



SJØHAGEN BRYGGE 2 HAVNEPROMENADE

Dialogmøte med Moss kommune 16.03.21. Rev. 01.06.21

Fra Reguleringsbestemmelser til Områdeplan for Kambo i Moss kommune, vedtatt i Moss bystyre 14.11.2016

7.3.2 O TU1-3 - Turdrag

Områder angitt som turdrag skal tilrettelegges for allmenn ferdsel og opphold langs sjøen.

Områdene skal ha fast dekke, og være allmentilgjengelige. Enhver form for fysiske eller andre former for barrierer mot ferdsel og opphold i disse områdene – fra både sjø og land – er forbudt.

Mellom bebyggelse og sjø skal bredden på opparbeidet turveg være minst 5 meter, målt fra kant vegg/privat areal til nærmeste kant kai mot sjø/areal for småbåthavn. I gjennomsnitt skal bredden på turvegen ikke være smalere enn 10 m.

Områder som i detaljreguleringsplan defineres som småbåthavn, og som ikke er offentlig tilgjengelig uten former for stengsel, regnes ikke med i arealet i den opparbeidede turvegen.

I området foran ikke-bebyggede arealer langs Stokkåsens vestsida kan turdrag opparbeides som brygge, fritthengende bro eller lignende. Dersom det for disse arealene viser seg vanskelig å tilrettelegge vegen på en trygg og skånsom måte kan turdraget legges over Stokkåsen. Dette avgjøres i forbindelse med detaljregulering.

Innsendt planforslag tilfredsstiller reguleringsbestemmelser til områdeplanen for Kambo. For å imøtekomme kommentarer vedr. bredder, har forslagsstiller i forbindelse med at saken ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn foreslått justeringer av bredden på turdraget gjennom planområdet. Ut i fra diskusjonen i PBT kom det frem at politikerne var bekymret for at gangbredden foran B1b, som er under bygging, er blitt for smal. Det er i den sammenheng mulig å utvide også bryggen foran B1b som er det smaleste punktet på turveien.

Det foreslås bla. å utvide promenaden foran BAH1 med 3 meter, da det er rom for dette i områdereguleringen. Promenaden vil med denne utvidelsen fortsatt ligge innenfor eksisterende steinfylling.

Nedtrapping mot nord langs BAH2 fjernes, samt at brygge/turvei utvides til 6,4 meter. I tillegg foreslås det at pollen justeres utover mot vest med 3 meter, - dette vil gi et større offentlig torg og redusere lengden på turvei nord for BAH2.

Plantefelt foran BAH1 og BAH2 vil bidra som en buffersone mellom det private og det offentlige. Ref. vedlagt skisse som viser forslag til justeringer med bredder på turvei/promenade.

Til sammenligning varier gangbredden på bryggen i Son fra 2,7m til 5m.

Bredde for ulike trafikantgrupper

iht. Statens veivesens håndbok V129 Universell utforming av veier og gater.

- Syklende: 75cm- 100cm med tilhenger
- Gående med barnevogn: 70cm (bredde varierer iht. byggforsk mellom 0,6m og 0,85m)
- Gående med ledsager eller førerhund: 120cm
- Rullestol: 90cm

Menneskers rekkevidde og plassbehov

Byggforsk blad 320.100

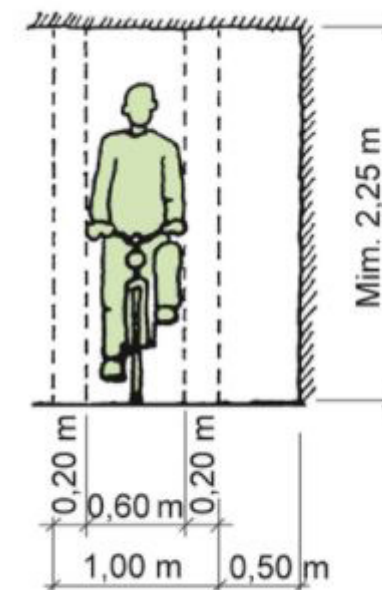


Fig. 34 Plassbehov for syklende

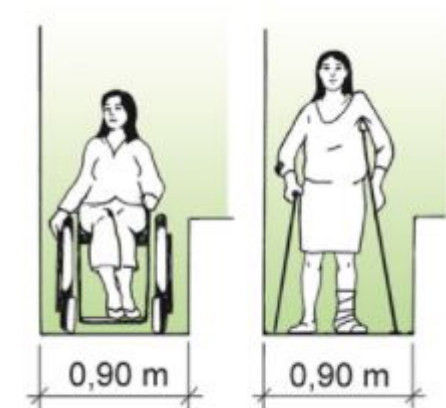


Fig. 42b minste anbefalte bredde for passasje

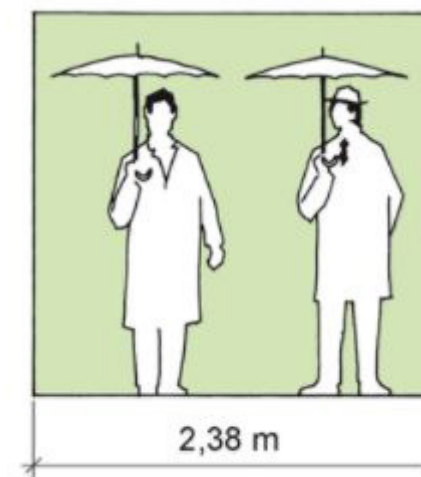


Fig. 33c Mål for personer med større plassbehov, for eksempel med yttertøy og/eller bagasje

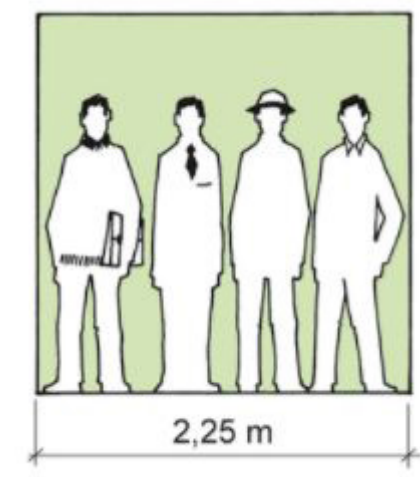


Fig. 33a Plassbehov for stående i uorganisert stilling

TIL SAMMENLIGNING:

KANALBYEN I KRISTIANSAND

Kanalbyen er en ny bydel i Kristiansand som skal romme 700 boliger, og er på den måten sammenlignbar med utbyggelsen på Kambo. Den nye bydelen ligger tett på sentrum og tilsvarende Kambo lages det en forlengelse av eksisterende turdrag gjennom område.

