
PLANBESTEMMELSER

kommunedelplan for Moss sentrum 2025 - 2035
«sentrumsplanen»



Oppbygging av dokumentet

Dokumentet består av generelle bestemmelser som gjelder for hele planområdet, spesifikke bestemmelser knyttet til de ulike arealformålene og bestemmelser knyttet til ulike hensynssoner og bestemmelsesområder. Bestemmelsene må ses i sammenheng med planbeskrivelsen da den inneholder en mer omfattende redegjørelse av hensikt og innhold bak bestemmelsene og plankartet.

Dato:	22.01.2025
Status:	Høringsutkast (revidert etter 1. gangs behandling)
Dokument utarbeidet av:	Philip Dixon Sandberg / enhet for samfunnsutvikling
Dokumentet revidert etter 1.gangs behandling	Vibeke Arnesen / enhet for samfunnsutvikling
Dokument kontrollert av:	Vibeke Rosenlund / enhet for samfunnsutvikling
Alle bilder er tatt av Moss kommune der ikke annet er spesifisert.	

1 Virkninger av planen (pbl §§ 11-5 og 11-6)

1.1 Planens virkeområde

1.1.1 Plankart datert xx.xx.2024 gir juridiske rammer for planlegging, forvaltning og utbygging innenfor planområdet.

Kommentar: Det legges ut to alternative plankart på høring, alt. 1 og alt. 2.

1.2 Forholdet til kommuneplanens arealdel

1.2.1 Hensynssoner; Rød og gul støysone, generelle bestemmelser om støy og bestemmelser til hensynssoner støy i kommuneplanens arealdel gjelder også for sentrumsplanen.

Hensynssone; faresone brann eksplosjonsfare H350, i kommuneplanens arealdel, gjelder også for sentrumsplanen.

1.3 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012 skal som hovedregel fortsatt gjelde foran kommunedelplanen i utbyggingssaker, med følgende unntak:

1. 3103_337 – Kanalområdet Nord – Jeløy – vedtatt 18.06.2012
2. 3103_387 – Moss Havn – vedtatt 20.06.2016

Følgende eldre reguleringsplaner skal fortsatt gjelde, så langt de ikke er i strid med sentrumsplanen. Ved motstrid gjelder sentrumsplanen foran. Sentrumsplanens bestemmelser og planbeskrivelse skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner:

1. 3103_293 – Kirkeparken videregående skole – vedtatt 29.04.03
2. 3103_294 – Glassverket – vedtatt 29.04.03
3. 3103_323 – Verket – vedtatt 15.02.10
4. 3103_327 – Skoggata bo- og servicesenter – vedtatt 13.12.10

2 § GENERELLE BESTEMMELSER

(PBL § 11)

2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

2.1.1 Gjennomføring av tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, e og k krever reguleringsplan.

2.2 Unntas plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Unntakene forutsetter at det er tilgang til offentlig vann og avløp, at grunnforhold er ivaretatt, at forhold knyttet til kulturminner er ivaretatt og at tiltakene ikke kommer i konflikt med nye utbyggingsprosjekter.

Følgende tiltak unntas fra krav om reguleringsplan:

2.2.1 Sentrumsformål (S-områder)

- Tiltak (nybygg) oppad til 1500 m² BRA-i.

2.2.2 Næringsbebyggelse (N-områder)

- Tiltak (tilbygg, påbygg, underbygg opp til 1000 m² BRA i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

2.2.3 Kombinert bebyggelse (K-områder)

- Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

- Mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

2.2.4 Eksisterende boligområder (B-områder)

- Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

- Oppføring av bolig inntil to bruksheter samt opprettelse av ny grunneiendom til samme formål.

2.2.5 Park

Mindre tiltak som nevnt i kap. 6.2

2.2.6 Friområder

Mindre tiltak som fremmer rekreasjon og andre friluftsinnteresser.

2.2.7 Generelt

Navigasjonsinstallasjoner for å sikre trygg og sikker ferdsel til sjøs.

Vann- og avløpsanlegg

2.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

2.3.1 Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

2.4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr.4)

- 2.4.1 I byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, gang- og sykkelvei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, grønnstruktur, lekeareal, uteoppholdsareal, busslomme/bussholdeplass, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud er etablert eller sikret etablert.
- 2.4.2 Rekkefølgekrav kan inndeles i trinnvise rekkefølgekrav gjennom reguleringsplaner der dette er hensiktsmessig.

Gang- og sykkelvei/turvei:

- 2.4.3 Ved utbyggingsprosjekter skal midlertidige løsninger for gående og syklende etableres i byggeperioden.
- 2.4.4 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BA (jernbane- og havneområdet) og K24, K25, K28, K30, K35 B23, B26 og B32 (Verket) må gang og sykkelvei/turvei på nedlagt jernbanetrase sikres opparbeidet.
- 2.4.5 Før det gis brukstillatelse for området BA må gang og sykkelvei/turvei på nedlagt jernbanetrase være sikret opparbeidet iht.
- 2.4.6 Før det gis igangsettingstillatelse for området BA må gang- og sykkelbro over kanalen sikres opparbeidet.
- 2.4.7 Før det gis igangsettingstillatelse for områdene inntil dagens jernbanetrase på Verket må gang og sykkelvei/turvei på nedlagt jernbanetrase over området være opparbeidet.

Vann, avløp og overvann:

- 2.4.8 Løsninger for vann-, avløp-, overvann og annen tilhørende infrastruktur skal være sikret før rammetillatelse gis.
- 2.4.9 Før utbygging av tiltak i sentrum, med unntak av Knutepunktet, Værftsgata og Verket gis igangsettingstillatelse, må flomveier være sikret opparbeidet.
- 2.4.10 Før det gis rammetillatelse/brukstillatelse for nye boliger innenfor Verket 3A og 3B og boligområdet nord for dette, må ny pumpestasjon nord for Verket 3, med tilkøpling til overføringsledningen til MOVAR, være etablert.
- 2.4.11 Pumpestasjonene for avløp i Alphabrygga benevnt PA209 og Værftsgata benevnt PA211 må være oppgradert før det gis brukstillatelse for nye boliger som har tilrenning til disse pumpestasjonene.
- 2.4.12 Pumpestasjonene PA 227 Strandgata og PA 221 Norrøna med må sikres tilstrekkelig kapasitet før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planen.
- 2.4.13 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging med tilrenning og påslipp til ledninger som har endelig utløp til Sundstredet, undergang ved Havnestredet 6 og undergang ved Fleischers gate, må tiltak i forbindelse med ledningenes funksjon sikres. Dette innebærer også vurdering av avrenningslinjene og eventuelt godkjente flomveier frem til resipient.
- Sundstredet: Kum SID 49291 og ledning SID 4740

- Havnestredet: Kum SID 1564, kum SID 27580, ledning 27581 og ledning SID 4772
- Fleischers gate: Kum SID 49311 og ledning SID 1620

Grunnforhold og områdestabilitet:

- 2.4.14 Nødvendige sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsetting av øvrige utbyggingsarbeider.
- 2.5 Grunnforhold og geoteknikk (pbl § 11-9 pkt.)
- 2.5.1 For alle planer og tiltak skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs sist oppdaterte veileder.
 - 2.5.2 Ved utbygging skal vannbalansen ivaretas for å sikre at det naturlige grunnvannsnivået ikke påvirkes negativt
- 2.6 Krav til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 pkt.)
- 2.6.1 Nybygg over 1000 m² BRA samt alle bygninger over 1000 m² som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningsloven § 93, jf. § 87 pkt. 2a, og ligger innenfor området som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven 29. juni 1990 nr. 50, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. I særlige tilfeller der det kan dokumenteres en miljømessig bedre løsning eller at det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, kan kommunen etter begrunnet søknad gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmekonsesjonær.
 - 2.6.2 Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.
 - 2.6.3 Gatene innenfor sentrumsplanens avgrensing skal utformes som urbane gater. Kantsteiner og annen fysisk avgrensning knyttet til samferdselstiltak skal utføres i granitt. Fartsgrenser og trafikkmønster i sentrum utvikles i tråd kunnskap fra Europeiske byer, beskrevet i prosjektet «Ny kunnskap om fartsgrenser i by» i Buskerud fylkeskommune, herunder bruk av «shared space» der dette er formålstjenlig
 - 2.6.4 Veier og gateløp som skal overtas av kommunen skal bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende norm.
 - 2.6.5 Nettstasjoner kan etableres i tilknytning til større bygg som eget rom på min. 16 m² med minimum en yttervegg. Rommene plasseres slik at fordelingstransformator og koblingsanlegg kan transporteres rett inn fra bakkeplan.
 - 2.6.6 Renovasjonsløsninger skal dimensjoneres etter den gjeldende renovasjonstekniske avfallsnormen for Moss kommune.

