

Moss kommune

Moss, 18.08.2021

## PLANINITIATIV FOR VÆRFTSGATA

---



*Perspektiv av foreløpig planlagt bebyggelse*

**Gårds- og bruksnummer:**

1/2745, 1/2741, 1/2740, 1/2743, 1/2736, 1/2746, 1/2747, 1/3440, 1/2750 og 1/2748.

**Reguleringsformål:**

Kombinert – bolig, forretning, kontor og tjenesteyting

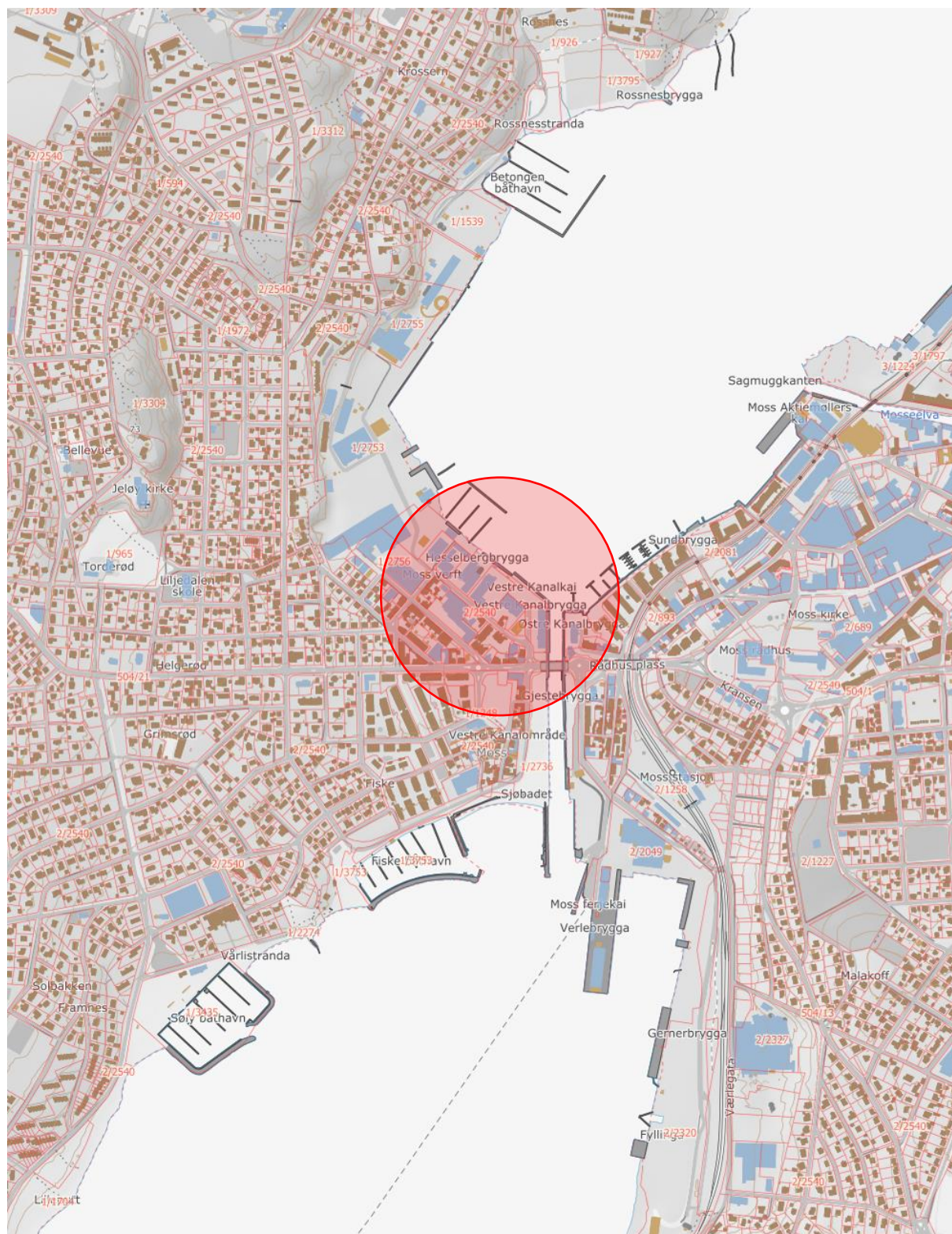
**Forslagsstiller:**

Jeløy Utvikling AS og Hesselberg Eiendom AS

**Plankonsulent:**

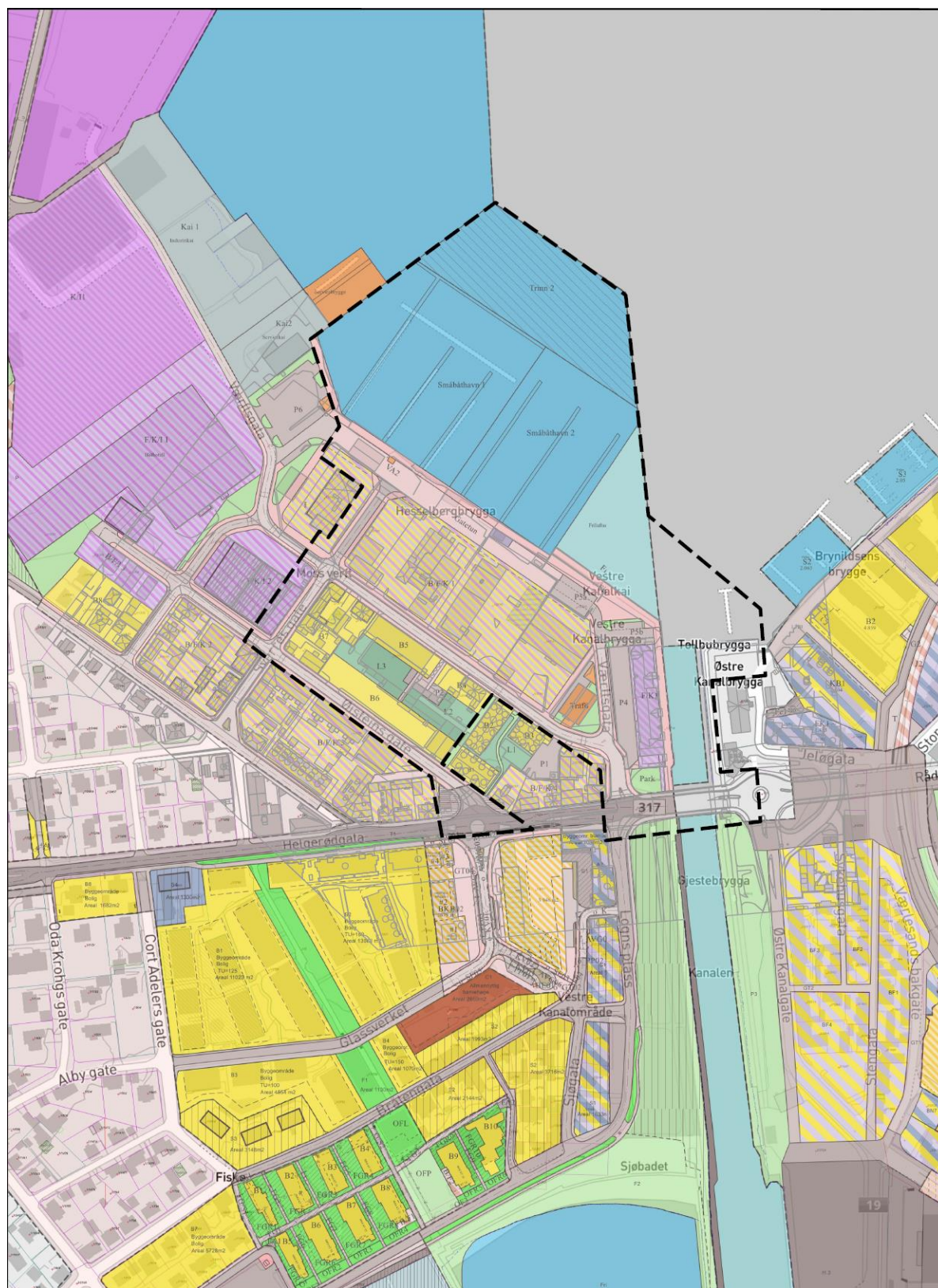
Østavind Arkitekter AS

## KART



### Figur 1 Oversiktskart





Figur 2 Oversiktskart med gjeldende reguleringsplaner og foreslått planavgrensning

## BESKRIVELSE

### Opplysninger etter forskriften

I henhold til FOR-2017-12-08-1950 (Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven) § 1 skal planinitiativet i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

#### a) formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for kombinert bebyggelse bestående av boliger, forretning og kontor og tjenesteyting. Innen tjenesteyting, kan det være aktuelt med omsorgsboliger, bevertning, barnehage, skole, klubbhus o.l. Den nye reguleringsplanen vil videreføre intensjonene i gjeldende områdereguleringsplan.

#### b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter Værftsgata 1c, 3, 3A, 5, 7, 7A, 7B, 8, og 10 på Jeløya i Moss og inngår i det definerte sentrumsområdet etter kommunedelplan for sentrum. Værftsgata 7 (Persilfabrikken) planlegges beholdt og transformert til boliger og næringsarealer på bakkeplan.



Figur 3 Planrådets eiendommer markert



Øvrig bebyggelse framstår som lite egnet og forutsettes sanert etter hvert som planen gjennomføres. Eksisterende vegetasjon består av enkelte eldre trær og busker. Det er aktuelt å beholde noen av disse trærne.

En viktig virkning utenfor planområdet, knytter seg til trafikk. Relevante forhold i den forbindelse er håndtering av motorisert trafikk samt tilrettelegging for gående og syklende. I forbindelse med planarbeidet vil det ses på muligheten for å legge til rette for en ny gang- og sykkelbru.

