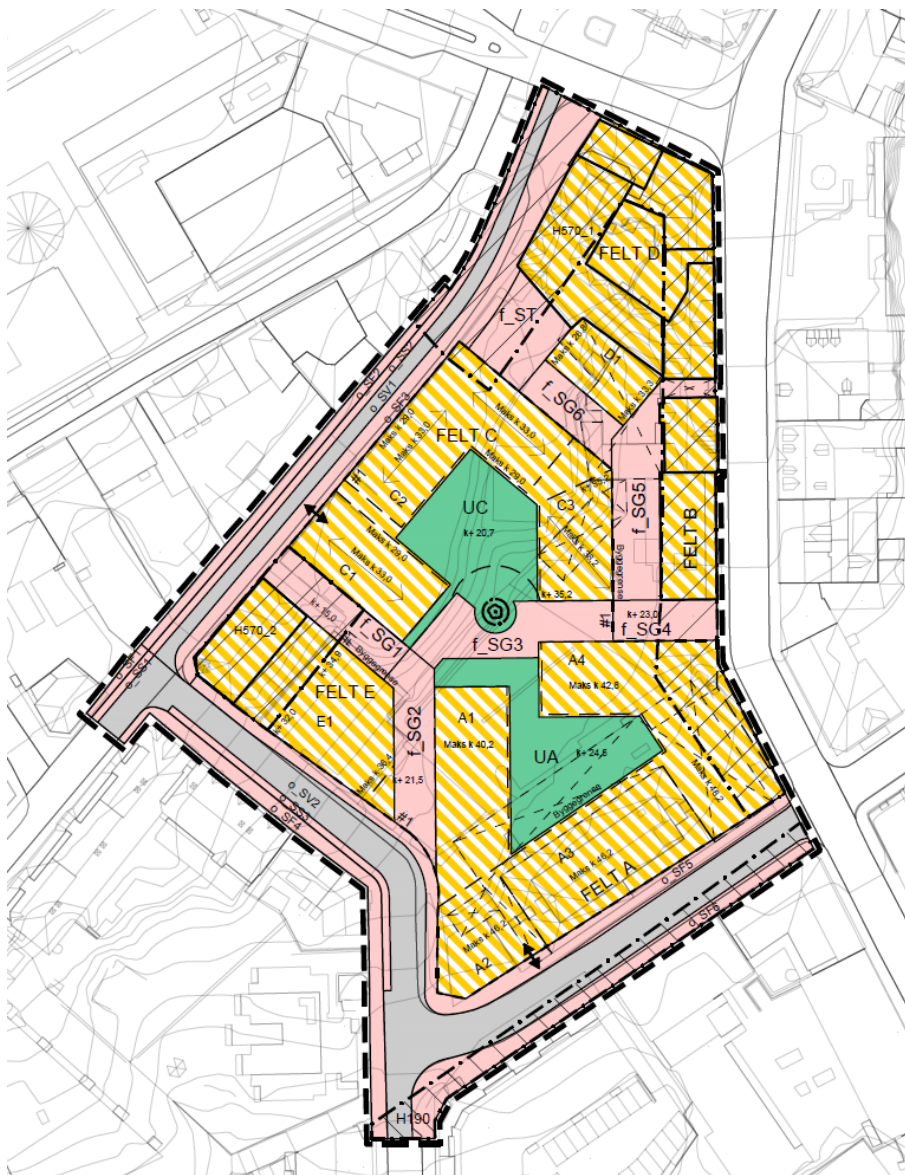
- Underjordisk parkeringsanlegg

Kvartalet er i plankartet inndelt i fem utbyggingsfelt, A-E, adskilt av de allment tilgjengelige gangforbindelsene/torg samt arealer avsatt til felles uteoppholdsareal. I bestemmelsene er det medtatt egne feltbestemmelser som angir føringer som er særegne for de ulike delområdene.

De enkelte bygg eller bygningsdeler pr. felt er også nummerert (A1, A2, A3, B1, B2 osv.)

Merk:

Byggbetegnelse i plankartet avviker fra de som oppgis i illustrasjonsprosjektet, og som også er benyttet i fagrapportene.)



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- UA-UC Uteoppholdsareal (1600)
- A-E Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV1-SV2 Veg (2010)
- SF1-SF5 Fortau (2012)
- ST Torg (2013)
- SG1-SG6 Gangforbindelse (2016)
- SS1-SS3 Sykkelfelt (2017)

§12-6 - Hensynssoner

- H190 Sikringsone jernbane (190)
- H570 Bevaring kulturmiljø (570)

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1 Underjordisk parkeringsanlegg (1)

Linjesymbol

- RpAngittHensynGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpRegulertHøyde
- RpSikringGrense
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)

Punktsymboler

- Regulert møneretning (1273)
- Eksisterende tre som skal bevares (1271)
- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Figur 13 Forslag til plankart med feltbetegnelser og tegnforklaring



Figur 14 Feltinndeling og byggbetegnelse innenfor kvartalet



Figur 15 Fugleperspektiv av planområdet sett fra vest

Grad av utnyttning

Innenfor hvert felt i planen tillates følgende maksimale utnyttelse i prosent bebygd areal (% BYA) over planert terreng:

Felt A + UA:	70 % BYA
Felt B:	100 % BYA (eksisterende bebyggelse)
Felt C + UC:	90 % BYA
Felt D:	87 % BYA hvorav bygg D1 kan utgjøre maks 13 % BYA.
Felt E:	72 % BYA hvorav bygg E1 kan utgjøre maks 44 % BYA.

Innenfor felt C + UC kan hvert bygg over lokk utgjøre følgende utnyttelse:

Bygg C1:	16 % BYA
Bygg C2:	28 % BYA
Bygg C3:	13 % BYA

Bebygd areal angir fotavtrykket på ny bebyggelse og anlegg over planert terreng, dvs. det som blir synlig over bakken.

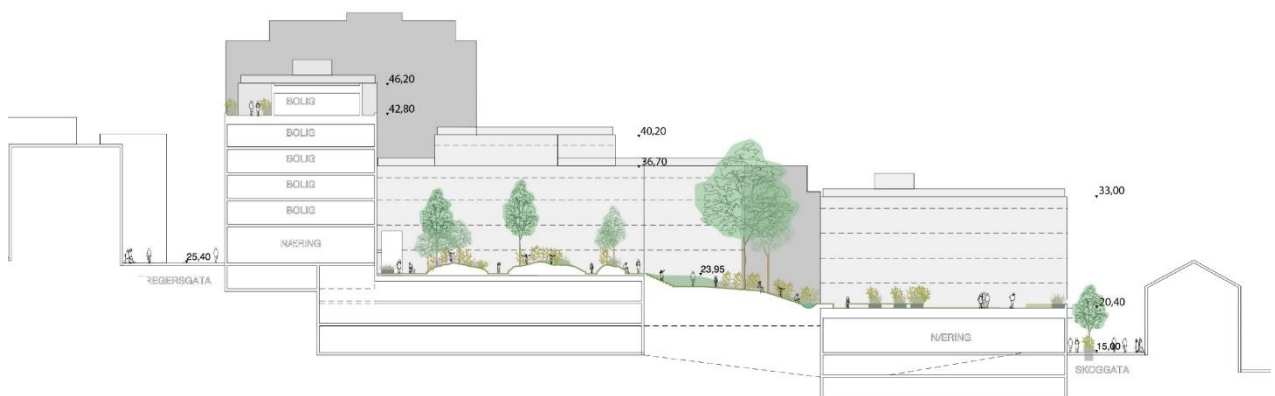
Innenfor felt C inngår også deler av bebyggelsen i 1. etasje som trekkes innunder terreng mot senteret av kvartalet. Den synlige bebyggelsen over lokk utgjør til sammen ca. 57 % BYA av felt C + UC.

Utnyttelsen skal beregnes på grunnlag av ny bebyggelse som er angitt med byggegrenser i plankartet, samt bebyggelse som skal bevares i planen.

Balkonger som krager ut over bakken med inntil 1,8 meter dybde, skal ikke medregnes i % BYA. Heller ikke felles underjordisk anlegg med parkering, boder, varemottak og lager for næring m.m., trapperom samt tekniske rom.

Under planert terreng tillates inntil 2.000 m² bruksareal BRA for næring/tjenesteyting innenfor området for underjordisk parkeringsanlegg eller byggegrenser i plankartet. Bruksareal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Boligandelen innenfor kvartalet skal minst utgjøre 50 %, og maksimum 85%, av den samlede utnyttelsen. Dette tilsvarer ca. 145 – 250 boenheter.



Figur 16 Snitt gjennom Sterudkvartalet

Plassering og byggehøyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser samt maksimale byggehøyder som fremgår av plankartet. På plankartet angis også flere terrenghøyder. Høydene åpner for bebyggelse fra fire til syv etasjer, med de høyeste volumene mot Gregers gate i sør.

Mot gatene skal bebyggelsen stort sett plasseres langsetter fortauskantene, for å styrke gaterommene og områdets urbane karakter. Langs Svaebakken og Gregers gate åpnes det for en mindre tilbaketrekning for forhager til boliger. Inn mot kvartalet sikrer byggegrensene minst 8,0 meter avstand langsetter de gjennomgående gangpassasjene. For øvrig er det lagt inn en noe større fleksibilitet for å gi rom for en variasjon i fasadeliv og høyder.

Førsteetasjer mot gate skal i all hovedsak utformes med ekstra høyde for å sikre en åpenhet og tilrettelegge for utadrettede funksjoner. Deler av Svaebakken er unntatt da denne gaten er tenkt med en sterkere boligkarakter.

Over angitte byggehøyder åpnes det for enkelte lette konstruksjoner på tak, i tilknytning til takhager og terrasser (takoverdekninger, drivhus o.l.). I tillegg tillates det mindre oppbygg for trapperom og heis samt tekniske installasjoner. Omfang er begrenset gjennom bestemmelsene.

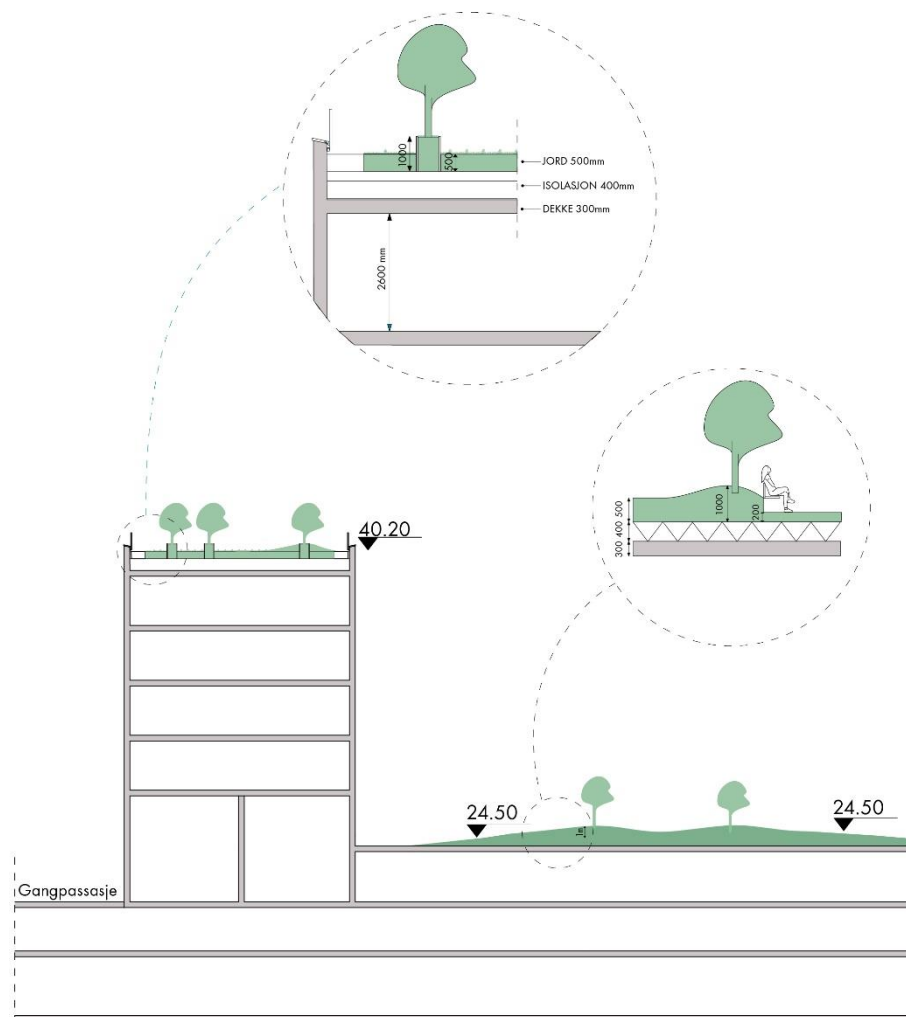
Utkragede balkonger tillates ikke ut mot Kongens gate og Skoggata.

Innenfor kvartalet tillates det utkragede balkonger, og andre mindre deler av bebyggelsen (karnapper o.l.), noe utenfor byggegrensene. Underkant av utkragede deler skal ligge minst én etasje over planert terreng. Inne i kvartalet tillates også forstøtningsmurer, trapper, ramper og åpne sykkelstasjoner utenfor byggegrensene.

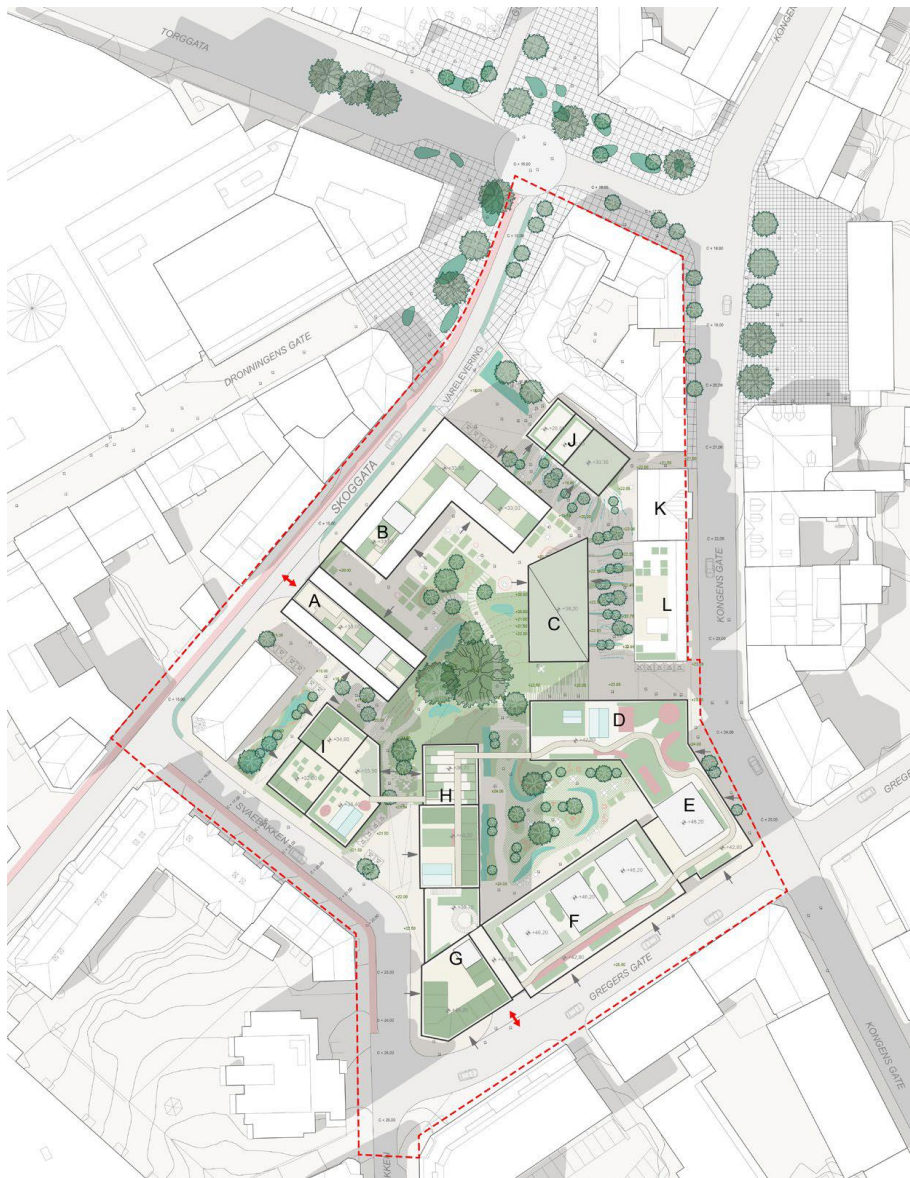
De gjennomgående gangforbindelsene mellom Skoggata, Svaebakken og Kongens gate er sikret som eget formål, og med angitte høyder, i plankartet (felt SG1-6). Det samme gjelder torg mot Skoggata (felt ST) samt felles uteoppholdsarealer for boliger sentralt i kvartalet (felt UA og UC).

I plankartet angis det også eget bestemmelsesområde for plasseringen av det underjordiske parkeringsanlegget.

Terrenghøyder i plankartet angir kotehøyde inkl. 50 cm jord- og vekstlag, i henhold til krav i bestemmelsene. Det samme gjelder for nye, flate tak. Faktiske høyder på uteområdene vil variere noe både opp og ned (eksempelvis større høyde der det skal plantes trær og lavere høyde ved innganger og interne gangveier).



Figur 17 Jord- og dreneringslag på balkonger og tak (prinsippsnitt felt A)



Figur 18 Takplan

(Merk: Vist planavgrensning i illustrasjonsplanene avviker noe fra den som inngår i plankartet.)



Figur 19 Oppriss Skoggata



Figur 20 Oppriss Svaebakken



Figur 21 Oppriss Gregers gate



Figur 22 Oppriss Kongens gate

2.5.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelser

Bruk

Det tilrettelegges for utadrettede funksjoner og åpne fasader langs gatene, unntatt mot Svaebakken. Langs Kongens gate skal 80-100% av fasadelengden ha et utadrettet uttrykk, mens det mot Skoggata stilles krav til minst 60 %. Hjørnet mellom Gregers gate og Svaebakken tilrettelegges også for utadrettede funksjoner.

