

Steinseth Grimsrud Arkitekter AS
Ved arealplanlegger Jon Rongen
Jon.rongen@sgarkitekter.no

Søndre Jeløy Vel
post@sjv.no

Moss kommune
post@moss.kommune.no

Innspill til planforslaget om varslet utbygging av Bråtengt. 64-66.

Det vises til skriftlig varsel fra Steinseth Grimsrud Arkitekter AS, gjennomført beboer møte 16. januar i regi av Søndre Jeløy vel og omtale i Moss Avis, om endring av Bråten gt.64-66 fra næringsbebyggelse til boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.

Sameiet Søly Terrasse er nærmeste nabo i sør, med felles grense til Syrinveien med Bråtengt. 64-66. Vår eiendom ble oppført på 1930- tallet, ombygget til selveierleiligheter i løpet av første halvdel av 1980 årene. Det er i dag 33 boligseksjoner i bygget.

Sameiet er positivt innstilt til at Bråtengt. 64-66 omgjøres fra næring- til boligbebyggelse. Vi er sikre på at dette vil bli et attraktivt boligområde så sant utbygging gjøres i harmoni med eksisterende bebyggelse. Vi ble imidlertid svært overrasket da planarbeidene viser at slike hensyn ikke er vektlagt. Men - tvert imot - en altfor stor utbyggingsgrad av området, både i volum og høyde. Vi vil her påpeke de umiddelbare ulemper og negative konsekvenser dette vil medføre for våre beboere, - og vi vil anta at også våre naboeiendommer og de som bor i umiddelbar nærhet, vil ha omtrent de samme anførsler.

Sol og lysforhold

I vårt sameie har 24 av 33 leiligheter helt eller delvis sine vinduer og terrasser mot Syrinveien og det planlagte boligprosjektet. Med en høyde på seks etasjer vil det stenge både for ettermiddag- og kveldssol for våre beboere. I tillegg vil en slik høyde i stor grad stenge for lys og kaste skygge mot våre leiligheter. Syrinveien er smal, ved å bygge i høyden vil dette medføre at gaten blir uten sol - også på dagtid. Det ble opplyst på møtet at ved å dele opp bebyggelsen i fire blokker med plassering i nord-sydlig retning på eiendommen, vil denne plasseringen medføre utsikt – for eiendommer nord for Bråtengaten - og bedre sol og lysforhold for andre naboer. For våre beboere vil dette ha liten eller ingen betydning da nåværende næringsbygg er lave, en til to etasjer, slik at de ikke er til nevneverdig til stengsel for sol og lysforhold.

Vi ber om at utnyttelsesgraden vurderes på nytt slik at byggehøyden tilpasses strøket.

Trafikk og parkering

Det ble opplyst på beboermøtet at det er planlagt 106 leiligheter og 70 garasjeplasser. Det er så vidt vi oppfattet ikke beregnet ytterligere parkeringsplasser eller gjesteparkeringsplasser utover de 70 garasjeplassene, i garasjeanlegg eller på eiendommens utearealer. Det er da over 30 leiligheter som ikke vil ha tilgang på parkeringsplass. I tillegg er det heller ikke tatt høyde for besøkende med bil til familier i dette boligkomplekset. I dag har mange familier to biler, de fleste familier har en bil eller kan disponere bil. Vårt spørsmål er hvor disse bilene skal stå parkert – og besøkende som kommer i bil? Det kan opplyses at det er allerede trangt om parkeringsplassene i Syrinveien. Vi kan ikke skjønne hva som er lagt til grunn for at det ikke er tatt med en parkeringsplass pr leilighet samt plasser for gjesteparkering i prosjektplanene.

Vi ber om at parkeringssituasjonen utredes nærmere.

I 1997 ble det inngått avtale med Frelsesarmeen om at det ikke skal skje utkjøring fra eiendommen til Syrinveien, samt at eiendommens brukere ikke skal parkere i Syrinveien. Frelsesarmeens brev er datert 20.02.1997.

