

Emne: Vedr. Rådhusgata 3

Dato: tirsdag 8. januar 2019 10.56.32 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Jan Spadow

Til: Evan Alexander Adamic

Kopi: Anne Kari Søvik

MOTTATT POST

Jour.nr.: 19/041

Dato: 08.01.2019

Prosj.nr.: 118 076

Prosj.anstv.: EAA

Viser til mottatt nabovarsel datert 03.01.2019 vedrørende utvikling av eiendommen til boligformål, og invitasjon til innspill i den sammenheng.

Vår eiendom Tivoli Amfi som grenser til Rådhusgata 3 benyttes til show og nattklubb med livemusikk og uteservering, og i den sammenheng bes det om at det tas hensyn til dette i utviklingsplanene, slik at støy ikke blir en fremtidig problemstilling i forhold til våre eiendommer.

Vi ber om at dere kvitterer mottak av dette innspillet.

Mvh,
Jan Spadow

Jan Spadow

Adm. Dir.

Spabo

Besøksadresse: Smeltedigelen 1, 0195 Oslo (Kværnerhallen)

Postadresse: Postboks 6395 Etterstad, 0604 Oslo

Mob.: + 47 930 97 810

Web: www.spabo.no

Kart: <http://1881.to/9pDwHF>

ØSTAVIND ARKITEKTER AS
DRONNINGENS GATE 30
1530 MOSS

MOTTATT POST
Jour.nr.: 19/042
Dato: 21.02.2019
Prosj.nr.: 118 076
Prosj.anstv.: EAA

UTTALELSE TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR RÅDHUSGATA 3 - MOSS KOMMUNE

Hafslund Nett AS («HN») viser til varsel om detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3 i Moss kommune. Høringsfristen er 13. februar 2019 og uttalelsen er dermed innen fristen.

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

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

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

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

1.1 Eksisterende høyspenningskabler

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

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

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

HN har en nettstasjon på gnr. 2 bnr. 1786 (Mitt Hotell) som er plassert som rom i bygg. Nettselskapet ber om at det blir tatt hensyn til denne i planarbeidet.

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

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

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

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

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

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

1.3 Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

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

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

2 Andre forhold

2.1 Kart

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

2.2 Inntegning på plankart

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

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

2.3 Annet

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

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen
Hafslund Nett AS



Natasa Sandvold
rådgiver
Avdeling rettigheter

MOTTATT POST
Jour.nr.: 19/043
Dato: 21.02.2019
Prosj.nr.: 118 076
Prosj.anstv.: EAA

Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30
1530 Moss

POSTADRESSE:
Statkraft Varne AS
Lilleakerveien 6 A
0283 Oslo

BESØKSADRESSE:
Lilleakerveien 6
0283 Oslo

DERES REF./DATO:

VÅR REF.:
Per Weidenhajn

STED/DATO:
Lilleaker, 22.01.2019

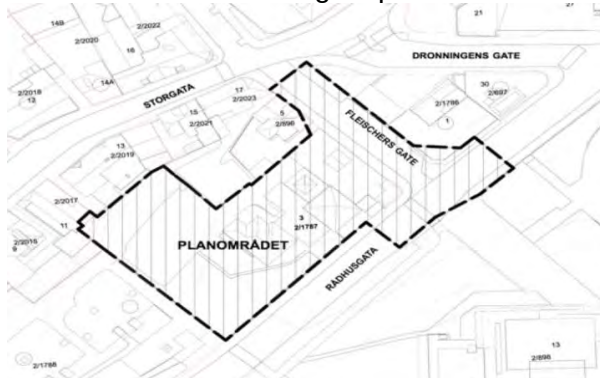
SENTRALBORD:
02450

INTERNETT:
www.statkraftvarme.no

EPOST:
kommune@statkraftvarme.no

Jfr: Varsel om igangsatt planarbeid med Rådhusgata 3

Statkraft viser til mottatt høringsnotat og ønsker og komme med følgende tilbakemelding i forbindelse med utvikling av planområdet:



Bilde som viser hvordan fjernvarmenettet ligger i forhold til planområdet.

Området ligger i dag innenfor konsesjonsområdet. Vi bekrefter at Statkraft ønsker å levere fjernvarme til prosjektet. Det er viktig at vi kommer i tidlig dialog og blir holdt løpende informert om videre utvikling slik at fremdriften kan koordineres med kommunen og utbygger. I dag ligger fjernvarmenettet i nær tilknytning til planområdet. Se kart under.

Statkraft kan også tilby fjernvarme til varme/tørke i byggeprosessen. Dette vil erstatte all fossilt brensel og redusere CO₂ utslippet til et minimum. Dersom det er behov for kjøling i bygget kan Statkraft Varme tilby forskjellige kjøleløsninger. Link til mer informasjon her: <https://www.statkraftvarme.no/produkter-og-tjenester/kjoling/>

Anleggsbidrag beregnes for alle nye prosjekter og utgjør kundenes andel av kostnader for fremlegging av fjernvarme. Utbygger kan selv påvirke denne kostnaden basert på forhold som må avklares i god tid før prosjektstart.

- Plassering av tekniske rom.
- Føringsvei for fjernvarmerør.
- Fordeling av gravearbeider.
- Bruk av fjernvarme til all oppvarming, inkludert eventuelle badrom.

