

NOTATER VEDR.: SAK 008/21 Plan, bygg og teknisk. SJØHAGEN BRYGGE 2_Detaljregulering felt BAH 1 og del av felt BAH 2. Kommentar til saksfremlegg fra Moss Kommune	x	MØTE TELEFON	DATO: 19.01.21
--	---	-----------------	-------------------

Forslagsstiller, MER arkitektur as, ønsker på vegne av tiltakshaver, NSO Eiendom as, å gi følgende kommentarer til saksfremlegget. Pkt 1. er det vesentligste, - øvrige kan diskuteres videre under høringsperioden:

1. Kommunedirektørens forslag til vedtak.

«Det er en forutsetning for vedtaket at man reduserer høyden i BAH 2 med en etasje, slik at bygget kan få maks fire etasjer med maks høyde satt til kote +18. Det kan tillates tilbaketrukket femte etasje på det østligste bygningsvolumet opp til kote +21,5 i samme utstrekning som plankartetet viser» (side 1)

Før saken legges ut på offentlig ettersyn må plandokumentene oppdateres i forhold til dette.

Forslagsstillers tilbakemelding:

Det kan vurderes en reduisering av byggehøyden for BAH2 ved at 6.etg tas bort i sin helhet, se pkt. 2. **Det anmodes om at planen legges ut til offentlig ettersyn slik forlaget nå foreligger, og at endelig utforming inkl. byggehøyder avklares til 2.gangs behandling etter at alle innspill er vurdert.**

2. Antall leiligheter

«Det illustrerte prosjektet gir rom for 38 leiligheter i BAH1 og 108 leiligheter i BAH2» (side 1)

Forslagsstillers tilbakemelding:

Det er vist 38 leiligheter i BAH1 og 80 leiligheter i BAH2, totalt 118 leiligheter.

3. Byggehøyder BAH 2

Det vises til kommunedirektørens forslag til vedtak, pkt. 1, samt utdrag fra saksfremlegg s.8: «Høydene er tilpasset områdeplanens intensjon om urban og arealeffektiv bebyggelse, og at det er et godt grep at de største høydene er lagt mot sørøst hvor terrenget i bakkant også stiger. Det må likevel vurderes om høydene i BAH2 bør reduseres noe» (side 8)

Forslagsstillers tilbakemelding:

Det kan vurderes en reduisering av byggehøyden for BAH2 ved at 6.etg tas bort i sin helhet, men det anbefales ikke at 5. etasje er inntrukket. Delfelt BAH2 ligger i forkant av en høy kulle, og en 5.etg. vil ikke ta verken sol eller utsikt fra bakenforliggende boligbebyggelse. En full 5.etg. svarer på innspill fra kommunale myndigheter om høy arealutnyttelse (mottatt ifbm. varsel om oppstart), og bidrar til å oppnå variert bebyggelse med urbane kvaliteter.