Vi er også opptatt av hvor utkjøring fra garasjeanlegget skal skje. På møtet oppfattet vi at det var naturlig å ha utkjøring mot Søly-alleen med mulighet også for en utkjøring mot Hasselbakken. Samt at trafikken til og fra eiendommen hovedsakelig skal skje i Bråtengaten.

Det blir viktig å få avklart dette nærmere.

Trafikk til og fra Jeløy over kanalbroa, er i dag en utfordring særlig i morgen- og ettermiddagsrushet. Med et planforslag på over 100 nye boliger i Bråtengaten, fortsatt utbygging på Glassverket og et mulig boligprosjekt på bryggen/kanalen ved Rema (opplyst på Moss Bylab), er dette et spørsmål om trafiksikkerhet og forsvarlighet i forhold til beredskap ved ulykker- og utrykkingssituasjoner.

Vi ber om at dette vurderes grundig før nye boligprosjekter settes i gang.

Estetikk og tilpasning til eksisterende bebyggelse – utnyttelsesgrad

Å bygge ut tidligere næringsområder, som ligger i attraktive boligområder, til nye boligområder, er krevende. Mange ulike interesser vil synliggjøres, særlig interessene knyttet til høy utbyggingsgrad og god fortjeneste på den ene siden og hensynet til bevaring av områdets særpreg med lavere utbyggingsgrad for å få til en harmoni mellom ny og gammel bebyggelse på den annen side. Slike prosjekter krever kunnskap, innsikt, interesse og erfaring fra slike oppgaver - for å få det til å bli så lite smertefullt som mulig for beboere som allerede bor i området. Å bygge fire blokker med seks etasjer, vil forringe dette området vesentlig på flere måter og gå på bekostning av blant annet livskvalitet og trivsel for nåværende beboere. Det vises her også til saksutredning i teknisk utvalg i Moss kommune 31.08.2017, hvor det blant annet heter: «Byggehøydene må tilpasses strøket, men det forutsettes at bygningene vil bli høyere enn eksisterende bebyggelse langs Bråtengaten, som er på 1 og 2 etasjer.» Videre heter det i skrevet: «Det må legges vekt på gode estetiske løsninger og kvalitet i materialvalg.» Vi vil her vise til «Vårlig bo-sameie», bygget i årene 2013/14, som er en av de nærmeste naboene til Bråtengt. 64-66, på motsatt side av

Hasselbakken. Dette boligområdet kan være et godt eksempel på integrering av et nytt prosjekt i et etablert boligområde – også med tanke på materialvalg, plassering av bygninger, tilgang på sol og luft og integrerte parkeringsplasser. Dette område var som kjent tidligere en skole med internat.

Vi ber om at det tas estetiske hensyn, at det som planlegges og bygges, tilpasses og vil harmonere med eksisterende bebyggelse, slik at vårt boligområde også i fremtiden vil fremstå som et godt boligområde for alle beboerne.

Avslutningsvis vil vi understreke at vi har tro på et boligprosjekt i Bråtengt. 64-66. Det kan bli et flott boområde og utgjøre et positivt innslag/bidrag i vårt nabolag. Men det krever at de som skal stå for utbyggingen, de ansvarlige ledere i Moss kommune og våre folkevalgte politikere, viser respekt for dagens boligområde og beboere i planleggingen og gjennomføringen av boligprosjektet. Slik at det oppnås harmoni mellom den nye og den eksisterende bebyggelse.

Vi imøteser endrede utbyggingsplaner hvor innspill fra naboer og beboere i dette området høres, tas på alvor og – benyttes.

Søly Terrasse 26. januar 2018

Styret i Sameiet Søly Terrasse

Roald Helmersen
Styreleder

Merete Granerud
Styremedlem

Frank Jensen
Styremedlem

Torhild Johannessen
Varamedlem

Ksenia Jabro
Varamedlem

Kopi: Sameiere i Søly Terrasse