Det er foreløpig planer om å bygge noe høyere enn det områdereguleringsplanen legger opp til. Økte høyder vil gi virkning utenfor planområdet. I det kommende planarbeidet er det derfor viktig å undersøke hvilke konsekvenser økte høyder vil gi.

#### c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

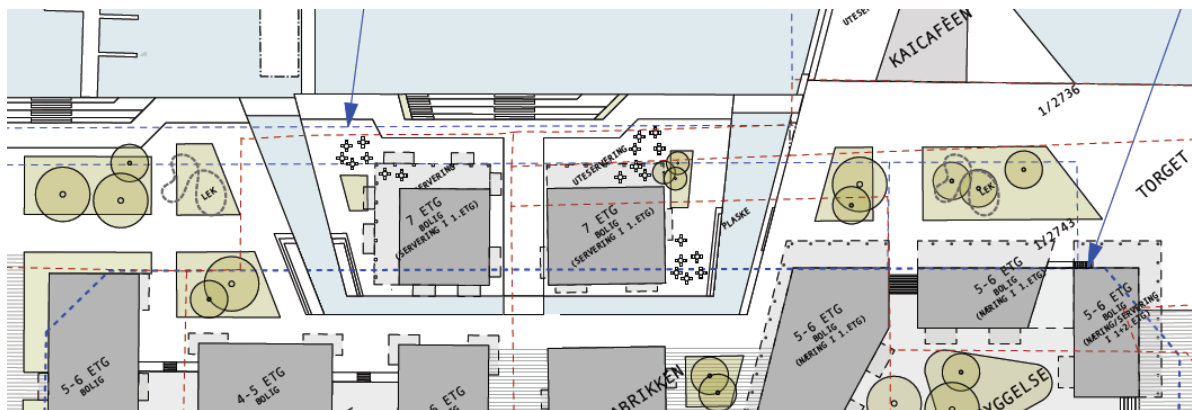
Foreløpig planlagt bebyggelse består av forretning, kontor og bolig. Det vil bli tilrettelagt for utadrettede virksomheter på bakkeplan. I tillegg legges det til rette for parkeringskjellere som tjener byggene. De foreløpige planene legger opp til ca. 600 boenheter innenfor området.

Uteområdene rundt ny bebyggelse forutsettes opparbeidet i tråd med intensjonen i gjeldende reguleringsplan om å etablere en framtidig offentlig bryggepromenade på østsida av Jeløya i nærheten av kanalen. Tilliggende arealer langs bryggepromenaden planlegges med forretninger og restauranter. Det vil også kunne være aktuelt å vurdere andre utadrettede virksomheter. Fra andre etasje og opp, planlegges det i hovedsak boliger, men det er også aktuelt med kontorer.

Langs vannet er det regulert til gatetun i gjeldende områdereguleringsplan. Gatetun legger opp til motorisert ferdsel. For å imøtekomme ønsket om en trafikkfri havnepromenade, ønsker vi å regulere et annet formål her. Det er også ønskelig å legge noen bygninger utenfor byggegrensen i områdeplanen for å skape en variasjon langs havnepromenaden og samtidig trekke noe servering ut i dette området.

Områdereguleringsplanen stiller ikke krav om lekeplasser, men vi ser det som viktig å legge til rette for gode lekeområder. Lekeplasser er foreløpig planlagt i kvartalene som bebyggelsen danner, men også i områdene rundt. Vi vurderer at området er egnet til å gi gode rekreasjons- og leketilbud, spesielt med tanke på nærheten til vannet. Bade- og rekreasjonsmulighetene ved vannet vil være spesielt attraktive for de eldre barna. Det vil legges til rette for nærlekeplasser og kvartalslekeplasser, og vi vil også vurdere å legge til rette for en fritidsklubb.

Sentrumsplanen og områdereguleringsplanen, som er overordnede styringsdokumenter for denne planprosessen, har egne bestemmelser om lekeplasser. Vi legger opp til å følge kravene til uteoppholdsareal og lek.



Figur 4 Utsnitt av skissert illustrasjonsplan

#### d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er foreløpig skissert bebyggelse på inntil 7 etasjer. Høydene varierer fra 3 etasjer og oppover, og sentralt på området er det tenkt 5-6 etasjer. Mot sjøen er det foreløpig planer om to bygg på 7 etasjer. I tillegg legges det til rette for parkeringskjeller.

