



PlanNavn-
Værftsgata 3, 3A, 7
og deler av 5 -
1/2745 -
detaljregulering,
PlanType-35,
GBNR-1/2745,
GBNR-1/2740,
GBNR-1/2741,
GBNR-1/2745
Arkivsak: 20/102 - 17
Dato: 05.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
008/22	Plan, bygg og teknisk	24.01.2022

Værftsgata - behandling av planinitiativ

Plan, bygg og teknisk- 008/22:

Planarbeidet kan settes i gang under forutsetning av at:

- Byggegrensen mot sjøen opprettholdes, jf. kommuneplanen og områdeplanen, mindre justeringer kan vurderes.
- Områdeplanens formål forretning og kontor i felt F/K1 videreføres, i tillegg kan andre typer næring vurderes. Justering av formålsgrense og byggegrense kan vurderes mot vest.

Utvalget ser det som viktig at en tilfredsstillende trafikkløsning for Kanalen/Rådhusbrua kommer på plass i forbindelse med utbyggingen.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planarbeidet kan settes i gang under forutsetning av at:

- Byggegrensen mot sjøen opprettholdes, jf. kommuneplanen og områdeplanen, mindre justeringer kan vurderes.
- Områdeplanens formål forretning og kontor i felt F/K1 videreføres, i tillegg kan andre typer næring vurderes. Justering av formålsgrense og byggegrense kan vurderes mot vest.

Saksopplysninger

Saken gjelder behandling av planinitiativet for Værftsgata 1B,1C, 3, 3A, 5, 7, 7A, 7B, 8 og 9A. Behandlingen er ment å avklare om det er grunnlag for å igangsette arbeid med regulering av eiendommene. Utvalgets beslutning i saken er en prinsippavgjørelse som vil være styrende for om forslagsstiller kan gå videre med reguleringsplan eller ikke. En positiv avgjørelse er en prosessledende beslutning som leder inn et ordinært reguleringsplanarbeid. En negativ beslutning medfører et vedtak om avslag, som kan kreves forelagt kommunestyret for vurdering, jf. pbl § 12-11.

Sammendrag

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av planarbeidet under forutsetning av at områdeplanens byggegrense mot sjøen videreføres og at Værftsgata 1C forbeholdes næringsformål. Området foreslås utviklet med omtrent 600 boliger og en foreløpig uavklart andel næring. Grepet med en bilfri kaifront, og blant annet ny honnørbrygge, samt forslag om å ikke videreføre den regulerte offentlige småbåthavnen, må vurderes i det videre planarbeidet. For å utnytte utbyggingspotensialet i områdeplanen bør det reguleres en høyere andel næring fremfor å avvike mye fra regulerte byggegrenser og høyder for å legge til rette for en høy andel bolig. Kanalområdet må hensyntas og allmennhetens interesser i strandsonen må ivaretas. Plangrepet i kvartalet mellom Værftsgata og gatetunet mot sjøen vurderes som hensiktsmessig. Ny bebyggelse i kvartalet mellom Øisteins gate og Værftsgata bør tilpasses eksisterende bebyggelse i kvartalet. Kulturminnene i området må hensyntas i større grad. Trafikksituasjonen i området blir et viktig tema i det videre planarbeidet. Realisering av forslag om blant annet å utvide kaien nordover i sjøen, ny honnørbrygge, ny vei mellom Øisteins gate og Værftsgata, etalering av torg med blant annet vannspeil og beplantning, nye parkarealer, og oppgradering av Værftsgata, vil gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvensutredning

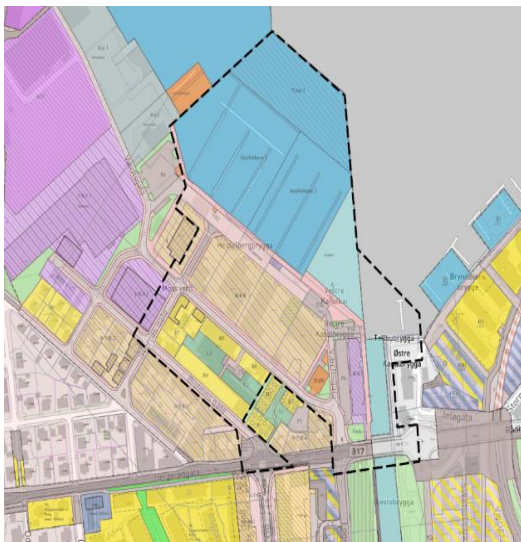
Administrasjonen vil gjøre en endelig vurdering av krav til konsekvensutredning senest i oppstartsmøtet. Forslagsstiller vurderer at det ikke er krav om konsekvensutredning.

