

# Utviklingsprosjekt

## Kvartal C10/ F2 i Moss sentrum

### BAKGRUNN

Det tas utgangspunkt i sentrumsplanens mål og strategier, og i Husbankens idéer om sosial boligbygging og boligutbygging i by.

Det er utpekt et egnet kvartal hvor kommunen er grunneier. Kvartalet er delvis bebyggt med offentlig bebyggelse som kan omdisponeres til andre formål. Kvartalet har også ledige ubebygde arealer hvor ny supplerende bebyggelse kan reises.

Dette gjør området meget egnet til et studie-prosjekt som har stor overføringsverdi:

- Tilpassing av ny bebyggelse til eksisterende verneverdig bebyggelse.
- Rehabilitering og bruksendring/ ombygging/ tilbygging av eksisterende bebyggelse.
- Forme og avsette egnede og gode utomhusarealer.
- Kombinert prosjekt bolig, barnehage – fellesarealer både ute og inne.
- Opplegg for god tilgjengelighet/ integrering i byens samlede kommunikasjons-system.
- Fokus på estetikk, helhetlig planlegging og kunstnerisk utsmykning (Kunstbyen Moss)



### Arealer og utbyggingspotensiale

Hentet fra sentrumsplanen:

Omr.	Tomte-areal	Bebyggt areal	Ute-areal	Eksist. BYA	Tillatt BYA	Max byggehøyde, kote	Kote terreng	Anslått max. utnyttelse	Anslått ledig utnyttelse
<b>C10</b>	7822	1945	5877	25%	50%	44 mot Vogts gate og Fr. Nansens gt 52 mot Skolegata 40 mot Løkkegata	30-32	19555	9830
<b>F2</b>	2311	1096	1215	47%	50%	40	31	3467	179
<b>SUM</b>	<b>10.133</b>	<b>3.041</b>	<b>7.092</b>					<b>23.022</b>	<b>10.009</b>

## Krav til PARKERINGSDEKNING

Hentet fra sentrumsplanen

**Service, tjenester:** 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal. 2 plasser for ansatte pr. service-/tjeneste-enhet.

**Bolig:** 4-5 roms leilighet: 1 plass pr. leilighet

3 roms leilighet: 0,8 plass pr. leilighet

2 roms leilighet: 0,6 plass pr. leilighet

1 roms hybler og omsorgsboliger: 0,3 plass pr. leilighet/ hybel

For fellesprosjekter/ samarbeid mellom flere bedrifter/ næringsdrivende kan kravene reduseres med 25-50% ved dokumentert sambruk/ fungerende fellesløsninger.

For omfattende tilbygg/ påbygg til eksisterende bygningsmasse, slik at tiltaket samlet sett blir å regne som hovedombygging, regnes gammelt og nytt areal sammen i arealberegningen for fastsettelse av parkeringskravene. Kravene gjøres også gjeldende ved bruksendring.

Parkering skal fortrinnsvis lokaliseres i kjeller/ under marknivå. Der bygning for parkeringsformål (P-hus) blandes med annet byggeformål, tillates parkering ikke etablert i 1.etg./ gatenivå. Ved rene P-husprosjekter/ parkeringsanlegg over flere plan, skal 1.etasjes fasader og arealer som vender mot gate benyttes til handels- eller næringsformål (bortsett fra kjøreadkomst til P-anlegget).

**PARKERING I D-OMRÅDENE:** For småhus (ene- og tomanns-boliger) skal parkering skje på egen grunn i form av avmerket plass eller garasje/ car-port (skal fremgå av situasjonsplan ved byggemelding). For mellomstore bygninger (3-8 boenheter) skal det være et felles garasje-/ parkerings-anlegg. For større bygninger (9 eller flere boenheter) skal innendørs parkeringsplan inngå som del av boligprosjektet. Dette kan eventuelt godkjennes løst i samarbeid med nærliggende innendørs boligparkeringsanlegg (fellesprosjekt eller avtale).

## MULIGHETER og IDÉER

Det ligger til rette for å opparbeide et godt skjermet uteoppholdsrom for beboerne i boligprosjektet, gjennom at det tas utgangspunkt i en karré-messig utbyggingsform for kvartalet. Deler av uteområdet bør kunne benyttes av barnehagen på dagtid, og tilrettelegges for slik bruk. Det må velges løsninger som hindrer interessekonflikter.