2.7 Overvann (pbl § 11-9 pkt. 6)

- 2.7.1 Overvann skal samordnes med grønnstruktur og benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes og naturbaserte løsninger med minst mulig bruk av ressurser til drift og vedlikehold skal prioriteres.
- 2.7.2 Alle utbyggingsprosjekter innenfor planområdet skal utarbeide en overvannsplan som viser håndtering av overvann innenfor egen tomt/felt. Planen skal beskrive tiltak for lokal overvannshåndtering med åpne løsninger. Utbyggere og eiendomsforvaltere skal utarbeide vedlikeholdsplaner som en del av overvannsplanen. Der slik plan ikke er utarbeidet i eksisterende reguleringsplaner skal slik plan foreligge og være godkjent før det gis tillatelse etter pbl § 20-1 a, b, d, j. og m.
- 2.7.3 Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi flomveier i området. Disse må ses i sammenheng og dimensjoneres i tråd med overordnet hovedsystem og flomveier.
- 2.7.4 Overvann skal infiltreres og fordrøyes på egen eiendom og tillates kun ført til kommunens ledning med tillatelse fra ledningseier. Takvann tillates ikke ført til kommunens ledning.
- 2.7.5 Overvann som føres til kommunes ledninger eller flomveier må ikke bidra til å forverre tilstanden på vannforekomstene. Grønne tak, permeable belegg og regnbed skal benyttes for å øke lokal infiltrasjon og fordrøyning av overvann.
- 2.7.6 Valg av overvannsløsninger skal sees i sammenheng med omkringliggende blågrønne strukturer og økosystemtjenester i byggeområdets influensområde.
- 2.7.7 Der nye tiltak ligger over eller tett på lukka bekker skal det legges til rette for gjenåpning av disse i samarbeid med kommunen.
- 2.7.8 Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall pluss klimafaktor 1.5. Flomveier på egen tomt kobles til godkjent flomvei utenfor tomta.

2.8 Ny bebyggelse langs sjøen (pbl § 11-9 pkt.)

- 2.8.1 For bebyggelse langs sjøen skal laveste tillatte høyde for ferdig gulv være kote +2,5 meter.
- 2.8.2 For bebyggelse langs Vansjø skal laveste tillatte høyde for ferdig gulv være kote +28 meter.
- 2.8.3 Det kan gjøres helt eller delvis unntak dersom tiltaket skal tåle flom.

2.9 Arealkrav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 pkt. 5)

- 2.9.1 Minimum 20 % felles uteoppholdsareal (MUA) skal etableres per totalt 100 m² bruksareal (BRA) bolig.
- 2.9.2 Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal etableres på terreng eller lokk på/over gateplan.

- 2.9.3 Minimum 30 % av uteoppholdsarealet på terreng eller lokk på/over gateplan skal være tilrettelagt for lek.
 - 2.9.4 Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal skal være solbelyst til sammen 5 timer ved jevndager og minst 3 timer mellom kl. 1500 og kl. 2000.
 - 2.9.5 Felles uteoppholdsareal og lekeareal skal ligge minimum 2 meter fra fasade.
 - 2.9.6 Dersom uteoppholdsarealer er brattere enn 1:3, skal disse utformes slik at de er egnet for lek eller opphold, dersom de skal kunne regnes med i MUA.
 - 2.9.7 Felles og offentlige utearealer skal utformes slik at de gir gode forutsetninger for opphold, lek og aktivitet for alle aldersgrupper.
 - 2.9.8 For mindre innfill-/byreparasjonsprosjekter i sentrumskjernen kan fravik fra arealkrav til uteoppholdsareal tillates helt eller delvis, dersom det ikke er mulig å imøtekomme kravene innenfor eiendommen, og/eller dersom offentlige rekreasjonsområder ligger innen rimelig nærhet til eiendommen.
- 2.10 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 pkt. 5)**
- 2.10.1 Uteoppholdsarealene skal plasseres der solforholdene er best, være egnet sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, forurensing og annen helsefare. For stille del av felles uteoppholdsareal skal støynivå tilfredsstillende grenseverdier i tabell 2 for uteoppholdsareal i T-1442/2021.
 - 2.10.2 Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene.
 - 2.10.3 Der hvor terrenget tillates hevet med underliggende bygningsmasse, skal overgangen mellom nytt og tilgrensende terreng utformes med spesiell omtanke, og gangforbindelser/snarveier ivaretas. Nytt terreng skal dimensjoneres med jorddekke som muliggjør permanent, beplantning.
 - 2.10.4 På arealer avsatt til offentlig tilgjengelig byrom og uteoppholdsarealer kan det etableres midlertidige tiltak for en periode på inntil 6 måneder for å teste aktuelle løsninger og tiltak.
- 2.11 Barn og unge sine interesser (pbl § 11-9 pkt. 5)**
- 2.11.1 Areal til bruk for barn og unge skal utformes med god funksjonalitet, tilgjengelighet og utnytte grøntstrukturer der dette er tilgjengelig slik at lek kan foregå i naturlige omgivelser.
 - 2.11.2 Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barn og unge sine aktiviteter skal det dokumenteres at det er sikret erstatningsareal, med minimum tilsvarende tilgjengelighet, størrelse og kvaliteter.
 - 2.11.3 Areal for felles lek skal være sentralt plassert i forbindelse med flest mulig boenheter og grøntareal i nærheten. Arealet skal ha en solrik plassering, være skjerma mot sjenerende

vind, forurensing, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Lekearealene skal være egnet for lek hele året og for ulike aldersgrupper.

2.12 Klima (pbl § 11-9 pkt. 6)

- 2.12.1 Bygg, installasjoner og uteoppholdsareal skal planlegges, dimensjoneres og etableres slik at de er resiliente mot/tåler klimaendringer (som f.eks. styrtnedbør, fuktig vær over en lengre periode, tørke og hetebølger).
- 2.12.2 Ved planlegging av byggeområder og i søknad om tiltak skal klimatiske hensyn tilknyttet sol, vind og kaldras dokumenteres.

2.13 Terreng og vegetasjon (pbl § 11-9 pkt. 6)

- 2.13.1 Terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at eksisterende karakteristiske/verdifulle terrengformasjoner, trær og vegetasjon bevares. Det skal foreligge en marksikringsplan når trær og vegetasjon berøres. Der hvor terrenget er sterkt skrånende, tillates utgraving som muliggjør sokkeletasje såfremt grunnforhold og omgivelser tilsier at dette er en god løsning.
- 2.13.2 Felling av trær høyere enn 10 meter eller stammeomkrets over 90 cm (målt 1.3 meter over bakken), samt kollede/formskårne trær i by-, bolig- og veianlegg, krever samtykke fra Moss kommune. Sertifisert arborists vurdering skal ligge til grunn for avgjørelsen. Dette gjelder også for tiltak i rot-/dryppsonen.
- 2.13.3 Ved felling kan erstatningsplanting kreves og skal dokumenteres sikret.
- 2.13.4 Forurenset jord og fremmede arter skal håndteres slik at man unngår ytterligere spredning.