Les mer om fjernvarme på www.statkraftvarme.no eller ta kontakt med kundeansvarlig i regionen.

Per Weidenhaijn
Tlf: 970 91 475
Per.Weidenhaijn@statkraft.com

Med vennlig hilsen
Statkraft Varme AS

ØSTAVIND ARKITEKTER AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Evan Alexander Adamic

Vår dato: 23.01.2019
Vår ref.: 201900153-2
Arkiv: 323
Deres dato: 03.01.2019
Deres ref.:

Saksbehandler:
Torleiv Yli Myre

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3 GBnr 2/1787 og 2/896 Moss sentrum - Moss kommune, Østfold

Vi viser til varsel om oppstart datert 03.01.2019.

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

Flom, erosjon og skred

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

Vassdrag- og grunnvannstiltak

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

Energianlegg

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

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

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

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

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

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til ro@nve.no.

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

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

Med hilsen

Paul Christen Røhr
regionsjef

Torleiv Yli Myre
seniorrådgiver

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

Kopi til:

Moss kommune



Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Dato: 05.02.2019
Saksref: 201900128-2
Deres ref.:
Side: 1 / 1

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

Moss kommune - uttalelse til varsel om igangsatt planarbeid - detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid datert 3. januar 2019.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
Seksjonssjef
Planavdelingen, Forvaltning og
samfunnskontakt

Nina Michalowska
Overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

Østavind Arkitekter AS, Evan Alexander Adamic

Kopi:

Moss kommune



MOTTATT POST
Jour.nr.: 19/046
Dato: 21.02.2019
Prosj.nr.: 118 076
Prosj.ansv.: EAA



Østavind Arkitekter AS
Evan Alexander Adamic
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.: 19/98-7/ DAHOI

Dato: 06.02.2019

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3

Viser til henvendelse fra Østavind Arkitekter AS, i epost datert 3. januar 2019, med varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3, gnr./bnr. 2/1787.

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

Noen hovedpunkter som forutsettes ivaretatt er blant annet:

Høyderedskap:

MIB er ikke slik dimensjonert og har ikke til enhver tid nødvendige ressurser for å kunne gi aksept til å benytte brannvesenets stigemateriell som sekundær rømningsvei.

Vannforsyning:

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

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

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

Innsatstid:

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

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

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap:

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

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

Det forutsettes at dette tas hensyn til i detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3 og at fremtidig bebyggelse samsvarer med lokalt brannvesens dimensjonering. For flere opplysninger se MIB sin egen veiledning. Denne finnes på Movar sin hjemmeside:

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

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

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

Med hilsen

Dag Tarje Høiby
Tilsynskoordinator

Dette brevet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

Advokat
Sverre A. Lolland

Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30, 1530 Moss

eea@ostavind.no

Moss, den 7. februar 2019

**DETALJREGULERINGSPLAN FOR RÅDHUSGATA 3 –
MERKNADER.**

Det vises til brev av 03.01. d.å. til Defacto AS som er eier av eiendommen Fleischers gate 5 gnr. 2 bnr. 896 i Moss kommune.

I henhold til Deres brev av 03.01.2019 bes det om «innspill til planarbeide» innen 13.02.2019.

Som eier av gnr. 2 bnr. 896 i Moss kommune har en følgende merknader:

1. Den foreløpige plan legger begrensninger på gnr. 2 bnr.896 uten at det er en del av prosjektet, eller har noen økonomiske, tekniske eller praktiske interesser i prosjektet. Som eier av gnr. 2 bnr. 896 ønsker en ingen begrensninger lagt på eiendommen. Eier/utbygger av gnr. 2 bnr. 1787 bør eventuelt kunne finne andre plasseringer av ut-/innkjørsel som ikke legger begrensninger til eiendommer som ikke har noe med utbyggingen å gjøre. Det understrekes at den begrensning den foreløpige planen synes å legge gnr. 2 bnr. 896 kan ha betydning for fremtidig utnyttelse av gnr. 2 bnr. 896 både praktisk, økonomisk og teknisk.
2. I grensen mellom gnr. 2 bnr. 896 og gnr. 2 bnr. 1787 ønskes det i utgangspunktet å beholde mur i den i dag lavest eksisterende høyde. Alternativt kan deler av muren – i hvert fall 6/7 meter innover fra Fleischers gate erstattes av hekk.
3. Som eier av gnr. 2 bnr. 896 er det ikke ønskelig med et nabobygg som er høyere enn hva om tillates i sentrumsplanen. En legger til grunn at sentrumsplanen har avveid de nødvendige hensyn, herunder hensynet til at ikke enkeltbygninger skal bli dominerende og ha en formørkende effekt på omkringliggende eiendommer. Byggenes høyde ønskes derfor redusert i forhold til det planlagte.