Utbyggingsavtale

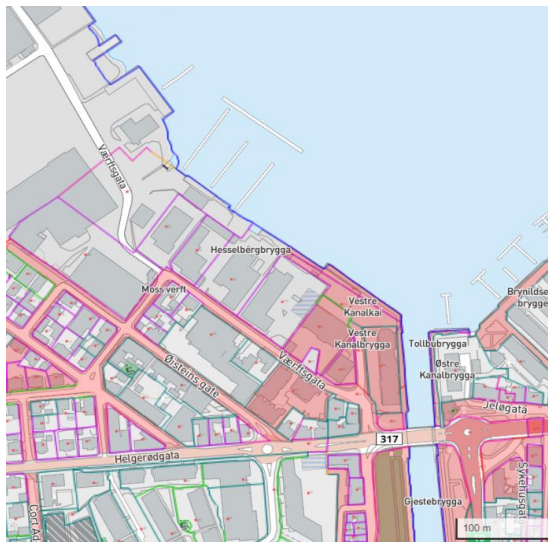
Planinitiativet inneholder flere forslag som tilsier at det er behov for utbyggingsavtale.

Fakta om prosjektet

Forslagsstiller er Jeløy utvikling AS i samarbeid med Hesselberg Eiendom AS og fagkyndig er Østavind AS. Planområdet omfatter arealene mellom Sverres gate, Øisteins gate, Helgerødgate, kanalen, regulert småbåthavn i sjøen, og er ca. 100 dekar stort. Moss kommune eier Vestre Kanalkai, Værftsgata 1C, samt veiarealene i området, og en tredjedel av Værftsgata 7, 3, 3a og bygget i Værftsgata 1C. Værftsgata 7 A og 7B og Værftsgata 8 og 10 eies av private.

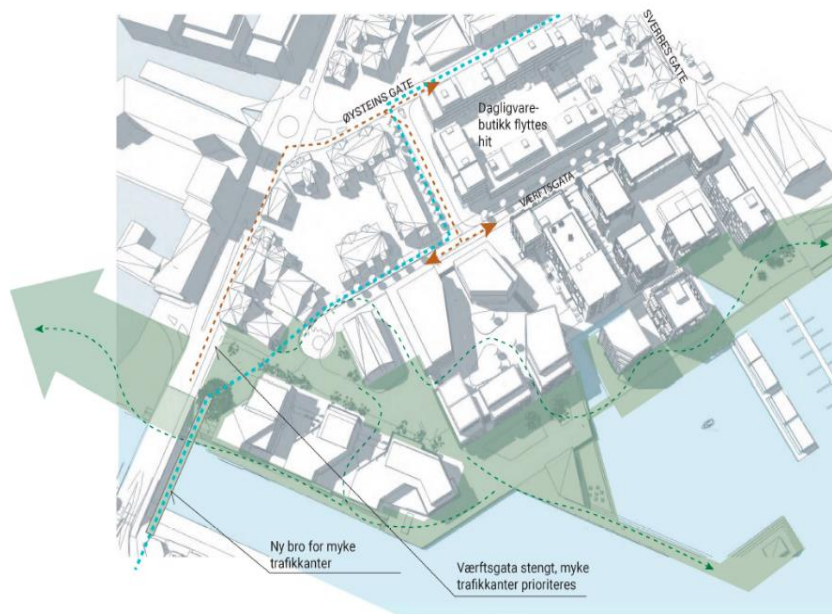


Figur 1 Nytt utvidet planområdet som omfatter Øisteins gate og Værftsgata 8, 10 og 1C.



Figur 2 Tomte- og eierstruktur. Rødt viser kommunal eiendom.