2.14 Utendørs lyssetting (pbl § 11-9 pkt. 6)

- 2.14.1 Utendørs lyssetting skal utformes slik at man hindre lys mot nattehimmel.
- 2.14.2 Ved lyssetting av naturområder i sjø og på land skal belysninga utformes slik at man kun lyser opp nødvendig areal og hindrer strølys inn i/på naturområde.

2.15 Hensyn til eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl § 11-9 pkt. 7)

- 2.15.1 Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr kulturminneloven). Byantikvaren skal varsles om saken.
- 2.15.2 Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr Kulturminneloven §9).
- 2.15.3 Alle søknadspiktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

- 2.15.4 Opplevelsesverdiene som er knyttet til det historiske bymiljøet og gateløpene skal vektlegges, ivaretas og videreføres ved nye tiltak innenfor hensynssonen.
- 2.16 Estetikk, byforming og landskap (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)**
- 2.16.1 Bebyggelse, utearealer/ byrom og samferdselsanlegg skal gis en bymessig utforming med fokus på regenerative grep for å styrke bystrukturen, øke mobiliteten for myke trafikanter og bidra til byliv, med høy arkitektonisk kvalitet og varige materialer.
- 2.16.2 Utomhusanlegg skal utformes slik at slik at anleggets funksjonalitet, utforming, drift og levetid blir best mulig for brukere og eiere.
- 2.16.3 Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder.
- 2.16.4 På gateplan og mot offentlig tilgjengelige areal skal bygg ha åpne fasader/fasadeterskel.
- 2.16.5 Bebyggelse, utearealer/ byrom og samferdselsanlegg skal gis en bymessig utforming av høy arkitektonisk kvalitet og utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.
- 2.16.6 Balkongposisjoner og -design skal gi spill og variasjon i fasaden.
- 2.16.7 I områder med vernehensyn skal Moss kommune gis anledning til å stille egne krav til utforming og størrelse av skilt.
- 2.17 Parkering av bil og sykkel (pbl § 11-9 nr. 5)**
- 2.17.1 Ved reguleringsplan for bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 2.17.2 Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til anlegg er kortere eller lik avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- 2.17.3 Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og 10 % skal være tilpasset sykkelvogn, barnevogn og ladning av elsykler og lastesykler.
- 2.17.4 Sykkelplasser på offentlig tilgjengelig uteareal skal plasseres godt synlig, med riktig belysning og stativer som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.
- 2.17.5 Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 parkeringsplasser for sykkel sikres at:
- Minst 50 % av plassene skal ha overbygg.
 - Minst 30% av plassene skal være på gateplan, og nært inngangsparti.
- 2.17.6 Minst 4% i parkeringsanlegg med 50 plasser eller mer, og minimum 2 plasser i parkeringsanlegg med færre enn 50 plasser skal reserveres forflytningshemmede.
- 2.17.7 Minimumsbredde på parkeringsplasser for bil er 2.6 meter bred. Er det sidehinder på én side av bilen, skal plassen være minst 3.0 meter bred. Er det sidehinder på begge sider av bilen, skal plassen være minst 3.3 meter bred. Hvis TEK krav endres til å bli større, skal TEK følges.

- 2.17.8 Det skal avsettes plass til parkering på gateplan til servicefunksjoner som hjemmesykepleie, budbil og lignende.
- 2.17.9 Parkeringsarealer for bil i det fri skal brytes opp i soner adskilt med beplantning.
- 2.17.10 Ved tvilstilfeller rundt krav til dekning av parkeringsplasser for sykkel og bil skal det rundes ned til nærmeste hele tall.
- 2.17.11 Krav til antall plasser for sykkel og bil per 100 m² BRA-i eller boenhet er fastsatt i tabellene for bolig og næring under:

BOLIG	Sykkel – minimumskrav	Bil – minimums og makskrav
3-roms leilighet og større	2 per 100 m ²	min. 0.3 – maks. 1.0 per 100 m ²
2-roms leilighet	1.5 per 100 m ²	min. 0.5 plasser per boenhet
1-roms leilighet	1 per boenhet	min. 0.5 plasser per boenhet

NÆRING	Sykkel – minimumskrav	Bil – makskrav
kontor	2 per 100 m ²	min. 0.1 – maks. 0.3 per 100 m ²
forretning og service	2 per 100 m ²	min. 0.1 – maks. 0.3 per 100 m ²
kjøpesenter	2 per 100 m ²	min. 0.1 – maks. 0.3 per 100 m ²
tjenesteyting	2 per 100 m ²	min. 0.1 – maks. 0.3 per 100 m ²

- 2.17.12 Kommunen kan tillate at hele eller deler av parkeringskravet frikjøpes for hver manglende parkeringsplass på egen grunn eller fellesareal (ref. pbl §§ 11-9 og 28-7) for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret fastsetter hvilket beløp som til enhver tid skal gjelde.
- 2.17.13 Parkeringsanlegg, med unntak av arealer for innkjøring til anleggene, tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige byrom og parker, med unntak av adkomster for gående og syklende, samt i soner bak avfallsnedkast, returpunkter, pumpestasjoner og lignende. Disse fasadene skal gis en særlig kvalitetsrik utforming og materialitet.

2.18 Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid (pbl. § 11-9, punkt 8)

- 2.18.1 Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det redegjøres for vei- og trafikkforhold, kollektivtrafikk og gang- og sykkeltraseer innenfor planområdet. Denne redegjørelsen skal inneholde plantegning, lengdeprofil, normalprofil og veioppbygging i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.
- 2.18.2 I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Ved utbygging skal følgende minimumsfaktor (BGF) legges til grunn:
- Innenfor sentrumskjernen = **0,4**
 - Utenfor sentrumskjernen = **0,5**
 - Offentlige gater og plasser = **0,2**

2.19 Dokumentasjonskrav til byggesak (pbl. §)

2.19.1 Før lyssetting i natur- og friluftsområder kan godkjennes skal tiltakshaver dokumentere vurderingene av tiltaket jf. Naturmangfoldloven §§ 8 og 9.

3 § BEBYGGELSE OG ANLEGG

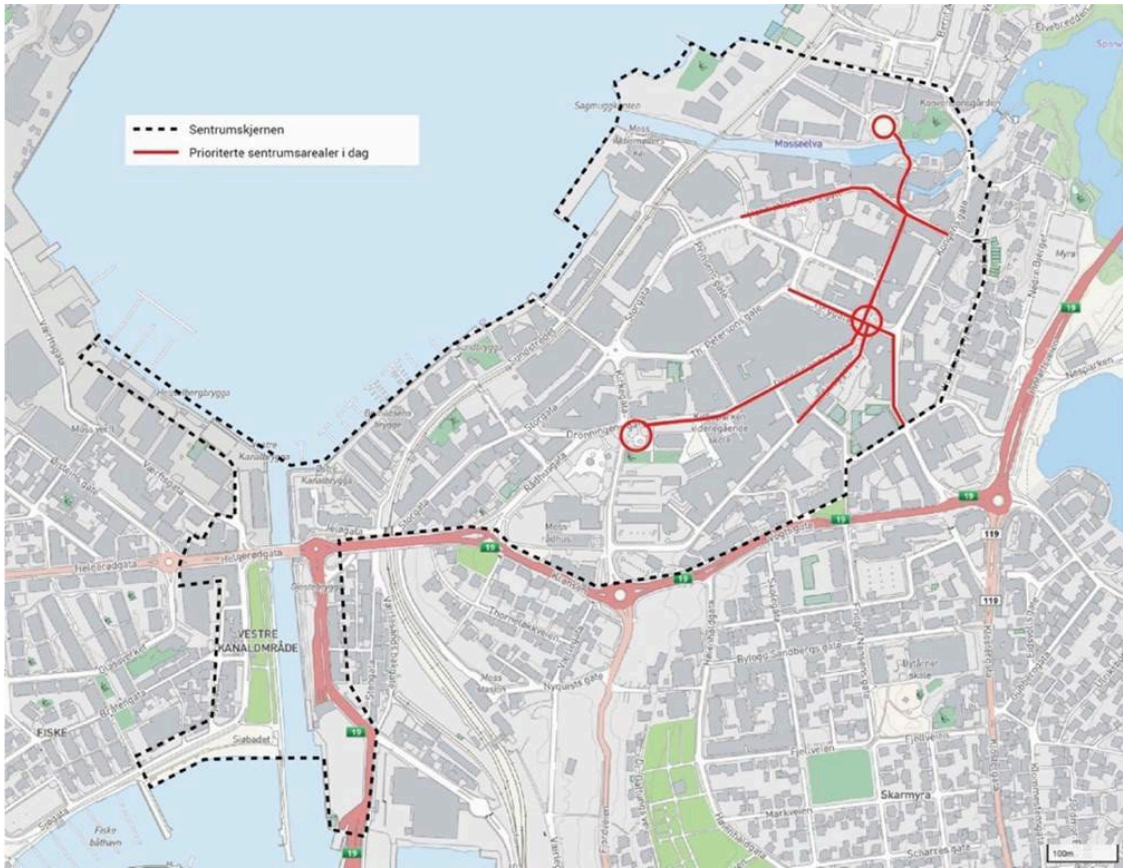
(PBL §§ 11-7 nr. 1 og 11.10)