Det sikres 50% til 85% boligandel innenfor kvartalet. Det legges opp til en relativt stor fleksibilitet i fordelingen mellom ulike bruksformål for å gjøre planen mer robust og tilpasningsdyktig til ulike markeds-situasjoner. Bebyggelsen skal kunne tilpasses varierende arealbruk og mulig transformasjon over tid.

Takene tillates å inngå i bebyggelsens uteareal. Minst 50 % av flate tak på ny bebyggelse skal opparbeides som grønne tak, med minimum 50 cm vekst- og drenslag. Samme krav til gjelder over lokk.

Gjennom plankart og bestemmelser sikres flere allment tilgjengelige passasjer gjennom storkvartalet, inklusiv arealer for lek, rekreasjon og opphold. I tillegg sikres felles uteoppholdsarealer for nye boliger. Både passasjer og uteoppholdsareal skal være felles for alle utbyggingsfeltene innenfor planområdet.

Det stilles krav til åpninger gjennom bebyggelsen, fra de indre gårdsrommene til omkringliggende gater og hovedforbindelser.



Figur 23 Forbindelser gjennom Sterudkvartalet (prinsipp)

Leilighetsutforming og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal være variert. Ulike leilighetsstørrelser og typer vil åpne for et mangfoldig bomiljø for ulike beboergrupper. Andelen av ettromsleiligheter er begrenset mens deler av de største leilighetene kan bygges med utleiedel.

Nye leiligheter skal ikke være vendt ensidig mot nord. Boliger i første etasje mot gate tillates kun langs Svaebakken og Gregers gate.

Utforming

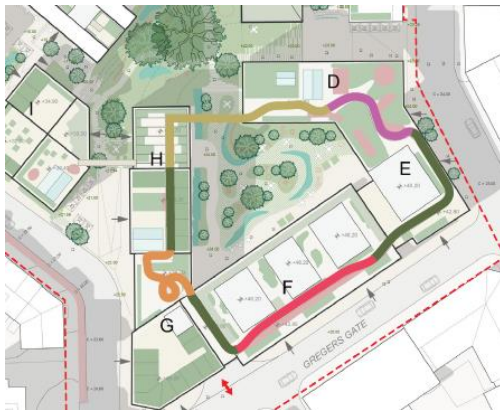
Det stilles krav om at bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Det skal benyttes materialer og løsninger som står seg godt over tid og som i løpet av hele anleggets livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

Kvartalet ønskes videreutviklet som et nyansert og mangfoldig bykvartal. Det er følgelig stilt krav om at ny bebyggelse skal oppdeles i delvolumer med ulike byggehøyder og variasjon i uttrykket. Store, monotone fasader skal unngås.

Forretninger, serveringssteder og eventuelt hotell skal ha hovedinnganger mot gate eller torg for å bidra til økt byliv.

Takene skal vurderes som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Dette betyr at alle tiltak på tak, som trapperom, tekniske anlegg, felles uteoppholdsareal, grønne flater osv. skal fremstå som en integrert del av byggets utforming.

Det tilrettelegges for stor andel av grønne tak med minst 50 cm vekst og drenslag. Byggenes takterrasser tillates knyttet sammen med åpne gangbroer for å muliggjøre større variasjon og brukbarhet, f.eks. gjennom sammenhengende aktivitetsløype på tak



Figur 24 Aktive og grønne taklandskap

Det stilles særskilte krav til deler av bebyggelsen, bl.a. der den grenser til eldre, verneverdige bygg. Ny bebyggelse omkring Skoggata 10 skal trappes ned i høyde mot det gamle huset. Her tillates det kun inntrukne, eller delvis inntrukne, balkonger. Planlagt hjørnebygg sør for Sterudgården (Kongens gate 19) skal visuelt underordne seg den karakteristiske 30-tallsgården.

Planlagt bygg bak Kongens gate 19, bygg C (C3 i plankart), skal ha en maks dybde på 12,5 meter og en maksimal lengde tilsvarende den eldre bebyggelsen langs gate.

Skilt og reklame skal tilpasse seg områdets karakter og bygningers utforming. Det skal utarbeides overordnet skiltplan for området. Neonskilt på tak av Sterudgården skal bevares.

Mot Svaebakken kan deler av bebyggelsen utformes med balkonger og mindre bygningsdeler noe utkraget over fortau.



Figur 25 Gateperspektiv fra Kongens gate



Figur 26 Eldre foto fra Kongens gate



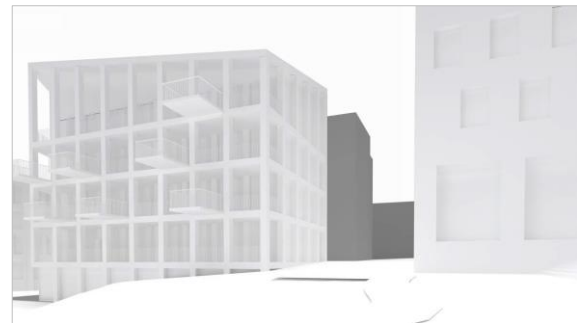
Figur 27 Gateperspektiv ved Skoggata 10



Figur 28 Skoggata 10 i dag



Figur 29 Bygg C sett fra Kongens gate



Figur 30 Bygg C sett fra gårdsrom ved bøketre

Landskap, uteoppholdsarealer og utomhusplan

Det er tatt utgangspunkt i Sentrumsplanens krav til uteoppholdsareal for boliger, med minst 15 m² pr. boenhet. Arealene kan fordeles på private balkonger, takterrasser, på terreng eller på lokk forbundet med naturlig terreng. Uteoppholdsarealene på terreng, lokk eller takterrasser skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet og også inneholde arealer for lek nær boligene.

Se neste side for arealoversikt som viser minstekrav til leke- og uteoppholdsareal for bolig, basert på maks boligandel (85% boliger / ca. 250 boenheter). Minste tillatte areal på bakken er sikret gjennom egne formål og felt i plankartet samt angitt lekeandel pr. felt i bestemmelsene. Resterende uteoppholdsareal lar seg løse på tak og private balkonger/forhager.

Planen sikrer også allment tilgjengelige gangpassasjer gjennom storkvartalet gjennom egne formål og felt, med klare krav til opparbeidelse og innhold. Forbindelsene foreslås som erstatning for kvartalslekeplass.

UTEOPPHOLDSAREAL FOR NYE BOLIGEN	Maks boligareal i ca. m2 BRA	Maks antall boenheter, ca.	Krav til felles uteoppholdsareal iht. bestemmelsene	Krav til andel felles uteoppholdsareal på bakke	Areal sikret i plankart/bestemmelser på bakke felt UA, UC, SG3 (ca. m2)
Maks tillatt boligandel (85%)	19 896 m2	250 leil.			
Uteoppholdsareal, privat og felles (hvorav min 40% felles på bakkeplan)			3 750 m2	1 500 m2	1 558 m2
Andel lekeareareal nær bolig (hvorav min 50% på bakkeplan)			1 000 m2	500 m2	500 m2 (250 pr. felt UA/UC)

GANGPASSASJER	Krav til kvartalslekeplass i sentrumsplanen ved mer enn 150 boliger	Areal sikret i plankart innenfor felt SG1-SG6 + ST (ca. m2)
Allment tilgjengelige gangpassasjer og torg	min. 1 500 m2	1 817 m2

Uterommene innenfor kvartalet, både for boligene og allmenheten, skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon, lek og aktivitet for ulike aldersgrupper, og invitere til variert bruk og utfoldelse. Det stilles krav til terrengformer og minimum tykkelse på vekstlag. Lekeelementer skal innpasses i landskapet, være utført i holdbare materialer og oppmuntre til variert bruk. Der det er mulig skal anordninger for lek integreres i flere deler av uteanlegget, i tilknytning til forbindelser, sitteplasser, vannveier, blindvegger osv.

Boenheter med tre rom eller mer skal ha tilgang til privat uteplass (balkong, takhageparsell eller forhage). For små leiligheter skal det som et minimum etableres fransk balkong.

Uteoppholdsarealene skal ha pollinatorvennlige planter og humlekasser.

Midt i kvartalet står det et ærverdig og stort bøketre som skal bevares. Gjennom plankart og bestemmelser er det sikret at treet blir ivaretatt og beskyttet i anleggsfasen, og gis gode vekstforhold etter utbyggingen. Underjordisk parkeringsanlegg og ny bebyggelse over bakken må tilpasses omkring treet.



Figur 31 Kvartalets sentrale, grønne «hjerne» omkring det gamle bøketreet

Ved første søknad om tiltak skal det utarbeides en overordnet utomhusplan for hele kvartalet som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal bl.a. vise veier og forbindelser, lekearealer og feller

uteområder, beplantning og møblering, terrengoverflater og -høyder samt renovasjonsløsninger. Ifølge bestemmelsene skal utomhusplanen bygge videre på prinsippene i illustrasjonsheftet som inngår i reguleringsplanen.

På torg, i forbindelser og eventuelle arkader skal det benyttes varige materialer av høy kvalitet. Belegning på torget skal koordineres med plassrommet i nordøstre ende av Dronningens gate, samt nordre del av Skoggata, slik at områdene oppleves som deler av samme plassdannelse.



Figur 32 Varierende uteromskvaliteter

Trafikkforhold

Skoggata foreslås regulert til miljøgate, med tosidig fortau, sykkelstøtte, kjørevei og beplantning (trær, regnbed osv.). Gateløpet skal gis en helhetlig, bymessig utforming med en klar prioritet for gående og syklende. Skoggata skal fortsatt være enveiskjørt, slik den er i dag, med tillatt kjøring kun i retning mot nordøst. Dagens sykkelstøtte opprettholdes også, med eget sykkelstøtte for sykling mot sørvest og sykling i kjøregate i retning mot nordøst. Det åpnes for en langsgående vareleveringslomme ved torg for nærliggende næringsvirksomhet.

Både Gregers gate og Svaebakken er av hensyn til de gående regulert med bredere fortau enn i dag. I tillegg er det regulert inn sykkelstøtte i sørgående retning langs Svaebakken. For å sikre tilstrekkelig plass til alle kjøretøy er område for samferdselsanlegget noe utvidet i svingen inn mot Sterudkvartalet.

Forslagsstiller har beskrevet at sykkelfelt skal ha en minimumsbredde på 1,5 meter, iht. Statens Vegvesens minstekrav. (Denne bredden kan justeres noe opp dersom kommunen ønsker det.)

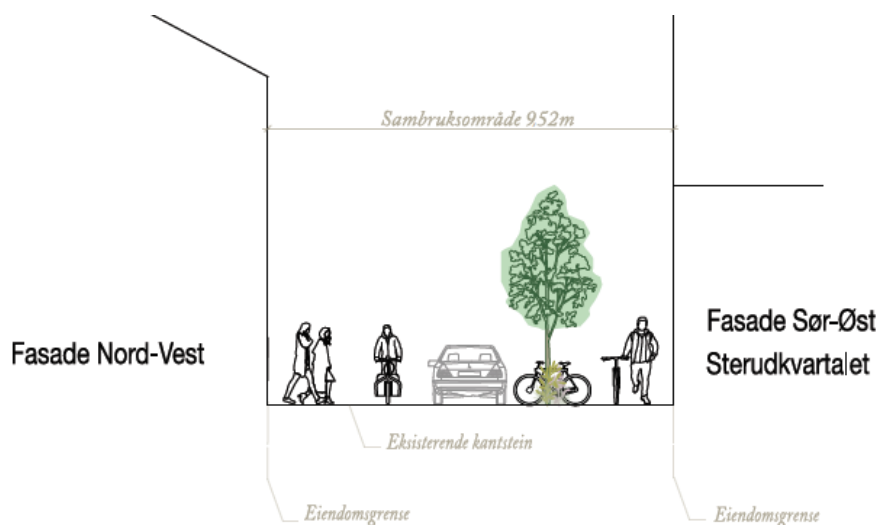
Det skal benyttes permeable dekker, f.eks. små brostein, på alle fortauenes hoveddel.

Angitte parkeringsnorm for bil bygger på makskrav i Sentrumsplanen, men er for boliger foreslått noe redusert. I planforslaget stilles det ikke minimumskrav. All parkering skal ivaretas i felles parkeringsanlegg under bakken, innenfor angitt bestemmelsesområde, og med hovedavkjørsel fra Gregers gate. I anlegget skal det også tas høyde for 20 allment tilgjengelige parkeringsplasser, i henhold til innspill fra Moss kommunen. Til sammen tillates maksimalt 280 biloppstillingsplasser. I planforslaget åpnes det for at inntil 70 av disse plassene kan plasseres i eget parkeringsanlegg med avkjørsel fra Skoggata.

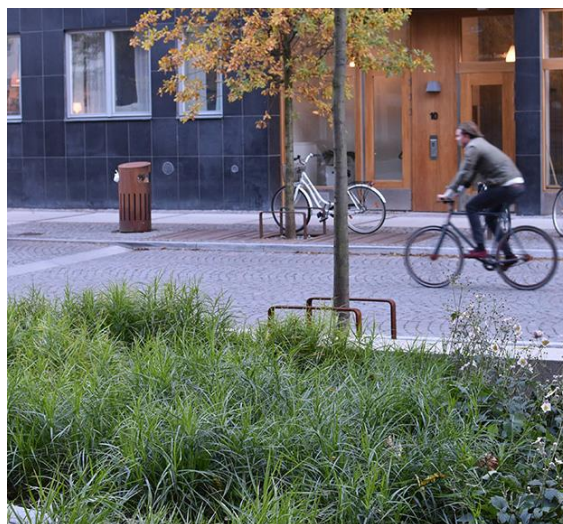
Angitte norm for sykkelparkering tilsvarer opp mot ca. 430 plasser som skal plasseres i egen sone i parkeringsanlegget, i egne sportsboder og på terreng. Det skal tilrettelegges for bruk av sykkel, bl.a. gjennom sykkelparkering med ladepunkter, plasser for transport- og familiesykler samt avsatte arealer for vask, reparasjon og oppbevaring av utstyr.

Ifølge bestemmelsene skal varelevering ivaretas som del av parkeringsanlegget eller fra vareleveringslomme langsetter Skoggata. (Forslagsstiller ønsker en større andel av vareleveringen fra gateplan, men forstår at dette må vurderes i senere fase, når bl.a. næringsandel og type virksomheter er nærmere avklart.)

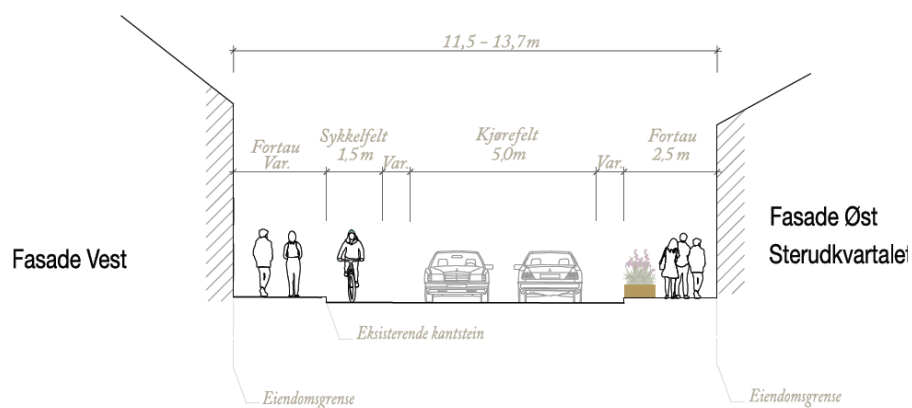
(Merk: Plasseringen av avkjørselen mot Gregers gate er omtrentlig vist i plankartet. Avkjøringspunktet tillates justert for å ivareta krav til frisikt ved eventuell bevaring av Kongens gate 21, Sparebankbygget. Endelig plassering skal avklares med Moss kommune.)



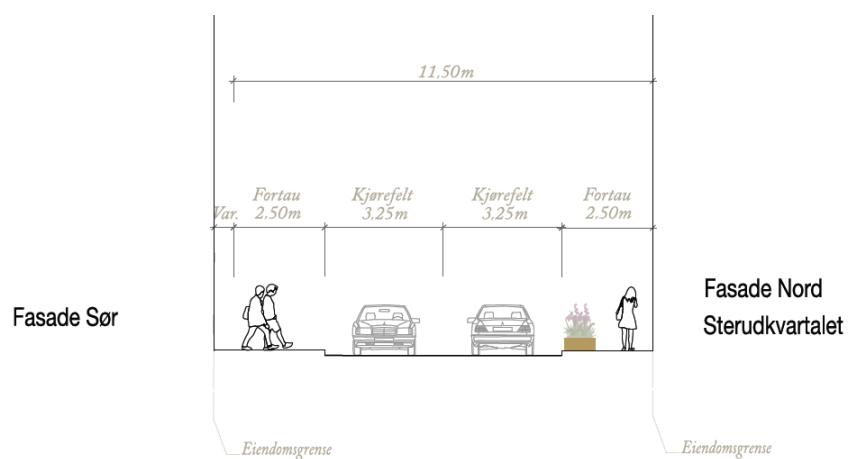
Figur 33 Prinsippsnitt Skoggata som miljøgate



Figur 34 Bygater med vegetasjon og klar prioritet for gående og syklende



Figur 35 Prinsippsnitt Svaebakken ved breddeutvidelse



Figur 36 Prinsippsnitt Gregers gate

Hensynssoner

Deler av planen er regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570), fordelt på to områder. Den største omfatter bebyggelse og gatemiljø langsetter Kongensgate og Skoggata. Denne samsvarer med avgrensningen i Sentrumsplanen. Den andre omfatter Skoggata 10 med nærmeste omgivelser. Sonene skal sikre hensynet til de historiske gateløpene og den eldre bebyggelsen innenfor planen.