Byggeområdene foreslås regulert til bolig, forretning, kontor og tjenesteyting og arealene mot sjøen foreslås regulert til torg. Utbyggingsvolumet er på omtrent 60 000 m², hvorav en stor andel utgjør bolig. Til sammen foreslås det omtrent 600 boenheter. Andelen næring er foreløpig uavklart.



Figur 3 Illustrasjon av forslaget sett fra nordøst

Kaiområdet/regulert gatetun mot sjøen

Innenfor byggeforbudssonen mot sjøen foreslås det 2 punktbygg i 7 etasjer med næring i førsteetasje og boliger i etasjene over. Byggehøydene er foreslått til kote 27.4. I sjøen foreslås det en ny honnørbrygge for større båter/skip med et mindre bygg i en etasje, samt utvidelse av kaien nordover.

Ny trafikkkløsning

Det foreslås å stenge Værftsgata i krysset Helgerødgata/Værftsgata og å lede all trafikken til området via Øysteins gate. I den østlige enden av Værftsgata foreslås det en snuplass. Mellom Øysteins gate og Værftsgata foreslås det en ny gate. Arealene mot sjøen og mellom Værftsgata 1C og Værftsgata 3 foreslås bilfrie. I tilknytning til dagens kanalbro foreslås det en gang-/sykkelbro.

Byggefeltet inntil kanalen, felt F/K1 og felt P4

I Værftsgata 1C foreslås det i hovedsak næring, men forslagsstiller ønsker også å etablere boliger i de øvre etasjene. Blokkbebyggelsen er i 4-5 etasjer, mindre deler av bebyggelsen trappes ned til 1 etasje. Maks byggehøyder er kote 18,4-21,4. Deler av bebyggelsen ligger innenfor byggeforbudssonen mot sjøen.

Kvartalet mellom Værftsgata og kaiområdet, felt B/F/K

I Værftsgata 3 og 3A foreslås det bygg i 3-6 etasjer med næring i førsteetasje og boliger i etasjene over. I Værftsgata 7 transformeres Persilfabrikken til bolig og næring. Værftsgata 7A og B er et rent boligprosjekt med bygg i 4-6 etasjer. Bebyggelsen er organisert i en åpen karrestruktur med utearealer i et indre gårdsrom på en hevet base. Basen inneholder parkering. Foreslåtte makshøyder er kote 18,4-24,4.

Kvartalet mellom Øysteins gate og Værftsgata, felt B4, B6, L2 og L3

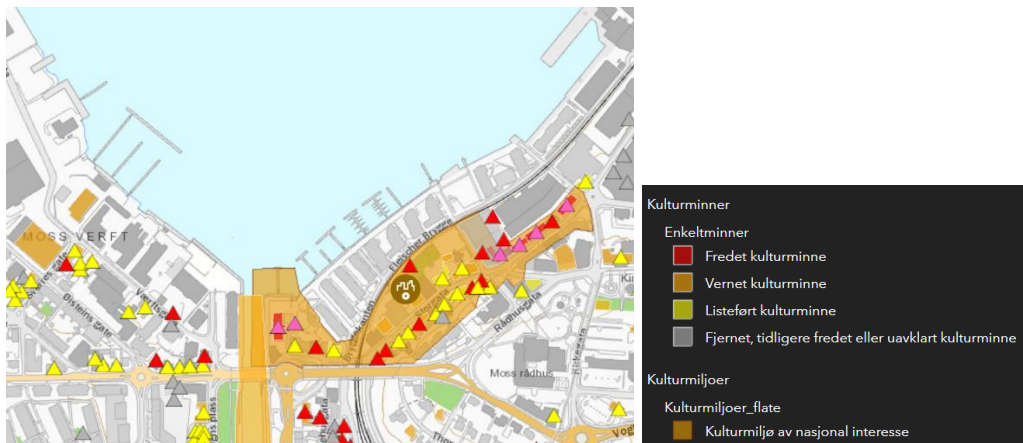
Feltene foreslås utviklet med boliger og en dagligvarehandel mot Værftsgata. Bebyggelsen består av blokker i 3-5 etasjer plassert mot gaten med et indre privat gårdsrom. Foreslåtte makshøyder er kote 21,4-26.

