



Stenseth Grimsrud Arkitekter AS

[Jon.rongen@sgarkitekter.no](mailto:Jon.rongen@sgarkitekter.no)

Moss, 30.01.18

## **Innspill til varsel om oppstart av planarbeid – detaljregulering Bråtengata 64 – 66. Kommunens ref. 17/2864**

Vi viser til brev av 20.12.17, der det varsles oppstart av planarbeid for detaljregulering av Bråtengata 64 – 66.

Søndre Jeløy Vel er høringsinstans i prosessen, og ønsker med dette å komme med våre synspunkter og innspill til det varslede planarbeidet. I forbindelse med det varslede planarbeidet, har det vært arrangert et nabo-/beboermøte, og merknadene er basert på de mange innspill mottatt fra medlemmer av Søndre Jeløy Vel. Merknadsfristen er satt til 30.01.18, og vår uttalelse er fremsatt rettidig.

Det fremgår av forslagsstillers varselbrev at det legges opp til en blokkbebyggelse i opp til fem etasjer i tillegg til en delvis nedsenket underetasje, over en underjordisk parkeringskjeller. Blokkene skal plasseres i nord-sydlig retning. Nærmere utforming som høyder og volum på bebyggelsen, uteoppholdsareal, atkomstforhold, trafikkforhold m.v. er det ikke tatt konkret stilling til ennå. Forslagsstiller har imidlertid fremlagt en *mulighetsstudie* overfor kommunen, og det må antas at det er lagt føringer her for den videre plan for prosjektet. Merknadene i det følgende tar utgangspunkt i denne.

Søndre Jeløy Vel ønsker med dette å påpeke en rekke forhold som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet, og som er svært viktige for beboerne i området.

SJV stiller seg i utgangspunktet positiv til å legge til rette for at eiendommen transformeres til boligformål, men dette er selvsagt under forutsetning av at bebyggelsen på denne sentrale og eksponerte eiendommen blir nøye tilpasset strøkskarakteren og omkringliggende bebyggelse. Eiendommen Bråtengata 64 – 66 ligger i et område som i hovedsak preges av eneboliger, tomannsboliger og lav blokkbebyggelse. For beboerne i området er det viktig at planen legger opp til boligblokker som er visuelt tilpasset strøket, og som ikke stjeler kvaliteter som utsyn, utsikt, luft og lys fra øvrig bebyggelse i området.

Videre er det viktig å påpeke at aktuelle boligområde har fra før mye trafikk, og en så stor utnyttelse av eiendommen som det legges opp til her, vil medføre en ytterligere uheldig vekst i trafikken, både for boligområdet og for avvikling av trafikken over kanalbroen. Følger for trafikkavviklingen og trafiksikkerheten i området må derfor avklares nøye gjennom en trafikkanalyse.

Søndre Jeløy Vel  
Pb 1077

[post@sjv.no](mailto:post@sjv.no)  
[www.sjv.no](http://www.sjv.no)

1510 Moss



## 1. Hensynet til omgivelsene og strøkets karakter

Det fremgår av kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.6.4 at byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

Fra referatet fra forhåndskonferansen mellom kommunen og forslagsstiller ble nettopp følgende tema påpekt som viktige i planarbeidet:

- Estetikk
- Tilpasning til eksisterende bebyggelse og strøkets karakter
- Møtet med gatene rundt byggetomten
- Høyder
- Volum
- Trafikk/atkomst/parkering

For å kunne ta stilling til hva som er strøkets karakter og eksisterende bebyggelse, kan man ta utgangspunkt i flyfoto over området med inntegnet planlagt bebyggelse, som forslagsstiller selv har vedlagt mulighetsstudien. Omgivelsene som den nye bebyggelsen skal plasseres i, er preget av Søly terrasse og store villaer i sør, store villaer i nord og tre lave boligblokker på Vårli terrasse, Bråtengata 58, mot øst.

Illustrasjonen viser med all tydelighet at planlagte blokker har et volum og en høyde som er fremmed i strøkskarakteren, og som neppe kan sies å være rimelig tilpasset omgivelsene. De fire blokkene vil gi et massivt og ukjent uttrykk, og en plan som tillater en utbygging i denne størrelsesorden – vil medføre en svært negativ utvikling av strøkskarakteren.



*Søndre Jeløy Vel*  
*Pb 1077*

*1510 Moss*

*post@sjv.no*  
*www.sjv.no*



## 2. Nærmere om byggehøyder, topografi og volum

Mulighetsstudien viser en høydeangivelse på 29 moh for toppetasjen (6. etasje og 5 etasjer over nivået til Bråtengata). Dette vil bryte brutalt med stedets egenart og påvirke det estetiske uttrykket for større deler av Grimsrød.

Fra Syrinveien, som ligger i forkant av planområdet, vil planlagt bebyggelse innebære 6 etasjer. I skissen som ligger til grunn for behandlingen i TU og oppstartsmøtet, er det planlagt leiligheter i framkant av de skisserte blokkene mens det blir parkeringsplasser i bakkant i 1. etg. Syrinveien ligger på ca. 11 moh. Ingen del av bebygd areal vil være nedsunket sett fra Syrinveien.

