

Tilbakemelding på "Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale. Detaljregulering Bråtengata 64-66, Moss kommune», deres ref. 16169

Bråtengt. 64-66 ligger i et område som preges av eneboliger og tomannsboliger. I nedenstående tilbakemelding tar vi utgangspunkt i Mulighetsstudien, som ble forelagt kommunen allerede i mai 2015, i tillegg til behandlingen i TU og oppstartsmøtet med kommunen.

Fra varsel om oppstart «Det legges opp til blokkbebyggelse i opptil fem etasjer i tillegg til en delvis nedsenket underetasje».

Fra Syrinveien, som ligger i forkant av området som skal reguleres og transformeres fra næring til boligformål, vil det innebære 6 etasjer. I skissen som ligger til grunn for behandlingen i TU og oppstartsmøtet med kommunen, er det planlagt leiligheter i framkant av de skisserte blokkene mens det blir parkeringsplasser i bakkant i 1. etg. Syrinveien ligger på ca. 11 moh. Ingen del av bebygd areal vil være nedsenket sett fra Syrinveien.

Bråtengt, som ligger i bakkant av planområdet, ligger på ca 14 moh.

En blokk på 5 etasjer over Br.gt vil innebære et bygg som reiser seg 15 m+ over gateplan.

Grimsrødjordet, som følger området bak planområdet, er svakt skrånende, og fra Bråtengt. til Albygt. i kvartalet bak stiger terrenget kun med 4 m. Går vi ytterligere et kvartal i bakkant mot nord, så ligger Camilla Colletsgate kun 8 m over Bråtengt. Det innebærer at blokker på 5 etasjer vil være en estetisk støyende høyde for store arealer rundt (sideveis) og i bakkant av bebygd del av planområdet. Hele Grimsrødjordet vil påvirkes av utbyggingen slik den er skissert.

Blokker på 5 etasjer vil bli 2 etasjer høyere enn Søly terrasse som ligger i fremkant mot sjøen og ha en høyde på 15m+ over gatenivået i Bråtengt. 57. Disse blokkene vil ikke være tilpasset stedets egenart og uttrykk. At en eller to etasjer blir trukket inn, vil kun ha visuell virkning for de som går langs veien og i mindre grad for bebyggelsen rundt og i bakkant.

Sølyalleen nord for Bråtengt. har en vid og grønn alle. Ved kjøring, sykling eller gange ned alleen mot sjøen utgjør vestsiden av planområdet (Bråtengt 66 og Syrinvegen 5) et viktig visuelt åpent blikk og utsyn mot sjøen. En blokk som ligger helt i ytterkant av planområdet mot vest vil stenge for dette sentrale utsynet mot sjøen for alle som ferdes i området.

En utbygging av planområdet til boligformål bør tilpasses i både volum og høyder slik at det kan gi et estetisk godt uttrykk og ikke oppleves som støyende.

Solforhold. Med blokker i fem etasjer vil solforholdene endres dramatisk for de som bor både på sidene for blokkene og ikke minst beboere på Grimsrød i bakkant av blokkene. Gjennom vinterhalvåret vil solen ikke komme over høyden på femetasjes blokker i de to/tre kvartalene i bakkant av planområdet.

Vi ber om at det legges frem detaljkart som beregner sol og skygge, og som vil vise hvordan lys og skygge vil påvirke området og bebyggelsen gjennom ulike tider av døgnet og ulike deler av året. (Solforholdanalyse.)

Det er vanskelig å forstå at en ikke vurderer andre bygningskropper enn bare blokker i et så stort planområde som i dag preges av eneboliger/tomannsboliger. Nyere utbygging i området har kun høyder på 2 etasjer. Det gjelder også utbyggingen av tomten til tidligere «Vårli gymnas».

