

JANUAR 2025 MOSS KOMMUNE

KONSEKVENsutREDNING AV KULTURARV – KOMMUNEDeLPLAN SENTRUM, MOSS KOMMUNE

ADRESSE COWI AS
Kobberslagerstredet 2
Kråkerøy
Postboks 123
1601 Fredrikstad
TLF +47 02694
WWW cowi.no

OPPDRAGSNR.	DOKUMENTNR.
A280803	1

VERSJON	UTGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET	KONTROLLERT	GODKJENT
0.1	07.06.2024, rev. 10.01.2025	Konsekvensutredning av kulturarv til kommunedelplan for sentrum i Moss kommune	NSAR	MATO	RUSK

INNHOOLD

1	Innledning	7
1.1	Bakgrunn	7
1.2	Om utredningene	7
2	Metode	8
2.1	Kunnskapsgrunnlaget	8
2.2	Usikkerhet	8
2.3	Metode for utredninger	8
2.4	Avgrensning av fagtemaet	9
3	Planområdet og delområdene	10
3.1	DELOMRÅDE 1 – JELØY	11
3.2	DELOMRÅDE 2 – HAVNEOMRÅDET	11
3.3	DELOMRÅDE 3 – SENTRUMSKJERNEN VEST	12
3.4	DELOMRÅDE 4 – SENTRUMSKJERNEN ØST	12
3.5	DELOMRÅDE 5 – VERKET	12
3.6	DELOMRÅDE 6 – NESPARKEN	13
4	Alternativer	14
4.1	0-alternativet	14
4.2	Utbyggingsalternativet i kommunedelplanen for sentrum	14
5	Beskrivelse av endringer	15
5.1	DELOMRÅDE 1 – JELØY	15
5.2	DELOMRÅDE 2 – HAVNEOMRÅDET	16
5.3	DELOMRÅDE 3 – SENTRUMSKJERNEN VEST	17
5.4	DELOMRÅDE 4 – SENTRUMSKJERNEN ØST	18
5.5	DELOMRÅDE 5 – VERKET	19
5.6	DELOMRÅDE 6 – NESPARKEN	19
6	Konsekvensutredning	20
6.1	Vurdering av generelle endringer	20
6.2	Dagens situasjon for kulturarv	20

6.3	Verdi, påvirkning og konsekvens	24
6.4	Konklusjon	30
6.5	Ev. forslag til tiltak og ev. krav til KU ved regulering	31
7	Kilder	32

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

COWI AS gjennomfører utredninger på vegne av Moss kommune. Konsekvensutredningen skal brukes videre i arbeidet med kommunedelplan for Moss sentrum.

Fra kommunedelplanens planbeskrivelse vises det til at formålet med planen er å sikre en kompakt, attraktiv, klimavennlig og helhetlig utvikling av sentrumsområdet i tråd med tidens krav. Planen skal gjøre bystrukturen sterkere, øke tilgjengeligheten for gående og syklende og legge til rette for gode relasjoner, opplevelser og byliv.

Utredningene ser på endringene i sentrumsplanen, verdi, påvirkning av delområdene, vurdering av konsekvenser og kommer da til slutt med forslag til avbøtende tiltak.

1.2 Om utredningene

I planprogrammet som ble fastsatt den 13.12.2022 er det fremstilt 5 fagtemaer som skal konsekvensutredes i planarbeidet:

- > Naturverdier
- > Landskap
- > Nærmiljø og friluftsliv
- > **Kulturminner og kulturmiljø (kulturarv)**
- > Bolig- og næringsutvikling

I tillegg til konsekvensutredninger skal COWI også gjennomføre:

- > Skrivebordsundersøkelse av grunnforhold
- > Risiko- og sårbarhetsanalyse

Moss kommune er de har laget til planavgrensning og delområder som skal utredes, med beskrivelse av disse som grunnlag for utredningene til COWI. Utredningene bruker veileder M-1941 som metode.

2 Metode

2.1 Kunnskapsgrunnlaget

Det benyttes eksisterende kunnskap, kartlagte, informasjon om endringer og beskrivelse av delområdene (hentet fra kommunen), utkast til planbeskrivelse, utkast til plankart, utkast til planbestemmelser og generelt tilgjengelige offentlige kartdata.

2.2 Usikkerhet

Undersøkelser er forbundet med en viss usikkerhet. Det gjelder både usikkerhet i tidligere innsamlet data, og i ny feltbefaring/kartlegging, og ved mangel på kunnskap.

Det er nye kartlagte data i det offentlige kartgrunnlaget som ikke tilsier at det er behov for ny kunnskap per nå.

2.3 Metode for utredninger

COWI bruker *Håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941)* som grunnlag for metodikk. Etter KU-forskriften § 17 skal utredninger følge anerkjent metodikk og av personer med relevant faglig kompetanse. Metoden til miljødirektoratet krever at man gjennomfører vurdering av fagtemaet i 5 steg:

Steg 1: Inndeling av utredningsområdet i delområder.

Steg 2: Verdisetting av delområder. Verdivurderingene bygger både på eksisterende kunnskap og på nye registreringer der det ikke er verdivurdert fra før av. Verdisetting gjøres ved hjelp av verditabellene i veilederen.

Steg 3: Vurdere påvirkning hvert delområde. Påvirkning skal vurderes i forhold til situasjonen i 0-alternativet.

Steg 4: Vurdere konsekvens for delområde. Konsekvensgraden for hvert delområde framkommer ved å sammenstille vurderingene av verdi og påvirkning. Her bruker man konsekvensviften for å fastslå konsekvensen for kulturminneverdiene.

Steg 5: Når konsekvensgraden er fastsatt for alle delområdene, skal den samlede konsekvensen for kulturarv for hvert alternativ vurderes. Beslutningen skal følge med videre i sammenstillingen av konsekvenser for alle klima- og miljøtemaene.

Skadereduserende tiltak beskrives.

2.4 Avgrensning av fagtemaet

Fagtema kulturarv omfatter spor etter menneskers virksomhet gjennom historien knyttet til kulturminner, kulturmiljøer og kulturhistoriske landskap. Denne utredningen omfatter en redegjørelse av både automatisk fredete og nyere tids kulturminner.¹

Hovedmålet med konsekvensutredningen er å skaffe kunnskap om viktige kulturhistoriske verdier i planområdet og et omkringliggende influensområde, slik at dette kan legges til grunn i videre planlegging og ved valg av alternativer. Konsekvensutredningen skal redegjøre for konsekvenser for kulturminner- og kulturmiljø av referansealternativ og planalternativ. Skadereduserende tiltak foreslås.

Geografisk begrenses analysen til planområdet.

¹ Alle kulturminner eldre enn 1537 er automatisk fredet, ifølge Kulturminneloven. Det er satt et skille ved året 1537, som er tidspunktet for når reformasjonen var gjennomført her i landet.

3.1 DELOMRÅDE 1 – JELØY

Delområdet 1 består av den østligste delen av Jeløya som er omfattet av sentrumsplanens plangrense. Området er sammensatt av ny gammel bebyggelse og rommer bolig, handel og næring. I sør og øst ligger en offentlig strand (Sjøbadet) og Kanalparken, som begge er mye brukt. Videre rommer delområdet Glassverket boligområde, Rema 1000, Bunnpris, Kiwi, frisører, cafeer, Jeløy Fisk og Vilt, treningssentre, Helgerødgata, industri og kulturminner med mer. Det er flere områder med bevaringsverdig bebyggelse. Rundt Longsplass er både park og mye av bebyggelsen regulert til spesialområde bevaring.

Delområdet omfatter store deler av grunnkretsene Mossesundet vest og Fiske, hvor det bor rett i underkant av 2000 mennesker (begge grunnkretsene i sin helhet).

Det er to store reguleringsprosjekter på gang i området. Dette er detaljregulering av Helgerødgata + Kanalbroa i regi av Østfold fylkeskommune, og detaljregulering for området lengst nord i dette delområdet, kalt Værftsgata. Dette er et transformasjonsområde hvor det har vært industri og næring, med kaianlegg (Alfa brygga). Videre nordover langs Mossesundet grenser planområdet til et område hvor det fortsatt er viktig næringsvirksomhet. Innenfor detaljreguleringen er det tenkt +/- 400 leiligheter i kombinasjon med forretninger, detaljhandel og kontor. I tillegg til disse to store utviklingsprosjektene er det planlagt to broer over kanalen, en i nord og en i sør.

3.2 DELOMRÅDE 2 – HAVNEOMRÅDET

Delområdet 2 består av riksvei 19, fergekaia (Norges mest trafikkerte fergesamband), Moss havn (containerhavn), jernbanestasjon (dagens og framtidig som skal stå klar i 2030) og to vernede boligområder i nord, Thorneløkka/Værlegata nord og Værlesanden. I tillegg tar det med seg et større sjøområde i Værlebukta.

Delområdet ligger vest for, og grenser til «Fjordvei-skråningen» som rommer boliger samt industri (Rockwool). I nordvest ligger kanalen, som er noe mer beskrevet i delområdet 1.

Området omfatter deler av grunnkretsene Værla, Tegilverksjordet, Kallum 1 og Kallum 2, hvor det bor rett i underkant av 1500 mennesker (alle grunnkretsene i sin helhet).

Delområdet har i sin helhet dårlige grunnforhold med mye kvikkleire. Dette gjør bygging i området utfordrende, både med tanke på samferdselsprosjekter og framtidig byutvikling.

Bane NOR jobber med opparbeidelse av nytt dobbeltspor og ny jernbanestasjon gjennom området. Noe som per i dag innebærer et stort anleggsområde.