Bråtengata, som ligger i bakkant av planområdet, ligger på ca 14 moh. En blokk på 5 etasjer over Bråtengata, vil innebære et bygg som reiser seg 15 m+ over gateplan.

Grimsrødjordet, som følger området bak planområdet, er svakt skrånende og fra Bråtengata til Albygaten i kvartalet bak, stiger terrenget kun med 4 m. Går vi ytterligere et kvartal i bakkant mot nord, så ligger Camilla Colletsgate kun 8 m over Bråtengt. Det innebærer at blokker på 5 etasjer vil være en estetisk støyende høyde for store arealer rundt (sideveis) og i bakkant av bebygd del av planområdet.

Blokker på 5 etasjer vil bli høyere enn Søly terrasse, som ligger i fremkant mot sjøen og ha en høyde på 15m+ over gatenivået i Bråtengt. 57. Planlagt blokkbebyggelse vil i liten grad være tilpasset stedets egenart og uttrykk. At en eller to etasjer blir trukket inn, vil kun ha visuell virkning for de som går langs veien og i mindre grad for bebyggelsen rundt og i bakkant.

Sølyalleen nord for Bråtengata har en vid og grønn alle. Ved kjøring, sykling eller gange ned alleen mot sjøen utgjør vestsiden av planområdet (Bråtengt 66 og Syrinvegen 5) et viktig visuelt åpent blikk og utsyn mot sjøen. En blokk som ligger helt i ytterkant av planområdet mot vest vil stenge for dette sentrale utsynet mot sjøen for alle som ferdes i området.

Medlemmene i SJV ønsker å understreke at en utbygging av planområdet til boligformål bør i stedet etter SJV sitt syn tilpasses i både volum og høyder slik at det kan gi et estetisk godt uttrykk og ikke oppleves som støyende. Både byggehøydene og volum med fire blokker, hvorav den ene plassert nærmest helt inn mot Sølyalléen i vest, virker støyende.

**Solforhold. Innsyn.** Med blokker i fem etasjer vil solforholdene endres dramatisk for de som bor både på sidene for blokkene og ikke minst beboere på Grimsrød i bakkant av blokkene. Gjennom vinterhalvåret vil solen ikke komme over høyden på femetasjes blokker i de to/tre kvartalene i bakkant av planområdet.

Det er vanskelig å forstå at en ikke vurderer andre bygningskropper enn bare blokker i et så stort planområde som i dag preges av eneboliger/tomannsboliger. Nyere utbygging i området har kun høyder på 2 etasjer. Det gjelder også utbyggingen av Bråtengata 58, Vårli terrasse, se nærmere under pkt. 3.



En høy blokkbebyggelse på 4 til 5 etasjer og takterrasser vil også gi et særskilt og uttidig innsyn til alle hus og hager i nærområdet.

**Utnyttelsesgrad og volum.** En realisering av et prosjekt i størrelse (høyder og volum) som mulighetsstudien angir, vil innebære en altfor stor utnyttelsesgrad av arealet som skal bebygges.

Siktelinjer i retning nord-syd blir viktig, men også gode grøntarealer i kombinasjon med boliger. Dersom en vurderer blokker slik mulighetsstudien viser, må antallet blokker reduseres til tre og høydene må reduseres for at ikke planområdet skal fremstå som en blokk med et massivt uttrykk som ikke er tilpasset områdets egenart. I mulighetsstudien ligger blokkene nord-syd og fyller hele lengderetningen (nord-syd) i planområdet for bebygd areal. Alle blokkene fyller til sammen hele planområdet for bebygd areal. Det innebærer at alt grøntarealet og luftflommer må ligge mellom de tenkte blokkene. Med en slik utbygging vil 4 blokker/lameller gi et for massivt uttrykk og gi et for stort boligvolum på planområdet.

Dersom reguleringen skulle legge opp til å bygge boliger/blokk helt ut i vestkant på planområdet mot Sølyalléen/Strandpromenaden, så bør den i alle fall ikke ha mer enn én etasje over Bråtengata, slik at den bevarer det myke preget slik vi ser det i dag. I tillegg vil det gi en myk overgang til bebyggelsen i det øvrige planområdet. Øvrig bebyggelse bør ikke overstige 2 etasjer over Bråtengata der den andre etasjen kan bli trukket noe inn.

### 3. Bebyggelsen på Vårli terrasse – Bråtengata 58

I Bråtengata 58, rett øst for planområdet, ligger Vårli terrasse, som er et boligprosjekt som SJV vil vise til som et vellykket prosjekt som er vel tilpasset strøkskarakteren og har bebyggelse med volum og høyde som er akseptable for øvrige beboere i området.