Prosess

Det ble igangsatt planarbeid for kvartalet mellom Værftsgata, Sverres gate, kanalen og sjøen i desember 2019. Forslagsstiller har i mellomtiden anskaffet Værftsgata 1C, 8 og 10, og ønsker nå å innlemme disse eiendommene i planarbeidet. Det er avholdt et møte med forslagsstiller for å drøfte administrasjonens anbefalte forutsetninger for oppstart av planarbeidet.

Kommuneplanens arealdel 2021-2030, vedtatt 24.03.2021

Området rundt Tollboden er del av Riksantikvarens NB!-område, Storgata, som er et kulturmiljø av nasjonal interesse.



Sentrumsplanen, vedtatt 15.06.2015

Sentrumsplanen viderefører i hovedsak rammene fra områdeplanen, se under. Ved motstrid gjelder sentrumsplanen foran områdeplanen.

Områdeplan for Kanalområde Nord – Jeløy, vedtatt 18.06.2012

Kvartalet mellom Værftsgata og sjøen er regulert til bolig, forretning og kontor. På nordsiden av Værftsgata er det regulert et felt med grønnstruktur mellom veien og byggefeltet. Værftsgata 1C, eiendommen ved kanalen, er regulert til forretning, kontor og parkering. Kvartalet mellom Øisteins gate og Værftsgata er regulert til bolig. Arealene mellom byggefeltene og sjøen er regulert til gatetun, torg og parkering. I sjøen er det regulert en privat småbåthavn og en offentlig småbåthavn, samt friluftsområde i sjøen.

Områdeplanen har en egen bestemmelse om forutsetninger for avvik fra planen som sier at: «Detaljreguleringsplan kan avvike fra områdereguleringsplanen med hensyn til formålsgrense, byggegrenser og utbyggingsrammer, dersom det etter planmyndighetens vurdering bidrar til økte kvaliteter i utbyggingsprosjektet, uten å redusere kvaliteten i tiliggende gatetun, bryggeanlegg og andre allment tilgjengelige arealer i strandsonen mot Mossesundet.»

Felt	Formål	Utnyttelse (BYA)	Byggehøyder	
F/K1	Forretning og kontor	100%	Maks gesims Maks møne Maks gesims på arker eller takoppløft Minimum høyde på gulv i 1. etg.	kote 11 kote 14 kote 14 kote 2.5
B/F/K/1	Bolig, forretning og kontor	70%	Maks byggehøyde Maks byggehøyde mot øst Minimum høyde på gulv i 1. etg.	kote 18 kote 15.5 kote 2.5
B4-5	Bolig	100%	Maks gesims Maks møne Maks gesims på arker eller takoppløft	kote 11.6 kote 14.6 kote 13
B6	Bolig	100%	Maks gesims Maks møne Maks gesims på arker eller takoppløft	kote 14.5 kote 17.5 kote 16

Tabell 1. Oversikt over formål, utnyttelse og makshøyder i gjeldende

områdereguleringsplan.

Intern og ekstern medvirkning

Saken har vært drøftet med enhet samfunnsutvikling og virksomhet vei, vann og avløp. Det er nødvendig med utbedring av kommunens overvannssystem i Værftsgata. Byantikvaren anbefaler at bebyggelsen får en skala og utforming som er tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

Kommunedirektørens vurderinger av planinitiativet

Kommunedirektøren anbefaler at områdeplanens rammer i hovedsak følges. Planinitiativet utfordrer områdeplanens byggegrenser mot sjø, utnyttelse, makshøyder og formål. Det kan være aktuelt å anbefale avvik fra områdeplanen der det kan bidra til bedre løsninger og ikke har negative konsekvenser for allmennhetens interesser. Viktige temaer i saken er utvikling av kaifronten og kanalområdet, plangrep for ny bebyggelse, tilpasning til omgivelser og kulturminner, trafikkløsning, forholdet mellom bolig og næring, og økonomiske konsekvenser for kommunen. Forholdet til kulturminner i sjø må utredes.

