

SENTRUMSPLANEN

KOMMUNEDELPLAN FOR MOSS SENTRUM 2015-2026
GRUNNLAGSDOKUMENT
KULTURMINNER OG KULTURMILJØ



INNHOOLD

1.1	Innledning	5
1.2	Kulturminner i gjeldende sentrumsplan	7
1.3	Hensynssoner kulturmiljø	9
1.4	Felles bestemmelser	11
 Foreslåtte hensynssoner		
1.	Moss verk	14
2.	Møllebyen	16
3.	Storgata/Tollboden/Kanalen nordre	18
4.	Vincent Buddes plass/Øvre Torg	20
5.	Kirketorget /Rådhusparken	22
6.	Thorneløkka	24
7.	Moss jernbanestasjon med jernbanetrasé	26
8.	Værlesanden, Kanalparken, Logns plass, og Glassverkstomta	28
	Verneverdige bygg utenfor hensynssoner	30

1.1 INNLEDNING

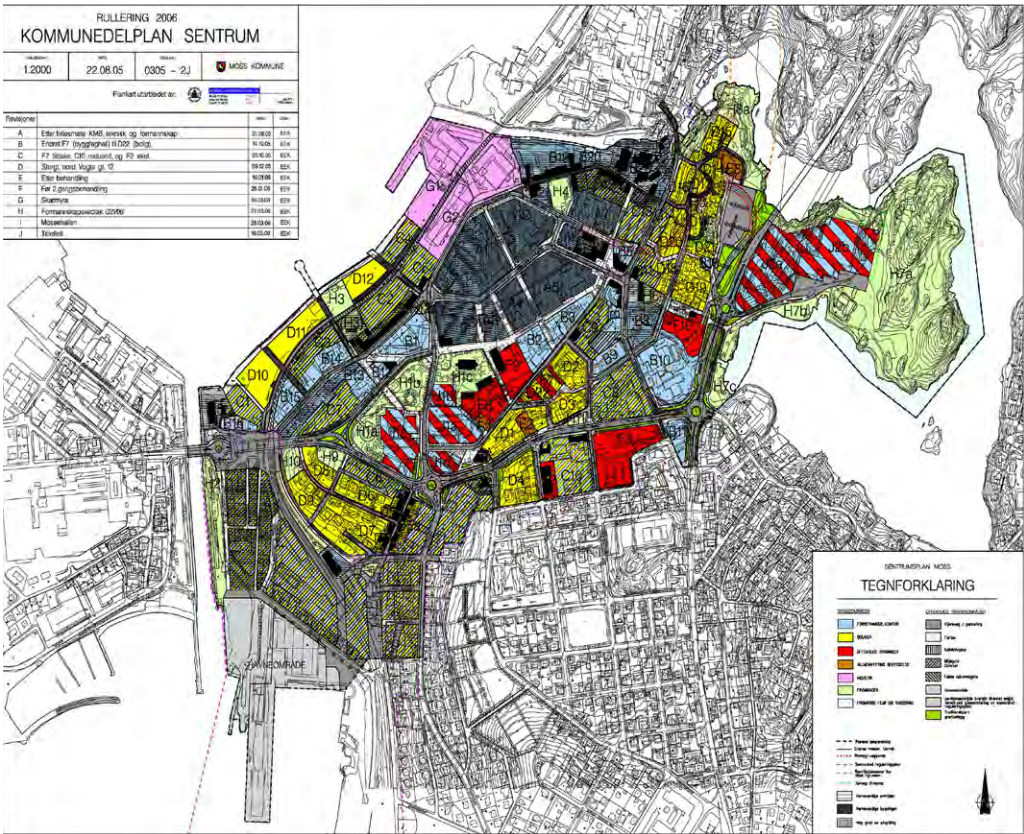
I forbindelse med forslag til ny kommunedelplan for Moss sentrum, har det vært jobbet med kulturminner og kulturmiljø på et mer overordnet nivå enn gjeldende sentrumsplan legger opp til.

Det foreslås endringer i forhold til det sentrumsplanen skal ivareta og på hvilken måte. Det er et skifte fra ivaretagelse av kulturminner på et detaljnivå som anbefales for reguleringsplaner til ivaretagelse og utvikling av større områder - kulturmiljø, tilpasset det overordnede nivået i en kommunedelplan for sentrum.

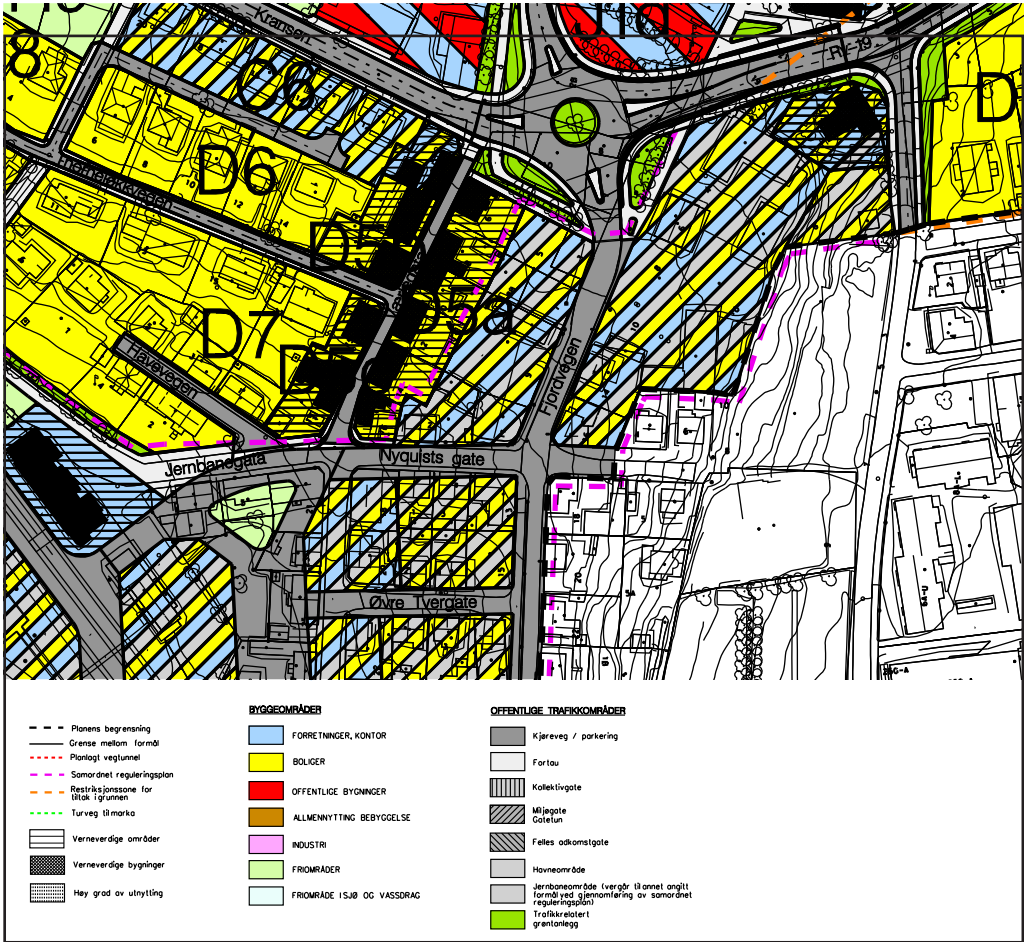
Det foreslås en rekke nye hensynssoner for kulturmiljø i ny sentrumsplan. Vurderingene som ligger til grunn for fastsetting av hensynssonene, samt de grep som er gjort for å sikre de enkeltminnene som inngår gjeldende plan, er for omfattende for å inngå som en del av planbeskrivelsen. Det er derfor blitt utarbeidet et eget grunnlagsdokument som gjør rede for fastsetting av nye hensynssoner.

Moss, Juni 2014

Gjeldende plankart
kommunedelplan for
sentrum inneholder både
verneverdige enkelt-
bygg og områder



Utsnitt fra
gjeldende kommuneplan
som viser både verne-
verdige bygg og
områder i Værlegata



1.2 GJELDENE SENTRUMSPLAN

Gjeldende kommunedelplan for sentrum (rullering 2006) har et svært detaljert nivå tilsvarende reguleringsplan. For kulturminner inkluderes både områder og bygninger som er verneverdige i plankart. Verneverdige områder er begrenset til bebyggelsesformål og inkluderer ikke gaterommet mellom den verdifulle bebyggelsen.

I forbindelse med utarbeidelse av ny plan er det et ønske om at det skilles tydeligere mellom de ulike plannivåene som plan- og bygningsloven åpner for.

På et kommunedelplannivå sikres de større bymessige sammenhengene i arealbruk på et strategisk overordnet nivå knyttet til tema som grønnstruktur, trafikkavvikling og funksjonsfordeling i sentrum.

For kulturminner vurderes det på dette nivået som viktigst å sikre verdiene i en større sammenheng – verdifulle kulturmiljø og den spesielle områdekarakteren som dannes rundt kulturminnene/-miljøet.

Verneverdige bygg som ikke er automatisk fredet, må derfor sikres enten ved fredning etter kulturminneloven eller i plan ved område- eller detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Hensynssoner kulturmiljø skal sikre ivaretagelse og utvikling av særpregede kulturhistoriske områder i Moss sentrum.

