



Arkiv:

PlanID-406,
PlanNavn-
Bråtengata 64 1/830
og 66 1/832 -
detaljregulering,
PlanType-35,
GBNR-1/830,
GBNRH-1/832,
HØRING-010520

Arkivsak:

20/918 - 66

Saksbehandler:

Mariann Dalseth

Dato:

17.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
043/20	Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	24.11.2020
142/20	Plan, bygg og teknisk	01.12.2020
164/20	Kommunestyret	17.12.2020

Sluttbehandling - for Bråtengata 64 1/830 og 66 1/832 - detaljregulering

Innstilling fra Plan, bygg og teknisk - 01.12.2020 - 142/20

Forslag til detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 og 66 - som vist på plankart sist revidert 16.11.2020 og i bestemmelser sist revidert 16.11.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Forslag til detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 og 66 - som vist på plankart sist revidert 16.11.2020 og i bestemmelser sist revidert 16.11.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret- 164/20:

Forslag til detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 og 66 - som vist på plankart sist revidert 16.11.2020 og i bestemmelser sist revidert 16.11.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Plan, bygg og teknisk- 142/20:

Forslag til detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 og 66 - som vist på plankart sist revidert 16.11.2020 og i bestemmelser sist revidert 16.11.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse- 043/20:

Forslag til detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 og 66 - som vist på plankart sist revidert 16.11.2020 og i bestemmelser sist revidert 16.11.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag :

Saken gjelder sluttbehandling av planforslag for Bråtengata 64 og 66 og Syrinveien 5. Planforslaget gjelder omregulering til bolig og legger til rett for oppføring av syv bygninger langs Bråtengata og fire lamellblokker parallelt med Sølyalléen, med tilhørende uteoppholdsarealer, arealer for lek, internvei, parkering og renovasjonsløsninger, samt

fortau rundt planområdet.

Saken ble førstegangsbehandlet i PBT-utvalget den 28.1.2020, hvor det ble vedtatt å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn. I høringsforslaget var det foreslått rammer som tillot bygg med henholdsvis 3 etasjer mot Bråtengata og inntil 5 etasjer i lamellene. Det ga rom for ca. 100 (14+86) boenheter i 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Forslaget var på høring mellom 18.2 og 1.5.2020. Det ble avholdt medvirkningsmøte digitalt den 16.4.2020.

Det kom 18 innspill til saken. NVE fremmet innsigelse om grunnforhold, men innsigelsen ble frafalt etter gjennomført utredning og tredjepartskontroll og dokumentasjonskrav i reguleringsbestemmelsene.

Både gjennom medvirkning og i den politiske behandlingen av saken ble det gitt signaler om at prosjektet måtte reduseres før det kunne komme til en sluttbehandling. Prosjektet som fremlegges for sluttbehandling er derfor bearbeidet og redusert i flere omganger, i både i høyde, skala og antall leiligheter. Planens rammer gir nå rom for ca. 80 boenheter fordelt på småhus inntil tre etasjer og blokkbebyggelse i inntil fire etasjer. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer oppdeling av bygningsmassen, variert takform, og at bebyggelsen trappes ned mot omkringliggende gater.

Endringene i prosjektet har i hovedsak skjedd som svar på innspill til planen og tilbakemeldinger fra kommunen, og har medført at prosjektet er vesentlig redusert. Administrasjonen har derfor konkludert med at det ikke har vært nødvendig med ny høring som følge av endringene.



figur 1 – oversiktsbilde og situasjon etter tiltak

1. FAKTADEL

Saksopplysninger

Område: Planområdet omfatter eiendommene Bråtengata 64 og 66 og Syrinveien 5, gnr/bnr 1/830, 832, 833.

Areal: ca. 16 dekar

Formål: Detaljregulering for boligbebyggelse

Gjeldende plangrunnlag: Kommuneplan for Moss kommune 2011 - 2022, vedtatt 20.06.2011 og Reguleringsplan nr. 77 Kvartalet Bråtengata, Orkerødgata, Syrenvegen, Hasselbakken, vedtatt 26.10.1971

Forslagsstiller: Bråtengata 66 AS (Frelsesarmeens næringseiendommer AS og Backe-gruppen)

Plankonsulent: Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for leilighetsbygg og kompakte

eneboliger/townhouses med parkering i underetasje, et boligtilbud som det er lite av i nærområdet. Eksisterende bebyggelse skal rives.

Ikke krav om konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning er vurdert. Foreslåtte tiltak faller ikke inn under kriteriene i vedlegg 1. Det er vurdert om tiltaket faller innenfor kategorien «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan» i punkt 25 i vedlegg 1, da deler av planområdet er vist som forretning i Kommuneplan for Moss av 2011. Dette er imidlertid en feilregistrering i kartpresentasjonen som henger igjen fra Utstykningsplan for Grimsrød Jeløy fra 1936. Den aktuelle tomten har i etterkant gjennomgått to omreguleringer på detaljplannivå med tanke på å innlemme den i industrivirksomheten som etter hvert ble etablert på nabotomtene (som administrasjonsbygg og parkeringsareal, sist i gjeldende plan nr. 77 fra 1972). Den klare intensjonen for området er likevel bolig, og formålet endres i og med ny kommuneplan (Nye Moss kommune) som nå er under utarbeidelse. Planforslaget faller ikke inn under kriteriene i vedlegg 2. Planforslaget skal derfor ikke konsekvensutredes.

Utbyggingsavtale

Forhandlinger om utbyggingsavtale er igangsatt. Dette gjelder veianlegg, eventuelle tiltak som gjelder vann- og avløpsanlegg og opprusting av friareal på 1/834.

Redegjørelse for sakens prosess:

Ved førstegangsbehandling av planen ble følgende vedtak fattet:

Forslag til detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 og 66 og Syrinveien 5 legges ut på offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Følgende tillegg må inn i bestemmelsene til planen: «Før det gis brukstillatelse skal det sikres trygg og effektiv løsning for sykkel i del av hovedtraséen for sykkel gjennom Bråtengata.»

- *Rådmannen går i dialog med utbygger med sikte på å ivareta krav til miljøsertifisering av bygg, f.eks. i henhold til BREEAM-NOR-standard.*
- *Rådmannen går i dialog med utbygger med sikte på å sikre kommunal tildelingsrett for opptil 10 prosent av boligene.*
- *Rådmannen går i dialog med utbygger om å sikre utnyttelse av tak til grønnstruktur, solceller eller aktiviteter.*

I det åpne medvirkningsmøtet fremkom det at hovedinnvendingene til prosjektet som det forelå til førstegangsbehandling gjaldt høyder og til dels bygningstypologi.

Administrasjonen har vært i tett dialog med forslagsstiller i og etter høringsprosessen om hvordan man kan imøtekomme vedtak og innspill. Planen legger opp til ombruk av eksisterende kjeller. Dette begrenser inngrep på tomten og reduserer riveavfallet vesentlig. Det fremkommer av planbeskrivelsen at det skal benyttes bestandige materialer i byggeriet og det er lagt til rette for grønne tak på flere av byggene i prosjektet. Miljøsertifisering og kommunal tildelingsrett vil diskuteres i forhandlinger om utbyggingsavtale.