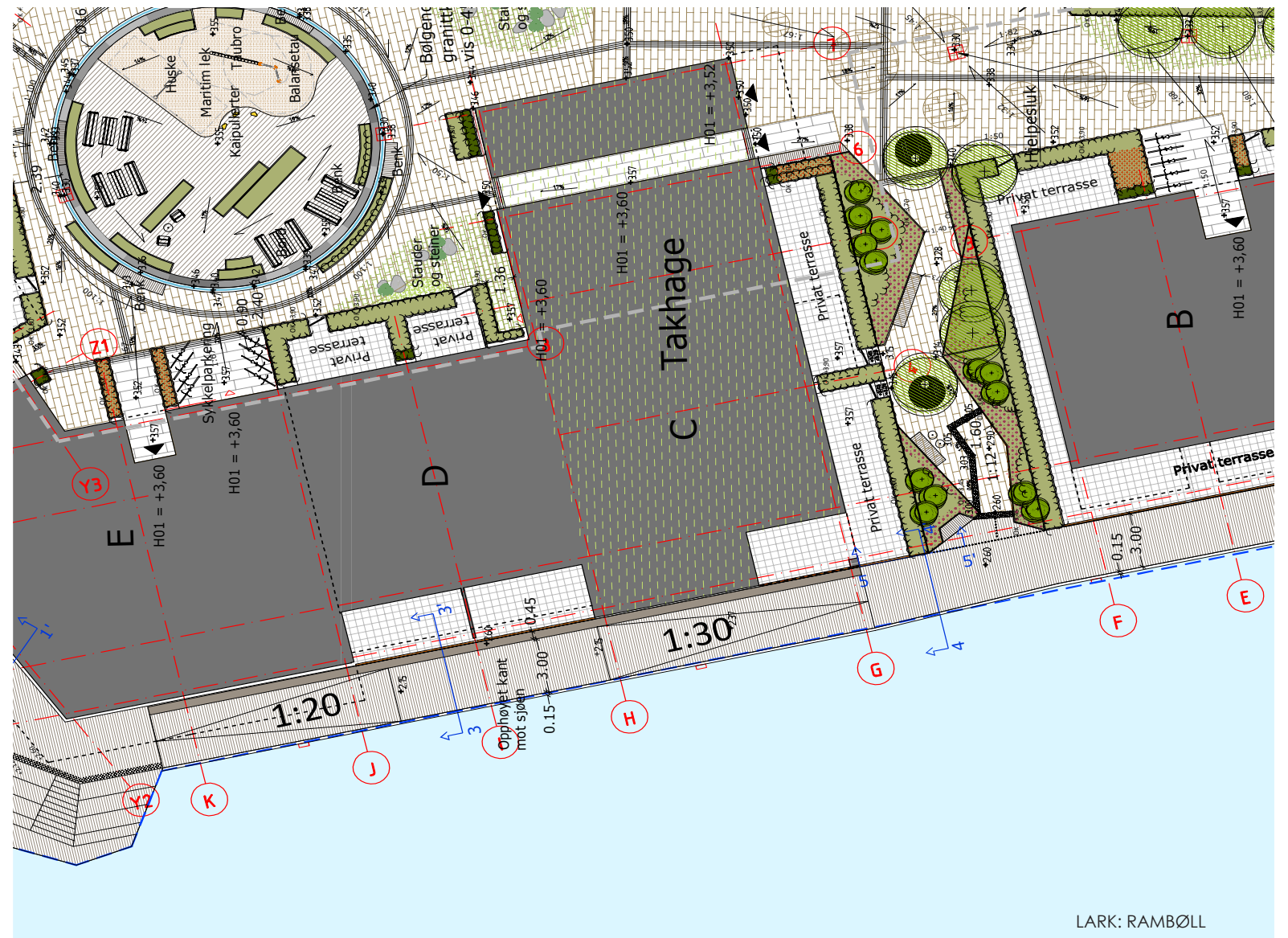
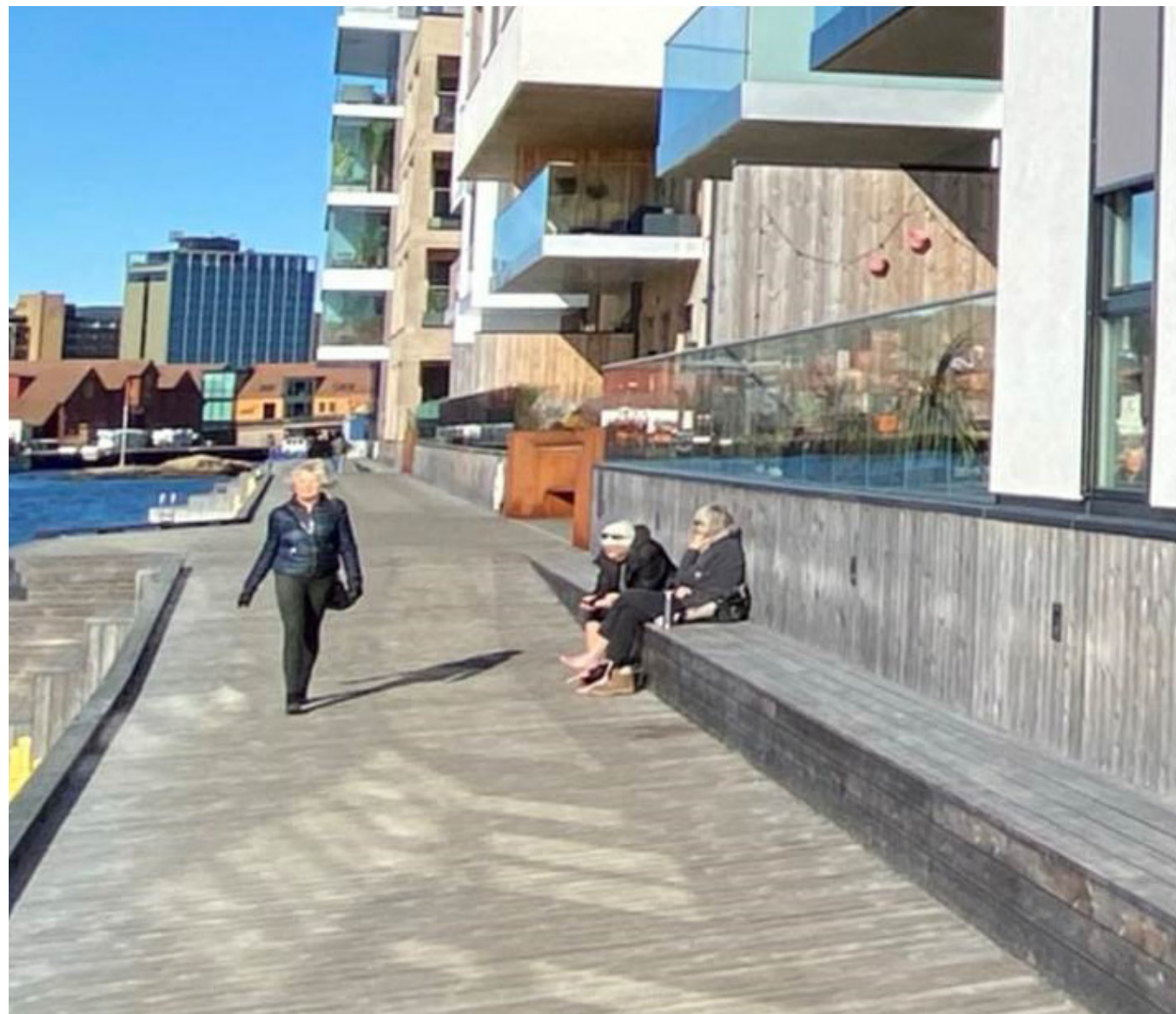
Fra LARK i Rambøll Gøril Mortensen (kanalbyen.no)