Kulturminner - enkeltobjekter

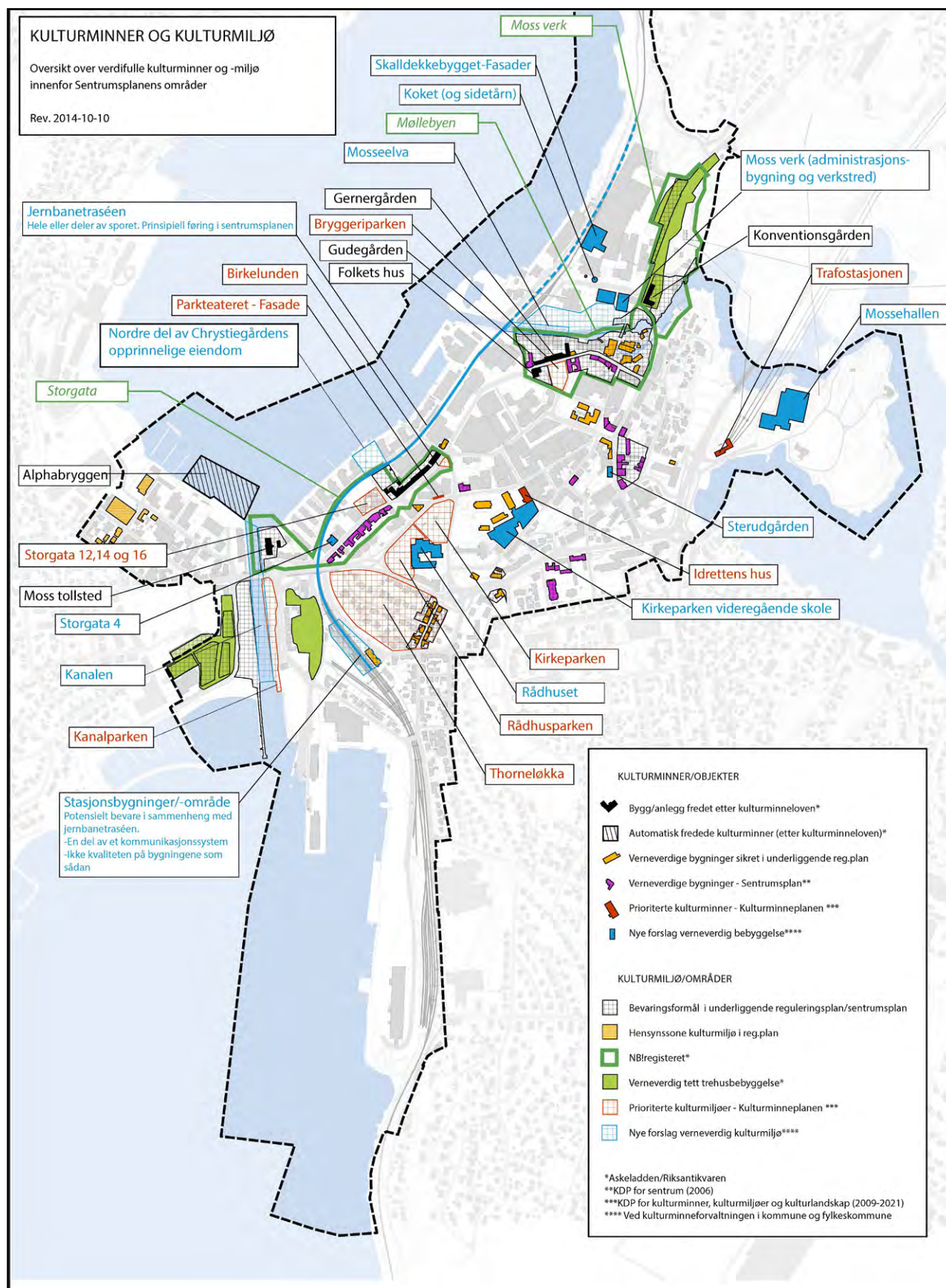
I gjeldende kommunedelplan for sentrum inngår en rekke enkeltbygg med verneverdi. En del av disse er ikke ellers sikret ved fredning eller underliggende reguleringsplan (markert rosa i temakart kulturminner på neste side). Når disse tas ut av plankart som følge av ønsket om å rendyrke de overordnede grepene i sentrumsplan, er det viktig at disse sikres. Dette gjøres i bestemmelsene:

Alle byggene er listet opp med adresse og gårds- og bruksnummer i bestemmelsene. I tillegg til kulturminner som inngår i gjeldende sentrumsplan, er det inkludert utvalgte prioriterte kulturminner fra den senere vedtatte kommunedelplan for kulturminner (2009), samt nye forslag til verneverdig bebyggelse fremkommet i løpet av planprosessen (henholdsvis røde og blå bygg i temakart). For at det klart skal fremkomme hvilke bygg det gjelder innenfor tomtene henvises det til temakartet i bestemmelsene.

Ved nye underliggende reguleringsplaner (områdeplaner eller reguleringsplaner) bør disse byggene markeres i plankart og sikres med tilhørende bestemmelser. Når enkeltbyggene med verneverdi som ikke er fredet er sikret i underliggende plan, vil disse ved senere rullering av sentrumsplanen kunne fjernes fra bestemmelsene, slik at fokuset på områder og en helhetlig utvikling av disse kan rendyrkes i planen.



Bilde fra Værlegata som viser at også gaterommet mellom husene er viktig del av kulturmiljøet.
Bilde: Google street view.
Copyright/annet bilde!



1.3 HENSYNSSONER KULTURMILJØ

Foreslåtte hensynssoner

I arbeidet med ny sentrumsplan er det pekt ut åtte større områder – kulturmiljøer av stor verdi for byen. Disse foreslås avsatt som egne hensynssoner.

Tre av områdene inngår i Riksantikvarens NB!register som bymiljøer av nasjonal verdi, mens tre av områdene er med i Riksantikvarens kartlegging av verneverdig tett trehusbebyggelse (hvorav en overlapper med NB!registeret). Ytterligere fem områder/miljøer anses å ha regional/lokal verdi.

Områder - utvalg og kriterier

Områdene har som fellestrekk at de både inneholder enkeltbygg og byrom med verneverdi. De har i tillegg visuelt attraktive kvaliteter som bidrar positivt til bybildet og anses som viktige for stedsidentitet og lokal tilhørighet. Mange av områdene har verdifulle offentlige og private grøntområder som bidrar til områdets karakter. Flesteparten av disse grøntområdene er fremhevet som prioriterte kulturmiljøer i KDP for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.

Områdene per i dag fremstår som attraktive, men en del av områdene innehar også mindre positive elementer som trekker helhetsinntrykket ned. Dette kan være nybygg som er utformet uten hensyn til områdets karakter (avvikende bebyggelsesstruktur, volumdannelse eller annet), ombygging der verdi reduseres av for eksempel takoppstikk som bryter med den opprinnelige arkitekturen, eller gateromsutforming som ikke spiller på lag med den omkringliggende bebyggelsen.

Det oppmuntres til en videre utvikling innen hensynssonene som bygger opp under verdiene og kvalitetene i disse områdene. Møllebyen er et meget godt eksempel på hvordan de særegne kvalitetene i et verdifullt område for kulturmiljø kan tas vare på og videreutvikles med tiden og hvordan verneverdier og utvikling går hånd i hånd. Kirkeparken vgs er et annet godt eksempel på et nybygg tilknyttet et verdifullt kulturmiljø som har et moderne, særpreget uttrykk, men likevel hensyntar de omkringliggende kvaliteter i sitt plangrep og utforming på en måte som hever hele byrommet.

Kilder

Som grunnlag for utvelgelse og avgrensning er det tatt utgangspunkt i kartlagte verdier registrert hos

- Riksantikvaren/Askeladden: NB!-registeret, verneverdig tett trehusbebyggelse, samt fredede kulturminner/-miljø
- Kommunedelplan for sentrum (2006-2014)
- Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap (2009-2021)

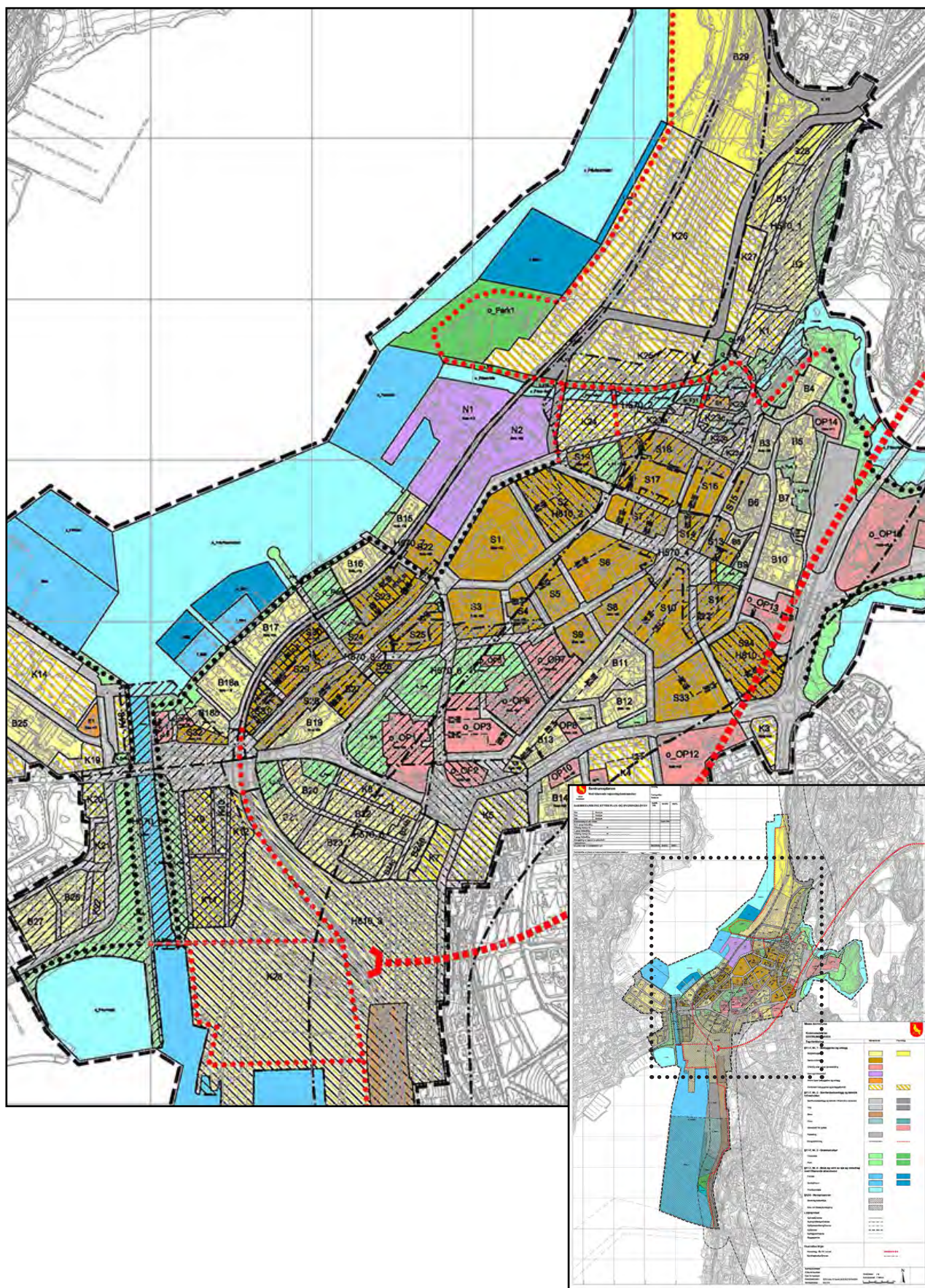
Dataene er supplert med lokalkjennskap ved kulturminneforvaltningen i kommune og fylkeskommune der følgende representanter har gitt faglig innspill til planarbeidet:

- Berit Kolden, rådgiver Kommunal avdeling kultur og oppvekst
- Andreas Ebeltoft, Fylkeskonservator
- Camilla Gjendem, konservator MBIM
- Nils Ellefsen, byarkitekt

En positiv utvikling av miljøene innenfor de ulike hensynssonene vurderes å ville øke Moss attraktivitet som by ytterligere, noe som vil gagne beboere og andre brukere av sentrum, næringsutvikling og turisme.

