



Nedenfor er 19 høringsuttalelser fra 18 ulike parter/instanser. Åtte av disse er offentlige instanser og 10 er fra private/naboer. Ett av innspillene gir innsigelse (NVE).

Uttalelsene er gjengitt i forkortet utgave. Forslagsstillers kommentarer *er merket i kursiv og med rød skrift.*

Flere av høringsuttalelsene har fellestrekk. Det henvises derfor til en felles kommentar:

Generell kommentar mht. arealutnyttelse, høyder og utforming av prosjektet.

Reguleringsplanen åpner for en utbygging med en høyere arealutnyttelse enn i deler av de omkringliggende områdene og representerer en ny bygningstypologi om man f.eks. sammenligner med bebyggelsen i Bråtengata. Imidlertid vil utbyggingen erstatte et gammelt industri/lagerbygg og romme stedstilpassede bygninger med dimensjoner som tilsvarer nabobebyggelsen i Søly terrasse (dog med en gunstigere orientering for bebyggelsen bak).

Prosjektet er formet for å ta hensyn til de stedlige forholdene. En fjerning av dagens lagerbygg, og oppføring av blokkbebyggelse innebærer en endring for bebyggelsen som ligger bak, men i motsetning til i dag vil bebyggelsen som ligger mellom sjøen og Bråtengata framstå som separate bygg slik at det blir brede siktkorridorer mot vannet. Reguleringsplan for Bråtengata sikrer at byggekroppene mot Bråtengata vil ha en innbyrdes avstand på minimum 16 m, mens boligblokkene vil ligge med mellom 20 til 27 m avstand. I praksis vil avstanden bli enda større fordi det er regulert inn et lite justeringsrom. Til sammenligning har Vårli terrasse, en regulert byggeavstand på 8 meter mellom hvert bygg.

I revidert planforslag er bygningsmassen ytterligere nedtrappet, og det er gjort arkitektoniske grep for at motvirke at bygningene dominerer gateløpet.

- Den ytre gesimsen som følger gateløpet langs Hasselbakken er redusert en etasje for å redusere byggets dominans på gateløpet.*
- For å myke opp uttrykket er det i tillegg lagt inn et skråtak som framstår som en skrå gesims mot bebyggelsen bak. Det samme gjelder ett av de midterste leilighetsbyggene.*
- Toppetasjene i midtbyggene er trukket tilbake fra Syrinveien, og pergola på toppfasadene som vender mot veien er fjernet.*

En av hovedmålsettingene i prosjektet har vært å transformere et lager/industriområde til boliger ved å gjenbruke både grunnmur og gulv fra den eksisterende bebyggelsen der dette er mulig. Dette grepet forkorter anleggsperioden og sparer miljøet for forurensing både fra transport og fra sementproduksjon. At man bruker et allerede utgravd område setter samtidig en ramme for utbyggingen, og det naturlige her vil være å utnytte det eksisterende anlegget som p-kjeller med boligbebyggelse over. Både gjenbruk av materialer og selve prinsippet med å fortette bidrar til at Moss kommune vil kunne nå klimamålene Moss kommune vil forplikte seg til gjennom klimaplanen.

Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 19.2.20

- Generell tilbakemelding. Henviser til Fylkesmannen. Ok.

Forslagsstiller: Innspillet tas til etterretning.

Elvia AS (Hafslund) 27.2.20:

- Viser til innspill gitt til varsel.
- Ber om at det tas hensyn til ny nettstasjon på gnr/bnr 1/830. Må innarbeides i kartet.

Forslagsstiller: I dag ligger trafo inne i en av bygningene. Denne praksisen videreføres ikke. I planforslaget var det gitt bestemmelser om at trafo kunne plasseres fritt innenfor planområdet. I revidert plan er det satt av et eget felt, i tilknytning til offentlig veg. Det er gitt bestemmelser om at lokaliseringen skal kunne fravikes dersom dette er hensiktsmessig. Hensikten med en slik avviksbestemmelse er å gi mulighet til å plassere trafoen minst synlig ved detaljprosjekteringen av boligene, gjerne i tilknytning til innkjøring til området.

Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) 1.4.20:

- NVE fremmer innsigelse til planen på følgende grunnlag:

Faren for kvikkleireskred er ikke tilstrekkelig avklart, jf. sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3 – sikkerhet mot skred og NVEs veileder 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.

NVE peker på flere forhold som er avdekket i NVEs regionale kvikkleirekartlegging av Moss som må adresseres i reguleringsplanen, og som er listet opp på side 2 i uttalelsen. Før NVE kan trekke innsigelsen, må det dokumenteres at sikkerhet mot kvikkleireskred er tilstrekkelig ivare tatt for hele planområdet. I tillegg må faresonen 2219 Framnes oppdateres.

