



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan		
Kommunestyret		

1-244 Områdeplan B26 Dregsethvegen

2. gangsbehandling av reguleringsplan

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas områdereguleringsplan 1 – 244 B26 Dregsethvegen. Reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er datert 31.03.2014. Plankart er påført dato 10.09.2013, dette endres til 31.03.2014.

Planens avgrensning mot Ertsgårdsgate parallellforskyves 2 meter sørlig retning for å opprettholde eksisterende reguleringsbredde på 5 meter fra 1987. Samtidig reduseres byggegrensen fra 5 til 3 meter. Dette skal utføres før planen legges inn i digitalt planregister og gis gyldighet.

Det tilføres plankartet datoer iht. saksbehandling og vedtaksdatoer, før det legges inn i digitalt planregister.

Vedlegg:

Samlet saksframstilling til 1. gangs behandling, Komite plan; møtedato 11.12.2013, sak 190/13.

Reguleringsplan datert 10.09.2013

Reguleringsbestemmelser dat. 31.03.2014

Planbeskrivelse dat. 31.03.2014.

Høringsuttalelser fra:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag dat. 27.01.14.

Nord-Trøndelag fylkeskommune dat. 29.01.14.

Kommunalteknikk her, notat dat. 21.01.14.

Barnerepresentanten i Stjørdal kommune, notat dat. 07.01.14.

Helge og Inge Svingen, Dregsethvegen 5A og 5B, dat. 27.01.14.

Elin Fiskvik, Sigurd Jarls veg 14. dat. 23.01.14.

Asbjørn Fiskvik, Sigurd Jarls veg 12, dat. 30.01.14.

Østre Sentrum Velforening, v/Steinar Fiskvik, dat. 22.01.14.

Inger Korsvei Berg, datert 29.01.2014.

AN Consulting mottatt 30.01.2014, på vegne av 4 naboeiendommer:

Tommy Kenneth Iversen, Dregsethvegen 12.

Britt Inger Strand, Dregsethvegen 13.

Ole Torleif Krogstad, Dregsethvegen 10.

Kari Mette Børholm, Dregsethvegen 6.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommunedelplan for Stjørdal tettsted, vedtatt i 2006

Reguleringsplan Stjørdal Sentrum, fra 1987 og andre reguleringsplaner i området.

Sammendrag:

Forslagsstiller Unihouse AS kontaktet kommunen i den anledning at de ønsket å starte planlegging for fortetting av 2 tomter beliggende i Dregsethveien, like øst for Stjørdal sentrum. Det ble enighet mellom forslagsstiller og kommunen at hele kvartalet som eiendommene er en del av, måtte være del av en reguleringsplan. Derfor foreligger nå en områdeplan som dekker området B26 i reguleringsplan av 1987. Planområdet er delt i tre byggetrinn/områder, hvor trinn BK1 er detaljert slik at det er klart for byggesøknad ved vedtak av denne plan, mens trinn 2 og 3 må detaljplanlegges med bakgrunn i denne områdeplanen. Utbyggingstrinn BK1 legger opp til 19 leiligheter til erstatning for 2 tidligere bolighus, samt felles grøntområder, (lek/uteopphold), p-kjeller og utbedring av veg langs området. Området i sin helhet har et makspotensial på antall leiligheter anslått til ca. 60 (avhenger av bl.a valg av leilighetsstørrelser i trinn 2 og 3), som er i øvre grense i forhold til fortetningsbestemmelsene i kommunedelplan for Stjørdal tettsted, som åpner for 5-10 boliger pr. dekar. Det er en formidabel fortetting sett i forhold til dagens utnyttning og vil i så måte bryte med det opprinnelige bygningsmiljøet. Det er imidlertid innenfor sone BF3, som er soner/områder der den sentrale beliggenheten åpner for en høy utnyttelse (sammendrag jfr. 1. gangs behandling).

Merknader i høringsperioden går ut på at beboere/naboer er kritisk til en slik høy utnyttelse av området, at det vil bryte med det opprinnelige bygningsmiljøet og øke belastningen på vegnettet, spesielt Husbyvegen, Sigurd Jarls veg og Dregsetvegen. Det vises til merknadene som er vedlagt i sin helhet. For øvrig vises til saksframstilling til 1. gangs behandling hvor dette også var belyst, planens beskrivelse og Rådmannens vurdering gitt under en oppsummering av merknadene i denne saken. Det er i hovedsak ikke kommet nye vesentlige momenter i høringen, som ikke har vært gjenstand for vurdering fram til 1. gangs behandling. Sektormyndighetene har ingen negative merknader til planen ved offentlig ettersyn.