Bane NOR eiendom og Moss kommune har sammen et selskap som heter Sjøsidan AS som skal regulere et område for byutvikling rundt ny og gammel jernbanestasjon. Det er sendt inn planinitiativ og felles planprogram for de to områdene, men behandlingen av planprogrammet er foreløpig satt på vent på grunn av kommunedelplan for riksvei 19 og planlagt mulighetsstudie som er beskrevet under.

Statens Vegvesen jobber med kommunedelplan for riksvei 19, og per i dag er det ikke tatt noen avgjørelse på korridorvalg. Dette er en planprosess som tar tid, og det er ikke forventet at informasjon om korridorvalg foreligger innen sentrumsplanarbeidet er ferdigstilt.

For å svare på utfordringene rundt samferdselsflokene i sentrum (riksvei 19, havn og jernbane) er det satt i gang en mulighetsstudie med byutvikling i fokus for hele dette området. Mulighetsstudiet skal

inkludere en oppdatert vurdering av havnas bidrag til lokalt/regionalt næringsliv. Mulig alternativ bruk eller utnyttelse av området, flytting av fergeleiet og utvikling av sjøfronten skal være med i studien. Dette er et prosjekt som arrangeres som et parallelloppdrag og skal ferdigstilles våren 2025.

3.3 DELOMRÅDE 3 – SENTRUMSKJERNEN VEST

Delområde 3 er sammensatt og rommer flere viktige institusjoner og parker som Moss rådhus, Parkteateret/Moss kulturhus, Tollboden, og flere store parkområder (Kirkeparken med isbane om vinteren, Fleischerparken og Christieparken (privat)). I tillegg har området kontorer og serveringssteder. Områdene mot Mossesundet er i dag boligområder med blokkbebyggelse (Bryggekannten, Fleischer Brygge, Sundbryggene), men med offentlig bryggepromenade mot sjøen.

Området omfatter flere bevaringsverdige bygg og kulturmiljøer. Omfatter deler av grunnkretsene Mossesundet Øst og Sentrum 1 hvor det bor ca. 900 mennesker (begge grunnkretsene i sin helhet).

Delområdet er i stor grad utbygget, men har områder med mulighet for transformasjon. Dette er for eksempel Sundstredet, hvor det er tenkt rundt 90 boenheter. Prosjektet vil, dersom det realiseres, etableres på en eksisterende åpen parkeringsplass med parkeringshus i etasjene under.

3.4 DELOMRÅDE 4 – SENTRUMSKJERNEN ØST

Delområde 4 består i hovedsak av den tette sentrumskjernen, der vi finner handel, service, kultur, kontorer og bolig. Her finner man Amfisenteret (kjøpesenter), offentlig og privat tjenesteyting, Moss kirke, byens store offentlige lekeplass, gågata, rundt 2700 parkeringsplasser, Mosseelva, Møllebyen og næringsområdet rundt Moss Aktiemøllers kai.

Delområde omfatter flere bevaringsverdig bygg og kulturmiljø, bl.a. Møllebyen, og området rundt kirken. Omfatter store deler av grunnkretsene Sentrum 2, Hollenderbjerget, Møllene og Bjerget – Næsset hvor det bor ca. 1600 mennesker (alle grunnkretsene i sin helhet).

Området omfattes i stor grad av faresone for kvikkleire, og har dårlige grunnforhold, ref. kommuneplanens arealkart og NVE sin karttjeneste.

Delområdet er i stor grad utbygget, men har områder med mulighet for utvikling og/eller transformasjon. Det pågår minst seks store byutviklingsprosjekter på ulike planstadier. Til sammen representerer de en potensiell befolkningsøkning på +/- 1200 mennesker fordelt på rundt 800 nye boenheter.

Nord i delområdet er det regulert inn en ny veiforbindelse over til Verket. Planen legger opp til at denne skal romme kollektiv transport, sykkel og gange.

3.5 DELOMRÅDE 5 – VERKET

Verket er sentrums største byutviklingsområde. Delområdet består av det som tidligere var Peterson fabrikkområde, som nå er regulert til byutvikling og boligbygging. Området er i stor grad «ferdig» utbygd nærmest Mosseelva og sentrumskjernen. Videre nordover er områdene under utbygging eller detaljregulering i ulike faser, og det skal bygges i rundt 20 år til. Når hele området er ferdig utbygd kan det antas at det vil bo rundt 4000 mennesker på området, noe som tilsvarer en befolkningsøkning på rundt 3500 i forhold til de som bor der i dag. Området som er utbygget inneholder store

kontorarbeidsplasser, et hotell, kulturscene, internasjonal skole, serveringssteder, forretninger, bolig, og en offentlig park med badestrand.

Delområdet omfatter flere bevaringsverdige bygg og kulturmiljø, bl.a. knyttet til Konventionsgården og de gamle arbeiderboligene på Verket. Delområdet omfatter deler av grunnkretsen Verket, hvor det bor ca. 1000 mennesker (hele grunnkretsen). Også deler av dette delområdet er berørt av fareområde for kvikkleire. Sør i delområdet går Mosseelva, der begge sider av elva er berørt av fareområde for flom.

3.6 DELOMRÅDE 6 – NESPARKEN

Delområde 6 består av Nesparken. En offentlig og allment tilgjengelig bypark med innendørs svømmehall, idrettshall, badestrender, et stort biologisk mangfold, større trafo-stasjon og innfartsveien. Nesparken er omkranset av Vansjø, som renner ut i Mosseelva. Det er flomsone som strekker seg inn i delområdet.

4 Alternativer

4.1 0-alternativet

Veilederen M-1941 viser til må man vurdere påvirkning og konsekvens av delområdene ut fra et 0-alternativ, som referansepunkt. Dagens sentrumsplan med gjeldende reguleringer er dagens referansepunkt til utredningene som gjennomføres. Endring av kommunedelplanen for sentrum skal vurderes iht. verdi, påvirkning og konsekvens, på et overordnet nivå.

4.2 Utbyggingsalternativet i kommunedelplanen for sentrum

Utbyggingsalternativet er fremstilt med bestemmelser og plankart fra Moss kommune. Alternativ 1 er utbygging i sjø og på land ved Verket, som fremstilt i dagens planer. Alternativ 2 er uten utbyggingen i sjø. Alternativene vises på figur 4-1 under. Utover dette er alt likt i bestemmelser og plankart mellom alternativene. Utbyggingsalternativet er presentert i delkapittel 3, i beskrivelse av delområdene, delområde 5 .



Figur 4-1 Alternativ 1 til venstre og 2 til høyre

5 Beskrivelse av endringer

Det refereres i beskrivelsen under til sentrumsplankartet

Ordliste:

I beskrivelsen av endringer er det en rekke forkortelser som knyttes til formål i kommunedelplanen.

BA-områder: Bebyggelse og anlegg

K-områder: Kombinert bebyggelse og anlegg

S-områder: Sentrumsformål

OP-områder: Offentlig eller privat tjenesteyting.

P-områder: Parkering

SB-områder: Småbåthavn

B-områder: Boligbebyggelse

F-områder: Friområder

BYA: Bebygde arealer

BRA: Bruksareal

5.1 DELOMRÅDE 1 – JELØY

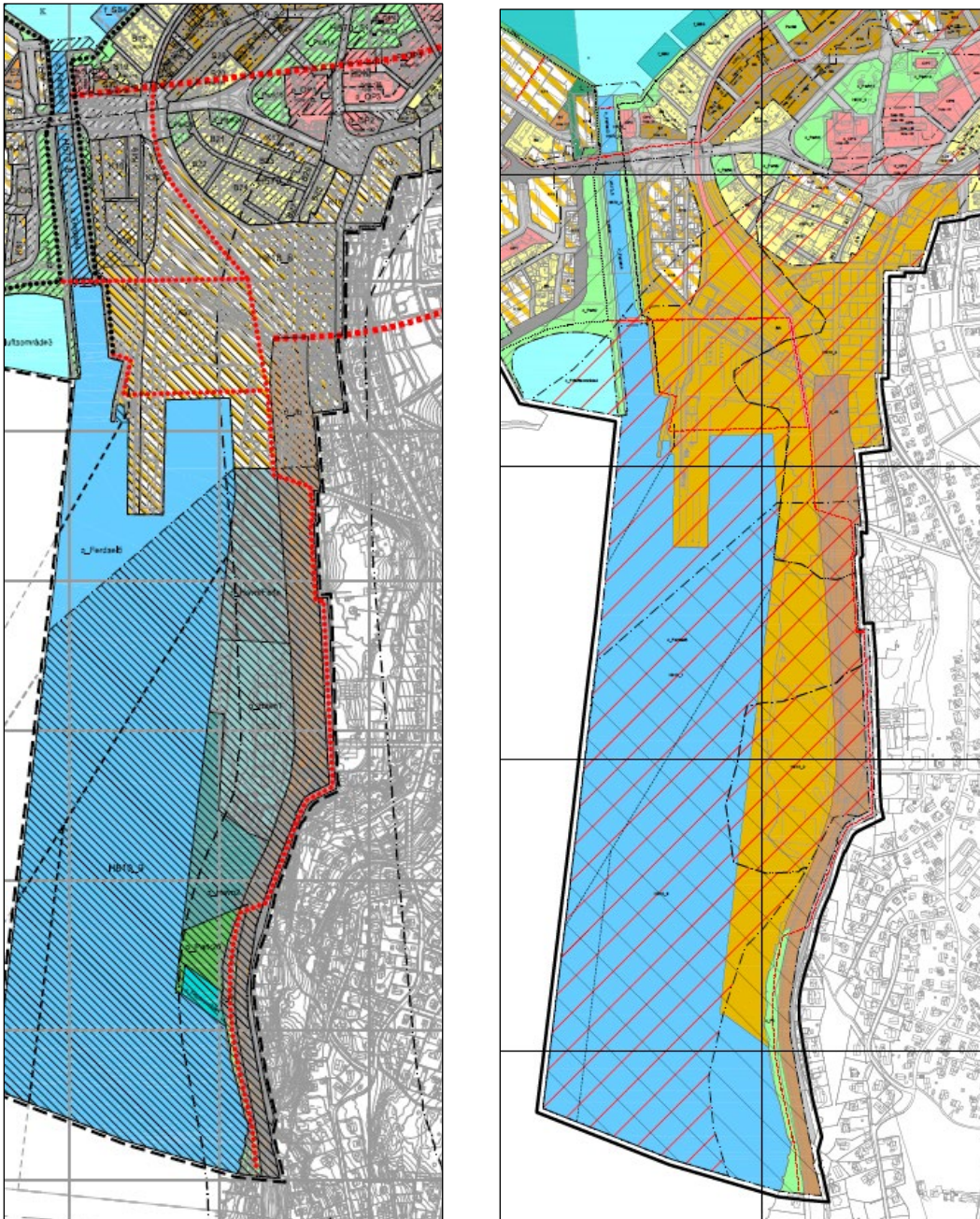


Figur 5-1 – Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

Planområdet er utvidet noe i forhold til eksisterende plan. I hovedsak vestover. Arealformålene er i stor grad de samme. Nord for Helgerødgate er det gjort en del endringer i plankart og bestemmelser.