Allmennhetens interesser i strandsonen må ivaretas

Tilrettelegging for allmennhetens bruk og tilgang til strandsonen i området er et sentralt premiss i gjeldende overordnede planer. Områdeplanens byggegrense mot sjøen skal sikre arealer for allmennheten, og bredden på arealene er viktig for å ivareta solforholdene på grunn av den nordvendte orienteringen med tilliggende byggefelt i sør. Av hensyn til allmennhetens interesser i strandsonen bør derfor områdeplanens byggegrense mot sjøen, som er sammenfallende med kommuneplanens byggeforbudssone mot sjøen, opprettholdes. Mindre justeringer av byggegrensen og formålsgrensen bør kunne vurderes, men med forutsetning om at det ikke har negative konsekvenser for allmennhetens interesser i strandsonen.

Punktbyggene på 7 etasjer og delene av bebyggelsen i Værftsgata 1C som er foreslått innenfor byggeforbudssonen mot sjøen, vil oppta til sammen ca. 1.7 mål som er ment å være allment tilgjengelig. I tillegg vil bebyggelsen gi skygge på de offentlige arealene på land og i sjøen. Samlet vil dette redusere både størrelsen og kvaliteten på planlagte allment tilgjengelige arealer mot Mossesundet. Det foreslås en ny honnørbrygge og utvidelse av kaifronten nordover, som kan kompensere noe for dette, men etter kommunedirektørens vurdering veier ikke tiltakene opp for de negative konsekvensene.

Forslaget om en helt bilfri sjøfront bør vurderes nærmere. Det er positivt at arealene beholdes rekreasjon og opphold, men samtidig må det også tas hensyn til at det er regulert en relativt stor småbåthavn i området, som krever noe tilgjengelighet med bil og parkering. Den regulerede offentlige småbåthavnen er ikke videreført i planinitiativet. Bobilparkeringen på Vestre Kanalkai, som er et meget populært tilbud, er foreslått fjernet. Endelig formål og bruk av kaifronten må avklares i det videre planarbeidet, og vurderes opp mot det samlede tilbudet langs sjøfronten i sentrum. Velfungerende tilbud bør ikke uten videre fjernes, og områdeplanens grep med torg for fritidsfiskere bør videreføres.

Utviklingen av byggefeltet inntil kanalen, felt F/K1, må hensynta kanalområdet

Et eventuelt nytt grep for Værftsgata 1C må hensynta kanalområdet og kulturminneinteressene i området. Bebyggelsens høyder, utforming og bruk vil være avgjørende for attraktiviteten til kanalområdet. Kanalen er gjestehavn for besøkende med båt i Moss sentrum. Østsiden av kanalen, med Tollboden og området rundt, er et populært sted med mye aktivitet sommerstid. Foreslåtte byggehøyder, som overstiger områdeplanens maksimale gesimshøyder med opptil 10.4 meter, kan bidra til å forringe solforholdene i kanalen og hensyntar ikke Tollboden i tilstrekkelig grad. Utformingen må tilpasses kulturmiljøet, og høydene må ikke gi mer skygge i kanalområdet enn i dagens situasjon. Eiendommen bør beholdes næring, slik den er regulert, fordi formålet er best egnet til å styrke kanalen, og er mest forenlig med aktiviteten i kanalområdet. Det er viktig å prioritere næring på så sentrale eiendommer og det er et stort boligpotensial i resten av planområdet. Kommunedirektøren mener det i tillegg til forretning og kontor bør åpnes for

å vurdere andre typer næring som for eksempel tjenesteyting. Kommunedirektøren er åpen for å vurdere en justering av byggegrense mot vest for å muliggjøre en annen plassering av bebyggelsen og åpning mot kanalen. Ved en eventuell justering av byggegrensen, må siktlinjen fra Longs plass mot sjøen opprettholdes.

