

- Forslag til - Detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 - 66 Planbeskrivelse



Dato: 17.01.2019.

Revidert: 23.11.2019, 17.06.2020, 06.10.2020 og 11.11.2020.

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag.....	6
1.1	Vedleggsversikt.....	6
2	Bakgrunn.....	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	6
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	7
2.4	Utbyggingsavtaler	7
2.5	Krav om konsekvensutredning?.....	8
3	Planprosessen	8
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.	8
3.1.1	Medvirkningsprosess	8
3.2	Medvirkning av barn og unge	8
3.2.1	Varsel om oppstart	8
3.2.2	Innspill til planarbeidet	8
4	Planstatus og rammebetingelser	9
4.1	Overordnede planer	9
4.1.1	Fylkeskommunale planer: Østfold mot 2050.....	9
4.1.2	Kommuneplanens arealdel, evt kommunedelplaner	9
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	10
4.2.1	Tilgrensende reguleringsplaner:	10
4.3	Temaplaner.....	11
4.3.1	Energi- og klimaplan for Moss kommune (vedtatt 15.12.2010)	11
4.3.2	Handlingsplan for transport 2014-2020.....	11
4.3.3	Boligsosial plan for Moss og Rygge 2017 (vedtatt mai 2017).....	11
4.3.4	Strategisk plan for sykkel i Moss (vedtatt april 2016)	11
4.3.5	Hovedplan Vann og Avløp 2016-2031.....	11
4.3.6	Klimaplan (under utarbeidelse 2020).....	11
4.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
4.4.1	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesse i planleggingen (1995): 12	
4.4.2	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014): 12	
4.4.3	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) / Energi- og klimaplan Moss kommune (2010).	12
5	Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold	13
5.1	Beliggenhet	13

5.1.1	Beliggenhet	13
5.1.2	Avgrensning	13
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
5.3	Stedets karakter.....	13
5.3.1	Struktur og estetikk/byform.....	13
5.3.2	Eksisterende bebyggelse.....	14
5.4	Landskap	15
5.4.1	Topografi og landskap.....	15
5.4.2	Solforhold	15
5.4.3	Lokalklima	15
5.4.4	Estetisk og kulturell verdi.....	16
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
5.6	Naturverdier	16
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.8	Landbruk.....	18
5.9	Trafikkforhold og mobilitet	18
5.9.1	Kjøreadkomst.....	18
5.9.2	Vegsystem.....	18
5.9.3	Trafikkmengde	18
5.9.4	Ulykkessituasjon	18
5.9.5	Trafikksikkerhet for myke trafikanter.....	18
5.9.6	Kollektivtilbud	18
5.10	Barns interesser	19
5.11	Sosial infrastruktur.....	19
5.11.1	Skolekapasitet.....	19
5.11.2	Barnehagedekning.....	20
5.11.3	Annet	20
5.12	Universell tilgjengelighet	20
5.13	Teknisk infrastruktur	20
5.13.1	Vann og avløp	20
5.13.2	Trafo.....	20
5.13.3	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m. m	20
5.14	Grunnforhold	21
5.14.1	Stabilitetsforhold	21
5.14.2	Grunnforurensing	21
5.15	Støyforhold	22

5.16	Luftforurensning	23
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	23
5.17.1	Risikomatrise.....	24
5.17.2	Oppsummering av mulige tiltak.....	27
5.18	Næring	28
6	Beskrivelse av planforslaget.....	28
6.1	Planlagt arealbruk	28
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	30
6.2.1	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)	30
6.2.1	Lekeplasser (BLK)	32
6.2.1	Hensynssoner.....	32
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	32
6.3.1	Bebyggelsens høyde	33
6.3.2	Grad av utnyttning	34
6.3.3	Antall boliger, leilighetsfordeling	34
6.4	Boligmiljø/ bokvalitet	35
6.5	Parkering.....	37
6.5.1	Antall parkeringsplasser – maksimum og minimumstall.....	37
6.5.2	Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning	38
6.5.3	Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg	38
6.6	Tilknytning til infrastruktur	38
6.6.1	Overvannshåndtering og tilkobling til vann- og avløpsnett	38
6.6.2	Energiforsyning.....	38
6.7	Trafikkløsning.....	39
6.7.1	Kjøreadkomst.....	39
6.7.2	Utforming av veier	40
6.7.3	Varelevering.....	40
6.7.4	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	40
6.7.5	Felles atkomstveier, eiendomsforhold.....	40
6.8	Planlagte offentlige anlegg	40
6.9	Universell utforming	41
6.10	Uteoppholdsareal	41
6.10.1	Privat og felles uteoppholdsareal	41
6.10.2	Lekeplasser	41
6.10.3	Ivaretagelse av eksisterende og ny vegetasjon	42
6.10.4	Offentlige friområder	42

6.10.5	Turveier	42
6.10.6	Atkomst og tilgjengelighet	42
6.10.7	Krav om utomhusplan	42
6.11	Landbruksfaglige kulturminner	43
6.12	Kollektivtilbud	43
6.13	Kulturminner	43
6.14	Sosial infrastruktur	43
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	43
6.16	Plan for avfallshenting	43
6.17	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	44
6.18	Rekkefølgebestemmelser	44
7	Konsekvensutredning	44
8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	45
8.1	Overordnede planer	45
8.1.1	Avvik fra kommuneplanens arealdel	45
8.2	Landskap	45
8.3	Stedets karakter	46
8.4	Byform og estetikk	46
8.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt verneverdi	48
8.6	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	48
8.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	48
8.8	Uteområder	49
8.9	Trafikkforhold	49
8.10	Barns interesser	49
8.11	Sosial infrastruktur	49
8.12	Universell tilgjengelighet	49
8.13	ROS	50
8.14	Jordressurser/landbruk	50
8.15	Teknisk infrastruktur	50
8.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	50
8.17	Konsekvenser for næringsinteresser	50
8.18	Interessemotsetninger	50
8.19	Avveining av virkninger	51

1 Sammendrag

Planområdet dette planforslaget omhandler ligger i et etablert boligområde på Jeløya i Moss. Her planlegges det å bygge boliger der det i dag i hovedsak er lager- og industribebyggelse. Dette planforslaget fremmes som en privat detaljreguleringsplan.

Det er gjennom planprosessen brukt ressurser på å stedstilpasse et forholdsvis konkret byggeprosjekt. Dette gjenspeiles i reguleringsplanens detaljeringsgrad. For å unngå behov for dispensasjoner og for å kunne tilpasse bedrede løsninger er det gitt noe rom for justeringer innenfor rammene av planen.

Terrengtilpassing, utforming/sikring av uteområder og sammenhengene med de tilstøtende områdene er blant de viktigste hensynene denne detaljreguleringsplanen vil ivareta. Planen regulerer ikke bygningsplassering og utforming i minste detalj, men styrer høyde, volumoppbygging, materialitet, utnyttelsesgrad og byggeavstand samtidig som den sørger for at det opparbeides tilstrekkelig med f.eks. støyfrie leke- og uteoppholdsarealer og parkering sett i forhold til antall boenheter.

Reguleringsplanen består av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Reguleringsplanarbeidet har foregått i løpet av 2018-2020.

1.1 Vedleggsoversikt

Følgende dokumenter legges ved reguleringsplanen:

1. Innspill til planarbeidet med forslagsstillers kommentar
2. Illustrasjonsplan og snitt datert 10.10.2019, revidert 11.11.2020.
3. ROS-analyse områdestabilitet, datert 11.10.2018, revidert 08.06.2020.
4. Miljøgeologisk grunnundersøkelse, datert 27.06.2018.
5. Uavhengig kontroll av ROS-analyse, datert 06.05.2020.
6. Støyberegninger, datert 12.06.2020.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planområdet ligger på Jeløy om lag 1,5 km nordvest for Moss sentrum, og 2-300 m nord for sjøen. Området er i dag bebygget med et tidligere lager for Fretex, en fabrikk og en bolig. Det varslede planområdet dekket ved oppstart av planarbeid et areal på ca. 16 daa.

Hovedhensikten med planarbeidet er å rive eksisterende bebyggelse og legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Det planlegges å oppføre leilighetsbygg og kompakte eneboliger/townhouses med parkering i underetasje, et boligtilbud som det er lite av i nærområdet. Planen legger opp til en fleksibel boligvariasjon innenfor forholdsvis konkrete ytre rammer. Med den eksponerte beliggenheten stilles det detaljerte krav til landskapstilpassing. Det stilles også høye krav til uteoppholdsarealer.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget er utarbeidet av Stenseth Grimsrud Arkitekter AS som plankonsulent på vegne av forslagsstiller Bråtengata 66 AS.

Planforslaget omhandler eiendommene gnr./bnr. 1/833, 1/832 og 1/830 i Moss kommune. Eiendommene er eiet av Frelsesarmeens næringseiendom AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Før oppstart av planarbeid ble varslet, ble planinitiativet behandlet i teknisk utvalg den 31.08.2017, sak 107/17 etter plan og bygningsloven § 12-8, første ledd. Teknisk utvalg fattet vedtak om at: «*Teknisk utvalg kan tilrå at det settes i gang reguleringsplanarbeid for å legge til rette for boligbygging på eiendommene.*».

Med bakgrunn i vedtaket sak 107/17 ble planarbeidet varslet igangsatt.

Et planutkast ble fremmet for teknisk utvalg i møte den 14.03.2019, sak 020/19. Det ble da fattet vedtak om at:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11 besluttet det at forslag til detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 og 66 og Syrinveien 5 ikke legges ut på offentlig ettersyn.»

Rådmannens alternative forslag lød som følgende:

Planforslag for Bråtengata 64 og 66 legges ut til offentlig ettersyn, jf. PBL § 12-10, etter at følgende endringer er innarbeidet i prosjektet:

- *Høyden må reduseres i felt BBB.*
- *Utnyttelse må reduseres i felt BBB.*
- *Antallet boenheter må reduseres.*
- *Byggegrensen mot Søly allé må trekkes lenger øst, slik at bebyggelsen sørvest i felt BBB får større byggeavstand til vei og bedre opprettholder den åpne karakteren i alléens søndre del.*
- *Det må gjennomføres grunnundersøkelser som bekrefter at stabiliteten i området tåler den planlagte utbyggingen.*

Rådmannens alternative vedtak er i all hovedsak fulgt opp, ved at de ytre rammene for en mulig utbygging er redusert, samtidig som kart og bestemmelser i større grad detaljerer arealbruken. Høydene er redusert slik at en til to etasjeplan jevnt over er fjernet, de øverste etasjene er trukket inn fra gateløpene og byggegrensen mot Søly allé er trukket lenger østover. Antallet mulige boenheter er dermed redusert fra ca. 100 til ca. 80. Det er også gjort arkitektoniske grep for å tilpasse bebyggelsen til den omkringliggende småhusbebyggelsen. Husrekken langs Bråtengata er trukket vekk fra gateløpet, slik at det dannes forhager mot fortauet. Dette bidrar til å gjøre gateløpet åpnere.

Det er ikke gjort ytterligere grunnundersøkelser, da det allerede er utarbeidet en egen ROS-analyse for områdestabilitet som konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende (se vedlegg 3). ROS-analysen er imidlertid supplert med data fra senere grunnundersøkelser administrert av NVE. NVE har også gjennomgått og godkjent de reviderte geotekniske undersøkelsene.

Ut over dette er flere av boenhetene på gateplan, mellom lamellblokkene, tatt ut av planforslaget. Antallet mulige boenheter blir dermed ytterligere redusert, samtidig som arealene mellom hver av blokkene i mindre grad blir privatisert. I tillegg er det i skisseprosjektet lagt opp til at det legges inn en rampe som forbinder det øvre og nedre utomhusplanet. Områdene vil fremdeles være private, men barrieren for å krysse området til fots blir mindre. Området vil trolig også da framstå som mer ryddig, samtidig som løsningen gir mulighet for et større område med parkmessig beplantning.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det vil inngås utbyggingsavtale for kommunal overtakelse av teknisk infrastruktur som vann- og avløp og veianlegg med belysning, samt bidrag til oppgradering av offentlig lekeareal på eiendommen gnr. 1, bnr. 834. Igangsettelse av arbeidet med utbyggingsavtale ble varslet parallelt med planarbeidet.

Det vil knyttes rekkefølgekrav til gjennomføringen.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planinitiativet ble ved varsel om oppstart vurdert etter plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854) og planforslaget vil ikke falle inn under planer som skal behandles etter forskriften. Se kapittel 7 for ytterligere redegjørelse om dette.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

3.1.1 Medvirkningsprosess

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid ble det arrangert et folkemøte den 16. januar 2018, i regi av velforeningen. Det ble også avholdt et digitalt åpent folkemøte via teams 16 april 2020, i regi av Moss kommune.

3.2 Medvirkning av barn og unge

Det er ikke gjort et eget medvirkningsopplegg for barn og unge. De aktuelle eiendommene omfatter et tidligere lager- og industriområde som i utgangspunktet ikke er egnet for lek. Prosjektet omfatter en transformasjon fra industri/lager til boligområde og innebærer dermed ikke at et mulig lekeområde bygges ned. Prosjektet innebærer også at tilstøtende grendelegeplass oppgraderes med f.eks. sittebenker og lekeapparater i tillegg til fotballøkka som allerede er der.

Kommunens barnetalsperson er blitt gitt anledning til å uttale seg til planinitiativet. Lovens krav om medvirkning vurderes som ivare tatt.

3.2.1 Varsel om oppstart

Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet med annonse i Moss Avis 21.12.2017. Naboer og offentlige instanser ble varslet med eget varslingsbrev datert 20.12.2017 med innspillfrist 30.01.2018. Arbeid med utbyggingsavtale ble varslet samtidig med varsel om oppstart av planarbeid.

3.2.2 Innspill til planarbeidet

Det er mottatt innspill fra 22 instanser i forbindelse med oppstartsvarslingen. Innspillene er gjengitt i vedlegg til planbeskrivelsen.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

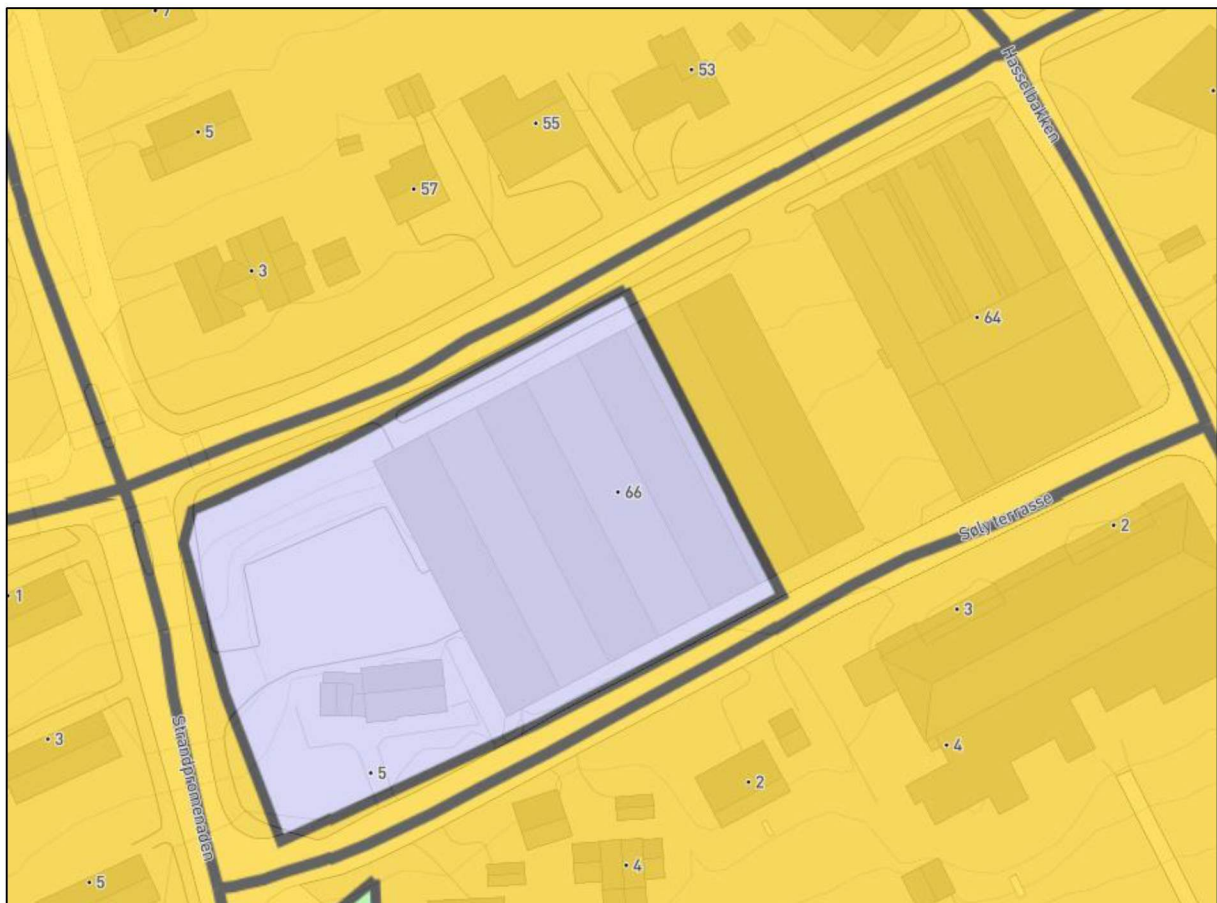
4.1.1 Fylkeskommunale planer: Østfold mot 2050

Fylkesplanen for Østfold ble vedtatt av fylkestinget 21. juni 2018. En av målsettingene i fylkesplanen er å legge til rette for fortetting av sentrumsnære arealer fremfor å ta i bruk nye og mindre sentrale områder. Planområdet ligger innenfor arealet som i fylkesplanen er markert som «nåværende tettbebyggelse».