De påpekte forholdene må gjennomføres og rettes og dokumenteres til kommunen slik at innsigelsen kan imøtekommes. Kommunen vil deretter bed NVE om at innsigelsen trekkes.

Forslagsstiller: Det utarbeides uavhengig geoteknisk rapport og utarbeides et notat som suppleres med ny kunnskap om forholdene i området. Basert på de omarbeidede geotekniske rapportene har Moss kommune oversendt NVE en anmodning om å trekke innsigelsen.

Statens Vegvesen 3.4.20:

- Formål SP mangler i opplisting i bestemmelser
- Ber om tillegg og presiseringer i bestemmelsene om blant annet universell utforming, parkering, krav til utomhusplanen og luft.
- Frisiktlinjer må tegnes i henhold til STVs håndbok

Planavdelingen foreslår at merknadene inntas i de aktuelle bestemmelsene og at kartet justeres som SVV påpeker.

Forslagsstiller: Følgende justeringer gjøres

- *Plankartet er oppdatert mht. frisiktlinjer som var tegnet feil mht. høyreregel. Frisikt er dimensjonert for en hastighet på 40 km/t i Bråtengata.*
- *Bestemmelser §2 oppdateres med «SP» for leskur.*
- *Bestemmelser om universell utforming, parkering og krav. §5.2 bokstav c) er gitt følgende tillegg: «Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas. Behovet for av- og påstigning nær hovedinngang må ivaretas.»*
- *Bestemmelse § 5.1, bokstav b) om utomhusplan er utvidet med: «Stigningsforhold, belegning og eventuelle høydeforskjeller fra/til hovedinngang/parkeringsanlegg, skal vises». Innspill om pollenrike planter er allerede tatt inn i bestemmelsenes § 5.1 bokstav c).*
- *Overskrift § 4.4 tar med seg «luft»*

Fylkesmannen i Oslo og Viken 27.4.20:

- Nærlekeplass bør sikres i kartet og gis gode solforhold
- Det må etableres trafiksikkert krysningspunkt til kvartalslekeplass i Syrinveien
- Det mangler støyutredning

Planavdelingen foreslår at punktene imøtekommes. Dersom kvartalslekeplass løses i prosjektet, kan vi se på behovet for eget krysningspunkt.

Forslagsstiller: Planen oppgraderes med følgende:

- *Plankartet er oppgradert med seks lekeplasser, regulert med planformålet lek (SOSI 1610) i kartet. Bestemmelsesområdene vedr. lek er tatt ut. Se også kommentar til Viken fylkeskommune nedenfor.*
- *Krysningspunkt vises plankartet.*
- *Det er gjort støyberegning for prosjektet som viser at deler av fasadene mot Bråtengata/Sølyalleen vil ligge i gul støysone. Det stilles derfor krav om at alle boenheter skal ha en stille side. Uteområdene vil ha tilfredsstillende støyforhold selv uten avbøtende tiltak.*

Viken Fylkeskommune 29.4.20:

1. Støtter kommunes vurderinger om reduksjon
2. Ber om bestemmelser som sikrer kvalitet i leke- og uteoppholdsarealer
3. Ber om at lekearealer sikres i kartet og får gode solforholds
4. Se på felles lekearealer
5. Bryt opp bebyggelsen med materialbruk, farger og vegetasjon
6. Vurder uteareal på tak for town-house for å sikre solforhold
7. Sluttes seg til innspill om å begrense byggehøyder og sikre avtrapping
8. Økt fokus på sykkel og gange – bedre tilrettelegging for å fremme slike transportvalg

Planavdelingen ber om at punktene imøtekommes og innarbeides i kart og bestemmelser, med unntak av punktet om uteareal på tak av byhusene. Dette mener vi må diskuteres nærmere, med tanke på innsyn til de nære omgivelsene. Det bør da kanskje heller avsettes større bredder mellom byhusene og mellom byhusene og bebyggelsen bak for å løse forholdet fylkeskommunen peker på.

Forslagsstiller: Kommentarene er kommentert punktvis:

1. *Det foretas en ytterligere nedtrapping av bygningsmassen mot tilstøtende gater ved at øverste etasje er blitt trukket tilbake langs gateløpet mot Hasselbakken samtidig som den allerede inntrukkede toppetasjen mot Syringveien/Søly terrasse har blitt ytterligere inntrukket. Endebyggene langs hjørnene mot Bråtengata er også trukket inn for å bedre frisiktlinjene i kryssene.*
2. *Bestemmelser for lekearealene (§ 5.5) konkretiseres slik at kvaliteten sikres. Hver lekeplass skal møbleres med sittegrupper og minst ett lekeapparat. Lekeplassene skal gi varierte lekemuligheter og til sammen inneholde minst huskestativ, plattform med*

rutsjebane, gyngedyr samt bord og benker. Ett lekeapparat virker kanskje lite, men her legges det opp til seks lekeplasser barna kan veksle mellom.