I bestemmelsene til H570 er det medtatt føringer for tilbakeføring av eksisterende verneverdig bebyggelse samt hvordan eksisterende bebyggelse skal møte den verneverdige bebyggelsen. Føringene er fordelt på henholdsvis Kongens gate/Vincent Buddes plass og Skoggata/Svaebakken.



Figur 37 Planlagt bebyggelse i møtet mot Skoggata 10

Langsetter Gregers gate er det medtatt sikringssone for underliggende jernbanetunnel, H190, i tråd med reguleringsplan planID 369 (2016). Tiltak innenfor sikringssonen skal forelegges jernbanemyndigheten, dvs. Bane NOR.

Gjennom bestemmelsene oppheves samtidig sikringssone i eldre plan, planID 271 (1999), innenfor planområdet.

Tilpasning til verneverdig bebyggelse

Sterudkvartalet har en betydelig rolle i byens historikk og byutvikling. Reguleringsbestemmelsene sikrer at de historiske sammenhengene i området skal ivaretas som et viktig karaktertrekk i den videre utviklingen, bl.a. gjennom krav om å hensynta og tilpasse seg tiliggende verneverdige bebyggelse når det gjelder byggehøyder, byrom og utforming. Ny bebyggelse mot Kongens gate, og omkring Skogata 10, skal forelegges Byantikvaren/Fylkeskonservator for uttalelse.

Eksisterende bebyggelse skal i all hovedsak bevaras. Ny bebyggelse skal bidra til å knytte området sammen, samt bygge opp under den eldre bebyggelsen og kvartalets særpreg.

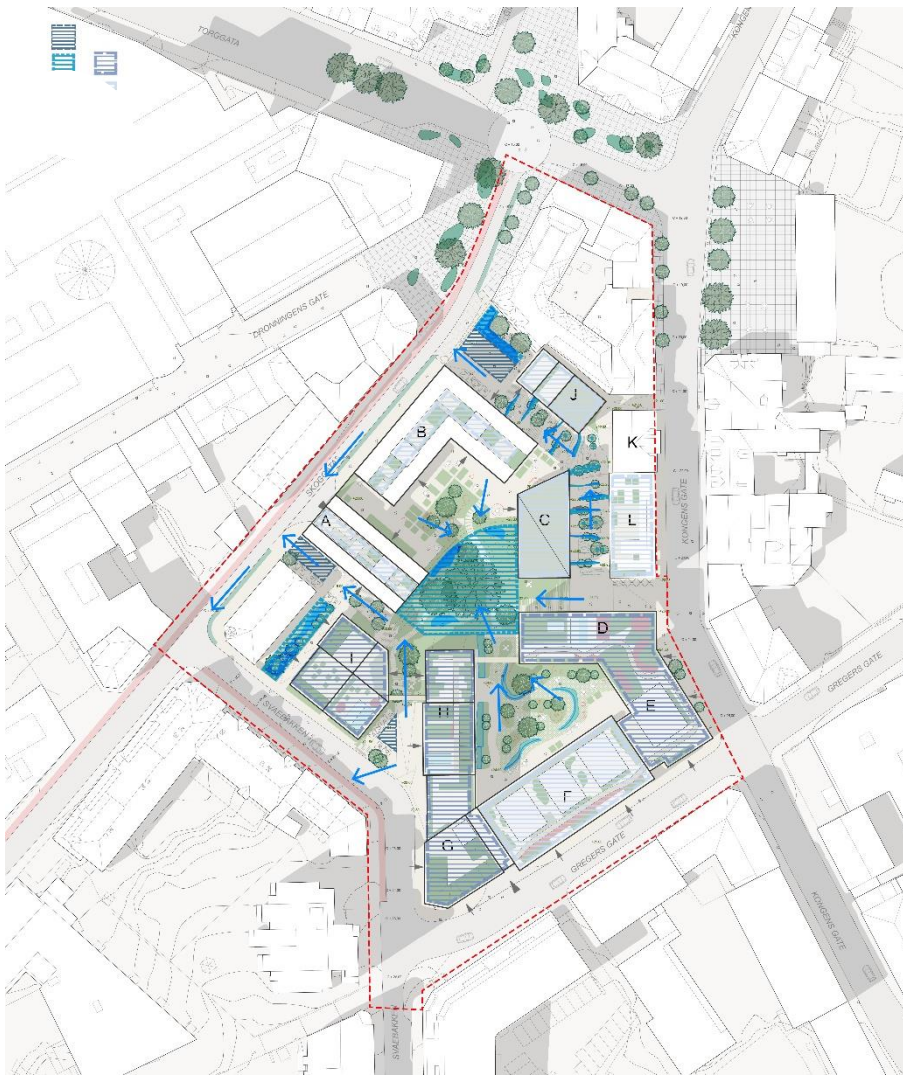
(Se også avsnitt over om Hensynssoner.)

Miljøfaglige forhold (overvannshåndtering, støy, fjernvarme, miljøoppfølgingsprogram m.m.)

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Det skal innarbeides fordrøyningstiltak på tak, bl.a. som en integrert del av utearealene for boligene. Eventuelt påslipp av overvann til kommunal avløpsledning skal søkes unngått, og må eventuelt godkjennes av kommunens VA-avdeling.

Løsningene skal redegjøres for ved søknad om tiltak. Valgte løsninger skal vises i en samlet overvannsplan for kvartalet. Klimafaktor 1,5 skal legges til grunn for beregninger av overvannsmengde.



Figur 38 Prinsipplan overvannshåndtering

Støy

Planområdet er noe utsatt for støy fra omkringliggende gater, særlig fra Kongens gate.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 eller nyere, skal legges til grunn for videre utvikling. Støyforholdene skal dokumenteres.

Det stilles konkrete krav til boliger: Boenheter med støynivå over grenseverdi på fasade skal være gjennomgående og ha en stille side. Minst halvparten av antall oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, hvorav minimum ett soverom. Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.

Ved gjennomføring skal støy fra bygge- og anleggsvirksomheten være i tråd med retningslinjene i T-1442.

Andre miljøfaglige forhold som er sikret:

- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor hvert av utbyggingsfeltene skal eventuell forurensning i grunn kartlegges gjennom miljøgeologiske undersøkelser. Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides en tiltaksplan for graving i forurenset grunn basert på funn undersøkelsene.
- Innenfor planområdet er det hele 10 meters høydeforskjell. Utearealer skal likevel, så langt landskapet gjør det mulig, planlegges etter prinsippene for universell utforming. Det skal tilrettelegges for universelt utformede adkomstveier gjennom storkvartalet mellom Kongensgate og Svaebakken.
- Renovasjonsløsningen skal dimensjoneres etter den gjeldende normen for Moss kommune. Om kommunen ikke har etablert avfallssug i sentrum skal det tilrettelegges for nedgravde avfallsbeholdere for kildesortert avfall.

- Det skal gjøres en registrering av hvilke deler av planområdet som eventuelt er infisert med svartelistearter. Ved behov må det utarbeides tiltaksplan som vedlegges søknader om tiltak. Det skal ikke benyttes svartlistede arter i beplantning av utearealer
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn.
- Planområdet omfattes av tilknytningsplikt for fjernvarme. Andre løsninger kan vurderes dersom det kan dokumenteres at bruken av disse er like god eller bedre ut fra miljøhensyn.
- Som del av byggesøknadene skal det redegjøres for tiltak som minimere energibruk og klimagassutslipp, i tillegg til valg av energiløsninger og byggematerialer.
- Eventuelle nye trafostasjoner for strøm skal innpasses i den nye bebyggelsen.

Risiko og sårbarhet

I risiko- og sårbarhetsanalysen som inngår i saken pekes det på to mulige hendelser som kan utgjøre en viss risiko: Overvannsflom og mulig forurensset grunn. Disse temaene skal være tilstrekkelig ivaretatt gjennom egne reguleringsbestemmelser.

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Jordskifte

Det er medtatt egen bestemmelse som stiller krav til jordskifte. Jordskifteretten skal, i henhold til jordskifteloven, fordele den planskapt netto verdiøkningen innenfor planområdet.

Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikrer en trinnvis opparbeidelse av gangpassasjene gjennom kvartalet, knyttet opp mot de ulike utbyggingsfeltene. Inndelingen er delvis styrt av dagens eierstruktur.

Det tillates midlertidig opparbeidelse etter egen utomhusplan frem til 60% av planens samlede utbyggingspotensial er realisert.

Det stilles krav om at allmenhetens rett til bruk av passasjer og torg skal være sikret gjennom tinglysning.

Felles uteoppholdsareal på terreng og lokk, felt UA og SG, skal opparbeides som del av større tiltak innenfor tilgrensende felt, dvs. felt A og C. Det tillates begrenset opparbeidelse frem til siste bygg i feltet tas i bruk.

(Se figur 39 for planlagt ansvar for opparbeidelse av fellesarealer.)

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan eksisterende boliger og næring innenfor kvartalet skal ivaretas i byggeperioden.

Marksikringsplan for det eldre bøketreet skal utarbeides og godkjennes.

Videre stilles det rekkefølgekrav tilknyttet teknisk infrastruktur, overvannstiltak, geoteknisk prosjektering og evt. forurensning i grunn osv.

Før endelig ferdigattest stilles det krav til at nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført.



Figur 39 Ansvar for opparbeidelse av fellesarealer

Dokumentasjonskrav

I bestemmelsene stilles det krav om at følgende dokumentasjon skal inngå i søknader om tiltak:

- Visualisering av tiltakets virkning på omgivelsene. Det skal gis en faglig begrunnelse for utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt og belysningsplan.
- Miljøoppfølgingsplan med særlig fokus på temaene trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter i anleggsperioden, støy i anleggs- og driftsperioden, forurenset grunn og evt. massehåndtering.
- Det skal utføres supplerende grunnundersøkelser for kartlegging av løsmassenes beskaffenhet og grunnvannstand.

Andre dokumentasjonskrav inngår i de enkelte temabestemmelsene og er delvis nevnt over.

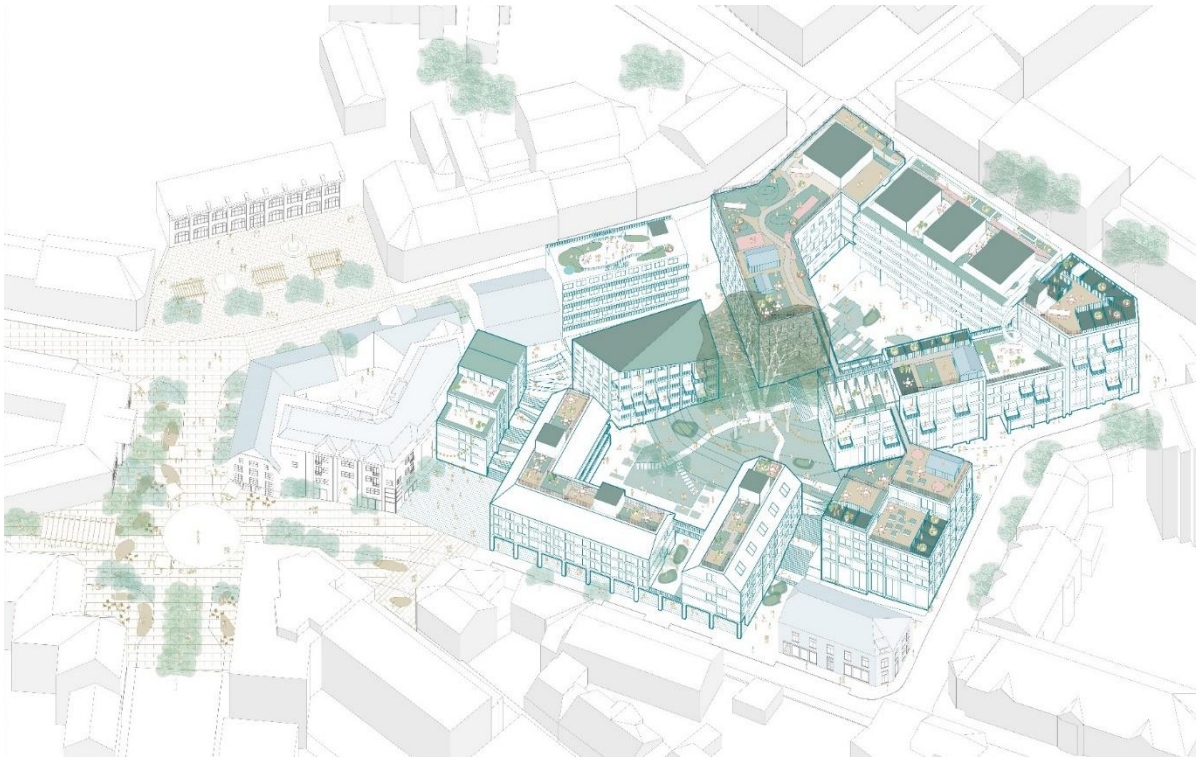
2.5.3 Illustrasjoner av planforslaget

Det henvises til vedlagte samlehefte «Illustrasjonsprosjekt – Livet i Sterudkvartalet» for flere og mer utfyllende illustrasjoner av planforslaget.

Illustrasjonene viser en mulig maksimal utbygging i henhold til forslaget. Illustrasjonene er ikke juridisk bindende. Men ifølge reguleringsbestemmelsene skal påkrevde utomhusplan bygge videre på prinsippene i illustrasjonsheftet (gangforbindelser, variert romlig karakter, kvaliteter m.m.)

2.6 Konsekvenser av planforslaget

Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder



Figur 40 Aksonometri av Sterudkvartalet sett fra vest

Reguleringsplanforslaget tilrettelegger for en komplettering og videreutvikling av Sterudkvartalet som et konsentrert, mangfoldig og finmasket storkvartal i sentrum av Moss. Planen setter klare rammer for plassering av bebyggelsen i høyde og volum, styrt gjennom byggegrenser, makshøyder og utnyttelse i % BYA (bebygd areal). Allment tilgjengelige forbindelser og uterom er sikret. Gater innenfor planen er regulert med sykkelfelt og bredere fortau.

Sterudkvartalet tilrettelegger for blandet arealbruk, med en kombinasjon av bolig, kontor, forretning, hotell og tjenesteyting. Fordelingen mellom ulike bruksformål er angitt med en stor grad av fleksibilitet for å gjøre planen mer robust for markedsmessige svingninger.

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med *rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging*, med målsetting om tett utnyttelse der transportbehovet er lavt.

Kommuneplanen for Moss legger de samme målene til grunn og angir at Sterudkvartalet med arealbruk Sentrumsformål. Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanens føringer.

Planforslaget er i tråd med overordnede målsettinger og føringer i *kommunedelplan Moss sentrum – Sentrumsplanen*. Planen avviker likevel på noen punkter:

- Enkelte steder i planen åpnes det for større byggehøyder enn angitt i Sentrumsplanen. Høydene i planforslaget varierer. Samlet sett vurderes høydene å ivareta kommunedelplanens mål om en høydemessig nedtrapping som følger terreng og hensyntar eksisterende bebyggelse.
- I planforslaget åpnes det for noe høyere boligandel: Sentrumsplanen åpner for maks 75 % bolig, mens planforslaget angir mellom 50 – 85%.
- Planforslaget avsetter ikke areal til kvartalslekeplass, slik det er beskrevet i Sentrumsplanen. Imidlertid avsettes det mer enn tilsvarende areal til gangpassasjer og torg, områder med varierte uteromskvaliteter som skal gjøres tilgjengelige for allmennheten og ulike aldersgrupper.

Stedsutvikling

Sterudkvartalet ligger sentralt i byen, men oppleves i dag som uferdig og med store ubebygde arealer, til dels benyttet til parkering. Dette gir lite aktivitet langsetter gater, dårlig definerte gaterom og stimulerer ikke til opphold og trivsel.

Planlagte komplettering, fortetting og tilgjengeliggjøring av kvartalet vil bidra til å gjøre området mer attraktivt, styrke Moss sentrum og stimulere til vekst i kvartalene omkring.

Det planlegges et kompakt utbyggingsområde med blandet arealbruk med vesentlig boligandel, levende byrom og god tilrettelegging for sykkel og gange. Dette forventes å gi området en bymessig oppblomstring med økt aktivitet i gatene gjennom store deler av døgnet.

Finmaskede forbindelser gjennom kvartalet, gjennom varierte by- og uterom, og en gateopparbeidelse med grønne innslag og en klar prioritet for gående og syklende, vil bidra til å gjøre sentrumsområdene mer tilgjengelig og tilføre nærområdet nye kvaliteter.

Varierte boformer og leilighetssammensetning vil tiltrekke seg ulike alders- og beboergrupper.

Samlokalisering av arbeidsplasser, boliger, kultur og tjenestetilbud vil bidra til økt aktivitet gjennom døgnet og bidra til redusert transportbehov.

Barn og unges interesser

Dagens kvartal inneholder ikke tilbud særlig rettet mot barn og unge. Store deler av planområdet ligger i dag brakk og inviterer ikke til lek og opphold. Området domineres av parkering. Gatene innenfor planområdet har smale fortau og til dels langsgående gateparkering.

Gjennom planlagte utvikling etableres skjermede forbindelser og uterom som skal tilrettelegges for ulike aldersgrupper, både for beboerne og for allmenheten. Installasjoner for lek vil bli integrert i utformingen. Gater skal opparbeides med bredere fortau og til dels sykkelfelt. Skoggata skal utformes som miljøgate, med klar prioritet for myke trafikanter. Dette gjør området mer egnet for bruk av yngre, bl.a. som del av skolevei.

Landskap

Det er drøyt 10 meters høydeforskjell mellom Gregers gate og Skoggata. Planforslaget er bygget opp omkring landskapets topografi, med avtrappende høyder som følger terrenget.

Den ubebygde delen av planområdet er i dag i all hovedsak asfaltert for parkering, samt delvis begrodd med gress og buskvekster i randsonene. Det er står også igjen fundamenter etter tidligere bebyggelse.

Sentralt i kvartalet står et eldre bøketre som skal bevares som en viktig del av uteområdene i planen. For øvrig vil større deler av naturlig terreng endres som følge av nytt, underjordisk parkeringsanlegg. Løkkene over anlegget skal gjennom landskapsmessig bearbeiding flyte over mot naturlig terreng slik at overganger ikke blir synlige.