Arealet har i dag lav utnyttelse og ligger tett opp mot etablert infrastruktur. Ønsket om en høyere utnyttelse av dette arealet er i tråd med målsettingen om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

4.1.2 Kommuneplanens arealdel, evt kommunedelplaner

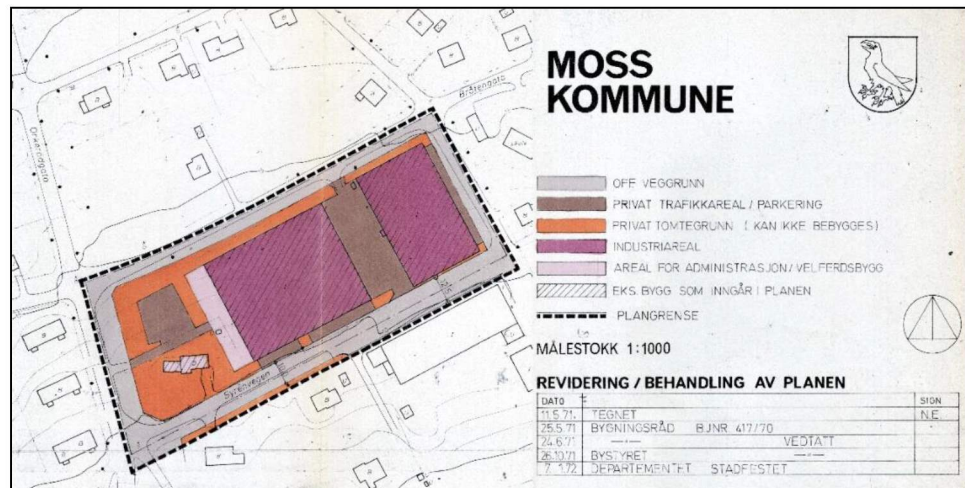
Arealbruksformål i gjeldende kommuneplan, KP Moss 2011-2022, godkjent 20.06.2011: er området delvis vist som «nåværende forretningsområde» og delvis som «nåværende område for bebyggelse og anlegg»



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Det blå feltet er "nåværende forretningsområde", mens det oransje er "nåværende bebyggelse og anlegg".

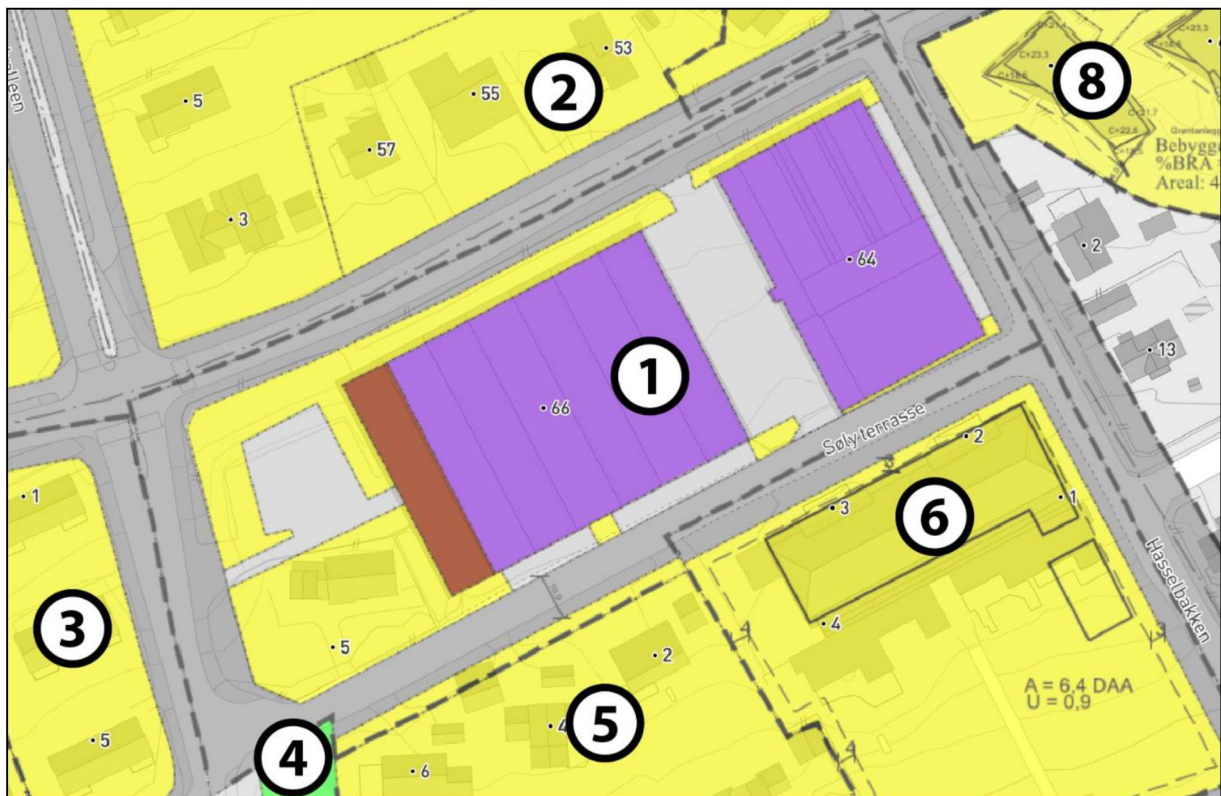
4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Figur 2. Originalt plankart av gjeldende reguleringsplan for kvartalet fra 1971. Detaljreguleringen omfatter i tillegg noe mer av vegarealet som framgår av tilstøtende reguleringsplaner.



Hoveddelen av det varslede planområdet er regulert til industri og bolig i reguleringsplan nr. 77 (Kvartalet Bråtengata, Orkerødgate, Syrenvegen, Hasselbakken) fra 26.10.1971.

4.2.1 Tilgrensende reguleringsplaner:



4.3 Temaplaner

4.3.1 Energi- og klimaplan for Moss kommune (vedtatt 15.12.2010)

Planen legger det strategiske grunnlaget for kommunens arbeid for å redusere klimagassutslipp mot år 2020. Økt fjernvarmeutbygging med tilknytningsplikt er nevnt som et viktig tiltak for å redusere klimagassutslipp fra bygningers drift. Forutsetningen for en effektiv utnyttelse av fjernvarme er at det satses mer på etablering av vannbårne oppvarmingssystemer i nye bygg og bygg som rehabiliteres. Kommunen skal arbeide for større arealeffektivitet og flerbruk/ flerbruksmuligheter i alle bygg.

4.3.2 Handlingsplan for transport 2014-2020

Planen følger opp kommunens energi- og klimaplan fra 2010. Handlingsplan for transport har som mål å gjøre det enklere å velge miljøvennlig transport i Moss. Det kan for eksempel gjøres ved å styrke nettet av gangveier og sykkelveier, bedre kollektivtilbudet og tilrettelegge for elbil. Det er nevnt som en viktig faktor for å øke andel gående å synliggjøre gangforbindelse mellom punkter og å ta hensyn til dem i nye planer. Aktuelt for denne planen kan være å skape logiske og effektive gangforbindelser til f.eks. kollektivholdeplass.

4.3.3 Boligsosial plan for Moss og Rygge 2017 (vedtatt mai 2017)

Planen setter søkelys på boligen som en viktig levekårsfaktor og setter rammer for boligbygging i Moss og Rygge. Det blir fastslått at kvaliteten på alle boliger skal være god i henhold til dagens standard og at boliger skal plasseres i boområder som fremmer livskvalitet, særlig for barnefamilier. Universell utforming av boliger og boligområder skal gi grunnlag for trygghet og redusert behov for bistand. Planen beskriver en del boligsosiale utfordringer og gir til slutt en oversikt over et forslag til tiltak.

4.3.4 Strategisk plan for sykkel i Moss (vedtatt april 2016)

Planen presenterer visjon og mål for sykkelbyen Moss og kartlegger ulike målpunkt i byen. Sykkelveinettet i Moss kommune blir analysert, og planen foreslår forbedringer og fastsetter de viktigste sykkelrutene. Planen beskriver i tillegg prioriterte tiltak for å gjøre Moss til en mer sykkelvennlig by. Beboere i planområdet vil benytte seg i framtiden av Rute 1 Jeløy-Krapfoss som samler opp trafikk fra Jeløya over Kanalbrua.

Planområdet ligger kun 2 km fra sentrum. Det vil derfor ligge godt til rette for at beboere innenfor planområdet vil kunne gjøre ærender og arbeidsreiser med sykkel. Dette målet bør avspeiles i antall sykkelparkeringsplasser per boenhet.

4.3.5 Hovedplan Vann og Avløp 2016-2031

Hovedplan VA har som formål å gi en samlet oversikt over eksisterende og fremtidige forhold rundt vannforsyning, avløp og vannmiljø samt overvannshåndtering i Moss.

4.3.6 Klimaplan (under utarbeidelse 2020)

Hovedmålet i klimaplanen er å redusere det årlige direkte klimagassutslippet med 60% innen 2030 (fra 2016). Hovedvirkemidler her vil være å sørge for fossilfri transport der 60% av reisene innenfor kommunen foretas med sykkel/gange eller kollektivtransport. Et annet virkemiddel er at Moss kommune skal ha gode miljø-, og klimaløsninger i sine byggeprosjekter.

Planforslaget vil følge opp klimaplanen ved å bla. legge til rette for økt sykkelbruk, sørge for oppvarming fra fjernvarme, evt. i kombinasjon med fornybar energi i form av solceller. Bygg- og anleggsvirksomhet i Moss bidrar med en større andel av det årlige klimagassutslippet enn oppvarming av bygg. Gjenbruk

av bestående fundamenter/gulv i en eksisterende byggegrop, har vært en bærende ide for prosjektet, og vil bidra til reduserte utslipp av klimagasser under anleggsperioden.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende nasjonale retningslinjer er relevante for utarbeidelsen av planforslaget.

4.4.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesse i planleggingen (1995):

Relevant for planforslaget er ønsket om at det skal finnes trygge uteoppholdsarealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Forholdene ligger godt til rette for å etablere skjermede felles lekearealer og arealer innenfor planområdet.

4.4.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014):

Et hovedmål er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling med et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Med den sentrale beliggenheten vil det etableres boliger i tråd med målsettingene i de statlige retningslinjene innenfor planområdet.

4.4.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) / Energi- og klimaplan Moss kommune (2010).

Hovedmålet med planretningslinjen og den kommunale planen er å bidra til å redusere utslippet av klimagasser. Retningslinjene har til hensikt å redusere utslippet av klimagasser gjennom tiltak som bla. fremmer energieffektivisering i bygg, klimavennlige transportformer og reduserer andelen fossile energibærere.

Det skal etableres blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse i planområdet, noe som i seg er en areal- og energieffektiv boligform. Utbyggingen vil skje i henhold til gjeldende regelverk mht. energikrav.

5 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i en slak sydvendt helling langs sørøstsiden av Jeløya i Moss kommune, ca. 2 km fra sentrum og 1 km sørvest for Kanalbrua som fører til fastlandet.

5.1.2 Avgrensning

Planområdet omfatter et helt kvartal, og er avgrenset av Bråtengata, Strandpromenaden, Syrinveien og Hasselbakken. Den varslede plangrensen omfatter eiendommene, 1/830, 832 og 833 med tilstøtende vegformål, til sammen 16,7 daa.



5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebygget med en frittliggende enebolig, et industribygg og et lagerbygg. Det er ingen aktivitet i næringsbyggene i dag. Planområdet ligger i et etablert boligområde, omkranset av eneboliger, flermannsboliger og noe blokkbebyggelse. Om lag 2-300 meter sør for planområdet ligger kystlinja med småbåthavn og flere små strender.

5.3 Stedets karakter

5.3.1 Struktur og estetikk/byform

Området er kjennetegnet av variert boligbebyggelse med både eneboliger, flermannsboliger og en lavblokk.

Nord for planområdet ligger det frittliggende eneboliger med ulik utforming. Disse er stort sett utført i tre, med ulike farger. Noen av eneboligene her har saltak, andre flatt tak eller pulttak. Øst for planområdet ligger Vårlistranda boligsameie, som består av tre hvite trebygg med 18 leiligheter organisert i en lamellstruktur i to etasjer. I vest ligger det tre flermannsboliger i to etasjer pluss loft. Syd for planområdet finnes en rekke eneboliger, samt Søly terrasse, som er en terrassert lavblokk i 3 etasjer med loft og sokkel. Bygningen er en fabrikkbygning bygget om til terrasseleiligheter i 1987. Fasaden er pusset med balkonger i tre. Her holdt i sin tid tekstilfabrikken August P. Horn til. Både Søly terrasse og eksisterende bebyggelse innenfor planområdet skiller seg fra områdets karakter ellers, med sine store volumer som sperrer for sikten med mot sjøkanten. Næringsbebyggelsen innenfor planområdet er siste rest av industrivirksomhet på Vårlistranda, men selve byggene er av nyere dato.

For å oppsummere er områdets strøkskarakter ikke helt ensartet, men kjennetegnes av variert boligbebyggelse. Kvartalene nord for planområdet er enhetlige eneboligområder, mens områdene mellom Bråtengata og sjøkanten har mer variasjon i typologiene med både eneboliger, firemannsboliger, lavblokker og rekkehus.



Figur 3. Omkringliggende bebyggelse viser stor variasjon i typologi og utrykk.

5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Planområdet er i dag bebygget med en frittliggende enebolig, et industribygg og et lagerbygg. Eneboligen er bygget i tre. Boligen har én til to etasjer og ser ut til å ha blitt bygget til i flere omganger. Næringsbyggene er formet med 1-2 «industrietasjer» over en forholdsvis høy sokkel. Terrenget skrå 4-5 meter fra Syrinveien til Bråtengata. Mot Bråtengata ligger underetasjen under bakkenivå. Næringsbebyggelsen framstår i dag med tette vegger mot Bråtengata og bidrar lite til gateforløpet i Bråtengata. Den spredte parkeringen og lagervirksomheten innenfor planområdet virker fremmed i boligområdet. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet tenkes revet.



Figur 4. Industribygg, lagerbygg og eneboligen innenfor planområdet.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

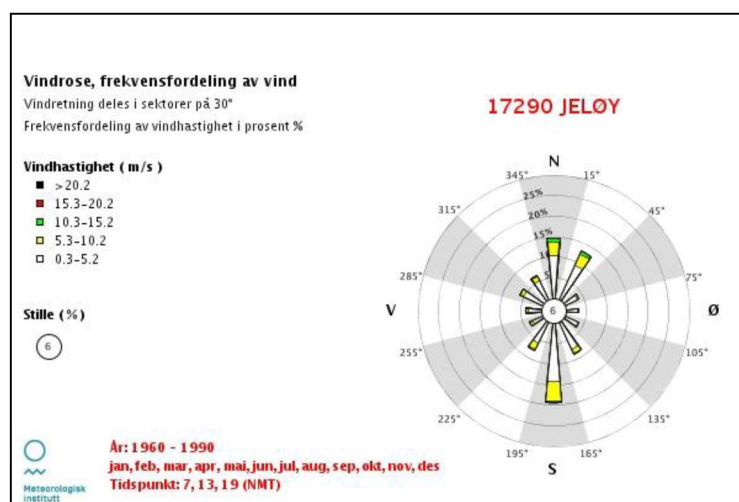
Planområdet ligger i en slak, sydvendt helling på Jeløya, med utsikt mot innseilingen til Moss i sydøst. Selve planområdet er i stor grad asfaltert rundt næringsbebyggelsen. Rundt eneboligen på eiendommen gnr. 1 bnr. 833 er det noe gressplen og opparbeidet hage. Utsikten er god ned mot kysten, som ligger et par hundre meter fra planområdet. Jeløya har et særegent og vakkert landskap med rik flora og spesielle geologiske forhold. De nærmeste omgivelsene er bygget ut med i hovedsak frittliggende boligbebyggelse, men det er ikke langt å gå til turområder i skog og kulturlandskap.

5.4.2 Solforhold

Solforholdene innenfor planområdet er svært gode med sol fra morgen til langt på kveld. Søly terrasse, en tre etasjers terrasseblokk sørøst for planområdet, kaster noe skygge på deler av planområdet på formiddagen.