Forhold til kulturminnelovens §2

Kulturmiljø er definert i kulturminnelovens §2 som "områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng." Forståelsen av kulturmiljø og de begrensningene som vil gjelde kulturmiljøer i en fredningssak etter kulturminneloven er smalere og strengere enn det som foreslås her. Foreslåtte hensynssoner omfavner mer enn de helt spesifikke verdifulle enkeltbygg og mindre, homogene kulturmiljø. For å videreutvikle den områdekarakteren som dannes rundt de spesifikke verdiene, vurderes det som viktig at tilgrensende byrom og nabobygg også inkluderes.



Utsnitt fra forslag til ny kommunedelplan for sentrum, rev 20.06.2014., med nye hensynssoner for kulturmiljø

1.4 BESTEMMELSER

Bestemmelser

Områdene som markeres i plankart har tilhørende bestemmelser. Det er ikke slik at alle bygg innenfor avgrensning i kart har verneverdi. Avgrensningen skal ikke forstås som et spesifikt vern, men angivelse av en hensynssone. Her skal nye prosjekter i sin utforming og løsningsvalg tilpasse seg og hensynta de eksisterende verdiene, slik at dagens kvaliteter videreføres og en god utvikling av området sikres.

Det er valgt å gi bestemmelsene en relativt åpen form for å ikke begrense utvikling av gode ideer i prosjekter innenfor områdene. Det viktigste er at forslagsstillere ved nye prosjekter, både nye reguleringsplaner eller tiltak som krever søknad etter plan- og bygningsloven, gjøres oppmerksom på verdien i områdene, at det klargjøres at prosjektet i sin utforming må forholde seg til den helhetlige områdekarakteren, og at det må dokumenteres hvordan forslaget forholder seg til og hensyntar verdiene i området. Planmyndighet må i hvert enkelt tilfelle vurdere om forslaget i tilstrekkelig grad hensyntar verdiene i sonene. Det vil stilles strengere krav til grad av tilpasning innenfor områder av nasjonal verdi (hensynssone 1-3).

Det foreslås en felles bestemmelse for samtlige hensynssoner (t.h)

Forslag fra 20.06.2014:

BEVARING AV KULTURMILJØ, H570

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

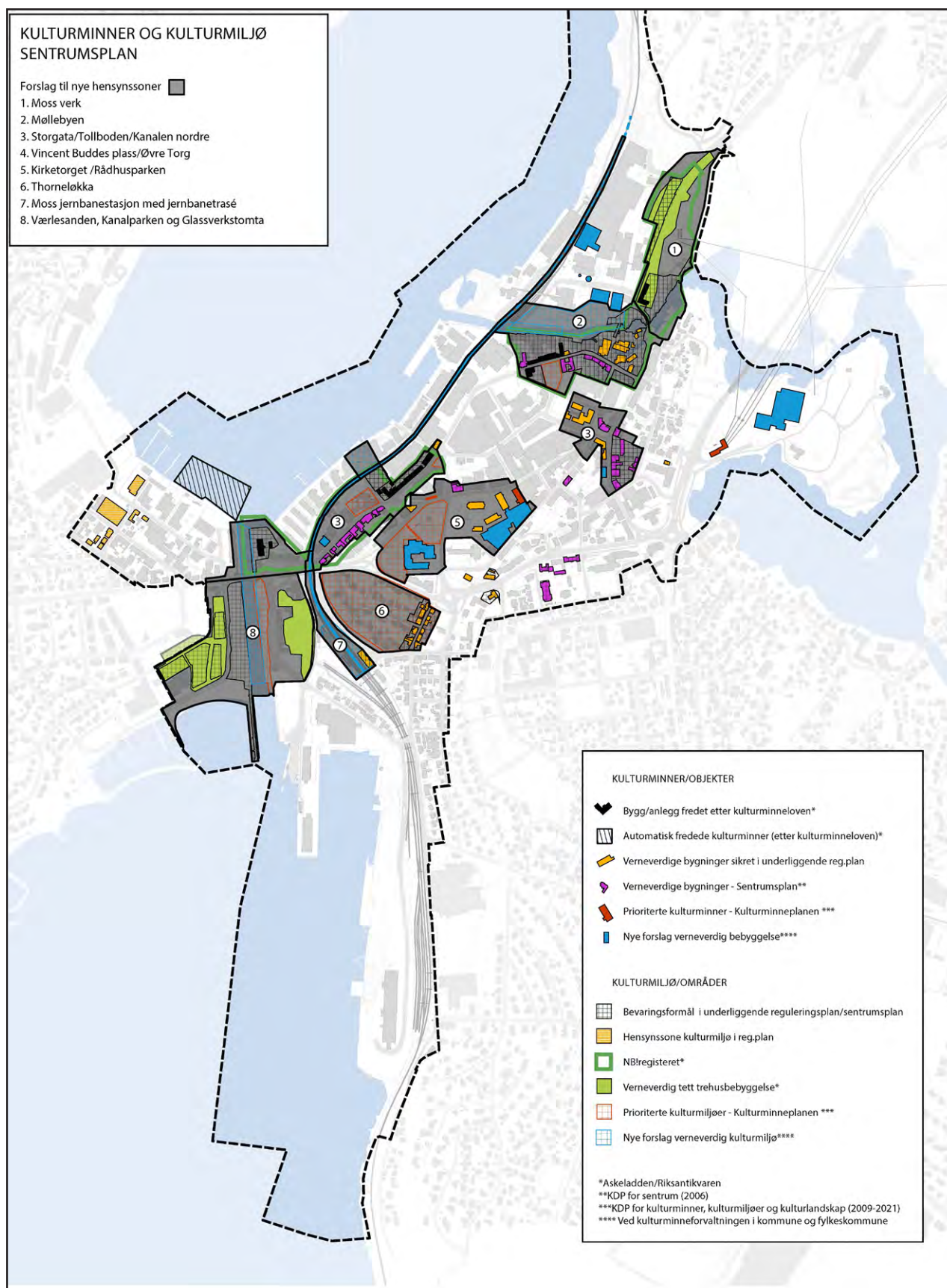
For kulturminner og kulturmiljø som inngår i reguleringsplan gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran sentrumsplanen.

For kulturminner og kulturmiljø som ikke inngår i reguleringsplan, skal sentrumsplanens bestemmelser for sonene H570_1-8, legges til grunn.

Generelt om hensynssoner H570

I områder avmerket som hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse og byrom, herunder gater, plasser og grøntområder, søkes bevart. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreføres 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 byantikvaren. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, vil kommunen kunne kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.



Temakart som viser foreslåtte nye hensynssoner og forhold til kartlagte verdier

FORESLÅTTE HENSYNSSONER

1. MOSS VERK

Områdeavgrensningen tar utgangspunkt i avgrensning i Riksentikvarens NB-register. Delområdet strekker seg langs gata Moss verk. I nord avsluttes området ved Halløkka, i sør ved Kongens gate.

«Delområdet innehar nasjonal interesse som bymiljø både fordi stedet spilte en svært viktig rolle under forhandlingen av Mossekonvensjonen, og fordi det innen området eksisterer flere godt bevarte bygninger som er opptil 250 år gamle. Som helhetlig miljø utgjør dette et særegent historisk bymiljø.»

<http://nb.ra.no>

NB-registerets avgrensning er justert opp mot regulert område for bevaring (reguleringsplan for Verket) og nye formålsgrenser i sør, vest og nord. Dette er gjort for å øke bevisstheten om at ny tilgrensende bebyggelse må forholde seg aktivt til kulturverdiene i plangrep og utforming (særlig B31). Avgrensning for NB-registeret følger eiendomsgrenser mot øst. Her foreslås det at grensen utvides slik at hensynssone inkluderer grøntområdet /høydedraget på åskammen bak (o_F5). Den visuelle kontakten med grøntområdet i overkant av bebyggelsen anses som en viktig del av områdekarakteren.

I planprosessen har den lokale kulturminneforvaltningen vist til 5 bygg på det nedlagte industriområdet som vurderes å være verneverdige (se temakart). Det har derfor vært vurdert å utvide områdeavgrensningen til et større område av Verket som inkluderer disse foreslåtte byggene. Det er imidlertid vanskelig å avgrense dette kulturmiljøet som eget område. Ettersom det foregår en parallell, mer detaljert planprosess i Områdeplan for Verket, som også har en overordnet tilnærming fordi den inkluderer hele det tidligere industriområdet, forutsettes det at kulturminneverdien i enkeltbyggene og forholdet til det omkringliggende miljø ivaretas i denne planen.

Spesifikke bestemmelser for delområdet

Verdifulle kulturminner og en større del av kulturmiljøet rundt er sikret med detaljerte bestemmelser i underliggende reguleringsplan.

«Moss Jernverk ble overtatt av brødrene Jess og Bernt Anker i 1775. I 1778 bygde de ny hovedbygning ved verket.