3. *Lekearealer fastsettes i plankartet innenfor arealene som er best beskyttet fra trafikk, og som har de beste solforholdene. Jf. solstudier. Det settes av seks lekeplasser mellom blokkene. Her kan det legges inn varierte leketilbud, noe som gjør området som helhet spennende for små barn.*
4. *Det framkommer at Fylkeskommunen har fått forståelsen av at lekearealet sørvest for planområdet skal overtas av beboerne i det aktuelle byggeprosjektet. Dette er ikke riktig. Planbeskrivelsen beskriver dette arealet som en offentlig grendelekeplass som bør opprustes. Alle beboere i området vil ha glede av en slik opprusting. Reguleringsbestemmelsenes § 3.3 c) stiller rekkefølgekrav om at grendelekeplassen skal opprustes i henhold til utbyggingsavtale utbyggingsavtale. Dette er i tråd med fylkeskommunens anbefalinger.*
5. *§ 5.4 e) stiller krav om at det «...skal legges sprang inn i fasadene for å skape variasjon». Bestemmelsen endres til «... skal legges inn variasjon i material- og fargebruken og sprang i fasadene for å skape variasjon mot gateløpet. Uteområdene skal gis en parkmessig utforming».*
6. *For at den nye bebyggelsen skal harmonere bedre med bygningstypologien nord for planområdet vil boligene langs Bråtengata føres opp med pulttak, ikke flate tak. Det er derfor ikke aktuelt med takterrasser. Boligene vil i stedet få balkonger/uteplass som vender mot sjøen. Takterrasser ville for øvrig ha bidratt til økt innsyn mot naboene nord for Bråtengata. En full øvre etasje ville dessuten ha virket mer dominerende mot gateløpet og en takterrasse ville i tillegg utløst behov for et rekkverk over den regulerte byggehøyden.*
7. *Se pkt. 1.*
8. *Prosjektet har allerede innarbeidet bedre vilkår for gående og syklende. Det vil opparbeides lett tilgjengelige og overbygde sykkelparkeringer, og allmennheten sikres gjennomgang gjennom kvartalet – f.eks. for å gå til busstoppen. I revidert plan er det i tillegg regulert inn bredere fortau og sykkeltrasé, som vil inngå som en del av et større veianlegg for syklende og gående.*

Det er ellers verdt å merke seg at Viken fylkeskommune trekker fram at: «Det er positivt at planen gir rom for varierte boliger, som kan gi variasjon i alder, familiesammensetning og bidra til positive boligområder. Ulike boligstørrelser gir også mulighet for intern flytting innenfor området og mindre total gjennomtrekk.» samt at «Moss kommune har stilt krav til utbyggingen, og bidratt til et prosjekt som både har en relativt høy utnyttning med mange boenheter, samtidig som det også harmoniserer med omgivelsene», og derfor for deres del kan egengodkjennes.

Byantikvaren MK 29.4.20:

- Bevaring bør vurderes i et klima/miljøperspektiv, men bygget foreslås ikke vernet formelt

- I forslag som ligger til høring foreslås det lamellblokker som er nedtrappet i høyde mot gateløpene med de høyeste bygningene trukket inn på området. Dette er et positivt for vidreføring av karakteren på gateløpene. De brede grønne oppholdsarealene mellom lamellene gir et åpent og luftig preg som opprettholder siktlinjer mot horisonten og sjøen. Høyden på bygningene på det høyeste punktet vil bryte med høydene i det eksisterende boligområdet. De vil skape en ny silhuett og det anbefales at nybyggene tilpasses dagens bebyggelse ved ikke å overstige Sørly terrasse i høyde. Byantikvaren har ikke andre kommentarer til forslaget.

Planavdelingen slutter seg til Byantikvarens vurdering og vil ikke be om at det reguleres til bevaring, men i henhold til ny klimaplan for Moss, og høringsforslaget for ny kommuneplan er følgende bestemmelse inntatt:

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg. Tema bør innarbeides i denne planen også.

Forslagsstiller:

Bygningene vil ligge marginalt høyere i terrenget enn Sørly terrasse fordi terrenget skrår oppover. Illustrasjonen nedenfor viser hvordan bebyggelsen vil framstå fra sjøen. Byggene danner ingen silhuett, da åsryggen i bakgrunnen vil dominere synsfeltet sammen med Sørly terrasse som er malt med kontrasterende farger.