"Kanal- og havnepromenaden blir en forlengelse av dagens strandpromenade, og binder Kanalbyen sammen med resten av byen på en naturlig måte. Fordi det lages en direkteoppgang til Peisestua, vil Odderøya bli enda mer tilgjengelig for turgåere som kommer fra Kilden- og havneområdet. Dette er eksempler på konkrete grep som er tatt for å gjøre Kanalbyen mest mulig åpen og inkluderende. I tillegg til fokus på gode, offentlige uteområder, har selvfølgelig også fremtidige beboeres opplevelse av bydelen som sitt eget nabolag vært en viktig faktor"

Boliger og private uteoppholdsareal ligger tett på den nye havnepromenaden, hvor gangbredden iht. innsendt LARK plan måler 3 meter. I tillegg er det langs deler av fasaden en benk på 65cm



Bilde: kanalbyen.no



TIL SAMMENLIGNING:

SØRENGA I OSLO

Sørenga er en ny bydel i Oslo med 746 leiligheter. I tillegg til boligene ble det etablert et nytt og svært etterlenget badeområde i enden av utstikkeren.

Havnepromenaden gjennom Oslo skal ha en gjennomsnittsbredde på 20m, inkl. nedtrapping m/solrom, dobbelt så mye som regulert bredde på turdraget gjennom Sjøhagen Brygge. Bryggen trapper seg ned mot sjøen og skaper variasjon og ulike soner, tilsvarende det som er foreslått på Sjøhagen Brygge. Gangsonen på øverste nivå snevrer seg flere steder inn til 4 meter.