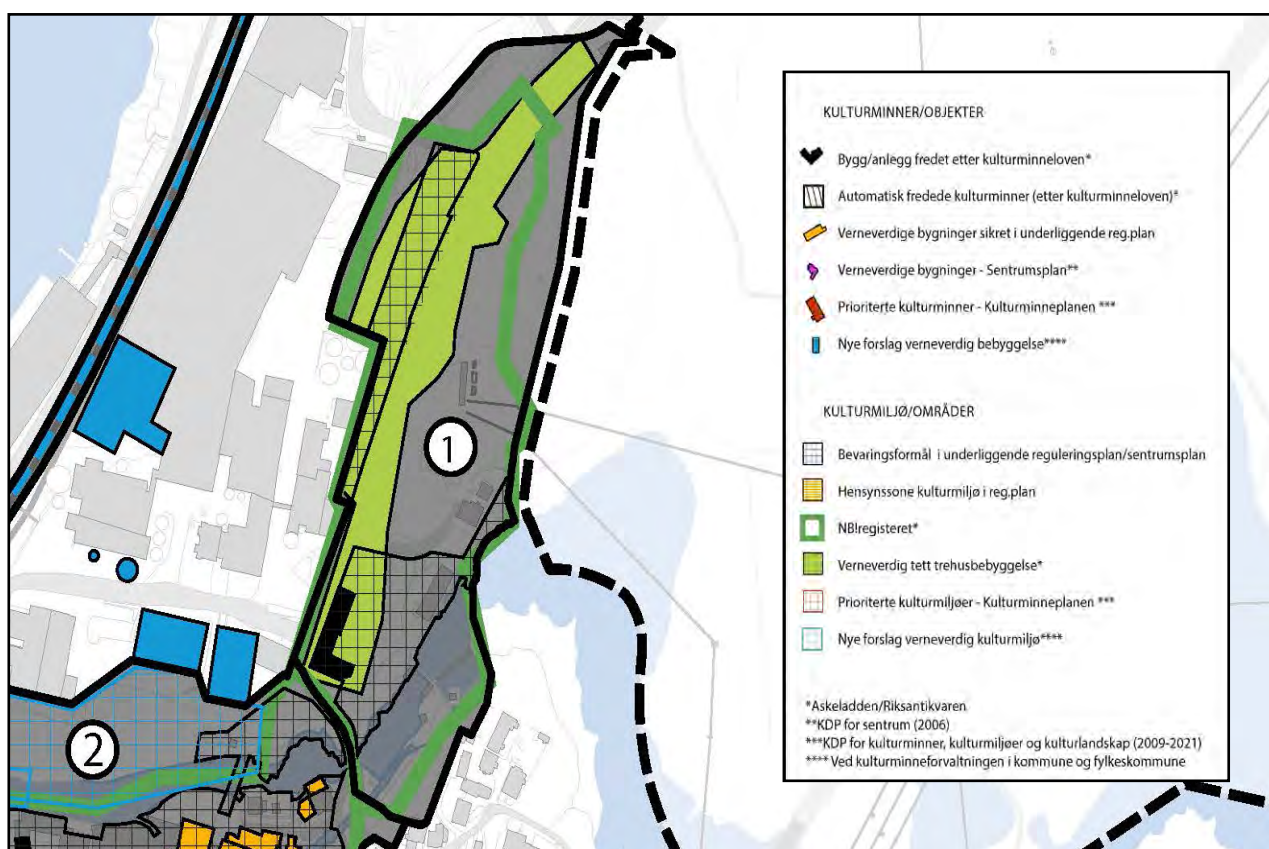
I kjølvannet av Napoleonskrigene ble kongen av Danmark/Norge tvunget til å avstå Norge til Sverige. I Norge førte dette til en nasjonal protest og på Eidsvoll vedtok representantene en ny grunnlov og valgte samtidig danske Christian Frederik til Norges første konge. Kongen tok opphold i hovedbygningen ved Moss Jernverk og førte gjennom sommeren diplomatiske diskusjoner med svenske Carl Johan.

Forhandlingene resulterte i at Norge skulle få beholde både Grunnloven og Stortinget, men Cristian Frederik måtte frasi seg tronen og Norge måtte gå i kongeunion med Sverige. Stortinget valgte etter det Carl Johan til norsk konge og unionen besto frem til 1905. Resultatet av forhandlingene som ble kalt "Konvensjonen i Moss" betød at Norge ble internasjonalt anerkjent som egen stat. Bygningen ble etter disse begivenheter kalt Konvensjonsgården. (...)

Nord for Konvensjonsgården ligger de gamle arbeiderboligene som tilhørte jernverket. Disse er i dag den eldste og best bevarte samling av arbeiderboliger i Østfold. De eldste husene er rundt 250 år gamle. Boligene var for det meste bygget av slaggstein fra verket. Senere er de kledd med utvendig panel. Verket var et eget samfunn med egen skole tatt i bruk i 1758. Under gravearbeider på bedriftsområdet raste dessverre skolen ut. Verket, som gata heter, var hovedinnfart til Moss inntil Mosseporten ble bygget på 1960-tallet og trafikken ble ledet utenom verksområdet. Området med de 20 arbeiderboligene er ikke fredet, kun vernet mot riving og utvendig inngrep gjennom bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Fra beskrivelsen av området i NB-registeret (<http://nb.ra.no>)

Verneverdige objekter/miljø		Navn	G/bnr
Fredete bygg	✓	Konventionsgården - 1700-tallet (Id Askeladden 86061)	2/911 2/2540 3/2586
Underliggende reguleringsplan	☐	Reguleringsplan for Verket, vedtatt 15.2.2010 (planid 323). Arbeiderbebyggelsen inkludert gate- løp og Konventionsgården er regulert til spesial- område bevaring med tilhørende bestemmelser.	
Verneverdige bygg i området inkludert i gjeldende sentrumsplan		Utenfor plangrense for gjeldende plan	



2. MØLLEBYEN

Områdeavgrensningen tar utgangspunkt i avgrensning satt av Riksantikvarens NBI-register. Der grense for verneverdige områder i gjeldende sentrumsplan for Moss går utenfor, er hensynssone lagt langs denne grensen. I tillegg er det lagt den nå ubebyggede delen av Mosseelvas nordre elvekant. Området rundt elva og fossen, inkludert Christian Frederiks plass og Storebro er løftet frem som prioriterte kulturmiljøer i kommunedelplan for kulturminner. Delområdet ligger rett sør for Moss verk ved Fossen og strekker seg langs gatene Henrich Gerners gate, Kongens gate og Gudes gate. Inkludert i området er også grøntanlegget Bryggeriparken originalt tilhørende Gernergården.

«Delområdet har nasjonal interesse med tanke på dets rolle i norsk kraft- og industrihistorie.»

<http://nb.ra.no>

Nye forslag

Mosseelva med nordre elvebredd

Det foreslås inkludert et belte langs den nå ubebyggede delen av Mosseelvas nordre elvekant. Dette begrunnes med at området langs elva må ses på som et kulturhistorisk miljø - len helhet som inkluderer breddene på begge sider av elven. Elvelandskapet med omkringliggende bebyggelse anses som særlig viktig i historiefortellingen om byens utvikling og videre utvikling av området vil påvirke den visuelle forståelsen av dette. Den visuelle kontakten med den verdifulle bebyggelsen i Møllebyen fra nordsiden av elven er også viktig. Mosseelva har i tillegg høy potensiell verdi for biologisk mangfold og rekreasjon. Dette bør den videre utviklingen av området hensynta.

På nordsiden av elva har ansatte ved Peterson fabrikker anlagt båtplasser til fritidsbåter. Noen av disse stolpebåtplassene og gamle bryggene bør opprettholdes for å fortelle om bruken av området som en del av industriområdets sosiale historie.

Området rundt elva og fossen, inkludert Christian Frederiks plass og Storebro er løftet frem som prioriterte kulturmiljøer i kommunedelplan for kulturminner.

Spesifikke bestemmelser for delområdet

Området er allerede i stor grad sikret med detaljerte bestemmelser gjennom reguleringsplan for Mølleparken.

Henrich Gerners gate opprettholdes som miljøgate.

Bestemmelser for området som helhet, spesielt ihht nordre side av elva, inngår i Sentrumsplanen.

«De første kvernene ved Mossefossen ble trolig bygget på 1100-tallet, og de første vanddrevne sagene som er kjent i Norge, lå i fossen rundt år 1530. I en kommisjonsforretning avholdt i Moss i 1661 oppgis antall sagbruk til 36 og antall møller til 12. Området utviklet seg stadig mer industrielt, og den bygningsmassen som i dag er kjent som Møllebyen, ble reist i perioden 1850-1930. (...) Den eldste bygningen i området, Gudegården er oppført av tømmer som er dendrokronologisk datert til 1698. Langs gateløpet fra Møllene ligger Gernergården og tidligere Folkets hus. Begge er fredet og oppført i første del av 1800-tallet.»

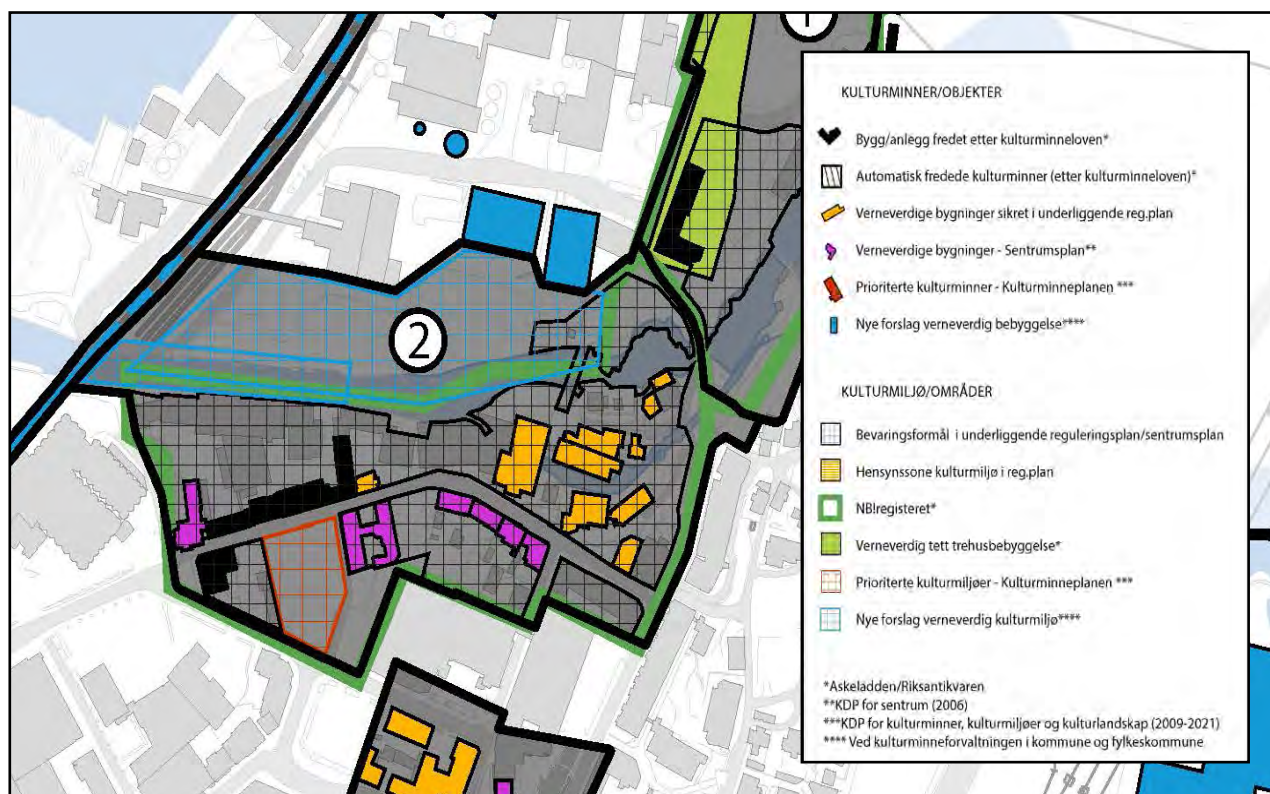
«Møllebyen mottok i 2003 Statens Byggeskikkpris for arbeidet med å revitalisere og fornye den historiske bydelen. Gjennom dette ble et historisk viktig landskapsdrag bevart og det gamle industrianlegget til Moss Aktiemøller (Central Pakkhus, samt Kloster og Galla møller) respektfullt vernet og gjenbrukt. I tillegg ble det oppført et arkitektonisk særpreget høgskolebygg og nytt mellombbygg for felles servicefunksjoner.»