Planforslaget sikrer romslig vekstlag for frodige uterom og hager, både på bakken, på lokk og på tak. Skoggata skal opparbeides med trær og vegetasjon. Området vil følgelig fremstå langt grønnere enn i dag.

Estetik og byggeskikk

Bebyggelsen er gitt en utforming som gir mulighet for endret bruk. Angitte krav til høy første etasje muliggjør endring av bruk over tid. Der hvor det tillates bolig på gateplan er første etasje i all hovedsak gitt en høyde slik at denne over tid kan transformeres til publikumsformål.

Dypere bygningsvolumer mot Kongens gate og Gregers gate muliggjør bolig, men også næring.

Foreslått bebyggelsesstruktur viderefører byens varierte og mangfoldige morfologi. Bebyggelsesstruktur er brutt opp i mindre volumer for å ivareta et mangfoldig bykvartal og for å tilpasses eksisterende bebyggelse i kvartalet. Der planen åpner for større volumer, angis det i bestemmelser at disse skal

underdeles i mindre volumer. Det fremheves at både bebyggelsen og uterommene skal utformes variert og med kvalitet.

Kulturminner og kulturmiljø

Sterudkvartalet består av flere verneverdige bygg. Større deler av planområdet ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i Sentrumsplanen. Hensynssonen er overført til planforslaget og er i tillegg utvidet til å omfatte Skoggata 10 med nære omgivelser.

Det meste av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet skal bevares. Bakgårdsbebyggelsen i Kongens gate 17 legger store begrensninger for videre utvikling, bl.a. ønskede forbindelser gjennom kvartalet. Byantikvaren har følgelig utført en verne vurdering som konkluderer med at denne delen av bebyggelsen kan rives. (Se «Kongens gate 17 2/14145 – verne vurdering», Byantikvaren, datert 06.12.2019 som inngår som bilag i saken.)

Byantikvaren har også tillatt riving av Kongens gate 21, Sparebankbygget. I planforslaget åpnes det for at hovedvolumet kan bestå og transformeres/påbygges, eller erstattes med ny bebyggelse. Kommunen har senere uttrykt et ønske om at bygningen bevares/transformeres. De har bedt om at det utarbeides et klimagassregnskap, som grunnlag for ny vurdering om evt. bevaring, før planforslaget sluttbehandles. Forslagsstiller ønsker å opprettholde mulighet for riving som del av vedtatt reguleringsplan, men stiller seg positiv til å utarbeide et klimagassregnskap.

Nye tiltak skal hensynta eldre bebyggelse i planen. Dette gjelder særlig planlagt bebyggelse omkring Skoggata 10 og i overgangen mot Kongens gate 19, Sterudgården.

Byantikvarens har fått utført en DIVE-analyse for området som ivaretar kravet til konsekvensutredning av temaet. Dette er en kulturhistorisk analyse som bl.a. gir råd om hvordan den eldre bebyggelsen innenfor planområdet bør behandles og hvordan ny bebyggelse bør hensynta de bevaringsverdige miljøene. («DIVE-analyse Sterudkvartalet Moss. Kulturhistorisk stedsanalyse» WSP Norge, datert 09.10.2019)

Sosial infrastruktur

Planforslaget legger til rette for opp mot ca. 145-250 boliger i ulike størrelser. Boligene vil utløse behov for barnehage- og skoleplasser. Kapasiteten på eksisterende skoler og barnehager må vurderes som del av videre planlegging, bl.a. etter at boligandelen i prosjektet er mer avklart.

Kommunens barnehageavdeling har bekreftet at det ikke stilles krav om barnehage innenfor planen.

Flere boliger i sentrum vil gi økt behov for handel og tjenestetilbud. Dette kan igjen gi økt etterspørsel etter lokaler, både nye og moderne som i nybygget del av Sterudkvartalet, samt eldre, ledige lokaler i byen.

Trafikkforhold

Deler av Skoggata, Svaebakken og Gregers gate inngår i planområdet. Overordnet kjøre- og bevegelsesmønster planlegges beholdet som i dag, men gående og syklende gis en høyere prioritet gjennom bredere fortau, sykkelfelt i Skoggata (opparbeidet) og Svaebakken samt fjerning av gateparkering. Skoggata planlegges som miljøgate med lav kantstein (vis) og langsgående beplantning (regnbed, trær osv).

Planlagte endringer vil bedre fremkommeligheten, trafikksikkerheten og trolig trivselen for myke trafikanter. Bilister vil få noe redusert fremkommelighet gjennom stedvis smalere kjørebane og redusert parkeringstilbud.

Trafikkrådgiver fra Sweco har deltatt i utarbeidelsen av planforslaget og står bak trafikkanalysen som inngår som vedlegg i saken, datert 08.05.2020. I analysen oppsummeres situasjonen slik:

«Utbygging av deler av Sterudkvartalet i Moss omfatter ca. 21-22 000 m² BRA fordelt på boliger (over halvparten) og næring (bl.a. kontor, dagligvarebutikk). Det er planlagt ca. 266 p-plasser hvorav ca. 50 dekker behovet for offentlig tilgjengelige p-plasser og p-plasser for naboeiendommene i Sterudkvartalet (som ikke berøres). Utbygging vil gå på bekostning av ca. 6200 m² næring og ca. 150 p-plasser. Pga. eksisterende bygg vil planene gi en nettoøkning på ca. 15-16 000 m² BRA. Etablering av dagligvare gir størst biltrafikk, mens boliger og kontorer gir betydelig mindre biltrafikk per m².

Planene er beregnet å produsere en biltrafikk på ca. ÅDT 1100, men pga. eksisterende trafikk som forsvinner, er nettoøkningen mindre enn ÅDT 800. I tillegg vil en stor andel av biltrafikken til/fra dagligvarebutikken være avledet trafikk fra omkringliggende gater. Dette medfører at effektiv trafikkøkning i gatene rundt totalt sett blir langt mindre.

Det er foreslått en løsning med et felles p-anlegg/varelevering med hovedatkomst fra Gregers gate, hvor det i dag er lav biltrafikk. Løsningen er ikke optimal, men pga. lav trafikk i Gregers gate i utgangspunktet, vil løsningen ha færre ulemper sammenlignet med andre alternativer. Løsningen vil imidlertid øke biltrafikken i Gregers gate noe.

Et alternativ til nevnte løsning er at man i tillegg får en separat P-husadkomst fra Skoggaten for de nederste parkeringskjellerne i p-anlegget. En slik adkomst vil bl.a. kunne betjene dagligvarebutikken og vil avlaste P-adkomsten i Gregers gate med over halvparten av biltrafikken. En slik løsning vil gi mindre trafikkøkning i Gregers gate, men øke trafikkb belastningen i Svaebakken og Skoggata noe. I begge alternativer er det foreslått en vareleveringslomme i Skoggata for bl.a. betjening av planlagt dagligvare.

Det er i tillegg foreslått 4 oppstillingsplasser for renovasjon i kvartalet (3 av plassene er også oppstillingsplasser for brannbil). Alle disse plassene er basert på rygging over fortau noe som er akseptert av Movar og drøftet med Moss kommune (2 med adkomst fra Skoggata, 1 fra Svaebakken og 1 fra Kongens gate). Det er anbefalt avbøtende tiltak. Eksempelvis ved den trangeste plassen i Skoggata. Dette for å bedre sikt og redusere hastighet ut fra eventuelt nærliggende P-hus i Skoggata. I tillegg vil det være en fordel om renovasjonen skjer utenom rushperiodene. Renovasjon tidlig på dagen gir minst konflikt i forhold til øvrig trafikk.

Fra et miljø- og transportståsted er det et godt grep med økt utnyttelse i et så sentralt område som Sterudkvartalet, framfor å bygge ut mer perifert i Moss kommune. Planområdet har et meget godt kollektivtilbud og det er tilgang til handel, service og friluftstilbud innenfor gang-/sykkelvstand. Dette gir grunnlag for en lavere parkeringsdekning og biltrafikk enn i andre områder i Moss.

Planene etablerer nye snarveier for gående tvers gjennom kvartalet og egen separat inngang til sykkelparkering under tak til/fra hovedsykkelveiene Skoggata og Svaebakken. Fjerning av gateparkering åpner dessuten for å breddeutvide fortau og etablering av sykkelfelt enveis opp Svaebakken.»

Merk at trafikkanalysen ikke er oppdatert i tråd med endringene som er utført etter innsendt plan i juni 2020 (arealreduksjon + redusert parkeringsnorm). Analysen beskriver derfor en noe høyere trafikkb belastning enn det justert planforslag vil medføre.

Kommunen har uttrykt en klar skepsis til mulig avkjørsel fra Skoggata, og tilhørende økt trafikkb belastning i den enveiskjørte gaten som leder ut på Vincent Buddes plass.

Utkjøring i Skoggata er primært lagt inn som en mulighet, av hensyn til andre aktører i Sterudkvartalet, men kan vurderes nærmere etter offentlig ettersyn.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det henvises til «Fagnotat Sterudkvartalet – Vann og avløp», utarbeidet av Sweco med revisjonsdato 13.05.2020

I notatet beskrives dagens situasjon på eksisterende VA-anlegg samt foreløpig antatte vann- og spillvannsmengder og påkoplingspunkter. Grunnet store høydeforskjeller innenfor tiltaket, vil det være nødvendig med flere påkoplingspunkter. Største delen av spillvannsmengden vil ha avrenning mot øst og Skoggata.

Kommunen har påpekt at Gregers gate ikke kan benyttes som påkoplingspunkt pga. gammelt nett. De har også påpekt at slokkevann må avklares.

Fagrådgiver fra Sweco har gitt følgende tilbakemelding:

«Forslagsstiller er kjent med utfordringene i Gregers gate og kapasiteten på VA. Eventuelle tiltak må gjøres som en del av VA plan til Moss Kommune. Det påpekes at utbygger vil kunne tilpasse påkoblinger utfra hva Moss Kommune tenker er hensiktsmessig.»

Sweco mener at avklaring av påkoplingspunkter bør kunne løses i neste fase gjennom et samarbeid mellom kommunen og utbygger. Det er også nyttig om kommunen kan gi tilgang til tegningsgrunnlag gjennom Gemini.

Slokkevann bør sees i sammenheng VA og bør kunne avklares i neste fase. Slokkevann er omtalt i notat RIBR01 «Tilrettelegging for brannvesenet» datert 15.05.20. I notat er det tatt hensyn til VTEK17 §11-17 samt veiledning fra Mossregionen interkommunale brann og redning (MIB).

Notatet «Vann og avløp» beskriver eksisterende VA-anlegg samt mulige påkoplingspunkter for blant annet brannvann.

Elforsyning

I forbindelse med utredning av eksisterende og ny EI-forsyning til Sterudkvartalet, har Sweco utført en granskning for å avklare effektbehov, tilgjengelig effektkapasitet i området, utbyggers behov og nødvendige bygningsmessige tiltak. De har også gjennomført møte med Netteier Elvia for kartlegging av eksisterende nettforhold og eventuelle utfordringer på utbyggingsarealet.

I fagrapporten «EI-forsyning – Elvia (tidl. Hafslund nett)», med revisjonsdato 30.04.2020, oppsummerer Sweco følgende for videre planlegging av forsyningsanlegg:

- *«Kapasiteten på høyspenningsnettet i området er tilstrekkelig for å ivareta prosjektets behov (basert på utarbeidet foreløpig effektbudsjett), men Elvia tar forbehold om at dette kan endre seg, ved at det teoretisk kan komme andre nytilknytninger/effektøkninger i området i forkant av utbyggingen (her gjelder prinsippet «førstemann til mølla»). De kjenner derimot ikke til at det pr. d.d er andre planer i området.*

For å oppfylle Sterudkvartalets effektbehov uten å måtte utvide eksisterende høyspenningsnett i området vil det være en stor fordel å komme i gang med planlegging og prosjektering av infrastruktur elkraft så tidlig som mulig.

- *Det mest kritiske forholdet som må løses før endelig riving i Kongens gate 21 kan iverksettes/ferdigstilles, er eksisterende nettstasjon i samme bygning (stasjonert mot Svaebakken) som i tillegg til å forsyne bygninger på eget utbyggingsområde, også forsyner andre bygninger som ligger utenfor Sterudkvartalet.*

Her må det på et tidlig tidspunkt avklares om man skal la denne delen av bygget bestå inntil videre, eller om det skal etableres/bygges en foreløpig eller permanent nettstasjon for forsyning av dagens og kommende bygg. Det siste krever at dette prosjekteres og bygges ferdig, og at all omlegging av kabler er utført før endelig riving kan avsluttes.

For å unngå å havne i en situasjon senere i prosjektet hvor man må utføre fordyrende endringer og ombygging/omlegging av forsyningsanlegg og føringstraséer, bør det samtidig med overnevnte, iverksettes planlegging av en helhetlig struktur for all el-forsyning på utbyggingsområdet. Her vil man se om en felles nettstasjon for hele kvartalet er formålstjenlig, eller om det bør etableres flere mindre nettstasjoner/anlegg.

Dette vil også være en fordel i fht. behovet for byggestrøm, som da kan legges ut fra «eget» anlegg.

- *En endelig avklaring av el-forsyningen/infrastrukturen må fremlegges for og godkjennes av Elvia før anleggsinstallasjon kan iverksettes. I etterkant av godkjent løsning må det kontraheres en entreprenør (el-installatør) som kan sende inn MOI (Melding om installasjonsarbeid) før endelig aksept/godkjenning kan gis og anleggsarbeider iverksettes.*

Med en akseptert løsning i forkant skal dette ikke medføre ytterligere endringsbehov.»

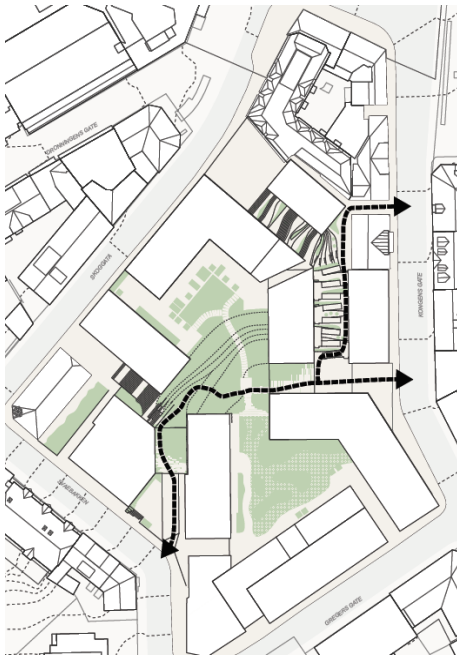
Eventuelle nye nettstasjoner skal ifølge reguleringsbestemmelsene integreres i den nye bebyggelsen.

Universell utforming

Bebyggelse og uteområder vil bli planlagt med universell utforming i henhold til gjeldende krav (stigningsgrad, bredder, lesbarhet m.m.), med enkelte angitte unntak.

Det er store høydevariasjoner innenfor planområdet som gjør det utfordrende å løse alle deler av uteområdene i henhold til stigningskrav. Trapper tillates derfor i gangpassasjene mellom Skoggata og hhv. Svaebakken og Kongens gate der høydeovergangene er størst.

Det sikres likevel universelt tilrettelagte forbindelser gjennom kvartalet fra Kongens gate til Svaebakken, noe som innebærer en forbedring av dagens situasjon.



Figur 41 Forbindelser med krav til universell utforming (prinsipp)

Alternativ med universelt utformede rampeanlegg istedenfor trapper har vært testet ut som del av planarbeidet. Anleggene vil ta mye plass og skape store barrierer. Sammen med reposene vil rampene få en større samlet lengde enn avstanden rundt kvartalet, via fortau omkring Vincent Buddes plass. Samtidig vil slike anlegg sette svært store begrensninger for en god kvartalsutvikling og kvalitetene på uteområdene.

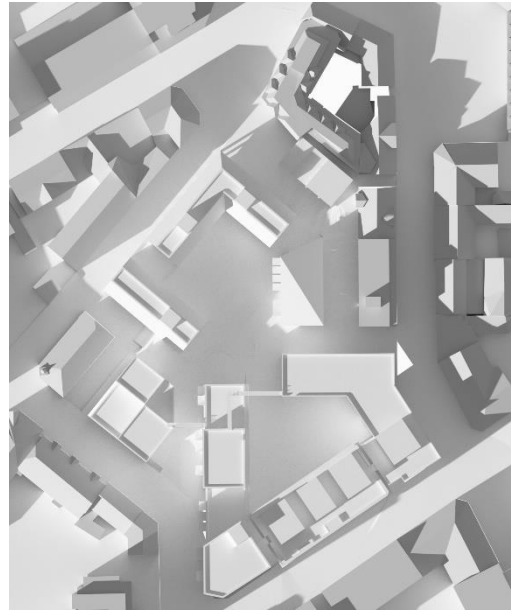
Sol- og skyggestudier

Sol- og skyggestudier viser at planområdet har gode solforhold gjennom dagen, både på fasadene og på boligenes uteområder. Støysituasjonen tilsier at mange leiligheter vil være gjennomgående og dermed sikret gode solforhold henvendt mot sør og/eller vest.

De nye bygningene vil kaste skygge på omkringliggende by- og gaterom i varierende grad. Ny bebyggelse plassert mot sør-øst vil kaste noe skygge på næringsbebyggelsen på motsatt side av veien (Kongens gate 32) om ettermiddagen / kveld. Ny bebyggelse plassert mot sør-vest vil kaste noe skygge på boligbebyggelsen på motsatt side av veien (Svaebakken 3) om formiddagen. Ny bebyggelse plassert mot nord vil kaste noe skygge på bolig- og næringsbebyggelsen på motsatt side av veien (Skoggata 5) om formiddagen. Konsekvensen av planforslaget for naboeiendommene vurderes derfor å være liten.



21. mars kl.12



21. mars kl.16



1. mai kl.12



1. mai kl.16



21. juni kl.12



21. juni kl.16

(Sol- og skyggestudier for flere tidspunkt pr. dag inngår i illustrasjonsheftet som ligger som vedlegg i saken.)

