

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Vår ref.: 14526/2018 - 2014/9871

Deres ref.:

Dato: 22.01.2018

Uttalelse. Detaljregulering Bråtengata 64-66, Moss kommune. Varsel om oppstart.

Østfold fylkeskommune (ØFK) viser til brev fra SG arkitekter datert 20. desember 2017. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-1 og 12-8 varsles det oppstart av arbeid med detaljregulering av Bråtengata 64-66, samt Syrinveien 5 på Jeløy i Moss kommune. Bråtengata 66 AS er forslagsstiller og planen har fått navnet Bråtengata 64-66. Høringsfristen er 30. januar 2018.

Samtidig med varsel om oppstart, varsles det etter plan- og bygningslovens § 17-4 også oppstart av arbeid med utbyggingsavtale for opparbeidelse av teknisk infrastruktur.

Hensikten med planarbeidet

Planområdet omfatter et eldre industribygg, et lagerbygg (Fretex) og en enebolig. Planarbeidet er begrunnet i å transformere næringsbebyggelsen til boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse. Området ligger sentralt på Jeløya, i en sjønær sydvestvendt helling i et etablert boligstrøk.

Utløser ikke krav om konsekvensutredning

Forslagsstiller skriver at tiltaket er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning. ØFK er til dels enig i dette, men ønsker å påpeke at detaljreguleringen må klargjøre virkninger av tiltaket, som kan ha vesentlig konsekvenser for miljø og samfunn, og det må sikres at dette blir tatt hensyn til under planleggingen. Hva er viktig i denne saken og realiteten i dette området? ØFK har følgende kommentarer:

Forslag til utbygging

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av frittliggende trehusbebyggelse i 1, 2 og 2 etasjer med kjeller. Forslagsstiller legger opp til blokkbebyggelse i opptil fem etasjer i tillegg til en delvis nedsenket underetasje. Bebyggelsen vil formes som lamellblokker som plasseres i nord-sydlig retning over en nedgravd parkeringskjeller. De øverste etasjene vil være inntrukket for å redusere virkningene for omkringliggende bebyggelse. Forslagsstiller skriver at *en viktig del av planarbeidet vil være å utrede tiltakets høydevirkning og tilpasning til landskapet.*

ØFK mener at man må studere tomte og området nærmere. Forslagsstiller må vurdere flere alternativer, med aktuelle alternativer forstås alternativ utforming og tilpasning av tiltaket. ØFK er positive til transformasjon av området fra industri til bolig, men mener at

lamellblokkbebyggelse i fem etasjer ikke gjenspeiler volumene, ei heller bebyggelsen i området for øvrig. Det må legges flere eksempler til grunn for det videre arbeidet med reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

Planområdet ligger sentrumsnært. Dette sikrer kortere avstander til daglige gjøremål, noe som kan bidra til å redusere transportbehovet. Det er viktig at dette ikke går på bekostning av viktige miljøkvaliteter og at det sikres gode uteareal. I tillegg til å kunne benytte seg av de omkringliggende tjenestene, bør prosjektet tilby noe til nærmiljøet (romfølelse, uterom, vegetasjon og lignende).

Jeløya er et attraktivt område, og ØFK mener at det er flere måter å bygge effektivt på, som bidrar til en rasjonell utnyttelse av området og god tilpasning av terrenget. ØFK mener derfor at det må legges vekt på bebyggelse av tomten, omgivelsene og nabobebyggelsen.

Barn og unge

Det må legges vekt på gode utearealer for lek og opphold, og vi oppfordrer til at det blir opparbeidet nærlekeplass i boområdet for de minste barna. Det er viktig med gode trafikale løsninger og vegene i boområdet bør få fortau, minimum på en side av vegen. Det er viktig med sammenhengende gang- og sykkelveger til skole og fritidsaktiviteter.

Tettere bebyggelse kan føre med seg negative konsekvenser, boligenes størrelse kan føre til trangboddhet med flere mennesker på mindre område, som igjen kan gi mer støy for eksempel.