Fra beskrivelsen av området i NBI-registeret (<http://nb.ra.no>)



Kart over anlegg i Mosseelv/Fossen og Jernverket i 1811. Illustrasjon fra Moss historielag.

Verneverdige objekter/miljø		Navn	G/bnr
Fredete bygg	♥	Gernergården (1812)- Henrich Gerners gt 10 (Id Askeladden 86059) Folkets hus/Kong Carl (1917) - Henrich Gerners gt 7 (Id Askeladden 86058)	2/177 2/1175
Underliggende reguleringsplan	✏	?	
Verneverdige bygg i området inkludert i gjeldende sentrumsplan	📍	Gudegården (1698) - Henrich Gerners gt 6 Henrich Gerners gate 11	2/1173 2/1178
Prioriterte kulturmiljøer i Kommunedelplan for kulturminner	🏠	Bryggeriparken "Anlegg knyttet til elva og vannkraften inkludert fossenområdet, Christian Frederiks Plass og Storebro" - ikke inntegnet i kart	2/1176
Foreslåtte nye objekter/miljø med verneverdi	📏 📏	Moss Verk (administrasjonsbygning og verksted) Mosseelva med nordre elvebredd	3/1224 2/909 2/554 3/2586



3. STORGATA/TOLLBODEN/KANALEN NORDRE

Områdeavgrensningen er gjort med utgangspunkt i Riksantikvarens NB!register. I tillegg er det inkludert det ubebyggede offentlige parkanlegget på nordsiden av Chrystiegården (Storgata 20). Ved Tollboden er området utvidet slik at den inkluderer begge kanalens bredder.

Området har stor verdi med grunnlag i både fredet og verneverdig bebyggelse, Birkelunden og rolle i byutviklingen ved områdets beliggenhet ved Mossesundet og kjerne for handelsvirksomheten som lå til grunn for bydannelsen av Moss.

Området vurderes å ha nasjonal interesse fordi «veg / gatetraseen utgjør det permanente elementet som binder sammen bygningsmiljøer av forskjellig beskaffenhet og funksjon fra tre århundrer. Strekingen fra Verket til Kanalen utgjør på den måten en fattbar, representativ helhet i tid og rom med hensyn på byens historie.»

<http://nb.ra.no>

Nye forslag

Park - Chrystiehagen

Chrystiegården står på en tomt som opprinnelig strakk seg ned til sjøen. På 1870-tallet ble eiendommen delt av jernbanetraseen. Dette området er derfor lagt til fordi dagens arealbruk fremdeles gjør det mulig å lese den historisk strukturmessige sammenhengen mellom byboligene langs Storgata og Mossesundet.

Storgata 4

Bygården er et tidlig eksempel på et kombinert forretnings- og leilighetsbygg som en del av den visjonære byplanen av Einar Mathisen fra 1934. Bygget i 1935 i funksjonalistisk

stil av arkitekt Erling Bjertnes. Bygget forteller en del av den historiske utviklingen i Moss.

Nordre kanal

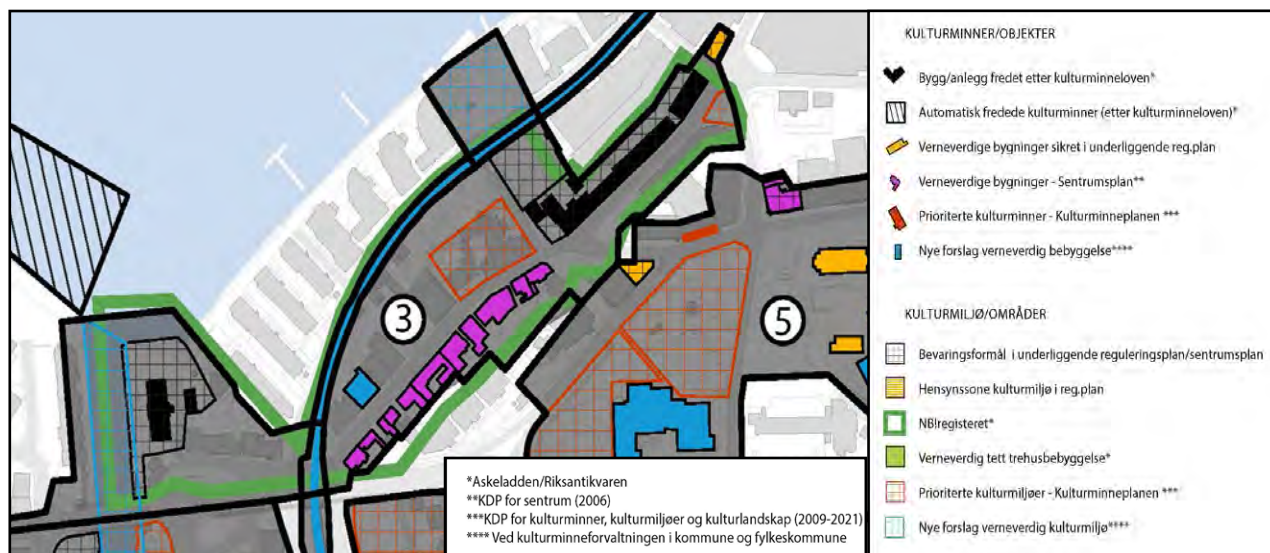
Hele kanalen vurderes å ha verneverdi som teknisk kulturminne og utgjør en svært viktig del i byutviklingshistorien. Verdien av det fredede bygget Tollboden som en del av et miljø er allerede fremhevet ved områdeavgrensningen i Riksantikvarens NB!register. "Byrommet" tilknyttet kanalen omfatter også den andre siden av kanalen der bebyggelsen/fasaden lager en ramme for Kanalrommet, og områdeavgrensning er derfor utvidet med begge kanalens bredder. Den søndre del av kanalen er inkludert i hensynssone 8 (se også beskrivelse/vurdering der).

«Gateløp med tilhørende bebyggelse inngår i vegtilknytningen mellom den gamle Kongeveien fra Kambo i nord gjennom Verket, Møllene, Henrich Gerners gate, Storgata, og til Verlebukta/Kanalen og over til Jeløya. Eiendommene ned mot Mossesundet hadde dessuten tilgang til sjøveisforbindelse med brygger og sjøboder. (...) Moss ble ladested i 1560 og det er grunn til å anta at det var lokalisert til dette området. Moss fikk bystatus som Kjøpstad i 1720.»

«Maxegården/Hafnergården (...) er fredet og er oppført i henholdsvis slutten av 1700-tallet og rundt midten av 1800-tallet. Vogtgården [Chrystiegården] er oppført på midten av 1700-tallet. Den er også fredet. Alle de nevnte anleggene ligger ned mot Mossesundet og er byboliger for kjøpmannsborgerskapet. Ved kanalen, som sto ferdig i 1855, ligger Tollboden som ble bygget i 1859.»

«Gateløpet er i dag preget av bebyggelse av noe vekslende alder og funksjon. Den historiske bebyggelsen er imidlertid et betydelig innslag og binder det gamle gateløpet sammen til et kulturmiljø.»

Fra beskrivelsen av området i NB!registeret (<http://nb.ra.no>)



Verneverdige objekter/miljø		Navn	G/bnr
Fredete bygg	♥	Chrystiegården (Konsul Petersons hus/ Vogtegården) – Storgata 20 (Id Askeladden 86060) Maxegården/Hafnergården – Storgata 22,24,26 (Id Askeladden 86062) Tollboden hovedbygg og uthus, Jeløgata 2 (Id Askeladden 117596)	2/2024 2/2026 2/2080 2/2081 2/2540 2/2728 2/2026 2/2028 2/2030 2/1250
Underliggende reguleringsplan		?	
Verneverdige bygg i området sikret i underliggende reguleringsplan	🔨	Del av Storgata 28	2/2032
Verneverdige bygg i området inkludert i gjeldende sentrumsplan	📍	Sørsiden av Storgata fra Jeløgata til Fleischers gate: Storgata 1 Storgata 3 Storgata 5A Storgata 7A/B/C/D/E Storgata 9 Storgata 11 Storgata 13 Storgata 15 Storgata 17 Storgata 12 Storgata 14 Storgata 16 Bygg i grått er inkludert som verneverdig område, ikke enkeltbygg i plan	2/2004 2/2009 2/2010 2/2013 2/2015 2/2017 2/2019 2/2021 2/2023 2/2021 2/2023 2/2018 2/2020 2/2022
Prioriterte kulturminner/-miljøer i Kommunedelplan for kulturminner	🏰 📅	Birkelunden (hjørnepark)- Kirkegata 1 Storgata 12 Storgata 16	2/1296 2/2540? 2/2018 2/2022
Foreslåtte nye objekter/miljø med verneverdi	🏠 🏡	Storgata 4 Fleischerparken Nordre kanal	2/2007 2/894

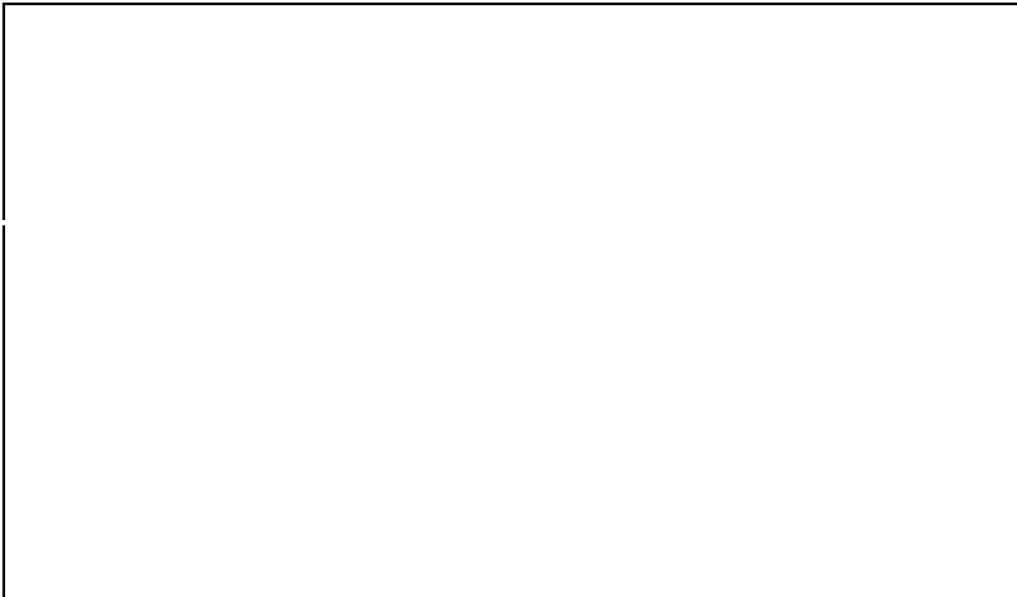
Spesifikke bestemmelser for delområdet

Byggehøyde + takform inn mot Storgata tilsvarende som verneverdige bygg på sørsiden for å skape et godt gatemiljø. Høyder kan trappes opp i bakkant.