Følgende endringer er gjort i prosjektet etter førstegangsbehandling:

- Høydene i prosjektet er redusert.
 1. Småhus mot Bråtengata har makskote + 25, maks tre etasjer og krav om variert takform
 2. Blokkbebyggelsen har makskote + 26 på hovedvolumet som gir rom for fire etasjer og nedtrapping til kote + 25 mot Hasselbakken, Syrinveien og Strandpromenaden på bygningsvolumet mot sjø
 3. Krav om ytterligere nedtrapping til kote + 22,5 på sørlig del av lamell mot Strandpromenaden og Syrinveien



13. Krav til utforming som deler opp volumer og demper byggenes skala.

1. Krav om variert takform (pulttak) på byggene mot Hasselbakken og Strandpromenaden
2. Krav om inntrukket meglerbygg for å dele opp lamellene og understreke nedtrapping mot Syrinveien
3. Krav om materialbruk som understreker et lavt hovedvolum
4. Inntrukne toppetasjer
5. Økt avstand mellom småhus og blokkbebyggelse
6. Økt avstand fra Strandpromenaden til ny bebyggelse
7. Balkonger mot Strandpromenaden og Syrinveien er trukket inn i bebyggelsen som en integrert del av arkitekturen
8. Det er lagt inn grønne tak på flere av byggene

Figur 2 – 4 viser perspektiv fra prosjektet slik det forelå til førstegangsbehandling og slik det nå kan fremstå. «Før-versjon» til høyre – revidert prosjekt til venstre.



figur 2 – Sett fra Søly allé og ned Strandpromenaden



figur 3 – Sett fra Bråtengata mot Hasselbakken (høyre) og mot Framnes (venstre)



figur 4 – Sett fra Strandpromenaden inn i Syrinveien

Det er i tillegg gjort tillegg og presiseringer i planbestemmelsene for å sikre arkitektonisk kvalitet og utforming og lagt til rekkefølgebestemmelser som sikrer geoteknisk utredning og tiltak, opparbeidelse av tilstrekkelige løsninger for VA, opparbeidelse av veier og fortau og utearealer med miljømessig og bruksmessig høy kvalitet, i tillegg til at øvrige innspill fra overordnede myndigheter er lagt inn i bestemmelsene (Se kommentarer til innspill lenger ned i saken.).

Intern og ekstern medvirkning:

Planen ble vedtatt lagt ut på høring under forutsetning om at planen ble bearbeidet og nedskalert. Det er beskrevet hvordan dette er besvart tidligere i dette saksfremlegget. Det ble i tillegg vedtatt at det skulle gjennomføres medvirkning utover ordinær høringsprosess. På grunn av dette årets omstendigheter ble møtet gjennomført digitalt. *Møtet er omtalt i et eget avsnitt nedenfor.*

Det har vært avholdt flere dialogmøter med planavdelingen om bearbeiding av prosjektet før sluttbehandling. Miljøavdelingen har igangsatt forarbeid med sykkeltrase i Bråtengata.

Høring:

Planforslaget ble lagt ut på høring i perioden 18.2 – 10.4.2020. Som følge av situasjonen rundt covid 19 ble fristen utvidet til 1.5.2020. Saken ble offentliggjort i Moss avis og på Moss kommunes hjemmesider den 21.2, i tillegg til å bli sendt til offentlig instanser, lag og foreninger og naboer. I høringsperioden ble det gitt faglige råd fra kommunens avdelinger for vei, vann og avløp og miljø. Kommunen mottok videre 19 høringsinnspill fra 18 ulike parter/instanser. Åtte av disse er fra offentlige instanser og 10 er fra private/naboer. NVE ga innsigelse til planen.

Oppsummering av innspill med kommunedirektørens kommentarer i kursiv:

1. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 19.2.20

Direktoratet gir en generell tilbakemelding og viser til Fylkesmannen.

Innspillet vurderes ivaretatt.

2. Elvia AS (Hafslund) 27.2.20

Elvia viser til innspill gitt til varsel.

Ber om at det tas hensyn til ny nettstasjon på gnr/bnr 1/830.

Det er gitt bestemmelser plassering av ny nettstasjon, men med åpning for at lokaliseringen skal kunne fravikes dersom dette er hensiktsmessig. Hensikten med en slik avviksbestemmelse er å gi mulighet til å plassere trafoen minst synlig ved detaljprosjekteringen av boligene, gjerne i tilknytning til innkjøring til området. Innspillet vurderes ivaretatt.

3. Statens Vegvesen 3.4.20

Påpeker at formål SP mangler i opplisting i bestemmelser

Ber om tillegg og presiseringer i bestemmelsene om blant annet universell utforming, parkering, krav til utomhusplanen og luftkvalitet.

Frisiktlinjer må tegnes i henhold til STVs håndbok.

Formål SP er tatt inn i opplisting. Det er tatt inn bestemmelser om luftkvalitet og universell utforming, jf. §§ 5.1, 5.2 og 4.4. Forholdene håndteres i tråd med forskriftens krav. Det gis tilrettelegging i uteoppholdsarealer med rampe på midtpartiet for trinnfri bevegelsen på tvers av planområdet. Frisikt ivaretas i henhold til kravene og er inntegnet på kartet dimensjoner for et hastighet på 40km/t. skal vises på utomhusplanen. Innspillet er ivaretatt.

4. Fylkesmannen i Oslo og Viken 27.4.20

Fylkesmannen påpeker at overordna føringer tilsier fortetting men med kvaliteter som skaper trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning. Mer konkret bemerker FM at nærlekeplass bør sikres i kartet og gis gode solforhold og at det må etableres trafiksikkert krysningspunkt til kvartalslekeplass i Syrinveien. Det påpekes at det mangler støyutredning.

Prosjektet vurderes å svare ut nasjonale retningslinjer på en tilfredsstillende måte. Det gis rom for god fortetting med variert bebyggelse og store, til dels solrike uteoppholdsarealer. Nærlekeplass er sikret i kart og bestemmelser (Sosi 1610, §§ 3.3d og 5.3. Støyutredning er gjennomført. Enkelte fasader er utsatt for støy, dette er ivaretatt gjennom bestemmelser som sikrer stille side. Det kan legges til rette for trafiksikringstiltak ved kryssing av Syrinveien til friområdet i sør fra fortau rundt planområdet. Krysningspunktet vises i kartet. Det er lite trafikk og lav fart i den aktuelle gaten. Innspillet anses ivaretatt.

5. Viken Fylkeskommune 29.4.20

Støtter kommunes vurderinger om reduksjon

Ber om bestemmelser som sikrer kvalitet i leke- og uteoppholdsarealer

Ber om at lekearealer sikres i kartet og får gode solforhold

Se på felles lekearealer

Bryt opp bebyggelsen med materialbruk, farger og vegetasjon

Vurder uteareal på tak for town-house for å sikre solforhold

Slutter seg til innspill om å begrense byggehøyder og sikre avtrapping

Økt fokus på sykkel og gange – bedre tilrettelegging for å fremme slike transportvalg

Punktene er ivaretatt i planforslaget slik det nå fremstår. Nærlekeplass er sikret i kartet og det er sikret store uteoppholdsarealer på bakkeplan i tillegg til gode balkongløsninger, jf. reguleringsbestemmelser i § 5.5 og kart. Det er stilt krav til oppdeling og variasjon i utforming og i materialbruk, byggehøyder er redusert og avtrappinger er sikret i kartet, jf. § 3.3c, 5.4e og kart. Administrasjonen har frarådet å imøtekomme innspill om uteareal på tak av byhusene, av arkitektoniske hensyn og av hensyn til innsyn for naboer. For å sikre gode solforhold for byhusene er de plassert noe forskjøvet av lamellene. Avstanden mellom byhus og blokker er også økt noe. Innspillet anses ivaretatt.