Byantikvaren mener bevaring bør vurderes i et klima/miljøperspektiv, og planavdelingen trekker i sin kommentar i tillegg fram at reguleringsplanen skal redegjøre for valg av energiløsninger og byggematerialer, samt tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.

Den eksisterende bebyggelsen er ikke gitt noe formelt vern, og det vil være vanskelig å utnytte hele bygningsmassen på en rasjonell måte i forbindelse med transformasjon til boligformål. Allikevel har gjenbruk vært en bærende idé gjennom utforming av prosjektet. Anleggsarbeid er svært energikrevende og bidrar til både klimagassutslipp og lokal støy i anleggsperioden. Prosjektet baserer seg på å gjenbruke både bygningsfundamentene og gulvet i mesteparten av bebyggelsen. Behovet for tilkjøring av byggematerialer for kjelleren og for å grave ut en parkeringskjeller og reduseres derfor vesentlig. Med dette grepet reduseres klimagassutslippene fra både anleggsfasen og produksjonen av sement betraktelig, samtidig som både byggekostnader og ulemper for beboere i området reduseres.

De nye boligene vil delvis føres opp som trekonstruksjoner, delvis i betong og tegl. Boligene vil føres opp etter TEK17, som stiller strenge energikrav. Trevirke binder CO₂, og tegl/betong

er byggematerialer av høy kvalitet med et langt livsløp. Takflatene vil delvis dekkes med sedum, og deler av garasjelegget vil overdekkes av et jordlag egnet for fylldig vegetasjon. Både sedumtakene og jordlaget vil ha en fordrøyende effekt, og bidrar til å møte en økende framtidig nedbørsmengde. Utbygger har også tanker om å legge til rette for å plante stedege arter innenfor planområdet, der dette er mulig.

Boligene vil tilknyttes fjernvarme, og den kompakte utbyggingsformen er i seg selv energieffektiv. Som et supplement har utbygger planer om å legge solcellepaneler over deler av skråtakene som ikke er egnet for sedum. I tillegg krever planen at alle p-plaser i p-kjelleren skal ha lademulighet. Deler av solenergien kan da brukes til lading.

Selve plangrepet, å fortette i et bynært område, bidrar også til å redusere klimautslipp og øke andelen "grønne reiser". Planområdet ligger mindre enn en ti minutters sykkeltur fra sentrum og i tilknytning til en kollektivakse. Fortetting i slike områder bidrar til redusert transportbehov, sammenlignet med en mer spredt utbygging. En sykkelvei i retning sentrum inngår i planforslaget, og vil bidra til å legge forholdene til rette for økt sykkelbruk. Utbygger planlegger i tillegg å legge til rette for en sykkelstall med el-sykler som beboerne vil kunne benytte. Utformingen av kvartalet legger også til rette for at allmennheten vil kunne benytte gangsonene innenfor planområdet som snarvei til bussholdeplassen.

Totalt sett vil en transformasjon i dette sentrumsnære området, i kombinasjon med gjenbruk av materialer og byggerop bidra til å bygge opp under målsettingene i klimaplanen.

Tematikken beskrives ytterligere i revidert planforslag.

Miljørettet Helsevern MK 30.4.20:

- Uterommene bør få god belysning
- Nivåforskjeller må merkes visuelt og taktilt
- Det bør plantes allergivennlig vegetasjon ved nyplanting

Kommunen legger til grunn plan- og bygningslovens krav. Det kan være nyttig å utarbeide belyningsplan for felles uteoppholdsarealer og gangveier.

***Forslagsstiller:** Reguleringsbestemmelsenes vedr. utomhusplan § 5.1 c) inneholder allerede krav til at utomhusplanen skal beskrive belysning, samt at det skal benyttes pollinatorvennlige vekster i uteområdene.*

Roald Leon Helmersen 27.4.20:

- Henviser til leserinnlegg av Trygve Magnusson i Moss Avis 18.4.20
- Prosjektet er for høyt og er ikke tilpasset omgivelsene
- Vegg mot Hasselbakken

Planavdelingen mener også at høyder og skal må sees på, jf kommunens saksfremlegg. Det bør vurderes en større avtrapping og oppdeling.

***Forslagsstiller:** Helmersen viser til leserinnlegg og den «digitale omvisningen», og trekker spesielt fram bygningsmassen som vender mot Hasselbakken. I det reviderte prosjektet er bebyggelsen mer avtrappet mot Hasselbakken ved at det er lagt inn et skråtak mot gateløpet. Samtidig er øverste etasje trukket inn fra Syrinveien. Disse endringene bidrar til at bebyggelsen framstår som mindre dominerende og sikres gjennom endrede byggehøyder i selve plankartet.*

Se ellers generell kommentar mht. høyder, utforming og omfang av prosjektet.