Bestemmelser formuleres og vurderes i videre arbeid med Sentrumsplanen.



Kanalen med Tollboden i forkant. Kanalen har verdi som en helhetlig struktur, men også i sammenheng med sideområder. For at hensynssonene ikke skal bli for store, inngår nordre del i hensynssone 3 sammen med arealene vestover, mens søndre del inngår i hensynssone 8 sammen med tilgrensende boligområder med gammel trehusbebyggelse. Foto T. Eriksen



Bilder fra området

4. VINCENT BUDDES Plass/ØVRE TORG

Vincent Buddes plass/Øvre Torg er et sentralt byrom av historisk betydning, fremhevet i gjeldende sentrumsplan som byens mest sentrale rom sammen Kirketorget. Det er en høy tetthet av visuelt attraktive og verneverdig bygg rundt plassen og de møtende gatene Torggata, Gudes gate, Dronningens gate, Skoggata og Kongens gate. Inkludert i området er Basartaket med tilgrensende grøntområde. Området er inkludert i registreringen av Verdifulle kulturlandskap i Østfold (Fylkesmannen i Østfold, rapport 9. 1996) og inngår i Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap.

Bebyggelsen varierer stort sett mellom 1-3 etasjer, mens Sterudgården med sine 5 etasjer (tilbaketrukket øverste etasje) er nest høyeste bygg i området.

Nordeabygget (Dronningens gate 1) med 6-7 etasjer er det høyeste bygg i området. Dette bygget har en utforming som ikke fungerer spesielt godt med den omkringliggende verdifulle bebyggelsen i Torggata. Dette sammen med bygget tilhørende Moss amfi lengst sør og og et mindre godt definert/utformet gaterom gjør at Torggata sør for Vincent Buddes plass er den minst velfungerende delen av området med godt potensial til å bli bedre. For å heve byrommets kvalitet og i større grad hensynta den verdifulle bebyggelsen, kan fortauet langs bebyggelsen på nordsiden av Torggata mellom Vincent Buddes plass og Th Petterens gate med fordel trekkes ut og kantsteinslinjen strammes opp slik at fortauslinjen ligger jevnt i forhold til bebyggelsen. Dette gir en bedre forankring av og romlig virkning rundt den verdifulle bebyggelsen og bedre overgang inn til Vincent Buddes plass. Dette vil også kunne ha positiv effekt for næringsdrivende og fotgjengere.

Nye forslag

Sterudgården

Forretningsgård i Kongensgate som er en viktig representant for 1930-tallets funkisarkitektur og handels- og næringsutviklingen under mellomkrigstiden i Moss. Bevaringen omfatter også lysreklamen STERUD på taket av bygningen.

Spesifikke bestemmelser for delområdet

Bestemmelser formuleres og vurderes i videre arbeid med Sentrumsplanen.

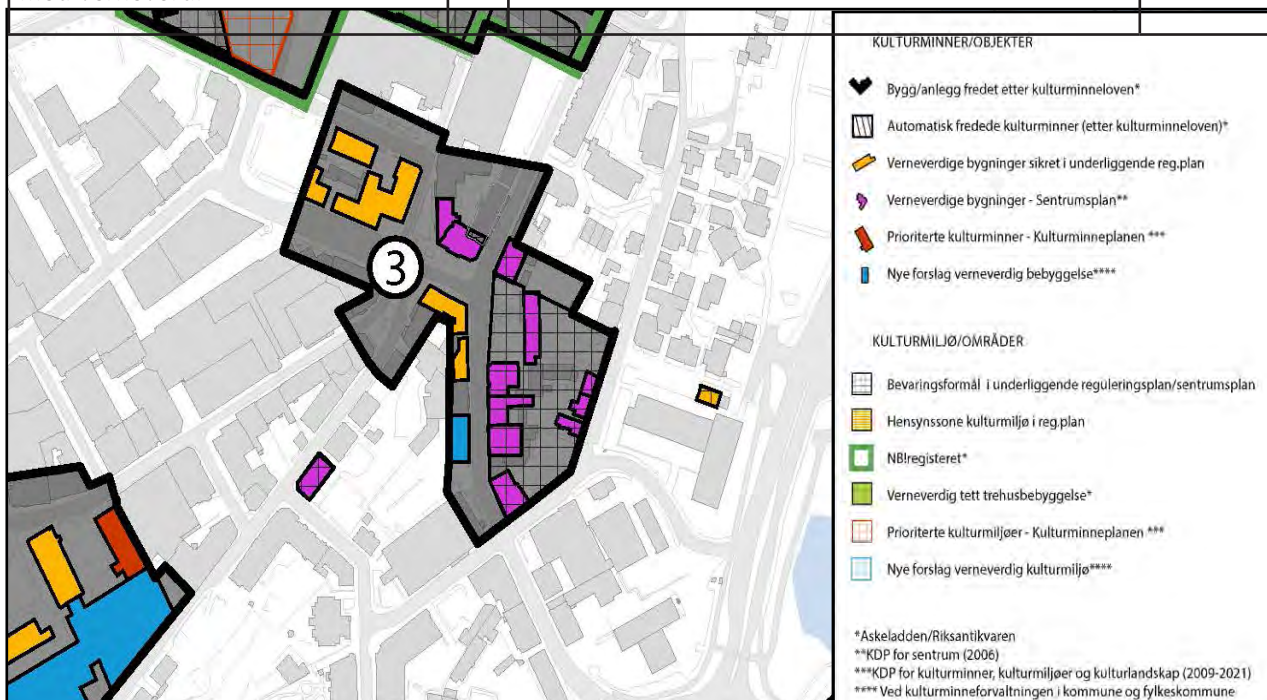


Miljø fra Vincent Buddes plass/Kongens gt 15



Gatemiljø opp mot Basarbygningen med frodig grøntmiljø i bakkant

Verneverdige objekter/miljø		Navn	G/bnr
Fredete bygg		Ingen	
Underliggende reguleringsplan		?	
Verneverdige bygg i området sikret i underliggende reguleringsplan		Torgata 2 Torggata 4 Gudes gate 4 Gudes gate 2A/B Skoggata 2	2/2121 2/2122 2/1042 2/1041 2/1825
Verneverdige bygg i området inkludert i gjeldende sentrumsplan		Opplandsbanken, del av Kongens gate 15 Elefantapoteket, Kongens gate 22 Øvre torg/Basartaket Basarbygningen Kongens gate 24 Kongens gate 26 Kongens gate 28 Kongens gate 30 Kongens gate 32 Wulfbergs gate 9 Wulfbergs gate 11 Wulfbergs gate 13 Bygg markert med grått er inkludert som verneverdig område, ikke enkeltbygg i plan	2/1413 2/1422 2/1424 2/2821 2/1424 2/1426 2/1428 2/1430 2/1432 2/2384 2/2386 2/2388
Foreslåtte nye objekter/miljø med verneverdi		Sterudgården	2/1417



5. KIRKETORGET /RÅDHUSPARKEN

Kirketorget/Rådhusparken er et sentralt byrom av historisk betydning, fremhevet i gjeldende sentrumsplan som byens mest sentrale rom sammen Vincent Buddes plass/Øvre Torg. I Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap (2009-2021) anbefales kulturmiljøene Kirkeparken med paviljong og fontene og Rådhusparken med fontene et sterkere vern. Det er en høy tetthet av visuelt attraktive og verneverdig bygg rundt plassen og de møtende gatene. Det er ingen fredede bygg eller områder etter kulturminneloven, men flere bygg er sikret i reguleringsplan for Kirkeparken vgs (2003). Hensynssonen omfatter også Rådhuset og nybygget Kirkeparken vgs som er viktige elementer for områdets karakter.

Verdifulle bygg i området stammer er fra en bred tidsperiode. Byrommets "ramme" består blant annet av Parkgården, Parkteatret og Moss hotel. Parkgården fra 1933 var byens "første skyskraper". Det ble gitt dispensasjon fra byplanvedtektene på 3 etasjer for å bygge 5 etasjer (Kilde: Østfold historielag: <http://kulturminnekart.no/ostfold/PDF/1045030.pdf>).

Kirketorget's avgrensning mot sør er utflytende og mindre godt definert (parkeringsplass/Kirkegata 14). Dette området påvirker også gaterommet Kirkegata, slik at adkomsten til området som er en av de viktigste i byen, er definert på en mindre god måte enn det den bør være. For å gi en jevn ramme om byrommet anbefales det å la Parkgårdens høyde være førende for maks byggehøyde innenfor sonen og at jevn byggelinje langs gate/fortau videreføres. På denne måten vil kirkens sentrale rolle i byrommet videreføres og byrommet få en godt definert ramme tilpasset de tilliggende kulturminneverdiene.

Nye forslag

Rådhuset:

Moss rådhus ble bygget av arkitektene Nærby, Jansen, Ording og sto ferdig i 1974. Anlegget omfatter rådhus, samfunnsal/bystyresal og den katolske kirke (opprinnelig bank-lokale) som omslutter en borggård. Bygningen har en sentral plassering i byen ved kirken og rådhusparken. Bygget er en typisk representant for datidens strukturalistiske stil, basert på et strengt geometrisk bæresystem i betong med utfyllende veggskiver i tegl.

Kirkeparken vgs:

Anlegget omfatter flere bygninger og uterom og har en sentral plassering ved Kirketorget. Det er helheten med middelskolen (1882), idrettens hus (1939) og skolebygg (2009) som utgjør en vellykket blanding av gamle og nye bygninger som bør bevares. Utearealene er en integrert del av helheten.