Utnyttelsesgrad og volum. Siktelinjer i retning nord-syd blir viktig, men også gode grøntarealer i kombinasjon med boliger. Dersom en vurderer blokker slik mulighetsstudien viser, må antallet blokker reduseres til tre og høydene må reduseres for at ikke planområdet skal fremstå som en blokk med et massivt uttrykk som ikke er tilpasset området egenart. I mulighetsstudien ligger blokkene nord-syd og fyller hele lengderetningen (nord-syd) i planområdet for bebygd areal. Alle blokkene fyller til sammen hele planområdet for bebygd areale. Det innebærer at alt grøntarealet og luftlommer må ligge mellom de tenkte blokkene. Med en slik utbygging vil 4 blokker/lameller gi et for massivt uttrykk og gi et for stort boligvolum på planområdet.

Dersom en tillater/velger å bygge boliger/blokk helt ut i vestkant på planområdet mot Søly alle/Strandpromenaden, så bør den ikke ha mer enn en etasje sett fra Syrinveien. En kan ha leiligheter i forkant og garasje plasser i bakkant slik at bygningen flukter med Bråtengata. Da vil en kunne bevare det myke preget slik vi ser det i dag. I tillegg vil det gi en myk overgang til bebyggelsen i det øvrige planområdet.

Øvrig bebyggelse bør ikke overstige 2 etasjer over Bråtengt der den andre etasjen kan bli trukket noe inn.

Mulighetsstudien viser en høydeangivelse på 29 moh for toppetasjen (6. etasje og 5 etasjer over nivået til Bråtengt). Dette vil bryte brutalt med stedets egenart og påvirke det estetiske uttrykket for større deler av Grimsrød.

En realisering av et prosjekt i størrelse (høyder og volum) som mulighetsstudien angir, vil innebære en altfor stor utnyttelsesgrad av arealet som skal bebygges.

Innsyn En høy blokkbebyggelse på 4 til 5 etasjer og takterrasser vil gi et særskilt og utidig innsyn til alle hus og hager i nærområdet.

Trafikk. Det er i dag allerede en betydelig trafikk i Bråtengt. I planprosessen bør en finne gode løsninger for inn- og utkjøring slik at en ikke belaster unødige allerede belastede områder i planområdet.

Vi tror dette kan bli et fint boområde, men transformasjonen fra næringsareal til boliger og typer boliger må tilpasses strøket og stedets egenart. Dette må være mulig selv om en også ønsker en fortetting av området.

Vedlagt følger 7 utklipp fra Google Street View med en visualisering av området for mulig bebyggelse.

Vennlig hilsen

Dag Løken og Bente Nilsson
Bråtengt. 57

Håvard Sunde og Ellen Marie Carlsen
Sølyalleen 3

9 Vedlegg

(utsnitt fra Google Street View med markeringer for utbygd areale, jf. Mulighetsstudien)

Vedlegg 1



Sølvaalen mot Bråtengt.
og "Byggetomta".
Flaggstengene er ca 10 m.
Omrisset viser ytterkant på
tomt til utbygging, it. mulighetsstudien

Vedlegg 2

Områgs



Sølyalleen mot Bråtevegata og
"Byggetomta".

