



## Saksutredning

### Planinitiativ Sterudkvartalet, Kongens gate, Skoggata, Svaebakken, Gregers gate, gbnr. 2/1421 m.fl.

Saksbehandler: Ida Edfeldt  
Dato: 21.01.2019  
Arkivref.: 19/2167/GBNR - 2/1415, GBNR - 2/1417, GBNR - 2/1418, GBNR - 2/1421, GBNR - 2/971, GBNR - 2/974, GBNR - 2/1827

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	07.02.2019	004/19

#### Dokumenter vedlagt saken

Dato	Dok.nummer	Tittel
27.12.2018	353252	Planinitiativ 3 alternativer
21.01.2019	359659	16/17388-23 - uttalelse til planinitiativ for Sterudkvartalet

#### Journalposter i arkivsaken

21.12.2018	Kongens gate 17 19 19A og 21 Svaebakken 2 og 4 Skoggata 4 og 8 - Sterudkvartalet - Planinitiativ for kvartalsregulering av kvartal S10
------------	--

### Rådmannens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg anbefaler at det settes i gang arbeid med samlet detaljreguleringsplan for Sterudkvartalet, inkludert Skoggata 4-8. Det må legges opp til god kommunikasjon mellom eierne i kvartalet.

Følgende momenter tas hensyn til/vurderes i planarbeidet:

- Utforming av bygg i hensynssone for bevaring (Kongens gate og Vincents Buddes plass)
- Hensyn til Skoggata 10
- Adkomst gjennom kvartalet, for å styrke viktige ferdselslinjer i sentrum
- Høyder kan til en viss grad avvike fra Sentrumsplanen for å skape variasjon
- Variasjon i utforming og bygningsuttrykk
- Gode felles uteplasser på bakken i tillegg til på tak

### 07.02.2019 Teknisk utvalg

#### Møtebehandling:

Liv Leirstein (FrP) fremmet følgende tilleggsforslag:

1. De tre eierne v/ Link arkitekter, utvikler hver sin del av kvartalet som selvstendige byggeprosjekt.
2. Høyder kan ikke avvike fra sentrumsplanen.

**Votering:**

Rådmannens forslag til første avsnitt ble satt opp mot FrPs første punkt. Rådmannens forslag ble vedtatt mot en stemme (FrP).

Rådmannens første strekpunkt ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens andre strekpunkt ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens tredje strekpunkt ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens fjerde strekpunkt ble satt opp mot FrPs punkt 2. Rådmannens forslag ble vedtatt mot en stemme (FrP)

Rådmannens femte strekpunkt ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens sjette strekpunkt ble enstemmig vedtatt.

**TU-004/19 Vedtak:**

Teknisk utvalg anbefaler at det settes i gang arbeid med samlet detaljreguleringsplan for Sterudkvartalet, inkludert Skoggata 4-8. Det må legges opp til god kommunikasjon mellom eierne i kvartalet.

Følgende momenter tas hensyn til/vurderes i planarbeidet:

- Utforming av bygg i hensynssone for bevaring (Kongens gate og Vincents Buddes plass)
- Hensyn til Skoggata 10
- Adkomst gjennom kvartalet, for å styrke viktige ferdselslinjer i sentrum
- Høyder kan til en viss grad avvike fra Sentrumsplanen for å skape variasjon
- Variasjon i utforming og bygningsuttrykk
- Gode felles uteplasser på bakken i tillegg til på tak

**Saksopplysninger:**

Tiltak: Planinitiativ for utarbeiding av reguleringsplan

Adresse: Kvartalet S10 (Sterudkvartalet) i Sentrumsplanen, mellom Kongens gate, Gregers gate, Svaebakken og Skoggata

Tomtestørrelse: Ca. 10 dekar

Tiltakshaver: Oslo House Property (OHP)

Forslagsstiller: Tuvalu arkitekter, Oslo

**Sammendrag**

*OHP har sendt inn planinitiativ som bakgrunn for å lage en samlet reguleringsplan for Sterudkvartalet. De ønsker å rive bankbygget og enkelte andre bygg i kvartalet, og hovedformålet er å skape gode boliger og forsterke gateløpene ved å bygge i gatelinja. Byarkitekten støtter tanken om å regulere hele kvartalet under ett. Dette vil gi den beste forutsetningen for en god og helhetlig løsning for kvartalet. Gjennom planprosessen må det tas tilstrekkelig hensyn til verneverdig bebyggelse. Videre bør det vurderes en diagonal passasje for gående og syklende fra Svaebakken mot Vincents Buddes plass. Vertikal oppdeling og variasjon i bygningsuttrykk er prinsipper som er viktige for å bryte opp og skape en menneskelig skala. Byantikvaren kommenterer at området ligger i den eldste delen av sentrum med vernehensyn på flere kanter og stor tidsdybde. Riksantikvaren har utviklet et analyseverktøy for bruk ved arealplanlegging i verneområder som anbefales brukt her. Fylkeskonservator bør involveres tidlig i prosessen.*

Oslo House Property (OHP) er ny eier av det gamle bygget til Rygge og Våler Sparebank i Kongens gate 21, samt Svaebakken 2 og 4. De har sendt inn et planinitiativ som utgangspunkt for å regulere hele Sterudkvartalet. I Sentrumsplanen

er kvartalet angitt som S10, og det er krav om felles reguleringsplan for hele kvartalet. Det er 9 eiendommer i kvartalet, og i august inviterte kommunen eierne til et møte, med bakgrunn i OHPs ønske om felles regulering. Hensikten med møtet var å treffe hverandre og utveksle informasjon og tanker om kvartalet.