Spesifikke bestemmelser for delområdet

Byggehøyder ivaretas. Kirketårnet skal fortsatt være et dominerende element i bybildet.

Bestemmelser formuleres og vurderes i videre arbeid med Sentrumsplanen.

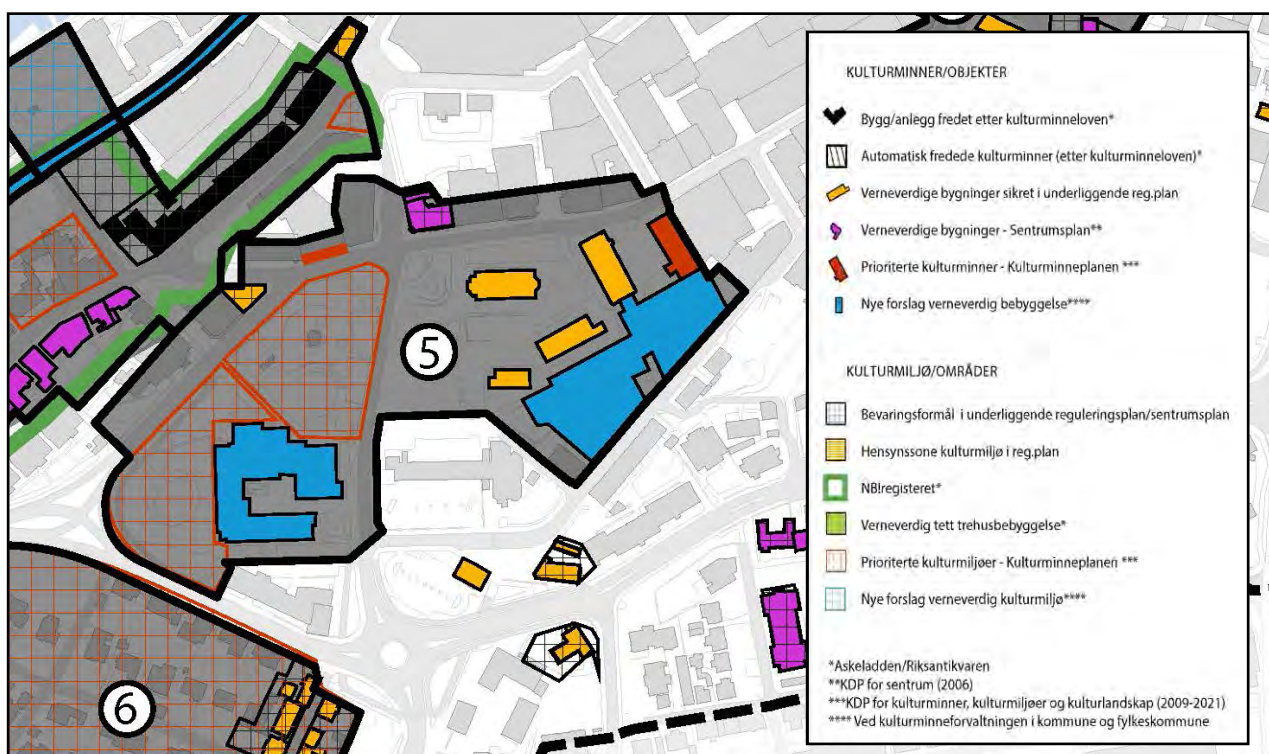


Parkgården i Rådhusgata, tegnet av Torp & Torp / Thoring.



Fra Kirkeparken mot Parkteatret..

Verneverdige objekter		Navn	G/bnr
Fredete bygg		Ingen	
Underliggende reguleringsplan		Reguleringsplan for Kirkeparken vgs, vedtatt 29.4.2003 gjelder for deler av området	
Verneverdige bygg i området sikret i underliggende reguleringsplan		Moss kirke Gml Trygdekasse/Halinas kafé, Dronningens gt 24 Gml Biblioteket, nå Kunstforeningen, Chrysties gt 1 Middelskolen, nå del av Kirkeparken vgs Parkgården, Dronningens gate 30	2/691 2/692 2/655 2/689 2/697
Verneverdige bygg i området inkludert i gjeldende sentrumsplan		Som i underliggende regulering + Moss hotel, Dronningens gt 21 (gamle bygningsdelen)	2/688
Prioriterte kulturminner/-miljøer i Kommunedelplan for kulturminner	 	Idrettens hus Parkteatret Rådhusparken Kirkeparken	2/689? 2/693 2/897
Foreslåtte nye objekter/miljø med verneverdi		Rådhuset Kirkeparken vgs	2/898 2/899 2/2855 2/656 m.m.



6. THORNELØKKA

Fra Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap (2009-2021):

«Thorneløkka, mellom jernbanestasjonen og Moss sentrum, ble lagt ut til eneboligområde i 1930. Bebyggelsen er av høy kvalitet og stort sett i mur. Flere av tidens mest kjente arkitekter som Nicolay Beer, Frithjof Reppen og Kirsten Sinding Larsen har tegnet noen av husene. Hele området er bygget ut i samme tidsperiode og de fleste av bygningene er i funksjonalistisk stil. I utkanten av området ligger to bygninger i jugendstil.»

I området inngår også husrekken på hver side av Værlegata mellom Nyquists gata og riksvei 19 som allerede er sikret i reguleringsplan.

Det grønne preget inkludert den gamle trevegetasjonen som langs Jernbanegata vurderes her å være en særlig viktig og verdifull del av kulturmiljøet og områdekarakteren, både den sammenhengende hagestrukturen og gammel gatetrevegetasjon som i Jernbanegata. Dette har også en verdi for naturmiljø og landskapsøkologi. Fortetting av området og utbygging i hagene anses som en trussel mot dette ved at de slik at de landskapsøkologiske sammenhengene reduseres og områdekarakteren endres i negativ retning. Innenfor hensynssonen er det inkludert to offentlige grøntområder inn mot Rv 19/Kransen.

Nye forslag

Thorneløkka 4 av arkitekt Frithjof Reppen og Thorneløkka 7 av arkitekt Nicolai Beer har spesielt høye arkitektoniske kvaliteter.

Spesifikke bestemmelser for delområdet

Tomtefradeling og opprettholdelse av hagestruktur og store trær sikres i bestemmelser.

Bestemmelser formuleres og vurderes i videre arbeid med Sentrumsplanen.



Ved Stasjonen - vakker bebyggelse, frodig grøntmiljø og gammel trevegetasjon gir et meget harmonisk miljø.

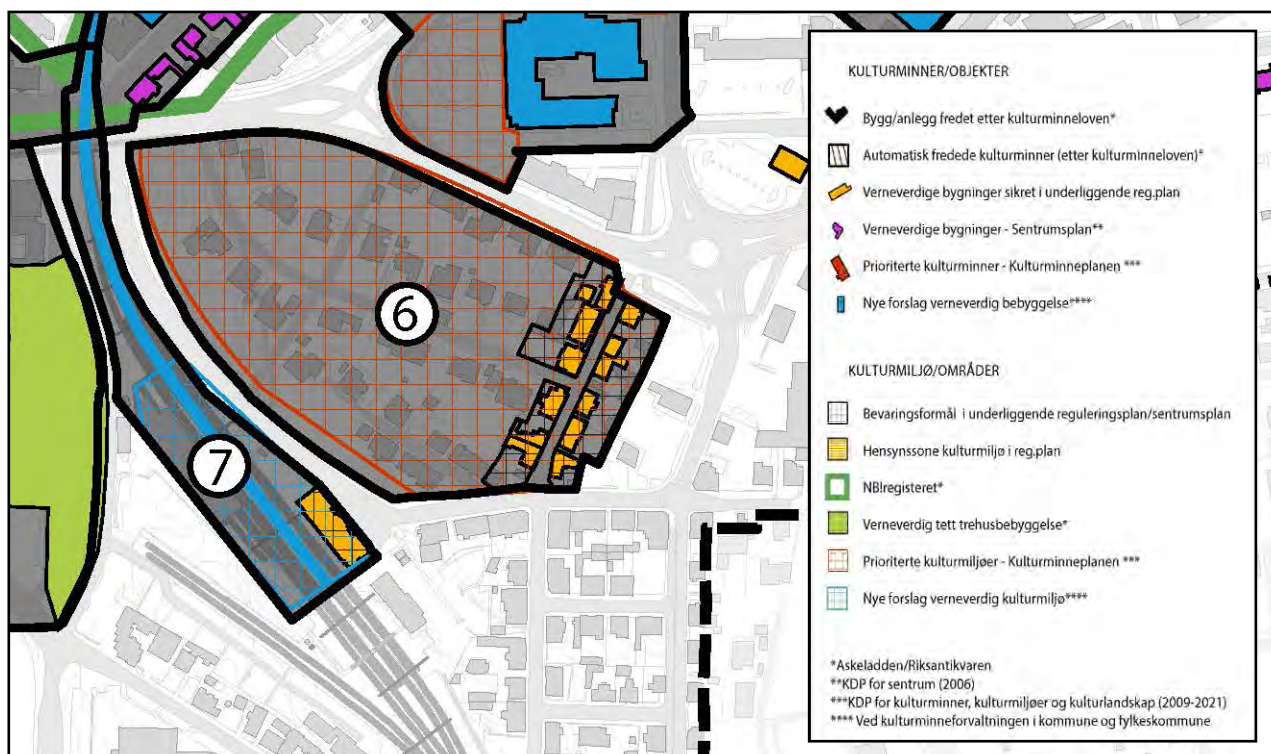


Miljø fra Thorneløkka. Bilde hentet fra KDP for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap (2009). Foto: JEW



Thorneløkka. Stiplet linje angir foreslått områdeavgrensning. Foto T. Eriksen

Verneverdige objekter/miljø		Navn	G/bnr
Fredete bygg		Ingen	
Underliggende reguleringsplan		?	
Verneverdige bygg i området sikret i underliggende reguleringsplan		Husrekke Værlegata mellom Nyquist gata og Rv 19	2/2298 2/2296 2/2294 2/2119 2/2291 2/2289 2/2285 2/2287 2/2290 2/2292 2/2293 2/2295
Verneverdige bygg i området inkludert i gjeldende sentrumsplan		Husrekke Værlegata mellom Nyquist gata og Rv 19 - bygg og tomter	
Foreslåtte nye objekter/miljø med verneverdi		Thorneløkkveien 4 Thorneløkkveien 7	2/2107 2/2110



7. MOSS JERNBANESTASJON MED JERNBANETRASÉ

Jernbanelinjen er en del av Østfoldbanens vestre linje som ble åpnet i 1879. Stasjonsbygningen ble oppført i 1878. (Norsk Jernbaneklubb <http://forsk.njk.no/stdb>).