5.4.3 Lokalklima

Dominerende vindretning er fra sør. Uteområdene innenfor planområdet er i stor grad sydvendte og kan dermed bli noe vindutsatt



Figur 5. Vindrose for Jeløya, kilde: meteorologisk institutt.

5.4.4 Estetisk og kulturell verdi

Bebyggelsen innenfor planområdet har ingen spesielle estetiske eller kulturelle verdier. Næringsbebyggelsen her er siste rest av industriell virksomhet på Vårlistranda, men byggene i seg selv er av nyere dato. Ombyggede Søly terrasse rett sør for planområdet, som tidligere huset Aug. P Horns tekstilfabrikker står som et minne over denne virksomheten.



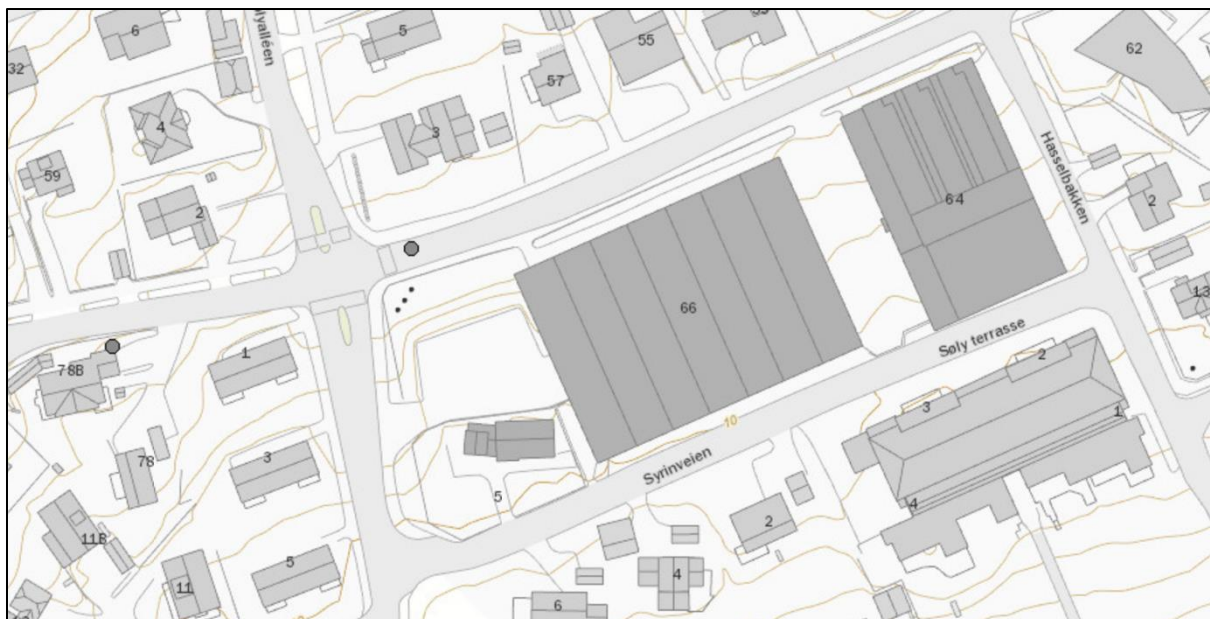
Figur 6. Vårlistranda i 1959. Her sees tekstilfabrikken til Aug. P. Horn (i dag Søly terrasse), noen lager- og fabrikkbygg innenfor planområdet. Industriområdet er omkranset av boligbebyggelse, den gang som nå.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Det er heller ingen SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. Eksisterende bygningsmasse innenfor planområdet er ikke vernet.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier av spesiell verdi innenfor planområdet. Miljødirektoratets naturbase <http://geocortex.dirnat.no/silverlightviewer/?Viewer=Naturbase> og <http://artskart.artsdatabank.no/default.aspx> er benyttet som kilde, i tillegg til kommunens kartklient, og det er gjort supplerende befaringer for å avdekke om det f. eks. finnes hule eiker. I naturbase er det registrert to forekomster av misteltein i Bråtengata, men utenfor planområdet. Misteltein er en fredet art og trær med misteltein skal ikke felles eller skades. Jeløya har en av landets rikeste floraer, der blant annet blåveis og misteltein forekommer. På øya finnes flere landskapsvernområder og naturreservater som følge av den enestående naturen.



Figur 7. Kartet over viser to forekomster av misteltein i nærhet til planområdet. Observasjonene er merket med to grå prikker i Bråtengata (kilde: naturbase).

Om lag 500 meter vest for planområdet ligger Søndre Jeløy landskapsvernområde. Området er omgitt av tettbebyggelse i øst og nordøst, og ellers av Oslofjorden. Omtrent halvparten av området består av dyrket mark. Det er herregårdslandskapet med alléene, steingjerdene, de store hovedhusene og hageanleggene som er det mest særegne i verneområdet.

Innenfor landskapsvernområdet, om lag 600 meter fra planområdet, ligger Reieråsen naturreservat. Formålet med naturreservatet er å bevare et område med truet, sjelden og sårbar natur i form av en skrent med variert edelløvsog. Området har en særlig betydning for biologisk mangfold på grunn av rikt artsmangfold.

En kan ikke se at tiltak som følge av planen vil kunne endre forholdene i de registrerte naturvernlokalitetene.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen områder med rekreasjonsverdi innenfor selve planområdet i dag. Planområdet ligger imidlertid tett opp mot en stor offentlig lekeplass og mot sjøkanten med kyststi som fører en ut i Jeløylandskapet med store rekreasjonsverdier, og et finmasket turstinett med mange ulike naturopplevelser, både i skog, langs sjø og i kulturlandskapet. Det finnes småbåthavn, og flere gode strender i umiddelbar nærhet. Den nærmeste er Vårlistranda med strand, gress-slette og sittebenker. I tillegg ligger Moss sentrum i gangavstand med alle sine kultur- og servicetilbud. Boliger her vil få en svært god beliggenhet, tett på både byen og på unike rekreasjonsområder.



Figur 8. Vårlistranda, rett sør for planområdet.

5.8 Landbruk

Det er ingen landbruksområder eller landbruksverdier innenfor planområdet.

5.9 Trafikkforhold og mobilitet

5.9.1 Kjøreadkomst

Planområdet har i dag flere adkomster til industri- og lagerbebyggelsen. Det parkeres både i Hasselbakken og mellom næringsbyggene, som har inn/utkjøring i Bråtengata i nord. Næringsbygget i Bråtengata 66 har innkjøring og parkering fra Strandpromenaden i vest. Eneboligen i Syrinveien 5 har egen innkjøring fra sør.

5.9.2 Vegsystem

Vegsystemet i området består av en rekke gater med boligbebyggelse. Bråtengata og Strandpromenaden har en ÅDT på hhv. 3380 og 1300 og fungerer som samleveier mot Helgerødveien, som igjen fører mot fastlandet. Veistrukturen i nærområdet er brukbart dimensjonert, men det kan det kan i perioder oppleves kø inn mot sentrum over kanalbrua og videre mot Klostergata.

5.9.3 Trafikkmengde

Jeløya har i dag om lag 11 000 innbyggere. Trafikken over kanalen er i snitt om lag 22 000 kjøretøy i døgnet (ÅDT).

Bråtengata, Sølyalleen og Strandpromenaden har en ÅDT på hhv. 3380, 1300 og 1300. De mindre sidegatene Hasselbakken, Søly terrasse og Syrinveien har anslagsvis en ÅDT på hhv. 360, 300 og 190.

Selve planområdet rommer i dag et lager- og industribygg noe som i utgangspunktet er forbundet med trafikkgenererende virksomheter. Ved en transformasjon til bolig, vil planområdet kunne generere om lag 240 ÅDT om man tar utgangspunkt i at hver boenhet vil ha en turproduksjon på om lag 3 turer hver dag. Det vil legges godt til rette for at antall turer med bil vil være lavere. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bussholdeplass og i sykkelavstand til byen.

5.9.4 Ulykkessituasjon

Det er innrapportert ett ulykkestilfelle i Bråtengata langs planområdet. Dette var et enslig kjøretøy som veltet i kjørebanelen.

5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til Moss sentrum. Det tar om lag 15 minutter å gå, og 5 minutter å sykle til Moss Rådhus. Det finnes fortau langs denne ruten. Størstedelen av denne ruten mot sentrum er biltrafikk og sykkeltrafikk blandet, med unntak av over Mossesundet, der det er tosidig gang/sykkelvei. Veien over Mossesundet er en del av sykkelrute 1A i Strategisk plan for sykkel i Moss, tiltakspakke 1.

5.9.6 Kollektivtilbud

Bussholdeplass for både av- og påstigning i Bråtengata ligger langs planområdet. Her går buss 205 Sentrum – Tronvik – Framnes. Denne har avganger om lag en gang i timen på dagtid. I Helgerødgate, om lag 500 meter unna, ligger busstoppet Gimle. Her går det flere busser forbi i en relativt hyppig frekvens (omtrent fire ganger i timen). Det er om lag 1,3 km til Moss jernbanestasjon og 1,6 km til Moss bussterminal og dermed gang- og sykkelavstand til de aller fleste tilbud i Moss sentrum.

5.10 Barns interesser

Området består i stor grad av boliger med egne hager der barna leker. Det er derfor ikke så mange lekeplasser i nærområdet, men Søly barnehage ligger kun 100 meter fra planområdet, og her er det mulig å leke på ettermiddag og kveldstid. Det er også gode muligheter for frilek og bading for større barn ved sjøkanten og på Vårlistranda. I krysset Syrinveien/ Strandpromenaden ligger en grendelekeplass. I dag er denne en gress-slette med fotballmål og noe vegetasjon, men ingen øvrige lekefasiliteter.



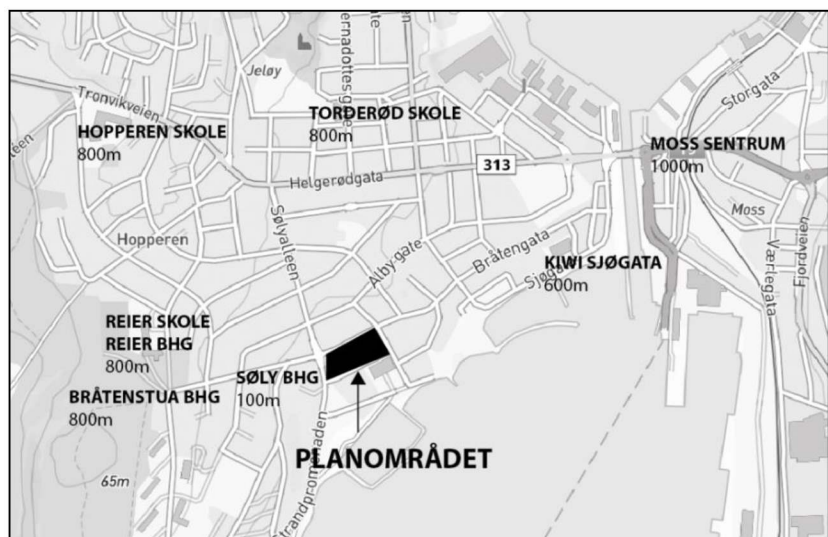
Figur 9. Eksisterende grendelekeplass i krysset Syrinveien/Strandpromenaden rett sør for planområdet. Grendelekeplassen er i dag opparbeidet med gress og to fotballmål.

5.11 Sosial infrastruktur

Planområdet er sentrumsnært og ligger i et etablert boligområde. I nærområdet finnes flere funksjoner og sosiale møtearenaer som barnehager, skoler, butikker og arbeidsplasser. Sydøstre Jeløy er en av bydelene i Moss som kommer best ut på levekårsindekser i kommunens tidligere kartlegginger.

5.11.1 Skolekapasitet

Planområdet ligger i Reier skolekrets. Reier skole ligger 800 meter nordvest for planområdet. Det er gang- og sykkelvei eller fortau langs skoleveien. Nærmeste ungdomsskole er Hopperen om lag 800 meter unna planområdet. Her er det bygget en helt ny skole. Moss har jevnt over god skolekapasitet. Kirkeparken og Malakoff videregående skoler ligger i Moss sentrum. I tillegg finnes flere private skoler på alle alderstrinn i Moss, blant annet Torderød skole, som er en kristen skole med elever fra 1.-10. Klasse, og som ligger 800 meter unna planområdet.



Figur 10. Skoler, barnehager og nærbutikk nær planområdet.

5.11.2 Barnehagedekning

Søly barnehager ligger rett vest for planområdet. Ved Reier skole ligger Reier barnehage og Bråtenstua barnehage. I Moss kommune anser man at man p.t. har full barnehagedekning.

5.11.3 Annet

Nærmeste dagligvarehandel er KIWI Sjøgata om lag 600 meter unna planområdet. Det er også flere andre dagligvareforretninger i nabolaget på Jeløya. Ellers finnes det et stort handel- og servicetilbud i Moss sentrum.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger godt til for å kunne forme boliger og gangarealer med god tilgjengelighet. Planen åpner for etablering av blokkbebyggelse på deler av planområdet. Etter teknisk forskrift stilles det krav til universell tilgjengelighet til felles utearealer i tilknytning til denne boligtypen. Alle boligfunksjoner i blokkbebyggelsen vil kunne opparbeides med universell tilgjengelighet med heis, trinnfri adkomst osv. Renovasjonsanlegget i seg selv vil gis en universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Det er opparbeidet godt dimensjonert vann- og avløpsanlegg i tilstøtende gater rundt planområdet. Eksisterende vannforsyning vil kunne levere nok slukkevann (50 l/s) for sprinkling av boligene innenfor planområdet.

5.13.2 Trafo

Det er etablert en transformatorstasjon i eksisterende bebyggelse langs Hasselbakken. Funksjonen vil videreføres i planområdet, men da som et frittstående bygg.

5.13.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m. m

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og er tilknyttet varmesentral med rørgate.

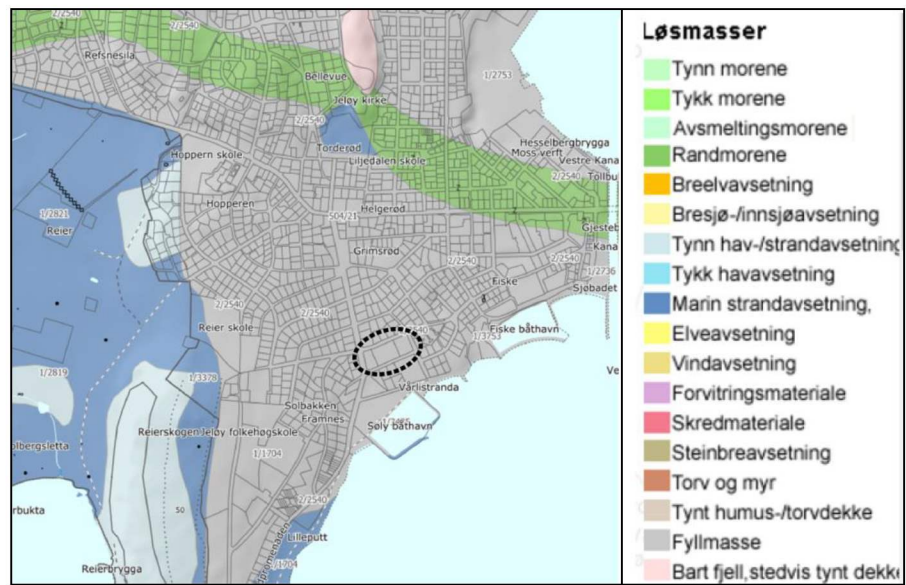
5.14 Grunnforhold

5.14.1 Stabilitetsforhold

Planen legger opp til boligbygging, som faller inn under tiltaksklasse «K4». Siden området ligger under marin grense, er det gjort geotekniske undersøkelser i området.

Det er påvist kvikkleire, og det evaluerte området er klassifisert med lav faregrad for risikoklasse 3. Det konkluderes med at er god sikkerhet i området og at et initialras utenfor området ikke vil kunne påvirke utbyggingen innenfor planområde. Se vedlagte ROS-analyse. Se vedlegg 3.