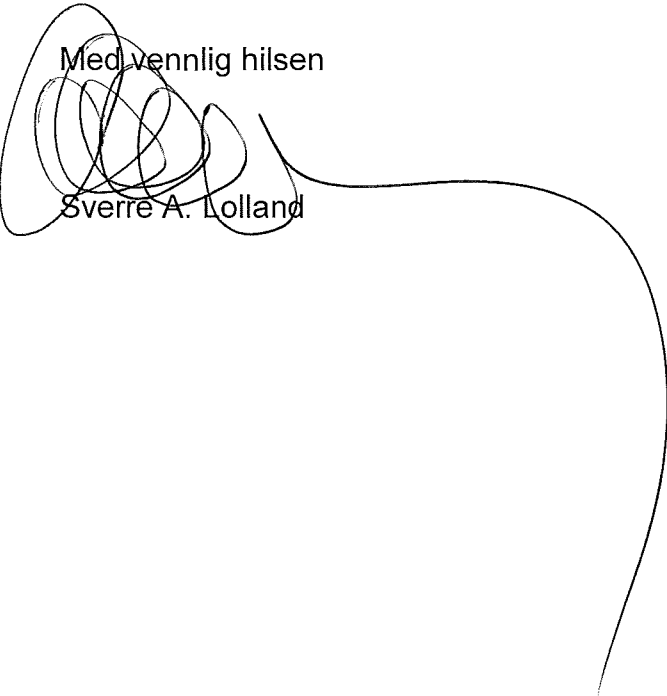
medlem av Den Norske Advokatforening

Kontoradresse: Fleischers gate 5, N -1531 Moss – Tlf: 69 25 65 70
Sverre A. Lolland – org.nr. 990 026 033 – E-post: sverre@lolland.no

Ta gjerne kontakt hvis noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Sverre A. Lolland



Emne: Innspill Rådhusgaten 3- Moss

Dato: søndag 10. februar 2019 15.21.09 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Cathrine Mollatt

Til: Evan Alexander Adamic

Kopi: Mottak Post

MOTTATT POST

Jour.nr.: 19/048

Dato: 21.02.2019

Prosj.nr.: 118 076

Prosj.ansv.: EAA

Viser til varsel om oppstart av detaljregulering av Rådhusgaten 3 med planer om ca 60 leiligheter samt næringsarealer, sak 2 / 1786

Som eier av Storgata 20, gjennom Silva Eiendom AS reagerte jeg i forbindelse med regulering av DG 27 på byggehøyder og fortregning av sol og lys ned i Storgata og den fredede bygningsrekken. Beregninger viste at det i visse tider av døgnet, i noen tider av året, ville bli mer skygge. Dette oppleves veldig negativt når bygget nå er på plass.

Jeg ber derfor om at sol og lysforholdene blir vurdert i forhold til byggehøyder for dette prosjektet, slik at ikke Storgata, som er en av hovedgatene til Moss sentrum, blir liggende i skyggen store deler av dagen tider av året.

Det er en kjent sak at grunnforholdene i Moss sentrum varierer fra kvartal til kvartal,- jeg er bekymret for at bygging av en garasjekjeller som medfører spunting og rystelser vil påvirke den gamle fredede bygningsrekken slik at det kan oppstå skader på eiendommene.

Jeg ber om at disse punktene blir vurdert i planprosessen.

mvh

Cathrine Mollatt

Silva Eiendom AS

BOLIGSAMEIET RÅDHUSPLASS



Østavind Arkitekter AS
v/ Evan Alexander Adamic

MOTTATT POST

Jour.nr.: 19/049
Dato: 21.02.2019
Prosj.nr.: 118 076
Prosj.ansv.: EAA

Dronningensgate 30
1530 Moss

DETALJREGULERINGSPLAN FOR RÅDHUSGATA 3 – VARSEL OM OPPSTART

Viser til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Rådhusgt 3.

Boligsameiet Rådhusplass har innspill i dette arbeidet som vi ber om blir hensyntatt.

- Utnyttelsesgraden bør nedjusteres.
- Nedjustering av høyden på byggene.
- Minimalt med innsynsmulighet med vinduer mot boligsameiet Rådhusplass.
- Fasaden på byggene bør harmonere med våre bygg og Rådhuset.
- Skille mellom eiendommene bør være utført i tilnærmet vedlikeholdsfritt materiale og i en akseptabel høyde, ref vår mur mot Rådhusgaten.

Boligsameiet Rådhusplass forutsetter at utbygger følger lovverk og planverk for sentrum i Moss.

Moss 11.februar 2019

*Mona Larsen
Styreleder
Boligsameiet Rådhusplass
E-post: styreleder.raadhusplass@gmail.com
Tlf.: +47 952 81 382*



Østavind arkitekter v. Evan Alexander
Adamic

Deres ref.:

Vår ref.: 16/17388-28- BKO

Dato: 12.02.2019

Rådhusgata 3 2/1787 - uttalelse til oppstart av planarbeid.

Det vises til oppstart av reguleringsplan for kvartalet Rådhusgata/ Fleischersgate.

Tomten som skal reguleres ligger midt i Moss sentrum og har områder med verneinteresser både mot øst og vest. Bygningene på tomten vurderes til ikke å ha bevaringsverdi og kan tillates revet.

I arbeidet med Kommunedelplan for sentrum 2015-2026 ble det lagt inn to hensynsoner for bevaring, (H570_3 og 5), gjennom og tett opp til tomten Rådhusgata 3.

Hensynsoneområder H570_3, Storgata, har i tillegg status som NB!-område av Riksantikvaren. Kartet nedenfor viser avgrensing av NB!-området Storgata. NB!-områder er Riksantikvarens register over historiske områder av nasjonal verdi. Innenfor NB!-området ligger fire fredede bygninger fra 1700-tallet. Det aktuelle området vil være en en buffersone til NB!-området.