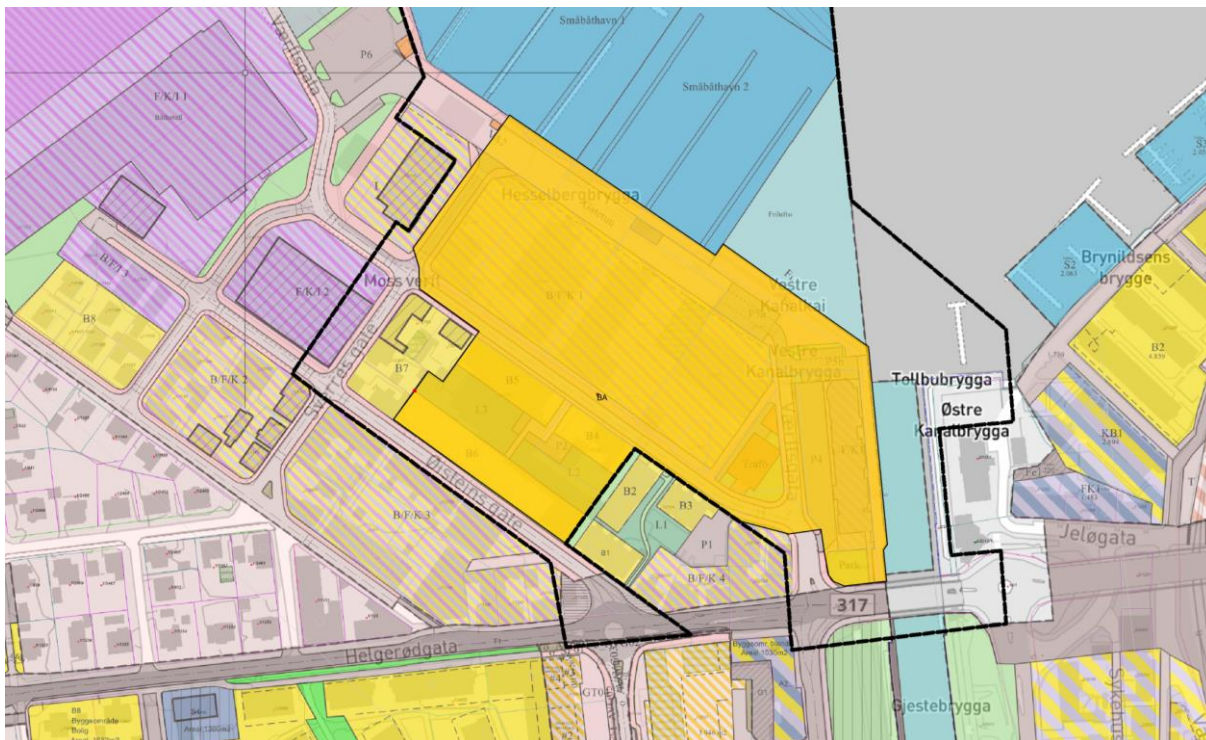


Figur 5 Illustrasjon av planområdet sett fra vannet

Bruttoarealet til den skisserte bebyggelsen er på rundt 60 000 m<sup>2</sup>. Hvis vi legger til grunn områdereguleringsplanen, som åpner for 70 %-BYA og 5 etasjer på B/F/K1 og 100 %-BYA og 3-4 etasjer på B og F/K1, legger områdereguleringsplanen opp til et bruttoareal på ca. 62 000 m<sup>2</sup> BTA. Vi ser derfor at vi er på nivå med tillatt utbyggingsvolum etter områdereguleringsplanen. Kotehøydene til bebyggelsen er angitt på vedlegg 2. På bakgrunn av endrede forutsetninger for høydeplassing av bebyggelse (fra kote +2,5 til kote +3,4), vil







Figur 7 Markert område (orange) for foreløpig beregning av %-BYA

Tomtegrunnlaget for beregningen er grovt, men vi vurderer at det samlede bebygde arealet ikke er høyt med tanke på beliggenhet og funksjon, men snarere litt lavt. Vi mener imidlertid at det er riktig utnyttelse her når vi også skal ivareta gode byrom for beboere og øvrige brukere.

Det er i det vesentlige høydene som går utover områdereguleringsplanens intensjon, men vi vurderer at det er riktig å øke høydene enkelte steder og redusere høydene andre steder. Dette gir variert arkitektur og en helt annen opplevelse av området enn om bebyggelsen har samme høyde. Samtidig sørger dette for å tilpasse tiltakene til det eksisterende bygningsmiljøet i området.

Vi viser også til vedlegg 2 og vedlegg 5. Bebyggelsen som er vist på vedleggene er prosjektert slik vi ønsker. Dersom kommunen krever at det skal legges til rette for næring i første etasje, vil det kreve 1,5 meter ekstra høyde på noen av byggene på Værftsgata 7A og 7B. Bebyggelsen er prosjektert på kote +2,5. Hvis kommunen krever at bebyggelsen plasseres på kote +3,4, vil det kreve 0,9 meter ekstra høyde. Kotehøydene som er påført vedlegg to har inkludert den ekstra høyden som dette krever, altså 2,4 meter. Det vil si at bebyggelsen som er modellert på illustrasjonene i vedlegg 2 og vedlegg 5 er 0,9 meter eller 2,4 meter lavere enn kotehøydene som er påført vedlegg 2.

Når vi skal frigjøre areal til veg mellom Øisteins gate og Værftsgata og samtidig legge til rette for lekeplasser og byrom for allmennheten, vurderer vi at det er riktig å bygge noe høyere enn det områdereguleringsplanen åpner for.