3.1 Generelle bestemmelser til byggeområder

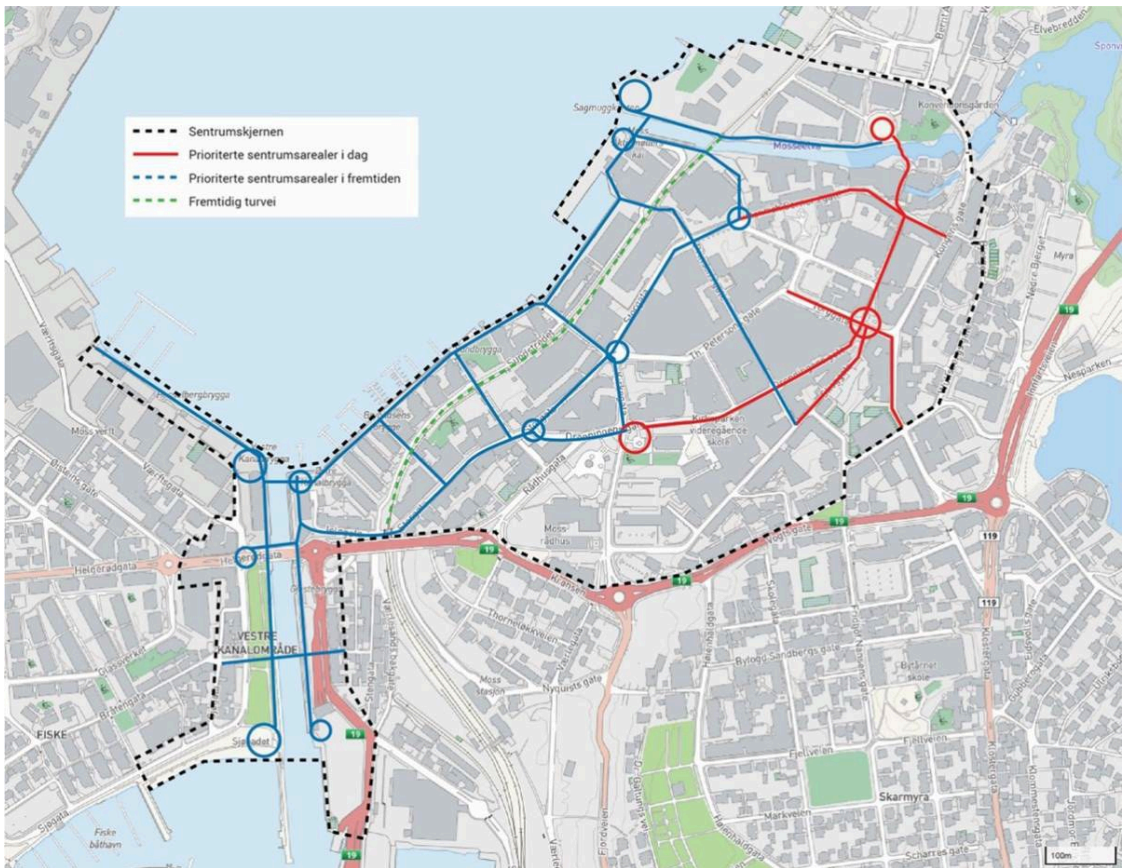
- 3.1.1 I tillegg til hovedformålet (eksempelvis «bolig»), omfatter det enkelte arealformål eksisterende og nye grøntarealer, uteoppholdsarealer, internveier, oppbevaring av sykkel og bil, tekniske anlegg og annen arealbruk som naturlig hører med til områdets samlede bruk.
- 3.1.2 Nye boenheter skal ikke være mindre enn 30m² BRA, ekskludert bodareal. Unntak fra minstekravet kan vurderes dersom disse boenhetene har gode fellesløsninger. Inntil 30% av antall leiligheter tillates benyttet til ettroms leiligheter. Minst 30% av nye boenheter skal være minst treromsleiligheter.
- 3.1.3 Bebyggelsen skal etableres med variasjon i etasjeantall og byggehøyde innenfor hvert arealformål jf. bestemmelsene til det enkelte delfelt. Arealformålenes angitte kotehøyde skal tolkes som retningsgivende for maks byggehøyde på deler av området. Endelig fastsetting av høyder gjøres i reguleringsplan.
- 3.1.4 I hele sentrumskjernen (figur 1; kdp-s1, markert med svart stipling) skal det tilrettelegges for fremtidig næringsliv og aktivt fasadeliv med publikumsrettet virksomhet i førsteetasjene der hvor fasade vender mot offentlig rom, herunder forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. Ved nybygg skal 1. etasje ha minimum brutto etasjehøyde på 4.2 meter overkant gulv.

Publikumsrettet virksomhet skal etableres i prioriterte sentrumsarealer (figur 1; kdp-s1 markert med rødt). Her skal det være 100% aktivt fasadeliv mot offentlig rom i første etasje ved bruksendring og nybygg. Det tillates kun besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. Bar- og restaurantbransjen lokaliseres fortrinnsvis innenfor dette området.

På lang sikt, gitt økt befolkningstetthet i sentrum, skal prioriterte sentrumsområder med utadrettet virksomhet utvides i retning sundet, Mosseelvas utløp og Kanalen. Alle nybygg og ombygginger i fremtidige prioriterte sentrumsarealer (markert med blått i figur 2; kdp-s2) skal legge til rette for at fremtidig situasjon kan komme til realisering.