I Kanalen er tidligere rød samferdselslinje gjort om til arealformålet hovednett for sykkel samtidig som det er lagt inn en rød trase nord i kanalen. Tidligere B30 er gjort om til kombinert for å legge til rette for funksjonsblanding på området, framfor bare bolig i framtiden. Tidligere B28 er delt opp i eksisterende boligområde og kombinert arealformål for å legge til rette for blandet arealbruk, i tillegg til en ny vei fra Øysteinsgate til Værftsgata. Samferdselsarealet ytterst på kaia i plan fra 2015 er gjort om til arealformål park og kombinert areal.

5.2 DELOMRÅDE 2 – HAVNEOMRÅDET



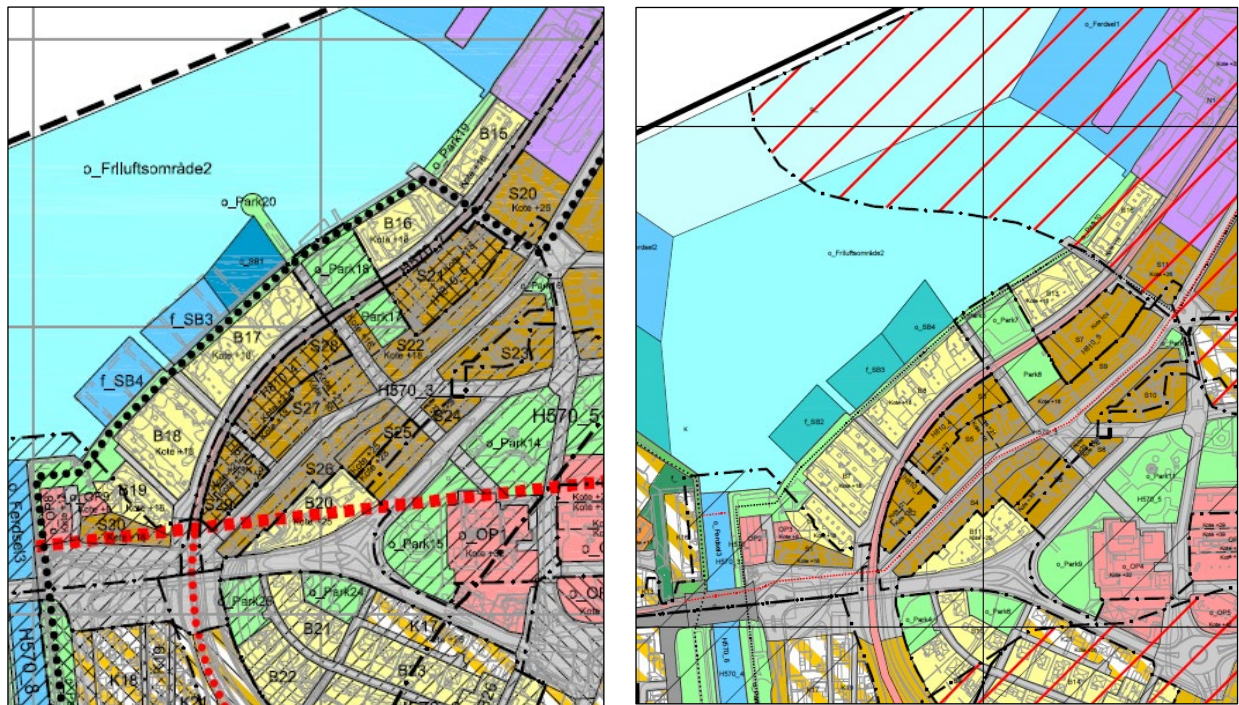
Figur 5-2 Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

Areal som tidligere var regulert til ulike arealformål er nå endret til hovedformål bebyggelse og anlegg. Årsaken er at det er så mange uavklarte prosesser i dette området. Så i påvente av de ulike prosessene er det mest hensiktsmessig å gjøre dette grepet. En konkret endring er at tidligere rød

linje for framtidig gang- og sykkelveitrase ligger på nedlagt jernbanespor er endret til framtidig areal for gang- og sykkelvei.

Fire reguleringsplaner oppheves innenfor delområdet. Se vedlegg med kart over oppheving av reguleringsplaner. Hele området BA1 får %-BYA 70% i denne planen.

5.3 DELOMRÅDE 3 – SENTRUMSKJERNEN VEST



Figur 5-3 Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

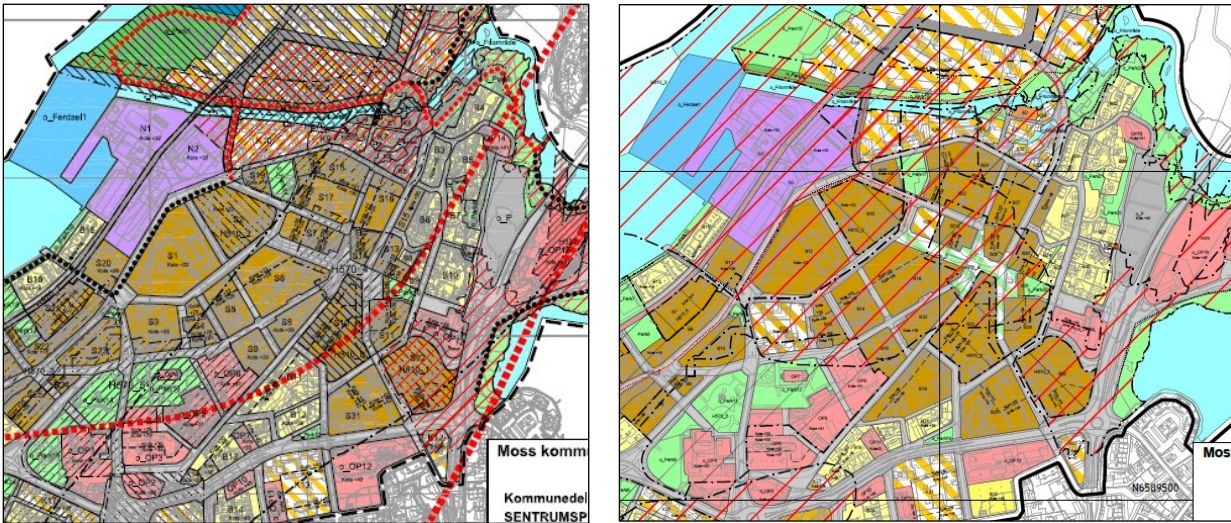
Delområde 3 har ingen store endringer. Noen unntak er arealet i sjø som er fjernet utenfor Fleischerparken. Sentrumsformålet i Chrystieparken er også fjernet. Samt at kulturmiljøområdet som ikke er en del av NB-området i Storgata, men som likevel lå over parkeringsplassen i S7 (i ny plan) er fjernet.

- Kotehøyden på S7 (tidligere S21) er økt fra kote +18 til +24 samtidig som %-BYA er økt fra 40% til 80%.
- Kotehøyden på S6 (tidligere S25) er endret fra +28 til +36 samtidig som %-BYA er redusert fra 75% til 45%.
- Kotehøyden på S8 (tidligere S24) er endret fra kote +25 og +28 meter til +28 meter.
- o_OP4 – fra kote +32 til kote +42 og fra 75% BYA til 80% BYA

Områder for skredfare er innarbeidet fra forrige plan og må konsekvensutredes da det er en stor endring i overordnede føringer og retningslinjer ift. alt man ikke visste for 10 år siden.

Tre reguleringsplaner oppheves innenfor delområdet. Se vedlegg med kart over oppheving av reguleringsplaner.