Lisbeth og Truls Ramleth 28.4.20:

- Kritisk til prosjektets høyder, gir uønsket presedens for byggehøyder
- Viser til bebyggelsen på Vårli som et vellykket og tilpasset prosjekt

Planavdelingen mener også at høyder og skal må sees på, jf kommunens saksfremlegg. Det bør vurderes en større avtrapping og oppdeling. Typologi må grundig vurderes.

***Forslagsstiller:** Ved regulering vurderes hvert prosjekt ut fra de stedlige forholdene. Byggehøydene i prosjektet vil derfor ikke skape en generell presedens for utformingen av ny bebyggelse på Jeløya.*

Se generell kommentar mht. høyder, utforming og omfang av prosjektet, der bebyggelsen på Vårli er ytterligere kommentert.

Camilla Dybå og Gustav Hagängen 29.4.20:

- Høydene i prosjektet er ikke tilpasse strøket, gir skygge og uønsket innsyn
- Ber om at trafikk ledes via Sølyalleen, og ikke gjennom Bråtengata til det nye prosjektet
- Planer for lekeplass må konkretiseres

Planavdelingen mener også at høyder og skal må sees på, jf kommunens saksfremlegg. Det bør vurderes en større avtrapping og oppdeling. Planavdelingen oppfatter av innsyn er håndtert i planforslaget og at utformingen ikke gir mer innsyn enn påregnelig, men at skyggevirksomheter inne i prosjektet må sees på. Trafikkløsning skal sees på i sammenheng med tiltak for sykkel.

Planavdelingen støtter merknaden om konkretisering av planer for lekeplass, og mener at temaet i stor grad påvirkes av andre endringer vi har oppfordret prosjektet til å gjennomgå – Blant annet med hensyn til høyder og skala.

***Forslagsstiller:** Adkomst til parkeringskjeller vil skje via Sølyalleen og Syrinveien, men det vil legges inn beredskapsadkomst fra Bråtengata.*

Det er gjort solstudier som viser hvilke virkninger prosjektet vil gi for solforholdene på ulike tidspunkt i ulike årstider. Disse viser at prosjektet vil kaste skygger på bebyggelsen i nord midtvinters. Langs Hasselbakken vil bebyggelsen innenfor planområdet kaste noe skygge på ettermiddagstid i mars, samt på kveldstid i juni (Bråtengata 62 og Hasselbakken 2). Siktlinjene mellom byggene vil imidlertid dempe skyggevirksomhetene.

I det reviderte planforslaget er det regulert inn konkrete arealer hvor lekeplassene innenfor planområdet skal ligge. Det er også knyttet mer konkrete bestemmelser til hvordan lekeplassene skal opparbeides.

Forslagsstiller støtter planmyndighetens vurdering av innsyn.

Se også generell kommentar mht. høyder, utforming og omfang av prosjektet.

Christian Nordahl 30.4.20:

- Mener trafikkøkningen blir vesentlig sett i forhold til dagens trafikk i området
- Bråtengata er ikke dimensjonert for en slik økning
- Ber om at planer for kvartalslekeplass konkretiseres
- Viser til Vårli terrasse som eksempel på vellykket arkitektur i strøket
- Høydene i prosjektet må reduseres
- Sølyalleen må bevares med dagens «utsyn»

Planavdelingen viser til kommentarer over om høyder og tilpasning.

Sølyalleens utsyn har vært et poeng i plansaken, og ivaretas med byggegrenser. Dette kan forbedres ytterligere ved redusert skala i prosjektet. Trafikktiltak gjennomføres som tiltak for å forbedre situasjonene for gående og syklende og gjøre det lettere å velge slike fremkomstmidler i stedet for bil. Antall boenheter er likevel er tema med hensyn til den generelle belastningen på området (uteoppholdsarealer, utnyttelse etc.).

Forslagsstiller: *Trafikkøkningen vil ikke bli vesentlig. Det planlagte boligprosjektet vil, satt opp mot gjeldende reguleringssituasjon som åpner for lagervirksomhet, bidra med en trafikkreduksjon. Den eksisterende trafikken i Bråtengata og Strandpromenaden har til sammenligning en ÅDT på hhv. 3380 og 1300. Bråtengata er dimensjonert med en total bredde på 13 meter. Etter vegvesenets håndbøker (N100, ver. 2013) skal dimensjoneringen for en samlevei for en ÅDT på mer enn 1500 (Sa2) være minst 11 meter. Bråtengata er dermed rett dimensjonert for dagens trafikk + trafikken tiltaket genererer. Veien vil i tillegg utbedres med bredere fortau og sykkelvei.*

Begbyggelsen er trukket vekk fra gateløpet langs Sølyalleen, slik at åpenheten ned mot sjøen bevares.