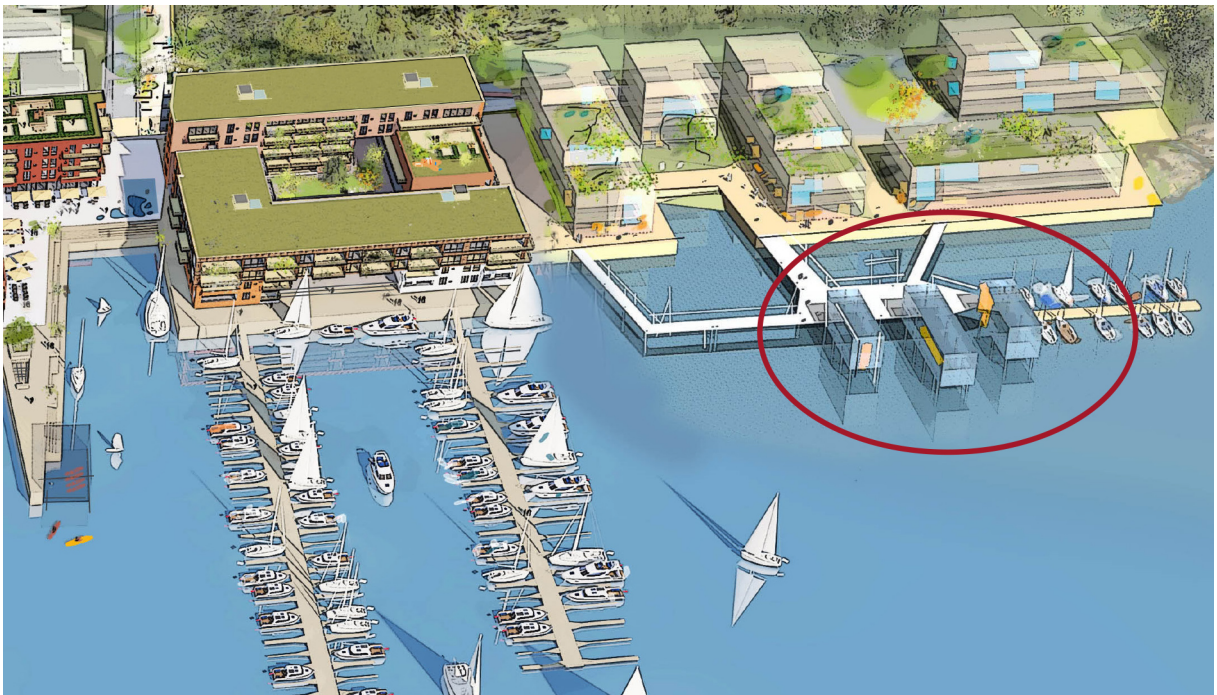


4. Næringsareal

«Vurdere nærmere om en maksimal andel næring på 500m² er riktig for delområdet». (side 6)

Forlagsstillers tilbakemelding:

Det er ikke ønskelig med en blanding av boliger og næring i felt BAH2. Boligene ligger på kote c+4, mens kaien med turvei ligger 1 meter lavere. Maksimal andel næring bør utnyttes ifbm kommende utnyttelse av eksisterende dypvannskai.



5. Justert formålsgranse mot sjøfront BAH1

«Justert formålsgranse danner nå en tydelig linje fra stranden i nord og langs strandpromenaden forbi BAH2. Kommunen ser i ettertid at justeringen i detaljregulerte B1b

har medført et mye mindre strandareal enn hva områdeplanen har illustrert og ser at bryggepromenaden ikke nødvendigvis gir de samme kvalitetene, da den er noe smal – foran boligene i første etasje» (side 6)

Forslagsstillers tilbakemelding:

Det er innarbeidet et plantefelt foran leiligheten i plan 1 som en buffersone mellom offentlig og privat. Total bredde på havnepromenaden foran BAH1 er på det smaleste 9m inkl. plantefelt, øverste nivå er på 5 m, noe som gir god plass for bla. at tre rullestoler kan passere hverandre. Dette øverste nivået er ca 2 meter bredere enn det smaleste punktet på B1b. Promenaden utvider seg med ytterligere 1m foran næringslokalet. Dersom det er ønskelig med ytterligere utvidelse, gir områdereguleringen rom for en utvidelse mot vest i front av B1b og BAH1.

6. Miljøgaten og overgang til torgrommet og poll

«I BAH2 fremstår bredden på promenaden som god, men kommundirektøren mener at man må vurdere forskyvningen mot sjø nærmere. [...] men kommundirektøren har foreslått at bygningslinjen ned langs torget avrettes for å gi noe mer bredde på passasjen forbi pollen» (side 7)

Forslagsstillers tilbakemelding:

Områdeavgrensningen til BAH2 er trukket tilbake ifht avgrensningen i områdeplanen. Passasjen forbi pollen mot torget er 5,8m, med øverste nivå 2,8m. Dette kan studeres videre ifbm rammesøk nedtrappingen mot torget, - fasaden utformes slik at det ikke vil være mulig med direkte innsyn.