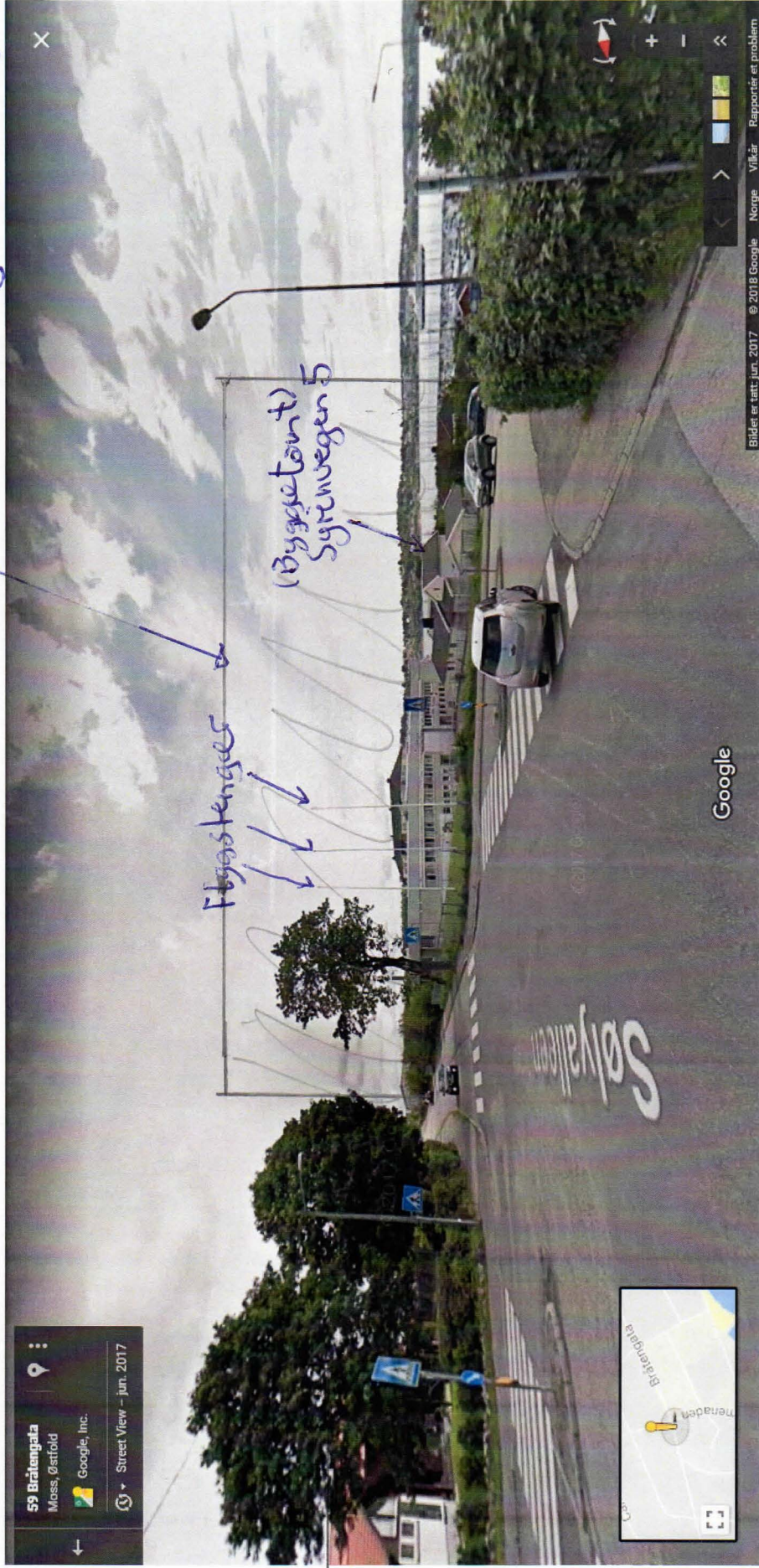
Flagsstengene er ca 10 m.

Områset viser potensiell høyde

og ytterkant på tomt for utbygging/detaljregulering, i t. Mulighetsstudien.