Miljøfaglige forhold

Overvann

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget har Sweco bistått med overvannsvurderinger og utarbeidelse av en lokal overvannsstrategi for planområdet. Dette er oppsummert i vedlagte fagnotat, sist datert 06.05.2020. I notatet beskrives dagens overvannssituasjon og konsekvenser av planforslaget. I tillegg redegjøres det for tiltak som kan sikre at hensynet til overvann blir tilstrekkelig ivarettatt.

I fagrapporten oppsummer Sweco situasjonen slik:

«Planforslaget for Sterudkvartalet medfører en moderat fortetning av planområdet som vil kunne gi raskere avrenning og endring i avrenningsmønster internt på tomten. Samtidig bevares deler av eksisterende grøntareal på tomten og det legges opp til en betydelig andel grønne tak. Dette motvirker effekten av fortetning. Det er hensyn til et fremtidig klima som har den største konsekvensen for dimensjonerende avrenning fra tomten.

Overvannstiltak etableres dermed for å dempe spissavrenning fra planområdet. Tre-trinns-strategien og lokal overvannshåndtering er lagt grunn for utarbeidelse av en stedsspesifikk overvannsstrategi for Sterudkvartalet.

Trinn 1 ivaretas ved infiltrasjon og evapotranspirasjon, hovedsakelig fra bevaring av grøntareal og etablering av grønne tak. Videre er det nødvendig å fordrøye overvann som genereres ved mer ekstreme nedbørshendelser (Trinn 2). Fordrøyningsbehovet dekkes av delvis åpne løsninger og lukkede magasin. I Trinn 3 skal overvann sikres trygge flomveier frem til resipient. Det eksisterer ikke resipienter i nærhet av området som overvann kan ledes trygt til. Overvannet må dermed tas ut via kommunalt ledningsnett og infiltrasjon til grunnet etter fordrøyning. For ikke å overbelaste ledningsnettet stilles det strengere krav til fordrøyning slik at dette blir en kombinert Trinn 2 og 3 løsning.

Summen av tiltak vurderes å bedre overvannssituasjonen fra dagens situasjon og være robust mot fremtidige endringer i klima.»

Kommunen har stilt spørsmål til om det er avsatt tilstrekkelig plass til overvannshåndtering.

Fagrådgiver fra Sweco har gitt følgende utdypende tilbakemelding:

«Volum er beregnet, og areal til og plassering av fordrøyning er indikert i notatet, men det kunne vært fordelaktig å forankre det i en overvannsplan i neste fase. Mindre regnhendelser håndteres av semi-permeable dekker, grøntarealer og grønne tak. Det legges opp til at 50% av takflatene er grønne, med

vekstgrunnlag minimum 50 cm. Takene vil dermed også ha god kapasitet til å håndtere større hendelser. Ved styrtregn vil overvann følge tomtens terreng og helning via planlagte vadi og forsengkninger. Det er lagt opp til to soner for fordrøyning som er strategisk plassert for å håndtere hele arealet tomtens utgjør og der det er muligheter for infiltrasjon (på utsiden av parkeringskjeller). Avrenningslinjer og plassering av fordrøyningsvolum er illustrert i overvannsnotat (Figur 7). Det er foreslått kassettfordrøyning med dybde 1.2 m og åpen bunn. Ved gjentakintervall $T=25$ år og klimapåslag 1,5 er det totale fordrøyningsbehovet beregnet til 386 m³ utover det som håndteres i grønne tak og grøntareal + semi-permeable dekker. Ettersom det ikke eksisterer trygge flomveier i området, og påslipp til kommunalt nett ikke må overstige 5 l/s, må fordrøyningen være større. Foreslått løsning gir et potensielt magasinivolum på 506 m³ + 38 m³ anslått volum av forsengkninger (totalt 544 m³). Dette er tilstrekkelig fordrøyningsvolum til å håndtere hendelser med 200 års gjentakintervall og varighet opptil 24 timer jfr. overvannsnotat vedlegg 1. Med tillatt påslipp til kommunalt nett på 5 l/s, vil dette volumet også kunne tømmes i løpet av 30 timer slik at det er klart til neste regnskyll.»

(For prinsipplan overvannshåndtering, se figur 38 s. 38.)

Gjennom bestemmelsene stilles det krav om godkjent overvannsplan som redegjør for behandlingen av overvann i trinnvis anleggsfase og driftsfase.

Grunnforhold og områdestabilitet

RIGeo har utarbeidet fagrapporten Geoteknisk vurdering dat. 27.04.2020. I rapporten oppsummeres situasjonen slik:

«Grunnforholdene i området består i hovedsak av fyllmasser over marine avsetninger med lag av sand og grus. Dybden til berg varierer fra 4 m til 30 m. Variasjonene i grunnforhold kan være store over små avstander. Grunnvannstanden i området er ikke kjent.

Bebyggelse over flere etasjer må forventes å måtte fundamenteres på spissbærende peler til berg. Direktefundamentering vil bare kunne vurderes ved lette konstruksjoner der det kan oppnås kompensert fundamentering ved at det graves ut for kjelleretasjer. Ved valg av peletyper må det tas hensyn til at dybden til berg varierer og at det vil kunne påtreffes skrå bergoverflate som gir fare for skrens av pelen mot berg.

Etablering av byggegrop for etablering av kjelleretasjer i området må utføres som avstivet byggegrop med bruk av spunt. Avhengig av størrelsen på byggegropa vil avstiving av spunten kunne utføres enten innvendig eller som bakforankring med stag.

Ved etablering av byggegrop i tettbygde strøk er det viktig å være oppmerksom på anleggsarbeidernes påvirkning på omgivelsene. Utgravinger og sprengningsarbeider under grunnvannstand, boring av peler, samt etablering av stagforankring av spunt vil kunne medføre poretrykksreduksjon i området rundt byggegropa.

I forbindelse med utbygginger hvor det genereres rystelser i forbindelse med grunnarbeidene anbefales det vanligvis en tilstandsregistrering av tilstøtende nabobygg med utstrekning i henhold til NS 8141. Før detaljprosjektering av utbyggingen i området må det utføres supplerende grunnundersøkelser for å kartlegge løsmassenes beskaffenhet og grunnvannstanden i området.»

RIGeo AS har, på bakgrunn av foreliggende grunnlagsmateriale, gjort en geoteknisk vurdering med utgangspunkt i NVE Veileder nr. 7-2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurderingene fremgår av notatet «Skredfarevurdering iht. NVE's retningslinjer», datert 22.01.2020. Der oppsummeres situasjonen slik:

«Den aktuelle eiendommen ligger under den marine grense, og det kan forventes marine avsetninger under et topplag av fyllmasser. Det er ikke påvist kvikkleire i eller i nærheten av planområdet. Grunn og terrengforholdene på og rundt tomta tilsier at det ikke er fare for skred i området eller som kan bre seg inn i området.

Vår geotekniske vurdering har tatt utgangspunkt i Prosedyre for utredning av aktsomhetsområder og faresoner (se kapittel 4.5 i NVE Veileder nr. 7-2014). I henhold til kriteriene angitt i denne, anser vi ikke at det er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet.»

I bestemmelsene stilles krav til supplerende grunnundersøkelser for kartlegging av løsmassers beskaffenhet og grunnvannstand.

Støy

Sweco har foretatt støyberegninger og gitt støyfaglige råd i utarbeidelsen av planforslaget. Vurderingene inngår i rapporten «Støyfaglig utredning», sist revidert 08.05.2020, som ligger som vedlegg til saken. I rapporten oppsummerer Sweco situasjonen slik:

«I forbindelse med regulering av Sterudkvartalet i Moss sentrum, har Sweco på oppdrag for Oslo House gjennomført beregninger av støy fra vegtrafikk til bygninger og terreng. Andre støykilder er også kort vurdert.

Moss kommunes planbestemmelser har definert en avvikssone for sentrumsområder der det kan vurderes å tillate etablering av nye bygg i støysonene. Planbestemmelsene har ikke spesifisert krav til avbøtende tiltak som må inkluderes for å få tillatelse til å oppføre ny bebyggelse i avvikssonen. Vurderinger i denne rapporten er dermed basert på eksempler på krav til avbøtende tiltak gitt i støy-retningslinjen T-1442, med bl.a. krav til stille side, uteplass under grenseverdi og balansert ventilasjon.

For de fleste byggene med fasader over grenseverdi, vil det, med tilrettelagt planløsning og utforming av byggene, være mulig å inkludere avbøtende tiltak.

For Bygg E vil det med nåværende utforming ikke være mulig å ha gjennomgående leiligheter og oppnå stille side. For det nordlige hjørnet av Bygg D, mot Kongens gate, er det utfordrende å få til en planløsning som overholder krav til stille side.

Spesielt for byggene med fasade direkte mot Kongens gate og Gregers gate, Bygg D, E, F, K og L, må det utføres detaljberegning av innendørs lydnivå for å sette krav til lydreduksjon til fasadeelementer. Dette gjelder både for ekvivalent lydnivå og for maksimalnivå på natt. Det forutsettes at boligene har balansert ventilasjon.

Støynivå på tilnærmet hele uteområdet og på takterrasser vil være under grenseverdi på $L_{den} 55$ dB og vil inngå som godkjente uteoppholdsarealer. For bygg G, I og deler av H kan det være behov for støyskjerming dersom balkonger skal vendes ut mot Svaebakken eller Gregers gate.»



Figur 42 Støykart fra Sweco (Bebyggelse er ikke oppdatert i tråd med siste justeringer)

Forurensset grunn

Sweco har gjennomført en historisk kartlegging av forurensset grunn i området. Arbeidene er oppsummert i notatet «*Historisk kartlegging forurensset grunn*», sist revidert 06.05.2020.

Det foreligger mistanke om forurensning av grunnen i hele tiltaksområdet. Det er planlagt å utføre terrenginngrep (herunder både oppfylling, planering og/eller graving). På bakgrunn av dette anbefales det at områdene undersøkes i forkant av terrenginngrep. Dersom det påvises forurensset grunn innenfor tiltaksområdet skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser iht. forurensningsforskriften.

Krav til gjennomføring av miljøgeologiske undersøkelser, og eventuell tiltaksplan ved funn, er sikret i bestemmelsene.

Luftkvalitet

Kvaliteten på byluften er for tiden tilfredsstillende i Moss sentrum, jfr. resultatet av luftkvalitetsmålinger som finnes tilgjengelig på www.luftkvalitet.info.

Moss kommune har sammen med Statens vegvesen opprettet en målestasjon for svevestøv og nitrogendioksid (NO₂). Svevestøv ble målt i 2011/2012 og ble tatt opp igjen i 2016. Resultatene fra målingene viser at Moss kommune ligger under nasjonale grenseverdier. Resultatene viser imidlertid tidvis høye konsentrasjoner av finstøv (PM 2,5), spesielt når det er kaldt vær med lite vind. I perioder når veibanen tørker opp, særlig spesielt på senvinteren, viser resultatene også høye konsentrasjoner av veistøv (PM10).

Aktuelle tiltak for å redusere at finstøv og veistøv forurensar byluften er renhold av gater, spesielt på senvinteren, utskifting av gamle dieslbiler med nye lavutslippsbiler og utskifting av gamle vedovner med nye rentbrennende ovner. Sterudkvartalet vil tilrettelegge for elbiler og kun benytte rentbrennende ovner ved eventuell tilrettelegging for vedfyring i leiligheter og/eller næringslokaler.

I oktober 2017 ble det igangsatt målinger av NO₂ i Østfold. Alle målingene viser konsentrasjoner under nasjonale grenseverdier. Overgang fra dieslbiler til elektriske biler vil redusere konsentrasjoner av NO₂.

Etablering av nye boliger og næringsarealer i Sterudkvartalet vil trolig ikke påvirke luftkvaliteten i Moss sentrum i negativ retning.

Klima og miljø

Konsentrert utvikling i sentrum, nært kollektivtilbud og med blandede bruksformål, bidrar til å begrense fremtidig transportbehov og bilbruk.

Før plansaken sendes til annengangsbehandling, skal det utføres et klimagassregnskap som kan legges til grunn for vurderingen av bevaring/transformasjon av Kongens gate 21.

Risiko- og sårbarhet

Sweco står bak utarbeidelsen av Risiko- og sårbarhetsanalysen som inngår i saken, datert 13.05.2020, rev. 17.12.2020.

ROS-analysen har identifisert fire mulige hendelser som er av en slik karakter at de utgjør en risiko som må håndteres i reguleringsplan. Det er funnet som er av en slik karakter at de utgjør en risiko som må håndteres i reguleringsplan. Dette gjelder to hendelser knyttet til grunnforhold; masseutglidning og fare for setningsskader, regnvannsflom og fare for grunnforurensning. Risikoen kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak slik reguleringsplan og fagnotat legger opp til.

Det må gjennomføres geotekniske undersøkelser og undersøkelser av grunnvannstanden, og prosjektet må prosjekteres ut fra funnene i disse undersøkelsene for å unngå risiko.

Området og bygningene må planlegges og prosjekteres slik at overvannet håndteres lokalt, etter tre-trinnstrategien for overvann. Terreng og bygg må prosjekteres slik at flomskader unngås.

Det skal utføres miljøtekniske grunnundersøkelser som følges opp med en tiltaksplan dersom det blir funnet forurensset grunn.

Alle temaene er godt ivaretatt gjennom krav i reguleringsbestemmelsene.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Juridiske forhold

Kommunen har stilt krav om felles planlegging av hele Sterudkvartalet som består av ni eiendommer og fem ulike grunneiergrupperinger. Planforslaget er, etter avtale med bl.a. kommunen, utarbeidet med helhetlige og felles løsninger som ikke fullt ut er forholdt til dagens eiendomsinndeling.

Underveis i planprosessen har det fremkommet et klart ønske fra kommunen om at forbindelsene gjennom kvartalet skal skilles ut som egne formål og ikke inngå i uteoppholdsareal for utbyggingsområdet.

Det er følgelig behov for en justering av eiendomsgrenser, enten gjennom private grensejusteringer eller urbant jordskifte.

Planen forutsetter felles avkjørsler, delvis felles parkeringsanlegg, felles uteoppholdsareal og felles ansvar for opparbeidelse av de allment tilgjengelige forbindelsene gjennom kvartalet. I tillegg utløses krav om tilpasning/oppgradering av offentlig, teknisk infrastruktur.

Ansvar for opparbeidelse av utearealer er forsøkt løst gjennom forslag til rekkefølgekrav. I tillegg må det søkes inngått privatrettslige avtaler mellom grunneierne innenfor planen.

Andre forhold

Renovasjon

Sweco har utarbeidet notatet «*Renovasjonteknisk system for Sterudkvartalet pr. mai 2020*», datert 13.05.2020

Renovasjonsløsningen er så langt basert på nedgravde avfallscontainere for kildesortert husholdningsavfall og næringsavfall. De nedgravde containerne er planlagt plassert på fire lokaliteter som angitt på figur 43.



Figur 43 Mulig lokasjon for renovasjon

Moss kommune arbeider for etablering av avfallssug i Moss sentrum. Et avfallssugssystem er arealeffektiviserende og forenkler renovasjon av tettbygde områder. Det bør avklares om, og evt. når, det skal etableres avfallssug i nærområdet til Sterudkvartalet.

Det er avklart med Moss kommune ved ansvarlige for renovasjon at det er akseptabelt at renovasjonsbiler rygger over fortau. Dette må også avklares med Moss kommune ved ansvarlige for vei.

Før renovasjonsbehovet kan dimensjoneres må det avklares hvor stor næringsandel, og hvilke typer næringsvirksomheter som skal etableres. Antall boliger må også være avklart.

Brannstrategi

Som del av planarbeidet har brannrådgiver fra Sweco utarbeidet et notat som redegjør for brannstrategi og retningslinjer som skal hensyntas ved etablering av oppstillingsplasser og vannforsyning. Dette skal sikre tilstrekkelig tilrettelegging for brann- og redningsmannskaper i området. Notatet «Tilrettelegging for brannvesenet» er sist revidert 05.05.2020 og ligger som vedlegg til saken.

I notatet angis det også krav i forbindelse med brannspredning mellom byggverk for å sikre at riktig brannbeskyttelse mellom byggene blir implementert tidlig i planleggingen.

Det tas sikte på tre oppstillingsplasser for brannbil mellom planlagt bebyggelse. Boenheter som ikke kan nås via disse plassene, eller fra gate må sikres tilgang til to trapperom, evt. via svalgangsløsning.



Figur 44 Planlagte oppstillingsplasser for brannbil

3 MEDVIRKNING

3.1 Kunngjøring og varsling

Forslagsstiller kunngjorde og varslet oppstart av planarbeidene i juni 2019, med høringsfrist 19.08.2019. Oppstart ble kunngjort i Moss avis 29.06.2019 og digitalt på kommunens hjemmeside få dager etter. I tillegg ble offentlige organer, naboer og andre rettighetshavere varslet per brev av 26.06.2019. Det kom inn 23 uttalelser.

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. Javad 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. Bjørg 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 Sølvberg, Skoggt. 10 (gnr./bnr. 2/1829/9)	23.08.2019

3.2 Behandling av innkomne uttalelser

Offentlige instanser

1. Hafslund Nett

Sammendrag:

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Moss kommune. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere.

Det er høyspenningskabler innenfor planområdet. Det må bestilles kablepåvisning for å få lokalisert omtrentlig plassering i terrenget. Det kan normalt iverksettes tiltak inntil 1m fra kablegrøftens ytterkant. Det er viktig at tilkomst til kabelgrøfter ikke hindres og at inngripen i terrenget ikke medfører endring av overdekning over kabler.

HN har to nettstasjoner i rom i bygg i dag (gnr/bnr: 2/1825 og 2/1421). Det kan bli behov for ny nettstasjon for å sikre strøm til ny bebyggelse. HN ber om at forslagstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Det beskrives adkomst, dimensjonerings- og plasseringskrav til nye nettstasjoner som enten etableres frittliggende eller i egne rom.

Det bes om at avstandskrav sikres konkret med byggegrenser i plankart. Dersom planen ikke har satt av areal til nettstasjon bes det om at avstandskrav sikres i bestemmelser.