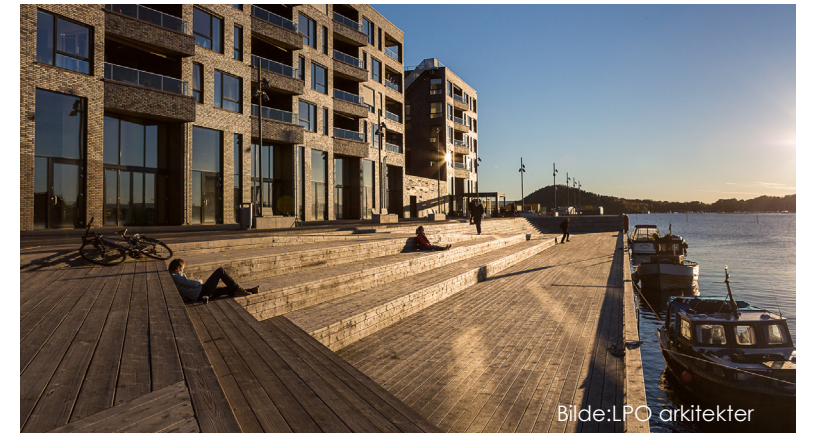
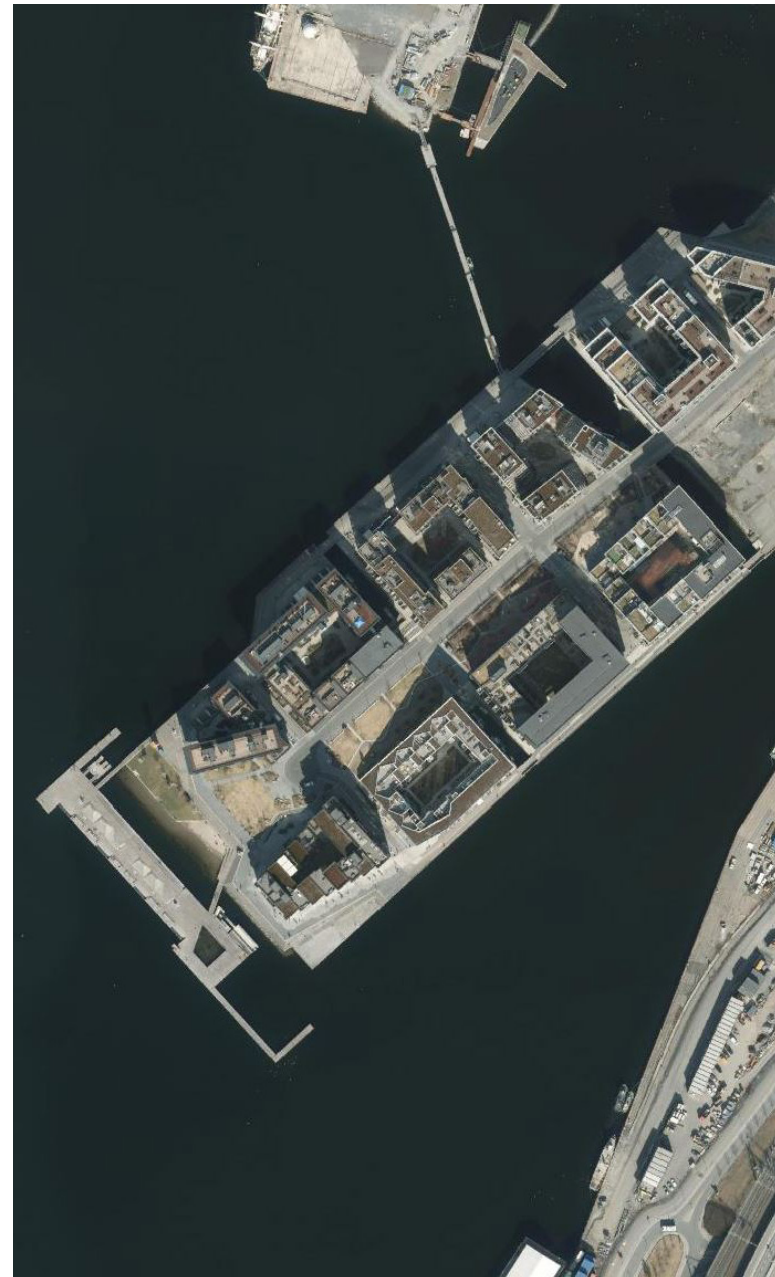
På de beste sommerdagene strømmer det opp mot 30 000 mennesker ut til Sørenga. Til sammenligning bor det 50 000 mennesker i Moss kommune (per 01.01.20). Resten av sesongen er det relativt folketomt på Sørenga, og promenaden fremstår overdimensjonert og relativt tom.



Bilde: nettavisen.no



Illustrasjon: MIR



Bilde:LPO arkitekter



Bilde:Tripadvisor



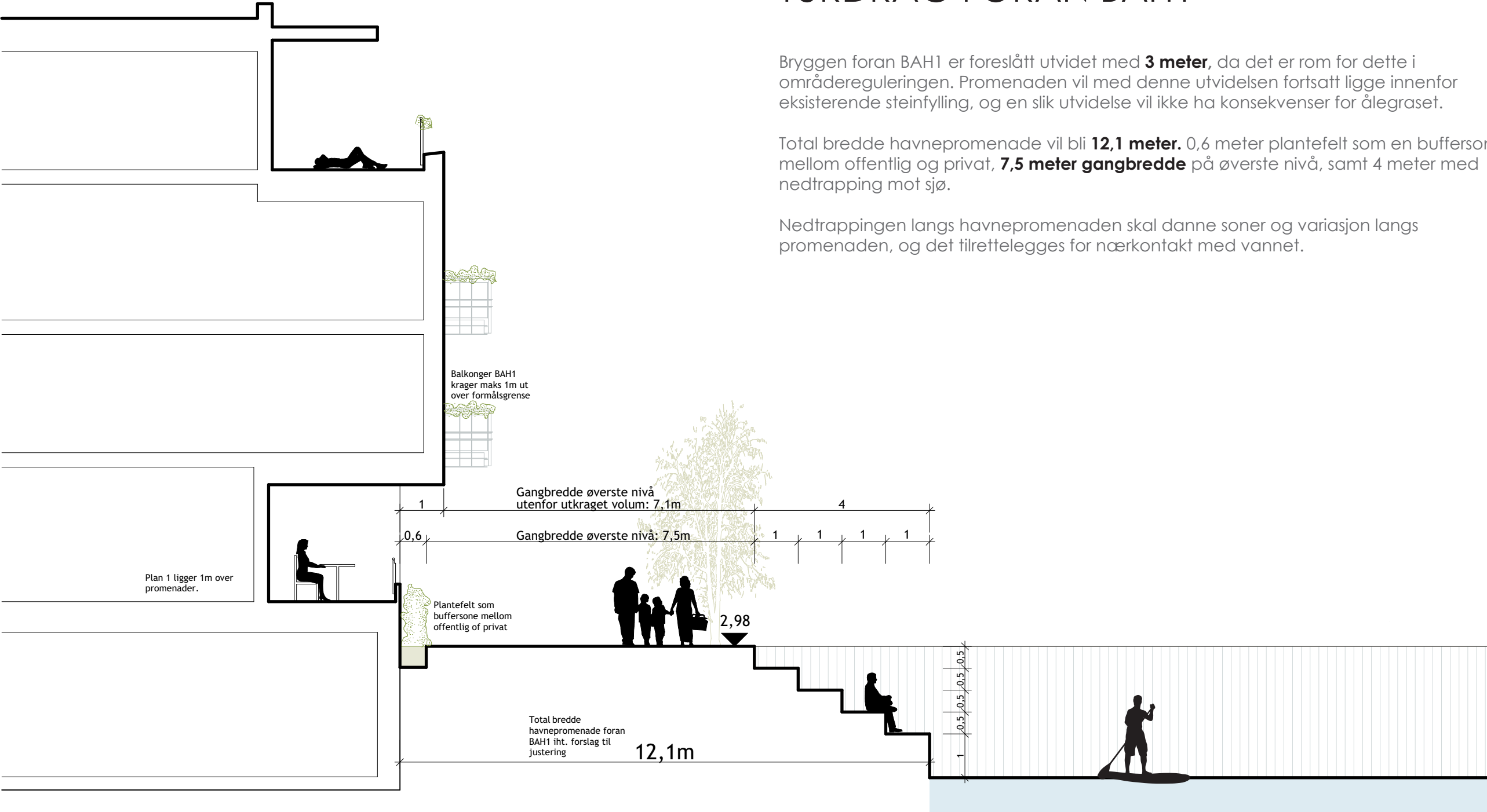
----- PLANAVGRENSNING ----- GJELDENDE OMRÅDEAVGRENSNING TURDRAG ----- BRYGGEKANT SOM VIST I INNSENDT PLANFORSLAG ----- FORSLAG TIL JUSTERING AV BRYGGEKANT		— INNMÅLT AVGRENSNING Fylling ■ FORSLAG GRØNN BUFFERSONE MELLOM PRIVAT/OFFENTLIG ■ FORSLAG TIL JUSTERING AV BRYGGEKANT. TOTAL BREDE TURDRAG		PROSJEKT: SJØHAGEN BRYGGE 2 TEGNING: SKISSE FORSLAG JUSTERING AV BREDDER TURDRAG		FASE: DETALJREGULERING TEGN.NR. _____ REV: _____		MÅL A3: 1:750 RED: _____ DATO: 02.02.21 SIGN: MHT REVIDERT DATO: _____ SIGN: _____		© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER MER arkitektur MER arkitektur	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TURDRAG FORAN BAH1