Vedlegg 3

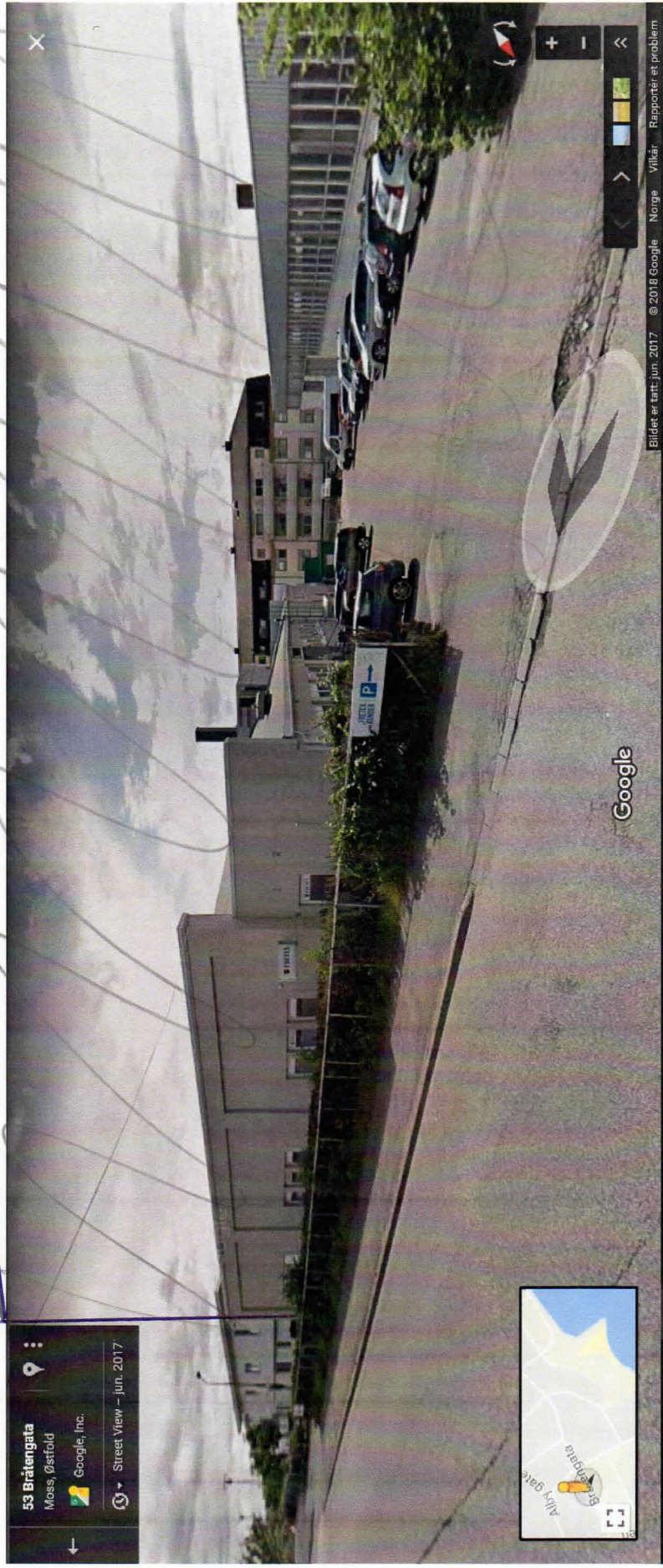
Toppetasje lamell med 5 etasjer over Bråtengt. (6 etasjer fra Syntent)



Krysset Bråtengtata og Søly alleen mot "Byggetomt".
Flaggstengene på byggetomt er ca 10m.

Vedlegg 4

Omriss ↓



Brätengata rett overfor parkeringsplass ved Fretex.

Omrisset viser høydeeffekt fra gateplanet i Brätengt. i jt. Mulighetsstudien.

Vedlegg 5

Omriss i Mulighetsstudien.



Bråtevegata i krysset med Hasselbakken sett mot
Sjøen.