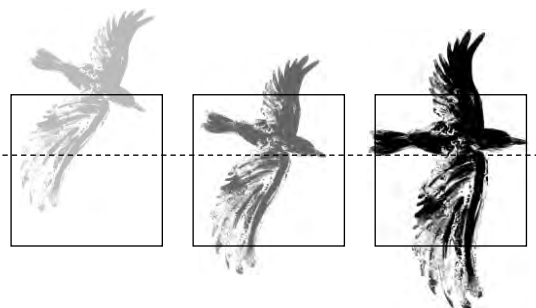


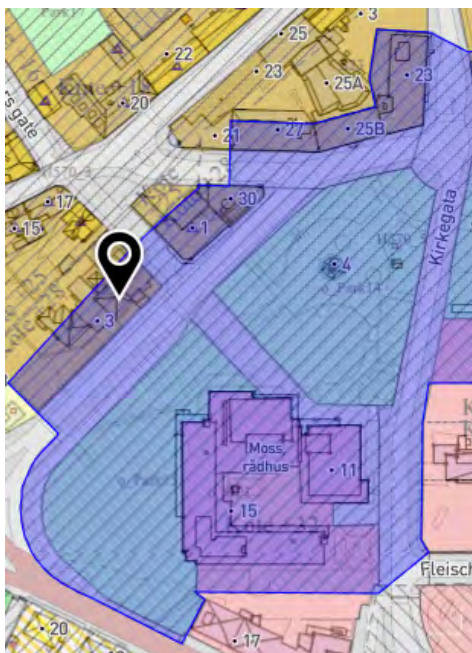
Kommunalavdeling kultur og oppvekst

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

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

Org.nr. 944383476 Bankkonto 1080 29 65600





I sentrumsplanen ble det laget et grunnlagsdokument hvor kulturminner og verneområder ble identifisert.

Disse åtte områdene ble vedtatt som hensynsoner bevaring av kulturmiljø H570 med bestemmelser. I tillegg til generelle bestemmelser for alle hensynsoneområdene, er det vedtatt spesielle bestemmelser for Kirketorget/Rådhusparken H570_5. Se under.

Avgrensning av hensynsonen går gjennom eiendommen Rådhusgata 3 for å bevare det karakteristiske gateløpet med bebyggelse på begge sider.

På østsiden ligger rådhuset med rådhusparken, og på vestsiden er både Parkgården og Parkteatret sentrale historiske bygninger som skal bevares.

Ny bebyggelse må forholde seg til dette historiske miljøet.

Generelle bestemmelser for H570 i Sentrumsplanen (2025-2026):

Generelt om hensynssoner H570

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

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

Bevaring av enkeltobjekter

For bevaringsverdig bebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan gjelder følgende:

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

Bevaring av enkeltobjekter vedtas i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap i Moss kommune 2016-2027.

Spesielle bestemmelser for Kirketorget og Rådhusparken:

Kirketorget og Rådhusparken, H570_5

Eksisterende og ny bebyggelse skal styrkes som romlig og funksjonell ramme om parken med en enhetlig gesims og utadrettet virksomhet på gateplan. Kirkens og rådhusets visuelle dominans i bybildet skal opprettholdes og legges til grunn ved nye byggetiltak i kirkens omgivelser.

Bakgrunnen for avgrensing av hensynsonen er et ønske om å oppretteholde Rådhusgaten som et historisk gateløp med bygårder hvor Parkgården er den høyeste bygningen og rådhusparken bevares på motsatt side. Det vises til beskrivelse i vedlagte domument «Kulturminner og kulturmiljøer grunnlagsdokument for Sentrumsplanen».

Storgata er byens første hovedgate og består av lav 1700- og 1800-talls bebyggelse på østsiden. Denne bebyggelsen har vernestatus. Den nye bebyggelsen som foreslås på tomten Rådhusgata 3 vil ligge delvis i NB!-området eller i buffersonen.

På bakgrunn av alle de nevnte vernehensynene kreves det at ny bebyggelse på vestre del av tomten Rådhusgata 3 tilpasser seg den verneverdige bebyggelsen langs østsiden av Storgata med volumer, utforming om materialer.

I dette området vil det være vesentlig å forholde seg til de høydebestemmelser som er vedtatt i Kommunedalplan for sentrum 2015-2016. Ny bebyggelse langs Rådhusgata skal ikke være høyere enn Parkgården og tilpasse seg områdets historiske og arkitektoniske karakter.

Ny bebyggelse langs Fleichers gate må trappes ned mot trehusbebyggelsen i Storgata og tilpasse seg denne i høyder, volum og utforming. Spesielt er det viktig å ta hensyn til Storgata 20 som er en fredet bygning da bebyggelse langs Fleichers gate vil påvirke lys og solforhold for Storgata 20.

Rådhusgata 3 er et eksempel på ny bebyggelse som faller inn under Riksantikvarens bystrategi som ble lansert i 2017. Det betyr de historiske bygningene og verneinteressene i området vil legge føringer for ny bebyggelse. Det vises til Riksantikvarens bystrategi som følger vedlagt.