Det bør legges særlig aktsomhet og arbeid i å få frem gode og gjennomtenkte bygningsmessige, organisatoriske og estetiske løsninger, for å få et lavest mulig konflikt-nivå. Forhold som støy og ulike prioriteringer/ preferanser beboerne imellom må ivaretas. Det kan for eksempel være interessekonflikter mellom studenter med behov for fest og moro ut i de små timer, og trøtte småbarnsforeldre, selv om begge behov er legitime og forståelige.

Parallelt med byggeprosjektet må det arbeides med et samordnet system for drift og vedlikehold, ansvarsforhold, vaktmestertjeneste, fellesordninger og kjøreregler. Med høy kvalitet på uteområdet vil også beboerne være interessert i å holde dette i hevd, og verne om det. Tiltak som felles vaskekjeller, felles boder/ oppbevaringsplasser/ loft, sykkelparkering og garasjeanlegg/ hobbyrom/ verksted, møterom og lignende, vil være en berikelse, og et tilbud som vil gjøre beboerne mer sammensveiset. Alt dette vil være arenaer hvor en vil møtes daglig eller med jevne mellomrom. Det kan for eksempel tenkes at hele eller deler av barnehagen på kveldstid kan benyttes som møterom eller for organisert hobby-/ klubbaktivitet.

Med en rekke slike funksjoner innarbeidet i prosjektet, vil den enkelte bolig/ leilighet kunne reduseres noe i areal, fordi lagringsbehov, vasking etc. løses utenfor selve leiligheten.