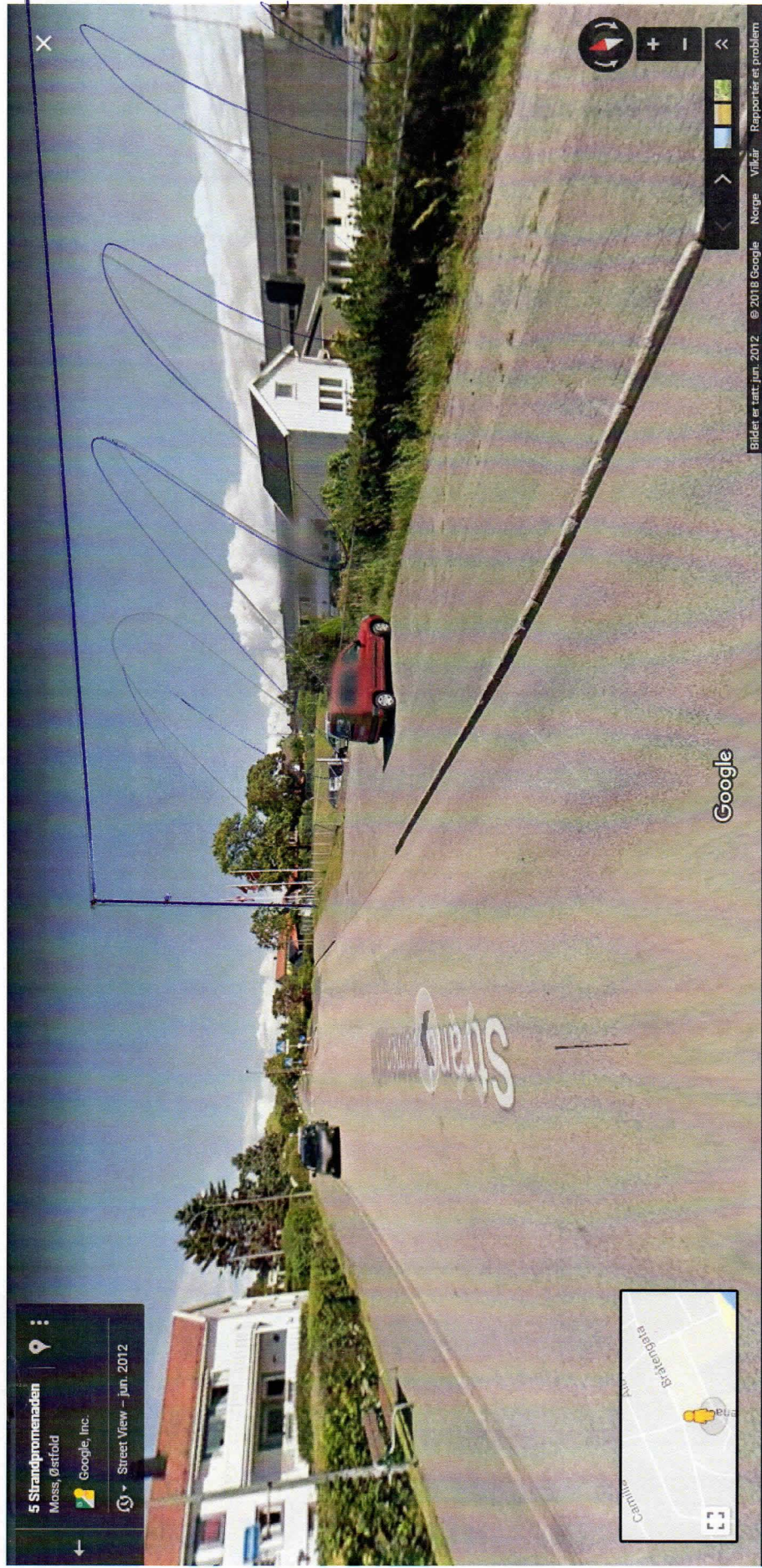
Vedlegg 6

Omvis



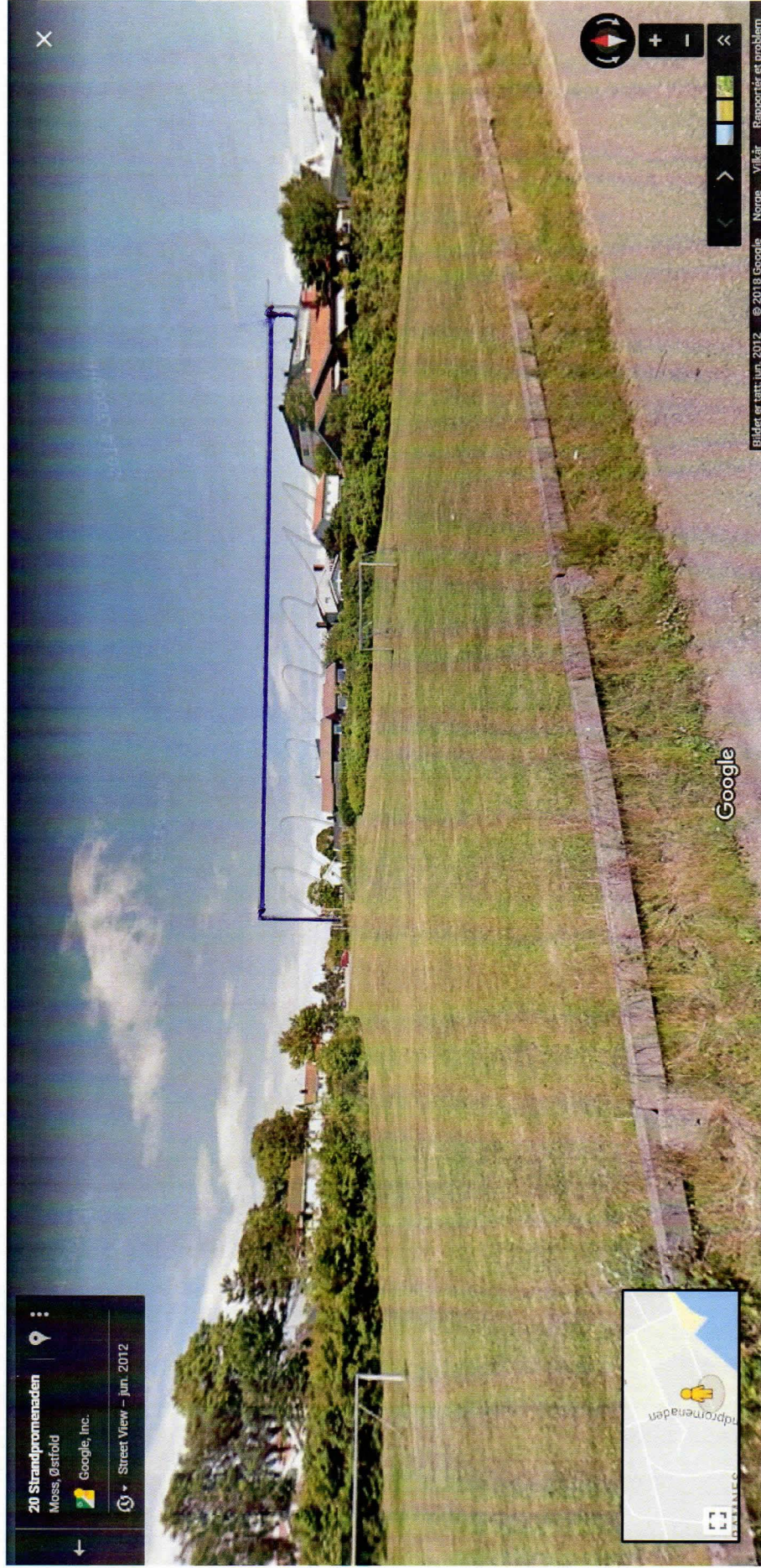
Bråtevegata overfor Vårli terrasse sett mot sør-vest fra gateplan.
Omvis av lameller, if. Mulighetsstudien.

Vedlegg 7



Strandpromenaden sett mot Nord-øst.
Ømness av bygg, if. Mulighetstudien.
4-manns-bolig i nedkant av Bråtengata ses til
venstre i bildet.

Vedlegg 8



Strandpromenaden i overkant av føringslokalene
til Moss Seilforening,
Omriis, if. Mulighetsstudien,

Vedlegg 9

Omtiss. if. mulighetsstudien



Fra Albygata mot
Bråtenegata og "Byggetomta".
Vi ser siktlinje mot sjøen.
Fra Bråtenegata til Albygata er
det kun en stigning på 4 m.

* 7,5 m over Bråtenegata.
Vi ser møtte på Bråtenegata 57
og Sølyalleen 3.