6. Byantikvaren MK 29.4.20

Bevaring bør vurderes i et klima/miljøperspektiv, men bygget foreslås ikke vernet formelt

Høyde bør reduseres

Innspill om høyder er ivaretatt. Det er ikke besluttet bevaring av bygget hvor det inntil nylig var Fretex-utsalg. Bygget har noen interessante historiske elementer

og kan helt klart ha en historiefortellende funksjon, men er i en slik stand at en ombygging til fornuftig utnyttelse av bygningsmassen vil være krevende. Deler av bygget vil trolig likevel måtte saneres, og det er ikke innlysende at en ombygging vil gi noen miljømessig fordel foran en forskriftsmessig riving, særlig dersom man lar brukbare bygningsmaterialer ombrukes på byggestedet. Når det gjelder klimagassregnskap og utredning av hvordan klimagassutslipp og energibruk kan minimeres er det ikke per dags dato utprøvd metodikk for dette. Det har derfor vært vanskelig å innarbeide konkrete bestemmelser som kan ivareta forholdet slik klimaplanene ønsker å legge opp til. Dette er noe Moss kommune jobber med nå, og det vil komme mer konkrete løsninger /bestemmelser i senere planer. I dette prosjektet har gjenbruk av bestående fundamenter/gulv i eksisterende byggegrop, vært en bærende ide for prosjektet. Dette vil bidra til reduserte utslipp av klimagasser under anleggsperioden, som ellers er en stor bidragsyter til utslipp. Innspillet anses som ivaretatt i den grad Moss kommune har mulighet til å håndtere på nåværende tidspunkt.

7. Miljørettet Helsevern MK 30.4.20

Uterommene bør få god belysning

Nivåforskjeller må merkes visuelt og taktilt

Det bør plantes allergivennlig vegetasjon ved nyplanting

Plan- og bygningslovens krav til universell utforming legges til grunn for gjennomføring av prosjektet. Punkt om belysning er ivaretatt i § 5.1c. Innspillet anses ivaretatt.

8. Roald Leon Helmersen 27.4.20

Henviser til leserinnlegg av Trygve Magnusson i Moss Avis 18.4.20

Prosjektet er for høyt og er ikke tilpasset omgivelsene

Fremstår som en vegg mot Hasselbakken

Prosjektet har gjennomgått flere endringer og har blitt redusert både i høyde og omfang. Økt bredde mellom byhus og blokker og oppdeling av blokkvolumene medfører etter kommunedirektørens vurdering at skalaen er bedre tilpasset den øvrige bebyggelsen i nabolaget. Bygningsvolumene er betydelig smalere enn byggene det henvises til på Vårli og ivaretar siktforhold for bakenforliggende naboer. Det er kartfestet en ytterligere nedtrapping mot Hasselbakken, i tillegg til at det er gitt bestemmelser som sikrer en visuell oppdeling i høyde. Innspillet vurderes i stor grad hensyntatt.

9. Lisbeth og Truls Ramleth 28.4.20

Kritisk til prosjektets høyder, gir uønsket presedens for byggehøyder

Viser til bebyggelsen på Vårli som et vellykket og tilpasset prosjekt

Det vises til kommentaren til innspill nr. 8. Byggets høyder er vesentlig redusert og volumene er tilpasset omgivelsene på en bedre måte. Innspillet vurderes i stor grad hensyntatt.

10. Camilla Dybå og Gustav Hagängen 29.4.20

Høydene i prosjektet er ikke tilpasset strøket, gir skygge og uønsket innsyn

Ber om at trafikk ledes via Sølyalléen, og ikke gjennom Bråtengata til det nye prosjektet

Planer for lekeplass må konkretiseres

Det vises til kommentarer under punkt 8 og 9. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar innsyn i den grad det kan forventes i en ny boligutvikling.

Balkonger er i stor grad integrert i arkitekturen og det legges til rette for vegetasjon/rabatter mellom bebyggelse og veianlegg. Skyggevirking er utredet i prosjektet og høydene er tilpasset slik at bygningsmassen ikke medfører vesentlig økt skygge for omkringliggende bebyggelse. Kommunedirektøren har ikke foreslått å hindre gjennomkjøring av trafikk fra noen gater, men mener det kan være en fordel for trafikkavviklingen at trafikk kan ledes ut til hovedveien via flere gater enn kun en. Det reguleres inn fortau i hele planområdet, i tillegg til sykkelfelt i Bråtengata, som bedrer forholdene for myke trafikanter. Det er lagt inn rekkefølgekrav for å ivareta krav til kvartalslekeplass. Det er i tillegg avsatt store arealer til uteopphold innenfor planområdet. Innspillet vurderes i stor grad hensyntatt.

11. Christian Nordahl 30.4.20

Mener trafikkøkningen blir vesentlig sett i forhold til dagens trafikk i området
Bråtengata er ikke dimensjonert for en slik økning
Ber om at planer for kvartalslekeplass konkretiseres
Viser til Vårli terrasse som eksempel på vellykket arkitektur i strøket
Høydene i prosjektet må reduseres
Sølyalléen må bevares med dagens «utsyn»

Det vises til kommentarer under punktene over. Antallet boenheter i prosjektet er redusert og ÅDT er dermed noe lavere enn tidligere trafikkutredning har lagt til grunn. Det er vurdert en konservativ turproduksjon på 3, som er noe høyere enn hva man vanligvis legger til grunn for denne typen boligprosjekt, likevel er beregnet ÅDT marginalt høyere enn hva dagens regulering gir rom for. Regulerter veier er dimensjonert i henhold til vegvesenets håndbøker (veinormalen). Bebyggelsen mot Strandpromenaden er trukket vesentlig tilbake fra veien og det er lagt inn krav til makshøyder mot Syrinveien som sikrer at utsynet gjennom Sølyalléen opprettholdes. Innspillet vurderes i stor grad hensyntatt.

12. Dag Løken og Bente Nilsson 30.4.20

Minner om tilbakemeldinger til prosjektet gitt etter varsel om oppstart om manglende tilpasning.
Mener at påpekningene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen til varsel om oppstart ikke er besvart
Forslaget bryter radikalt med bebyggelsen i området
For store høyder – viser til vedlegg fra innspill til varsel om oppstart
Uønsket innsyn
Økt trafikk, sykkeltrase må legges til dagens vegareal
Kvartalslekeplass må løses i prosjektet

Prosjektet er vesentlig bearbeidet for å bedre tilpasning til småhustypologien, med reduserte høyder, oppdeling av blokkvolumene og arkitektur som gir en horisontal oppdeling av fasadene. Det er lagt inn pulttak på to av blokkene, som peker hen til saltaksformen mange av husene i nærområdet har. Byggenes plassering gir lite innsyn, antall boenheter er redusert slik at trafikkøkning fra dagens situasjon blir negativ eller marginal og det er satt av plass til tosidig fortau og sykkeltrasé. Kvartalslekeplass kan løses intern i prosjektet dersom man legger til grunn den bestemmelsen som er gitt i ny kommuneplan på høring, men det er i tillegg gitt bestemmelse om sikring av tiltak på nærliggende friområde. Innspillet vurderes i stor grad hensyntatt.

13. Elisabeth Heian 30.4.20

Påpeker manglende hensyntagende av innspill til prosjektet
Blokker passer ikke inn i boområdet

For store høyder
Fjernvirkning fra sjøen
Påpeker eiendomsforhold

Det vises til tidligere kommentarer hvor innspill om høyder og tilpasning er besvart. Nåværende høyder er et resultat av samspill mellom tilpasning nasjonale forventninger om fortetting og ivaretagelse av siktlinjer gjennom prosjektet. Tiltakets nåværende utforming gjør at mye av bebyggelsen ligger delvis skjult av eksisterende bebyggelse og vil derfor ha liten fjernvirkning sett fra sjøen. Forslagsstillerne har redegjort for eiendomsforhold i et eget dokument som er vedlagt saken. Forholdet er ifølge forslagsstiller avklart rettslig og forhindrer ikke regulering av til boligformål. Innspillet vurderes i stor grad ivare tatt.