Figur 1: kdp-s1



Figur 2: kdp-s2

- 3.1.5 Det skal etterstrebes arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelsen skal fremstå som singulære bygg satt inntil hverandre i strekk som former byrom og gårdsrom. Hvert delfelt/kvartal, skal fremstå som oppbygget av flere separate bygg mot gårdsrom, byrom og gateløpene. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, sprang i horisontal- og vertikalretningen og materialvalg, som bidrar til å gi variasjon i fasadeløp.
- 3.1.6 Svalgangsløsninger tillates når de ikke er vendt mot offentlig rom.
- 3.1.7 Ved utforming av større tiltak, nye bygninger og eksisterende, kreves arkitektfaglig kjernekompetanse.
- 3.2 **Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 pkt. 5)**
- 3.2.1 Utnyttelsesgrad er påført plankartet, og/eller gitt i bestemmelsene for de ulike byggeformålene.
- 3.3 **Byggehøyder (pbl § 11-9 pkt. 5)**
- 3.3.1 Byggehøyder er gitt i bestemmelsene og/eller plankart og er oppgitt med maks kotehøyde.
- 3.3.2 På bygninger med flatt tak kan det godkjennes takoppstikk med opptil 3m på inntil 15% av takarealet for tekniske funksjoner som heishus, ventilasjon med mer. Takoppstikket skal være tilbaketrukket fra gesims med minimum 3m.
- 3.4 **Byggegrenser (pbl § 11-9 pkt. 5)**
- 3.4.1 Bebyggelse kan oppføres i formålsgrensen der byggegrense ikke er fastsatt i plankart/planbestemmelsene. Tett bebyggelse (BYA = 50% eller høyere) kan oppføres i nabogrense. Fasadeliv skal følge fortauslinje eller annet offentlig byrom, med mindre annen byggegrense er angitt.
- 3.4.2 Kantsonen skal bevares intakt ved alle tiltak langs vann, bekker, elver og vassdrag for å ivareta naturmangfoldet og kantsonens økologiske funksjoner.
- 3.4.3 Utkragede bygningsdeler utover byggelinje mot offentlig gate/byrom er kun tillatt fra og med andre etasje og oppover, men aldri lavere enn fem meter over terreng, og skal ikke krage mer enn 1.5 meter ut fra fasadelivet.
- 3.5 **SENTRUMSFORMÅL (S-OMRÅDER)**
- 3.5.1 I områder avsatt til sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting (herunder blant annet servering, kulturelle virksomheter, barnehage og omsorgsbygg), kontorer og boligbebyggelse.

- 3.5.2 Det tillates etablert felles takhager og takterrasser. Over regulerte høyder tillates rekkverk, plantekar, leegger, støyskjermer og pergolaer. Leegger og støyskjermer skal plasseres tilbaketrukket fra veggliv innenfor en vinkel av 45°.
- 3.5.3 I kvartalene S14, S16, S18 og S20 skal fasader mot Dronningens gate, fra og med fjerde etasje og oppover, trekkes minimum 2.5 meter inn fra formålsgrensen. I kvartal S23 skal fasade mot Kongens gate, fra og med femte etasje og oppover, trekkes minimum 2.0 meter inn fra formålsgrensen.
- 3.5.4 I kvartal S32 kan det tillates høyhus opp til angitt maksimal kotehøyde dersom bebyggelsen:
- Ikke har dybde på mer enn 16 meter
 - Ivaretar gode solforhold og viktige siktlinjer
 - Etableres med høy arkitektonisk kvalitet
 - Har god sammenheng med omgivelsene med hensyn til bebyggelse og gatestruktur.
- 3.5.5 Dersom ny bebyggelse i kvartal S32 overstiger kote +42 meter, utløses krav til etablering av torg på minimum 700 m². Torget skal være offentlig tilgjengelig og ligge i direkte tilknytning til Kongens gate og Vogts gate. Bygninger i tilknytning til torget skal ha publikumsrettet virksomhet i førsteetasje og hovedinngang som henvender seg mot torget.
- 3.5.6 Utnyttelse og funksjonskrav for det enkelte kvartal:

Kvartal	%-BYA	Maks byggehøyde på deler av området
S1	75 %	kote +18 m
S2	90 %	kote +18 m kote +21 m
S3	40 %	kote +21 m
S4	75 %	kote +18 m kote +21 m
S5	90 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
S6	detaljregulering for Rådhusgata 3	detaljregulering for Rådhusgata 3
S7	100 %	kote +25 m kote +32 m
S8	90 %	kote +28 m
S9	40 %	kote +16 m kote +18 m
S10	85 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
S11	75 %	kote +26 m
S12	100 %	kote +22 m
S13	100 %	kote +25 m kote +31 m
S14	100 %	kote +22 m kote +28 m
S15	80 %	Kotehøyder langs Gudes gate fra 26 til 31 meter, dvs nedtrappende i retning Henrich Gerners gate/Storgata. Etasjehøyder blir da 5 til 8 etasjer. Kotehøyde midt i kvartalet (Gudes gate 12) 31 til 43 meter. Etasjehøyder blir da 8 til 12 etasjer.
S16	100 %	kote +28 m
S17	75 %	kote +18 m

S18	detaljregulering for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate	detaljregulering for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate
S19	75 %	kote +30 m kote +33 m
S20	100 %	kote +32 m
S21	100 %	kote +25 m kote +32 m
S22	90 %	kote +28 m kote +36 m
S23	detaljregulering for Sterudkvartalet	detaljregulering for Sterudkvartalet
S24	50 %	kote +13 m kote +21 m
S25	80 %	kote +40 m kote +44 m
S26	75 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
S27	80 %	kote +33 m kote +37 m
S28	100 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
S29	75 %	kote +34 m kote +39 m
S30	75 %	kote +33 m kote +35 m
S31	90 %	kote +36 m
S32	75 %	kote +49 m kote +72 m
S33	detaljregulering for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate	detaljregulering for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate

3.6 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (OP-OMRÅDER)

Offentlig eller privat tjenesteyting – definisjon

Formål avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting kan, med mindre annet er angitt i tabellen under, benyttes til tjenesteyting, undervisning, kontor og/eller kultur- og idrettsaktivitet.

I enkelte sentrumskvartaler tillates forretning (herunder bevertning) i tillegg til hovedformålene, som angitt i tabellen under.

3.6.1 Utnyttelse og funksjonskrav for det enkelte kvartal:

Kvartal	%-BYA	Maks byggehøyde på deler av området	Tillegg og begrensninger
OP1	60 %	kote +15 m	barnehage tillatt
OP2	Ikke tillatt med ytterligere bebyggelse	kote +12 m	forretning / servering
OP3	60 %	kote +8 m	
o_OP4	80 %	kote +42 m	forretning / idrettsformål
o_OP5	80 %	kote +42 m	forretning / parkeringsanlegg

o_OP6	75 %	kote +29 m kote +32 m kote +39 m	forretning tillatt
o_OP7	100 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn	kun religionsutøvelse med tilhørende funksjoner er tillatt
o_OP8	75 %	kote +31 m	
o_OP9	75 %	kote 31 m	
OP10	50 %	kote +40 m	
OP11	42 %	kote +33 m	
o_OP12	60 %	kote +52 m	
o_OP13	75 %	kote +42 m	
o_OP14	75 %	kote +39 m kote +42 m	
OP15	35 %	kote +41 m	
o_OP16	60 %	kote +45 m	kun trafo og idrettsformål med tilhørende funksjoner er tillatt
o_OP17	90 %	kote +45 m	kun idrettsformål med tilhørende funksjoner er tillatt

3.7 BOLIGFORMÅL (B-OMRÅDER)

Boligformål – definisjon

Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Mindre næringsvirksomhet (forretning/kontor/tjenesteyting) kan tillates dersom dette ikke utgjør bygningens primærfunksjon.

3.7.1 For områdene gjelder utnyttelsesgrad og høyder som angitt i tabellen under:

Kvartal	%-BYA	Maks byggehøyde på deler av området
B1	40 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
B2	40 %	plan for glassverktomta
B3	40 %	plan for glassverktomta
B4	60 %	kote + 16 m
B5	40 %	plan for glassverktomta
B6	40 %	kote + 18 m
B7	40 %	kote + 18 m
B8	40 %	kote + 18 m
B9	30 %	gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m
B10	30 %	gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m
B11	75 %	kote +25 m
B12	30 %	gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m
B13	40 %	kote + 18 m
B14	30 %	gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m
B15	40 %	kote +18 m
B16	50 %	kote +16 m
B17	60 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
B18	50 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
B19	60 %	kote +30 m kote +36 m kote +40 m
B20	40 %	kote +40 m
B21	60 %	kote +39 m

B22	detaljregulering for Vogts gate 17	detaljregulering for Vogts gate 17
B23	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket
B24	60 %	gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m
B25	60 %	gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m
B26	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket
B27	60 %	gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m
B28	60 %	kote + 36 m
B29	40 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
B30	60 %	gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m
B31	60 %	gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m
B32	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket
B33		gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m
B34	40 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn
B35	80 %	Møne-/ gesimshøyde 6m -12m (med inntrukket takoppbygg 9 –15 m). Bebyggelsen er avtrappet. Gjennomsnittlig møne-/ gesimshøyde er 9,5 m (12,5 m med inntrukket takoppbygg)
B36	60 %	gesimshøyde 8 m - mønehøyde 9 m

3.8 NÆRINGSVIRKSOMHET (N-OMRÅDER)

3.8.1 Et areal avsatt til næringsbebyggelse kan ikke anvendes til annen virksomhet med mindre annet er spesifisert i tabellen under.