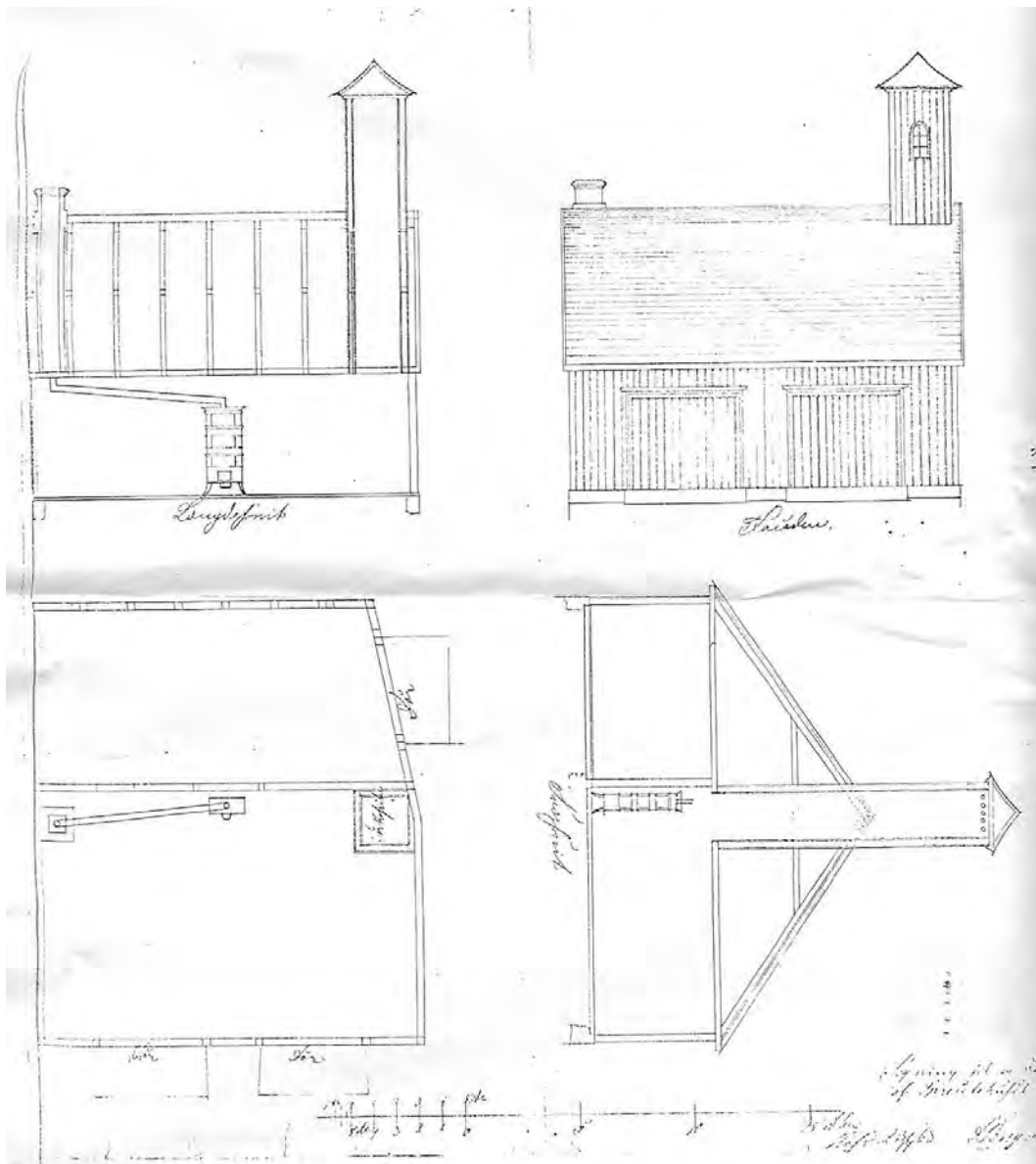
## VERNEVERDIG BEBYGGELSE

Som grunnlag for prosjektet er det innhentet opplysninger og gjort vurderinger av eksisterende bebyggelse i kvartalet. Brannstasjonen, Pikeskolen og Skarmyra skole er bygninger som tenkes bevart og innarbeidet i prosjektet. Resterende uthusbebyggelse, gymsalen og garasjene tenkes fjernet for å gi plass til ny boligbebyggelse i kvartalet.

### BRANNSTASJONEN

Eksisterende bygning for brannstasjon er tenkt gitt nytt innhold som barnehage. Bygningen er relativt spesiell, med et tårn. Dette gir spennende muligheter for en spesiell identitet for denne barnehagen i byen. Selve omformingen av bygningen fra brannstasjon til barnehage tenkes også gjort med nennsomhet, slik at tidligere funksjon fortsatt skal være lesbar.

Bygningen anses som verneverdig, og er antagelig ca. 125 år (i hvert fall i sin nåværende form), siden Moss Brannvesen feirer 125-årsjubileum i år. En trebygning som var benevnt sprøytehus, ble i 1825 flyttet fra Vincents Buddes plass til Kirkeparken. I 1876, ble det så flyttet til nåværende sted, og den opprinnelige bygningen ble påbygget (tårnet) og tilbygget (sidefløyene). I østfløyen lå stallene. I annen etasje var det bolig for brannfolk. Bygningen er ikke i så god teknisk stand, og beskrives som trekkfull. Det må påregnes omfattende restaurerings-arbeider i forbindelse med ombyggingen.



Opprinnelig bygning, før den ble flyttet.



Det eldste garasjebygget med 3 brannporter/ garasjer kan eventuelt vurderes benyttet som "inngangsportal" til kvartalet (mot sentrumskjernen), eller eventuelt fjernet, dersom bearbejdet utbyggingsprosjekt viser at dette vil være en fordel. Huser i dag treningsrom i 2.etg. (tidligere verksted) for brannfolkene. Resterende bakgårdsbebyggelse forutsettes fjernet.