14. Vårlistranda Boligsameie 28.4.20: (deres egen oppsummering)

Løsningen som er foreslått er ikke stedstilpasset til strøkets karakter. I medvirkningsmøtet avholdt 6 april 2020 bekreftes dette ved at arkitekten for utbygger (Magnus Linge) uttaler at forslaget deres ikke er stedstilpasset, men ivaretar en rekke andre krav. Dette preger hele planen og har slått særdeles negativt ut for fasaden mot Hasselbakken.

Det er særlig høyden mot Hasselbakken som bryter veldig mot omkringliggende bebyggelse og vi krever derfor at høyden på blokk 4 må reduseres med en etasje. Dette reduserer maksimalt tillatt kotehøyde til 24-25 m.

For å beholde følelse av åpenhet må byggegrense mot øst (mot Hasselbakken) maksimalt tillates utført frem til der dagens fasadelinje er.

Trafikale tiltak må legges inn for å flytte mer av trafikken til Sølyalléen.

Det vises til tidligere kommentarer. Prosjektet har en annen bygningstypologi enn bebyggelsen nord for Bråtengata, men det er nå gjort flere bearbeidinger i prosjektet for å finne et uttrykk som fremstår mer tilpasset stedet. Maks høyde er kote +26 som reduseres ned til kote +25 mot Hasselbakken. Mot Hasselbakken gir dette seg uttrykk i lavere høyde og nedtrapping langs hele fasaden mot gaten, pulttak som spiller på saltaksformer i næromgivelsene og en materialbestemt horisontal oppdeling som ytterligere demper byggets høydevirkning mot gaten. Den nederste bygningsvolumet er trukket ytterligere inn fra gaten. Byggegrensen mot Hasselbakken tilsvarer fotavtrykket til eksisterende bebyggelse. Områdene mellom bygg og gate er bearbeidet for å sikre gode overganger. Innspillet vurderes hensyntatt.

15. Søly Borettslag 30.4.20

Mener at planforslaget er:

For høyt – ligger i småhusområdet, for liten endring fra tidligere forslag, Viser til SJVs alternativ som bedre tilpasset, lavere boliger vil uansett være attraktivt for kjøpere
For omfattende – behovet for boliger ikke prekært i dette området, det bygges mye mer sentrumsnært

Ikke stedstilpasset – lamellblokker er fremmed for området, andre bygningstyper må vurderes.

Tilgang til og belastning på natur, kvartalslekeplass i prosjektet, trafikk og parkeringsutfordringer er også kommentert.

Det vises til tidligere kommentarer. Når det gjelder forholdet og tilgangen til naturen og landskapsvernområdet vurderer kommunedirektøren at det foreslåtte prosjektet ikke har negative virkninger. Området har i dag lite vegetasjon og det er ikke tilrettelagt for at stedegne arter kan mangfoldiggjøre seg der. Ved utbygging sikrer det store arealer mellom lamellblokkene som gir mulighet for beplantning og grøntareal hvor også stedegne arter skal kunne vokse. Disse områdene vil også bli tilgjengelig for andre beboere i området og vil etter kommunedirektøren vurdering tilføre en kvalitet som ikke er tilstede i det

aktuelle området i dag. Det påpekes at en eventuell opprusting av friområdet sør for planområdet vil komme allmennheten til gode da dette området fortsatt skal være åpent som i dag. Parkering er lagt til p-kjeller. Innspillet vurderes hensyntatt.

16. Sameiet Søly Terrasse 30.4.20

Det vises til innspill til varsel om oppstart, digitalt medvirkningsmøte, stortingsmelding 18 og Drammen kommunes retningslinjer for fortetting i villaområder. Ber utbygger og kommunen om å se hen til dette.

Sameiet Søly Terrasse har tidligere sendt innspill, 28.01.2018, vi står fortsatt ved dette. Etter møtet konkluderes det med:

For stor utnyttelsesgrad.

Prosjektet bryter fortsatt, til tross for justeringer, med boligområdets karakter og estetikk

Tar på den måten ikke tilstrekkelig hensyn til omgivelsene.

Trafikksituasjonen må håndteres

Retningslinje for fortetting i villaområdet i Drammen er et grundig dokument som tar for seg de hensyn som er viktige for fortetting og utvikling i Drammensområdet. Moss kommune har ikke utviklet et tilsvarende dokument, men kommunen vurderer planforslag i lys av de overordnede planer og eventuelle retningslinjer som er vedtatt for Moss. I tillegg vurderes de innspill og politiske signaler som gis gjennom selve planprosessen. Alle planforslaget må vurderes ut fra flere hensyn, hvor et viktig hensyn er de lokale forhold som gjelder for Moss og for dette konkrete stedet. Svært mange av de momentene som trekkes frem i de dokumentene som nevnes i innspillet vurderes derfor også grundig for planforslag i Moss kommune. Kommunen har beskrevet innledningsvis hvordan bebyggelsen som omkranser planområdet er variert, og at ulike typer småhus dominerer i nord. I sør, øst og vest er det flere innslag av større bygningstyper, både blokkbebyggelse, større firemannsboliger og mindre eneboliger. Planområdet har en svært attraktiv beliggenhet og er tungt flateutnyttet i dag. Det fremstår for kommunedirektøren som en fornuftig løsning at man åpner opp på bakkeplan med store grøntarealer samtidig som man tilgjengeliggjør området for flere ved å gi rom for boenheter i flere størrelser. Høydene er trukket ned og volumene er oppdelt både horisontalt og vertikalt. Dette gir etter kommunedirektørens vurdering en akseptabel skala på dette stedet. Det vises for øvrig til kommentarer over. Innspillet vurderes i stor grad hensyntatt.

17. Søndre Jeløy Vel 30.4.20

Søndre Jeløy vel har sendt inn høringsuttalelse, og har i tillegg utarbeidet et alternativt forslag til utbygging av planområdet som vedlegges høringsuttalelsen. Det er i tillegg vedlagt en underskriftskampanje mot det foreslåtte prosjektet.

Søndre Jeløy Vel (SJV) 30.4.20

Oversendelsen inneholder følgende dokumenter: Høringsinnspill, alternativ forslag til utbygging, og en underskriftskampanje mot planforslaget. Kort oppsummert sier høringsuttalelsen at det justerte planforslaget legger opp til en bebyggelse som er altfor høy og dominerende utnyttelsen er for massiv og fremmedartet i strøket planforslaget er i strid med overordnede føringer i gjeldende kommuneplan (og forslag til ny kommuneplan) om stedstilpasset bebyggelse en presset trafikksituasjon vil forverres ytterligere, med 100 nye boenheter på et lite område ved å vedta en slik plan vil nærområdet på Søndre Jeløy forandres på uopprettelig måte og bygge ned stedets egenart.

SJV mener at planforslaget i det vesentlige ikke er forandret etter de endringer og justeringer prosjektet har gjennomgått. SJV trekker frem flere av administrasjonen momenter fra saksfremlegget og peker på at disse ikke kan besvares med små

justeringer av bebyggelsen slik den er vist. De viser et alternativ med flere lavere volumer og bevaring av det gamle industribygget som sist har huset Fretex' bruktutsalg, og de peker på bebyggelsen på Bråtengata 58 som et annet alternativ.