Det gis generelle opplysninger om kart over nettselskapet sine anlegg, kostnader, inntegning på kart osv.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har gjennom sin fagrådgiver i Sweco hatt møte med Elvia (tidl. Hafslund nett) for å avklare kapasitet for elforsyning samt hva som skal til for å ta hensyn til eksisterende el-anlegg og høyspenningskabler i området. Se også egen fagrapport som belyser sannsynlig effektbehov. Det vil trolig bli behov for nye nettstasjon(er) som del av utbyggingen. Disse skal iflg. bestemmelsene integreres i ny bebyggelse.

Hensyn ved omlegging av eksisterende anlegg og høyspenningskabler og krav til el.forsyning vil bli ivaretatt i videre planlegging. Videre prosjektering vil bli utført i samarbeid med netteier.

2. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE

Sammendrag:

Det er gitt generelle innspill om NVEs interesseområder.

På reguleringsnivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av fare for skader fra flom, erosjon og skred. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det settes av tilstrekkelig areal til tiltak.

Det opplyses om evt. konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak. Videre påminnes det om tidlig involvering av evt. berørte energiselskap dersom planen kommer i berøring av energiinteresser.

Forslagsstillers kommentar:

Temaene overvannshåndtering og grunnforhold/skredfare er utredet gjennom egne fagrapporter som følger planforslaget. Krav til videre oppfølging, bl.a. vurdering av områdestabilitet med tilhørende grunnundersøkelser samt overvannsplan med redegjørelse, er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Skredfarevurdering inngår som del av planforslaget.

3. Fylkesmannen i Oslo og Viken

Sammendrag:

Fylkesmannen kommenterer at det er uheldig at planinitiativ ikke var lett tilgjengelig på kommunens nettsider og at de ikke hadde funnet referat fra oppstartsmøte. Videre kommenteres det at selv om planinitiativet har utførlige redegjørelser for løsninger og arealbruk, så håper de at det ikke blir vanskelig å ta hensyn til og innarbeide innspill og merknader før planforslag sendes til politisk behandling.

Planområdet ligger sentralt og det må forventes effektiv arealbruk og høy grad av utnyttning. Fylkesmannen forventer at det settes en streng maksimumsnorm for bilparkering, samt minimumskrav til sykkelparkeringsplasser. Det må vurderes å legge parkering i P-kjeller, og legges til rette for el-ladepunkter. Det bør utarbeides en helhetlig behovsvurdering for parkering i området.

Det anbefales at det utarbeides plankart i flere nivåer der sentrumsformål konkretiseres for større forutsigbarhet/styringsmulighet. Det kan være potensiale for konflikter mellom boliginteresser og annen bruk som servering (støy) osv., og plassering av slike funksjoner bør vurderes lagt i andre bygg enn der det er boliger.

Det forventes at det legges til rette for gode utearealer på bakkeplan for lek, aktivitet og sosiale møter for alle aldersgrupper.

Det anbefales et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med varighet på under 3 timer. Tiltak for overvannshåndtering bes vurdert som en del av planarbeidet.

Relevante statlige planretningslinjer/-bestemmelser som gir føringer for planarbeidet er listet opp.

I tillegg er følgende generelle temaer vurdert som viktige i planområdet:

- Barn og unge, medvirkning og levekår – opparbeidelse av lekearealer må sikres i rekkefølgebestemmelser
- Estetisk utforming – landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges.
- Universell utforming – planen bør stille tydelige krav til universell utforming
- Blå-grønn struktur – det vises til DN-håndbok og veiledere. Det er viktig å bevare og etablere ny blå-grønn struktur
- Naturmangfold – planlegging må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Kunnskap om området må fremskaffes og vurderingene som gjøres skal fremgå.
- Fremmede skadelige arter – området må undersøkes for fremmedskadelige arter, og spredning skal bekjempes. Til- og fra transporterte masser må underlegges kontrollrutiner.
- Samfunnssikkerhet og klimatilpasning DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging anbefales. Det er krav om risiko- og sårbarhetsanalyse.
- Støy og luftkvalitet – Det vises til retningslinje T-1442/2016 og T-1520. Det må stilles konkrete krav til avbøtende tiltak, bebyggelse og uteområder.
- Terrenginngrep og masseforvaltning – Det bør stilles krav til å utrede massebalansen og vurdere plangrep som reduserer masseoverskudd.
- Grunnforurensning – det må vurderes om det er behov for grunnundersøkelser.

- Klimagassutslipp og energi – det skal planlegges for reduserte klimagassutslipp gjennom gode løsninger for energiforsyning, arealbruk og transport. Reguleringsplanen må følge opp relevante føringer fra kommunens klima- og energiplan.

Det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget legger til rette for konsentrert utnyttelse og blandet arealbruk (bolig, kontor, handel, hotell, tjenesteyting, med stor grad av utadrettete funksjoner på gateplan). Det er tilrettelagt for en viss grad av fleksibilitet mellom ulike formål, både plassering og andelsfordeling, for å gjøre planen mer robust for evt. markedssvingninger og mulig transformasjon over tid.

Foreslåtte parkeringsbestemmelser er basert på tall i Sentrumsplanen, men uten minimumskrav til bilparkering. For sykkelparkering stilles det kun minimumskrav.

Gode utearealer, på bakken og på tak, har fått stor prioritet i planforslaget og er sikret gjennom til dels detaljerte krav i bestemmelsene (krav til vekstlag, integrerte arealer for lek, materialkvalitet osv.). I tillegg stilles det krav til helhetlig utomhusplan, basert på prinsipper i illustrasjonsprosjektet, før første tillatelse til tiltak. Allment tilgjengelige passasjer og felles uteoppholdsareal for boliger er sikret som egne formål i plankartet, for økt forutsigbarhet.

Ved beregning av overvannsmengde skal klimapåslag 1,5 legges til grunn (iht. krav fra kommunen).

Øvrige opplistede temaer er i all hovedsak belyst og sikret i planforslaget.

4. MOVAR – Mossregionens interkommunale brann og redning

Sammendrag:

Det forutsettes at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap er ivaretatt. Det listes opp hovedpunkter som forutsettes ivaretatt i planen - vannforsyning, innsatstid, høydeberedskap osv. Videre forutsettes det at fremtidig bebyggelse samsvarer med lokalt brannvesens dimensjonering og at det hensyntas i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget er utarbeidet i samråd med brannrådgiver fra Sweco. De har også utarbeidet et notat som angir retningslinjer som skal hensyntas ved etablering av oppstillingsplasser og vannforsyning for å sikre tilstrekkelig tilrettelegging for brann- og redningsmannskaper i området.

Krav i TEK 17 legges til grunn.

I notatet inngår også en situasjonsplan med planlagte oppstillingsplasser for brannbil.

5. Moss kommune, Miljørettet Helsevern i Mossdistriktet

Sammendrag:

Planen åpner for en positiv utvikling av Moss sentrumsområde. Sterudkvartalet har potensiale for å bli et innholdsrikt og variert boligområde, gjerne med sammenblanding av næring som butikker, tjenester og utesteder så sant støy ikke fører til støybelastning for beboere. Det oppfordres til varierende leilighetssammensetning som slipper til førstegangskjøpere.

Det forutsettes at UU ivaretas i boliger og uteområder. Høydeforskjeller i planområdet skaper utfordringer, og det er viktig å tenke på sikkerheten når det blir glatt om vinteren. Det er viktig at grønt området bevares så langt som mulig og suppleres. Lekearealer må være i tråd med KP-bestemmelser og ha et variert tilbud for alle aldersgrupper. Støykrav i KP må ivaretas for boliger, utearealer og under byggeprosessen.

Det anbefales utvikling av en helhetlig kvartalsplan som knytter kvartalet til omkringliggende bystruktur (gateforløp, plasser, forbindelser, kvartaler). Det anbefales en samlet detaljreguleringsplan for Sterudkvartalet og Skoggata 4-8 for å tilrettelegge for tilknytning mot Dronningensgate-kvartalet.

Forslagsstillers kommentar:

Planen sikrer minimum 50 % boligandel med variert leilighetssammensetning.

De store høydeforskjellene gjør det vanskelig å ivareta universell utforming av alle forbindelser gjennom kvartalet uten at det forringer prosjektet vesentlig. Hovedandelen av uteområdene vil likevel bli tilrettelagt. Krav til bebyggelsen vil bli ivaretatt.

Det store bøketreet i midtre del av kvartalet skal bevares som del av planen. Det sikres gode vekstvilkår for beplantning av uteområdene på bakken og på tak. Planområdet vil etter utbygging fremstå langt grønnere enn det gjør i dag.

Planforslaget omfatter hele Sterudkvartalet, inklusiv de områdene som alt er bebygget. Kvartalet er planlagt helhetlig, delvis uten hensyn til dagens eiendomsgrenser, for å sikre en best mulig plan for det store sentrumskvartalet. Planen sikrer også allment tilgjengelige passasjer gjennom storkvartalet.

6. Moss kommune, Kommunalavdeling kultur og oppvekst v/Byantikvar Berit Kolden

Sammendrag:

Det påpekes at dette er et viktig historisk område i Moss som omfatter verneverdige bygninger og grenser til hensynssone bevaring kulturmiljø. Det vises til tidligere uttalelse til planinitiativ (datert 16.01.2019), se under.

Det opplyses at kommunen vil gjennomføre en DIVE-analyse av Sterudkvartalet. Hensikten er å kartlegge historiske bygninger fra 1800 – 1970 og vurdere kulturminneverdien. Analysen vil gi anbefalinger til reguleringsplanen ift volum, høyder og utforming av bebyggelsen.

Vedlegg ved planinitiativ datert 16.01.2019:

Området ligger innenfor den eldste delen av Moss sentrum og er berørt av vernehensyn på flere kanter. Det er viktig med god kunnskap om, og vurdering av, det historiske miljøet slik at ny bebyggelse kan underordne seg dette.

Det anbefales at fylkeskonservator involveres i prosessen fra starten av planarbeidet, slik at viktige føringer avklares tidlig. Det anbefales også gjennomført en DIVE-analyse som vil kartlegge vernestatus og handlingsrommet for videre planlegging. Det bør utføres en konsekvensanalyse for planområdet.

Det redegjøres for den historiske betydningen av dette området, samt dilemmaer som må avklares ifm utarbeidelse av nye planer.

Volumer, bygningsstrukturer, høyder, tak, materialer og farger legger føringer for det nye. Viste skisser legger i liten grad opp til dette.

Rygger/Våler sparebank, også kalt «Sparebankbygget», foreslås sikret gjennom hensynssone bevaring kulturmiljø H570, som et av tre sentrale anlegg som er gode eksempler på strukturalismen i Moss sentrum.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har hatt jevnlig kontakt med Byantikvaren underveis i planarbeidet. Bl.a. ble det 06.04.2020 avholdt møte for gjennomgang av verneinteressene i planforslaget. (Fylkeskonservator ble invitert, men hadde ikke anledning til å delta.)

I løpet av planprosessen har Byantikvaren åpnet for rivning av Sparebankbygget og bakgårdsbebyggelsen i Kongens gate 17. (I planforslaget åpnes det for rivning eller bevaring / transformasjon av Sparebankbyggets hovedvolum. De lavere delene er forutsatt revet.)

I plankartet er det medtatt hensynssone bevaring kulturmiljø i tråd med avgrensningen i Sentrumsplanen. I tillegg er det medtatt egen hensynssone for Skoggata 10. I tilhørende bestemmelser er det medtatt føringer for ny og eksisterende bebyggelse fordelt på gater. Hensynet til verneverdier, kulturmiljø og kulturminner er også sikret gjennom en generell bestemmelse gjeldende for hele planområdet.

WSP Norge har på vegne av Byantikvaren utarbeidet DIVE-analyse for Sterudkvartalet, datert 09.10.2019. Kommunen og Byantikvaren har bekreftet at denne ivaretar kravet til konsekvensutredning.

7. Østfoldmuseene

Sammendrag:

Kvartalet ligger i et av de eldste byområdene i Moss og representerer bygninger og gatestrukturer fra flere perioder.

Det anmodes om at funkisbygget Sterudgården, Kongensgate 19, bevares i sin helhet og gis det nødvendige uterom mot vest. Videre oppfordres det til at neon-taklysreklamen på toppen av frontfasaden bevares og istandsettes.

Forslagsstillers kommentar:

Sterudgården bevares som en viktig del av planen. Ny nabobebyggelse skal plasseres med avstand til, og visuelt underordne seg, funkisbygget.

8. Statens Vegvesen (SVV)

Sammendrag:

SVV uttaler seg som fagorgan med sektoransvar for bl.a. trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, UU, støy og luftforurensning.

SVV deltar i Miljøløftet Moss som bl.a. jobber for 0-vekst i persontrafikken. Samordnet areal- og transportplanlegging står sentralt, med arealbruk som et av virkemidlene. SVV er positive til at det legges opp til å transformere eksisterende arealer i Moss sentrum, med en høy utnyttelsesgrad.

Trafikale konsekvenser og løsninger må beskrives i planen. Konfliktnivået mellom ulike trafikanter må minimeres. Frisikt må ivaretas ved kryss, avkjørsler, ramper til p-kjeller og i løsninger for renovasjon. Frisikt ivaretas ved hensynssoner og i bestemmelser.

Skoggata er del av hovednettet for sykkeltrafikk i Moss og Rygge. Areal til sykkelanlegg bør vurderes i reguleringsplanen, f.eks. tosidig sykkelfelt.

Planen må redegjøre for hvordan kollektivtransporten betjener området, inkl. tilgjengeligheten fra planområdet til holdeplassene.

Parkeringsløsning bør beskrives. Planbestemmelsene skal bl.a. stille maksimumskrav til antall biloppstillingsplasser, tilrettelegging for lading av el.biler og i tillegg krav til minimumsantall og kvalitet på sykkelparkeringsplasser.

For støy, luftkvalitet og universell utforming henvises det til gjeldende retningslinjer og lovverk. Planen må redegjøre for hvordan disse hensynene er ivaretatt, bl.a. skal transportsystemet være universelt utformet.

Planen bør legge til rette for trafiksikker anleggsperiode, og advarer særlig mot mangelfull tilrettelegging for gående og syklende. SVV anbefaler planbestemmelse som inkluderer trafiksikkerhetstiltak i perioder med anleggsarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

Trafikale konsekvenser er redegjort for gjennom vedlagte trafikkanalyse utført av Sweco. I analysen belyses også kollektivtransporttilbudet for planområdet.

Avkjørsler og frisikt er sikret i tråd med kommunens anvisninger.

Parkeringsløsning (felles, underjordisk anlegg) og avkjørsler er sikret i kart og bestemmelser. Krav til parkering er basert på tall i Sentrumsplanen, men er noe redusert for boliger. Det angis ingen minimumsnorm for bilparkering. For sykkelparkering stilles det kun minimumskrav.

Støy, luftkvalitet og universell utforming er redegjort for og sikret. Plasseringen av offentlig samferdselsanlegg er ikke endre, men disponeringen er foreslått noe omfordelt. Gjennom planen

bedres fremkommeligheten og sikkerheten for myke trafikanter gjennom bredere fortau, bedre tilrettelegging for sykkel og fjerning av gateparkering.

I bestemmelsene er det medtatt krav om miljøoppfølgingsplan, bl.a. «*med særlig fokus på trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter i anleggsperioden*».

9. Østfold Fylkeskommune

Sammenheng:

Planen må forholde seg til gjeldende fylkesplan og redegjør for eksisterende reguleringsplaner, kommunedelplan for sentrum og kommuneplanens arealdel i og i tilknytning til planområdet.

I varselet står det at planen skal utredes etter vedlegg 2 i forskrift om konsekvensutredning. Ved offentlig ettersyn bør det redegjøres for behov for særskilt redegjørelse for planens virkning eller foretas grundige redegjørelser i planbeskrivelse.

Det siteres utvalgte bestemmelser fra Sentrumsplanen som berører kulturminnevern og bevaring. Fylkesrådmannen forutsetter at bestemmelsene i Sentrumsplanen legges til grunn for videre planarbeid, også for høydenes maks grense. De mener at ønsket variasjon kan oppnås ved å bygge lavere enn maks høyde. De forutsetter at ny bebyggelse innenfor planområdet tilpasser seg og underordner seg vesentlige vernehensyn både innenfor og utenfor planområdet, slik at kulturmiljøet ikke blir forringet. For å sikre 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.

Det henvises til Riksantikvaren veileder «Bystrategi» (2017) for historiske byområder med anbefalinger til hvordan ny bebyggelse kan tilpasses historiske byområder.

Det påpekes at manglende tilpasning til den verneverdige bebyggelse kan bli møtt med innsigelse fra Fylkesrådmannen. Både plankart og bestemmelser må speile de verneverdige forhold.

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. Ny bebyggelse må harmonere og om nødvendig underordne seg dagens bygningsmasse. Det listes opp anbefalinger for å sikre gode illustrasjoner og analyser som vurderingsgrunnlag.

Høyder ut over Sentrumsplanen bes begrunnet. Høyder og utnytting må vurderes ift landskap og eksisterende bebyggelse. De ser store fordeler ved at det stilles krav om oppdeling og variasjon av bebyggelsen.

De anbefaler at parkeringsdekningen holdes lav. P-anlegg i kjeller vurderes opp mot fare for skader ved overvann. Det bør også legges til rette for sambruksløsninger der mulig.

Barn og unges interesser må sikres, bl.a. gjennom avsetting av leke/fellesareal. Det må redegjøres for om tiltaket fører til endringer for barn og unge. Innspill fra barnas talsperson må synliggjøres ved offentlig ettersyn. Det anbefales at planen sikrer tilstrekkelig avstand mellom utearealer for barn med byggegrense og rikelig avstand til trafikk slik at sikkerhet ivaretas.

Utearealer/grønnstruktur, lekeplasser, gang- og sykkelveier osv. må sikres med rekkefølgebestemmelser.