Dersom det er interessant, kan undertegnede delta i en dialog i forhold til utviklinga av Rådhusgata 3. i løpet av planarbeidet.

Med hilsen

Berit Kolden
byantikvar tlf 977 23 869

Dokumenter vedlagt saken

Tittel

Riksantikvarens_bystrategi_2017_2

Dok.nummer

369651

Dato

12.02.2019



Statens vegvesen

MOTTATT POST

Jour.nr.: 19/051

Dato: 21.02.2019

Prosj.nr.: 118 076

Prosj.ansv.: EAA

Østavind Arkitekter AS
Dronningensgt. 30
1530 MOSS

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Ingunn Skei / 91855449

Vår referanse:
19/1652-2

Deres referanse:

Vår dato:
12.02.2019

Uttalelse til varsel om oppstart – Detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3 – gnr. 2 bnr. 1787 – Moss kommune

Vi mottok varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3 i Moss kommune i oversendelse datert 03.01.2019. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nye boliger i form av boligbebyggelse, med næringsarealer i 1.etasje, på eiendom 2/1787 i Moss kommune, som i dag er bebyggt med hotell. Arealene er avsatt til sentrumsformål i overordnet plan.

Statens vegvesen er vegeier på riksveger og vegadministrasjon for fylkeskommunen på fylkesveger. Dette innebærer at vi har ansvar for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en best mulig måte for samfunnet og brukerne for øvrig. Vi er også et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til statlig politikk på vegnettet som helhet. Vi har et sektoransvar for fagområder som trafiksikkerhet, kollektivtransport, gange, sykkel, luftkvalitet, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

I dette brevet uttaler vi oss som fagorgan med sektoransvar.

Støy og luftkvalitet

Planarbeidet må forholde seg til Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og tilsvarende retningslinje for luftkvalitet (T-1520). Det må redegjøres for omfanget av vegtrafikkstøy, både fra kommunale gater, men også fra riksveg 19. Et planarbeid i Moss sentrum krever også en utredning for behov for eventuelle tiltak på grunn av luftkvaliteten i området. Vi gjør oppmerksom på at i områder som er utsatt for både støy og redusert luftkvalitet, kan det oppstå samspillseffekter som øker eventuelle helseplager. Vi mener at dette er et planarbeid som utføres i et område der det må gjøres rede for samspillseffekter.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

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

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Kollektivdekning

Det må av planbeskrivelsen fremgå hvordan området betjenes med kollektivtransport. Denne beskrivelsen bør omfatte gangforbindelser, avgangsfrekvenser og avstander til relevante stoppesteder.

Sykkelparkering

Det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, for eksempel antall per boenhet i planen. Planbestemmelsene bør også stille krav til kvaliteten på sykkelparkeringen. Plassene bør være under tak, og stativene bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast. Det bør også tilrettelegges for ladepunkter for el-syssel. Det må legges til rette for at ansatte og brukere av næringsareal i 1.etasje skal kunne bruke sykkel, med for eksempel sikker sykkelparkering ved inngangsparti og dusjmuligheter for ansatte som ønsker å sykle til jobb.

Universell utforming

Ivaretagelsen av universell utforming må fremgå av reguleringsbestemmelser og plankart. Alle anlegg for gående og syklende skal ha universell utforming og det er viktig å legge til rette for dette i en tidlig planfase.

Adkomst

Adkomsten vil være i områder der mange typer trafikanter skal ferdes samtidig, også myke trafikanter. Det vil derfor være viktig med gode løsninger som minimerer konfliktnivået mellom alle typer trafikanter. Det er svært viktig å legge vekt på frisikt. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se for eksempel kapittel E.1.1.5 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Det vil også være viktig å ta hensyn til fri sikt når f.eks. ramper til parkeringskjeller og løsninger for renovasjon skal planlegges.

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

Det bør vurderes om hovedadkomst slik den er utformet pr. i dag er en riktig løsning, eller om det trafikalt og trafikksikkerhetsmessig er bedre med adkomst fra Storgata. Dette må sees i sammenheng med både nåværende og framtidig bruk av både Storgata og Rådhusgata.

Parkering

Planområdet har en sentral beliggenhet i Moss sentrum, som innebærer at tiltaket bør ha en lav parkeringsdekning og det må legges opp til et maksimumsantall biloppstillingsplasser pr. boenhet i planen. Vi ber om at det begrunnes hvordan fastsettelsen av antall parkeringsplasser kan bidra til å nå de nasjonale målene om økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. Vi oppfordrer også til at det settes av parkeringsplasser for lading av elbil.

Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Det er viktig å tilrettelegge for en trafikksikker anleggsperiode. En analyse av trafikkulykker tilknyttet vegarbeid og anleggsarbeid langs veg viser at anleggsområder ofte mangler tilstrekkelig tilrettelegging for gående og syklende. Dette vil være et svært viktig tema for et planarbeid som skal realiseres i et sentrumsområde. Ulykkesanalysene viser at ulykker med myke trafikanter ofte skjer i forbindelse med anleggsområder. Årsaken er manglende/farlige krysningspunkt mellom anleggsavkjørsel og gang- og sykkelveger og dårlige siktforhold. For mer informasjon om temaet, henviser vi til rapporten "Temaanalyse av trafikkulykker i tilknytning til vegarbeid", utarbeidet av samfunnsseksjonen i Statens vegvesen Region sør, februar 2011.