Det anbefales å jobbe videre med plangrepet i kvartalet mellom Værftsgata og kaiområdet, felt B/F/K1

Forslaget om blokker på en base med parkeringsarealer og næringsarealer, som danner en slags åpen karrestruktur med et privat hevet gårdsrom, vurderes som hensiktsmessig i dette området. Persilfabrikken ligger som en lamellblokk i midten med bygg tett inntil på hver side. Hvor tett byggene skal stå må vurderes i det videre planarbeidet med tanke på blant annet lokalklimatiske forhold, lysforhold og inn-/utsyns-utfordringer med bygg som ligger nærme hverandre. Parkeringsarealene er foreslått over terreng på grunn av utfordringer med en fullstendig nedgravd parkeringskjeller så nærme sjøen. Men grepet kan også gi kvaliteter ved at man får et tydelig skille mellom private og offentlige arealer. En viktig forutsetning for å anbefale en base med parkeringsarealer, er at parkeringsanlegget ikke eksponeres mot omgivelsene, og at det er aktive fasader med næring mot de mest sentrale delene av området. Det er positivt at det foreslås næring i første etasje i Værftsgata 3, 3A og 7. Forslagsstiller har konsekvent foreslått de høyeste byggene mot nord i feltet, blant annet for å gi bedre solforhold for boligene, men dette medfører samtidig dårligere solforhold på de offentlige arealene i strandsonen. Områdeplanens makshøyder mot sjøen bør ikke overstiges der det medfører dårligere solforhold på arealer for allmennheten.

Områdeplanens rammer legger allerede til rette for en høy utnyttelse i feltet mellom Værftsgata og kaiområdet, felt B/F/K1

Kommunedirektøren fraråder å åpne for store avvik fra overordnede rammer for å legge til rette for en høy andel bolig. Utbyggingspotensialet i felt B/F/K1 er regulert i høyt i områdeplanen. Maks bebygd areal i feltet er 70 prosent og maksimale byggehøyder muliggjør bebyggelse i 4-5 etasjer, avhengig av etasjehøyder. Dette gir en maksimal utnyttelse ca. mellom 280-350 prosent bruttoareal, som er svært høyt. Ved en høy andel bolig vil det ikke være mulig med slik utnyttelse innenfor gjeldende byggegrenser og makshøyder på grunn av krav til uteoppholdsarealer og andre nødvendige grep for akseptabel bokvalitet. Forslagsstiller foreslår en høy andel bolig med et samlet bruttoareal (for hele planinitiativet) omtrent tilsvarende områdeplanens maksimale potensial. Det resulterer i avvik fra både byggegrenser og maksimale byggehøyder, og gjør det utfordrende å få tilstrekkelig utearealer med god kvalitet. Det bør vurderes en høyere andel næring for å utnytte utbyggingspotensialet fremfor å avvike mye fra områdeplanen for å muliggjøre en høy andel bolig. Området er godt egnet for næring på grunn av den sentrale beliggenheten og nærheten til Verven-området, samtidig som næring muliggjør en effektiv utnyttelse uten store avvik fra regulerte byggegrenser og høyder.

Ny bebyggelse i kvartalet mellom Øisteins gate og Værftsgata, felt B4-6, bør tilpasses resten av kvartalet

Kommunedirektøren er positiv til hovedgrepet med plasseringen av byggene mot Øisteins gate og Værftsgata, som lukker kvartalet mot gaten og danner et indre privat gårdsrom. Byggene må imidlertid i større grad tilpasses den omkringliggende bebyggelsens høyder og utforming. Blokkbebyggelse med flate tak i 3-5 etasjer fremstår lite tilpasset bebyggelsen ellers i kvartalet, som i hovedsak består av leilighetsbygg og eneboligtypologi i 2-3 etasjer med saltak og tre som byggemateriale. Kvartalet har også verna bygg som må hensyntas. Foreslåtte byggehøyder overstiger områdeplanens maksimale gesimshøyder med hele 11.5 meter mot Øisteins gate og 9.8 meter mot Værftsgata. Områdeplanens rammer legger til rette for en utvikling som viderefører dette kvartalet og tiliggende kvartals skala. Planen bør følge opp områdeplanens intensjon om tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Dagligvarehandel i feltet er i strid med områdeplanens regulerte formål, men bør kunne

vurderes i det videre planarbeidet.