Til slutt listes det opp andre viktige temaer i planarbeidet: Risiko og sårbarhet, geoteknikk/rasfare, flom og overvann, støy, luftkvalitet, trafikkforhold, klima og energi, vegetasjon og grønnstruktur, kollektivtrafikk, UU, ladestruktur for el-biler, parkering og planfremstilling.

Forslagsstillers kommentar:

For forhold vedr. vernehensyn henvises det til punkt 6 over (behandling av uttalelser fra Byantikvaren). De største byggehøydene er plassert der omkringliggende bebyggelsen i dag er høyest, og trapper seg ned mot den eldre, lavere bebyggelse mot nord og vest.

Det planlegges felles parkeringsanlegg og relativt lav parkeringsdekning og -norm, noe lavere enn maks.krav i Sentrumsplanen.

Planen tilrettelegger for gode, skjermede uterom som er tilrettelagt for alle aldersgrupper, deriblant barn og unge.

Rekkefølgekrav sikrer opparbeidelsen av allment tilgjengelige gangpassasjer gjennom kvartalet, i tillegg til felles uteoppholdsareal og lek på bakkeplan for nye boliger.

10. Bane NOR

Sammendrag:

Opprinnelig varsel om planoppstart (26.06.2019) ble ikke arkivert og omfordelt til videre saksbehandling i Bane NOR på grunn av en feil. 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. Planområdet for Sterudkvartalet, berører ikke sikringssone for jernbanetunnel (H190) i den nye jernbaneplanen. Det vurderes derfor at planen ikke berører jernbaneinteresser knyttet til ny jernbanetrasé i Moss.

Forslagsstillers kommentar:

Sikringssone i nevnte reguleringsplan (planID 369) ligger delvis innunder Gregers gate. Sikringssone H190 er følgelig medtatt i plankartet med tilhørende bestemmelse. Eventuelle tiltak innenfor sikringssonen skal forelegges jernbanemyndigheten, dvs. Bane NOR.

Gjennom bestemmelsene oppheves samtidig sikringssone i eldre reguleringsplan, planID 271 (1999), innenfor planområdet.

Privat**11. Nabo Per Olav Busch, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/1)***Sammendrag:*

Vansjø Boligbyggelag (VBBL) er meget kritiske til at det ble sendt ut nabovarsel med svarfrist midt i fellesferien og vil sende melding til Moss kommune om fristforlengelse til 10 august. De varsler at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for sin eiendom. VBBLs oppfatning er at ulike prosjekter må behandles likt med hensyn på Sentrumsplanen i Moss.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller opplever at Sentrumsplanens intensjoner er godt ivaretatt i planforslaget. Sterudkvartalet ligger i sentrum av Moss. Både Sentrumsplanen og kommuneplanen legger her opp til en større bebyggelsestetthet. Høydene i planforslaget varierer, bl.a. for å ivareta eksisterende og omkringliggende bebyggelse.

Forslagsstiller er noe usikker på hvilke ulemper det henvises til i merknaden. Planforslaget ligger nord for Svaebakken 8 og vil ikke påvirke eiendommens solforhold. Planforslaget ventes å tilføre nærområdet nye kvaliteter gjennom blandet og til dels utadrettet arealbruk, og varierte, inviterende uterom.

Hensynet til nabobebyggelsen vil bli nærmere vurdert i den videre planleggingen.

12. Nabo ITD Eiendom v/Javad Sultan, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/17)*Sammendrag:*

ITD Eiendom AS varsler at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for sin eiendom. ITD Eiendom ASs oppfatning er at prosjekter må behandles likt mhp. Sentrumsplanen i Moss.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til forslagsstillers kommentarer til uttalelse nr. 11.

13. Nabo Lisbeth Andresen, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/10)*Sammendrag:*

Lisbeth Andresen har innsigelse mot avvik fra Sentrumsplanen, som medfører ulempe for sin eiendom. Ulike prosjekter må behandles likt mhp. Sentrumsplanen i Moss.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til forslagsstillers kommentarer til uttalelse nr. 11.

14. Terje Skovdal, Kongensgt 25 D (gnr./bnr. 2/1425/20)*Sammendrag:*

Terje Skovdal ber om at innkjøringen til parkeringskjeller for Kongens gate 25 må ivaretas, både i og etter byggetiden. Det kan også vurderes å forby gateparkering rett foran innkjøring til parkeringskjeller (2 plasser).

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller er usikker på hvor denne avkjørselen er plassert, men kan ikke se at avkjørsler mot det aktuelle kvartalet vil bli uheldig berørt av planforslaget. All gateparkering i Gregers gate er i planforslaget foreslått fjernet til fordel for bredere fortau og bedret fremkommelighet for myke trafikanter.

15. Rune Haukland, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/8)*Sammendrag:*

Rune Haukland er meget kritisk til at det sendes ut nabovarsel med svarfrist midt i fellesferien. Han varsler at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører stor ulempe for sin eiendom. Hans oppfatning er det at ulike prosjekter må behandles likt for loven. Han mener at situasjonsplanen viser at prosjektet vil bli for høyt, stort og tett på den eksisterende tomten.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til forslagsstillers kommentarer til uttalelse nr. 11.

16. Ronny Olav Olsen, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/12)*Sammendrag:*

Vansjø Boligbyggelag (VBBL) er meget kritiske til at det ble sendt ut nabovarsel med svarfrist midt i fellesferien og vil sende melding til Moss kommune om fristforlengelse til 10 august. De varsler at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for sin eiendom. VBBLs oppfatning er at ulike prosjekter må behandles likt mhp. Sentrumsplanen i Moss.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til forslagsstillers kommentarer til uttalelse nr. 11.

17. Jan Olav Eskedal, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/32)*Sammendrag:*

Svaebakken 8 BL er meget kritiske til at det sendes ut nabovarsel med svarfrist midt i fellesferien. De varsler at det vil bli gjort innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for sin eiendom. Svaebakken 8 BLs oppfatning er at ulike prosjekter må behandles likt mhp. Sentrumsplanen i Moss.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til forslagsstillers kommentarer til uttalelse nr. 11.

18. Bjørg Stamnes Haukland, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/8)*Sammendrag:*

Bjørg Stamnes Haukland mener at slike varsler burde ikke sendes ut i fellesferien. Hun mener det ser ut til å bli et enormt prosjekt som vil ruve høyt og ødelegge for mange naboeiendommer. Sentrumsplanen må følges slik at det blir bygd i forhold til eksisterende bygg og høyder. Hun varsler at nærmere innsigelse vil komme senere.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til forslagsstillers kommentarer til uttalelse nr. 11.

19. Turid Annie Olsen, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/7)*Sammendrag:*

Turid Annie Olsen varsler at hun vil komme med innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for sin leilighet i Svaebakken 8 og forringer bo- og trivselskvalitet for seg og sine. Hun mener 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.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til forslagsstillers kommentarer til uttalelse nr. 11.

20. Bjørn Alf Olsen, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/7)*Sammendrag:*

Bjørn Alf Olsen varsler at han vil komme med innsigelser mot avvik fra Sentrumsplanen som medfører ulempe for sin leilighet i Svaebakken 8 og forringer bo- og trivselskvalitet for seg og sine. Han mener 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.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til forslagsstillers kommentarer til uttalelse nr. 11.

21. Kjell Arne Borge, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/11)*Sammendrag:*

Kjell Arne Borge mener at utnyttelsen av tomte er alt for høy, og at Sentrumsplanen må følges i dette byggeprosjekt når det gjelder høyder.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til forslagsstillers kommentarer til uttalelse nr. 11.

22. Liv Leirstein, Svaebakken 8 (gnr./bnr. 2/977/9)*Sammendrag:*

Liv Leirstein mener at det er urimelig å ha en så rask høringsfrist og attpå til at den går ut i fellesferien. Hun er sterkt imot at man skal fravike høydebestemmelsen i Sentrumsplanen. Hun mener at et boligårn i Svaebakken vis a vis høyblokka som ser ut til å konkurrere med høyden på høyblokka, er uhørt. Hun frykter at trærne som står «midt i kvartalet» skal forsvinne fordi det er meget viktig at flotte gamle trær i byen bevares.

Forslagsstillers kommentar:

Det henvises til forslagsstillers kommentarer til uttalelse nr. 11.

Planforslaget åpner ikke for samme byggehøyde som Svaebakken 5.

Det store bøketreet i midtre delen av Sterudkvartalet skal bevares. Det er lagt inn krav til jordlag osv. som skal sikre gode vekstvilkår for busker og trær.

23. Remi Alexander Sølvberg, Skoggt. 10 (gnr./bnr. 2/1829/9)*Sammendrag:*

Remi Alexander Sølvberg mener at det bør legges til rette for en diagonal trase for gående og syklende 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 og de største trærne må bevares. Ny bygningsmasse bør tilpasses mot hjørnet Skoggata 10.

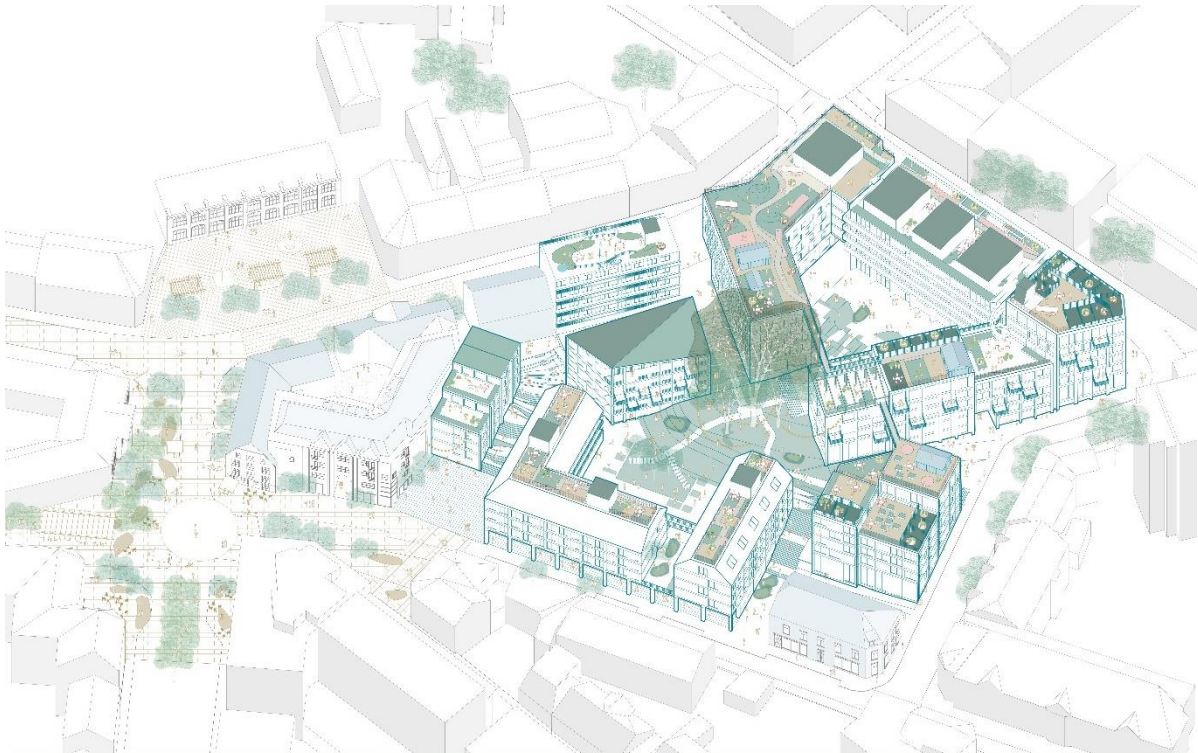
Forslagsstillers kommentar:

I planforslaget er det sikret flere allment tilgjengelige forbindelser igjennom Sterudkvartalet.

Det er sikret en grønn lunge i senter av kvartalet, med det eldre bøketreet som midtpunkt.

Hensynet til Skoggata 10 skal være godt sikret i planen, bl.a. gjennom nedtrapping av byggehøyder.

4 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE



Figur 45 Planforslaget i bymessig sammenheng

Byplangrep

Moss sentrum skal være et forbilde for bærekraftig byutvikling, basert på en helhetlig tankegang som tar hensyn til miljø, økonomi og sosiale aspekter. Sentrumsområdet må utvikles slik at de bærekraftige valgene blir attraktive og lette å velge.

Nærhetsbyen krever en helhetlig og strategisk vurdering av arealbruk, trafikal infrastruktur (gang- og sykkelveier, veier og kollektivtransport), sosial infrastruktur (offentlige institusjoner som skoler, barnehager o.a.) og rekreasjon.

Kvartalsreguleringen for Sterudkvartalet er et viktig bidrag til nærhetsbyen gjennom å tilby varierte sentrumsfunksjoner og boliger i gang- og sykkelavstand til byens mangfoldige tilbud.

Tetthet er en forutsetning for urbanitet. Bl.a. må det være en viss befolknings- og bebyggelsestetthet for å oppnå byliv gjennom døgnet. Planforslaget legger grunnlaget for at Sterudkvartalet, som et av byens mest sentrale og best forbundne kvartaler, kan utvikles med konsentrert bebyggelse og et mangfold av funksjoner, i samsvar med Sentrumsplanens målsettinger samt premissene for nærhetsbyen og bærekraftig byutvikling.

På et overordnet nivå er planforslaget et viktig bidrag til sentrumsutviklingen, med blandede formål og flere boliger i sentrum, som bidrag til mangfoldig aktivitet og byliv. De nye forbindelsene gjør byområdet mer gangbart og opplevelsesrikt. På et lokalt nivå viderefører prosjektet de stedlige kvalitetene, både historiske og nåværende, ved å bygge videre på det omliggende bymiljøets særtrekk.

Forslaget responderer på, og legger opp til å styrke, de omkringliggende områdenes egenart: Den nordlige delen av planområdet planlegges med en bymessig karakter. De urbane plassrommene rundt Vincent Buddes plass og Øvre torg trekkes inn i kvartalet. Mot Skoggata og tilhørende plassrom legges utadrettede publikumsfunksjoner på gateplan.

Mot Kongens gate beholdes den historiske karakter med vernet bebyggelse, mens ny bebyggelse trekkes bort fra Sterudbygget og lar dette fremstå som hovedmotiv på vei inn mot sentrum fra sørøst. Gatens identitet styrkes med utadrettede funksjoner på gateplan, i henhold til føringene i Sentrumsplanen. De

eldre byggenes små fotavtrykk vil kunne fasilitere mindre, kommersielle og publikumsrettede funksjoner som vil styrke Kongens gate som byggate.

Søndre del av tomten utvikles med «civic» / et mer privat preg. Her tillates boliger med forhager på gateplan mot Svaebakken og Gregers gate. Dette vil styrke området kvalitet som boligområde. Det er likevel lagt utadrettede funksjoner mot gatehjørner, slik at disse aktiviseres og bidrar til bevegelse i Svaebakken og Gregers gate.

(Muligheten for forhager for boliger langs Gregers gate er basert på nybygg i Kongens gate 21. Kommunen ønsker en vurdering av om hele eller deler av eksisterende bygg kan bevares og vil søke å få dette avklart før planforslaget sendes til 2. gangs behandling. Dersom det viser seg at eksisterende bebyggelse skal bevares vil løsning med forhager trolig bli begrenset til Svaebakken.)

Sentralt på tomten bevares det gamle, ærverdige bøketreet som har særegen kvalitet. Det grønne landskapsrommet omkring treet knyttes til forbindelsene gjennom planområdet, og bidrar som attraksjon i bevegelsen gjennom kvartaler fra gatene omkring.

Forbindelser i nærområdet trekkes gjennom Sterudkvartalet, som et finmasket nettverk for forbedret tilgjengelighet og varierte opplevelser. Samtidig brytes kvartalet ned i mindre segmenter i menneskelig skala.

Sterudkvartalet er beholdt som et storkvartal, men innenfor dette er det definert mindre delkvartaler, enkeltstående bygninger, og bygningsvolumer som føyer seg til eksisterende bebyggelse. Med dette dannes et nytt, porøst bykvartal som speiler byens mangfoldige morfologi og kvalitetene til den gangbare byen.

Den porøse morfologien gir siktlinjer inn i kvartalet, gjennom planlagte passasjer, byrom og landskapsrom med ulike karakterer og funksjoner.

Vurdering av evt. sykkelforbindelse mellom Svaebakken og Skoggata

Forslagsstiller har registrert at enkelte ønsker en kontinuerlig sykkelforbindelse i forlengelsen av Svaebakkens sør-nord-akse. Denne forbindelsen vurderes som svært uheldig for kvartalets samlede utvikling. Sykkelenes hastighet er for stor til å plasseres tett opp mot bebyggelsen. Traséen vil føre til en oppsplitting av kvartalet.

Området mot vest vil bli liggende avgrenset av Skoggata, Svaebakken og den foreslåtte sykkeltraséen. Grunnet det vernede bygget i Skoggata 10 er det vanskelig å utvikle det resterende delområdet på en god måte. Det vil ikke være tilstrekkelig plass igjen til å skape gode uteområder mellom byggene. Det vil ikke egne seg som boligområde.