Vi anbefaler derfor at det lages en planbestemmelse som inkluderer trafikksikkerhetstiltak i perioder med anleggsarbeid. God kommunikasjon mellom anleggssjåfører og gående/syklende er viktig for å unngå ulykker.

Vi ser fram til å få endelig planforslag tilsendt ved offentlig ettersyn.

Seksjon for plan og trafikk
Med hilsen

Ingunn Skei
overingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS
Moss kommune, Postboks 175, 1501 MOSS
Østfold fylkeskommune, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS
Att. Even Alexander Adamic

Saksbehandler, innvalgstelefon

Bjørn Murvold, tlf. 69 24 71 10

MOTTATT POST

Jour.nr.: 19/052

Dato: 21.02.2019

Prosj.nr.: 118 076

Prosj.ansv.: EAA

Moss kommune - Faglig innspill til detaljregulering for Rådhusgata 3

Vi viser til deres oversendelse datert 03.01.2019 med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Rådhusgata 3, gnr. 2 bnr. 1787, i Moss kommune.

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for nye boliger i form av blokkbebyggelse. Det er planlagt boligblokker i 4-6 etasjer i tillegg til parkeringskjeller. I hjørnet ved krysset ved Fleischer gate er det planlagt næringsarealer i 1. etasje.

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

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

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

Innspill

Vi forventer at detaljreguleringen i hovedsak vil følge opp kart og bestemmelser i overordnede planer.

Vi forventer at detaljreguleringen tar stilling til og presiserer i kart og bestemmelser hvor store andeler eller antall kvadratmeter som settes av til de ulike arealbruksformålene i hver etasje.

Generelle tema

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



Plan- og bygningsloven gir selv viktige føringer og verdier for planleggingen. De nasjonale forventningene til kommunal planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 12.06.2015. Her samles mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i planleggingen.

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

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

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

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

Følgende generelle temaer vurderes som viktige i det aktuelle planområdet:

- **Barn og unge, medvirkning og levekår.** Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det må belyses i saken hvordan barn og unges interesser er hensyntatt. Eventuell opparbeidelse av lekearealer må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Planleggingen skal sikre gode levekår og trygge bomiljøer, fremme helse og trivsel samt forebygge kriminalitet og sosiale forskjeller. Vi viser også til § 5-1 om medvirkning og tilrettelegging for grupper og interesser som ikke selv er i stand til å delta direkte i planprosessen. Kommunene må gjennom tilrettelegging for tilstrekkelig og variert boligbygging bidra til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte grupper. Kommunene bør implementere den nasjonale strategien *Bolig for velferd (2014-2020)* og benytte www.veiviseren.no.
- **Estetisk utforming.** Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til *Estetikk i plan- og byggesaker* (T-1179). Reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen vil påvirke estetikk og landskap.
- **Universell utforming.** Vi viser til *Regjeringens handlingsplan for universell utforming* (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming. Vi viser også til lov om likestilling og forbud mot diskriminering, som trådte i kraft 1. januar 2018.
- **Blå-grønn struktur.** Vi viser til DN-håndbok 23 *Grønn by ...arealplanlegging og grønnstruktur*, T-1267 *Fortetting med kvalitet* og Framtidens byers veiledning om Blågrønn faktor. Det er viktig å bevare og etablere ny blå-grønn struktur. Vann og grønnstruktur har betydning for det lokale miljøet som trivselsskapende element. Det har også en viktig verdi for lek, stedsidentitet, naturmangfold, landskap og klimatilpasning.
- **Naturmangfold.** Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen ved å gi felles mål og prinsipper. Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer



ved utøving av offentlig myndighet. Vi minner om at vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må framskaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.

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



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

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

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

Med hilsen

Carl Henrik Jensen (e.f.)
seniorrådgiver

Bjørn Murvold
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

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

ØSTAVIND ARKITEKTER AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Vår ref.: 31618/2019 - 2019/62

Deres ref.:

Dato: 18.02.2019

Innspill - varsel om oppstart - detaljreguleringsplan - Rådhusgata 3 - Moss

Østfold fylkeskommune viser til varsel om oppstart av detaljregulering datert 03.01.2019 med frist 13.02.2019. Vi har fått utsatt frist til 20.02.2019.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av nye boliger. I varselet framgår det at det er planlagt 60 leiligheter med varierende størrelse i blokkbebyggelse, og med næringsareal i deler av 1. etasje.

Planen er utarbeidet av Østavind Arkitekter AS på vegne av R3 Utvikling ved Mano Eiendom AS.

Det henvises i varselet til at planinitiativet ble behandlet i teknisk utvalg, og at det der etter en samlet vurdering ble tilrådd å gå videre med detaljregulering av eiendommen. Vi har etterspurt materialet og fått oversendt på mail 06.02.2019 sammen med referat fra oppstartsmøte.

Planstatus

Planen må forholde seg til gjeldende fylkesplan som finnes på vår [hjemmeside](#) under planlegging og høringer samt kommunens overordnede planer.

Ved offentlig ettersyn må det redegjøres for overordnede planer samt statlige bestemmelser og retningslinjer. Vi ber om at alle avvik synliggjøres og redegjøres for.