#### e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Ny bebyggelse vil være energieffektiv i henhold til tekniske krav i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK). Andre miljøtiltak kan vurderes, blant annet grønne tak som ledd i lokal overvannshåndtering og solceller.



Uteområdene, herunder blant havnepromenaden, planlegges universelt utformet slik at områdene er tilgjengelige for alle. Vi tar sikte på å anlegge fordrøyning og grønne overgangsløsninger på terreng.

Vi tar også sikte på å anlegge gode uteoppholds- og lekearealer som er universelt utformet og med god kvalitet.



Figur 8 Foreløpig skisse av nytt offentlig plassrom rundt eksisterende trafo.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planforslaget bidrar til å endre bybildet i kanalområdet på østsida av Jeløya på en positiv måte. Området preges i dag av store eiendommer, med tilfeldige lager- og verkstedbygg, som ikke er tilgjengelige for allmennheten.

Langs kanalen ligger et forretningsbygg som i stor grad begrenser allmenhetens tilgang til vannet. Planforslaget åpner opp en større del av området for byens beboere og legger til rette for flere nye gangforbindelser mellom bryggeområdet og Værftsgata samt en havnepromenade på nordsiden av kanalen.

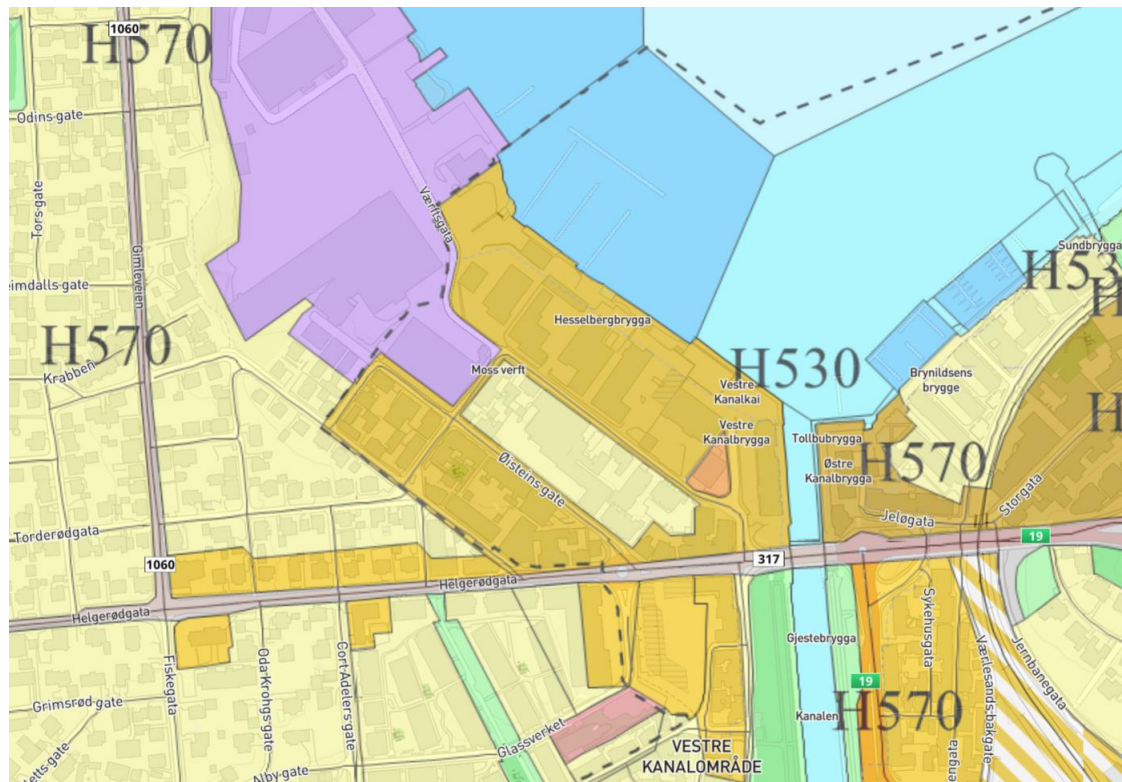
Det vil være aktuelt å utrede fjernvirkningen til prosjektet i forbindelse med planprosessen. Selv om de skisserte høydene overskrider rammene i områdereguleringsplanen, er de godt innenfor det som nylig er planlagt ved vannet på Verket. Høydene vil slik sett innordne seg den senere utviklingen av byen og således ikke utfordre den byens totaluttrykk i betydelig grad.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planforslaget er i det vesentlige tråd med arealformålet i gjeldende kommuneplan, kommunedelplan og områdereguleringsplan reguleringsplan.

### Kommuneplanens arealdel:

I Kommuneplan for Nye Moss 2020-2030 er planområdet avsatt til bebyggelse- og anleggsformål – framtidig, bolig – nåværende, småbåthavn, friluftsområde og sentrumsformål - nåværende.