I revidert planforslag er det regulert inn seks lekeplasser for de minste barna. I tillegg vil utbygger gjennom planen forplikte seg til å oppruste kvartalslekeplassen sør for planområdet. Dette vil fortsatt være en offentlig lekeplass, men med mer innhold.

Se også generell kommentar mht. høyder, utforming og omfang av prosjektet, der Vårli terrasse er kommentert.

Dag Løken og Bente Nilsson 30.4.20:

- Minner om tilbakemeldinger etter varsel om oppstart om manglende tilpasning og mener at påpekningene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen da, ikke er besvart
- Forslaget bryter radikalt med bebyggelsen i området
- For store høyder – viser til vedlegg fra innspill til varsel om oppstart
- Uønsket innsyn
- Økt trafikk, sykkeltrase må legges til dagens vegareal
- Kvartalslekeplass må løses i prosjektet

Planavdelingen støtter innspillet om at sykkeltrase må komme i tillegg til dagens vegareal. Bråtengata er busstrase og veibanene kan ikke innskrenkes. Det vises for øvrig til tidligere kommentarer.

Forslagsstiller: *Planforslaget bryter ikke radikalt med bebyggelsen i området. Bebyggelsen representerer en fortetting, men typologien er tilpasset gateløpet mot Bråtengata ved at*

bygningvolumene vil deles opp i mindre frittstående bygg, samtidig som bebyggelsen for øvrig er trappet ned 1-2 etasjer..

Revidert planforslag legger opp til seks små lekeplasser innenfor planområdet. I tillegg vil prosjektet bidra til å oppruste den eksisterende grendelekeplassen, noe som vil komme lokalmiljøet til gode. Trafikkmengden prosjektet vil bidra med vil være negativ, samtidig som det legges opp til en bedring for vilkårene for syklende og gående.

Se ellers generell kommentar mht. høyder, utforming og omfang av prosjektet, samt kommentar til Viken fylkeskommune vedr. lekeområder.

Elisabeth Heian 30.4.20:

- Påpeker manglende hensyntagende av innspill til prosjektet
- Blokker passer ikke inn i boområdet
- For store høyder
- Fjernvirkning fra sjøen
- Påpeker historikken bak eiendomsforholdene

Planavdelingen foreslår at fjernvirkning vises i plansakens dokumenter, sammen med oppriss/snitt som viser bebyggelsens høyder i forhold til landskap og omkringliggende bebyggelse i en større utstrekning en hva som fremkommer av saken i dag. For øvrig vises det til tidligere kommentarer.

Forslagsstiller: *Se generell kommentar mht. høyder, utforming og omfang av prosjektet.*

Sammenlignet med de tidligste prosjektutkastene er prosjektet som følger planen vesenlig omarbeidet ved at det byggehøyden jevnt over er redusert 1-2 etasjer. Mot Syrinveien/Hasselbakken er mulig byggehøyde f. eks. redusert fra 32 til 25/22,5 m. De øverste etasjene er også i større grad enn tidligere trukket inn fra gateløpene. Dette er gjort parallelt med at prosjektet har modnet, og med bakgrunn i innspill og merknader med ønske om mindre bygningvolumer som er mottatt gjennom planprosessen. Bebyggelsen langs Bråtengata er også omformet til småhus etter innspill om at blokkbebyggelse ville virke fremmed i dette gateløpet.

Om man skal fortette (noe som er et ønske fra sentrale myndigheter), og samtidig sørge for siktlinjer gjennom kvartalet er det nødvendig å bygge i høyden.

Planbeskrivelsen viser fotomontasjer av prosjektet, sett fra sjøsiden. Visualiseringene viser at prosjektet glir godt inn i det eksisterende miljøet. Dette er beskrevet ytterligere med snitt som viser en større sammenheng enn tidligere, se eget vedlegg til planbeskrivelsen.

Historien bak eiendomsforholdene er ikke relevant for selve reguleringssaken eller hva som skal bygges. Frelsesarmeen har i forbindelse med åpent møte den 16. april redegjort for historikken i et eget notat som er oversendt kommunen.

Vårlistranda Boligsameie 28.4.20: (deres egen oppsummering)

- Løsningen som er foreslått er ikke stedstilpasset til strøkets karakter. I medvirkningsmøtet avholdt 6 april 2020 bekreftes dette ved at arkitekten for utbygger (Magnus Linge) uttaler at forslaget deres ikke er stedstilpasset, men ivaretar en rekke andre krav. Dette preger hele planen og har slått særdeles negativt ut for fasaden mot Hasselbakken.
- Det er særlig høyden mot Hasselbakken som bryter veldig mot omkringliggende bebyggelse og vi krever derfor at høyden på blokk 4 må reduseres med en etasje. Dette reduserer maksimal tillatt kotehøyde til 24-25 m.