Nyere tids kulturminner

Planområdet ligger innenfor sentrumsplanens hensynssone bevaring kulturmiljø **Kirketorget og Rådhusparken, H570_5**, og ligger innenfor bykjernen i Moss som har regional betydning, og grenser til nasjonale bevaringsinteresser jf. Riksantikvarens NB! register.

I sentrumsplanen er det gitt generelle bestemmelser i § 6.4 Hensynssoner bevaring av kulturmiljø (H570) hvor det står: *I områder avmerket som hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø bør kulturhistoriske verdifull bebyggelse og byrom, herunder gater, plasser og grøntområder, søkes bevart. Områdets særpregede miljø og karakter bør være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.*

Plan- og miljøseksjonen

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

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

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

Det er gitt spesifikke bestemmelser for hensynssone H570_5 Kirketorget og Rådhusparken, der planområdet ligger, hvor det står: *Eksisterende og ny bebyggelse skal styrkes som romlig og funksjonell ramme om parken med en enhetlig gesims og utadrettet virksomhet på gateplan. Kirkens og rådhusets visuelle dominans i bybildet skal opprettholdes og legges til grunn ved nye byggetiltak i kirkens omgivelser.*

Planområdet grenser videre inntil hensynssone H570_3 Storgata/Tollboden/Kanalen nordre, og ligger delvis innenfor og grenser inntil området som er oppført i Riksantikvarens NB! register – Moss Storgata, som omfatter kulturhistoriske bymiljøer av nasjonal interesse, jf <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=43a25b7d4d474f36ade60f9a69e620f0>

Sentrumsplanens bestemmelser setter rammer for høyder og tilpasning til eksisterende bebyggelse i §§ 1.8 og 2.1, der maks kotehøyde på kartet er satt til + 28/+25 innenfor planområdet.

I videre planarbeid er det viktig at de ovenfor nevnte planforholdene ivaretas og at NB! områdets kulturhistoriske kvaliteter ikke forringes. Det forventes derfor at nye tiltak vil ta opp i seg verdiene ved den historiske byen i forhold til struktur, volum, høyder, deler av utformingen og kontakt mellom offentlige gaterom og park, slik at de historiske kvalitetene videreføres. Bl.a. er det viktig at bebyggelsen langs Fleischers gate trappes ned mot Storgata, at det tas spesielle hensyn til den fredete bygningen i Storgata 20 og at Rådhusaksen ivaretas og styrkes som et sammenhengende og historisk bymiljø.

Siden planområdet ligger tett på Riksantikvarens NB! område ber vi om at Riksantikvarens anbefalinger i Bystrategi fra 2017 legges som grunnlag for utformingen av det foreslåtte planområdet. Strategien sier bl.a. at *Ivaretagelse av byens historiske egenart og verdi må både baseres på bevaring av eldre bebyggelse og på at man ved nye tiltak viderefører de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner det historiske bymiljøet.* Den sier videre at *kontrasterende uttrykk skal unngås i et enhetlig kulturmiljø.* Riksantikvaren anbefaler derimot at nye tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse, bl.a. høyder og volum. Og at god formgivning, materialvalg og farger skal sikre samspill mellom nytt og gammelt. <http://www.riksantikvaren.no/Tema/Byer-og-tettsteder/Riksantikvarens-bystrategi>

Det er viktig at historiske verdiene gjenspeiler seg i reguleringsplanens bestemmelser og kart. Vi ber om at det i planarbeidet stilles krav om at det utarbeides en tilpasningsbeskrivelse som synliggjør hvordan den nye bebyggelsen tar hensyn til og tilpasser seg de kulturhistoriske verdiene i området, slik at disse ikke forringes.

Fylkeskommunen anser ikke at eksisterende bygninger innenfor planområdet har stor verneverdi og disse kan derfor rives.

Dersom de nevnte kulturminneverdiene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget som legges fram til offentlig ettersyn, vil fylkesrådmannen vurdere å fremme innsigelse.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Høyder og estetikk

Det må tas inn egne reguleringsbestemmelser om estetikk i planen. Vi viser til [Estetikkveileder](#) for Østfold fra 2009. Vurdering av utnytting, høyder og plassering bør framgå ved offentlig ettersyn.

I sentrumsplanen er det gitt rom for inntil kote 28. I materialet fra teknisk utvalg, framgår det at det er ønske om en tilbaketrunket etasje til kote 31. I tillegg skal høyden økes til kote 34 på hjørnet mot Fleischersgate «for å markere avslutningen på den urbane delen av sentrum og danne et overgangsmotiv mot det åpnere preget i området sydvest for prosjektet.»

Bebyggelsen trappes ned til kote 25 mot bebyggelsen langs Storgata og til kote 21,1 mot eksisterende bebyggelse i Fleischers gate, noe som ligger en del under regulert høyde i overordnet plan (kote 25).

Eiendommen ligger mot parken, med lavere bebyggelse rundt, og det må vurderes om det er her bebyggelsens høyde skal økes. Naboeiendommen Boligsameiet Rådhusplassen er i 4 etasjer, men er trukket tilbake samt ligger lavere enn Rådhusgata, og oppleves dermed lavere enn 4 etasjer.