5.4 DELOMRÅDE 4 – SENTRUMSKJERNEN ØST



Figur 5-4 Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

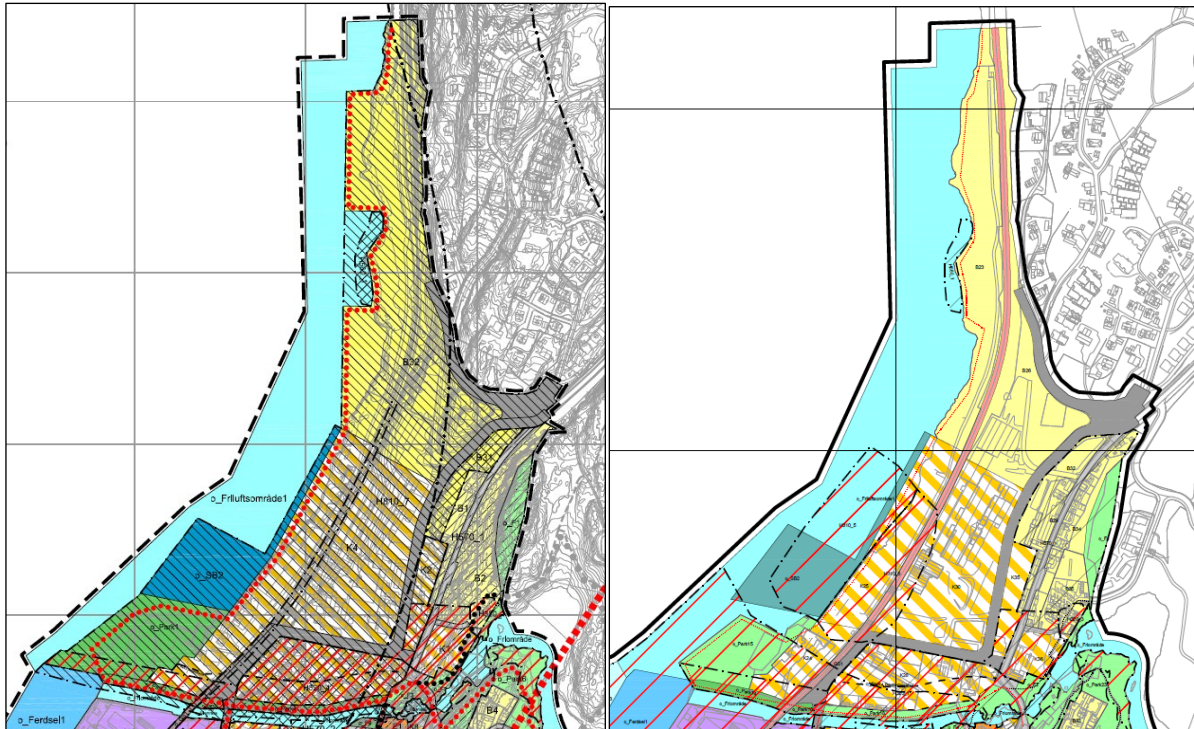
Innenfor dette området er det mange små endringer som til sammen blir store. Tilsynelatende ser det relativt likt ut på plankartet med noen unntak.

- S15 – fra kote +22 til snittkote +28, og fra 75% til 90% BYA. Kotehøyde midt i kvartalet (Gudes gate 12) økes til kote +31-43 meter, 8 til 12 etasjer.
- S17 – BYA økes fra 50% til 75%.
- S19 – ingen endring av høyder og BYA, kun endret fra boligformål til sentrumsformål.
- S20 – Økes fra kote +28 meter til +32 meter.
- S21 (tidligere S7) delt opp i to med K26 som ny (fra sentrumsformål til kombinert (uten bolig)). Økes fra BYA 90% til 100%.
- S25 (tidligere S31) – fra kote +40 og +42 til +40 og +44 og fra 50% til 80% BYA.
- S27 (tidligere S16) – fra kote +27 og +30 til +33 og +37 og fra 75% til 80% BYA.
- S32 (tidligere S32) – fra kote +42 og +64 til +44 og +72 og fra 75% til 80% BYA.
- K22 (tidligere S3) – ingen endring av utnyttelse, men fra sentrumsformål til kombinert formål (Kontor/forretning/tjenesteyting).
- o_OP5 – fra kote +32 til kote +42 og fra 75% BYA til 80% BYA.
- o_P – fra overflateparkering til regulert parkeringsanlegg i flere etasjer inntil kote +40 med 70% BYA
- o_F4 utvidet i areal.
B22 lagt inn ved siden av o_OP13 som følge av reguleringsplan på arealet. Tidligere var hele arealet OP.

Kombinert grøntareal (hvitt og grønt stripet) er nytt i sentrumsplanen, fra tidligere samferdselsformål. Det er ikke landet på om dette er rett arealformål, men det henger sammen med at det er flomvei, bylivshensyn, behov for mer grønt i sentrum og oppgradering av teknisk infrastruktur i bakken.

Områder for skredfare er innarbeidet fra forrige plan og må konsekvensutredes da det er store endring av overordnede krav forhold til alt man ikke visste for 10 år siden.

5.5 DELOMRÅDE 5 – VERKET



Figur 5-5 Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

I hovedsak enkle justeringer og tilpasninger til utbyggingstakten og faktiske forhold. Det er lagt inn skredområde, som ikke lå inne i planen fra 2015.

Boligarealet på det nordligste boligformålet er redusert, på den måten at det er trukket til kystkonturen framfor at det går ut i Mossesundet. Det blir fremmet to alternative forslag til plankart der eksisterende plan og ny plan med redusert areal må konsekvensutredes. Hele eksisterende jernbanespor er endret fra strek til «hovednett for sykkel» i hele sin bredde. Tidligere B2 er splittet opp i B34 og B35. B35 har fått %-BYA 80%.

5.6 DELOMRÅDE 6 – NESPARKEN

Ingen endringer. Tilpasses til nylig vedtatt reguleringsplan for Mossehallen.



Figur 5-7 Bilde av deler av Nesparken

6 Konsekvensutredning

6.1 Vurdering av generelle endringer

Kommunedelplanen åpner for en høyere utnyttelse enn den gamle sentrumsplanen. Dette er spesifisert for de ulike områdene.

Planbestemmelsen i gammel sentrumsplan har flere generelle kvalitetskrav og forholdet til omgivelsene, mens dette i ny kommunedelplan sentrum er for en stor del fjernet og kvalitetskravene er knyttet mer opp til planformålene og hensynssonene. De generelle kvalitetskrav som er fjernet gjelder i hovedsak arkitektonisk utforming og kulturminner.

Planen er noe justert i forhold til: plankrav til bruksendring, åpning for frikjøp av friareal, spesifisering av minimumsareal per boenhet (30 m²), og høyere krav til parkeringsplasser for de mindre leiligheter min. 0,5 p-plass per enhet.

Endringene av planbestemmelsene kan være vanskelig å sammenligne fordi de har noe ulik struktur. Endringen kan få en påvirkning av hvordan kommunen kan styre det videre planarbeidet, men de generelle endringene vil slå likt ulikt ut i vurderingene. Siden planen gir rom for en høyere utnyttelse av arealene er det behov for sterkere styring av ny bebyggelse for å oppnå ønsket kvalitet på sentrum.

6.2 Dagens situasjon for kulturarv

6.2.1 Historisk utvikling

Bysenteret Moss ligger i hovedsak på fastlandet, ved kanalen som forbinder Mossesundet med Værebukta. Befolkningen er konsentrert til områdene rundt bykjernen og på søndre del av Jeløya. Moss ble opprettet som bykommune i 1837 da det lokale selvstyret ble innført. Kommunen ble utvidet i 1943 ved en sammenslåing med omlandskommunen Jeløy.

Moss vokste fram ved munningen av Mosseelva med utgangspunkt i fossekraften og gode kommunikasjoner. Det ble driftet kverner og saltkokerier alt i middelalderen, fra 1500-tallet vokste det frem sagbruksdrift og trelasthandel. Moss ble ladested på slutten av 1500-tallet med tollskriver, og fikk i 1720 egen byfogd og bystatus. Moss omtales i 1560 som ladested og ble kjøpstad i 1720 etter at Moss Jernverk var satt i drift i 1704. Slutten av 1700-tallet og begynnelsen av 1800-tallet var en rik periode i utvikling av byen og flere familier bygget opp store forretninger på trelasthandel. Borgerskapet bodde i herskapsboliger i Moss sentrum og hadde lystgårder på Jeløy eller syd for sentrum.



Figur 8: Ladestedet Moss i 1698. Dette er det første kjente bilde av byen. Malt av den danske hoffmaler Jacob Coning. Originalen henger i Nasjonalgalleriet i Oslo. Kanalen er ikke bygget på dette tidspunktet. Kilde: Moss bys historie.

Verket utgjorde en egen tettbebyggelse omkring Kongevegen med verkstedbygninger, arbeiderboliger og egen skole. Tettbebyggelsen lå utenfor bygrensen frem til utvidelsen i 1876. Hovedbygningen (nå Konventionsgården) stod ferdig i 1778. Den var i sentrum for fredsforhandlingene hvor Mossekonvensjonen som ble undertegnet i 1814. Den moderne industrialisering i Moss startet i siste tredjedel av 1800-tallet med etablering av blant annet hermetikkfabrikk, fabrikk for oljeklær (Helly Hansen), treforedlingsvirksomhet (M. Peterson & Søn) og glassproduksjon (Moss Glasværk).

Byens utvikling fortsatte etter at Kanalen mellom Værlebukta og Mossesundet ble åpnet i 1855. Bygging av kanalen ga mulighet for utvikling av havn og industri knyttet til skip og skipsfart. Starten på en av de viktigste utviklingsperioder for Moss. 5000-6000 båter passerte gjennom kanalen hvert år, og etter få år ble det bygget tollbod. I år 1900 var begge sider av kanalen opparbeidet som park og var et populært promenadestrøk for byens befolkning. Fergeleiet ble flyttet fra Tronvik til Melløsbryggen i 1855, og senere flyttet det nord for Jeløybroen for enda senere å flytte til Værlebryggen. Tollboden stod ferdig i 1859 og jernbanen kom til Moss i 1879. Etablering av jernbanen medførte at byen vokste rundt stasjonsområdet. Nyquistbyen ble utbygget med boliger for jernbanearbeidere. Gatenettet i byen ble utviklet ved at de historiske ferdselsårene ble kombinert med etablering av nye byområder etter hvert som bygrensen ble utvidet. Mot slutten av 1800-tallet ble etablert en byplan med kvartaler i søndre del av byen.