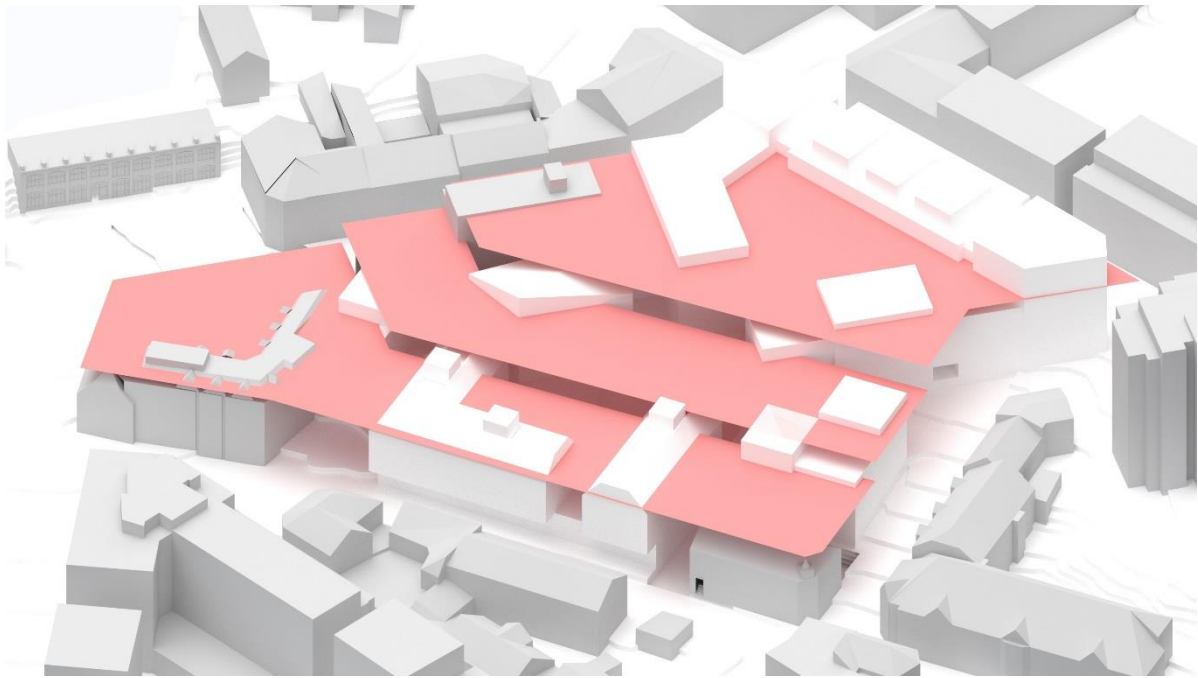
Høyder og utnyttelse

Urbanitet er uttrykk for bymessighet. Graden av urbanitet styres av den menneskelige aktiviteten i området. Det er ikke nok at området er tett bebygget og tett befolket, - det er graden av aktivitet som avgjør om området har en attraktiv urban kvalitet.

Tetthet og høyde må balanseres. Den foreslåtte planen har studert ønsket om forbindelser gjennom kvartalet (den gangbare byen) opp mot ønsket om en viss tetthet for å oppnå større grad av bymessighet. Samtidig må tetthet vurderes opp mot kvalitet på uterom og boliger hvor det bl.a. må sikres tilstrekkelig solinnslipp. Det er vurdert at deler av kvartalet tåler større høyder slik at bebyggelsens samlede fotavtrykk reduseres og de ønskede passasjer, byrom og grønne rom kan dannes. Samtidig er det viktig bebyggelsen bidrar til å forsterke omliggende gater som bygater, og at kvartalet fremstår som definert.

Enkelte steder i planen åpnes det derfor for større byggehøyder enn angitt i Sentrumsplanen. Høydene i planforslaget varierer. Samlet sett vurderes høydene å ivareta Sentrumsplanens mål om en høydemessig nedtrapping som følger terreng og hensynet til eksisterende bebyggelse og beboere.

I deler av planen er det regulert inn saltak/skråtak. Dette gir mulighet for økt høyde, samtidig som gesimsen holdes nede og fremstår mildere mot eksisterende bebyggelsen og sett fra gateplan.



Figur 46 Planforslag sett opp mot høyder i Sentrumsplanen (i rosa)

Arealbruk

Planen legger opp til blandet arealbruk, med handel, servering og service på gateplan, i tillegg til kontor, mulig hotell og en vesentlig andel boliger. Det legges opp til en fleksibilitet i fordelingen mellom ulike bruksformål for å gjøre planen mer robust og tilpasningsdyktig til ulike markedssituasjoner. Det er til gjengjeld stilt en del andre detaljerte krav som skal sikre et urbant, mangfoldig og variert storkvartal med klare materielle og opplevelsesmessige kvaliteter.

Planen åpner for noe høyere boligandel innenfor kvartalet enn det som angis i Sentrumsplanen (planforslaget åpner for inntil 85 % boliger, mot 75% i Sentrumsplanen). Forslagsstiller mener at det generelt bør stimuleres til en høyere boligandel i sentrum enn i dag, bl.a. for å stimulere til økt byliv gjennom døgnet. En noe høyere konsentrasjon i Sterudkvartalet kan bidra til dette.

Uterom og forbindelser

De nye uterommene og forbindelsene skal styrke by- og nærmiljøet, samt fungere som gode uteområder for beboere og brukere. Landskapsgrepet består av en serie av byrom med ulike karakterer: park, plass, hage og passasjer.

Gjennom kvartalet planlegges det flere passasjer som gir forbindelser til omliggende gate- og byrom. Det åpnes opp mot opplevelser og målpunkter i de nære omgivelsene. Planen sikrer bl.a. to åpninger mot Kongens gate som leder videre til Nesparken, ca. 200 m fra planområdet. I tillegg sikres det åpninger mot Skoggata, bl.a. en plassdannelse i nordre del, i forlengelsen av byrommet i enden av Dronningens gate. Det skapes også forbindelser mot sør, i forlengelsen av «skoleruta». Alle passasjene går igjennom kvartalets «grønne hjerte» som omgir det gamle bøketreet. Fra gatene skapes det siktlinjer inn i kvartalet, dets passasjer og landskapsrom.

Gangforbindelsene er planlagt ved varierende bredde, utforming og karakter for å høyne opplevelsen. Uterommene vil spenne fra smalere passasjer til åpne rom, med alt fra urbane, velfriserte soner til naturlig, ufrisert landskap. Rommene skal utformes med bevisste overganger mot bebyggelsen. (Som del av plansaken inngår dokumentet «Gangpassasjer og kantsoner» fra Edit Atelier, datert 04.09.2020, med eksempler på forbindelser og kantsoner.)

Felles for alle uteområdene, både uteoppholdsarealer og forbindelser, er at de skal utformes for variert bruk og opplevelse, tilrettelegges for alle aldersgrupper, og med lekne installasjoner innpasset i formgivningen. Hensikten er skape uterom der fantasien kan blomstre og spontan lek kan oppstå.



Figur 47 Integrert lek og lekne installasjoner

Offentlig / semiprivat / privat

Det planlegges for et spekter av offentlige og halvprivate rom innenfor kvartalet. De offentlige passasjene går gjennom hele kvartalet, mens de indre kvartalene inneholder halvprivate uterom for beboere. (Med *offentlige rom* forstås allment tilgjengelige rom.)

Overganger mellom torg/plasser og mer private utearealer skal være tydelige. Landskapsgrepet sikrer klare, offentlige forbindelser gjennom kvartalet, samtidig som de grønne kvalitetene bevares i kvartalets midtre del. Gjennom landskapsbearbeidelse skal det skapes klare skiller mellom offentlig og privat, uten bruk av gjerder. Tomtens topografi gjør det mulig å skape skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer ved hjelp av høydeoverganger og materialbruk.

Kvartalslekeplass

Ved planlegging av mer enn 150 boliger skal det ifølge Sentrumsplanen etableres Kvartalslekeplass på minimum 1,5 dekar innenfor planområdet, eller evt. i planområdets umiddelbare nærhet (maks 200 m). Arealer kommer som tillegg til uteoppholdsareal og lekeareal for boligene.

Disse kravene lar seg vanskelig løse innenfor planområdet, bl.a. pga. planområdets beskaffenhet (bl.a. topografi og eksisterende bebyggelse) og målsettingen om et variert og porøst storkvartal med mindre underkvartaler.

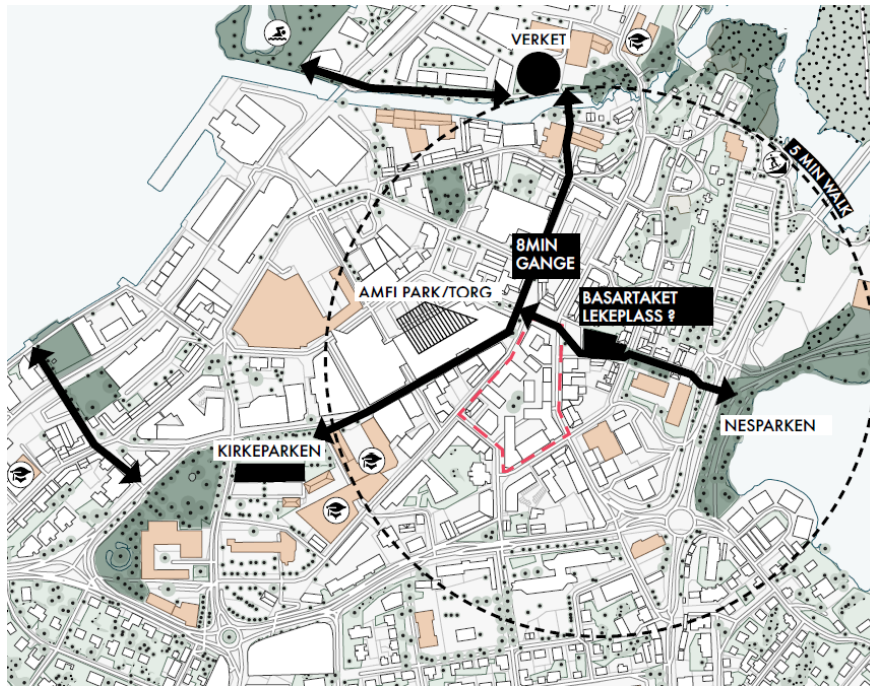
Planforslaget gjør store deler av Sterudkvartalets uterom allment tilgjengelig. Passasjene gjennom området skal ha både en urban og en landskapelig karakter. Store deler av uteområdene skal opparbeides for aktivitet og opphold for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Samtidig skal kvartalet fremstå som en del av byen.

Kommunen har bedt forslagsstiller om å sikre gangpassasjer og torg som egne formål i planen. Disse områdene skal ikke kunne medregnes som del av uteoppholdsareal for boligene i kvartalet. Planforslaget avsetter gjennom dette mer enn 1.800 m² til allmennyttig formål, med varierte arealer for bl.a. lek og rekreasjon innenfor et særegent bykvartal.

Som vedlegg til plansaken inngår notatet «Lek» som er utarbeidet av landskapsarkitektene Edit Atelier, datert 02.09.2020. Her redegjøres det for hvilke lekbare kvaliteter som planlegges innenfor Sterudkvartalet, både innenfor gangpassasjene og uteoppholdsarealer for boliger.

Forslagsstiller mener derfor at gangforbindelsene og torg klart bør kunne svare ut krav til kvartalslekeplass i Sentrumsplanen, og har presisert dette i forslaget til reguleringsbestemmelser under punkt 3.3.

Notatet «Lek» belyser også hvilke lekeplasser og rekreasjonstilbud som i dag finnes i Moss sentrum. Samtidig gis det innspill til kommunens videre strategi, bl.a. med Basartaket som mulig utviklingsområde for lek og aktivitet, langsetter forbindelsen mellom sentrum og tilbudene i Nesparken, - og mellom Mosseelva og fjorden. (Hensynet til universell tilgjengelighet må vurderes nærmere.)



Figur 48 Innspill til kommunens videre strategi for lek og rekreasjon

Bokvalitet og uteoppholdsareal

Sterudkvartalet ventes å kunne tilby helt særegne bokvaliteter. Det tilrettelegges for et bredt spekteret av by- og uterom innenfor planområdet, med alt fra urbane kvaliteter og funksjoner, landskapsrom med naturlig og mer ufrisert terreng rundt bøketreet, samt halvprivate hager for beboerne.

Større arealer på bakken er avsatt til felles uteoppholdsareal for nye beboere innenfor kvartalet, med gitt andel for lek. Minimum 40 % av uteoppholdsareal for bolig er sikret i plankart og bestemmelser. Andelen på bakkeplan er noe mindre enn angitt i Sentrumsplanen. De allment tilgjengelige forbindelsene, som ikke skal medregnes som uteoppholdsareal, vil likevel bli et verdifullt tilleggsareal for de som bor der.

Uteoppholdsarealene på tak skal gis variert utforming, slik at det skapes uterom med attraktive fasiliteter for ulike bruk. Takene på de ulike byggene tillates forbundet med broer. Forbindelsene åpner for store og varierte taklandskap egnet for aktivitet og mulig treningsløype for alle aldersgrupper, - både barn, ungdom og godt voksne. Planforslaget åpner for både private og felles takhager og kjøkkenhager, samt terrasser med pergolaer og kollektive drivhus som fellesrom. Dette muliggjør bruk året rundt.

Varierende høyder og oppbrutte volumer vil bli nøye tilpasset slik at det sikres gode sol- og lysforhold på uteområder og for boliger.

Det legges opp til ulike boligtyper og -størrelser som inviterer til en blandet beboergruppe.

Alle boligene vil få tilgang til stille side, godt skjermet fra den til dels travle byen omkring.

Tilpasning til verneverdig bebyggelse / bevaring av kulturmiljø

Moss har en svært variert morfologi. Bebyggelsesstrukturen i planforslaget er utviklet for å ivareta denne mangfoldigheten hvor nytt og gammelt komplimenterer hverandre, og hvor den nye bebyggelsen i seg selv er mangfoldig.

Ny bebyggelse er utformet for å hensynta kulturmiljøet. Langs Kongens gate mot Sterudgården er den nye bebyggelsen trukket bort fra Sterudgården slik at funkisgårdens silhuett ivaretas ved ankomst til byen fra søndre del av Kongens gate. Nybygget bak Sterudgården skal ha et fotavtrykk tilpasset den eldre bebyggelsens, og underordner seg i høyde. Sterudgården opprettholder gjennom dette sin særegne karakter og posisjon, selv om kvartalet komplimenteres og fullføres.

Skoggata 10 foreslås «rammet inn» av den nye bebyggelsen, som også trapper seg ned i høyde nærmest den eldre bebyggelsen. Med dette balanseres kvartalets urbane karakter mot det eldre byggets

skala, fremfor å tilpasse seg en skala som ikke er i henhold til sentrumsplanens ambisjon om fortetting og funksjonsmangfold i sentrum.

Planforslaget legger opp til en bevaring av det gamle bøketreet sentralt på tomten. Bøketreet har betydelig miljøverdi og bør anerkjennes som et av de mest monumentale trærne i byen. Treet er en stor bidragsyter til det lokale dyrelivet, ett av de eldste trærne i byen, et inspirasjonsobjekt og et historisk kulturminne.

Treet bidrar til å skape et offentlig grønt uteoppholdsareal og er et nøkkelområde i kvartalet for vanninfiltrasjon.

Arkitektonisk uttrykk

Bebyggelsesstrukturen (morfologien) er foreslått med et variert uttrykk som samsvarer med Moss sin karakter. For å oppnå ønskede mangfold skal deler av bebyggelsen artikuleres, bl.a. ved å bryte den opp i mindre volumer med varierende høyder. Samtidig skal den nye bebyggelsen respektere kulturmiljøet og den vernede bebyggelse ved at det arkitektoniske uttrykket gis en enkelhet og renhet mot de eldre bygningene i kvartalet.

Gateutforming

Innenfor planavgrensningen ligger Skoggata, Svaebakken og Gregers gate. Som det fremkommer av stedsanalysen (eget vedlegg), vil Skoggata bli en enda viktigere bygate med den nye jernbanestasjonen. Skoggata er også hovedsykketrasé i «*Plan for hovednett for sykkeltrafikk for Moss/Rygge 2019 – 2028*» fra 2019. Skoggata er derfor gitt en utforming som prioriterer myk mobilitet.

Skoggata foreslås regulert til miljøgate, med tosidig fortau, sykkelfelt, kjørevei og beplantning (trær, regnbed osv.). Gateløpet skal gis en helhetlig, bymessig utforming med en klar prioritet for gående og syklende. Skoggata skal fortsatt være enveiskjørt, slik den er i dag, med tillatt kjøring kun i retning mot nordøst.

Både Gregers gate og Svaebakken er av hensyn til de gående regulert med bredere fortau enn i dag. I tillegg er det regulert inn sykkelfelt i sørgående retning langsetter Svaebakken. For å sikre tilstrekkelig plass til alle kjøretøy er område for samferdselsanlegget noe utvidet i svingen inn mot Sterudkvartalet.

5 VEDLEGG

- Reguleringsplankart, målestokk 1:1000, sist revidert 28.08.2020.
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 17.09.2020.
- «*Illustrasjonsprosjekt – Livet i Sterudkvartalet*». Samledokument fra NSW Arkitektur / Edit Atelier, sist revidert 04.09.2020.
- Kunngjøring og varsling av oppstart. Samledokument med varslingsbrev og lister over mottakere
- Innkomne merknader etter kunngjøring og varsling av oppstart. Samledokument.

Analyser, notater og rapporter:

- «*Stedsanalyse*». NSW Arkitektur / Edit Atelier / tin, datert oktober 2019
- «*Trafikkanalyse*». Sweco, datert 08.05.2020
- «*Støyfaglig utredning*». Sweco, sist datert 08.05.2020
- «*Overvann*». Sweco, sist datert 06.05.2020
- «*Vann og avløp*». Sweco, sist datert 13.05.2020
- «*Geoteknisk vurdering*». RIGeo AS, datert 27.04.2020
- «*Skredfarevurdering iht. NVE's retningslinjer*» RIGeo AS, datert 22.01.2020
- «*Tilrettelegging for brannvesenet*». Sweco, sist datert 15.05.2020
- «*Renovasjonteknisk system*». Sweco, datert 13.05.2020
- «*Historisk kartlegging av forurensset grunn*». Sweco, sist datert 06.05.2020
- «*El-forsyning – Elvia*». Sweco, sist datert 30.04.2020
- «*Risiko- og sårbarhetsanalyse*». Sweco, sist datert 17.12.2020
- «*DIVE-analyse Sterudkvartalet Moss. Kulturhistorisk stedsanalyse*» WSP Norge, datert 09.10.2019
- «*Kongens gate 17 2/14145 – verneevaluering*», *Byantikvaren*, datert 06.12.2019
- «*Arboricultural report, Kongens gate 21*» fra Ekorn Trepleie, datert 5.12.2019.
- «*Lek*». Edit Atelier datert 02.09.2020.
- «*Gangpassasjer og kantsoner*». Edit Atelier datert 04.09.2020.