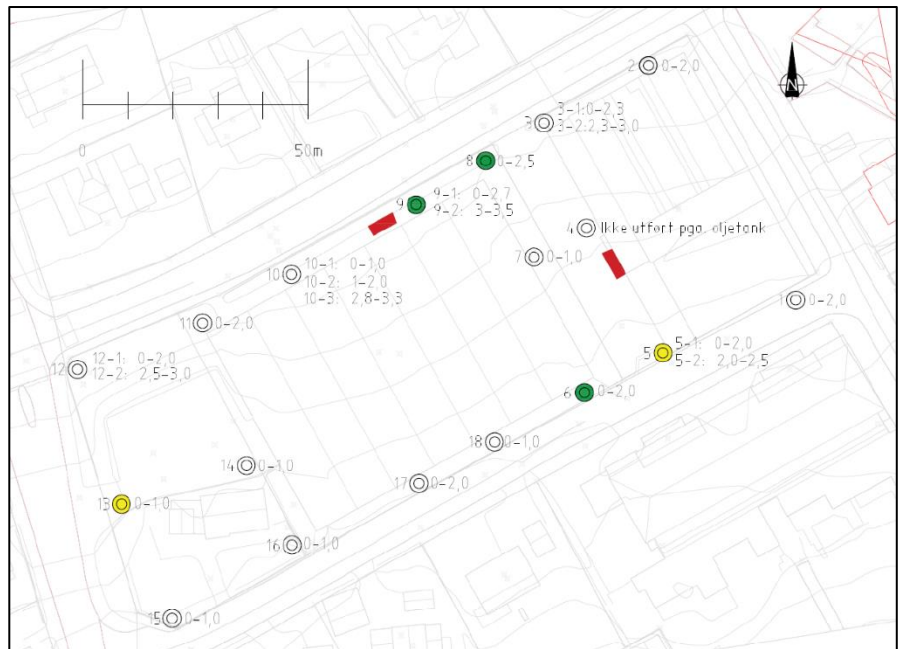
Figur 11. Kwartærgeologisk kart over området NGU. Løsmassekartet viser at planområdet består av "fyllmasser". Det er gjort grunnundersøkelser som viser at de underliggende massene består av kvikkleire.



5.14.2 Grunnforurensing

Det har foregått ulike virksomheter innenfor planområdet fra rundt 1920. Det ble derfor gjort miljøtekniske grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet. I fem av prøvepunktene ble det registrert konsentrasjoner av henholdsvis PAH-forbindelser (og benzo(a)pyren) og metallene kadmium, sink, krom og nikkel som overskrider forurensningsforskriftens normverdier. Konsentrasjonene er moderate, og stammer trolig fra asfalterter el. l.

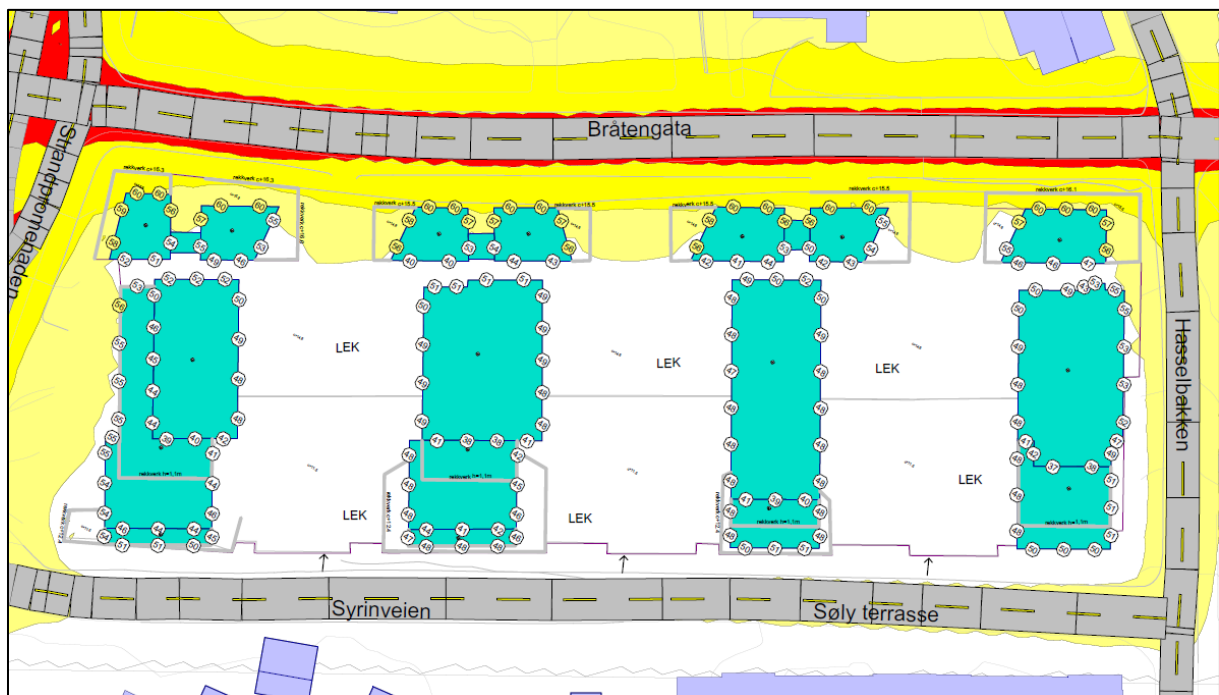
Med bakgrunn i prøveresultatene og de stedlige forholdene er det utarbeidet en tiltaksplan og instruks for massehåndteringen innenfor planområdet. Det er i reguleringsbestemmelsene tatt inn rekkefølgebestemmelser om at tiltaksplanen skal godkjennes av Moss kommune før tiltak etter planen kan igangsettes.



Figur 12. Utsnitt av Miljøgeologisk grunnundersøkelse som viser lokalisering av påvist grunnforurensning (farget) og rene prøver (nøytrale). Multiconsult 2018.

5.15 Støyforhold

Det er gjort støyberegninger i forbindelse med planarbeidet (se vedlegg 6). Kartet nedenfor viser støybildet i 1,5 m høyde uten støyskjerm, samt fasadestøy med framskrevne trafikktall (2030). Støyproblematikken ansees som løsbart uten omfattende avbøtende tiltak.



Figur 13. Utsnitt av støyberegninger L_{den} i 1,5 m høyde, samt fasadestøy for år 2030. Beregningene er gjort med en tidligere prosjektstudie, men resultatet er overførbart til prosjektet som følger reguleringsplanen.

5.16 Luftforurensning

Veitrafikk er den største kilden til lokal luftforurensning, og kan i varierende grad gi helseskader både hos friske og hos astmatikere eller andre sårbare grupper. Luftkvaliteten for deler av Moss overvåkes kontinuerlig ved Kransen. Målestasjonen ligger nær vei (riksvei 19), og registrerer svevestøv (PM10 og PM2,5) og nitrogendioksid (NO₂). Målingene for 2016 og 2017 viser at grenseverdiene for konsentrasjonene av svevestøv er overskredet 4 (PM10) og 6 (PM2,5) døgn i 2017. Episodene der konsentrasjonen overskrides er gjerne knyttet til sammenfallende uheldige hendelser der temperatur, topografi, vindforhold og utslippskildene fører til at konsentrasjonene av luftforurensning forhøyes. Antall overskridelser i Moss ligger under godt under tiltaksgrensen (30 overskridelser pr. år).

	PM10 døgn	PM2,5 døgn	PM10 time	PM2,5 time
Høyt	50-150	25-75	80-400	40-150
Antall overskridelser	4 (7)	6 (16)	66 (112)	113 (150)

Figur 14. Registrerte overskridelser 2016 (i parentes) og 2017. Fra Moss kommune

Luftsonekart i f. eks. Fredrikstad og Sarpsborg viser en klar sammenheng mellom trafikk og konsentrasjonen av svevestøv og NO₂, samtidig som vindretning og topografi også spiller inn. Bråtengata ligger sørvest for, og med god avstand til områdene som sannsynligvis er mest utsatt i Moss. Ut fra beliggenheten til planområdet i forhold til kildeområdet for de største utslippene, og med en fremherskende vindretning fra sør, antas det at luftkvaliteten innenfor planområdet vil være ganske god.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse med forslag til avbøtende tiltak. Analysen er basert på en sjekkliste fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hvh. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?"

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønskede hendelser er delt i:

- Ubetydelig (1): Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
- Mindre alvorlig (2): Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins

- Alvorlig (3): Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
- Svært alvorlig (4): Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Konse- kvens: Sannsyn- lighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht. nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

5.17.1 Risikomatrise

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Kons.	Risk.	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medføre risiko for:					
1. Masseras/skred	Ja	1	3		Liten skredfare. Stabilitetsberegningene viser en sikkerhet på 1,68 og 1,95, dvs. god sikkerhet i dagens situasjon (se vedlegg 3)
2. Snø/sørpeskred	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Ja	1	1		Aktsomhetskart viser at det er moderat til lav sannsynlighet for radon i området.
Vær, vindeksponering. Er området:					

7. Vindutsatt	Ja	2	1		Planområdet ligger uskjermet mot sjøen og vil til en viss grad være vindutsatt. Vegetasjon, bebyggelse og landskapsform vil ta av for vinden på gateplan.
8. Nedbøruitsatt	Nei				
Natur- og kulturområder:					
9. Sårbar flora	Nei				Det er registrert misteltein, men denne berøres ikke av tiltaket.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner fredet)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:					
15. Vei, bru, knutepunkt	Ja	1	1		Transformasjon fra «lager» til «boligformål» vil endre trafikkbildet.
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjonsområder	Nei				
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				

28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Ja	2	1		Området er moderat støyutsatt fra lokal trafikk i Bråtengata og Strandpromenaden. Støyen lar seg avbøte uten omfattende tiltak.
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurensset grunn	Ja	4	1		Det er registrert grunnforurensning som er mulig å håndtere.
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akuttforurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	1	1		Trafikkvekst gir moderat økt støybelastning.
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
Trafikksikkerhet					
44. Ulykke i av-/påkjørslar	Ja	1	2		Trafikkvekst gir økt risiko
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	2		Vurderes sammen med hendelse 45
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				Hele kvartalet bygges ut, noe som er gunstig mht. sikkerhet i anleggsperioden.
47. Andre ulykkespunkt	Nei				

Andre forhold					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

ROS-analysen viser at det er en aktuell hendelse (merket gul) som medfører en vurdering av om en skal sette inn tiltak:

5.17.2 Oppsummering av mulige tiltak

Hendelse 1. Masseras/skred

Tiltaket innebærer ikke utgraving av byggegrop, da den eksisterende byggegropen, og deler av fundamenteringen skal benyttes. Det er registrert kvikkleire i området. Stabilitetsberegningene viser en sikkerhet på 1,68 og 1,95, dvs. god sikkerhet i dagens situasjon. Områdestabiliteten er god, og det konkluderes med. at et initialras utenfor planområdet ikke vil få følger for planområdet i dagens situasjon. Området er klassifisert med lav faregrad for risikoklasse 3. Planen åpner for tiltak i tiltaksklasse «K4». Det skal derfor gjøres en uavhengig kontroll av vurderingene rundt områdestabiliteten før utbygging.

Tiltak: Det er ikke behov for tiltak mht. områdestabiliteten. Det skal gjøres geoteknisk detaljprosjektering for å sikre gode fundamenteringsforhold for delene av bebyggelsen som eventuelt ikke kan bruke eksisterende fundamenter.

Hendelse 31. Forurensset grunn

Det er registrert grunnforurensning som overskrider Forurensningsforskriftens normverdier. Enkelte av de påviste prøvene viser konsentrasjoner som tilsier at overskuddsmasser må deponeres i et godkjent mottak, mens andre masser kan redistribueres innenfor planområdet.

Tiltak: Terrengarbeider innenfor planområdet skal skje i henhold til tiltaksplan godkjent av Moss kommune.

5.18 Næring

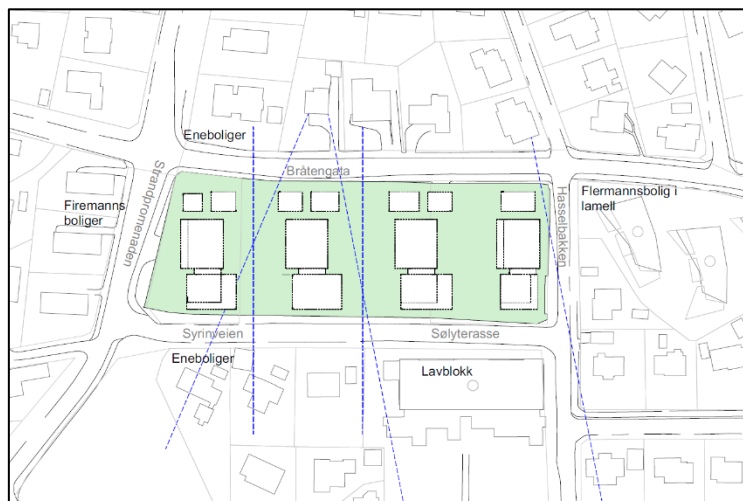
Det er i dag lager- og industribebyggelse innenfor planområdet, men det er lite næringsaktivitet i byggene. Det legges ikke opp til næringsvirksomhet i planforslaget. Innledningsvis i planarbeidet ble vurdert å legge butikk inn i planområdet. Av estetiske og trafikale hensyn ble initiativet skrinlagt.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Det planlegges boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende anlegg innenfor planområdet. Bebyggelsen er sammenbygd via en parkeringskjeller, og er derfor regulert som blokkbebyggelse. Den nordlige delen av bebyggelsen vil imidlertid ikke framstå som tradisjonell blokkbebyggelse, sett fra gateplan.

Hovedgrepet i planen er å rive dagens lager- og industribebyggelse innenfor planområdet og legge til rette for boligbebyggelse. For å tilpasse seg områdets skala og karakter deles bygningskroppene opp i mindre enheter. Disse er tilpasset de ulike kontekstene innenfor og omkring planområdet. Bebyggelsen er plassert for å etablere og bevare siktlinjer mot sjøen fra Bråtengata og fra eneboligene på nordsiden av gata. Byggegrensen er inntrukket i forhold til Strandpromenaden/Sølyalléen slik at landskapet, sett fra nord, åpner seg mot sjøen.



Figur 15. Plandiagramm med viktige siktlinjer gjennom den nye bebyggelsen.

Det er utarbeidet et forprosjekt for en mulig utbygging innenfor planområdet. Denne er lagt til grunn for utformingen av planen og for illustrasjonene som følger denne planbeskrivelsen. Illustrasjonsplanen viser den ønskede utnyttelsen og viser at rammene i planen henger sammen med f.eks. krav til parkering, uteopphold, lek oppstillingsplass for brannbil osv. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende.

Planen viser ikke eksakt avtrykk av de planlagte bygningskroppene, men angir allikevel forholdsvis stramme rammer for utbyggingen ved at:

- Det settes en maks % = BRA for byggeområdet.
- Plankartet styrer høyde og plasseringen av mulig bebyggelse ved å definere ulike byggesoner innenfor BBB gjennom bestemmelsesområder.
- Langs Bråtengata tillates det bebyggelse som er tilpasset bygningstypologien i tilstøtende områder. Langs vestsiden avtrappes tillatt byggehøyde mot syd i takt med det omkringliggende landskapet og bebyggelsen. Langs østsiden trappes bebyggelsen opp mot tilstøtende bebyggelse i sør.

Reguleringsformål

Arealkategori	SOSI	Areal m ²
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	SOSI-kode	Arealstørrelse
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB)	1113	8860
Energianlegg (BE)	1510	16
Renovasjonsanlegg (BRE1-2)	1550	79
Lekeplass (BLK1-6)	1610	426
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Vei (SV1-2)	2010	3705
Fortau (SF1-9)	2012	1977
Sykkelanlegg (SS)	2017	365
Annen veggrunn -tekniske anlegg (SVT1-4)	2018	583
Annen veggrunn -grøntareal (SVG1-5)	2019	391
Holdeplass (SH1-2)	2025	92
Leskur (SP)	2026	4
Totalt alle kategorier		16497

Tabell 1. Viser oversikt over arealformålene i planen

Som tabellen viser, er hovedformålet i planen blokkbebyggelse. Innenfor formålet vil også funksjoner som uteopphold inngå. Det stilles krav om at det utarbeides en utomhusplan som viser detaljene.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

Innenfor formålet tillates etablering av boligblokker med tilhørende anlegg som uteoppholdsarealer, småbarnslekeplasser, sykkelparkering og gangarealer. Tilhørende anlegg som renovasjon og fortau framgår delvis av egne planformål.

I nordre del av planområdet, innenfor BBB, tillates det i praksis oppført konsentrert småhusbebyggelse som gir bebyggelsen langs gateløpet et småhuspreg. De aktuelle bygningene er ligger imidlertid over en sammenhengende felles parkeringskjeller, og er derfor regulert som blokkbebyggelse. Sett langs Bråtengata vil den nye bebyggelsen framstå som småhusbebyggelse, noe som harmonerer med eksisterende bebyggelse på motsatt side av veien.

Reguleringsbestemmelsene og plankartet styrer de ytre rammene for høyde og plassering av bygningene. Plankartet viser ikke et eksakt fotavtrykk av de framtidige bygningene, men planen legger allikevel stramme føringer for både bygningsplassering og volumoppbygging gjennom kart og bestemmelser. Plankartet avgrenser i hovedtrekk fire soner der det tillates bebyggelse over gatenivået til Bråtengata. Det tillates også bebyggelse mellom sonene i form av parkeringskjeller, men taket skal ikke ligge høyere enn 16 m o. h., noe som tilsvarer Bråtengata. Hensikten med byggesonene er å skape både sikt og gode uterom mellom bygningene.