Østfold fylkeskommune ber om at økning av høyder utover sentrumsplanens maksimumshøyder unngås, og eventuelle avvik vurderes nøye. Det bør spesielt vurderes om hjørnet ved Fleischersgate skal gis høyder som foreslått med omkring 2 etasjer mer enn sentrumsplanen gir rom for. Det må redegjøres for om det skal tillates heis- og trappeoppbygg eller pergola mm. over angitte maksimumshøyder. Vi anbefale at dette inngår i totalhøyden.

Sol- og skyggediagram bør følge planen ved offentlig ettersyn, der spesielt påvirkning til parken og paviljongen synliggjøres på kveldstid, samt hvordan høyden vil påvirke eventuell aktivitet i Fleischers gate.

Siden planområdet grenser til Kirkeparken, bør det vurderes hvilke uttrykk, høyder og materialer som i størst mulig grad bidrar til en god utvikling og et attraktivt sentrum.

Vi ber om at det utarbeides illustrasjoner, snitt og oppriss som viser bebyggelsen sett i sammenheng med tilgrensende bebyggelse og terreng. Vi vil anbefale at presentasjon av

skisseprosjekt og illustrasjoner viser prosjekt i tråd med planens juridiske dokumenter, blant annet må illustrasjonene vise maksimum utnytting.

Vegetasjon

Det er en del vegetasjon innenfor planområdet, som bidrar positivt til sentrum og Kirkeparken. Det bør vurderes om noe vegetasjon skal bestå og sikres i plankart og bestemmelser. Ny vegetasjon bør vises på utomhusplan, og kan med fordel også sikres i planens juridiske dokumenter. Vegetasjon bidrar positivt til bybildet og folkehelsa, samtidig som det kan bidra til å forsterke verdien av Kirkeparken.

Formål

Det framgår at boligandelen skal økes i forhold til sentrumsplanen. Vi ber om at det vurderes om det kun er ved krysset Fleischersgate det skal sikres næringsareal på gateplan. Boliger i 1. etasje er vanskelig å forene med aktive utadrettede fasader, og uteoppholdsareal på terrasse/balkong kan oppleves som privatiserende av gateløp og fortau.

Dersom det skal tillates balkonger utkraget over gategrunn, bør de minimeres, trekkes inn i fasaden, og det bør settes maksimumsbestemmelser for utkraging over fortau samt andel av fasaden.

Konsekvensutredning

I varselet er det ikke redegjort for om planen utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Dette bør fremgå ved varsel om oppstart.

Barn og unge

Siden det skal legges til rette for boliger, må det sikres gode løsninger for barn- og unge. Planen må sikre tilstrekkelige, trygge og hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge i tråd med kommunens krav i sentrumsplanen.

Vi vil anbefale at det etableres lekeareal på bakkeplan, og ikke bare på eventuell takterrasse.

Trafikksikkerhet

Det må vurderes hvilke tiltak som skal gi gode og trafikksikre løsninger for gående og syklende også i anleggsperioden. Det bør vurderes å utvide planområdet dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikk-løsninger.

Parkering og lading

Vi ber om maksimumsbegrensninger på antall parkeringsplasser og at dette settes lavt, samt at det legges til rette for sykkel-parkeringsplasser til alle beboerne. Det bør legges til rette for lading av biler og sykler.

Ut fra google street view er det parkering for buss i gata utenfor eiendommen. Det bør framgå om denne skal sikres i planen, og det bør eventuelt planlegges for alternativer i byggeperioden.

Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være:

- *Støy.* Det må redegjøres for hvordan hensynet til støy kan ivaretas, og uheldig refleksjon må unngås. Vi viser til MDs veileder T-1442-16, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensning skal følges, og dette må sikres gjennom bestemmelser til planen. Det må foretas støyberegninger som vedlegges plandokumentene.
- *Risiko- og sårbarhet.* Vi viser til plan- og bygningslovens § 4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.
- *Kollektivtrafikk.* Det må legges opp til at området kan betjenes med kollektivtrafikk, og det bør avklares om det er aktuelt å anlegge busslomme på arealet. Østfold kollektivtrafikk og/ eller aktuelt busselskap bør kontaktes for å avklare eventuelle spørsmål i denne sammenheng.
- *Universell utforming.* Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder.
- *Grunnforhold.* De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen. Bebyggelse på rasfarlige områder må unngås med mindre det kan skaffes tilfredsstillende sikring.
- *Flomfare og fare for skader ved overvann.* Risiko for flom og overvann må vurderes, og planen må utformes slik at skade så langt det er mulig unngås. Store asfalterte flater og tak vil gi mer konsentrerte vannmengder ved store nedbørsmengder. ØFK vil anbefale at overvannshåndtering tas inn i planen.

Østfold fylkeskommune har ingen flere innspill til planen, men vi ber om å den tilsendt ved offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Linda Iren Karlsen Duffy
konstituert fylkesplansjef

Inger B. Kolseth
Rådgiver

Kopi til:

MOSS KOMMUNE	Postboks 175	1501	MOSS
STATENS VEGVESEN REGION ØST	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
R3 UTVIKLING AS V/ MANO EIENDOM	Postboks 1268 Vika	0111	OSLO
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN	Postboks 325	1502	MOSS

Medsaksbehandler hos Fylkeskonservatoren -
Automatiske fredete kulturminner: Per Erik Gjesvold
Nyere tids kulturminner: Liv Lund Nygaard