Bryggen foran BAH1 er foreslått utvidet med **3 meter**, da det er rom for dette i områdereguleringen. Promenaden vil med denne utvidelsen fortsatt ligge innenfor eksisterende steinfylling, og en slik utvidelse vil ikke ha konsekvenser for ålegraset.

Total bredde havnepromenade vil bli **12,1 meter**. 0,6 meter plantefelt som en buffersone mellom offentlig og privat, **7,5 meter gangbredde** på øverste nivå, samt 4 meter med nedtrapping mot sjø.

Nedtrappingen langs havnepromenaden skal danne soner og variasjon langs promenaden, og det tilrettelegges for nærkontakt med vannet.



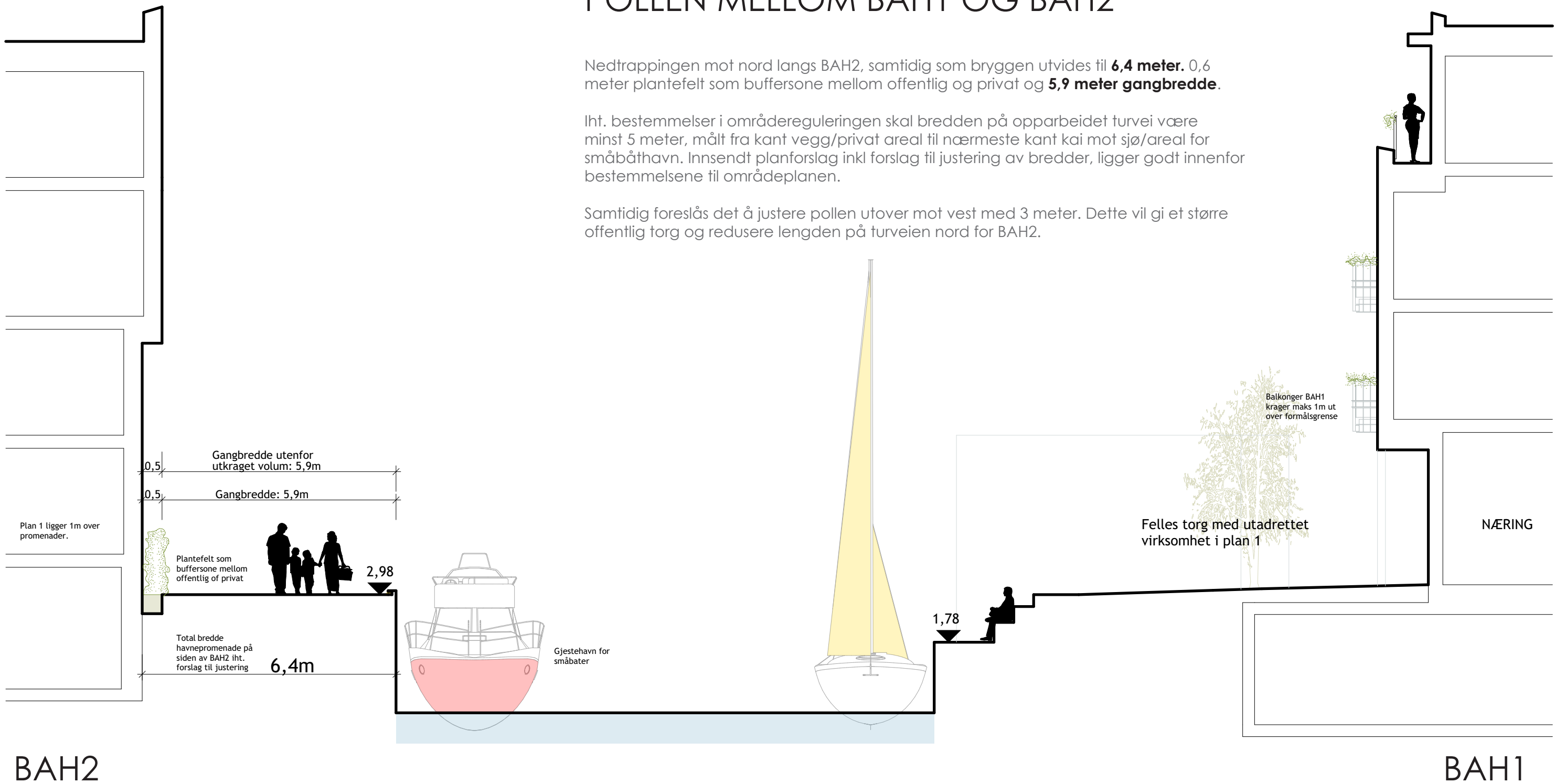
BAH1

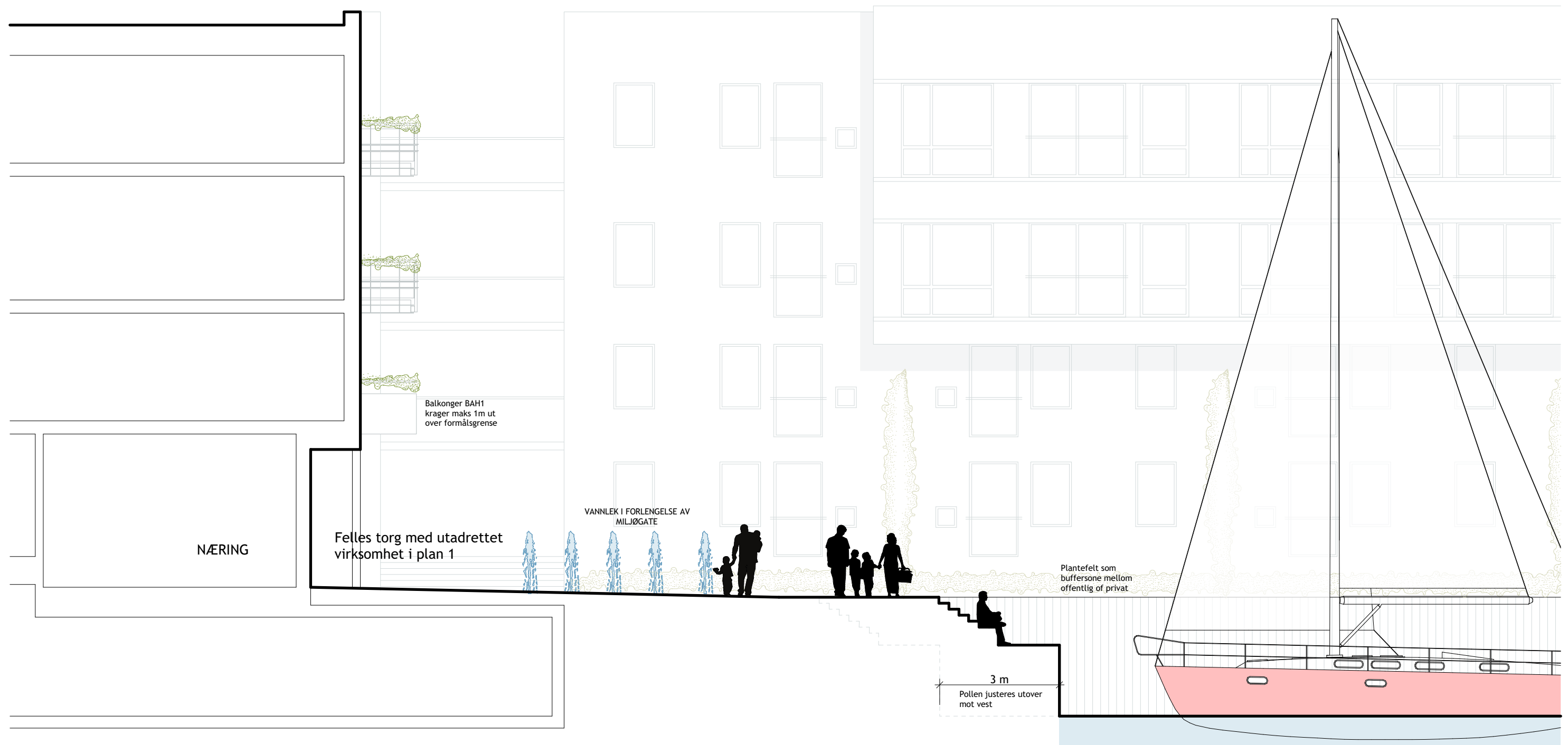
POLLEN MELLOM BAH1 OG BAH2

Nedtrappingen mot nord langs BAH2, samtidig som bryggen utvides til **6,4 meter**. 0,6 meter plantefelt som buffersone mellom offentlig og privat og **5,9 meter gangbredde**.

Iht. bestemmelser i områdereguleringen skal bredden på opparbeidet turvei være minst 5 meter, målt fra kant vegg/privat areal til nærmeste kant kai mot sjø/areal for småbåthavn. Innsendt planforslag inkl forslag til justering av bredder, ligger godt innenfor bestemmelsene til områdeplanen.

Samtidig foreslås det å justere pollen utover mot vest med 3 meter. Dette vil gi et større offentlig torg og redusere lengden på turveien nord for BAH2.