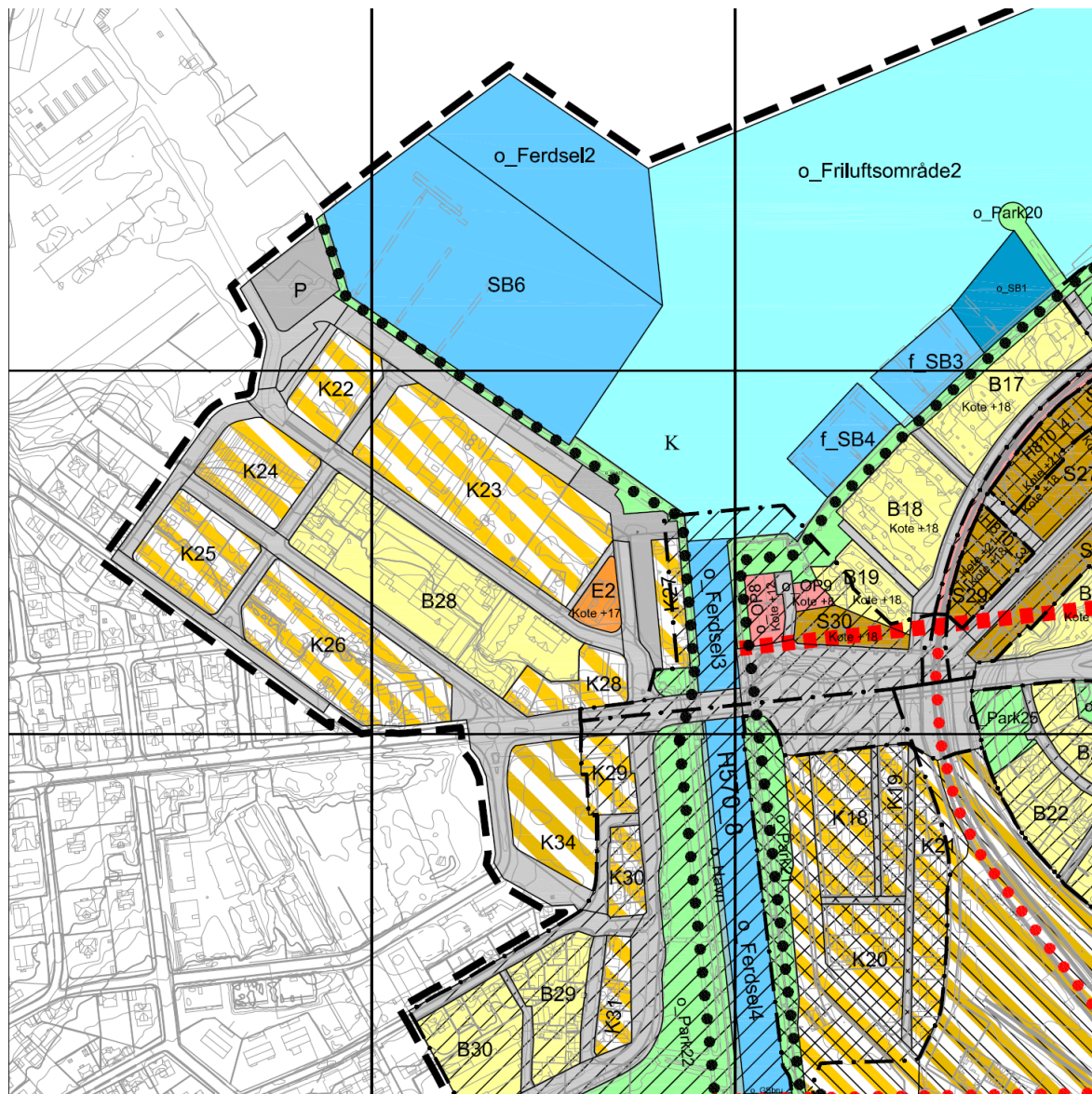
Figur 9 Utsnitt av kommuneplan for Moss kommune 2021-2032

### Kommunedelplan:

I kommunedelplan for Moss sentrum 2015-2026 (vedtatt i Bystyret 15.06.2015) er planområdet avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Tillatte underformål er bolig, forretning og kontor med mer. Foreslått planavgrensning omfatter også områder med formål for parkering, park, veg, småbåthavn og friluftsområde.

Kommunedelplan for sentrum gjelder foran den nyere kommuneplanen med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og hensynssone faresone skred.





Figur 10 Kartutsnitt av sentrumsplanen

### Gjeldende områderegeringsplan:

Gjeldende reguleringsplan i planområdet er områderegeringsplanen for Kanalområde Nord – Jeløy (vedtatt 18.06.2012). Reguleringsplanen gjelder foran både kommuneplanen og kommunedelplanen. Området er regulert til bolig/forretning/kontor (BFK1), forretning og kontor (F/K), bolig (B) samt lekeplass, veg, gatetun, torg, fritids- og turistformål, friluftsområde i sjø og vassdrag, parkeringsplasser, småbåthavn, vegetasjonsskjerm og fortau. Planen legger også til rette for en brygge/strandpromenade for allmennheten og småbåthavn langs Kanalen som skal holdes fri for ferdselshinder.