## **Vurderinger:**

### **Innholdet i planinitiativet**

Formålet med planinitiativet er, sitat:

«Formålet med planen er å styrke gateforløpene gjennom helhetlig kvartalsplanlegging, legge til rette for mange og gode boliger av høy arkitektonisk kvalitet med gode uterom – både på terreng og tak, og koble kvartalet naturlig på omkringliggende bystruktur gjennom funksjonsblanding, nabolagstorg og forbindelser som løper naturlig gjennom kvartalet.»

Videre framgår det at planarbeidet skal gjennomføres i dialog med andre eiere i kvartalet. Som utgangspunkt følger planinitiativet opp gjeldende reguleringsbestemmelser, bortsett fra enkelte høydebestemmelser.

Planinitiativet inneholder en enkel stedsanalyse i forhold til viktige steder i byen, trafikk, andre pågående planer og prosjekter, identitet og vernehensyn, samt i forhold til konkrete forhold på og rundt tomte, som gateløp, terreng, forbindelser, branngravler, høyder, målsetting om aktive fasader og solforhold. Analysen oppsummeres med at målsetningen for kvartalet er å styrke gateforløp, dyrke forbindelser, styrke Vincents Buddes plass og Øvre torg som sentrale bytorg og bygge mange gode boliger og gode uterom.

For å revitalisere kvartalet ønsker man å rive bankbygget og et mindre forretningsbygg bak Sterudgården for å kunne bygge nytt. Det er utarbeidet 3 alternative prinsipper for utbygging, og disse har litt forskjellige forutsetninger i forhold til å rive bygg. Alle forslag legger vekt på å bygge langs gatelinja for å forsterke gateforløpene og å lage gode forbindelseslinjer gjennom kvartalet som henger seg på strukturen utenfor kvartalet. Visjonen er at mest mulig av takflatene skal være grønne. Det gir økt bokvalitet og gir fordeler i forhold til avrenning ved styrtregn. Med variasjon i byggenes høyde og plassering sikres sol og utsikt. Næring og aktive fasader plasseres for å styrke gateforløp, nabolagstorg inne i kvartalet og sentralt torg, Vincent Buddes plass.

### **Innspill fra Byantikvaren**

Kongens gate var i sin tid en del av hovedforbindelsen mellom Christiania og København. Hele traseen fra Verket til Klostergata er bevart gjennom kulturminneplanen fra 2017. Skoggata var også en sentral bygata og Skoggata 2 og 10 har vernestatus. Ny bebyggelse sydover er tilpasset nr. 10 med hensyn til høyder, volum, materialvalg og takflater. Disse hensynene bør videreføres i Sterudkvartalet, men forelagte skisser legger i liten grad opp til dette.

Sparebankbygget i Kongens gate 21 ble bygd i 1972 og er et godt eksempel på en stilretning innen modernismen som kalles strukturalismen, hvor det ble lagt større vekt på rasjonell bygging enn på estetisk utforming. Arkitekturen fikk et robust og bastant uttrykk. Rådhuset og Vekterkvartalet med gamle Domus og Epa (Amfisenteret) er de to andre eksemplene på stilarten i Moss. I forbindelse med kulturminneplanen anbefalte rådmannen å gi bevaringsstatus til Rådhuset, men dette ble ikke vedtatt. I forbindelse med regulering av Amfikvartalet vurderte Byantikvaren bygningen til å være så endret at den ikke lenger framstår som interessant for vern, og bygget planlegges revet. Rygge Våler Sparebank gjenstår som et mulig verneobjekt, da huset har beholdt opprinnelig form. Disse tre nevnte bygningene representerer en periode da byen var i sterk vekst og utvikling, og minst ett av anleggene bør bevares.

Området ligger i den eldste delen av sentrum med vernehensyn på flere kanter. Området har stor tidsdybde, fra 1800 til 1970. Riksantikvaren har utviklet et analyseverktøy for bruk ved arealplanlegging i verneområder, en såkalt DIVE-analyse, som anbefales brukt her. Den vil klargjøre handlingsrommet for videre planlegging. Fylkeskonservator bør involveres tidlig i prosessen.