- For å beholde følelse av åpenhet må byggegrense mot øst (mot Hasselbakken) maksimalt tillates utført frem til der dagens fasadelinje er.
- Trafikale tiltak må legges inn for å flytte mer av trafikken til Sølyalleen.
- Planavdelingen mener at overgang til gate må illustreres for eksempel ved hjelp av kantsonediagrammer. Byggegrenser mot vei kan med fordel vurderes trukket tilbake noe, særlig i Hasselbakken som har en del fall. Det vises for øvrig til tidligere kommentarer.

Forslagsstiller: *Se generell kommentar mht. høyder, utforming og omfang av prosjektet.*

Prosjektet vil representere en ny, men stedstilpasset bygningstypologi. Det er redegjort for temaet innledningsvis. Prosjektet representerer en tett utnyttelse sammenlignet med deler av bebyggelsen ellers i området, men den er nøye tilpasset de stedlige forholdene ved at det er lagt inn brede korridorer mellom bygningen og hustyper som passer i gateløpet.

I det reviderte prosjektet er den ytre gesimsen som følger gateløpet langs Hasselbakken redusert en etasje for å redusere byggets dominans på gateløpet.

Byggegrensen mot Hasselbakken tilsvarer fotavtrykket til eksisterende bebyggelse. Dette ønsket er derfor allerede innfridd.

Planbeskrivelsen oppdateres med eksempler/illustrasjoner som viser hvordan gode overganger mellom privat og felles/ offentlig løses. Disse er vist i et eget vedlegg..

Søly Borettslag 30.4.20:

Mener at planforslaget er:

- For høyt – ligger i småhusområdet, for liten endring fra tidligere forslag, Viser til SJVs alternativ som bedre tilpasset, lavere boliger vil uansett være attraktivt for kjøpere
- For omfattende – behovet for boliger ikke prekært i dette området, det bygges mye mer sentrumsnært
- Ikke stedstilpasset – lamellblokker er fremmed for området, andre bygningstyper må vurderes.
- Tilgang til og belastning på natur, kvartalslekeplass i prosjektet, trafikk og parkeringsutfordringer er også kommentert.

Planavdelingen viser til tidligere kommentarer.

Forslagsstiller: *Se generell kommentar mht. høyder, utforming og omfang av prosjektet. Når det gjelder forholdet/tilgangen til naturen og landskapsvernområdet i nærområdet kan vi ikke se at det skisserte prosjektet vil gi negative virkninger. Utbyggingen fortrenger ikke naturområdet. Tvert i mot vil det legges til rette for beplantning ved at det legges inn et jordlag i deler av planområdet, der det i dag er asfalt eller lagerbygg. Her er tanken å legge til rette for at stedegne arter skal kunne vokse. Selve bebyggelsen vil i liten grad prege fjernvirkningen, noe som er illustrert i planbeskrivelsen (se forsidebildet). Et annet forhold er at kvartalet, i motsetning til i dag, vil åpnes slik at allmennheten skal kunne ferdes gjennom kvartalet, f.eks. i forbindelse mer rekreasjon, arbeidsreiser (til bussen) eller lek (til kvartalslekeplassen)*

Fotballøkkka vil ikke «stjeles» fra lokalsamfunnet, men opprustes slik at den blir mer attraktiv for flere grupper barn og voksne. I dag er området lite brukt, noe som trolig skyldes at plassen ikke tilbyr annet enn mulighet for ballspill.

Når det gjelder parkeringsplassene langs Sølyalleen, ble dette skissert inn i en tidlig skisse fra forslagsstiller. Kommunens veiavdeling mener det er uheldig å rygge inn og ut i Sølyalleen, og ønsket derfor P-plassene fjernet.

Sameiet Søly Terrasse 30.4.20:

Det vises til innspill til varsel om oppstart, digitalt medvirkningsmøte, stortingsmelding 18 og Drammen kommunes retningslinjer for fortetting i villaområder. Ber utbygger og kommunen om å se hen til dette.

Sameiet Søly Terrasse har tidligere sendt innspill, 28.01.2018, vi står fortsatt ved dette. Etter møtet Det konkluderes med:

- For stor utnyttelsesgrad.
- Prosjektet bryter fortsatt, til tross for justeringer, med boligområdets karakter og estetikk
- Tar på den måten ikke tilstrekkelig hensyn til omgivelsene.
- Trafikksituasjonen må håndteres

Planavdelingen viser til tidligere kommentarer.

