Jeløya 24. januar 2018/HH

Til:
Jon Rongen@sgarkitekter

Kopi:
Moss kommune
Vansjø Boligbyggerlag

Deres ref. 16169 Vår ref. Søly borettslag/styret

Vi takker for mottatt varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale og oversender våre foreløpige innspill til planprosessen. Våre innspill er basert på det mottatte varselet og mulighetsstudien, som også ble utdypet i et beboermøte 16.01.2018. Representater for utbygger og arkitektkontoret var tilstede på dette møtet.

Det er særlig 4 punkter vi finner grunn til å kommentere:

1. Det helhetlige forslaget til utbygging av området - stedstilpasning

Som beboere i Strandpromenaden 1, 3 og 5, i boliger oppført på slutten av 50-tallet i 4-mannsboliger i to etasjer, godt integrert i den øvrige villabebyggelsen og rekkehus i hele Vårli, Grimsrød, Søly og Framnes-området, ser vi på den fremlagte løsningen som helt uakseptabel.

Vi støtter planene om å omregulere dette området til boligformål, og aksepterer en fornuftig boligfortetting. Det må imidlertid være en ufravikelig forutsetning for en slik omregulering at det skjer innenfor noen rammer som integrerer den nye bebyggelsen i eksisterende boligmiljø og bygningsmasse på en god måte. Dette er et attraktivt område og det bør være økonomisk rom for en utbygging som forener dagens uttrykk og kvaliteter med nye krav til boligstandard. En blokkbebyggelse på 4 blokker på 5-6 etasjer og mer en 100 boliger, vil utvilsomt gi attraktive og verdifulle leiligheter, men den vil på samme måte reduserer verdien av den eksisterende bebyggelsen. Vi viser til utbyggingen av Vårli Park, som på en forbilledlig måte viser at det er mulig å fortette på en skånsom og arkitektonisk interessant og vellykket måte.

2. Trafikksituasjonen med dette planforslaget

Vi forundres over at det ikke blir gjort en konsekvensutredning på dette punktet. Det gjelder såvel lokalt i dette området som allerede har en stor trafikkbelastning og for Jeløya og kanalen som flaskehals. Vi etterlyser en vurdering av den traffikale situasjonen og hvordan de foreliggende planene forsterker problemene. Gjesteplasser for den nye bebyggelsen og trafikkbelastningen i særlig

Strandpromenaden og Bråtengata er ikke belyst. Særlig på sommeren er belastningen stor med all aktivitet i Seilforeningen med trafikk til båtplasser, arrangementer, utsettingsrampe mm. I tillegg er dette et svært populært tur- og strandområde. Her mener vi kommunen uansett må vurdere konsekvensene av en såvidt stor utbygging som det som er foreslått. Vi forutsetter at dette vil være et sentralt punkt under det som i varselet omtales som: *"Relevante tema som omhandler miljø og samfunn vil allikevel utdypes gjennom planarbeidet."*

Søly borettslag har siden boligene ble oppført benyttet oppstillingsplass for biler på østsiden av Strandpromenaden og i Syrinvegen ved garasjeanlegget. Dersom utbyggingen fører til tap av de ca 10 oppstillingsplassene ved Strandpromenaden, vil alternativet være å parkere i veien. Vi ber om at dette behovet for inntil 10 oppstillingsplasser blir tatt inn i planprosessen.

3. Solforholdene bak den vestre lamellblokken

De planlagte høydene vil ta bort morgen- og formiddagssol for våre beboere. Vi mener at utbygger på denne siden av tomta, vest på utbyggingsområdet bør benytte våre tre bygg i to etasjer som referansehøyde for det som føres opp nærmest oss, dvs. to etasjer mot Strandpromenaden. Referansehøyder øst for utbyggingsområdet bør være Vårli park og Søly terasse.

I det fremlagte forslaget til utnyttelse er også lamellblokkene mot øst og vest plassert helt ut i tomtegrensen. Vi mener bebyggelsen bør trekkes noe inn på tomtearealet for å redusere "solformørkelsen" for naboene, men også øke bokvaliteten i nybygget. Vi viser til våre kommentarer under punkt 1 og mener det bør utarbeides andre løsninger med lavere høyder for å redusere denne effekten.

4. Planprosess basert på en mulighetsstudie

Våre kommentarer nå er innspill til en planprosess der vi foreløpig er presentert for en såkalt mulighetsstudie. Etter presentasjonen 16. januar får vi inntrykk av at det ikke finnes noen annen plan enn den foreliggende: Blokkbebyggelse i betong i 5-6 etasjer. Det kan ikke være slik at en mulighetsstudie inneholder bare én mulighet, dvs den som foreligger nå. Så tidlig i en planprosess forutsetter vi at det er aktuelt å vurdere ulike alternativer. Vi savner derfor en mer "ydmyk" og kreativ tilnærming til utbygging av en av de fineste gjenværende tomtene sør-øst på Jeløya. Vi frykter at utbygger allerede har låst seg til en løsning som bare skal modifiseres i tråd med innspill, altså ingen interesse for å se på andre løsninger.

Et tidlig og "overdrevet" utkast har lett for å skape forankringer som gjør det vanskelig å se muligheter som er mer enn marginalt forskjellige. Dette vil antakelig ha en effekt på endelig beslutning om både utforming og høyder. Ved å skape forankring i et høyt antall etasjer med en gitt utforming gjør man det vanskelig å få gjennomslag for (eller i det hele tatt å foreslå) et lavt bygg eller en diametralt annen utforming senere i prosjektet. Vi forutsetter at kommunen setter noen klare krav til utforming og utnyttelse av denne tomta (stedstilpasning), slik at vi kan få en god dialog om løsninger, ikke en interesskamp om en fatslåst løsning.

mvh
Søly borettslag

Helge Halvorsen
styreleder