Vi vil i det vesentlige følge opp intensjonene i områderegeringsplanen, men vi ser at det er riktig å tenke litt annerledes på helheten. Vi ønsker derfor å foreslå en reguleringsplan med noen avvik fra områderegeringsplanen.

Innenfor aktuelle del av områderegeringsplanen kan det oppføres boliger, forretning og kontor med tilhørende anlegg. Tillatt grad av utnyttning er 70%-BYA og 100 %-BYA. Maksimale byggehøyder er satt med kotebegrensninger for gesims og møne. Gulv i 1. etasje kan ikke ligge lavere enn kote +2,5 på grunn av flomfare (det er nå kommet nytt krav til

høydeplassing på minst +3,4). Flomfare vil legge viktige føringer for den videre prosjekteringen.

Vi har ønske om å varsle muligheten for også å regulere til tjenesteyting. Vi vet ikke konkret hva som kan være aktuelt på området, men muligheten for tannlegekontor, omsorgsboliger, barnehage, skole, fritidsklubb o.l. synes fornuftig å regulere muligheten for. Det er foreløpig ikke avklart hvor det kan være aktuelt å plassere slike virksomheter, men det framstår som rimelig å legge slik bruk på enten B/F/K 1, B/F/K 5 eller F/K 1 i områderegeringsplanen.

Det har også vært ønske om å bygge noen leiligheter innenfor område F/K 1. Dette har kommunen signalisert at den ikke ønsker. Vi er enige i at det i hovedsak bør være annen bruk enn bolig her, men vi ser det som fordelaktig om muligheten for noen leiligheter (gjærne leiligheter i øvre etasjer som henvender seg mot B/F/K 1) ikke avskjæres før dette blir undersøkt nærmere. Forslagsstiller vil uansett være innforstått med kommunens signaler rundt dette.

I Værftsgata 8-10 er det planer om å legge til rette for en forretning. Forretning er i strid med formålet i områderegeringsplanen, men vi vurderer at slik bruk vil passe godt inn i området. Forretningen er foreløpig planlagt i 1. etasje og vil henvende seg ut mot Værftsgata.

De skisserte høydene innenfor planområdet varierer fra 3-7 etasjer. De endelige høydene blir et resultat av planprosessen, men vi vurderer at det er riktig å gå noe over tillatte høyder enkelte steder og redusere høydene andre steder.

Det er ikke et ønske om å legge til rette for biltrafikk langs vannet, slik områderegeringsplanen legger opp til. De foreløpige planene forutsetter derfor bebyggelse noe nærmere vannet enn i områderegeringsplanen. Det er planer om å «trekke» vannet inn i byggeområdet, f.eks. gjennom et vannspeil og/eller kunstig elv. Det er også planer om å legge til rette for en havnepromenade, lekeområder, servering og andre utadrettede virksomheter langs vannet. Vi vurderer at dette legger opp til et bedre bymiljø enn det områdeplanen åpner for.

- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og forventede problemstillinger i planen

Prosjektet forventes å berøre interesser knyttet til

- naboer, spesielt næringsdrivende i området
  - vann- og avløpsinfrastruktur
  - veikapasitet i nærheten
  - barn- og unge
  - næring/forretning/kulturtilbud
  - kulturminner
  - biologisk mangfold
  - strøm
  - overvann
  - brann
  - renovasjon
- i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

En risiko- og sårbarhetsanalyse vil utføres som en del av planprosessen.



- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Vi legger til grunn at kommunen foretar en selvstendig vurdering av hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles.

- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Naboer og de med interesser innenfor planområdet samt berørte fagmyndigheter vil bli varslet iht. plan- og bygningsloven.

Utover ordinær medvirkning etter plan- og bygningsloven, vil det kunne være aktuelt å involvere barn, unge og eldre samt næringsdrivende i særskilte medvirkningsmøter.

- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Foreslått tiltak er vurdert opp mot §§ 6, 7 og 8 i gjeldende forskrift om konsekvensutredninger.

#### **Vurdering etter § 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**

Vi vurderer at planen ikke er omfattet av § 6.

#### **Vurdering etter § 7 – Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding**

Planen er ikke omfattet av § 7.

#### **Vurdering etter § 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

Vi vurderer at planen kan være omfattet av vedlegg II nr. 10 bokstav b samt nr. 11 bokstav j.

#### **Vurdering etter § 10 – Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a) størrelse, planområde og utforming

Planområdet er ganske stort, og området består i dag av varierende bebyggelse som omfatter bolig, næring, kontor og forretning. Reguleringsplanen legger ikke opp til en vesentlig endring av arealbruken i området, men den vil føre til at området får endret karakter gjennom en sentrumsutvikling med fokus på de kvaliteter som gjør et sentrumsområde til et godt sted for å bo, leve og jobbe. En slik endring er det lagt opp til i både sentrumsplan og områdereguleringsplan.