På slutten av 1800-tallet fortsatte veksten i næringslivet og mange bedrifter ble startet i denne tiden: Moss Glassverk, Helly-Hansen, A/S Alpha, Moss Dokk og Verft, M. Peterson og Søn, Brynhildsen Betongfabrikk Moss Aktiemøller, m.fl.

De fleste av Møllebygningene ved fossen ble bygget i 1890-årene. Moss var på 1800-tallet den største spritprodusent i Norge. Hundre år senere var byen en av de største byene på hermetikk og emballasje. Byen og boligområdene vokste rundt fabrikkene. Flere av bedriftene bygget selv boliger til sine ansatte i nærheten av fabrikkene og noe senere tilrettela Moss kommune for boligbygging og regulering av nye boligområder.



Figur 9: Konvensjonsgården med Mossefossen, hovedbygning for Moss jernverk i perioden 1704 – 1875. Kilde Digitalt museum.

Industriveksten fortsatte på 1900-tallet, og det var behov for større arealer for næringsetablering og boliger. Det førte til flere nye arealutvidelser mot Jeløy og Rygge tidlig på 1900-tallet og kommunesammenslåing mellom Jeløy og Moss i 1943. Ny kanalbro med brotårn ble bygget i 1957.

Fra 1990-årene har de store industribedriftene blitt lagt ned eller flyttet utenlands og områdene er tatt i bruk til andre formål. Befolkningsveksten i kommunen har fortsatt selv om mange arbeidsplasser er forsvunnet.

6.2.2 Vernestatus

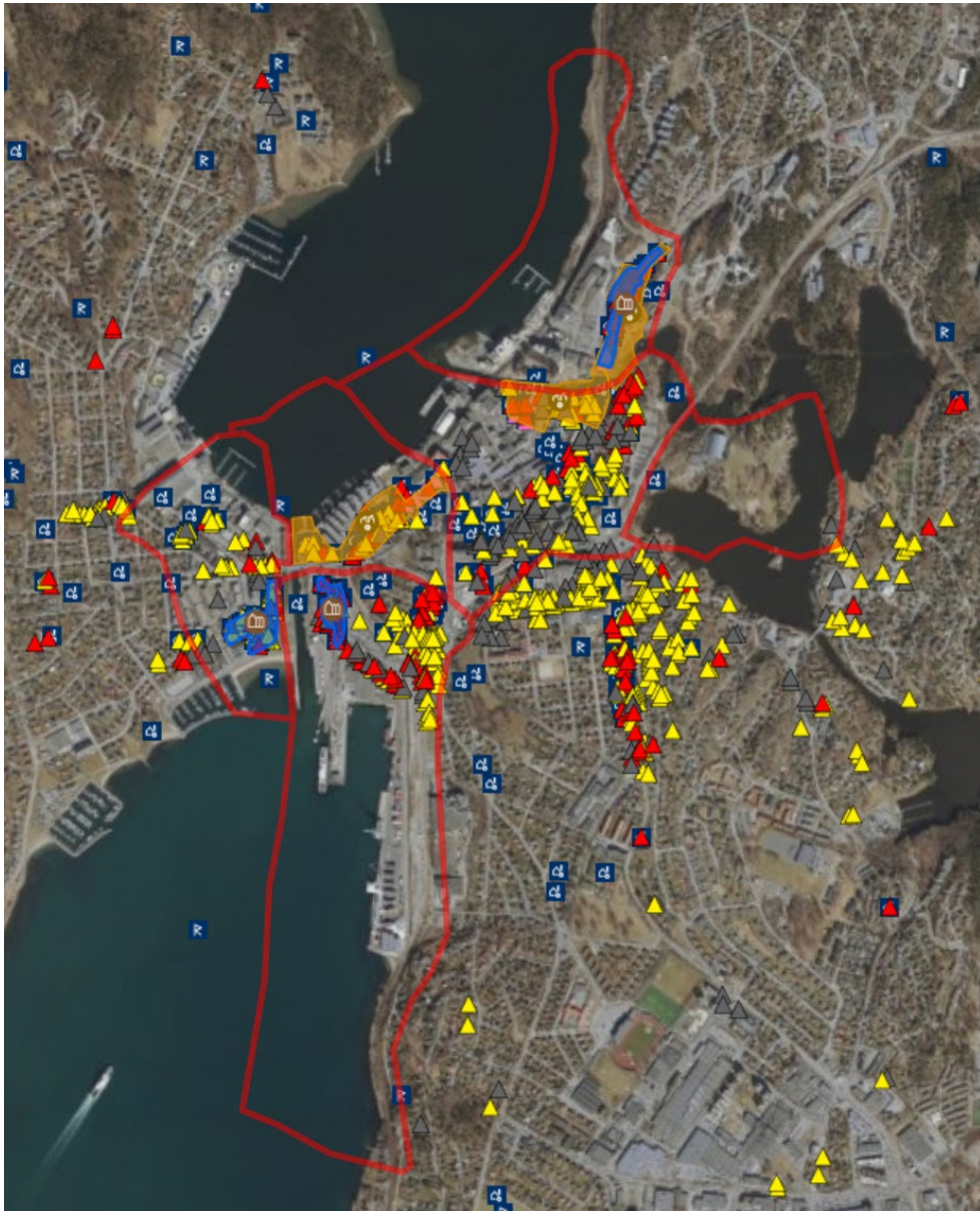
Innen utredningsområdet er 2 områder avsatt til Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Dette er Moss verk, Moss Møllebyen og Moss Storgata. Områdene ligger sentralt, og er knyttet til industrihistorie, og historiske sentrumsområder.

Innen utredningsområdet finnes over 15 vedtaksfredete bygninger, herunder bygninger tilknyttet Jernverket, Møllebyen, bebyggelse i Storgata og Tollboden. Et område ved Sjøbadet er automatisk fredet, der er det gjort løsfunn. Det finnes også flere automatisk fredete kulturminner under vann, skipsfunn både i Værlebukta og i Mossesundet.

En rekke kulturminner er vernet etter Plan- og bygningsloven. Disse ligger på ulike steder i utredningsområdet og omfatter bygninger og anlegg, veifar, torg og plasser, kanalen og Mosseelva med mer.

En rekke bygninger i utredningsområdet er kommunalt listeført og SEFRAK-registrert.

I utredningsområdet ved Jernverket og ved Kanalen finnes verneverdige tette trehusmiljøer og brannsmitteområder.



Figur 6-10 Kartlagte friluftslivsområder med delområdene (røde linjer) til utredninger for kommundelplanen

6.3 Verdi, påvirkning og konsekvens

6.3.1 Delområde 1

Delområde 1 - Jeløy							
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi			
▲							
<p>Dagens situasjon: Området ligger på vestsiden av Moss sentrum, på Jeløya, vest for Kanalen. Her finnes sentrumsbebyggelse med næring/industri og boligområder. Det er flere grøntområder, parker og strender i området.</p> <p>Den bevaringsverdige bebyggelsen i området har i hovedsak vokst frem organisk langs veifar og havn, og er i hovedsak oppført i siste halvdel av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. På Vestre Kanalområde er et helhetlig kulturmiljø bevart, ved Moss verft er bebyggelsen noe mer spredt. Bebyggelsen i delområdet består av sentrumsbebyggelse i tre og mur, med næringslokaler, boligbebyggelse i tre og mur, bebyggelse tilknyttet industri og havnevirksomhet, samt Kanalen og Kanalparken. Den bevarte industribebyggelsen tilhører blant annet tidligere Moss verft som var i drift fra 1870 til 1987.</p> <p>Kulturminnene i området er i hovedsak regulert til bevaring eller kommunalt listeført. Et område ved kanalen er oppført som verneverdige tette trehusmiljø. I området finnes flere store eldre trær, flere av dem er sannsynligvis plantet.</p> <p>Begrunnelse for verdi: I delområdet finnes et helhetlig bevart trehusmiljø, med innslag av bygårdsbebyggelse i mur, som er vurdert til å ha regional og lokal betydning. Videre finnes spredt og dels godt bevart boligbebyggelse i tre og industribebyggelse tilknyttet verftet med lokal verdi. Kanalen er verdifull som teknisk kulturminne og området inkludert Kanalparken og Sjøbadet er en svært verdifull del av byutviklingshistorien.</p> <p>Delområdet er samlet vurdert til å ha middels verdi.</p>							
Påvirkning							
Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet		
1	▲						
	<p>Begrunnelse: Utbyggingsalternativet legger opp til begrensede endringer sammenlignet med 0-alternativet for fagtema kulturarv. I utbyggingsalternativet vil hensynssone H_570 utvides noe til å omfatte Verftsgata 2, noe som styrker vernet av denne sentrale bygårdsbebyggelsen i mur fra tidlig 1900-tall ved Helgerødgata. Flere regulerte gatestrekninger i bystrukturen på Moss Verft er tatt ut av utbyggingsalternativet. Om gatestrekningene bebygges vil dette kunne svekke opplevelsen av den historiske bystrukturen noe.</p> <p>Tiltakets påvirkning er samlet vurdert til å være ubetydelig endring.</p>						
Konsekvens							
Utbyggingsalternativ	+++ / +++++	+ / ++	0	-	--	---	----
1	▲						
	Ubetydelig miljøskade (0)						