Trafikksituasjonen i området blir et viktig tema i det videre planarbeidet

De trafikale konsekvensene av foreslått utbygging, samt aktuelle tiltak for å bedre trafikksituasjonen, må utredes i planarbeidet. En utbygging av den foreslåtte størrelsen vil påvirke kapasiteten på veisystemet i området, som allerede til tider er overbelastet. Fremtidig trafikksituasjon i området avhenger blant annet av hvilken løsning som blir valgt for ny Riksvei 19 og løsninger for Helgerødgate og kanalbroa. Dette kan gi usikkerheter i den videre planleggingen og for realiseringen av planen.

Foreslått omlegging av trafikkmønsteret i området, med stenging av Værftsgata ved Helgerødgate og etablering av en ny vei mellom Øisteins gate og Værftsgata, må vurderes nærmere og avklares mot planarbeidet for Helgerødgate og Kanalbroa. Omleggingen kan løse noe av utfordringene i krysset som stenges og muliggjøre en bedre situasjon for gående og syklende ved kanalbroen. Samtidig er det utfordrende å lede all trafikken til dette planområdet samt tungtrafikk til Verven gjennom Øisteins gate, som er en relativt smal boliggate. Hvilken trafikk-løsning som er mest hensiktsmessig avhenger også av hvilken type næring som skal være i området og hvor den skal ligge.

Økonomiske konsekvenser

Gjennomføringen av foreslåtte tiltak i planinitiativet vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er forslag om blant annet å utvide kaien nordover i sjøen, ny honnørbrygge, ny vei mellom Øisteins gate og Værftsgata, etablering av torg med blant annet beplantning og vannspeil, nye parkarealer, og oppgradering av Værftsgata. Det er også nødvendig med utbedring av vann- og avløpsanlegg i området. Tiltakene vil innebære økte utgifter for kommunen til drift og vedlikehold. Tiltak i sjøen er kostbare og kan gi kommunen ekstra utgifter til etablering, drift og vedlikehold. Kommunedirektøren anbefaler at det legges opp til en nøktern utforming av de offentlige arealene mot Mossesundet, med holdbare anlegg som kan driftes rasjonelt.

Oppsummering/konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av planarbeidet med forutsetning om at områdeplanens byggegrense mot sjøen videreføres og at Værftsgata 1C forbeholdes næringsformål. Kanalområdet må hensyntas og allmennhetens interesser i strandsonen må ivaretas. For å utnytte utbyggingspotensialet i områdeplanen bør det reguleres en høyere andel næring fremfor å avvike mye fra regulerte byggegrenser og høyder for å legge til rette for en høy andel bolig. Forutsetning for eventuelle avvik fra områdeplanen må være at de bidrar til økt kvalitet i prosjektet uten å ha negative konsekvenser for offentlige arealer.

Plan, bygg og teknisk 24.01.2022:

Behandling:

Forslag til tilleggspunkt fremmet av Øyvind Egil Hansen, Rødt
Utvalget ser det som viktig at en tilfredsstillende trafikk-løsning for Kanalen/Rådhusbrua kommer på plass i forbindelse med utbyggingen.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 1 stemme (Ny Kurs).
Rødts tilleggspunkt ble enstemmig vedtatt.

Plan, bygg og teknisk- 008/22:

Planarbeidet kan settes i gang under forutsetning av at:

- Byggegrensen mot sjøen opprettholdes, jf. kommuneplanen og områdeplanen, mindre justeringer kan vurderes.

- Områdeplanens formål forretning og kontor i felt F/K1 videreføres, i tillegg kan andre typer næring vurderes. Justering av formålsgrense og byggegrense kan vurderes mot vest.

Utvalget ser det som viktig at en tilfredsstillende trafikkløsning for Kanalen/Rådhusbrua kommer på plass i forbindelse med utbyggingen.

Torunn Årset direktør for plan, miljø og teknikk
Moss 11.01.2022

Vedlegg i saken:

12.01.2022	Revidert planinitiativ - 01.12.2021
12.01.2022	Vedlegg 1 - Illustrasjon BYA
12.01.2022	Vedlegg 2 - Illustrasjon reguleringshøyder
12.01.2022	Vedlegg 3 - Offentlige tilgjengelige arealer
12.01.2022	Vedlegg 4 - Illustrasjon avreguleringshøyder
12.01.2022	Vedlegg 5 - Perspektivutsnitt
12.01.2022	Vedlegg 6 - Planavgrensning