

MOSS KOMMUNE/PLANAVDELINGEN
post@moss.kommune.no

MOSS 18.09.20

STERUDKVARTALET

PLANFORSLAG

INNSPILL TIL PLANBEHANDLINGEN

119043

På vegne av Mano Eiendom AS, eier av Skoggata 4-8 oversendes kommentarer til foreløpig planforslag fra Oslo House for Sterudkvartalet.

Mano Eiendom AS deltok sammen med Oslo House ved oppstarten av planarbeidet men har senere trukket seg fra samarbeidet da planforslaget etter deres oppfatning ikke ivaretar deres interesser på en tilfredsstillende måte.

Disse kommentarer er basert på plandokumentene som ble innsendt til kommunen i juni måned før sommerferien. Vi er ikke gjort kjent med nye eller reviderte dokumenter etter dette. Den 26.08 ble det også gjennomført en teamsmøte med Moss kommune hvor vi fikk drøftet våre bekymringer med planavdelingen.

Sterudkvartalet består av flere eiendommer med flere eiere men ikke alle eiendommer har et utbyggingspotensial. Planforslaget legger opp til utbygging på følgende eiendommer hvor alle 3 har hver sin eier:

Eiendom	Areal	Andel
Kongensgate 21 og Svaebakken 2	4 159 m ²	(49,18%)
Kongensgate 19 og 21	1 696 m ²	(20,06%)
<u>Skoggata 4-8</u>	<u>2 601 m²</u>	<u>(30,76%)</u>
Sum	8 456m ²	(100,00%)

Oversikten viser at Skoggata 4-8 utgjør nesten 1/3 av tomtearealet for utbygging men dette reflekteres ikke volumet av foreslått utbygging. Vår vurdering er at Skoggata 4-8 tilgodesees kun med 22,5% av potensialet (1. etg. for denne er ikke medregnet da mesteparten av dette arealet ligger under lokk uten mulighet for dagslys)

Planforslaget legger opp til at det skal gjennomføres et urbant jordskifte før utbygging hvor Skogata 4-8 omformes til utbyggingsområde C som i planen har fått et areal på 2 442,6m². Dette er en reduksjon av arealet på ca. 160m² i forhold til opprinnelig tomt. I tillegg skal deler av dette arealet avsettes til offentlig byrom/torg og til felles uteoppholdsareal som er større enn nødvendig for å ivareta arealkravene som generes av utbyggingen på eget område.

Det legges opp til ulik grad av utnyttelse varierende mellom 43%BYA for felt C (over 1. etg.) og 65%% BYA for felt A. Lavere utnyttelse for felt C er et resultat av at feltet avgir areal til torg og uteoppholdsareal for de andre utbyggingsfeltene (spesielt for felt B som ikke vil ha tilfredsstillende areal på eget område)

Utbyggingsforslaget vil etter vår oppfatning være avhengig av en samordnet gjennomføring. Planens hovedgrep forutsetter at alle tre felter blir bygget for at intensjonen i planen realiseres. Åpne gangforbindelser gjennom kvartalet berører alle tre felter som har hver sin eier. Felles utearealer og

parkeringsløsninger er andre forhold som forutsetter samordnet gjennomføring. Det samme vil antagelig gjelde for infrastruktur. Hvorledes alle disse forhold skal la seg gjennomføre hver for seg redegjør planbeskrivelsen lite om.

Det legges opp til at det skal gjennomføres et urbant jordskifte, men det beskrives ikke nærmere hvorledes dette skal gjennomføres. Vi har fått opplyst at planavdelingen i Moss kommune ikke erfaring med dette fra tidligere. Gjennomføringen av et jordskifte vil trolig først kunne begjæres når reguleringsplanen er stadfestet. Dette kan ta lang tid. Den skal behandles to ganger og kommunestyrets vedtak kan påklages.

Litt avhengig av hva som blir tema er utgangspunktet at ingen av partene skal gå med tap i en løsning i jordskifteretten (§ 3-18). Videre er vilkåret at minst en eiendom skal være utjenlig (§ 3-2) og at løsningen skaper mer tjenlige eiendomsforhold (§ 3-3). Kort sagt; Totaliteten skal gå i pluss og ingen skal lide tap.

I utgangspunktet er Mano Eiendom AS positiv til en samlet plan for hele kvartalet men gjennomføringen av planen vil være avhengig av at partene har kommet fram til en enighet om hvorledes verdiene fordeles. Dette burde etter vår oppfatning vært bedre avklart før planen fremmes for behandling.

Kommunen har et ansvar får å vurdere planens gjennomførbarhet. Vi ber om at våre anførsler blir vurdert før planen fremmes til 1.gangs behandling

Med hilsen



Jan-Fredrik Johansen
Østavind Arkitekter AS