Det vises til tidligere kommentarer. Kommunedirektøren sier seg for øvrig enig i innspillens hovedmomenter om reduksjon av høyder og volum, og ba forslagsstiller om å redusere prosjektet både i vårt saksfremlegg til førstegangsbehandling og i dialogen i høringsprosessen. Innspillene om alternativ utnyttelse kan ikke behandles som alternative planforslag i den forstand, men oppfattes av kommune å være eksempler til anvendelse i den videre prosessen med å bearbeide planforslaget. Ideen om å videreføre Sølyalléen gjennom Strandpromenadens første del er interessant, og kommunen har lagt til rette for dette ved å kreve at bebyggelsen trekkes tilbake fra gaten i stedet for å følge gateløpet. Denne tilbaketrekking er nå gjennomført i plankartet slik at siktlinjer i Sølyalléen er ivaretatt. En eventuell beplantning av allé er ikke spilt inn av rette etat i kommunen og det vil trolig ikke være forholdsmessig rent juridisk å kreve at utbygger skal anlegge en slik allé. Det er i stedet gitt rekkefølgekrav om opparbeidelse av vei og fortau, inkludert sykkeltiltak i Bråtengata som bedrer trafiksikkerheten.

Bevaring av det nevnte industribygget har blitt vurdert i planprosessen, men man har ikke kommet til at bygget har en slik verneverdi at det må reguleres til bevaring. Det vises til svar om dette over.

Å dele opp i flere volumer er en interessant tanke, men man kan også risikere å redusere muligheten for uteoppholdsarealer inne i planområdet som kan komme nærområdet til gode, fordi mellomrommene blir for små og oppleves mer private. Siktlinjene som er holdt åpne med de brede rommene mellom lamellene lar seg kanskje ikke opprettholde med flere, mindre volumer. Bråtengata 58 viser at flermannsboliger kan gis mange ulike uttrykk og at det er viktig å finne rett skala. Kommunedirektøren mener det er riktig å legge til rette for en viss fortetting ved transformasjon fra næring til bolig og mener at prosjektet som nå ligger for sluttbehandling tilfører en god åpenhet i planområdet som med de nå reduserte høydene, sammen gjør det tilforlateglig med den valgte typologien. Innspillet vurderes i all hovedsak å være ivaretatt.

18. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) 1.4.20

NVE fremmet innsigelse til planen på følgende grunnlag:

Faren for kvikkleireskred er ikke tilstrekkelig avklart, jf. sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 – sikkerhet mot skred og NVEs veileder 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred. NVE ba om at det ble dokumentert at sikkerhet mot kvikkleireskred blir tilstrekkelig ivaretatt for hele planområde og at faresonen 2219 Framnes oppdateres i aktuelle registre og kartgrunnlag.

Kommunen og forslagsstiller har vært i dialog med NVE om innsigelsen. Det har blitt gjennomført ROS-analyse for områdestabilitet i 2018, med revisjon i juni 2020. Det ble oversendt geoteknikk rapport og dokumentasjon på gjennomført tredjepartskontroll. I prosessen ba NVE om et notat som skulle sammenstille utførte boringer fra NVEs utredning av kvikkleirefaresone 2219 Framnes med den geotekniske utredningen gjort i forbindelse med plansaken. Notatet måtte også dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred ville være tilstrekkelig ivaretatt både i løpet av byggeprosessen og for hele planområdet etter at tiltaket er ferdig utbygd. Moss kommunen oversendte de nødvendige dokumentene til NVE i brev datert 17.6.2020 med følgende merknad: «Forslagsstiller uttaler om de oversendte dokumentene at de bekrefter at sikkerheten mot kvikkleireskred er tilstrekkelig ivaretatt for hele planområdet. Moss kommune har ikke kompetanse til å vurdere innholdet i rapportene, men legger til grunn ovenfor nevnte notat og fagkyndiges konklusjoner. Moss kommune oppfatter at rapportene konkluderer med at sikkerheten mot

kvikkleireskred er ivarettatt i byggeperioden og for hele planområdet etter at tiltaket er ferdig utbygd.» NVE opprettholdt deler av innsigelsen fordi den foreslåtte bestemmelsen om geoteknikk ikke sikret gjennomføring av eventuell nødvendige stabiliserende tiltak i tilstrekkelig grad. Moss kommunen besvarte henvendelse i brev datert 17.7.2020, med oppdaterte bestemmelser.

NVE frafalt innsigelsen i brev datert 10.8.2020.

Digitalt medvirkningsmøte:

I tillegg til ordinær høring i perioden 18.2.2020 – 1.5.2020 ble det avholdt digitalt medvirkningsmøte den 16.4.2020. Møtet ble også streamet via Kommune-TV. Møtet ble initiert av politikerne og fasilitert av planavdelingen sammen med kommunikasjonsavdelingen. Naboer og velforeninger, samt medlemmer av PBT ble invitert til å delta. Det ble holdt presentasjoner av fagkyndig plankonsulent, administrasjonen ved planavdelingen, Søndre Jeløy vel og Vårlistranda boligsameie. Det ble registrert 66 deltakere på møtet, hvorav 27-35 deltakere var aktive under møtet. Vi mottok 14 spørsmål fra seks unike brukere i chat-funksjonene og mottok 30 spørsmål via MENTI. Flere momenter ble tatt opp under møtet, men gjennomgående tema var kritikk mot høyder og til dels skala/volum, spørsmål om trafikk og trafikksikkerhet spesielt for skolebarn til Reier og trafikk og trafikksikkerhet var gjennomgående tema. Spørsmålene ble besvart i møtet og har vært underlag for kommunens videre vurdering og diskusjon om planforslaget med utbygger. Det vises til kommunaldirektørens vurderinger under innspillene over og i vurderingene nedenfor.

2. Vurderinger

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet omfatter to tidligere industri og næringstomter (Bråtengata 64 og 66) og en mindre boligeiendom (Syrinveien 5) beliggende mellom veiene Bråtengata, Syrinveien, Strandpromenaden og Hasselbakken. Grovt sett kan man si at det går et skille i Bråtengata hvor bebyggelsen nord for Bråtengata preges av tradisjonelle ene- og tomannsboliger i en og to etasjer, mens det i sør er til dels stor variasjon i bygningstyper og størrelser. Vest for Strandpromenaden er det småhusområder som i hovedsak ble bygget ut på 60- og 70-tallet og ned mot sjøen er det flere tidligere næringsarealer, som har vært preget av langsom transformasjon til ulike typer boligbebyggelse i relativt store volum. Frelsesarmeens eiendommer har den siste gjenstående næringsbebyggelsen i området i dag.

Som boligområde vil det få nærhet til sjøen med strender og båthavner, gode solforhold og kort vei til rekreasjonsområdene lenger vest på øya, kort vei til sentrum (1 km til Kanalbroa), og bare 600 meter til barneskole, og fremstår dermed som et attraktivt og egnet område for boligutvikling.

Kommunen har gjennom kommuneplanen vurdert at tomtene ikke lenger er egnet for tradisjonelle industri- eller forretningsformål, som i dag vanligvis krever svært store arealer og kort vei til hoved-transportåre for å være attraktive, og har derfor avsatt tomtene til formålet «bebyggelse og anlegg» (gjeldende kommuneplan) og «boligbebyggelse» (forslag til ny kommuneplan). Planen er i tråd med kommuneplanens anbefalinger.

Tomtens fordel og samtidig utfordring er lokaliteten, som på den ene siden er svært attraktiv for boligutvikling, sørvendt og sjønært, i et åpent og solrikt boligområde. På den andre siden er det en liten utviklingstomt, men med en relativt sentral beliggenhet i forhold til sentrum og kollektivtransport. Det siste tilsier høy tetthet og utnyttelse, som kan være utfordrende å innpasse i eksisterende boligområder med relativt lav tetthet.

Kommunedirektøren mener at forslaget gjennom de endringer som er gjort svarer ut dette på en god måte.