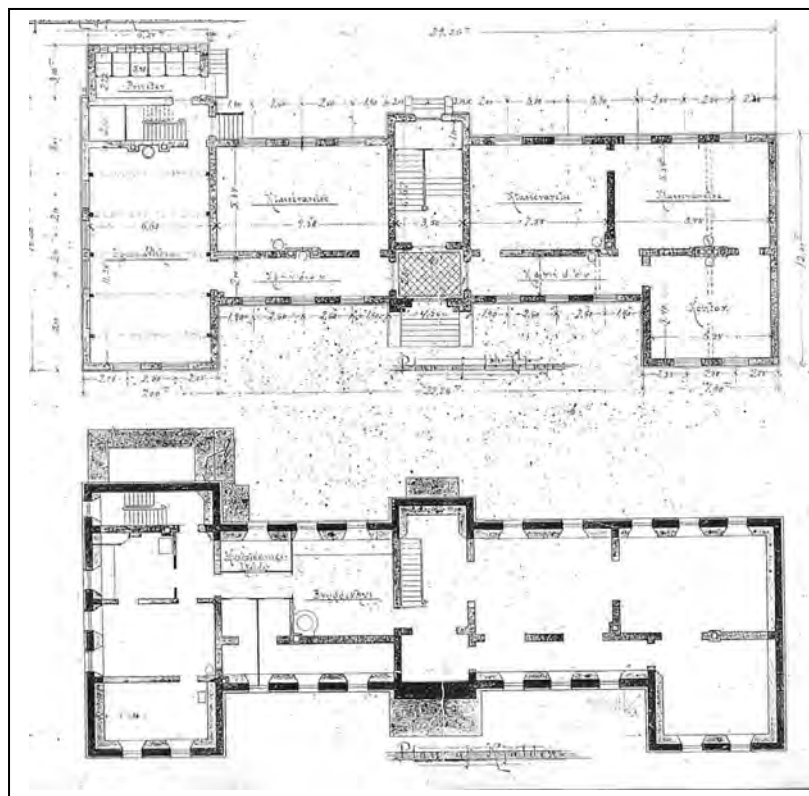


Det nyeste garasjebygget anses ikke å ha noen form for verneverdi, og forutsettes erstattet med en ny bygning tilpasset nytt innhold. Første etasje er fra 1937, og annen etasje ble påbygget i 1963. Med beliggenhet mellom to verneverdige bygninger, og med frontfasade ut mot trafikkert riksveg/ hovedtrafikkåre gjennom Moss sentrum, blir dette en relativt krevende formgivingsoppgave for ny bebyggelse.



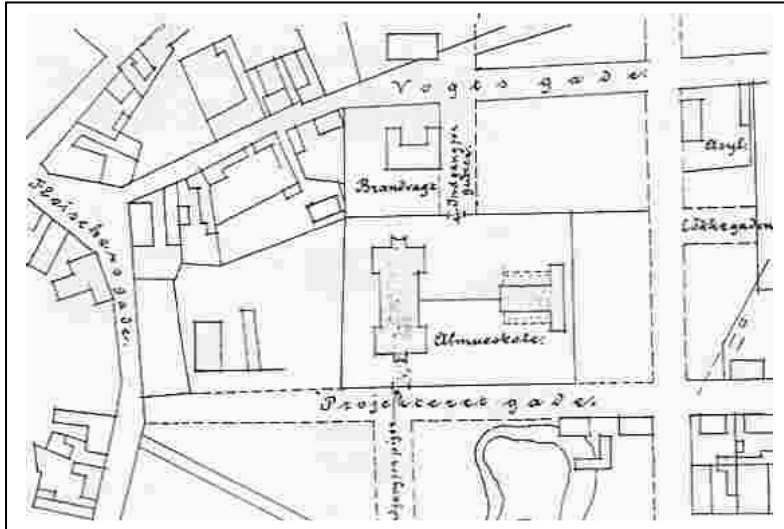
## PIKESKOLEN

Hjørnebygget Vogts gate / Fritjof Nansens gate (tidligere Moss Middelskole for Piger) er tegnet 1888. På et situasjonskart fra 1889 er den enda ikke inntegnet, mens Brandvagten er inntegnet. I 1935 ble tegnesalen på loftet omdisponert til Moss tekniske aftenskole.



Bygningen anses som verneverdig. Den står for tiden tom, men har tidligere huset skolekontoret og Musikkskolen. Omgjøring til kommunale kontorer har vært vurdert. Det ble da konkludert med store ombyggingskostnader i forbindelse med dette, og dette ble derfor ikke gjennomført (ventilasjonsanlegg, uegnede planløsninger, ikke heis). Det er bare en sløysal i 3.etg som i dag benyttes av Skarmyra skole. Bygningen har en meget god beliggenhet i forhold til utpekt gang- og sykkelssystem i sentrum. Det bør i dette bygget antagelig innpasses fellesfunksjoner/formål som ikke er for ømfintlig for støy fra veg-anlegget. Ut over eventuelle støy-stopp-vinduer, kan det bli noe vanskelig og ressurskrevende å støyisolere denne fasaden fullt ut.