6.3.2 Delområde 2

Delområde 2 - Havneområdet							
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi			
▲							
<p>Dagens situasjon: Området ligger på øst og sørsiden av Moss sentrum, øst for Kanalen og Verlebukta. Det består av havneområder, tett og spredt forstads-/villabebyggelse med bolig, samt noe næring/forretning. Nord i området ligger Moss jernbanestasjon. Det er enkelte grøntområder spredt i området. Flere kvartaler øst for stasjonen er revet for å sikre areal til ny jernbane.</p> <p>Den bevaringsverdige bebyggelsen i området har i hovedsak vokst frem langs veifar og havn, og er i hovedsak oppført i fra første halvdel av 1800-tallet og frem til midten av 1900-tallet. Byområdet Værlesanden lå fram til 1840 utenfor bygrensen, men ble innlemmet i byen i 1841. Området forbandt Jeløy og Moss fram til 1855, men mye av bebyggelsen forsvant da kanalen ble gravd ut. Bebyggelsen på Værlesanden består i dag av blandet forstadsbebyggelse i tre og mur, i hovedsak brukt til boligformål.</p> <p>Moss stasjon, oppført 1878, er en bygning i pusset tegl, med historistisk stiluttrykk. Langs Værlegata ligger eldre blandet forstadsbebyggelse i tre og mur. De fleste bygningene er oppført i perioden 1830-1850. Like ved ligger Thorneløkka, som ble lagt ut til eneboligområde i 1930. Flere av tidens mest kjente arkitekter som Nicolay Beer, Frithjof Reppen og Kirsten Sinding Larsen har tegnet hus her. Hele området er bygget ut i om lag samme tidsperiode i funksjonalistisk stil og jugendstil. Byområdet Nyquistbyen som tidligere lå sør for Værlegata er nylig revet. Her lå tidligere flere kvartaler med eldre trehusbebyggelse fra 1800-tallet.</p> <p>Kulturminnene i området er i hovedsak regulert til bevaring eller kommunalt listeført. Et område ved kanalen er oppført som verneverdige tette trehusmiljø. I området finnes flere store eldre trær. En liten del av Kanalparken er bevart ved Kanalbroa. Værlegata er del av Pilegrimsleden.</p> <p>Begrunnelse for verdi: I delområdet finnes et helhetlig bevart trehusmiljø ved Værlesanden, med innslag av bygårdsbebyggelse i mur, som er vurdert til å ha regional og lokal betydning. Ved Værlegata finnes et godt bevart bymiljø med blandet forstadsbebyggelse, fra tidlig 1800-tall og fremover som har regional og stor lokal betydning. Thorneløkka er et godt bevart villaområde med bygninger i jugend- og funksjonalistisk stil. Moss stasjon er et godt bevart og tidstypisk jernbaneanlegg, hvor verdien er knyttet til anlegget sentrale rolle i samferdsels- og byutviklingshistorien.</p> <p>Kanalen er verdifull som teknisk kulturminne og området inkludert bevart del av Kanalparken og havneområdet er en svært verdifull del av byutviklingshistorien.</p> <p>Delområdet er samlet vurdert til å ha middels verdi.</p>							
Påvirkning							
Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet		
1	▲						
	<p>Begrunnelse: Utbyggingsalternativet legger opp til noen endringer sammenlignet med 0-alternativet. I utbyggingsalternativet vil hensynssone H_570 gjelde for området ved Værlesanden med unntak av et lite område i sør som tas ut. For området ved Værlegata og Thorneløkka videreføres hensynssone H_570. Utbyggingsalternativet svekker til en viss grad det formelle vernet av deler av Værlesanden.</p> <p>På store deler av området er det lagt hovedformål bebyggelse og anlegg. Dette i påvente av pågående prosesser i området. Fire reguleringsplaner er opphevet. Det pågår flere planprosesser for byutvikling rundt stasjonen, ny RV 19 og havneområdet som er i tidligfase. Utbyggingsalternativet, med det nye uavklarte hovedformålet, den noe reduserte hensynssonen og opphevelsen av eksisterende planer medfører stor grad usikkerhet knyttet til planens påvirkning på eksisterende kulturminner og kulturmiljø i området. Basert på foreliggende informasjon vurderes at usikkerheten utbyggingsalternativet medfører vil gi negativ påvirkning på kulturminner og miljø i området.</p> <p>Tiltakets påvirkning er samlet vurdert til å være: Forringet</p>						
Konsekvens							
Utbyggingsalternativ	+++ / +++++	+ / ++	0	-	--	---	----
1	▲						
	Noe miljøskade (-)						

6.3.3 Delområde 3

Delområde 3 Sentrumskjernen Vest							
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi			
▲							
<p>Dagens situasjon: Området utgjør vestre del av Moss sentrum og omkranser Storgata, Rådhusgata og Fleischer Brygge. Området består av sentrumsbebyggelse, noe nærings- og kulturbebyggelse, rådhuset, byparken, kanalen og kanalbroen, samt den gamle Tollboden. Langs Mossesundet ligger det moderne boligblokker.</p> <p>Den bevaringsverdige bebyggelsen i området har i hovedsak vokst frem langs veifar og gater, herunder Storgata og Rådhusgata, og er i hovedsak oppført fra slutten av 1700-tallet og frem til midten av 1900-tallet.</p> <p>Storgata er et sentralt gateløp som inngår i tilknytningen mellom den gamle Kongeveien og Jeløya. Moss ble ladested i 1560 og det er grunn til å anta at byen var lokalisert til dette området. Gateløpet er i dag preget av bebyggelse av vekslende alder og funksjon. Eiendommene ned mot Mossesundet hadde historisk sett tilgang til sjøen med brygger og sjøboder og flere var byboliger for kjøpmannsborgerskapet; Maxegården og Hafnergården er oppført på henholdsvis slutten av 1700-tallet og rundt midten av 1800-tallet. Vogtgården [Chrystiegården] er oppført på midten av 1700-tallet. Lenger ned i Storgata finnes flere godt bevarte bygårder fra 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet i mur og tre, med ulike arkitektoniske uttrykk. Dette omfatter blant annet Grand hotell og Tivoli Kino. Ved kanalen ligger Tollboden som ble bygget i 1859. Arkitekt var Heinrich Ernst Schirmer, en av samtidens mest toneangivende arkitekter. Kanalbroen ble oppført i 1957 som klaffebro med kontrolltårn som er bevart i dag.</p> <p>Rådhusgata er også en av byen gamle hovedgater. Her finnes bebyggelse fra ulike tidsepoker. Her ligger flere funksjonalistiske bygårder, herunder Parkgården fra 1933, Parkteateret fra 1939 og Moss Lysverkers administrasjonsbygning fra 1957. I øst ligger Rådhusparken som ble etablert mot slutten av 1800-tallet og Rådhuset som ble oppført 1974, og tegnet av arkitekt Jan Janssen. Flere av kulturminnene i området er vedtaksfredet. Dette omfatter Maxegården, Hafnergården, Vogtgården langs Storgata og Tollboden ved Kanalen. I tillegg er flere kulturminner regulert til bevaring og/eller kommunalt listeført, dette gjelder bygårder i Storgata og Rådhusgata og selve kanalen som teknisk kulturminne. Vogtgårdens hage, samt rådhuset og parken er ikke gitt formelt vern. Området ved Storgata er av Riksantikvaren oppført som Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.</p> <p>Begrunnelse for verdi: I delområdet, langs Storgata, finnes et helhetlig bevart miljø av tidligere byboliger for kjøpmannsborgerskapet. Ved kanalen ligger den godt bevarte Tollboden. Dette kulturmiljøet har nasjonal og stor regional betydning. Lenger ned i Storgata og langs Rådhusgata er det flere godt bevarte bygårder av regional og lokal betydning. Rådhusparken inngår som en del av denne helheten. Området, som har stor tidsdybde, har hatt en sentral rolle for by- og handelsutviklingen i Moss. Gatetraseen i Storgata 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 representativ helhet i tid og rom med hensyn på byens historie.</p> <p>Kanalen er verdifull som teknisk kulturminne inkludert Tollboden og havneområdet er en svært verdifull del av byutviklingshistorien.</p> <p>Delområdet er samlet vurdert til å ha stor verdi.</p>							
Påvirkning							
Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet		
1	<p style="text-align: center;">▲</p> <p>Begrunnelse: Utbyggingsalternativet legger opp til noen endringer sammenlignet med 0-alternativet. For området ved Storgata og Rådhusgata videreføres hensynssone H_570 som vist i 0-alternativet med unntak av S6, Rådhusgata 3, tidligere Moss Lysverkers administrasjonsbygg (nå Mitt hotell), som tas ut. Det karakteristiske bygget har ingen vernestatus, men har arkitektoniske kvaliteter som er representative for sin tid. Bygget er planlagt revet og S6 gis økte kotehøyder på inntil 8 meter. Økte byggehøyder kan gi en viss negativ påvirkning på opplevelsen av tilliggende park og bevaringsverdige bebyggelse.</p> <p>Utbyggingsalternativet medfører økte kotehøyder på 4-6 meter på S7 og S8. Dette vil medføre negativ påvirkning på tilliggende fredete kjøpmannsgårder av nasjonal verdi. S7 og S8 ligger relativt nær den fredete bebyggelsen og den tilliggende Chrystiehagen, som er sårbar for økte høyder og volum på ny bebyggelse.</p> <p>Samlet økning av kotehøyder på bebyggelsen i området kan negativt påvirke opplevelsen av byen og by-silhouetten, særlig sett fra Mossesundet og Kanalen. Graden av påvirkning avhenger av endelige høyder, volum og materialvalg på bebyggelsen. Tiltakets påvirkning er samlet vurdert til å være: Noe forringet</p>						
Konsekvens							
Utbyggingsalternativ	+++ / +++++	+ / ++	0	-	--	---	----
1	▲						
Noe miljøskade (-)							