Også dette prosjektet hadde en forhistorie som har likhetstrekk med den massive utnyttningen av eiendommen i Bråtengata 64 – 66 som det her er lagt opp til. I 2007 ble det fremmet en reguleringsendring basert på et konkret utbyggingsprosjekt med kombinasjon blokk og rekkehus med en svært høy tomteutnyttelse på TU = 65 %. Planforslaget ble, etter massive protester fra nabolaget og høringsinstanser, heldigvis avvist fra våkne politikere og sendt tilbake med klare føringer om et revidert planforslag med langt lavere tomteutnyttelse på TU= 40 %. I 2011 ble det etter en lengre prosess nettopp vedtatt et utbyggingsforslag med langt lavere tomteutnyttelse. I dag er det oppført i henhold til reguleringsplanen tre hvite og moderne *lavblokker* med 2 etasjer mot Bråtengata og 3 etasjer (2 + U) mot syd og eksisterende bebyggelse langs Chr. Erichsensgate. Det ble fra kommunens side påpekt følgende:

*Utbyggingsforslaget er rimelig tilpasset omgivelsene som er preget av småhusbebyggelse i sør, store villaer i nord og blokk/lagerbebyggelse i vest. Samtidig hevdes at tomteutnyttelsen representerer en rimelig avveining mellom eldre åpne bebyggelse og dagens krav til foretting med høy utnyttelse i sentrumsnære strøk.*



Prosjektet på Vårli terrasse er anerkjent i området, og har også vunnet pris for god design og tilpasning til bygde omgivelser. Selv med disse kvalitetene, var utbyggers økonomiske fortjeneste god. SJV påpeker at tomten som nå skal reguleres, ligger rett øst for Bråtengata 58, og at strøket og omgivelsene er de samme som i 2011. Det er ikke grunnlag for å legge andre føringer til grunn for utnyttelsen av Bråtengata 64 – 66. Det er forhold av ressurs- og arealdisponeringshensyn som skal legges til grunn ved utnyttelsen av eiendommen, og ikke utbyggers ønske om maksimal økonomiske fortjeneste.

#### **4. Trafikkforhold**

SJV er bekymret for at nok en stor utbygging i området vil medføre en uheldig økning i trafikken. Aktuelle boligområde har fra før mye trafikk, og med en økning på 100 boliger slik det legges opp til i mulighetsstudien, vil dette medføre en kraftig vekst i trafikken, både for gjennomgangstrafikk i området og for avvikling av trafikken over kanalbroen. Sistnevnte er allerede i dag et kritisk punkt, og SJV påpeker at trafikkanalysen som må utarbeides i forbindelse med videre planprosess vurderer nøye hvilke følger trafikkøkningen vil ha, og om man ikke allerede i dag har nådd et kritisk punkt for videre større utbygginger på Jeløy før problemstillingen rundt dette er tatt hånd om.

#### **5. Parkering**

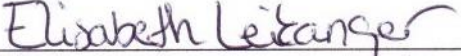
Det følger av kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.5.4 at for boliggrupper med mer enn 4 boenheter er kravet 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet i felles løsning. På beboermøtet ble det opplyst at det er planlagt 106 leiligheter og 70 garasjeplasser. Dette betyr at over 30 av leilighetene ikke vil ha tilgang på parkeringsplass. SJV påpeker at det ikke kan legges opp til en detaljreguleringsplan som strider med kommuneplanens bestemmelser om parkeringsdekning i så stor grad som dette. En så stor underdekning av parkeringsplasser vil medføre uheldig parkering i tilstøtende boligater, noe som allerede i dag er tilfelle. Parkering til boenhetene må finne sted på egen eiendom, og ikke belaste nrområdet ytterligere. Det er viktig at kommunen påser at de vedtatte parkeringsbestemmelser i overordnet arealplan følges, og at det ikke legges opp til en plan som bryter med viktige planforutsetninger som kommunen selv har bestemt at skal legges til grunn.



## 6. Oppsummering

Under henvisning til ovennevnte, ber SJV på vegne av sine medlemmer om at våre synspunkter og innspill til videre planarbeid og planprosess vurderes på en god og konstruktiv måte. Planområdet Bråtengata 64 – 66 har en svært sentral og eksponert beliggenhet på Søndre Jeløy, og det er maktpåliggende at utnyttelsen av eiendommen blir gjort på en forsvarlig måte. Kommunens målsetning om fortetning er viktig, men ikke for enhver pris og den skal helt klart ikke gå ut over eksisterende omgivelser på den uheldige måten det nå legges opp til. Bebyggelsens volum må reduseres kraftig, og ikke minst byggehøydene. Dette vil igjen føre til bebyggelse av bedre visuell karakter, ivaretagelse av omkringliggende bebyggelse, bedre og luftigere uteoppholdsarealer og mindre trafikk, noe som vil være av samfunnsmessig verdi og til varig glede for beboerne i området.

Med vennlig hilsen  
for styret i Søndre Jeløy Vel

  
Elisabeth Leikanger – styrets leder

Kopi:  
Moss Kommune  
[post@moss.kommune.no](mailto:post@moss.kommune.no)