## SKARMYRA SKOLE



Eksisterende skolebygning for Skarmyra skole anses også som verneverdig. Bygningen ble tegnet i 1889 og het da Moss Almueskole. Midt i skolegården lå da en gymnastikksal, med priveter (utedoer) for gutter og jenter. Skolegården var delt på midten med et gjerde i øst-vest-retning som traff midt på gymnastikkalen. Gutter hadde adkomst fra Vogts gate forbi brannstasjonen, mens "Indgang for piger" lå mot "projekteret gade" (Løkkegata).

Bygningen har en tidstypisk identitet, og fremstår som relativt ruvende og massiv. Bygningen har store likhetstrekk med tilsvarende skolebygninger i de øvrige Østfoldbyene.

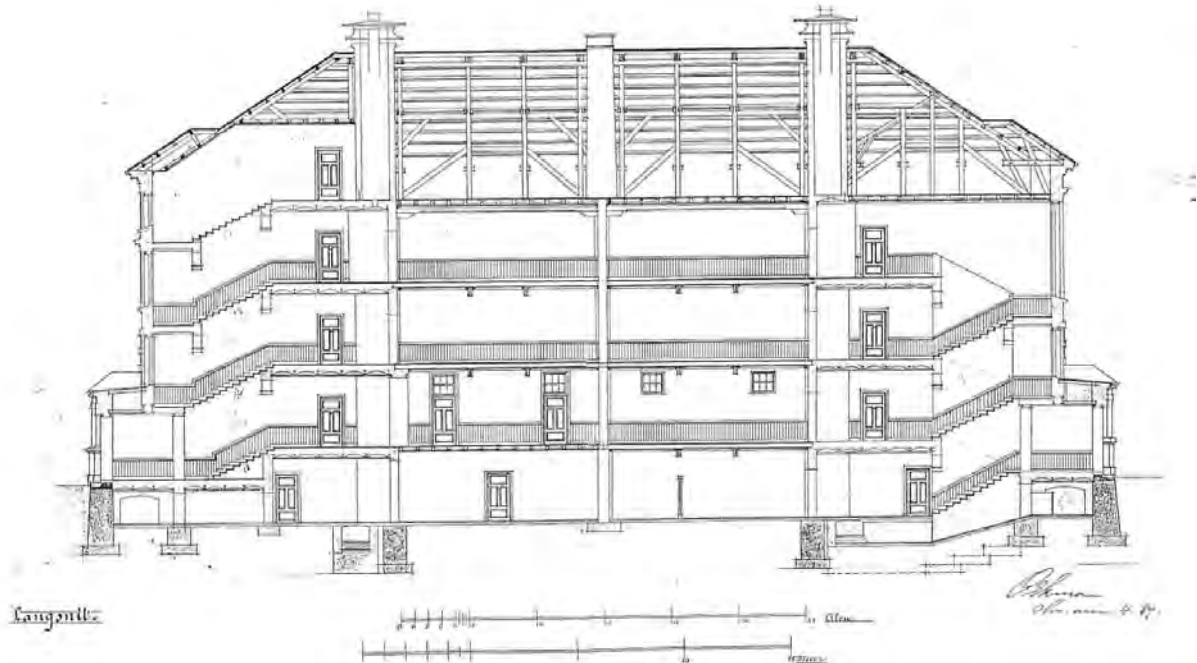


*Skolebygningen sett fra gårdsrommet/ skolegården.*

Bygningen har en relativt sluttet form, med avsluttet valmet takform. Trappehusene ligger i hver ende/ gavl. Vinduene er i relativt dårlig forfatning, og utvendig puss skaller av. Bygningen har brukbar innvendig standard. Store takhøyder.

Nyere gymnastikksal (15-20år gammel) er oppført i skolegården, og er en bygning i 1 etasje med kjeller (tekniske rom og tilfluktsrom som benyttes til garderobe/ dusj.) Denne ligger noe uegnet til i forhold til tiltent ny bruk av kvartalet, og bør antagelig saneres i den forbindelse.

### Moss Almue-skole.



### **GENERELT**

Ny bebyggelse må innpasses i forhold til den eksisterende verneverdige bebyggelsen, men må fremstå i et klart moderne formspråk som uttrykk for vår egen tid. Bebyggelsen kan bestå av en del ungdomsleiligheter med hovedvekt på 2-3 roms leiligheter (1. trinn på boligstigen), med relativt rimelig inngangsbillett (nøktern standard). Det kan også være en andel tiltent enslige forsørgere som er 2-3 roms leiligheter. Det kan også vurderes om det kan innpasses en andel familie-boliger (4-5 roms). Dette med å få inn både barn, ungdom og voksne i prosjektet, gjennom et differensiert tilbud av boliger, vil være fordelaktig for miljøet og identiteten. Tilretteleggingen for barn vil kunne bli spesielt god, siden det er tenkt kombinasjon med barnehage og sambruk av ute-arealer. Dette må være ett av få steder i sentrum som kan sies å være særlig egnet for småbarnsforeldre.