Boligutforming og bokvalitet

Hovedgrepet i planforslaget er fortsatt å legge til rette for høyere tetthet, men med variasjon og fleksibilitet i boligtype og form. Mot nord er det regulert konsentrert småhusbebyggelse langs gaten. På den øvrige tomten er det lagt til rette for oppføring av fire øst-vest vendte boligblokker. Bestemmelsen legger til rette for at den konsentrerte småhusbebyggelsen kan utformes som såkalte town-houses eller byvillaer, som vist i illustrasjonsprosjektet gjennom krav til takform og fotavtrykk. Dette er en lite brukt boligtype i Moss per dags dato, men bygningene viser mange kvaliteter for bærekraftig fortetting. Det er arealeffektivt å bygge leiligheter i høyden, man kan etablere plassbesparende fellesfunksjoner som parkering i kjeller og bygningstypen kan gi mer åpen bebyggelse enn for eksempel tradisjonelle rekkehus. Kommunedirektøren mener at bygningstypen bidrar til å myke opp overgangen fra de utpregede småhusområdene til den noe høyere utnyttelsen som boligblokkene tilfører til planområdet. Husene mot Bråtengata har romslige leiligheter og god tilgang til utearealer, samt terrasse eller veranda. Leilighetene har lysinnslipp fra fire fasader og vil ikke oppleves mørke. Avstanden mellom byhusene og blokkene er utvidet noe i dette forslaget. Bygningstypen gir variasjon i prosjektet, og kan være attraktive for unge og barnefamilier.

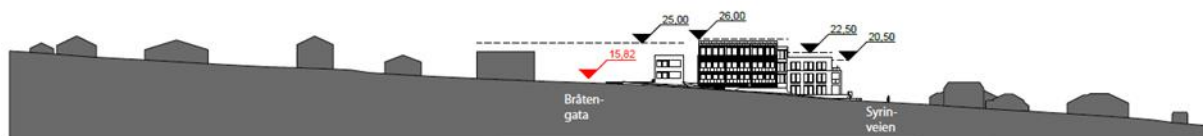
Boligblokkene hadde opprinnelig en klar lamellstruktur, men det er nå gitt bestemmelser som sikrer både horisontal og vertikal oppdeling. Dette demper byggenes skala slik at de oppfattes å ha mindre volum en typisk boligblokk, og kan sies å ligne mer et leilighetsbygg. Det gir også rom for fleksible planløsninger. Det oppleves særdeles viktig at byggene mot Hasselbakken har blitt lavere og har fått en mer lesbar skala og at bygget mot Strandpromenaden er rettet ut, trappet ned og vesentlig trukket tilbake fra veien. På denne måte beholder man Sølyalléens bredde videre over i Strandpromenaden og opprettholder det vifteformede utsynet som byplanen fra 1937 fremhever.

Det er gitt bestemmelser som skal sikre variasjon og kvalitet i uttrykk, som for eksempel ulik materialbruk. Det legges opp til varierte størrelser på leilighetene og de fleste har balkong i tillegg til uteoppholdsarealer i fellesarealer på terreng. Det er lagt vekt på å få best mulig utsiktsforhold og godt lysinnfall i flest mulig leiligheter. Fordi det er stor bredde mellom lamellene vil man oppnå gode lysforhold også for de leilighetene som vender inn mot gårdsrommene.

Høyder og utnyttelse

Det er planlagt to typer bebyggelse på tomten, hvor småhusbebyggelsen er vist med tre etasjer, og blokkene med inntil 4 etasjer.

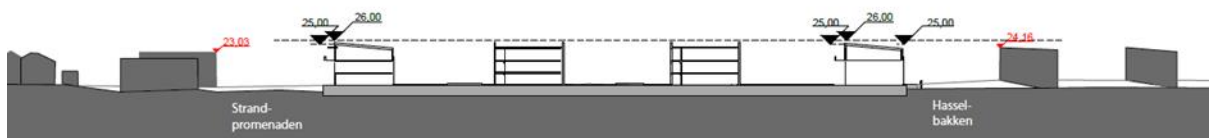
Kommunedirektøren har i tidligere behandling av planforslaget påpekt at prosjektet må tilpasses strøket, men forutsatte samtidig at bygningene vil bli høyere enn eksisterende bebyggelse langs Bråtengata, som er på 1 og 2 etasjer. Forslagsstiller har tatt hensyn til dette ved å foreslå konsentrert småhusbebyggelse i tre etasjer mot Bråtengata. Det er satt en makshøyde på kote +25, som sammen med byggegrense og maksimalt tillatte utnyttelse sikrer at det etableres bygg med småhuskarakter. For den øvrige bebyggelsen ble det foreslått inntil seks etasjer for å oppnå en fortetting i lys av nasjonale og regionale mål om høy utnyttelse i sentrale områder. Kommunen mente at området kunne tåle en høy utnyttelse, under forutsetning av at man oppnå god tilpasning til nabolaget. Man kom til at man ikke ville oppnå tilstrekkelig god stedtilpasning uten å redusere prosjektets høyder. På bakkenivå er bebyggelsen relativt tett og lav mot nord, mens strukturen åpnes noe mot sjøen. Grepet med å samle bygningsmassen i lameller for å åpne opp uterom på bakken kan dermed forsvare at byggene går noe opp på høyde. Det nåværende prosjektet gir rom for bygg i fire etasjer, men det er lagt inn store avtrappinger slik at volumene mot sjø stedvis er nede i to etasjer. Oppriss viser etter kommunedirektørens vurdering at området kan håndtere prosjektets høyder.



Snitt gjennom prosjektet sett fra Strandpromenaden og innover - akse A/1 - tilpasning til nabobebyggelse. Regulerte høyder.



Snitt gjennom prosjektet sett fra Hasselbakken og innover - akse D/4 - tilpasning til nabobebyggelse. Regulerte høyder.



Snitt på tvers av prosjektet sett gjennom p-kjeller. Regulerte høyder.

Øvrige nedtrappinger er bedre fremhevet, balkongene mot Strandpromenaden og Syrinveien er trukket inn i fasaden og grep som inntrukne toppetasjer og pulttaksform gir positiv effekt på opplevelsen av byggenes skala, og øker i tillegg variasjon i bebyggelsen slik at man ikke lenger vil oppleve blokkene som en vegg. Prosjektet gir liten til ingen fjernvirkning og har nå makshøyde omtrent tilsvarende Sølly terrasse 3 (kote + 25,76 mot +26).

Det er utarbeidet solstudier som viser at prosjektet har liten påvirkning på eksisterende bebyggelse.

Detaljreguleringen åpner for en utnyttelse 15 000m²BRA. Dette inkluderer p-kjeller og åpne overdekkede arealer, sykkelparkering og utkragede bygningsdeler i henhold til beregningsregler. Det er oversiktlig å medta alt areal i beregningen, men tallet blir unaturlig høyt som følge av at man da medtar hele den eksisterende kjelleren i beregningen. For å sikre at bygningsmassen over terreng ikke avvikes vesentlig fra volumene som er vist i planbeskrivelsen er det lagt inn byggegrenser og makshøyder som skal regulere dette. Byggegrensene for p-kjeller er trukket inn fra Syrinveien for å hindre muligheten til å «bytte» areal over og under bakken slik at man får større bygningsmasse over bakken i et eventuelt senere byggeprosjekt.

For beboerne i nabolaget vil det skje en endring av nærmiljøet, hvor trafikk sannsynligvis kan oppleves negativt ut fra dagens situasjon hvor det ikke er særlig aktivitet i lokalene på eiendommene, og nye og oppgraderte veier, gang- og sykkelveier og tilgjengelige grøntarealer trolig kan bidra positivt. Kommunedirektøren påpeker at trafikkberegningen viste en marginal økning i trafikk beregnet for 100 boenheter. Det nye forslaget legger til rette for ca. 80 enheter og trafikkøkningen reduseres noe. Dette er likevel mindre enn hva gjeldende regulering legger til rette for ved næringsvirksomheten. Det sikres opparbeidelse av fortau og sykkelfelt i saken som bedrer forholdene for myke trafikanter.