Boligene vil få gode lysforhold og en naturlig kopling mot uteområdene i de viktigste oppholdsrommene. De ubebygde sonene innenfor danner siktlinjer fra Bråtengata, ned mot sjøen. Illustrasjonsplanen viser småhus ("townhouses") med leiligheter i 2-3 etasjer.

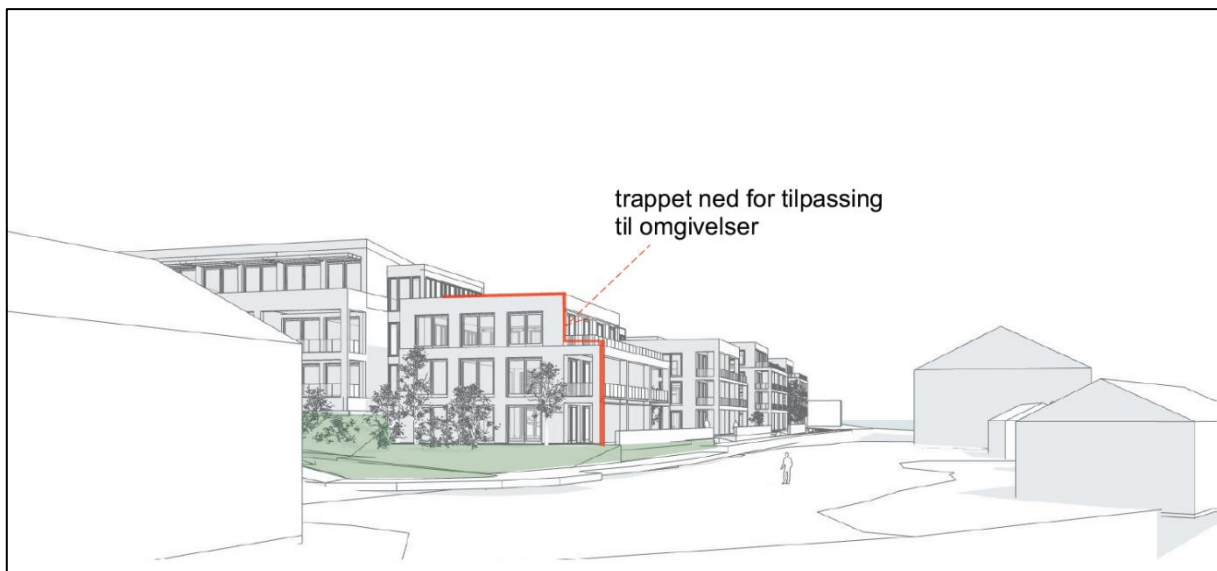
Bebyggelsens parkeringsplasser ligger i felles parkeringskjeller under deler av bebyggelsen. Over parkeringskjelleren opparbeides det lekeplasser og uteoppholdsarealer som er felles for beboerne innenfor BBB.



Figur 16. Ubebygget sone sett fra Bråtengata. Her hindrer bestemmelser om regulert høyde utbygging i nivået over Bråtengata. Det oppstår da en siktlinje mot sjøen.



Figur 17. Visualisering av bygningsvolumene formet mot Bråtengata. Her er gesimsen mot Hasselbakken trukket ned.



Figur 18. Blokkbebyggelsen sett fra vest mot øst langs Syrinveien.



Figur 19. Bebyggelsen sett fra nord, ned Strandpromenaden. Her er bebyggelsen trukket inn fra gateløpet, samtidig som de øvre etasjene er inntrukket. Planen krever også at fasadene brytes opp, slik at volumoppbyggingen i større grad harmonerer med øvrig bebyggelse i området.

6.2.1 Lekeplasser (BLK)

Etter arealdelen skal det opparbeides småbarnslekeplasser, tilsvarende minimum 100 m² pr 25 boenheter. Innenfor planområdet er det regulert inn 426 m² lekeplass. Disse er delvis plassert på uteområdet over parkeringskjeller og vil få en solrik plassering skjermet fra biltrafikk.

Lekeplassene er regulert med eget formål det er satt bestemmelser som krever at lekeplassene opparbeides med varierte lekemuligheter. Alle lekeplasser skal opparbeides med lekeapparater og sittemuligheter. De seks lekeplassene er trygt plassert inne blant boligene der barna vil kunne ferdes fritt og trygt. Lekeplassene skal *til sammen* inneholde minst huskestativ, plattform med rutsjebane, gyngedyr samt bord og benker. På denne måten vil barna naturlig flytte seg fra plass til plass for å utforske og teste ut de forskjellige lekemulighetene. Slik kvartalet er utformet vil barna kunne bevege seg uhindret i et bilfritt miljø. Lekeplassene er også plassert litt forskjellig i forhold til bebyggelsen, slik at lysforholdene vil variere. Barna vil derfor ha mulighet til å finne en lekeplass med enten sol eller skygge, alt etter behovet.

I tillegg sikrer rekkefølgebestemmelsene at den kommunale kvartalslekeplassen på naboeiendommen rustes opp før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet. Boligene vil få tilgang til utearealene på to ulike plan i nivå med Bråtengata og Syrinveien. Nivåene vil forbindes med trapper. I ett av mellomrommene vil det legges inn en rampe.

6.2.1 Hensynssoner

6.2.1.1 Hensynssone frisiktsone (H140_1-4)

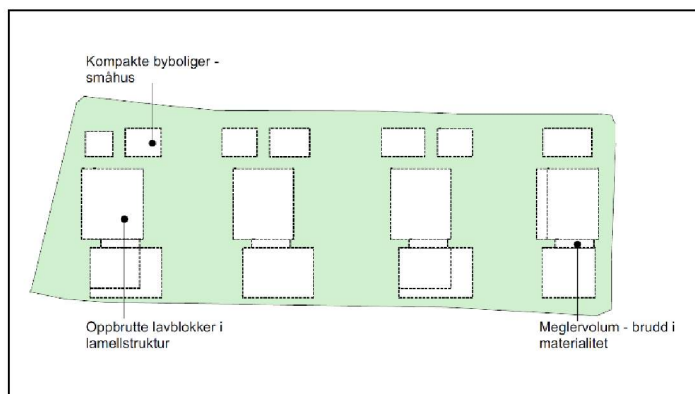
Det er regulert frisiktsoner ved hvert av de fire kryssene langs veibanene som omgir planområdet. I tillegg er det vist frisiktlinje ved avkjøringene til garasjene.

6.2.1.2 Hensynssone støysone (H220)

Deler av planområdet er utsatt for trafikkstøy. Hensynssone H220 viser utstrekningen av «gul sone» i 1,5 meters høyde, slik den framkommer i støyberegningene. Se for øvrig vedlagt støyberegning for beregnet fasadestøy. Det er gitt avviksbestemmelser for bebyggelse innenfor hensynssonen slik at det tillates støynivå opp til $L_{den} = 61$ dB under forutsetning av at alle boenheter skal være gjennomgående og ha tilgang til stille side, at minimum 50 % av antall rom med støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu med støyvern under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB), samt at vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen består av ett prosjekt med samme infrastruktur, men er inndelt i to soner der det skilles mellom småhus og blokkbebyggelse. I tillegg bestemmer reguleringsbestemmelsene at bebyggelsen skal brytes opp langs Syrinveien/Søly terrasse ved at det legges inn et inntrukket midtparti i hver av lamellblokkene. I tillegg er det regulert inn en lavere gesimshøyde langs gateløpet.



Figur 20. Fordeling av typologier - småhus og lavblokker

Langs Bråtengata tenkes det etablert leiligheter som vil framstå som konsentrert småhusbebyggelse i form av "townhouses" med en utforming og materialitet som megler mellom eneboligbebyggelsen langs nordsiden av Bråtengata, og det nye boligprosjektet innenfor planområdet. Utformingen søker å ta hensyn til at gateløpet langs Bråtengata framstår helhetlig, men variert. Bebyggelsen langs Bråtengata er vist i 2-3 etasjer og med ulike trefasader. Småhusene får parkering i felles parkeringskjeller under bebyggelsen. Det stilles krav om minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Boligene vil få privat uteplass over parkeringskjeller eller på balkong henvendt mot syd/sydpst/sydvst, avhengig av boenhetens plassering i prosjektet. I tillegg vil felles uteareal med møteplasser og småbarnslek opparbeides over parkeringskjeller mellom blokkene. Disse utearealene vil være på samme nivå som bebyggelsen, og være lett tilgjengelige for beboerne i småhusene. Utearealene vil ha en åpen struktur, slik at det er mulig å krysse kvartalet fra Syrinveien til Bråtengata.

Sørøst for townhouseene videreføres orienteringen av lamellstrukturen fra det tilliggende naboprojektet i øst. Blokkene her deles ytterligere opp i flere volumer for å kunne tilpasse seg omgivelsene, og disse vil få ulik materialitet i fasadene. Lavblokkene varierer i høyde, og tillater seg å gå opp i høyden der dette er forenlig med solforhold og utsikt for omkringliggende bebyggelse og leilighetene innad i prosjektet. Volumene varierer her mellom 2-3 etasjer fra gateplan.

Terrengfallet over tomten benyttes til å legge felles parkeringskjeller og bodareal under terreng langs Bråtengata. Parkeringskjelleren er avgrenset med byggegrense som er trukket om lag 21 meter inn fra Syrinveien. Langs parkeringskjellerens sydside forblendes veggen med trapper, ramper og vegetasjon slik at parkeringskjelleren forblir skjult.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Byggeområdet er oppdelt i to bygningstypologier. Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet. Bebyggelsen i feltet er i illustrasjonsprosjektet vist med 2-3 etasjer, og variasjonene i høyde sørger for tilpasning mot nabobebyggelsen. Ved denne utnyttelsen unngår man store byggehøyder mot eneboligene på andre siden av Bråtengata.

Fasadene som henvender seg mot Søly terrasse/Syrinveien er tilpasset forskjellene i eksisterende bebyggelses høyde mot gateløpet.

I plankartet er det i hovedtrekk vist fire områder der det kan føres opp blokkbebyggelse. Hver av de fire områdene er underinndelt i to eller tre soner som angir maksimal byggehøyde. Regulert byggehøyde

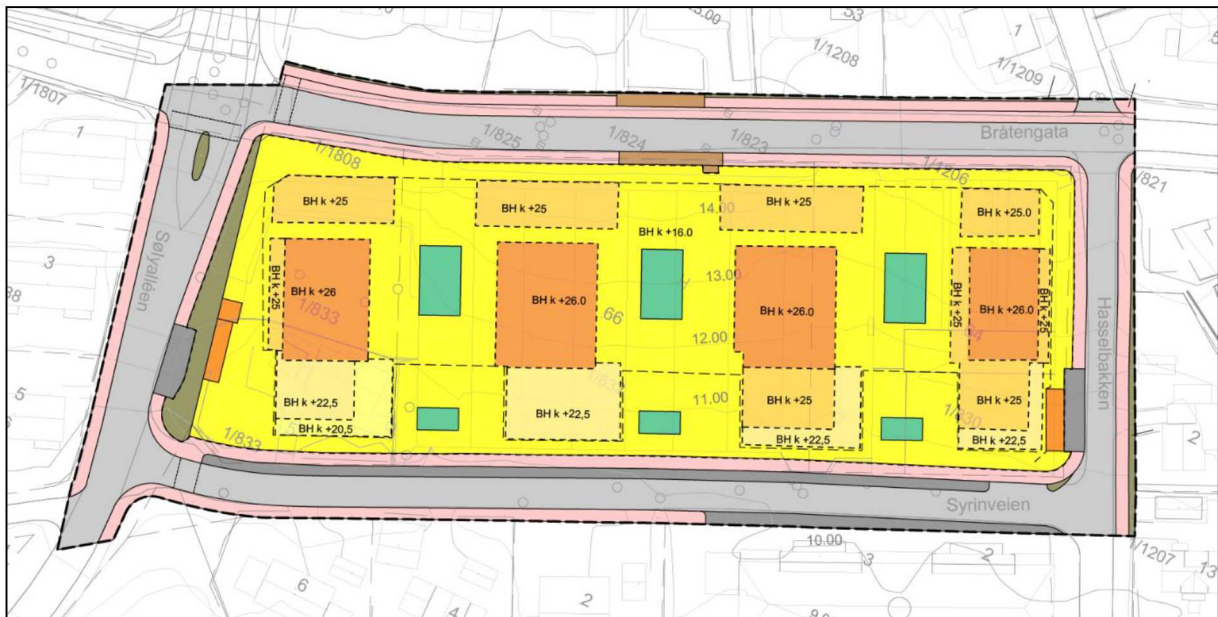


Figur 21 Typisk tverrsnitt av Bråtengata viser høyde på nabobebyggelse, småhus og blokker. De regulerte høydene er markert og plassert slik at det er mulig å plassere en overbygning dør mot takterrasse. Se også vedlagt snitt for flere detaljer.

bestemmer da konkret hvordan bygningsvolumene inndeles og formes i forhold til landskapet. Byggehøydene er bestemt slik at det er rom for rekkverk på eventuelle takterrasser.

Mellom hver byggesone er høyeste tillatte byggehøyde k+ 16, noe som tilsvarer Bråtengata. Her er det plass til parkeringskjeller og fellesfunksjoner eller boder på gateplan.

Denne høydeinndelingen styrer sammen med bestemmelsene hvordan bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet. Bebyggelsen i feltet er i illustrasjonsprosjektet vist med 2-3 etasjer.



Figur 22. Byggesonene er regulert med bestemmelsesgrense som tillater byggehøyder opp til kote 20,5, 22,5, 25 og 26. I tillegg tillates tekniske installasjoner 1,5 m over maksimal byggehøyde. Byggehøydene nærmest inkluderer rekkverk på takterrasse (1,2 m). Bestemmelsene åpner også for å plassere en takskjerm el.l. over dør til takterrasse. Byggegrensen er satt tett mot byggesonene, bortsett i de tre mellompartiene, der P-kjelleren legges. De oransje sjatteringene viser omtrentlig fotavtrykk og høydefordeling av bygningene som benyttet som illustrasjonsgrunnlag i dette planforslaget. Utenfor sonene, men innenfor byggegrensen, er høyeste tillatte byggehøyde BH k+ 16, noe som tilsvarer nivået med Bråtengata. Her vil det bygges P-kjeller. Ut over dette tillates for f.eks. overbygd sykkelparkering, 3 meter over ferdig planert terreng.

6.3.2 Grad av utnyttning

Tillatt utnyttelsesgrad er angitt som antall kvadratmeter bruksareal (m^2 -BRA). BRA er et presist mål for å beregne bebyggelsens areal, men styrer ikke fotavtrykket til bygningsmassen. Bruken av BRA må i denne planen derfor sees i sammenheng med begrensningene byggegrense og sonene med regulert byggehøyde gir. Den regulerte byggehøyden styrer både volumoppbyggingen, fotavtrykk og plasseringen på tomte, og det er i tillegg gitt bestemmelser om at boligene skal bygges innenfor byggesonene med regulert høyde.

Tillatt m^2 -BRA for BBB er satt til 15000 m^2 . I dette tallet inngår hele parkeringskjelleren og arealet i hver av etasjene. Overbygde utearealer som sykkelparkering og deler av balkonger (1m) inngår også i regnestykket.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Terrenget, tillatt utnyttelsesgrad, bestemmelser om avtrapping av bebyggelsen, arealenes arrondering og krav til uteoppholdsareal pr. boenhet er bestemmende for utbyggingspotensialet innenfor planområdet. Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som består av ca. 80 leiligheter, fordelt på fire

blokker og syv småhus. Alle boligene vil dele en felles parkeringskjeller og felles leke- og uteoppholdsarealer. Skisseprosjektet viser at man tilfredsstiller krav til parkering for biler, sykler og MUA utendørs.

BBB, Bebyggelsen langs Bråtengata, townhouses

Langs Bråtengata legges det opp til konsentrerte småhusbebyggelse. Det er lagt opp til en variasjon av leilighetstyper med størrelser mellom ca. 50 - 90 m². Boligmiksen i småhusene vil egne seg for både mindre barnefamilier og voksne/godt voksne uten barn eller med barn som har flyttet hjemmefra. Boenhetene i den konsentrerte småhusbebyggelsen vil være av relativt god størrelse, ha god kontakt med utearealer og dermed kanskje særlig attraktiv for småbarnsfamilier eller andre som ønsker seg en praktisk bolig med småhuspreg.

Bebyggelsen kan minne om hagebybebyggelse, med kombinasjonen god kontakt med uteområder og noe høyere tetthet enn andre småhusområder. Flere av leilighetene vil ha mulighet for hems/loftsetasje, svært god takhøyde, tre fasader, og dermed gode lysforhold. Bebyggelsen ligger med kort avstand til blokkbebyggelsen. For å avbøte ulempene med denne husplasseringen, er planløsningene i småhusene formet ved at oppholdsrom og balkongarealer er plassert i ytterkant, slik at blokkene ikke danner noen skyggevirkning. I snitt vil hver av de 14 boenhetene i de 7 småhusene få et uteoppholdsareal på 37 kvm på bakkeplan. I tillegg kommer uteoppholdsareal på private balkonger og terrasser. Småhusene vil også ha tilgang til lekeplassene og uteoppholdsarealene som ligger innenfor BBB.

