

Moss kommune
Planavdelingen
post@moss.kommune.no

Deres ref.

Vår ref.

Dato
23.11.2019

● **Detaljregulering for Bråtengata 64-66, planID.: 0104404. Oversendelse av revidert planforslag. Anmodning om førstegangsbehandling.**

Vi viser til pågående planprosess med reguleringen av Bråtengata 64-66, og tidligere vedtak 101/17 der teknisk utvalg fattet vedtak om å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Vi har nå utarbeidet et revidert planforslag til detaljregulering, basert på et nedskalert skisseprosjekt. Vi ønsker med dette at planforslaget tas opp til førstegangsbehandling.

Med bakgrunn i rådmannens alternative forslag til vedtak i sak 101/17, dialog med administrasjonen og samarbeidsmøter med representanter fra planutvalget, er det utarbeidet et nedskalert forslag til detaljregulering for Bråtengata. Sammenlignet med planforslaget som tidligere ble presentert er rammene for en mulig utbygging redusert, samtidig som kart og bestemmelser i større grad detaljerer arealbruken slik at bebyggelsen i større grad vil måtte tilpasse seg den omkringliggende bebyggelsen. Prosjektet vi nå presenterer representerer fremdeles en fortetting av området, men er utformet slik at den harmonerer med småhusbebyggelsen i området. Antallet boenheter er også betydelig redusert.

I hovedtrekk omfatter endringene dette:

1. En etasje er fjernet i felt BBB.
2. De gjenværende øverste etasjene er trukket inn fra gateløpene.
3. Byggegrensen mot Søly allé er trukket lenger østover, slik at den åpne karakteren i gateløpet ned alleen bevares. Byggegrensen mot Bråtengata er også trukket inn.
4. Leiligheter i ytterkant av P-kjeller er tatt ut av planforslaget. Dette grepet gjør at området mellom blokkene vil framstå som mindre privatisert. Dette arealet er åpent for allmennheten, og vil kunne fungere som snarvei til f. eks. bussholdeplass.
5. Som følge av punkt 1-4 over, er antallet mulige boenheter er redusert med om lag 20 boenheter.
6. Det er gjort arkitektoniske grep for å tilpasse bebyggelsen til den omkringliggende småhusbebyggelsen. Reguleringsbestemmelsene krever at fasadene i blokkbebyggelsen brytes opp, slik at de i større grad harmonerer med omgivelsene.
7. Det er lagt inn universelt utformede ramper mellom uteoppholdsarealene, som er lagt i to nivåer.

Administrativt ønske om rekkefølgebestemmelse

Administrasjonen har helt nylig stilt krav om å legge inn en rekkefølgebestemmelse at det ikke skal gis brukstillatelse for boligene før det er opparbeidet løsning for gange-, sykkel- og kollektivtrafikk over kanalbrua.

Forholdet til kanalbrua har vært et tema gjennom planprosessen, både administrativt og politisk. Trafikksituasjonen er derfor blitt vurdert gjennom planutarbeidelsen.

Det aktuelle området er i dag regulert til industri og lager, noe som generer trafikk – deriblant tungtransport. Det er gjort en trafikkanalyse som konkluderer med at trafikkbidraget ved en transformasjon til boliger vil være beskjedent, og sannsynligvis i realiteten vil være negativt. Vi mener derfor det ikke er grunnlag for et slik rekkefølgekrav.

Dette ønsket kommer svært overraskende på oss nå, siden vi i tidligere møter med representanter for planutvalget har fått lovnader om at denne planen ikke skulle omfattes av et slik krav. Vi har allerede brukt betydelige ressurser på planutarbeidelsen, og det er svært uheldig at kommunen snur i saken nå. Slik vi forstår det, vil det ta flere år før løsningen over brua er realisert. Hadde vi fått denne informasjon en tidligere, hadde vi ikke igangsatt denne prosessen. Vi ønsker derfor at planen, som tidligere avtalt, fremmes uten en slik rekkefølgebestemmelse.

Vedleggsoversikt:

1. Reguleringsbestemmelser, datert 17.01.2019, revidert 23.11.2019.
2. Plankart, datert 17.01.2019, revidert 23.11.2019.
3. Planbeskrivelse, datert 17.01.2019, revidert 23.11.2019, med vedlegg 1-4.
 - Innspill til planarbeidet med forslagsstillers kommentar
 - Illustrasjonsplan og snitt datert 16.01.2019
 - ROS-analyse områdestabilitet, datert 11.10.2018
 - Miljøgeologisk grunnundersøkelse, datert 27.06.2018
4. Reguleringskart som SOSI fil med kontrollfiler, revidert 23.11.2019.

Med vennlig hilsen



Jon Rongen
Arealplanlegger