Kvartal	%-BYA	Maks byggehøyde på deler av området	Tillegg og begrensninger
N1	30 %	kote +32 m	
N2	50 %	kote +32 m	

3.8.2 Oppbevaring og uteareal

Oppbevaring og oppstilling av transportkjøretøy skal skje på egen grunn. Utearealer mot offentlig vei skal holdes ryddig, og skjermet.

3.8.3 Område N1 og N2 – Mølla

Dersom eksisterende virksomhet opphører skal det etableres gang- og sykkelvei gjennom området, og området omformes i tråd med prinsipper for å åpne byen mot sjøen, byliv, rekreasjon, regenerativ og bærekraftig byutvikling.

Dersom eksisterende virksomhet opphører, skal områdene omdisponeres til sentrumsformål.

3.9 KOMBINERT FORMÅL (K-OMRÅDER)

Kombinert formål – definisjon

Kombinerte formål omfatter i hovedsak en kombinasjon av formålene bolig, forretning, kontor og tjenesteyting. Et areal avsatt til kombinert formål skal inneholde to eller flere av de nevnte kategoriene innenfor arealformålet.

- 3.9.1 Ved fastsetting av høyder i K11 og K16 skal det tas hensyn til skyggevirksomhet for østsiden av kanalen.
- 3.9.2 For områdene K8 og K11 er det generelt tillatt byggehøyde som tilsvarer seks etasjer eller kotehøyde +24 m. Det er tillatt med til sammen to punkthus på inntil åtte etasjer eller kotehøyde +30 m innenfor områdene.
- 3.9.3 For områdene K6, K7, K8 og K11 skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende trehusbebyggelse.
- 3.9.4 For områder avsatt til kombinert formål er det kun tillatt med formålkombinasjoner som angitt i tabellen under.

Kvartal	%-BYA	Maks byggehøyde på deler av området	Formålkombinasjon
K1	60 %	eksisterende bebyggelse	bolig/næring/industri
K2	60 %	kote +20 m	bolig/forretning/kontor
K3	90 %	kote +20 m	forretning/næring/idrett
K4	80 %	kote +26 m	bolig/forretning
K5	60 %	kote +22 m	bolig/forretning/kontor
K6	50 %	kote +24 m	forretning/næring/kontor
K7	100 %	kote +23 m	bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
K8	80 %	kote +24 m	bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
K9	plan for Glassverktomta	plan for Glassverktomta	bolig/forretning/kontor
K10	80 %	kote + 12 m	forretning/næring/kontor
K11	80 %	kote +24 m	bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
K12	detaljregulering for Glassverket 2	detaljregulering for Glassverket 2	bolig/forretning/kontor
K13	60 %	kote +16 m	bolig/forretning/kontor
K14	plan for Glassverktomta	plan for Glassverktomta	bolig/forretning/kontor
K15	plan for Glassverktomta	plan for Glassverktomta	bolig/forretning/kontor
K16	80 %	kotehøyde fastsettes i detaljregulering	forretning/kontor/tjenesteyting
K17	75 %	som eksisterende bebyggelse	bolig/forretning
K18	75 %	som eksisterende bebyggelse	bolig/forretning
K19	75 %	som eksisterende bebyggelse	bolig/forretning
K20	75 %	som eksisterende bebyggelse	bolig/forretning

K21	25 %	kote +26 m	bolig / forretning / kontor / tjenesteyting
K22	85 %	kote +25 m	bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
K23	75 %	kote +30 m	forretning/kontor/tjenesteyting
K24	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket
K25	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket
K26	80 %	kote + 22 m	forretning/idrettsanlegg
K27	detaljregulering for Skarmyra	detaljregulering for Skarmyra	bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
K28	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket
K29	75 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn	bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
K30	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket
K31	75 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn	forretning/kontor/tjenesteyting
K32	75 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn	bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
K33	75 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn	forretning/kontor/tjenesteyting
K34	75 %	eksisterende bebyggelse skal legges til grunn	forretning/kontor/tjenesteyting
K35	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket
K36	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket	områderegulering for Verket
K37	80 %	kote +42 m	forretning/kontor/tjenesteyting
K38	75 %	kote +40 m	bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

3.10 ENERGIANLEGG

3.10.1 Mossefossen kraftverk, E1

Området skal benyttes til kraftverk. Maksimalt tillatt % BYA = 75 %, og maksimalt tillatt byggehøyde 12 kote + 12 m. Området skal holdes ryddig og tiltalende.

3.10.2 Transformatorstasjon, E2

Området skal benyttes til transformatorstasjon. Maksimalt tillatt % BYA = 75 %, og maksimalt tillatt byggehøyde er kote +17 m. Området skal holdes ryddig og tiltalende.

4 § SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL §§ 11-7 nr. 2 og 11.10)

4.1 VEG

- 4.1.1 Områder avsatt til veg/gate er offentlige trafikkområder. Ved ombygging og nybygg skal det i reguleringsplanen defineres hvilke funksjoner vegformålet skal inneholde.
- 4.1.2 Ved utforming av vei-/gateanlegg skal gående, syklende og kollektivreisende prioriteres. Det skal legges vekt på urban opparbeidelse, med lav fart, universell utforming, fotgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.
- 4.1.3 Avkjøringer fra kommunal vei skal reguleres som felles privat avkjørsel og utformes deretter.

4.2 GANG- OG SYKKELVEG

4.2.1 **Gang- og sykkelveg på jernbanen, o_GS1**

Innenfor området tillates gang- og sykkelvei med tilhørende grøntstruktur.

Inntil ny jernbanetrasé er tatt i bruk og eksisterende trasé er frigitt, er det ikke tillatt med annet formål enn jernbanedrift.

4.2.2 **Gang- og sykkelvegbro over Mosseelva, o_GS2-3**

Ved utforming av broanleggene skal ny overvannstrase med nytt utløpspunkt for overvannet langs Gudes gate fra denne delen av sentrum medtas. Det skal vektlegges høy materialkvalitet, tilpasning til det kulturhistoriske miljøet rundt elva, og universell utforming.

4.3 PARKERING

4.3.1 **Parkering/parkeringsanlegg på Myra, o_P1**

Området skal benyttes til parkering og samferdselsanlegg. Det skal sikres gode forhold for myke trafikanter og tydelig skille mellom areal for gående, parkering og kjørebane. Det kan etableres parkering i flere etasjer og solceller på området.

5 § GRØNNSTRUKTUR

(PBL §§ 11-7 nr. 3 og 11.10)

5.1 FRIOMRÅDER, o_F1-5

- 5.1.1 Friområder skal benyttes som offentlig tilgjengelige rekreasjonsområder. Etablering av gangveier er tillatt.
- 5.1.2 Innenfor områdene regulert til friområde skal arealene bevares som naturområder for allmenn friluftslivsutøvelse.
- 5.1.3 Eksisterende naturmiljø og vegetasjon av økologisk og/eller landskapsmessig verdi skal bevares mest mulig urørt. Ny beplantning skal benytte stedegne arter tilpasset lokale vekstforhold.
- 5.1.4 I friområdene tillates opparbeidelse av:
 - a. Enkle turveier og stier for gående
 - b. Sitteplasser/møblering tilpasset naturpreget
- 5.1.5 Større fysiske inngrep eller tilretteleggingstiltak utover 5.1.4 er ikke tillatt, med mindre det er strengt nødvendig av hensyn til allmenn ferdsel eller sikkerhet.
- 5.1.6 Arrangementer som ønskes i friområdene må godkjennes av Moss kommune.