Overgangen mellom miljøgaten og torget er styrket ved at fasadelivet i felt BAH1 er skrådd tilsvarende fasaden i BAH2, - og miljøgaten med siktlinje fra stasjon til pollen videreføres ubrutt ned til sjøfronten. Justerte rammesøknadstegninger blir sendt Moss Kommune denne uken og vil bli nabovarlet sammen med kunngjøring av offentlig ettersyn.

7. Private balkonger vs. Takterrasse



«Det er lagt vekt på god tilgang til lys og luft på balkonger og takterrasser og alle leiligheter med unntak [av] én 2-roms leilighet i første etasje har privat balkong. Denne leiligheten er for øvrig også ensidig nordvendt, og det bør vurderes om arealet i stedet kan benyttes til å gi økt kvalitet til beboerne i form av felles arealer [...]» (side 8)

Forslagsstillers tilbakemelding:

I plan 1 er det 4 stk 2-roms leiligheter uten privat balkong i tilknytning til leiligheten. Én av disse leilighetene er nordøstvendt, mens 3 leiligheter er sørøst-vendt. Leilighetene uten privat balkong får tilgang til et privat område på takterrassen, samt at de kan benytte seg av den felles takterrassen. Prosjektet har ikke økonomi til etablering av ytterligere fellesarealer utover takterrassen.

8. Utkragede balkonger

«Kommunedirektøren har stilt spørsmål om å begrense utkragede balkonger, særlig der hvor det gi rom for å krage utover formålsgrense. Dette gjelder først og fremst på BAH1 fasader mot øst og sørvendt gavl. Mot øst er det imidlertid kun en mindre del av balkongen som krager utover formålsgrensen.» (side 8)

Forslagsstillers tilbakemelding:

Formålsgrensene er strammet inn, og ligger for BAH1 tett på bygningskroppen for å sikre gode fellesareal. Som for B1b (under bygging) er det foreslått reguleringsbestemmelser som tillater utkraging i begrenset omfang utenfor formålsgrensen. Maks 1m utkraging utenfor formålsgrenser mot sørvest, nordvest og nordøst sikrer boliger med balkonger hvor deler av balkongen er inntrukket, mens kun en mindre del er utkraget. Dette gir beboere mulighet for skjermet opphold på privat balkong, samtidig som den lille utkragingen er med å berike arkitekturen gjennom sitt lys- og skyggespill. Det foreslås utkraging fra plan 2. Promenaden ligger på kote c+3,0, boliger i plan 1 på c+4,0, mens boliger i plan 2 ligger på kote c+7,4. Dette vil gi god høyde mellom promenade og torg og underkant balkong. Mot sørøst er det foreslått å tillate utkraging på maks 2,2m utenfor formålsgrensen. Det er kun en mindre del av balkongen som krager så langt utover formålsgrensen. Balkongene er skrådd for å optimalisere sol og utsikt også for de ensidige belyste leilighetene mot sørøst.

9. Renovasjonsanlegg

«Av hensyn til brukerne av anlegget burde anlegget være plassert på samme siden av veien som bebyggelsen.» (side 10)

Forslagsstillers tilbakemelding:

Erfaringer fra felt BKS1 og B1b, er at det stilles krav til et stort antall beholdere og at sikkerheten ifb. tømning er restriktiv og arealkrevende. Det er derfor hensiktsmessig at dette anlegget etableres i en viss avstand fra boligene. For disse feltene er renovasjonsanlegget lokalisert sammen med øvrige tekniske `hus` hvor det stilles krav til tilkomst av større biler (pumpehus, fiber, trafo), og hvor tømning og vedlikehold kan skje på forsvarlig måte. Det presiseres at lokaliseringen ligger godt innenfor maks. avstandskrav.

—