Stasjonsbygningen er allerede inkludert som bevaringsverdig i underliggende reguleringsplan. Ved planlagt ny jernbanetrasé med dobbeltspor under byen, vil Stasjonsbygget, godshuset og jernbanelinjen miste dagens funksjon og «ligge brakk». Stasjonsbygget og Godshuset er inkludert for å fremheve den visuelle og kulturhistoriske verdien av byggene slik at disse kan bevares og få ny bruk ved den videre utviklingen av området. I tillegg inkluderes traseen mellom dagens stasjon frem til Verket og Skalldekkebygget.

Hensynssonen langs traseen skal ikke være til hinder for ny bruk av den gamle jernbanelinjen, men det anses som viktig at traseen ikke bygges ned og at den sammenhengende lineære strukturen opprettholdes slik at man bevarer lesbarheten av lagene i byens utvikling - hvor jernbanetraseen har krysset gjennom byen i over hundre år og hvordan den tilgrensende bebyggelsen har dannet seg rundt denne. Utvikling av en gjennomgående gang-/sykkeltrasé/parkanlegg ved Stasjonen vil være i tråd med dette.



Dagens jernbanespor med gamle flotte murer gjennom hageanlegget til Chrystiegården.

Nye forslag

Godshuset og Jernbanetraseen

Godshuset er en del av det helhetlige miljøet med stasjonsbygning og jernbanetrasé. Dette er en historisk struktur som viser del av Moss historie som jernbaneby og knutepunkt- og kommunikasjonssenter ved Oslofjorden. Jernbanetraseen bør bevares som sammenhengende trasé og deler av anlegget bevares som teknisk kulturminne.



Jernbanestasjonen. Stiplet linje angir foreslått områdeavgrensning. Foto T. Eriksen

Verneverdige objekter/miljø		Navn	G/bnr
Fredete bygg		Ingen	
Underliggende reguleringsplan		Samordnet reguleringsplan for jernbane, riksveg og havn (1999) - dekker Stasjonsområdet	
Verneverdige bygg i området sikret i underliggende reguleringsplan		Stasjonsbygning. Område BF1, BF2, BF4, GT2 og P3	
Verneverdige bygg i området inkludert i gjeldende sentrumsplan		Stasjonsbygning	
Foreslåtte nye objekter/miljø med verneverdi	 	Godshuset	2/1258



Spesifikke bestemmelser for delområdet

Ved fremtidig utvikling skal strukturen i eksisterende jernbanespor opprettholdes slik at det kan "leses" hvor jernbanen opprinnelig har ligget.

Gjenbruk av dagens anlegg skal vurderes- murer, rekkverk mv. slik at dagens preg videreføres.

Jernbanetraséens potensial som gang- og sykkelforbindelse i fremtidig byutvikling skal vurderes opp mot mulige vernehensyn.

Bestemmelser formuleres og vurderes i videre arbeid med Sentrumsplanen.

8. VÆRLESANDEN OG KANALPARKEN

Området inkluderer den søndre delen av Kanalen inkludert Værlesanden, Kanalparken og Logns plass. De to boligområdene på hver side av Kanalen er inkludert på Riksantikvarens liste over verneverdig tett trehusbebyggelse (se faktaboks til høyre). Området er inkludert i registreringen av Verdifulle kulturlandskap i Østfold (Fylkesmannen i Østfold, rapport 9. 1996) og inngår i Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap.

Nye forslag

Kanalen er verdifull som teknisk kulturminne og området inkludert Kanalparken og Sjøbadet er en svært verdifull del av byutviklingshistorien.

Spesifikke bestemmelser for delområdet

Store deler av området inngår allerede som verneverdig område i gjeldende sentrumsplan og underliggende reguleringsplaner med detaljerte bestemmelser. Hensynssonen setter disse områdene i en helhetlig sammenheng.

Hensynssonen skal ikke være til hinder for nye gangbroforbindelser og utbedring av eksisterende kjørebros over Kanalen, ei heller utvikling av deler av området som har lav kulturhistorisk verdi. Nye tiltak må imidlertid aktivt forholde seg til de kulturhistoriske verdiene i området. Det anses som viktig at broforbindelser på tvers av Kanalen forsøkes anlegges slik at den visuelle forbindelsen mellom de to kanalsidene og områdene langs den nordre og søndre delen av kanalen bindes sammen på en bedre måte enn dagens kjørebros gjør i dag (se historisk bilde under).

Det skal sikres fri sikt fra nord til syd gjennom Kanalen.

Bestemmelser formuleres og vurderes i videre arbeid med Sentrumsplanen.

Trehusbebyggelsen øst og vest for Kanalen inngår i Riksantikvarens og Direktoratets for samfunnssikkerhet og beredskaps prosjekt «Nasjonal kartlegging av brannssikkerhet i verneverdig tett trehusbebyggelse» (2005).

St.m. nr 41 (2000-2001) om brann- og eksplosjonsvern hadde som et av fire nasjonale mål for perioden 2001-05 at det ikke skulle skje tap av uerstattelig nasjonale kulturverdier som følge av brann. Riksantikvaren (RA) og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) definerte uerstattelige nasjonale kulturverdier til å omfatte alle fredede objekter samt et antall verneverdige tette trehusbebyggelser med fare for områdebrann. Kriteriene for utvelgelse av områdene inkluderte blant følgende:

- 1. Det er gjennomgående trehus i området.*
- 2. Bebyggelsen er ansett som verneverdig.*
- 3. Bebyggelsen skal hovedsakelig være bygget før 1900-tallet, men kan også omfatte nyere trebebyggelse med spesielle kulturhistoriske verdier.*
- 4. Et område består normalt av minst 20 bygninger.*
- 5. Avstanden mellom bygningene er overveiende mindre enn 8 meter.*

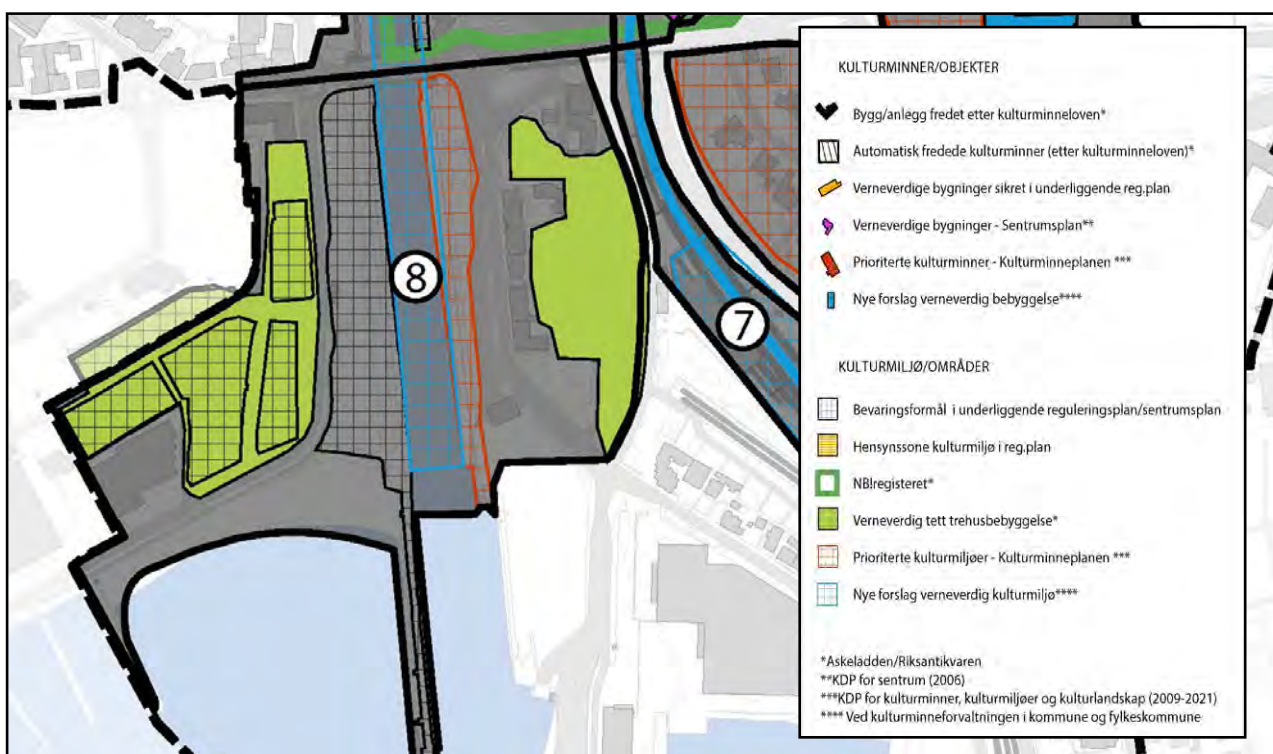


Kanalens søndre del med tilliggende boligområder. Stiplet linje angir foreslått hensynssone. Foto T. Eriksen

Verneverdige objekter/miljø		Navn	G/bnr
Fredete bygg		Ingen	
Underliggende reguleringsplan		Reguleringsplan for Glassverkstomta (kanal vest) vedtatt 29.04.03 Reguleringsplan for Kanalområdet vedtatt 13.03.1992	
Verneverdige bygg i området sikret i underliggende reguleringsplan		Boligområde/trehusbebyggelse Kanal vest Kanalparken vest	Div
Verneverdige bygg i området inkludert i gjeldende sentrumsplan		Boligområde/trehusbebyggelse Kanal øst	Div
Prioriterte kulturminner/-miljøer i Kommunedelplan for kulturminner		Kanalparken	
Foreslåtte nye objekter/miljø med verneverdi			



Bilde fra Moss historielag
<http://www.moss-historielag.no>



VERNEVERDIGE BYGG UTENFOR HENSYNSSONER

Fra gjeldende sentrumsplan:

- Skoggata 10, gbnr 2/1829
- Brannstasjonen, Vogts gate 11 gbnr 2/1848
- Skarmyra skole, Skolegata 2 gbnr 2/1848
- Mossehallen, gbnr 2/1601
- Trafostasjon ved Nesparken, gbnr 2/1603
- Skalldekkebygget (fasader), gbnr 3/1224
- Koket og sidetårn på Verket, gbnr 3/1224

• Skoggaten 52 (Visit Moss), Skoggaten 48 (Kjellerødgården) med torg og Høienhaldgata 1 er sikret i reguleringsplan med spesialområde bevaring - Plan 223 for Kransenkrysset med mer, vedtatt i bystyret 20.09.90.