5.2 PARKFORMÅL

- 5.2.1 Eksisterende trær og verdifull vegetasjon av økologisk og/eller landskapsmessig verdi skal bevares. Ny beplantning skal i hovedsak benytte stedegne arter tilpasset lokale vekstforhold og med dokumentert evne til å fremme naturmangfold.
- 5.2.2 Det skal ikke brukes planter vurdert til SE, HI og PH i fremmedartslista.
- 5.2.3 Det er tillatt å etablere gangsystemer og turveier, sitteplasser og møblering, lekearealer og aktivitetsområder for ulike aldersgrupper, mindre servicebygg for servering, utsalg og kulturarrangementer etter godkjenning fra kommunen.
- 5.2.4 **Kanalen nord og Jeløy, o_Park1**
Området skal være offentlig tilgjengelig, og ses som ledd i utviklingen av en sammenhengende sjøpromenade og bypark langs Kanalen. Arealer for opphold, lek, bading og annen fysisk aktivitet, skal prioriteres.
- 5.2.5 **Kanalparken og Sjøbadet, o_Park2-3**
Området skal ses som ledd i utviklingen av en sammenhengende sjøpromenade langs Sjøsidan, Kanalen, sentrum og Verket. Videre skal begge sider av Kanalen utvikles til et helhetlig, offentlig parkområde med funksjoner som retter seg mot et bredt spekter av befolkningen. Arealer for opphold, lek, bading og annen fysisk aktivitet, skal prioriteres. Alle tiltak må tilpasses det omkringliggende kulturmiljøet. Paviljonger for bevertning, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.

- 5.2.6 **Rådhusaksen, o_Park4 og o_Park6**
Områdene skal ha parkmessig opparbeidelse, være offentlig tilgjengelig, og utformes som del av et sammenhengende byrom fra rådhuset til Kanalen.
- 5.2.7 **Bryggepromenaden, o_Park5 og o_Park10**
Området skal opprettholdes som et offentlig tilgjengelig byrom, og ses som ledd i utviklingen av en sammenhengende sjøpromenade langs Sjøsidene, Kanalen, sentrum og Verket.
Den offentlig tilgjengelige bryggepromenaden som er planlagt langs Henrich Gerners gate 8, 10, 12 og 14 utløser ikke plankrav.
- 5.2.8 **Fleicherparken, o_Park7**
Området skal tilrettelegges for lek, opphold og kulturelle arrangementer. Paviljonger for bevertning, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.
- 5.2.9 **Kirkeparken og Rådhusparken, o_Park9, o_Park11 og o_Park13**
Området skal videreutvikles som et offentlig parkområde med funksjoner rettet seg mot et bredt spekter av befolkningen. Arealer for opphold, lek og kulturelle arrangementer, skal prioriteres. Tiltak og funksjoner skal tilpasses området karakter, og parkrommet skal ha høy arkitektonisk kvalitet på vegetasjon, byromsmøblement, anlegg og installasjoner. Kirkens funksjonelle og fysiske behov skal løses som en integrert del av parkrommet. Alle tiltak i parkene må tilpasses det omkringliggende kulturmiljøet. Paviljonger for bevertning, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.
- 5.2.10 **Storgata/Kirkegata, o_Park12**
Området skal opprettholdes som et offentlig, parkmessig opparbeidet byrom. Større trær skal bevares.
- 5.2.11 **Mosseelvas nordre bredde, o_Park14, o_Park16 og o_Park18**
Området skal være offentlig tilgjengelig, og tiltak skal vurderes etter kriteriene listet opp under bestemmelse for hensynssone H570_2.
- 5.2.12 **Rabben, o_Park15**
Området skal opprettholdes som et offentlig, parkmessig opparbeidet parkområde. Servicebygg for bevertning, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune.
- 5.2.13 **Bryggeriparken, o_Park17**
Området skal utvikles til offentlig parkområde. Den historiske hagen skal bevares og samspillet med fredet og bevaringsverdig bebyggelse skal opprettholdes. Parkarealet skal kunne telle med som utomhusareal for nye boligtiltak på eiendommene Henrich Gerners gate 7, 10A, Gudes gate 5, 10 og 12. En kvadratmeter uteareal kan kun brukes en gang.
- 5.2.14 **Kong Haakons plass, o_Park19**
Området skal opprettholdes som et offentlig, parkmessig opparbeidet byrom.
- 5.2.15 **Basartaket o_Park20**
Parken skal opprettholdes som et offentlig tilgjengelig område med mulighet for opphold. Gangforbindelsen til Basarbygningen skal ivaretas ved nye tiltak i området.

5.2.16 **Bjerget, o_Park21 og o_Park22**

Områdenes naturlige vegetasjon og terreng skal opprettholdes. Mindre tiltak knyttet til offentlig tilgjengelighet, rekreasjon, opphold og lek er tillatt. Det tillates anlagt sti og plassering av parkbenker og elementer for lek. Eksisterende vegetasjon og topografi skal bevares/opprettholdes.

5.2.17 **Nedre Bjerget, o_Park23**

Området skal være offentlig tilgjengelig. Områdets naturpreg og biologiske mangfold skal tillegges særlig vekt ved tiltak i området.

5.2.18 **Nesparken, o_Park24**

Området skal videreutvikles som et offentlig parkområde. Arealer for idrett, rekreasjon og større arrangementer skal prioriteres. Paviljonger for bevertning, utsalg og kulturarrangementer kan tillates etter godkjenning av Moss kommune. Eksisterende, privat virksomhet i området tillates opprettholdt og vedlikeholdt.

6 § BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(PBL §§ 11-7 nr. 6 og 11.11)

6.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1.1 I området tillates det ikke utført tiltak jfr. pbl § 1-6.

6.2 FERDSEL

6.2.1 Sjøområdene skal være åpne for ferdsel og skipstrafikk til offentlige og private kaier. Mossesundet skal være tilgjengelig for all gjennomgangstrafikk med fartøy som tillates med dybde, bredde og høydebegrensning i kanalen. Alle tiltak, herunder ankringssystemer i sjø, som kan påvirke fremkommelighet og sikkerhet krever godkjenning av offentlig myndighet.

6.3 SMÅBÅTHAVN

6.3.1 Tiltak i områdene krever godkjenning av offentlig myndighet for å ivareta hensyn til fremkommelighet og sikkerhet. Tiltak skal være i henhold til avgrensning av arealformål.

6.3.2 Det tillattes kun etablering av offentlige småbåtplasser innenfor områdene o_SB1 og o_SB2.

6.3.3 I forbindelse med områderegulering for Verket kan et mindre småbåtanlegg i tilknytning til boligområde B32 vurderes.

6.3.4 Inngjerding av båthavner eller iverksetting av andre tiltak som kan hindre allmennhetens ferdsel tillates ikke. Regulering til båthavn skal ikke innskrenke de rettighetene allmennheten har.

7 § HENSYNSSONER

(PBL § 11-8)

7.1 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190

7.1.1 Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

7.2 FARESONE SKRED – H310

7.2.1 Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019. Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

7.3 FLOMFARE – H320

7.3.1 Vansjø og Mosseelva, H320_1-3

Ny bebyggelse, vesentlig utvidelse eller underbygging av eksisterende bebyggelse, i områdene langs Vansjø (kote +25 meter over havet) er ikke tillatt lavere enn kote +28 meter over havet, grunnet fare for flom.