6.3.4 Delområde 4

Delområde 4 Sentrumskjernen Øst					
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi	
▲					
<p>Dagens situasjon: Området utgjør østre del av Moss sentrum og omkranser Kongens gate, Skoggata, Dronningens gate og Heinrich Gerners gate. Området består av sentrumsbebyggelse, noe nærings- og kulturbebyggelse, Moss kirke, industri og havnebebyggelse, Mossesundet og Møllebyen.</p> <p>Den bevaringsverdige bebyggelsen i området har i hovedsak vokst frem langs Mosseelva, og langs veifar og gater, herunder Kongensgate og Dronningens gate.</p> <p>Nord i området ligger Mosseelva. Mossefossen ble trolig utbygget på 1100-tallet, og de første vandrevne sagene som er kjent i Norge, lå i fossen rundt år 1530. I 1661 oppgis antall sagbruk til 36 og antall møller til 12. Bygningsmiljøet som i dag er kjent som Møllebyen, ble reist i perioden 1850-1920. Her var mølleindustrien sentral, men det også vært sagbruk, brenneri- og bryggeri-, tekstil-, margarin- og gjærindustri her. Her ligger store industribygg i teglstein, bygårder i pusset mur og trehus av ulik størrelse. Den eldste bygningen i området, Gudegården er datert til 1698 og ligger i et godt bevart kulturmiljø sammen med bl.a. Gernergården og tidligere Folkets hus om ble oppført i første del av 1800-tallet.</p> <p>Kongens gate er en av byens gamle hovedgater og en viktig historisk ferdselsåre. Gaten utgjorde en del av Fredrikhaldske Kongevei og var hovedveien i retning Sverige frem til 1960. Her finnes bebyggelse oppført etter siste bybrann i 1881. Her ligger Elefantapoteket som ble oppført i 1883, Bankgården som ble gjenoppbygget omtrent samtidig og Basarbygningen oppført 1883. I samme område finnes en rekke bevarte murgårder og trehusbebyggelse i ulik alder, størrelse og utforming. I området ligger flere funksjonalistiske bygårder.</p> <p>Dronningens gate er en sentral handlegate som ble anlagt på begynnelsen av 1800-tallet. Gaten ble gågate i begynnelsen av 1970-årene. Langs gaten ligger blandet bygårdsbebyggelse fra flere tidsepoker, herunder murgårdsbebyggelse og nyere forretningsbebyggelse fra midten av 1900-tallet og fremover. Vest i gaten ligger Moss kirke som ble oppført i 1861 i nygotisk stil. I området ligger også middelskolen oppført 1882, idrettens hus oppført (1939) og nyere undervisningsbygg. Helt syd i området ligger området Kransen, med Kong Carl Johans hospital, oppført 1851, og eldre bygårdsbebyggelse datert til slutten av 1700-tallet.</p> <p>Nordøst i området ligger området Bjerget som ble bebygd på begynnelsen av 1800-tallet. Grosserer David Chrystie sr., kjøpte eiendommene og leide bort grunnen til boligtomter. De som slo seg ned her, arbeidet på bedriftene rundt fossen. I løpet av 25 år var det tett med hus i Bjerget.</p> <p>Flere av kulturminnene i området er vedtaksfredet. Dette omfatter Gernergården og tidligere Folkets hus med flere. I tillegg er flere kulturminner regulert til bevaring og/eller kommunalt listeført, dette gjelder en rekke bygninger i Møllebyen, selve Kongens gate, Øvre Torg og Vincent Buddes plass, samt bygårdsbebyggelse i sentrumsområdet. Området ved Møllebyen er av Riksantikvaren oppført som Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.</p> <p>Begrunnelse for verdi: I Møllebyen finnes et bevart kulturmiljø av tidligere industribebyggelse som har inneholdt møller, vannverk, bryggeri, brenneri og kraftanlegg. I samme miljø er det bevart boliger for både industriherrene og arbeiderne. Kulturmiljøets sammensetning og lesbarhet gjør at Møllebyen rommer både industrihistorie og sosialhistorie. Mange av bygningene har fått nye funksjoner uten at dette foringer opplevelsen av kulturmiljøet. Dette kulturmiljøet har nasjonal og stor regional betydning.</p> <p>Langs Kongensgate og Dronningens gate er det flere godt bevarte bygninger av regional og lokal betydning. Av de mest sentrale er apoteket, bankbygningen, basarbygningen, middelskolen og kirken.</p> <p>Området har flere separate kulturmiljø med stor tidsdybde, som har hatt en sentral rolle for industri, by- og handelsutviklingen i Moss. Kongens gate og Dronningen gate utgjør viktige historiske ferdselsårer som har vært sentrale for byens utvikling.</p> <p>Delområdet er samlet vurdert til å ha stor verdi.</p>					
Påvirkning					
Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
1	▲				
	<p>Begrunnelse: Utbyggingsalternativet legger opp til diverse endringer sammenlignet med 0-alternativet. Hensynssone H_570 som vist i 0-alternativet videreføres i hovedsak.</p> <p>Utbyggingsalternativet medfører økte kotehøyder på 4 meter på S15. Dette vil medføre noe negativ påvirkning på tilliggende fredet bebyggelse tilhørende Møllebyen. S15 ligger relativt nær den fredete bebyggelsen som er sårbar for økte høyder og volum på ny bebyggelse.</p> <p>Utbyggingsalternativet medfører økte kotehøyder på 6-7 meter på S27. Dette vil medføre noe negativ påvirkning på tilliggende fredet bebyggelse tilhørende Møllebyen og Kongens gate. Videre vil utbyggingsalternativet medføre økte kotehøyder på 2-8 meter på S25 og S32. Dette vil medføre en begrenset negativ påvirkning på tilliggende verneverdig bebyggelse.</p>				

	<p>Utbyggingsalternativet medfører økte kotehøyder på opptil 10 meter på o_OP5. Dette vil medføre negativ påvirkning på tilliggende verneverdig bebyggelse med bl.a. Kong Carl Johans hospital. O_OP5 ligger nær den verneverdige bebyggelsen som er sårbar for økte høyder og volum på ny bebyggelse.</p> <p>Samlet økning av kotehøyder på bebyggelsen i området kan negativt påvirke opplevelsen av Møllebyen, området ved Kongens gate og ved Kong Carl Johans hospital. Graden av påvirkning avhenger av endelige høyder, volum og materialvalg på bebyggelsen.</p> <p>Tiltakets påvirkning er samlet vurdert til å være: Forringet</p>						
Konsekvens							
Utbyggings- alternativ	+++ /++++	+ /++	0	-	--	---	----
1	▲						
	Betydelig miljøskade (--)						

6.3.5 Delområde 5

Delområde 5 - Verket					
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi	
▲					
<p>Dagens situasjon: Området utgjør nordre del av Moss sentrum og omkranser gaten kalt Verket fra Mosseelva og nordover. Området består av tidligere industribebyggelse som brukes til næring, boligbebyggelse og kulturbebyggelse.</p> <p>Den bevaringsverdige bebyggelsen i området har i hovedsak vokst frem langs Mosseelva, ned mot Mossesundet og langs gata Verket.</p> <p>Moss Jernverk ble opprettet i 1704 i nær tilknytning til Mosseelva. I nærheten ble det opprettet et brukssamfunn for arbeiderne med bl.a. egen skole. Dette skyldes at arbeiderne fikk bygge boliger på industrivirksomhetens eiendom. Her finnes omtrent 20 arbeiderboliger som ble oppført fra 1730-årene og fremover. Boligene ble bygget med bruk av slaggstein, et biprodukt fra jernverket, i grunnmurene. De fleste av boligene kjennetegnes av at de er små og rødmalte med hvite gerikter. To bygninger skiller seg derimot ut, disse er av murstein og pusset slaggstein.</p> <p>I nærheten av arbeiderboligene ble det bygget en ny hovedbygning for industriherrene ved jernverket i 1778 av brødrene Jess og Bernt Anker. Her hadde kong Christian Frederik residens i Norge under de diplomatiske diskusjoner og forhandlinger med den svenske Carl Johans utsending sommeren 1814. Forhandlingene ble etter hvert til dokumentet Mossekonvensjonen. Bygningen ble etter disse begivenheter kalt Konventionsgården.</p> <p>Selve jernverket var etablert mellom gata Verket og Mossebukta. Verket ble nedlagt i 1870-årene. Området verket lå på, ble i 1875 overtatt av emballasjefabrikken Peterson, inntil driften ble nedlagt i 2012. Fabrikkområdet utvikles i dag til med bolig, hotell og næring. Enkelte fabrikkbygninger fra Cellulosefabrikken er bevart i området, herunder flere teglsteinsbygninger.</p> <p>Langs Mosseelva finnes flere teknisk og industrielle kulturminner. Dette omfatter bl.a. anlegg knyttet til elva og vannkraften, inkludert fossen i området. Her er brokonstruksjoner i stein i både Store og Lille bro. Det er spor av steinmurer fra gamle møllekonstruksjoner og spor etter tømmerrenne under Storebro.</p> <p>Ett av kulturminnene i området, Konventionsgården er vedtaksfredet. I tillegg er flere kulturminner regulert til bevaring og/eller kommunalt listeført, dette gjelder om lag 20 arbeiderboliger langs gata Verket og Mosseelva. Dette området er av Riksantikvaren oppført som Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.</p> <p>Begrunnelse for verdi: Ved Verket finnes et homogent bevart miljø av tidligere bebyggelse tilknyttet Moss verk. Kulturmiljøets sammensetning og lesbarhet gjør at området rommer både industrihistorie, sosialhistorie og historie knyttet til begivenhetene omkring anerkjennelsen av Norge som egen stat i 1814. Mange av bygningene er godt bevart, og er fortsatt i bruk som bolig. En sentral del av kulturmiljøet er de bevarte tekniske og industrielle kulturminnene langs Mosseelva, inkludert steinhvelvsbroa Storebro. Samlet har kulturmiljøet nasjonal og stor regional betydning.</p> <p>Området har stor tidsdybde, og har hatt en sentral rolle i industri og byutviklingen i Moss. Gata Verket og Smaalensbanen utgjør en viktig historisk ferdselsåre som har vært sentrale for byens utvikling.</p> <p>Delområdet er samlet vurdert til å ha stor verdi.</p>					
Påvirkning					
Utbyggings- alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet

1	▲
	<p>Begrunnelse: Utbyggingsalternativet legger opp til begrensede endringer sammenlignet med 0-alternativet. Den nåværende jernbanetraseen reguleres til hovedvei sykkel, noe som anses som positivt.</p> <p>Tiltakets påvirkning er samlet vurdert til å være ubetydelig endring.</p>
2	▲
	<p>Begrunnelse: Utbyggingsalternativet legger opp til begrensede endringer sammenlignet med 0-alternativet. Den nåværende jernbanetraseen reguleres til hovedvei sykkel, noe som anses som positivt.</p> <p>Tiltakets påvirkning er samlet vurdert til å være ubetydelig endring.</p>
Konsekvens	
Utbyggings-alternativ	<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> +++ /++++ + /++ 0 - -- --- ---- </div>
1	▲ Ubetydelig miljøskade (0)
2	▲ Ubetydelig miljøskade (0)

6.3.6 Delområde 6

Delområde 6 - Nesparken					
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi	
▲					
<p>Dagens situasjon (kort beskrivelse av fagrelevant informasjon): Delområdet består hovedsakelig av Nesparken, et friluftslivsområde med idretts- og svømmehall.</p> <p>Trafostasjonen ved inngangen til Nesparken er et teknisk industrielt kulturminne fra 1920 tegnet av arkitekt Thorvald Astrup. Bygningen har et nyklassisistisk stiluttrykk.</p> <p>Nesparken ble åpnet 16. mai 1954. Moss kommune kjøpte Neset i nedre Vansjø i 1949. Parkområdet hadde blitt brukt til beiteområde og nøddyrking under krigen og sto igjen steinete med mye terreng. Det var skoleinspektør Oddgeir Hagen-Viskum og bygartner Karl Viggen som foreslo å gjøre området om til friområde. 1950 ble det utlyst en idékonkurranse hvor arkitekt Odd Østby sammen med landskapsarkitekt Morten Grindaker gikk av med seieren. Det var ikke mangel på ideer om hva parken skulle benyttes til. Alt fra konserter, dansegulv, lekeplass for barna til fornøylespark etter konseptet på Liseberg. Og ikke minst et svømmestadion. Ja selv en zoologisk hage ønsket rådmannen seg. Bortsette fra tivoli og den zoologiske hagen ble det aller meste gjennomført.</p> <p>Arbeidet med å drenere området ble utført på dugnad av medlemmer i byens foreningsliv. Parken ble åpnet 16. mai 1954. Parkrestauranten ble anlagt i 1957 og et friluftsteater i 1964. I flere år var også Arnebakken en viktig del av Nesparken om vintrene. Mossehallen ble bygget i 1970. Parkrestauranten forfalt i mange år, bl.a. fordi den var konstruert med delvis åpent tak. Den er nå totalrenovert som Rundhuset.</p> <p>I delområdet finnes ingen kulturminner med vernestatus.</p> <p>Begrunnelse for verdi: I delområdet finnes et by- og folkeparkanlegg fra midten 1950-tallet. Parkens hovedutforming og elementer slik som den tidligere friluftrestauranten er bevart. Mossehallen er en tidstypisk idretts- og svømmehall med et i hovedsak bevart eksteriør. Samlet har kulturmiljøet regional og lokal betydning. Ved inngangen til parken finnes en godt bevart og tidstypisk trafo-stasjon med en synlig beliggenhet.</p> <p>Delområdet er samlet vurdert til å ha noe verdi.</p>					
Påvirkning					
Utbyggings-alternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
1	▲				
<p>Begrunnelse: Tiltaket medfører ingen endringer.</p>					

Konsekvens							
Utbyggings- alternativ	+++ /++++	+ /++	0	-	--	---	----
1	▲						
	Ubetydelig miljøskade (0)						

6.4 Konklusjon

Verdi:

Moss er en tradisjonsrik kystby med historie knyttet til sjøfart, industri, land- og skogbruk og historie knyttet til etableringen av det selvstendige Norge i 1814. Byen ligger som sentralt knutepunkt i et viktig historisk område i Osloregionen.

Innen planområdet, som utgjør Moss sentrum, finnes kulturminner av nasjonal, regional og lokal betydning. De største verdiene er i hovedsak konsentrert langs Storgata fra Kanalen og opp til og med Møllebyen og bebyggelsen knyttet til Moss Verk. I øvrige områder finnes et mer blandet bymiljø med i kulturminner av regional og lokal betydning. Verdiene er særlig knyttet til kulturmiljøene ved Vestre Kanalområde, Værlesanden, området ved jernbanestasjonen, området ved kirken og området ved Øvre torg og Basaren.

Påvirkning og konsekvens av tiltaket:

Utbyggingsalternativet medfører størst endring, og får størst påvirkning og dermed konsekvens, i delområde 2, 3, 4 og 5, sammenlignet med 0-alternativet. I disse delområdene legges det til rette økt fortetting og økte byggehøyder i områder med store verneverdier. Dette gjelder særlig områdene langs Storgata, herunder S7 og S8, områdene ved Møllebyen, herunder S15 og S27 og området o_Op5 som ligger sør for Moss kirke. Videre vil utbyggingsalternativet i område for bebyggelse og anlegg (BA) ved havna og Moss stasjon medføre en større usikkerhet for påvirkning og konsekvens knyttet til kulturminneverdiene enn 0-alternativet.

Utbyggingsalternativet medfører svekket vern av noen bygninger, herunder i S6, hvor hensynsonen tas ut ved Moss Lysverkens administrasjonsbygg fra 1957.

I de øvrige delområdene 1 og 6 medfører utbyggingsalternativet begrensede endringer og dermed begrenset påvirkning og konsekvens.

Utbyggingsalternativet viderefører i all hovedsak hensynssone H_570 som vist i 0-alternativet. Enkelte steder utvides hensynssonen, slik som ved Verftsgata 2.

Samlet økning av kotehøyder på bebyggelsen i planområdet kan negativt påvirke opplevelsen av byen og by-silhouetten, særlig sett fra Mossesundet og Kanalen. Graden av påvirkning avhenger av endelige høyder, volum, utforming og materialvalg på bebyggelsen.

Alternativer		0-alternativet	Et eller flere alternativer	
Vurderinger			Alternativ 1	Alternativ 1B
Konsekvens for hvert delområde	Delområde 1	0	Ubetydelig miljøskade (0)	
	Delområde 2	0	Noe miljøskade (-)	
	Delområde 3	0	Noe miljøskade (-)	
	Delområde 4	0	Betydelig miljøskade (--)	
	Delområde 5	0	Ubetydelig miljøskade (0)	Ubetydelig miljøskade (0)
	Delområde 6	0	Ubetydelig miljøskade (0)	
Avveininger	Begrunne høy/lav vektlegging av enkelte delområder	Videreføring av dagens planlagte situasjon	Ny kommunedelplan-utbyggingsalternativet	
	Samlede virkninger		(-)	(-)
Vurdering av samlet konsekvens for kulturarv	Samlet konsekvensgrad	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
	Begrunnelse	Medfører at eksisterende sentrumsplan videreføres.	Utbyggingsalternativet får større konsekvens enn 0-alternativet. Utbyggingsalternativet medfører størst endring, og får størst påvirkning og dermed konsekvens, i delområde 2, 3, 4 og 5, sammenlignet med 0-alternativet.	Samme vurdering som i alternativ 1.
Rangering	Rangering	1	2	2
	Begrunnelse for rangering og hvilke alt som er like/ulike	0-alternativet vurderes å i større grad ivareta fagtema kulturarv.	Alternativ 1 vurderes å i mindre grad ivareta fagtema kulturarv.	Alternativ 1B vurderes å i mindre grad ivareta fagtema kulturarv.

6.5 Ev. forslag til tiltak og ev. krav til KU ved regulering

- Innenfor hensynssone H_570 bør ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan og settes krav om konsekvensutredning eller fagrapport for fagtema kulturarv.
- Ved utredning for fagtema kulturarv vil sentrale tema være tilpasning av høyder, volum, samt form, farge og materialvalg på bebyggelse og anlegg.
- Tiltak som berører kulturminneverdier, bør avklares med kulturminnemyndigheten i en tidlig fase.
- Økte byggehøyder setter store krav til analyser av skyggevirkning for opplevelsen av kulturminner og miljø. Det bør derfor kreves 3D visualisering av tiltakets skyggevirkning for ulike deler av året, slik at det er mulig å vurdere tiltakets konsekvenser for bygningsmiljøer, gateløp, parker og plasser.

7 Kilder

- 1881.no
- Digitalt Museum: [DigitaltMuseum](#)
- Kommunedelplan for kulturminner:
- [Kulturminneplan Moss kommune 2017-2029.pdf \(adobe.com\)](#)
- Sentrumsplanen kommunedelplan for Moss sentrum 2025-2026 Grunnlagsdokument, kulturminner og kulturmiljø: [07Kulturminner og kulturmiljø Grunnlagsdokument sentrumsplan 20141201_lr.pdf \(adobe.com\)](#)
- Store Norske Leksikon