BAH1

FORLENGELSE AV MILJØGATE

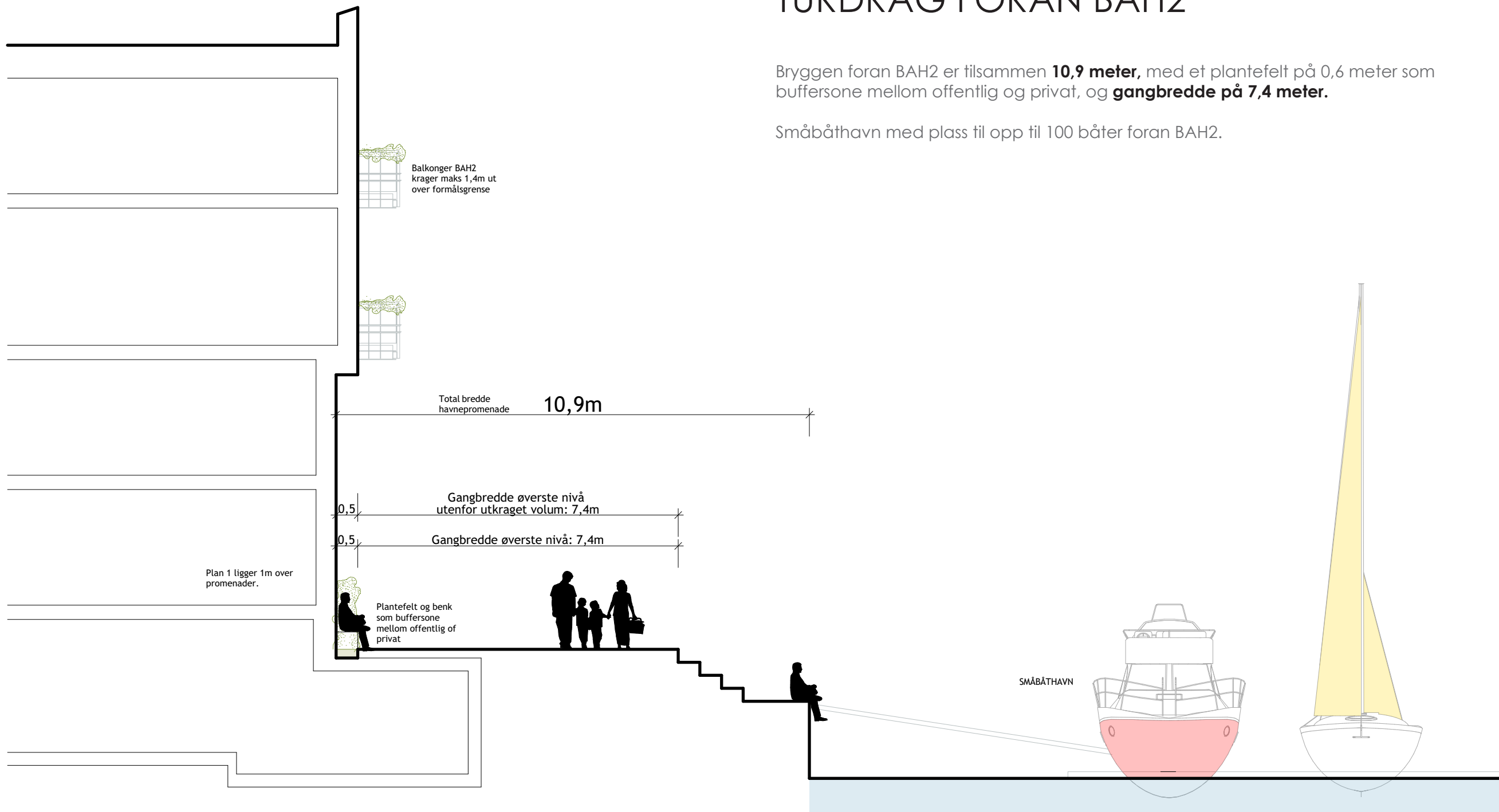
Pollen justeres utover mot vest med 3 meter, - dette vil gi et større offentlig torg og redusere lengden på turvei nord for BAH2.