BBB, blokkbebyggelsen

I blokkbebyggelsen er det lagt opp til en variasjon av leilighetstyper med størrelser mellom ca. 35-125 m². Boenhetene i blokkene vil være ulike i størrelse, henvendelse og utforming. Mange av leilighetene i blokkene vil få vakker utsikt mot sjøen og svært gode solforhold. Sammen med boligene i den konsentrerte småhusbebyggelsen, vil bebyggelsen i kvartalet sannsynligvis tiltrekke seg ulike familiekonstellasjoner, både enslige, par og familier med barn.

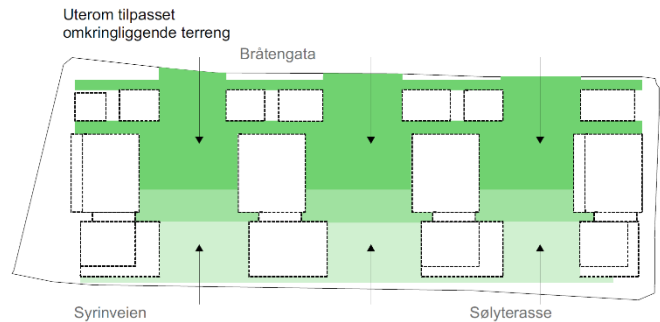
Skisseprosjektet åpner for variasjon av leilighetstyper og størrelser innenfor hver blokk. De ulike etasjeplanene vil utformes slik at det foreligger fleksibilitet til å dele eller slå sammen inntilliggende leiligheter. På den måten er prosjektet utformet på en fleksibel måte som kan møte behovene i det lokale boligmarkedet uten å låses til antall boenheter.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Uteoppholdsarealene deles mellom uteopphold oppå parkeringskjeller langs Bråtengata, og uteopphold langs Syrinveien/Søly terrasse. De ulike uteoppholdssonene forbindes med utetrapp og heis i oppgangene. I det midtre mellomrommet, som leder mot bussholdeplassen, vil det anlegges en universelt utformet rampe.

I tillegg til private og felles uteoppholdsarealer og småbarnslekeplasser mellom lavblokkene og småhusene, planlegges en opprusting av den eksisterende grendelekeplassen rett sør for prosjektet. Dette kan bli en naturlig møteplass for nabolaget.

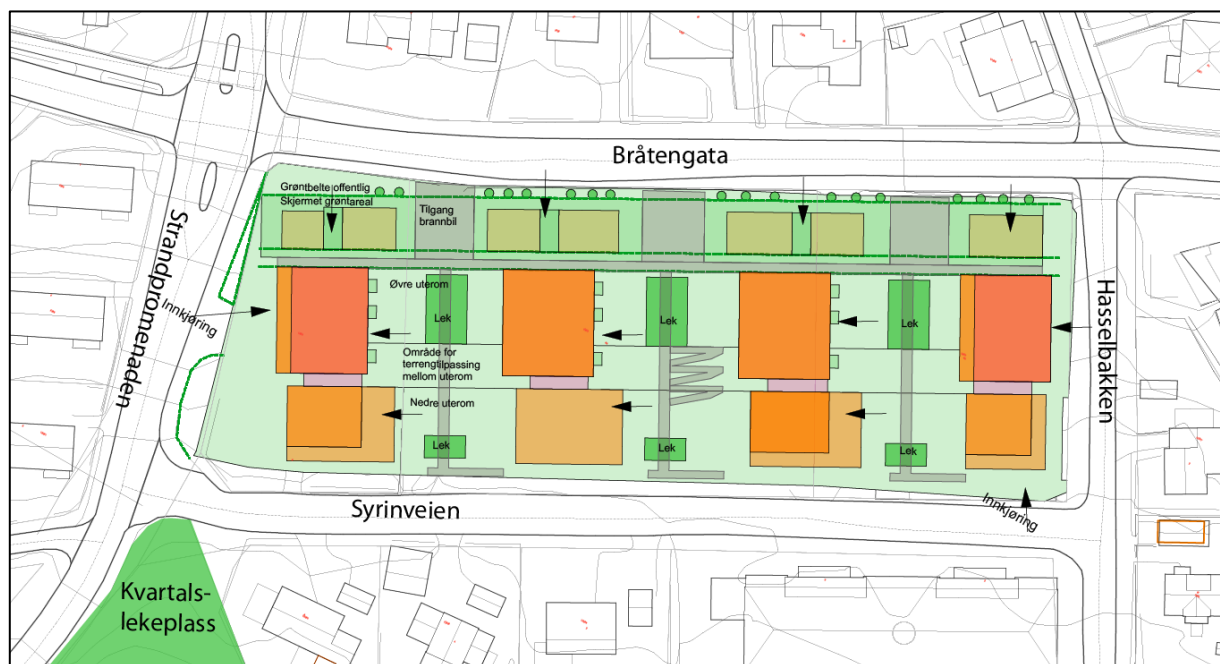
Detaljene i situasjonsplanen er ikke juridisk bindende for arealbruken, men har til hensikt å vise en realistisk og ønskelig arealutnyttelse. Utbyggingen vil tilpasse seg landskapet og rammene gitt i reguleringsplanen. Illustrasjonsplanen viser mulighet for å etablere fire blokker av varierende størrelser, samt syv konsentrerte småhus langs Bråtengata. Mange av leilighetene vil få gode løsninger med vindusflater på flere sider.



Figur 23. Prinsipper for bebyggelsens utforming

Terrengfallet over tomte er utnyttet slik at boligene skal få gode utsikt- og lysforhold. Bebyggelsen er plassert slik at det dannes gode siktlinjer mellom volumene. Dette er gunstig både med tanke på leilighetene, fjernvirkningen og for konsekvensene for bebyggelsen som ligger nord og vest for blokkene.

Det vil opparbeides leke- og oppholdsmuligheter mellom blokkene innenfor BBB. Disse er felles for alle beboere innenfor planområdet.



Figur 24. Diagrammatisk situasjonsplan.

Uteoppholdsarealene vil være oversiktlige, støyfrie, tilnærmet bilfrie og ha gode lysforhold, noe som skaper trygge rammer for lek og uteopphold for mindre barn. For større barn vil grendelekeplassen på andre siden av Syrinveien rustes opp og fungere som en naturlig møteplass mellom barna i nabolaget. Uteoppholdsarealet mellom blokkene vil også opparbeides med naturlige møteplasser for de voksne.

Utearealene vil deles i to nivåer som forbindes med trapper og det midtre opprommet utformes med en rampe. Rampen utformes med hviler/repos, som på en naturlig måte kan utnyttes for uteopphold ved

at de utvides og utstyres med benker. Det vil også opparbeides gangmuligheter mellom blokkbebyggelsen og småhusbebyggelsen, parallelt med Bråtengata. på Arealene mellom nivåene og reposene vil fylles opp med jordsmonn som tar opp høydeforskjellene, i tillegg til å være en del av grønnstrukturen og den lokale fordrøyningen av overvann.

Det er regulert inn seks småbarnslekeplasser i tilknytning til boligene. Uteområdet vil ellers også være egnet som lekeareal for f.eks. sykkel, radiostyrt bil o. l. Det skal tilrettelegges for lek og aktivitet som kan utføres året rundt, eventuelt ulike aktiviteter for ulike årstider, samt fokuseres på tilgjengelighet for alle uavhengig av funksjonsevne. Uteoppholdsarealene er lagt slik at bebyggelsen skjærer mot Søllyalléen og delvis Bråtengata, og dermed vil ligge tilnærmet støyfritt (støynivå under minstekrav på 55 dB L_{DEN} for utearealer). De romslige avstandene mellom blokkene sørger også for at mikroklimaet ikke forverres.

Som situasjonsplanen viser, vil det være fysisk mulig å kjøre inn på deler av dekket over parkeringskjelleren. Noe av hovedhensikten er her å kunne ha mulighet til å f.eks. levere et flyttelass inn til boligene eller komme fram med sykebil. Området skal i prinsippet være bilfritt. Deler av dekket skal forsterkes for oppstilling av brannbil.



Figur 25. Prinsipp for oppbygging av uterommene mellom hvert av byggetrinnene. Høydeforskjellen mellom nivåene.

I tillegg til kvaliteter innenfor selve planområdet er nærmiljøet fullt av unike kvaliteter, som strand og båthavn i umiddelbar nærhet. Kyststien passerer få meter unna planområdet, og nærområdet på Jeløya kan skilte med turmuligheter i et spesielt vakkert landskap. Moss sentrum ligger dessuten i gangavstand og byr på det urbane småbylivet.

6.5 Parkering

6.5.1 Antall parkeringsplasser – maksimum og minimumstall

Reguleringsbestemmelsene krever at det avsettes maks 1,3 biloppstillingsplass per boenhet, i tillegg til 0,2 gjesteplasser pr. enhet. Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det skal etableres mulighet for å montere ladeutstyr for hver boenhet i p-kjelleren. En samtidig lading av et stort antall kjøretøy vil bli en stor belastning for strømforsyningen til området og distribusjonsnettet. Gjennom et organisert ladesystem kan ladingen styres slik at strømforbruket utjevnes.

I illustrasjonsprosjektet som følger planen er det lagt inn en parkeringskjeller som viser plass til rundt 120 p-plasser.

6.5.2 Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning

I kommuneplanen kreves 1,5 plasser pr. boenhet i sentrale strøk med parkering i felles løsning. Da planområdet ligger sentralt i Moss med det meste i gang- og sykkelavstand og med god kollektivdekning, er det i bestemmelsene lagt opp til maksimumsbestemmelse som krever 1,3 biloppstillingsplass pr boenhet, fremfor en minimumsbestemmelse. Det er i tillegg lagt opp til gjesteparkering og høykvalitets sykkelparkering. Dette er gjort for å stimulere til at mest mulig av beboernes daglige reiser gjøres som gående eller syklende og for å gjøre området mindre bilbasert.

6.5.3 Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Parkering vil i hovedsak ligge i parkeringskjeller under bebyggelsen. Det legges opp til en parkeringsløsning der hver boenhet får parkeringsmulighet for én bil i p-kjeller. Enkelte boliger vil kunne få plass til to, noe som er praktisk om man eier en fossil-, og en el-bil. Innkjøring til denne er i Bråtengata, Strandpromenaden og Søly terrasse. I tillegg er det lagt inn boder i kjeller. På grunn av terrengfallet vil parkeringskjelleren ligge under terreng i Bråtengata, og skjules av trapper, rampen og terrassert beplantning som legges langs parkeringskjelleren i sør.

Det legges opp til sykkelparkering ved blokkenes oppganger. Slik vil det være enkelt å velge sykkelen som transportmiddel, og å sørge for tørr og sikker oppbevaring av sykler, lademulighet og praktiske funksjoner som f.eks. en lett tilgjengelig kompressor for å fylle luft. I tillegg vil det være mulighet for noe sykkelparkering utendørs i felles uteareal.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.6.1 Overvannshåndtering og tilkobling til vann- og avløpsnett

Reguleringsplanen krever at overvann skal føres bort på en måte som ikke medfører flomfare eller ulempe for andre. Reguleringsbestemmelsene åpner for at overvannshåndteringen skal kunne skje innenfor felt BBB, og at dimensjoneringen av overvannshåndteringen skal beregnes med en klimafaktor på 1,5, sammenlignet med dagens dimensjonerende nedbørsintensitet. I praksis vil dette innebære at vannet fordrøyes på egen grunn, før det eventuelt slippes ut på det offentlige nettet. Deler av planområdet består i dag av harde flater, men en større del av planområdet vil gjennom utbyggingen opparbeides med et forholdsvis dypt jordsmonn og parkmessig beplantning som vil virke fordøyende. I tillegg vil det bygges fordrøyningsløsninger for takvann mm.

Tilkobling til vann og avløpsnett vil skje via nytt anlegg som tilknyttes offentlig nett. Det finnes flere muligheter for tilkopling i gatene som omgir planområdet.

6.6.2 Energiforsyning.

Det er etablert en nettstasjon i området i dag. Denne er integrert i bebyggelsen som vender mot Hasselbakken, men vil bli flyttet til en egen lokalisering (BE) gjennom reguleringen. Denne løsningen vil kunne videreføres og samordnes med innkjøringen til et renovasjonsanlegg.

Deler av bygningsmassen er egnet for solcellepaneler. Det vil derfor være interessant å utnytte denne muligheten for å utnytte fornybar energi.

Bråtengata ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er bygget ut fjernvarmenett som kopler forsyningen fra Årvollskogen, Rockwool, Mølla og Mosseporten sammen med Moss sentrum, Jeløya. Bråtengata er ett av områdene innenfor Jeløya der fjernvarmenettet nå er tilgjengelig.

Det vil tilrettelegges for at boligene skal kunne tilknyttes fjernvarme, og det stilles krav om tilknytning i reguleringsbestemmelsene. Dersom det kan dokumenteres at andre energiformer kan bidra med energi på en mer miljøvennlig måte, kan kravet fravikes.



Figur 26. Kartutsnittet viser utbygging av fjernvarme i nærområdet.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreadkomst

På grunn av at Helgerødgate er relativt trafikkert og lysregulert, vil kjørende som ankommer planområdet fra byen etter all sannsynlighet ta av Helgerødgate fortest mulig etter broen over til Jeløya, ved Logns plass. Deretter følges Sjøgate opp til Bråtengata, før beboernes biler kjører inn i parkeringskjelleren.

Innkjøring til parkeringskjeller er lagt til Strømpromenaden og Søly terrasse. Hvilken innkjøring som velges vil sannsynligvis styres av hvor vedkommende parkeringsplass ligger inne i anlegget. Det aller meste av parkering vil skje i parkeringskjelleren, men det er også lagt til rette for kjøreadkomst til et fåtall parkeringsplasser, samt beredskapsadkomst for utrykningskjøretøy fra Bråtengata. Avkjørslene er vist med adkomstpiler. Adkomstenes plassering kan justeres ± 15 m. Adkomst- og oppstillingsmuligheter for utrykningskjøretøy er vurdert og lar seg løse, og skal framgå av utomhusplanen i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Oppstillingsplass for brannbil er markert på illustrasjonsplanen.

Planen legger også til rette for at renovasjonskjøretøy skal kunne parkere i egen avkjøringslomme fra Hasselbakken og Strømpromenaden, ved innsamling av avfall. Avkjørselen i Strømpromenaden er formet slik at noe av manøvreringsarealet kan kombineres med innkjøringen til parkeringskjelleren.

6.7.2 Utforming av veier

Sølyalleen er regulert med dagens veibredde, som varierer mellom 7-8 m. Bråtengata er regulert med 6,5 meters asfaltert bredde. I krysset Bråtengata X Sølyalleen er Sølyalleen breddeutvidet med trafikkøy i forbindelse med fotgjengerovergangen. Langs nordsiden av Bråtengata er det regulert inne en 2,2 m bred sykkelvei. Det er i tillegg regulert inn tosidig fortau med en bredde på 2 m langs nordsiden og 2,5 m langs sydsiden. Langs Bråtengata er det regulert inn en dobbeltsidig kollektivholdeplass i form av en kantstopp. Den sydligste kollektivholdeplassen benyttes for avstigning. Det er derfor regulert inn plass for et leskur.

Hasselbakken og Syrinveien er regulert med en asfaltert veibredde på 6 meter, 0,25 m skulder og 2,5 fortau og/eller annen veigrunn, til sammen 13 m veibredde. Veiaarealet i Syrinveien er redusert sammenlignet med eksisterende situasjon, der veien flyter ut som en asfaltert plass som strekker seg fra vegg til vegg.

6.7.3 Varelevering

I motsetning til dagens situasjon planlegges det ikke for varelevering innenfor planområdet da det kun planlegges boliger innenfor planområdet.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det vil opparbeides fortau rundt hele kvartalet, noe som bedrer vilkårene for syklende og gående i nærområdet. I tillegg sørger planen for at det etableres et gangsystem gjennom de felles uteområdene som knytter kvartalet sammen og som gjør det mulig å passere kvartalet på kryss og tvers. Dette vil være et fellesareal for beboere innenfor kvartalet, men også være åpent for allmennheten, som f.eks. kan bruke kvartalet som snarvei til bussholdeplassen. Uteområdet ligger over p-kjeller i to nivåer, og de ulike nivåene vil bindes sammen med en utvendig trapp og en rampe. Uteområdet vil knyttes sammen med fortau og renovasjonsanleggene som ligger langs nedkjøring til p-anlegg i Bråtengata og Strandpromenaden. Gangarealene som binder boligfunksjoner sammen, skal være universelt utformet. I illustrasjonsprosjektet legges det opp til en utvendig trapp som knytter de to utenivåene sammen. Rampen og heis gjør de to nivåene tilgjengelige for rullestolbrukende beboere, og gjør at parkeringskjelleren kan nås for beboerne i småhusene.