Bråtengata er et innfyllingsprosjekt, og et av hovedtemaene for utvikling av området vil være tilrettelegging av gode bomiljøer. I denne plansaken vil det være ulike forhold som vil medføre konsekvenser for barn og unge. Det er derfor avgjørende at det gjøres en vurdering av interessene til denne brukergruppa.

ØFK ber om at barnetalspersonen i Moss kommune kommenterer saken og at planen følger kravet til uteoppholdsareal i Moss kommune. Det må legges vekt på å skape gode felles utearealer, med gode oppholdskvaliteter. Planbeskrivelse, kart og planbestemmelser må redegjøre for barn og unges arealbehov.

Universell utforming

ØFK ber om at det angis en prosentandel av boenheterne som skal være universell utformet og at det konkretiseres hva man mener om universell utforming.

ØFK mener at flest mulig boenheter bør prosjekteres og utføres slik at de er tilgjengelige for flest mulig. Det kan være hensiktsmessig å definere hvilke målgrupper de planlagte boligene

er tiltenkt og hvor stor andel av boligene som planlegges med økt grad av tilgjengelighet/livsløpsstandard.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Hensynet til nyere tids kulturminner

Det er ikke registrert bygninger eller anlegg fra nyere tid med kulturhistorisk interesse innenfor planområdet. Fylkeskonservatoren har derfor ingen merknader om dette.

Støy

Bestemmelser om støy må sikre at boligformålene oppnår en akseptabel miljøkvalitet med hensyn til støy, jf. MDs veileder T-1442-2012. De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende støy og forurensning skal følges, og dette må sikres gjennom bestemmelser til planen. Støy på utendørs oppholdsareal må omtales i planens bestemmelser.

Risiko- og sårbarhet

Samfunnssikkerhet og beredskap er et overordnet hensyn som også skal ivaretas i arealplansammenheng. Finnes det spesielle utfordringer i området? Vi viser til plan- og bygningslovens § 4-3 som forutsetter at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Virkninger av klimaendringer må vurderes og i nødvendig grad ivaretas i planen. De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen.

Andre viktige temaer i det videre planarbeidet vil være:

Sykkelparkering og kollektivtrafikk

Minstekrav til utbyggere om andel overdekte sykkeloppstillingsplasser. Planlegging av nye boligområder og tilkomst i henhold til kollektivtilbud og sykkeltraseer.

Ladeinfrastruktur

Siden dette er indre bykjerne oppfordrer ØFK til at området vurderes for ladeinfrastruktur.

Energibruk i bygg.

Det bør tas sikte på en standard for energibruk utover minimumskrav for bygg. Det kan være krav eller insentiver til fornybare oppvarmingskilder, offentlige merkeordninger eller standarder utover TEK 10.

Sammendrag

Forslaget er i tråd med statlige retningslinjer om fortetting i sentrale strøk. Forslaget er ikke i tråd med kommuneplanen (næring), men det er signalisert at boligbebyggelse er ønskelig i dette området. ØFK er ikke uenig i dette, men mener at planforslaget som foreligger nå i form av lamellblokker, vil kunne gi negative konsekvenser for omgivelsene.

Området er godt egnet til formålet bolig, men Østfold fylkeskommune er opptatt av at ny bygningsmasse ikke dominerer altfor mye, at det hindrer sollys inn på naboeiendommer og forringer deres uteområde. ØFK oppfordrer forslagsstiller til å se på strøkets karakter for øvrig, ny bebyggelse må ikke være likegyldig til omgivelsene, men tilpasse seg på en god måte. Uterommene må ha gode oppholdskvaliteter, og de funksjonelle og praktiske hensynene må ivaretas.

ØFK har ingen videre innspill på det nåværende tidspunkt, men forutsetter at vi får planforslaget til uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Christine Stene
rådgiver

Kopi til:

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD POSTBOKS 325 1502 MOSS

STATENS VEGVESEN Postboks 8142 Dep 0033 OSLO