### **NY LØSNING**

I forslag til løsning er det tatt utgangspunkt i at Skarmyra skole må få ligge fritt, som en selvstendig bygning. Denne bygningen har en bred midtkorridor, med store trappeløp i hver ende (gavl). Rommene ligger mot øst og vest. Bygningen er i 5 etasjer, inkludert loft og kjeller. Ved å innarbeide takvinduer, og eventuelt arker, kan også loftsetasjen benyttes. Bygningen har en grunnflate på 910 m<sup>2</sup>, hvorav trappene hver seg er på 50 m<sup>2</sup>. Dette gir et bruttoareal på ca. 4.000 m<sup>2</sup> ekskl. trapper.

Brannstasjonen med tilliggende garasje er beholdt for omdisponering til barnehagebygging. I tillegg forutsettes denne tilbygget med ny bygning der tidligere branngarasjer lå. Bygningen må utformes slik at den utgjør en støyskjerm mot Vogts gate (Rv-19). Barnehagens uteareal ligger dermed skjermet, mot syd, og kan innhegnes slik at barna får trygge forhold. Brannstasjonen med garasje er i 2 etasjer, og har grunnflate på 394 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse mot Vogts gate er tenkt oppført i tre etasjer, med mellombygg i 1 og 2 etasjer.

Totalt blir dette ca 1.850 m<sup>2</sup> bruttoareal, som delvis kan benyttes til barnehage. Pr. avdeling kan regnes 18 barn. En 3-avdelings barnehage (54 barn) bør som et minimum ha 400 – 450 m<sup>2</sup> bruksareal. Dermed blir det ca. 1.400 m<sup>2</sup> som kan benyttes til andre formål her. Avsatt uteareal til barnehagen er på 880 m<sup>2</sup>, og i tillegg kommer 200 m<sup>2</sup> grøntareal mot Vogts gate (det kan også vurderes å sette av ytterligere 400-500 m<sup>2</sup> evt. som sambruksareal, slik at anbefalt norm på 6 x inneoppholdsareal kan oppfylles).

Pikeskolen har en grunnflate på 425 m<sup>2</sup>, og er på to etasjer + loft og kjeller, i alt 1.700 m<sup>2</sup> brutto.

Samlet gir dette et bygningsmessig bruttoareal mot Vogts gate på 3.550 m<sup>2</sup>, men noe av dette er som nevnt kjeller- og loftsarealer med mindre bruksverdi.

Skarmyra skole	910
Brannstasjonen	394
Ny bebyggelse Vogts gate /Rv-19	292
Pikeskolen	425
Ny bebyggelse Fr.Nansensgt – Løkkegata	3147
<b>TOTALT</b>	<b>5.168</b>

Oversikt bebygd areal

Tomteareal 10.133 m<sup>2</sup>, BYA=51%

Den tungste delen av ny bebyggelse er plassert langs Løkkegata og Fridtjof Nansens gate. Denne er formet som bygningsvolumer knyttet sammen av gangarealer, som kan være glassoverdekte klimatiske soner, hvor det også kan innarbeides fellesarealer. Det er også innarbeidet en indre bygning, som bidrar til å definere en diagonal gjennom kvartalet. Det ligger her store muligheter til å arbeide videre med halvprivate soner og fine gårdsrom. Dette bygningskomplekset anses som viktig å skape en klart definert byvegg mot Fridtjof Nansens gate, for å avgrense gaterommet som flyter ut ved kvartalet med Statens hus (åpen parkeringsplass og bygning som ikke følger bymessig kvartals-struktur.