### **Byarkitektens vurdering**

#### Samlet reguleringsplan

Innenfor samme kvartal behandlet teknisk utvalg et planinitiativ for Skoggata 4-8 i 2016. Det ble gitt klarsignal om å fravike kravet om felles plan fordi ingen andre i kvartalet hadde planer om regulering og utbygging. Dette var en såkalt prosessledende beslutning. Planarbeidet ble imidlertid aldri igangsatt. Nå står vi i en situasjon der eierne av Skoggata 4-8 og eierne av Kongens gate 21, samt Svaebakken 2 og 4 ønsker å regulere, og Byarkitekten mener det bør utarbeides en felles plan for hele kvartalet, som også omfatter Skoggata 4-8. Dette er også noe OHP ønsker, mens eierne av Skoggata 4-8 ikke ønsker dette. En samlet reguleringsplan vil gjøre det enklere å ta hensyn til samspill og forbindelser mellom bygninger og uteområder og til adkomst på tvers av kvartalet. Byarkitekten råder derfor teknisk utvalg til å opprettholde kravet i Sentrumsplanen om felles reguleringsplan for hele kvartalet.

#### Hensynssone for bevaring

Det vises til innspill fra Byantikvaren. Planen må ta hensyn til at Kongens gate og Vincents Buddes plass ligger i hensynssone for bevaring, og nye bygninger mot gata må tilpasses i forhold til høyder, volumer og utforming. Det må også tas hensyn til Skoggata 10 som ligger i kulturminneplanen. Alternativ 3 viser at den eldste Sterudgården er revet. Dette er ikke ønskelig.

#### Adkomst gjennom kvartalet

I planinitiativet kommer det fram en bevisst holdning til at adkomst gjennom området er viktig, og at det er viktig hvor man legger dette for å knytte seg til omgivelsene. Kommunens veimyndighet har spilt inn at det i 2019 skal tilrettelegges for sykkel fra Malakoff over Skarmyra, under Rv. 19 ved Statens hus og videre til sentrum. Nederste del av Svaebakken er svært bratt og det ville være fint å legge sykkelveien diagonalt gjennom Sterudkvartalet og mot Vincent Buddes plass. Det gir god adkomst mot Møllebyen med kino og bibliotek og videre over Møllebrua til Verket.

Dette bør vurderes videre i prosessen.

### Byggehøyder

Alle tre forslag har byggehøyder som går noe ut over sentrumsplanens høydebestemmelser. Sentrumsplanen opererer med høydebegrensning langs Skoggata på kote 30 og langs Gregers gate på kote 39. Midt i kvartalet er høyden satt til kote 34. Dette følger terrengforskjellen i kvartalet, som er på hele 10 meter. Høydene i sentrumsplanen kan til en viss grad fravikes for å skape variasjon, men det må gjøres en konkret vurdering i planprosessen. Som nevnt er vernehensyn et viktig kriterium. Det tas ikke konkret stilling til byggehøyder i denne saken.

### Estetikk

Det bør tilstrebes variasjon i bygningsuttrykk og utforming av området for å skape en trivelig bydel i menneskelig skala.

### Grønne tak og uteopphold

Det legges opp til grønne takhager på de fleste bygg. Det er positivt med grønne tak, og det kan gi fine uterom, men det må ikke fullstendig erstatte grønne arealer/uteoppholdsarealer på bakken. Arealer på bakken er lettere tilgjengelige og kan skape sosial omgang på tvers av boliger og også mellom de som bor i kvartalet og de som ferdes gjennom det. Planen utløser krav om kvartalslekeplass, og det må innarbeides en løsning for dette. Det vises for øvrig til sentrumsplanen.

### Konsekvensutredning

I planinitiativet konkluderer man med at planen ikke utløser krav om KU etter vedlegg I i forskrift om konsekvenutredning etter plan- og bygningsloven. KU etter vedlegg II er ikke vurdert. Dette må vurderes av forslagsstiller før oppstartsmøte for planen, slik at kommunen kan fastsette om planen utløser krav om KU eller ikke.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Saken har ingen konsekvenser for handlingsplan eller årsbudsjett.

### **Konsekvenser for nye Moss:**

Saken har ingen konkrete konsekvenser for nye Moss.

### **Miljø og klimakonsekvenser:**

Disse temaene vil få en vurdering i forbindelse med det konkrete reguleringsplanarbeidet.

### **Folkehelsekonsekvenser:**

Temaet vil bli vurdert i forbindelse med det konkrete reguleringsplanarbeidet.

### **Konklusjon:**

Byarkitekten anbefaler at det settes i gang arbeid med samlet detaljreguleringsplan for Sterudkvartalet. Det må legges opp til god kommunikasjon mellom eierne i kvartalet.

Følgende momenter tas hensyn til/vurderes i planarbeidet:

- Utforming av bygg i hensynssone for bevaring (Kongens gate og Vincents Buddes plass)
- Hensyn til Skoggata 10
- Adkomst gjennom kvartalet, som styrker viktige ferdselslinjer i sentrum

- Høyder kan til en viss grad avvike fra Sentrumsplanen for å skape variasjon
- Variasjon i utforming og bygningsuttrykk
- Gode felles uteplasser på bakken i tillegg til på tak

Kommunalsjef plan, miljø, teknisk

Anne-Lise Stokmo  
Moss, 21.01.2019