Uterom:

Det er gitt bestemmelser om uteoppholdsareal i tråd med krav i kommuneplanen og det er kartfestet et noe større areal enn kravet sier til nærlek. Det er stilt krav til programmering av disse i bestemmelsene. Det er i tillegg til lekeplassene avsatt store, tilgjengelige arealer til uteopphold for alle generasjoner mellom blokkene. Arealet er samlet på rundt 900m² fordelt på tre felt og tilfredsstiller således krav til kvartalslekeplass som er foreslått i ny

kommuneplan. Utearealene bearbeides med gress og beplantning, lekeplass, gangveier og sitteplasser. Enkelte steder vil kunne få noe skygge fra blokkene som ligger inntil, men fordi man nå har trappet ned høydene mot sør vil dette øke solinnfallet på tomtene. Det avsettes noe plass til forhager mot Bråtengata og noen mindre uterom ved innganger og mellom småhusene og blokkene. For å sikre dagens krav til kvartalslekeplass er det lagt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer oppgradering av de tilstøtende friarealene til glede for hele nabolaget. Bestemmelsen sier at eiendommen gnr. 1, bnr. 834 skal opprustes i henhold til utbyggingsavtale før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Den aktuelle tomten er en kommunal eiendom på ca. 3626m² som er regulert til offentlig friområde i plan nr. 267 – Søly – Søly båthavn. Det er angitt i bestemmelsene at området kan benyttes til park, og leke- og ballplass. Arealet har ingen parkmessig opparbeidelse i dag, men det er en balløkke på områdets flate parti i sør. Det går et tydelig tråkk – sti over området fra Syrinveien og skrått ned til seilforeningens lokaler. Det er utbygger som skal bekoste en opparbeidelse, og eventuell videre drift og vedlikehold og som står som eier og ansvarlig for eventuelle møbler/installasjoner/apparater. Arealet ligger i umiddelbar nærhet til planområdet, og veien som må krysses er lite trafikkert lokalvei. Det er lagt inn krysning i plankartet. Området har fine kvaliteter i seg selv, det er sørvendt og solrikt, men noe vindutsatt. Det er ingen større lekeplasser i umiddelbar nærhet, og en opparbeidelse av arealet kan dermed sies å tilføre gode uteromskvaliteter til hele nabolaget. Det kan oppfattes uheldig at kommunale friområder tas i bruk til kvartalslekeplass. Kravet om at det skal etableres kvartalslekeplass utløses av en privat utbygging av et område, og er ment å dekke behovet som skapes av denne utbyggingen og skal fortrinnsvis skje innenfor planområdet. Spørsmålet er om det å legge kvartalslekeplass i et nærliggende offentlig friområde gir utbygger anledning til å ha høyere utnyttelse i sin utbygging. Det offentlige friområde skal også være et allment tilgjengelig uterom selv uten en eventuell utbyggers opparbeidelse. Det må dermed vurderes om det bygges ut på bekostning av nærmiljøets tålegrense i en slik grad at kvalitetsheving av det offentlige friområdet ikke kan veie opp. Det mener kommunaldirektøren at det ikke gjør her. Prosjektet er vesentlig redusert, og har moderat utnyttelse sett i lys av beliggenhet. Det legges også til grunn at det er store, åpne arealer innenfor planområdet som også blir tilgjengelige for flere å bruke, både til opphold og for gjennomgang ned til sjøen. For større barn og ungdommer vil det likevel trolig være lettere å utfolde seg på en plass noe unna boligbebyggelsen, også for ungdommer som bor andre steder i nærområdet.

Atkomst og service:

Atkomst til området skjer via eksisterende veisystem, trolig fortrinnsvis via Bråtengata. Man når også området lett fra Helgerødgate via Søly allé. Innkjøring til parkeringskjeller er lagt til Strandpromenaden og Søly terrasse. Gjesteplasser legges til p-kjeller for å begrense trafikk inn og utfra og inne i planområdet. Det avsatt plass til renovasjons- og utrykningskjøretøy. Det er god bussdekning i området, fra busstopp i Bråtengata utenfor byggetomten, og eventuelt Gimleveien ca. 500 meter unna. Dagligvareforretning ligger ca. 800 meter unna og det er ca. 1,2 km til Moss sentrum. Hovedvei for sykkel er planlagt i Bråtengata. Det er lagt inn rekkefølgekrav som sikrer dette. Det har kommet innspill om å sørge for at trafikk til bebyggelsen ikke skjer via Bråtengata. Kommunen har ikke etterkommet dette ønsket, etter en vurdering om at det kan være hensiktsmessig for trafikkbildet i nabolaget at trafikken spres ved behov og ikke utelukkende ledes i en retning. Det er allikevel sannsynlig at hovedatkomst vil skje via Sølyalléen og Strandpromenaden.

Trafikk og parkering:

Det legges opp til et relativt høyt antall boliger selv om antallet nå er redusert fra 100 til 80 potensielle enheter. Dette vil som nevnt tidligere endre dagens trafikkbilde i nærområdet noe. Samtidig må man se hen til at dagens regulering legger til rette for næringsvirksomhet som ved full drift vil generere like mye trafikk, og også noe tynge trafikk enn hva som forventes ved boligutbygging. I denne sammenheng er nærheten til sentrum fordelaktig for prosjektet, da det med enkle grep kan legges til rette for gange- og sykkelbruk. Parkering er lagt under bakken og dagens parkeringssituasjon i Syrinveien ryddes opp i. Det

avsettes plass for busstopp i direkte tilknytning til boligene, i Bråtengata, og det etableres gang- og sykkelvei rundt hele planområdet for å forsterke myke forbindelsesmuligheter for myke trafikanter. Fordi det i dag ikke er virksomhet på eiendommen vil det som nevnt oppleves en trafikkøkning når beboere tar i bruk boligene, men sett opp mot virksomheten som har vært, og kan gjenoppstå på eiendommene slik de står i dag vil trafikkendringen i ÅDT være marginal.

Miljø:

Det er registrert grunnforurensing som overskrider Forurensningsforskriftens normverdier. Enkelte av de påviste prøvene viser konsentrasjoner som tilsier at overskuddsmasser må deponeres i et godkjent mottak, mens andre masser kan redistribueres innenfor planområdet. Det er gitt bestemmelse om utarbeidelse av en tiltaksplan som skal godkjennes av Moss kommune ved en eventuell rammesøknad av et byggeprosjekt. Det er lagt inn bestemmelsesområde med tilhørende rekkefølgekrav i planen som sikrer at det gjennomføres nødvendige tiltak.

Det er lagt opp til en andel av grønne tak og andelen grønne strukturer økes vesentlig sammenlignet med dagens situasjon. Det legges til rette for gang- og sykkel, og tilrettelegges for kollektivtransport i gaten. Overvannshåndtering skal skje ved fordrøyning på egen tomt. Det er stilt krav til pollinatorvennlig beplantning i fellesarealene og det legges opp til å benytte byggematerialer med et langt livsløp. Deler av eksisterende bygningsmasse skal gjenbrukes i prosjektet.

Naturmangfoldloven:

Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i henhold til lovens §§ 8-12. Det er konkludert med at planforslaget ikke har negative konsekvenser for naturmangfoldet da ny bygningsmasse erstatter tidligere industribygningsmasse. Det legges til rette for en vesentlig økning av grønne arealer og beplantning. Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, som viser at planforslaget ikke utløser krav om tiltak.