Nye bygninger tenkes oppført i 3 – 3,5 etasjer, med kjeller. Dette gir 7.476 m<sup>2</sup> brutto (ekskl. kjeller) , + 2935 m<sup>2</sup> fellesarealer/ korridorer (3 - 3,5 etg). Kjellerarealet blir på 3.147 m<sup>2</sup> brutto. Parkeringsdekning vil ligge på 0,8 – 0,6 – 0,3 pr boenhet, avhengig av boligtype. Nedkjøring til P-kjeller tenkes foreløpig fra Løkkegata. Det indre gårdsrom er på 4.660 m<sup>2</sup> (inkl. barnehagearealet). I tillegg kommer noe tomteareal mellom bygninger og fortau.

<b>Arealoversikt bruttoareal, alle etasjer, kjellere og loft medregnet</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Skarmyra skole, inkl. loft og kjeller (5 etg.) ekskl. trapperom	4050
Brannstasjonen, 2 etasjer	788
Ny bebyggelse Vogts gate /Rv-19, inkl. kjeller	1062
Pikeskolen, 2 etg. + kjeller + loft	1700
Ny bebyggelse Fr.Nansensgt – Løkkegata 3 - 3,5 etg. + kjeller	13588
<b>TOTALT I KVARTALET, gammel og ny bebyggelse</b>	<b>21.188</b>

Dette tilsvarer en tomteutnyttelse TU = 209%, når kjeller og loft regnes med. Ser man bort fra kjellere og loft (5.609 m<sup>2</sup>), blir det en mer reell TU, som da ligger på 154%.



## SITUASJONSPLAN



Ny bebyggelse mot Fridtjof Nansens gate og Løkkegata. Ny bebyggelse mellom brannstasjonen og Pikeskolen.



### Anslag over antall boliger i kvartalet

På bakgrunn av ovenstående er det nedenunder gjort en del regne-eksempler, for å få en viss oversikt over hva potensialet kan være for kvartalet. Dette er selvsagt avhengig av leilighets-typer og –størrelser, og må ikke benyttes som eksakte tall. Dette vil først fremkomme ved endelig prosjektering. Som det fremgår under, kan det tas utgangspunkt i noe rundt 200 boliger, fordelt på hybler, leiligheter og familieboliger.

	Leiligheter	Hybler
Skarmyra skole, inkl. loft Kjeller benyttes til fellesrom, boder etc.	16 (32)	24 (0)
Pikeskolen, 2 etg. + loft Kjeller benyttes til fellesrom, boder etc.	3	12
Ny bebyggelse Vogts gate /Rv-19 (delvis barnehage)	0	12
Ny bebyggelse Fr.Nansensgt – Løkkegata 3 - 3,5 etg. + kjeller	76	48
<b>TOTALT I KVARTALET, gammel og ny bebyggelse</b>	<b>95</b>	<b>96</b>

Mer detaljert beskrivelse for hvordan tallene er fremkommet følger nedenunder:

### **SKARMYRA SKOLE**

NB ! Vurderingene er gjort på bakgrunn av gamle tegninger og vindusplasseringer. De angitte arealer er bruksareal (skillevegger og yttervegger regnes ikke med), slik at tallene ikke direkte lar seg sammenligne med bruttoarealene som er angitt i tabeller over med bruttoareal.

Alt.1: Pr.etasje: 4 leiligheter på 65 m<sup>2</sup>, 4 leiligheter på 50 m<sup>2</sup>. Gang og trapper 175 m<sup>2</sup>.

Alt.2: Pr. etasje: 4 leiligheter på 65 m<sup>2</sup>, 2 hybler på 33 m<sup>2</sup>, 4 hybler på 30 m<sup>2</sup>, Gang og trapper 175 m<sup>2</sup>.

### **PIKESKOLEN**

Skolen kan benyttes til leiligheter, men bør på grunn av beliggenhet mot riksveg vurderes gitt annet innhold. Vurderingene er gjort på bakgrunn av gamle tegninger og vindusplasseringer. De angitte arealer er bruksareal (skillevegger og yttervegger regnes ikke med), slik at tallene ikke direkte lar seg sammenline med bruttoarealene som er angitt over.

Pr. etasje: Hybler på 33, 39, 43, 48 m<sup>2</sup> og Leilighet på 70 m<sup>2</sup>.

### **Ny bebyggelse Fr.Nansensgt – Løkkegata**

Pr. etasje: 6 boliger på 120 m<sup>2</sup> og 13 leiligheter på 85 m<sup>2</sup> og 16 hybler på 35 m<sup>2</sup>.