For gående og syklende vil raskeste vei fra sentrum være å følge Bråtengata fra Vestre Kanalgate. Det er kun 1 km fra planområdet til broen, og Moss sentrum med alle sine fasiliteter og arbeidsplasser er dermed innenfor gangavstand for de fleste. Det er derfor sannsynlig at mye av trafikken prosjektet skaper vil være i form av gående og syklende. Det er regulert sykkelvei langs nordsiden av Bråtengata, der kjøreretningen heller oppover.

6.7.5 Felles atkomstveier, eiendomsforhold

Renovasjonsanlegget, veianlegg og øvrige anlegg er felles for alle beboere innenfor planområdet. Deler av veianlegget, som fortauet og busslomme er lagt innenfor forslagsstillers eiendom, mens deler av renovasjonsanleggene og adkomstene til disse er lagt på offentlig grunn. Her må det gjøres en justering i eiendomsforholdene.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

I tilknytning til gjennomføring av planen vil det opparbeides sykkelvei langs Bråtengata, fortau langs Hasselbakken og Syrinveien, i tillegg til at fortauet langs Sølyalleen vil omarbeides. Disse anleggene skal være offentlige, og vil opparbeides i medhold av en utbyggingsavtale med kommunen.

Rett sørvest for planområdet er det etablert en forholdsvis stor grendelekeplass. Denne er i dag opparbeidet med to fotballmål og en gressplen. Arealet bærer i dag preg av å være i bruk som fotballøkke og snarvei. Disse funksjonene vil opprettholdes også i framtiden, men både størrelsen og arronderingen av arealet legger til rette for mer opparbeiding.

Det planlagte boligprosjektet vil ha behov for tilgang til lekearealer ut over de planlagte småbarnslekeplassene innenfor planområdet. Grendelekeplassen ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Planen setter rekkefølgekrav om at grendelekeplassen skal opprustes med benker og lekeapparater. Vilårene for opprustingen skal framgå av en utbyggingsavtale.

6.9 Universell utforming

Reguleringsplanen legger til rette for blokkbebyggelse med heis. Det vil bli trinnfri adkomst fra parkeringskjeller, utendørs parkering og til boliginnganger. Fellesområdene og renovasjonsanlegg vil også opparbeides etter prinsippene om universell tilgjengelighet og være tilgjengelig for alle boenheter innenfor hvert av delfeltene. Det opparbeides en rampe som forbinder nivåene i uteoppholdsarealene sammen i det midtre rommet. For bebyggelsen i det øverste nivået vil ikke kravet om universell utforming slå inn, men forholdene på stedet medfører at disse vil dele de universelt tilgjengelige utearealene.

6.10 Uteoppholdsareal

6.10.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Kommuneplanens arealdel stiller et generelt funksjonskrav om at det skal avsettes minst 30 m² uteareal for opphold og lek per boenhet som fellesareal eller på egen tomt. Dette kravet er videreført i reguleringsplanen for å sikre gode bokvaliteter. Alle enheter vil i ha tilgang på privat uteplass i form av privat balkong eller markterasse i tillegg til felles uteoppholdsarealer med av kvalitet mellom bebyggelsen. I tillegg er det regulert inn lekearealer, med et areal større enn arealdelens krav på 100 m² pr 25 boenhet.

Om man ser bort fra støyutsatte arealer og arealer som ligger inneklemt mellom byggekroppene vil man grovt regnet kunne oppnå om lag 35 m² felles uteareal pr. boenhet, ca. 10 m² på privat balkong/takterasse og 5 m²pr boenhet fellesleke areal. I tillegg vil en del av boenhetene få private uteoppholdssoner på bakkenivå inne i «byggesonene». Kjørearealer, støyutsatte arealer eller bratt terreng mm inngår ikke definisjonen av minste uteoppholdsarealer (MUA) pr. boenhet, og er ikke tatt med i regnestykket.

6.10.2 Lekeplasser

En tilstrekkelig andel av uteoppholdsarealet skal være egnet for lek. I arealdelens bestemmelser heter det at det for hver 25.- bolig skal avsettes områder på minst 100 m² til nærlekeplasser i umiddelbar nærhet til boligene de er ment å betjene. For områder med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 1,5 da og 200 m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.

Innenfor planområdet vil det legges nærlekeplasser mellom blokkene. Disse er vist som regulert lekeplass (BKL1-6). Lekeplassene vil være universelt tilgjengelige og ligge i umiddelbar nærhet til alle boenhetene. Nærlekeplassene ligger solrikt og beskyttet til, tilbaketrukket fra gaten, og er lokalisert i tilknytning til utearealet over parkeringskjelleren. Lekeplassene skal møbleres med tilbud for de aller minste barna i tillegg til møblering for voksne, slik at lekeplassen kan fungere som en forlengelse av det private uteoppholdsarealet for boligene og virke som en naturlig møteplass mellom naboer på tvers av

generasjonene. Utstyret på lekeplassene skal være variert fra plass til plass, slik at barnas nysgjerrighet kan utfoldes.

Rett syd for planområdet, i krysset mellom Strandpromenaden/Syrinveien, er det etablert en kvartalslekeplass med løkke for ballspill. Denne har behov for oppgradering og videre bearbeiding, noe som er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene og utbyggingsavtale. For å komme hit må veien krysses. For de minste barna vil det være mest naturlig å leke innenfor planområdet, men kvartalslekeplassen kan fungere som et «turmål» sammen med en voksen. De noe eldre barna vil fint kunne gå over Syrinvegen til kvartalslekeplassen. Syrinvegen har begrenset trafikk, men det vil være naturlig å få etablert et tilrettelagt krysningspunkt her.

6.10.3 Ivaretagelse av eksisterende og ny vegetasjon

Det finnes ikke vegetasjon innenfor planområdet som er viktig å bevare. Bebyggelsen i området rives, og vegetasjonen i hele planområdet vil opparbeides nytt. Det vil legges til rette med et forholdsvis raust jordlag i den sydlige delen av området. Her kan det vokse forholdsvis fyldig vegetasjon, som også vil virke som fordrøyning på overvann. Framtidig beplantning vil inngå i utomhusplan.

6.10.4 Offentlige friområder

Planområdet ligger tett på varierte offentlige tilgjengelige friområder, både langs sjøkanten og vest for boligområdet på Framnes. Grendelekeplassen rett sør for planområdet på gnr.1, bnr. 834 vil være offentlig og vil kunne brukes sammen med friarealene langs sjøkanten. I tillegg vil småbarnslekeplassene innad i prosjektet være åpne for allmennheten, og disse vil kunne være et kjærkomment tilskudd i området for de minste barna.

6.10.5 Turveier

Kyststien passerer langs sjøkanten rett ved planområdet og tar en ut i det flotte landskapet på Jeløya. I enden av Bråtengata, rett ved Reier skole, fører ut i Reierskogen.

6.10.6 Atkomst og tilgjengelighet

Utearealene nås mellom småhusene i Bråtengata og mellom blokkene i Syringata. De to nivåene – på parkeringskjeller og på terreng bindes sammen med trapp, universelt utformede ramper og heis.

6.10.7 Krav om utomhusplan

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge detaljert utomhusplan som skal vise framtidige og omsøkte bygg og tiltak. Dette kan eksempelvis omfatte:

- Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer, framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Kjøre- og gangarealer, framkommelighet og oppstilling for utrykningskjøretøy, parkeringsplasser, samt parkering for sykkel dersom disse ikke legges til carport/parkingskjeller.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer og håndtering av overflatevann.
- Opparbeidelse av lekeplasser med evt, skjerming og adkomster.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan

6.11 Landbruksfaglige kulturminner

Det er ingen landbruksfaglige kulturminner innenfor planområdet og er dermed ikke relevant for planforslaget.

6.12 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet i området er beskrevet i 5.9.6 og vil neppe endres som følge av planforslaget. Busstoppet i Bråtengata er videreført i planforslaget.

6.13 Kulturminner

Det er ingen kulturminner innenfor planområdet.

6.14 Sosial infrastruktur

Sannsynligvis vil det være et variert beboersegment som flytter inn i boligene; både par, enslige og småbarnsfamilier. En mulig innflyttergruppe er eldre og godt voksne beboere fra den eksisterende villabebyggelsen i nabolaget som ønsker seg en lettstelt bolig i nærområdet.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

I forbindelse med rammesøknad vil de detaljerte løsningene rundt vann, avløp og overvann prosjekteres. Det er god vannkapasitet i området, både mht. vann, avløp og overvann. Ledningsnett for overvann/avløp er separert for deler av området. Det legges opp til at mye av overvannet vil kunne fordrøyes innenfor planområdet.

6.16 Plan for avfallshenting

Planen krever at det etableres felles kildesorteringsløsning for boligene innenfor planområdet. Det er lagt inn to returpunkt for nedgravd renovasjonsløsning i plankartet, i tilknytning til gangarealer. Hver av returpunktene ligger mindre enn 100 meter fra boligene de skal betjene, og vil være universelt tilgjengelige.

Hver av returpunktene er dimensjonert for å romme seks beholdere à 5 m³. Her kildesorteres papp/papir, plast, glass og glass/metall. I tilknytning til returpunktet er det avsatt en avkjøringslomme slik at renovasjonsbil ikke blokkerer trafikken ved tømning av beholderne. Avstand fra lomme til



Det er lagt inn plass for en ekstra fraksjon. Det legges opp til at forgjengere vil kunne passere mellom avfallsbeholderne og bebyggelsen ved tømning av beholderne. I skissene over er dette indikert med rosa stiplet mønster.

løftebånd er mindre enn fem meter, og det vil være tilstrekkelig plass mellom beholdere og husvegg. Ved tømning av avfall skal det også være mulig å passere mellom bygning og renovasjonsanlegg.

Det vil anlegges helt nedgravde (UWS) eller delvis nedgravde (MOLOK) containere for oppsamling av de fire fraksjonene. Disse vil bli fjernovervåket og tømmes ved behov. Løsningen forutsetter at alle boenheter innenfor planområdet har samme form for avfallsoppsamling. Renovasjonsanlegget skal gis en tiltalende utforming. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det opparbeides et universelt utformet renovasjonsanlegg før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet. Videre krever planen at utformingen av anlegget skal framgå av utomhusplan.

6.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Tiltakene planen åpner for betinger ingen avbøtende tiltak så lenge oppføring av bebyggelsen skjer i tråd med en geoteknisk vurdering og kravene til overvannshåndtering.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

Ifølge rekkefølgebestemmelsene skal hovedadkomst, renovasjon og teknisk infrastruktur etableres før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet. Boligene skal ha tilgang til ferdig opparbeidet lekeplass før det gis brukstillatelse. Kvartalslekeplass på gnr.1, bnr. 834 skal opparbeides i henhold til utbyggingsavtale før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Beplantning, tilsåing og andre arbeider innenfor lekeplassene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk. Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal godkjennes av Moss kommune før det gis tillatelse til grunnarbeider.

Kvartalet vil trolig oppføres gjennom flere byggetrinn, og det vil være lite hensiktsmessig å etablere f.eks. lekeplasser, renovasjonsanlegg eller fortau forbi de ubebygde delene av planområdet. Det legges derfor opp til en trinnvis utbygging av infrastrukturen, i takt med utbyggingen.

7 Konsekvensutredning

Planinitiativet ble ved varsel om oppstart vurdert etter plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854) og vil ikke falle inn under planer som skal behandles etter forskriften.

Forskriften § 6, «Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften»

I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i «vedlegg I» alltid konsekvensutredes i medhold av et planprogram.

Av tiltakene som framgår av vedlegg I, sorterer planinitiativet nærmest under punkt nr. 25, «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Arealformålet i gjeldende arealdel, KP Moss 2011-2022, godkjent 20.06.2011: er delvis forretningsområde og delvis område for bebyggelse og anlegg. «Forretningsområde» er ikke dekkende for nåværende arealbruk, og har heller ikke vært dette tidligere. Planmyndigheten påpeker at arealet som er vist som forretningsområde stammer fra en tidligere feilregistrering av en eldre reguleringsplan.

Tiltaket er i all hovedsak i tråd med gjeldende arealdel. Siden tiltaket underbygger intensjonene i arealdelen konkluderes det med at:

Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I, og det utløses derfor ikke krav om KU med planprogram.

Forskriftens § 8, «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»:

I henhold til forskriftens § 8 a skal reguleringsplaner som inngår i vedlegg II, vurderes etter forskriftens § 10.

Tiltaket inngår ikke i vedlegg II. og det utløses derfor ikke krav om KU

Konklusjon: Det konkluderes med at tiltaket ikke vil utløse krav om konsekvensutredning eller planprogram.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

8.1.1 Avvik fra kommuneplanens arealdel

- Reguleringsplanen stiller krav til færre parkeringsplasser enn kommuneplanens arealdel. Dette vil bidra til at området blir mindre bilbasert.

8.2 Landskap

Planområdet ligger fint til med utsikt mot innseilingen til Moss, i et terreng som heller slakt mot sjøkanten et par hundre meter fra planområdet. Deler av bebyggelsen i planområdet vil være godt synlig fra syd og fra sjøen. Østre del av planområdet vil i stor grad ligge bak Sølvy terrasse. Illustrasjonsprosjektet er utformet med et mål om å bryte ned prosjektets fjernvirkning fra sjøsiden og langs Bråtengata, både gjennom volumoppbygning og materialitet. Blokkene er lagt på tvers av planområdet for å ivareta siktlinjer, og for å sørge for en oppbrutt fasade mot sjø og nabobebyggelse i nord. Dette premisset ble tidlig lagt inn i planene og har vært med hele veien gjennom arbeidet med planen.

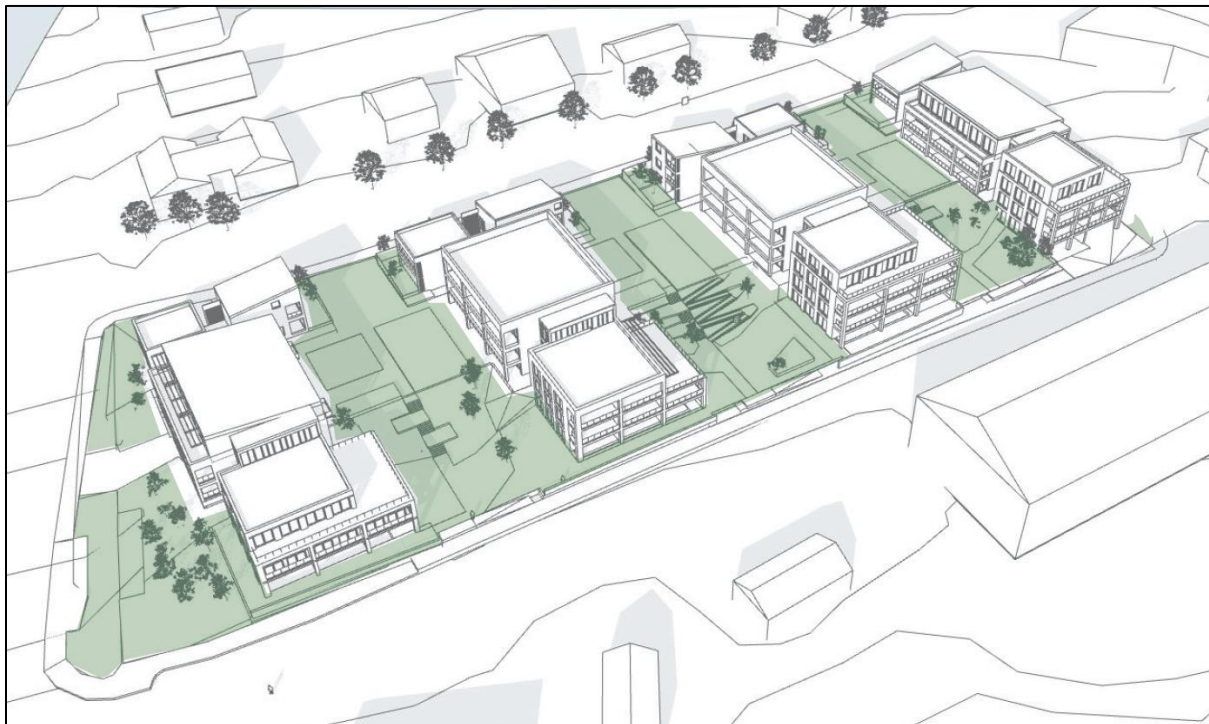
For å kunne danne seg et bilde av hvordan bebyggelsen etter planen vil kunne framstå, er det med bakgrunn i bebyggelsen som ligger i illustrasjonsplanen utarbeidet illustrasjoner som viser fjernvirkningen av utbyggingen.



Figur 28. Illustrasjonsprosjektet sett fra sjøkanten. Prosjektet tenkes utført i varierte og dempede materialer for å bryte opp bebyggelsen og prosjektets synlighet fra sjøkanten. Deler av prosjektet ligger bak Sølvy terrasse, til høyre i bildet.