SNITT C-C

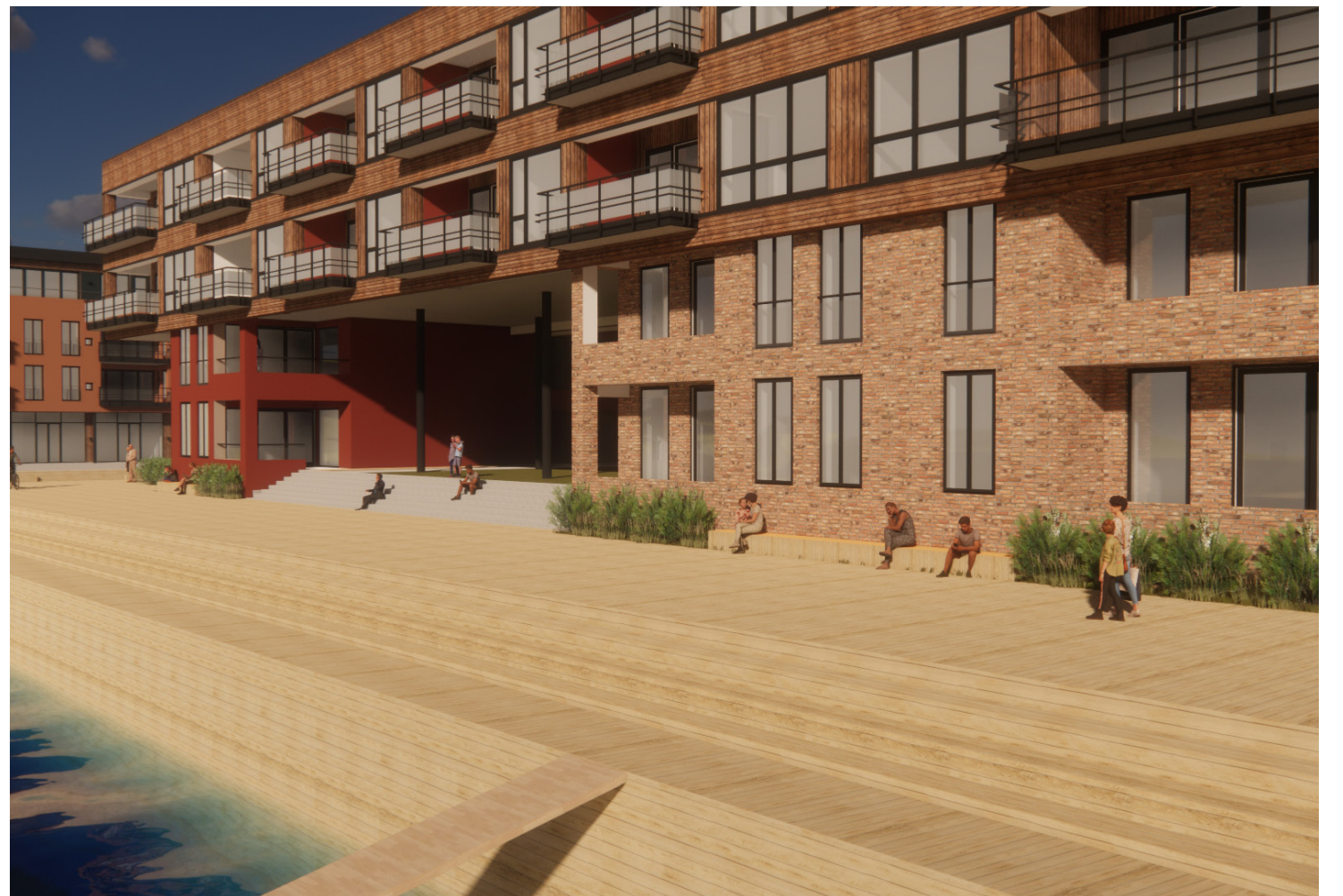
TURDRAG FORAN BAH2

Bryggen foran BAH2 er tilsammen **10,9 meter**, med et plantefelt på 0,6 meter som buffersone mellom offentlig og privat, og **gangbredde på 7,4 meter**.

Småbåthavn med plass til opp til 100 båter foran BAH2.



BAH2



HUMAN SKALA OG DE INTIME ROM

Mennesker trives best i de intime rom som er utformet med en human skala. På Sjøhagen Brygge jobber vi med variasjon i rom og materialer. Nedtrappingen langs havnepromenaden skal danne soner og variasjon langs promenaden, og det tilrettelegges for nærkontakt med vannet.

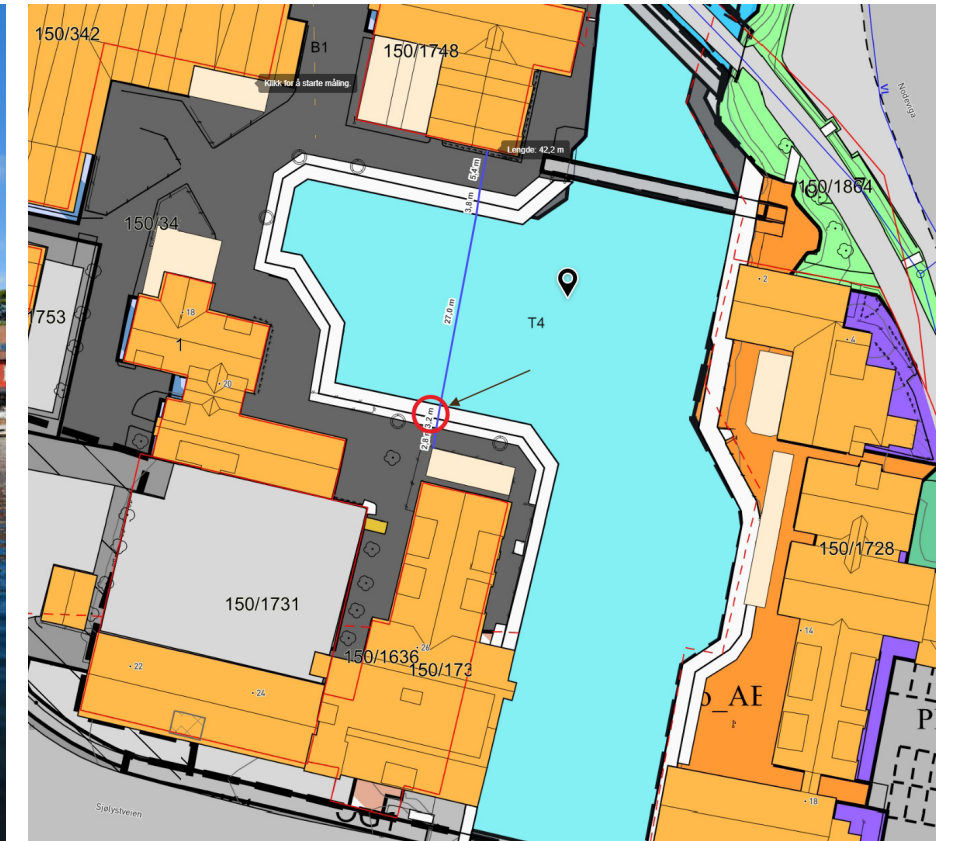
Fleischer Brygge i Moss er et eksempel på et homogent boligområde med bryggekant uten stor variasjon. Bryggen fremstår ikke inviterende for forbipasserende, og den legger ikke opp til ulik type bruk. Høy sokkel med parkeringsanlegg i bakkant gir opplevelsen av å gå langs en lukket mur. Det etableres svak kontakt med sjøen både visuelt, ved at bryggen er for bred, og fysisk ved at det ikke er noen nedtrappinger. Totalen er et "ingenmannsland" som verken tas i bruk av de som bor der eller de som er på besøk.

Fiskebryggen i Kristiansand er et godt eksempel på et variert bryggeanlegg i menneskelig skala. Bryggen måler på det smaleste 3,2 m inkludert nedtrapping. Bilder og opplevelser fra stedet viser et populært og godt dimensjonert område, tilrettelagt for ulik bruk for ulike mennesker, med god kontakt til vannet.

Sjøhagen Brygge skal være et godt område å oppholde seg i for de som bor der, men også et inviterende sted for folk som kommer utenfra.



Bilde: Dinstorbyferie.no



Bilde: Kristiansand.as