7.3.2 Mosseelva, H320_4-5

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs Mosseelva lavere enn nivået for en 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det skal i forbindelse med nye byggetiltak langs Mosseelva kartlegges flomveier ved flom/blokkering ved Mossedammen og Store bro, herunder konsekvenser og forslag til avbøtende tiltak.

7.4 FARESONE BRANN- OG EKSPLOSJON, H350

7.4.1 Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

7.5 HØYSPENNINGSANLEGG, H370

7.5.1 Byggegrense langs hovednett for elforsyning er innarbeidet som hensynsone i arealplanen. Byggegrensen skal måles 10,5 meter fra masterekkenes senterlinje.

7.6 SÆRLIG KRAV TIL INFRASTRUKTUR _ OVERVANN, H410

- 7.6.1 Innenfor hensynsonen skal det etableres anlegg/tiltak for overvannshåndtering og det skal etableres trygg flomvei til resipient.

7.7 BEVARING AV NATURMILJØ, H560

7.7.1 Ålegraseng, H560_1

Innenfor hensynsonen tillates ikke tiltak som medfører reduserte vekstvilkår for ålegras, herunder endring i strømningsforhold, vannkvalitet, utfylling, tildekking, mudring og etablering av båtplasser.

7.8 BEVARING AV KULTURMILJØ, H570

- 7.8.1 For kulturminner og kulturmiljø som inngår i reguleringsplan gjelder reguleringsplanens bestemmelser foran sentrumsplanen. Kulturminner i vernekategori 1 og 2 er definert i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap Moss (2017)
- 7.8.2 For kulturminner og kulturmiljø som ikke inngår i reguleringsplan, skal sentrumsplanens bestemmelser for sonene H570_1-7, legges til grunn.
- 7.8.3 Innenfor hensynsone bevaring av kulturmiljø skal strøkets og bygningenes historiske preg bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.
- 7.8.4 Bygninger/bygningsdeler innenfor hensynsonen som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.
- 7.8.5 Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminnelovens §25). Byantikvaren skal varsles om saken. Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 2 skal det hentes inn uttalelse fra byantikvaren.
- 7.8.6 Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og hovedkonstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting av fasadeelementer skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon. Bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes.
- 7.8.7 Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.
- 7.8.8 Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som tilpasses de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk.

Dette kan være utforming, volum, målestokk, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

7.8.9 **Værlesanden, Kanalparken og Logns plass, H570_1**

Eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse, anlegg, gater og byrom – skal bevares, tilbakeføres, eller tilstrebes et historisk uttrykk for perioden(e) bygningen/anlegget representerer. Ny bebyggelse, gater, veier og byrom skal tilpasses eksisterende bymiljø skala og struktur, og gis en bymessig utforming.

Kanalen, herunder vannflaten, kaifronter, broer og tilliggende arealer skal inngå i et offentlig tilgjengelig, urbant og helhetlig byrom. Den visuelle forbindelsen gjennom Kanalen skal ivaretas og redegjøres for ved utforming av nye anlegg.

Transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygg og areal alltid skal vurderes før eventuell riving og nybygg.

7.8.10 **Storgata/Tollboden/Kanalen nordre, H570_2**

Kanalen, herunder vannflaten, kaifronter, broer og tilliggende arealer skal inngå i et offentlig tilgjengelig, urbant og helhetlig byrom. Den visuelle forbindelsen gjennom Kanalen skal ivaretas, og redegjøres for ved utforming av nye anlegg.

Storgatas historiske karakter skal videreføres. Nye tiltak skal utformes med hensyn til eksisterende bygningsmiljø, herunder skala, form, materialbruk og plassering langs gata og. Prinsippet om lav bebyggelse mot gata, og høyere i bakkant, skal legges til grunn.

Rådhusaksen, inkludert byboligene langs Storgata, Chrystiehagen og parken på Fleicher brygge, skal ivaretas og styrkes som et sammenhengende og historisk bymiljø.

7.8.11 **Thorneløkka, H570_3**

Det er ikke tillatt med fradeling av eiendommer. Områdets hageanlegg og bygningsmiljø skal opprettholdes, herunder fasadeuttrykk, størrelse og form. Nye byggetiltak, i form av tilbygg, påbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygningens arkitektoniske uttrykk, form og skala.

Områdets grønne preg skal opprettholdes, og større trær skal bevares. Den sammenhengende grøntstruktur i aksene mellom Jernbanegata og Rådhusparken, skal bevares.

Langs Værlegata skal eksisterende bygningers eksteriør bevares, tilbakeføres, eller tilstrebes et historisk uttrykk for perioden bygningsmiljøet representerer. Nye byggetiltak utformes på bakgrunn av området gate- og bygningsstruktur, størrelse, form samt farge- og materialbruk. Ved gjenoppbygging etter brann tillates oppført ny bygning som i utforming og detaljering tilpasses eksisterende bebyggelse.

Ved utbygging av området rundt ny jernbanestasjon skal det vektlegges god tilpasning til den verneverdige bebyggelsen i Værlegata nord for krysset Nyquists gate/Værlegata.

7.8.12 **Kirketorget og Rådhusparken, H570_4**

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

7.8.13 **Mosseelva og Møllebyen, H570_5**

Mosseelva skal danne utgangspunkt for et helhetlig og urbant elverom fra Vansjø til Mossesundet. Ved utvikling av elverommet skal følgende forhold vektlegges:

- Mosseelvas historiske betydning for byens tilblivelse og byvekst skal framheves og synliggjøres. Eksisterende kulturminner og kulturmiljø, herunder Konventionsgården, Møllebyen og tekniske anlegg i og ved elva, skal framstå som et sammenhengende og helhetlig miljø.
- Ny bebyggelse skal henvendes til elverommet, og skal i samspill med eksisterende bebyggelse i Møllebyen utgjøre en tosidig og romlig avgrensing.
- Nye gater, plasser, grøntområder, brokonstruksjoner og andre tekniske anlegg skal gis en urban utforming med høy materialkvalitet.
- Det tosidige gate- og bygningsmiljøet langs H. Gerners gate skal bevares i form, skala og uttrykk. Den historiske hagen, Bryggeriparken/Heilmannparken, skal bevares.
- Bygninger skal bevares og tillates ikke revet. Alle utvendige arbeider skal i størst mulig grad være i tradisjonelle materialer og utførelser.

7.8.14 **Vincent's Buddes plass/Øvre Torg, H570_6**

Eksisterende bygningsmiljøets eksteriør skal bevares, og utforming av gater og byrom skal gis et uttrykk som styrker området historiske lesbarhet gjennom materialbruk og funksjon. Det åpnes for shared space løsning.

7.8.15 **Moss verk, H570_7**

Langs Moss verks nordre gateløp skal gatens tosidige bebyggelsesstruktur være lesbar og retningsgivende for nye byggetiltak. Skala, typologi og tetthet på ny bebyggelse skal ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse og søke å komplementere allerede bebygde områder.

7.8.16 Høydedraget øst for Moss verk skal ivaretas som en grønn silhuett i bakkant av arbeiderboligene.

7.8.17 Konventionsgården skal gis en markant plassering i bybildet ved utvikling av vei- og gatenett på Verket. Synlighet fra sentrum, fra enden av Kongens gate og videre gjennom Moss verk, skal opprettholdes. Ny bebyggelse i direkte tilknytning til gården skal underordnes gårdens skala og form.

7.9 **BÅNDLEGGINGSSONE – H730**

7.9.1 Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

7.10 **KRAV OM FELLES PLANLEGGING, H810**

7.10.1 **Krav til kvartalsvis reguleringsplan, H810_1-6**

I kvartalene markert S2, S3, S8, S15, S23 og S32 skal det foreligge samlet reguleringsplan før gjennomføring av tiltak. Mindre byggetiltak, som ikke faller inn under kravet om reguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket bidrar til helhetlig utvikling av området.