8.3 Stedets karakter

I nord er området bebygget med eneboligbebyggelse, mens det ligger rekkehusbebyggelse, flermannsboliger og lavblokker sør for Bråtengata. Dagens bebyggelse innenfor planområdet er av industriell karakter, og har et formål som virker fremmed i boligområdet. Volumoppbygningen på ny



Figur 29. Prinsippskisse som viser inndelingen av blokkbebyggelsen og opparbeidelsen av de mellomliggende uteområdene.

bebyggelse innenfor planområdet søker å megle mellom eneboligbebyggelsen og terrasseblokken Søly terrasse. Samtidig legges det opp til leilighetsbygg med en effektiv arealutnyttelse som tilfører boligområdet nye boformer, og som er i tråd med prinsipper for samordnet bolig- areal og transportplanlegging.

Tidlig i prosessen ble det skissert på fire blokker lagt som lamellstruktur. Disse hadde også med seg retningen på tvers av planområdet for å bevare siktlinjer fra Bråtengata, men framstod som mer regulære volumer, med en skala som kunne virke fremmed i et småhusmiljø. Forslaget ble derfor videre bearbeidet, slik at bebyggelsen innenfor planområdet skulle virke oppbrutt og mindre ruvende i boligområdet.

Det ble videre foreslått etablert konsentrert småhusbebyggelse langs Bråtengata, for å trekke de største høydene vekk fra eneboligene, samt for å etablere et mer sammenhengende gateløp på begge sider av Bråtengata. Viktige siktlinjer mellom byggene i Bråtengata mot sjø er ivarettatt i det bearbejdede forslaget.

For at blokkene ikke skulle virke så massive i området, ble hver lamellblokk i det bearbejdede prosjektet ytterligere brutt opp i leilighetsblokker som består av to ulike volumer. Disse er gitt ulike høyder, og tenkes utført med ulik materialitet. Fasadene langs Hasselbakken og Strandpromenaden er utformet med variasjon for å bryte opp uttrykket.

8.4 Byform og estetikk

Området består i dag av store lagerbygg som sperrer for sikten ned mot sjøen i Bråtengata. Fasadene er lange og monotone, store deler området er inngjerdet, og bebyggelsen gir lite til gatemiljøet og

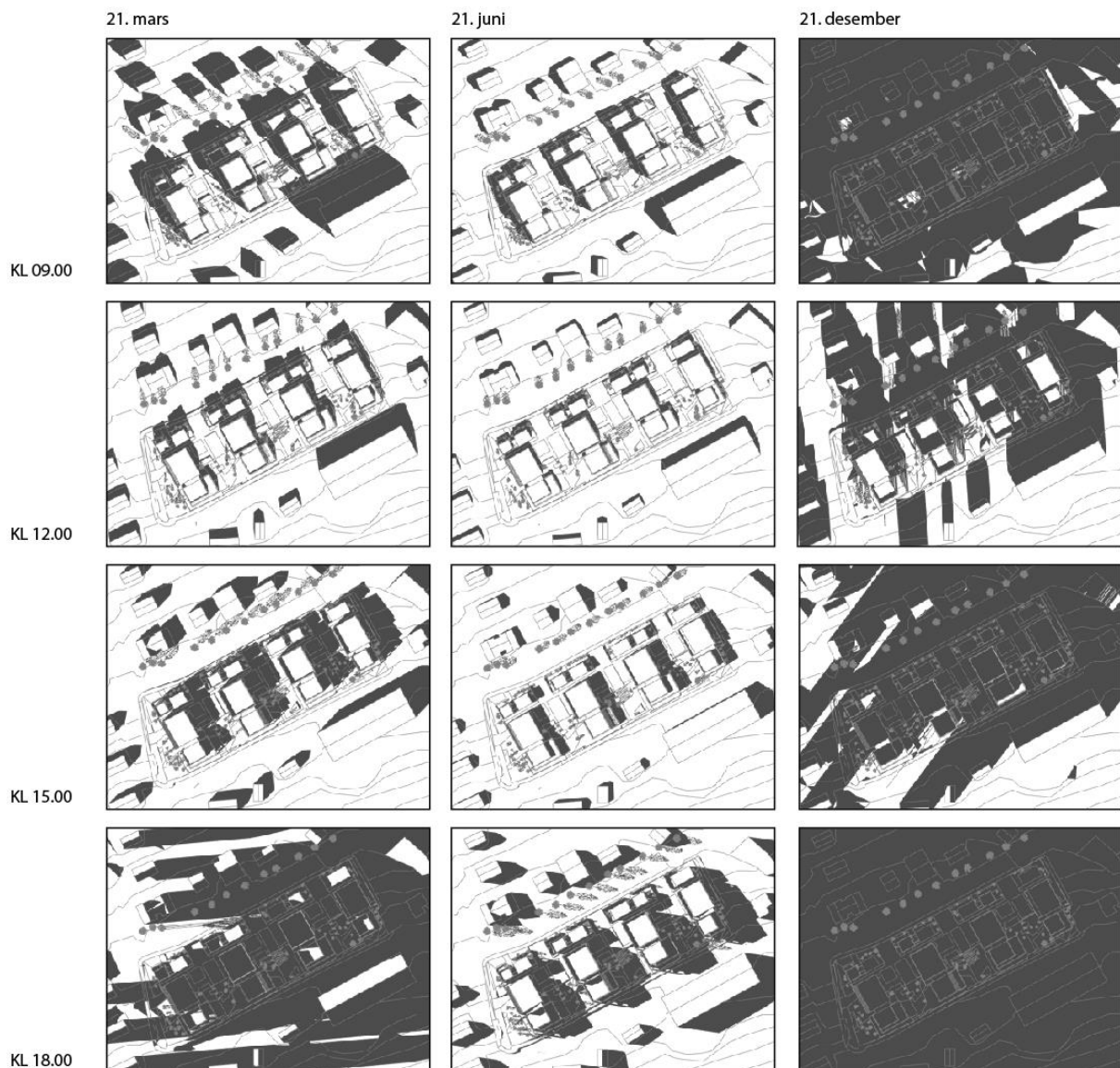
omgivelsene. Planområdet grenser til boligbebyggelse på alle sider. Omkringliggende bebyggelse er på to til tre etasjer. Søly terrasse sørøst for planområdet er en boligblokk som framstår noe høyere, og som bryter med strukturene i området.

Illustrasjonsprosjektet legger opp til større variasjon i fasadene, siktlinjer gjennom planforslaget, trerekke langs gaten og passasjer gjennom bebyggelsen. Skalaen på bebyggelsen søker å imøtekomme skalaen langs Bråtengata forøvrig.

Syringata/Søly terrasse er i dag adkomst til eneboligene og terrasseblokken på sørsiden av Syringaten, samtidig som det framstår som en bakside med lagerbygg, villparkering, lange fasader og harde flater. Også denne gaten vil få større variasjon i form av bebyggelse med ulik høyde og materialitet, lekeplasser og grøntareal.

Det er i særdeleshet eiendommene nord og øst for planområdet som vil kunne få solforhold og sikt berørt av en høyere bebyggelse innenfor planområdet. Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet er tilpasset de ulike naboeiendommene, og sikt og solforhold for nabobebyggelsen er søkt hensyntatt ved å utnytte tomtens terrengfall og ved nedtrapping i høyder. Det er i illustrasjonsprosjektet lagt stor vekt på å bryte opp bebyggelsens massivitet ved å variere volumene og deres utforming og materialitet.

Det er gjort solstudier som illustrerer virkningene av det ønskede tiltaket, jf. figur nedenfor.



Den omkringliggende bebyggelsen vil i hovedsak få/beholde gode solforhold gjennom dagen og ettermiddagen det meste av året. Eneboligbebyggelsen i Bråtengata ser ikke ut til å få endrede solforhold av prosjektet, annet enn på dagtid vinterstid, når skyggene er på sitt lengste. Nabobebyggelsen langs Strandpromenaden/Sølyalléen får ikke endrede solforhold. Bebyggelsen langs Syrinveien/Søly terrasse får ikke endrede solforhold som følge av prosjektet, men Søly terrasse vil kaste noe skygge på deler av bebyggelsen innenfor planområdet på dagtid vinterstid. Langs Hasselbakken vil bebyggelsen innenfor planområdet kaste noe skygge på ettermiddagstid i mars, samt på kveldstid i juni (Bråtengata 62 og Hasselbakken 2).

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt verneverdi

Det er ingen kulturminner, kulturmiljø eller bebyggelse med verneverdi innenfor eller i planområdets nærmeste omgivelser. Planforslaget anses dermed ikke for å ha konsekvenser for dette feltet.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

I avsnittene nedenfor er planen vurdert etter kriteriene som framgår av §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er undersøkt gjennom befaringer og det er foretatt utsjekk mot DN sin naturbase. Det er ikke registrert forekomster av truede dyr eller planter, viktige naturtyper eller kulturlandskap i selve planområdet eller dets influensområde. Vi anser kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for å utelukke skade på viktige, biologiske interesser.

§ 9. Førre-var-prinsippet

Virkninger av planlagte tiltak innenfor planområdet vurderes i hovedsak å være kjent.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

I henhold til naturmangfoldloven §10, skal en samlet belastning, som f. eks. stykkevis nedbygging av landskap, økosystemer, naturtyper og arter unngås. Denne utbyggingen skjer som en fortetting av eksisterende bebyggelse, og planområdet består i dag hovedsakelig av flater med asfalt og gressplen i tillegg til bebyggelse. Alternativet til fortetting ville kunne ha vært å ta i bruk ubebygde naturområder i et mindre sentralt område.

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Det vurderes ikke som aktuelt å gjennomføre avbøtende tiltak.

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er ikke behov for særskilte teknikker eller driftsmetoder for å ivareta forholdet til naturmangfoldloven.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planområdet framstår som et privat område med lagervirksomhet, delvis inngjerdet, med harde flater og uten rekreasjonsverdier. Det vil være mulig å passere gjennom boligkvartalet og benytte seg av småbarnslekeplasser for naboene. Etter utbygging vil området med lekeplasser og fellesarealer fremdeles være et privat område, men endringen fra villabebyggelse til blokkbebyggelse vil bidra til at arealet framstår som mer tilgjengelig enn i dag.

8.8 Uteområder

Gatebildet og planområdets utearealer vil endres fra å i hovedsak bestå av parkeringsareal og en inngjerdet privat hage, til å bli opparbeidet med grønnstruktur og beplantning.

8.9 Trafikkforhold

Bedriftene Etac og Fretex som fram til nylig var etablert i planområdet sysselsatte omlag 50 personer. Virksomhetene var forbundet med både varetransport og kundebesøk med følgende omfang:

Kjøretøy	Passeringer inn/ut
Personbiler ansatte	100
Personbiler kunder	200
Trailer/stor lastebil	18
Kassebiler/Liten lastebil	12
ÅDT	= 330

Med et konservativt anslag for bynære områder (turproduksjon X 3,5) vil et boligtiltak i som rommer 80 boenheter generere en turproduksjon på 280 ÅDT. Om man setter dette opp mot trafikken dagens regulerte situasjon åpner for, vil tiltaket bidra til å redusere trafikken med om lag 50 ÅDT, og da i tillegg med en lavere andel tunge kjøretøy.

Planområdet ligger sentralt til på Jeløya, med Moss by og gode rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Slik ligger alt til rette for at de fleste reiser i det daglige vil kunne tas som gående eller syklende. I tillegg er kollektivdekningen god. For å stimulere ytterligere til mindre bilbruk i hverdagen legges det opp til maks én parkeringsplass per boenhet. Det legges opp til høykvalitets sykkelparkering med god dekning, og at det skal være enkelt å lade el-bil. Boligene vil trolig også romme små husholdninger. Det er derfor sannsynlig at en turproduksjonsfaktor på 3,5 ikke vil være representativ for trafikkutviklingen i dette området. Om man alternativt beregner turproduksjon med en faktor på 2,5, vil tiltaket medføre en nedgang på 130 ÅDT.

8.10 Barns interesser

Tiltaket vil ikke fortrenge lekeområder for barn, men tilføre og tilgjengeliggjøre areal for lekeplass og frilek, i form av nyetablerte småbarnslekeplasser og opprusting av kvartalslekeplass.

8.11 Sosial infrastruktur

Det er vanskelig å anslå hvilket skole- og barnehageplassbehov den planlagte bebyggelsen vil utløse. Sannsynligvis vil ikke barnefamilier være det første beboersegmentet som flytter inn i leilighetene. En mulig innflyttergruppe er beboere i den eksisterende villabebyggelsen i nabolaget. Ved at eksisterende villabebyggelse egnet for barnefamilier frigjøres, vil elevtallet kunne øke.

Dersom det legges inn mange små boenheter, vil presset på skolene i liten grad øke. De små leilighetene vil være egnet for en- og tomannshusholdninger. En sannsynlig beboergruppe er eldre mennesker som allerede bor i nærområdet. Fordi de nye boligene ligger i nærområdet, vil barrieren for å flytte senkes. De eldre menneskene i området kan på denne måten bo lenger hjemme og beholde kontakten med nærmiljøet. Samlet sett vil presset på eldreomsorgen reduseres når eldre mennesker gis anledning til å flytte inn i en mer lettstelt bolig i sitt eget nærmiljø.

8.12 Universell tilgjengelighet

Området vil framstå mer tilgjengelig for både beboere og utenforstående, og utearealer vil opparbeides i henhold til krav om universell tilgjengelighet.

8.13 ROS

Rasfare, flomfare, vind, støy, luft, forurensning i grunn, beredskap og ulykkesrisiko, andre relevante ROS-tema

Endringer som følge av planen, samme tema som i beskrivelse av planområdet i tillegg til evt. nye tema som oppstår som følge av planleggingen.

Tiltaket vil generere noe økt trafikkstøy. På grunn av planområdets sentrale beliggenhet med Moss sentrum i gang- og sykkelavstand for de fleste, er det sannsynlig at mye av den økte trafikken vil være i form av gående og syklende. Arealet har i dag lav utnyttelse og ligger tett opp mot etablert infrastruktur. Ønsket om en høyere utnyttelse av dette arealet er i tråd med målsettingen om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Erfaringer fra tilsvarende prosjekter i etablerte boligområder viser at mange av leilighetene vil være ekstra attraktive for pensjonister, som ikke bidrar til rushtrafikk i samme grad som andre beboergrupper.

8.14 Jordressurser/landbruk

Ikke relevant

8.15 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur som tilgang til vann-, og avløpsledninger, elektrisitet, fjernvarme mm. er tilgjengelig i planområdet.

8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

I utgangspunktet skal ikke noen av arealene innenfor planområdet overtas av kommunen. Drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som f. eks. renovasjon, vannbehandling og renseanlegg samt behov for sosial infrastruktur vil utgjøre en kostnad for kommunen. Ved opparbeidelse av feltet skal det betales tilknytningsavgift til vann- og avløpsnett. Øvrige utgifter som følge av en folketallsøkning deles på kommunens innbyggere.

8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Formålet i dagens reguleringsplan er næring. Med dette planforslaget vil formålet endres fra næring til bolig. Det er dog ingen næringsvirksomhet innenfor planområdet i dag, og planområdet ligger i et boligområde. Det er derfor naturlig at planområdet bebygges med boliger.

8.18 Interesse motsetninger

En utbygging vil forårsake endringer i fjernvirkninger fra sjøen. Denne er søkt ivaretatt i planforslaget. Større næringsvolumer vil erstattes av boligbebyggelse, som vil være høyere enn dagens bebyggelse, men mindre lukket og med større variasjon. Siktlinjer og gode uterom mellom bebyggelsen gjør at planområdet vil framstå grønnere enn dagens næringsbebyggelse. Tilpasning til nabobebyggelsen og eksisterende terreng er gjort ved at bebyggelsens volumoppbygninger er avtagende i høyden mot eneboligbebyggelsen, og ved å dele opp bebyggelsen i mange mindre bygningsvolum. Det er også lagt inn bestemmelser om at bebyggelsen skal få en variert materialitet og fargesammensetning som er tilpasset omgivelsene, og for å dempe følelsen av et større boligkompleks i et område som i stor grad består av småhusbebyggelse.

Planforslaget har forsøkt å tilpasse seg omgivelsene, men det er naturlig å legge opp til en relativt høy tetthet innenfor et planområde som dette. Det er få tomter av denne størrelsen med en så attraktiv beliggenhet som denne tett på Moss sentrum. Planene er i tråd med statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Med unntak av at naboene er opptatt av trafikk- og solforhold avdekket innspill til planprosessen ingen store interessenmotsetninger. Utbyggingen er i all hovedsak i tråd med overordnet plan.

8.19 Avveining av virkninger

Østfold og Moss forventer en folketallsøkning og dagens boligbygging holder ikke tritt med behovet. Behovet for sentrumsnære boliger med høye bokvaliteter vil være økende i tiden som kommer. Tiltaket vil ikke fortrenge viktige rekreasjonsområder eller påvirke fjernvirkningen på en skjemmende måte, men åpne for at den svært gode beliggenheten på Søndre Jeløya vil komme flere framtidige mossinger til gode.