Vi kan ikke se at denne endringen er egnet til å gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr. pbl. § 12-1 tredje ledd.

b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser

Planen legger ikke opp til bruk av naturressurser utover det som er nødvendig for oppføring og normal bruk av bebyggelsen.

c) avfallsproduksjon og utslipp

Reguleringsplanen legger ikke til rette for virksomhet som er egnet til å medføre betydelig grad av utslipp. Normal avfallsproduksjon og mengde utslipp i forbindelse med bygging og drift vil det nødvendigvis være.

d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Det er ikke risiko for alvorlige ulykker eller katastrofer ut over det som må forventes av normal bygge- og anleggsvirksomhet samt drift av bygningene.

Planområdet ligger lavt og kan være utsatt for flom. Dette er et forhold som det må tas hensyn til i planarbeid og prosjektering, og det er fullt mulig å begrense konsekvensene av flom gjennom riktig prosjektering.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

e) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven

Det varslede planområdet er undersøkt med «Naturbase kart».

Det er registrert hettemåke og sivhøne innenfor området. Artene er observert i henholdsvis 2016 og 2021. I det videre planarbeidet kan det være aktuelt å utrede konsekvensene for disse artene nærmere, men området er bebygd i dag, og det er ikke påregnelig at gjennomføring av planen vil medføre noen betydelig endring for disse artene. Det kan likevel være aktuelt å vurdere om det er mulig å forbedre livsvilkårene for artene.

I 2020 ble det også registrert funn av misteltein. I faktaarket til registreringen, går det fram at kartposisjonen til funnet har en nøyaktighet på +/-25 meter. Nærmere undersøkelser på stedet viser at registreringen må være knyttet til det store treet rett syd for Rema 1000. Det er ikke planlagt å berøre dette treet ved gjennomføring av planen.

Det varslede planområdet omfatter kulturminner og kulturmiljøer.

Et område langs Storgata, helt ned til kanalen, er omfattet av riksantikvarens NB!-liste. Dette området er også omfattet av hensynssoner for kulturmiljø i overordnede kommunale planer. Området langs kanalen er vernet etter plan- og bygningsloven. I tillegg er det en rekke sefrak-registrerte bygninger innenfor planområdet, hvorav noen er omfattet av kulturminneloven § 25.

Det kan være aktuelt å bygge ny gang- og sykkelbru over kanalen. Dette er i så fall det eneste tiltaket som direkte berører kulturmiljøet på den andre siden av kanalen. Dette tiltaket vil også berøre verneområdet langs kanalen. På sikt vil det være aktuelt å bygge ny bebyggelse på Værftsgata 1C. Dette tiltaket vil kunne ha innvirkning på kulturmiljøet langs kanalen, men



et nytt tiltak vil ikke i seg selv forringe kulturmiljøet. Det vil imidlertid være viktig å vurdere krav til tiltakets visuelle kvaliteter. Vi vurderer at dette tiltaket ikke vil få betydelig påvirkning på kulturmiljøet på den andre siden av kanalen, men at den visuelle virkningen også kan være aktuell å vurdere her.

De foreløpige planene for området fordrer riving av to sefrak-registrerte bygg på Værftsgata 8. I områdereguleringsplanen er de forutsatt revet, og vi kan ikke se at disse bygningene har stor verneverdi.

Vi vurderer at den samlede påvirkningen på naturmangfold og kulturminner er av en slik karakter at en ordinær planprosess uten konsekvensutredning er tilstrekkelig for å ivareta disse hensynene.

- a) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

Se kommentar til bokstav a. For øvrig berører ikke planen disse hensynene.

- b) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

Vi kan ikke se at planen kommer i konflikt med slike forhold.

- c) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

Planen medfører ikke omdisponering av LNFR-område.

- d) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet

Planen legger ikke opp til etablering av virksomhet som er egnet til å medføre betydelig miljøbelastning.

- e) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

Planen legger ikke til rette for virksomhet som er egnet til å medføre betydelig vann- og luftforurensning.

- f) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

Planen legger ikke til rette for tiltak som er egnet til å medføre klimagassutslipp. Normale utslipp i forbindelse med bygging og bruk må imidlertid påregnes.

- g) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Planområdet ligger lavt og kan være utsatt for flom. Dette er et forhold som det må tas hensyn til i planarbeid og prosjektering, og det er fullt mulig å begrense konsekvensene av flom gjennom riktig prosjektering.

**Konklusjon:**

Det er vår vurdering at planen ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr. pbl. § 12-1 tredje ledd, så fremt den i tilstrekkelig grad redegjør for og ivaretar de relevante forholdene. Vi vurderer at en ordinær planprosess, uten konsekvensutredning, er tilstrekkelig for å ivareta relevante hensyn. Vi påpeker også at detaljreguleringsplanen i det vesentlige vil være i samsvar med områdereguleringsplanen.