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Planforslaget er vurdert opp mot miljødirektoratets naturdatabase, artsdatabanken, og lokale kunnskapskilder. Det er i tillegg gjennomført befarings på tomten. Kunnskapsgrunnlaget anses ivaretatt.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Planforslaget medfører ikke irreversible tiltak som gir negativt påvirkning på naturmangfoldet. Det er stilt krav til avklaring av eventuell forurensning grunn og opprydding om nødvendig som sikrer gode leveforhold for naturmangfoldet på nye, grønne flater.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

Samlet vurdering av planforslaget påvirkning på økosystemet er vurdert i planforslaget. En del bygningsmasse. Økt andel grønne flater anses å være et positivt bidrag til naturmangfoldet som vurderes å veie opp for eventuell økt slitasje på nærliggende naturområder som følge av tilflytting.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Ivaretas gjennom rekkefølgekrav om forurensning grunn.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Forholdet anses for denne planen å være ivaretatt gjennom krav om pollinatorvennlig beplantning og vegetasjonstykkelse som muliggjør fremvekst av større og mindre planter.

Grunnforhold:

Planområdet ligger i aktsomhetssone for kvikkleire etter NVEs undersøkelser fra 2018. Det er satt risikoklasse 3 med tiltaksklasse K4, som medfører at det må gjennomføres grunnundersøkelser. På bakgrunn av innsigelse fra NVE er det gjennomført tredjepartskontroll og lagt inn nye bestemmelser som skal sikre at områdestabiliteten ivaretas i og utenfor planområdet. NVE har frafalt innsigelsen. Se eget avsnitt og vedlagte rapport.

Folkehelse:

Den nye bebyggelsen får større høyder enn hva eksisterende bebyggelse har og noen kan oppleve dette negativt for sin opplevelse av området. For den generelle folkehelsen vil utviklingen trolig ha positiv effekt. Planforslaget medfører at eksisterende industribebyggelse og harde flater fjernes fra planområdet. I stedet legges skal det etableres boligbebyggelse med store, åpne arealer hvor det tilrettelegges for opphold og grønnstruktur. Næringstrafikk fjernes fra gatene rundt, og tilgangen til friområdet rett i nærheten styrkes. Boligene i prosjektet har god avstand mellom hverandre slik at de får gode solforhold og redusert innsyn. Universell utforming skal ligge til grunn for utforming av leilighetene.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Planforslaget har ikke direkte konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan, men det må forventes vedlikeholdsutgifter på kommunal infrastruktur i tråd med det som er vanlig ved nyoppføring av boliger.

Oppsummering/konklusjon:

Planforslaget er i tråd med nasjonale retningslinjer for areal- og transportplanlegging, og har etter bearbeiding fått et nedskalert uttrykk som i større grad fremstår tilpasset en fortetting og transformasjon i et boligstrøk med mye småhusbebyggelse. Prosjektet har noen urbane innslag, men både høyder og volum er nedtonet og etter kommunaldirektørens vurdering tålbart for det området bebyggelsen skal oppføres i. Tomten har god tilgang til sentrum og sentrumsfunksjoner som for eksempel dagligvare og ligger i umiddelbar nærhet til svært flotte rekreasjons- og friluftsområder. Bråtengata ligger inne som del av hovedsykkelveien i sykkelplanen for Moss som bygger opp under opplevelsen av å være nært sentrum (rask vei til tog, ferge og regionbuss). Videre ligger eiendommen i randsonen av småhusbebyggelsen, med annen og større bebyggelse som nærmeste naboer. At det bygges boliger med enn viss tetthet her fremstår slik sett fornuftig i et fremtidsperspektiv, da flere vil få tilgang til boliger med attraktiv beliggenhet.

Det anbefales å vedta planen som den nå foreligger.

Kommunestyret 17.12.2020:

Behandling:

Forslag fremmet av Arild Svenson, Ny kurs

Saken utsettes og fremlegges etter at utvalget har behandlet sak om trafikkavvikling over kanalbroen og sak om strøkskarakter.

Jon Granrud (SP) fikk sin habilitet vurdert. Kommunedirektøren orienterte og et enstemmig kommunestyre vurdert representanten inhabil i saken.

Votering:

Ny Kurs sitt utsettelsesforslag fikk 13 stemmer (Ny Kurs, SV MDG og V) og falt.

Innstillingen til plan, bygg og teknisk ble vedtatt mot 13 stemmer (Ny Kurs, SV, MDG og V).

48 av 49 medlemmer var tilstede under voteringen.

Kommunestyret- 164/20:

Forslag til detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 og 66 - som vist på plankart sist revidert 16.11.2020 og i bestemmelser sist revidert 16.11.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Plan, bygg og teknisk 01.12.2020:

Behandling:

Ny Kurs, forslag fremmet av Arild Svenson, Ny kurs

1. Saken utsettes og fremlegges etter at utvalget har behandlet sak om trafikkavvikling over kanalbroen og sak om strøkskarakter.

Votering:

Ny Kurs sitt utsettelsesforslag fikk 2 stemmer (Ny Kurs og SV) og falt.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 3 stemmer (Ny Kurs, MDG og SV)

Plan, bygg og teknisk- 142/20:

Forslag til detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 og 66 - som vist på plankart sist revidert 16.11.2020 og i bestemmelser sist revidert 16.11.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse 24.11.2020:

Behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse- 043/20:

Forslag til detaljreguleringsplan for Bråtengata 64 og 66 - som vist på plankart sist revidert 16.11.2020 og i bestemmelser sist revidert 16.11.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Torunn Årset, direktør PMT

Moss, 17.11.2020

Vedlegg i saken:

18.11.2020	Plankart_Bråtengata_16 11 2020
18.11.2020	Reguleringsbestemmelser_Detaljregulering_Bråtengata_17112020
18.11.2020	Planbeskrivelse_Detaljregulering_Bråtengata 16 11 2020_2_gang
18.11.2020	Vedlegg_1_Sammendrag_høringsuttalelser
17.11.2020	Vedlegg_2_Oppsummering_digitalt medvirkningsmøte
17.11.2020	Vedlegg_3_tilsvaret_testamente_Bråtengata
18.11.2020	Vedlegg_4_Illustrasjoner_Bråtengata
18.11.2020	Vedlegg_5_ROS-analyse områdestabilitet_08 06 2020
18.11.2020	Vedlegg_6_Miljøgeologi
18.11.2020	Vedlegg_7_Geoteknikk_3-partskontroll 06 05 2020
18.11.2020	Vedlegg_8_Støyberegning_Bråtengata_12 06 2020
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Direktoratet For Samfunnssikkerhet og Beredskap
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - ELVIA AS (Hafslund)
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Statens Vegvesen
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Fylkesmannen i Oslo og Viken
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Statlig samordnet uttalelse
18.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Viken Fylkeskommune
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Byantikvaren
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Miljørettet helsevern
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Helmersen
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Ramleth
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Dybå og Hagängen
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Nordahl
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Løken og Nilsson
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Heian
18.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Vårlistranda boligsameie

12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Søly borettslag
12.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Høringsuttalelse - Sameiet Søly Terrasse
04.05.2020	PlanID 406, saksnr. 20918 Høringsuttalelse SJV 30.04.20
04.05.2020	PlanID 406, saksnr. 20918 Stans-Frelsesarmeens-utbygging-på-Fretex-tomta-Søndre-Jeløy-underskrift.no
04.05.2020	PlanID 406, saksnr. 20918 Alternativ 1 Forslag utarb av Arne Sødal
18.05.2020	Bråtengata 64 - 1830 og 66 1832 - Innsigelse til planforslag - NVE
11.08.2020	Bråtengata 64 og 66 - NVE trekker innsigelse - detaljreguleringsplan