***Forslagsstiller:** Se generell kommentar mht. høyder, utforming og omfang av prosjektet. Sameiet trekker fram at tiltaket vil medføre en trafikkøkning i Syrinveien og at Chr. Eriksens gate benyttes av barn og barnevogner i forbindelse med helgeutfarter. Vi kan ikke se at Chr. Eriksens gate vil berøres av trafikken til planområdet. I motsetning til i dag er det regulert inn fortau langs Syrinveien, og en fotgjengerovergang mot lekeplassen sør for planområdet. Dette vil bedre forholdene for myke trafikanter, ikke skape nye farlige situasjoner. Trafikk til og fra planområdet (p-kjelleren) vil også gå inn eller ut av P-kjelleren. I motsetning til i dag vil derfor bilene snu inne på området. Også dette motvirker at det oppstår farlige situasjoner.*

Forholdet til Reier skole eller trafikkapasiteten ved Kanalbrua er forhold som ikke direkte berører planforslaget, da problemstillingene ligger på et overordnet nivå. Revidert planforslag legger imidlertid til rette for økt sykkelbruk ved at det er regulert inn en egen sykkelveg.

Søndre Jeløy Vel 30.4.20:

Søndre Jeløy vel har sendt inn høringsuttalelse, og har i tillegg utarbeidet et alternativt forslag til utbygging av planområdet som vedlegges høringsuttalelsen. Det er i tillegg vedlagt en underskriftskampanje mot det foreslåtte prosjektet.

Kort oppsummert sier høringsuttalelsen at

- det justerte planforslaget legger opp til en bebyggelse som er altfor høy og dominerende
- utnyttelsen er for massiv og fremmedartet i strøket
- planforslaget er i strid med overordnede føringer i gjeldende kommuneplan (og forslag til ny kommuneplan) om stedstilpasset bebyggelse
- en presset trafikk situasjon vil forverres ytterligere, med 100 nye boenheter på et lite område
- ved å vedta en slik plan vil nærområdet på Søndre Jeløy forandres på uopprettelig måte og bygge ned stedets egenart

SJV mener at planforslaget i det vesentlige ikke er forandret etter de endringer og justeringer prosjektet har gjennomgått. SJV trekker frem flere av administrasjonen momenter fra

saksfremlegget og peker på at disse ikke kan besvares med små justeringer av bebyggelsen slik den er vist. De viser et alternativ med flere lavere volumer og bevaring av det gamle industribygget som sist har huset Fretex' bruktsalg, og de peker på bebyggelsen på Bråtengata 58 som et annet alternativ.

Hovedmomentene om reduksjon av høyder og volum støttes av kommunen i vårt saksfremlegg. Innspillene om alternativ utnyttelse kan ikke behandles som alternative planforslag i den forstand, men oppfattes av kommune å være eksempler til anvendelse i den videre prosessen med å bearbeide planforslaget. Ideen om å videreføre Sølyalleen gjennom Strandpromenadens første del er interessant, og kommunen har lagt til rette for dette ved å kreve at bebyggelsen trekkes tilbake fra gaten i stedet for å følge gateløpet. Å gi plass for sykkelfelt i Bråtengata må også innarbeides, jf forrige brev fra kommunen. Hva gjelder bevaring vises det til Byantikvarens uttalelse.

Å dele opp i flere volumer er en interessant tanke, men man kan også risikerer å reduserer muligheten for uteoppholdsarealer inne i planområdet som kan komme nærområdet til gode, fordi mellomrommene blir for små og oppleves mer private. Siktlinjene som er holdt åpne med de brede rommene mellom lamellene lar seg kanskje ikke opprettholde med flere, mindre volumer. Bråtengata 58 viser at flermannsboliger kan gis mange ulike uttrykk og at det er viktig å finne rett skala.

Det vises for øvrig til de vedlagte dokumentene for alle momenter og innspill.

Forslagsstiller: *Se generell kommentar mht. høyder, utforming og omfang av prosjektet.*

Det alternative prosjektet som presenteres viser en form for arealutnyttelse der man har valgt å bygge noe lavere, men allikevel med en forholdsvis høy arealutnyttelse. Med en så tett arealutnyttelse med bygninger i opptil fire målbare plan representerer ikke dette prinsippet en løsning som bidrar til mer sjøutsikt.

Vi mener forslagsstillers reviderte løsningsforslag sikrer bedre siktlinjer mot sjøen, samtidig som åpningene i kvartalet vil kunne fungere som gangarealer for allmenheten som f.eks. skal til kvartalslekeplassen eller til busstoppen. Vi mener samtidig velforeningens alternativ ikke vil gi gode nok bokvaliteter ved at mange av boenhetene vil være ensidig nordvendt eller vendt ensidig mot veien, noe som vil være utfordrende mht. håndtering av støy. Det er heller ikke illustrert plass til gode leke- og uteoppholdsarealer, vist mulighet for innsatsvei for brannbil osv..