Saksopplysninger

Oppstart av denne reguleringsprosessen startet ved varsel i Stjørdalens blad 05.03.13. Annonsen lå også ute på kommunens hjemmeside. Iht. planbeskrivelsen ble sektormyndigheter, naboer og kommunale instanser varslet pr. brev 01.03.13. Saken ble behandlet av komite plan og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 11.12.13. Berørte parter og myndigheter ble varslet pr. brev samt at vedtaket ble annonsert i Stjørdalens blad og på kommunens hjemmeside. Offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden 18.12.13 – 30.01.14. Det er kommet 10 hørings svar ved offentlig ettersyn. Utdrag fra merknadene vil bli presentert i denne saken og finnes for øvrig i sin helhet som vedlegg til saken. Da mange av merknadene er lik de som ble behandlet til 1. gangs

behandling, ønsker Rådmannen å henvise til saksframstilling og planbeskrivelsen til 1. gangs behandling i tillegg til det som er kommentert/vurdert i denne saken.

Sammendrag av høringsuttalelser med kommentarer:

Nord-Trøndelag fylkeskommune

Plan: Ut fra regionale hensyn ingen planfaglige merknader til saken.

Kulturminner:

Nyere tid:

Det er tre Sefrak-registrerte bygninger, oppført etter 1920 i planområdet. Det er få eldre bygninger igjen i Stjørdal sentrum, så vi ber kommunen om å vurdere lokal verneverdi på gjeldende bygninger.

Rådmannens kommentar: Bygninger registrert i Sefrak registeret, som i hovedsak var bygninger før 1900, men i noen kommuner er bygninger fram til 1920 tallet tatt med i registreringen. De er ikke vernet, men det betyr ikke at de ikke kan ha lokal verdi. Det foreligger ingen føringer for ivaretagelse av bygninger der det er åpnet for fortetting, i kommunedelplan Stjørdal tettsted. Det opplyses om at tidligere bygninger i samme situasjon har blitt fotografert som dokumentasjon for ettertiden. Det er ikke Sefrak – bygg i første byggetrinn.

Eldre tid:

Ingen kjente kulturminner. Aktsomhets- og meldeplikt etter lovens § 8.2 gjelder. Det legges til en planbestemmelse om dette slik at det blir videreformidlet i forbindelse med byggesaken til de som skal foreta arbeidet.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:

Er positive til fortetting og omforming innenfor et eksisterende bebygd og sentrumsnært område. Det er ingen merknader til forslaget når det gjelder miljø, samfunnsikkerhet og beredskap da det er ivarettatt i plan og bestemmelser. Bestemmelse pkt. 3.1 – bestemmelser bør ikke inneholde egennavn.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelse pkt. 3.1 er rettet opp og det er tatt inn ny bestemmelse angående kulturminnelovens § 8.2, forholdene er dermed ivarettatt.

Helge Svingen og Inge Svingen (repr.2 eiendommer nord for Ertsgårds gate)

Byggetrinn 2 gir betydelig dårlig lys- og solforhold på våre eiendommer. Et langt sammenhengende bygg med høyde på 10,5 meter rett i sør kommer ganske nært. Medfører verdiforringelse på våre eiendommer. Byggetrinn 2 bør flyttes lengre mot sør. Det må tas hensyn til eksisterende beboere. Ønsker bygg med 2 etasjer. Viser til nyoppført leilighetsbygg i Dregsethvegen 1 og Sigurd Jarls veg 10. Da tar vi også vare på villaområdet i sin nåværende form. Ingen bygg i dette området har mer enn 2 etasjer.

Vi uttrykker også stor bekymring for økt trafikk i området. Håper det blir tatt hensyn til våre anmerkninger.

Rådmannens kommentar: Viser til planbeskrivelsen og tidligere saksframlegg hvor utfordringer knyttet til fortetting er drøftet både i forhold til eksisterende bygningsmiljø og trafikkbelastning. Rådmannen forslår som tiltak for og delvis imøtekomme merknaden at byggegrensen mot Ertsgårds gate økes fra 3 til 5 meter. Ellers vises til bestemmelser § 3.1 bokstav C, om at 3.

etasje skal trekkes tilbake fra tilliggende veier, som en tilpasning til bebyggelsen med saltak, som også har betydning for lysforhold til disse eiendommene. Videre stilles det krav om detaljplan før utbygging av byggetrinn 2 og 3, hvor det stilles krav til dokumentasjon av sol/skygge osv. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs planområdet fram til Ertsgårdgate som leder mot sentrum. Husbyvegen ligger inne i reguleringsplan for Gartnerikvartalet vedtatt høsten 2013 og viser en utvidelse av denne. Rådmannen er enig i at Husbyvegen med fortau må oppgraderes og kryssløsninger vurderes og åpnes for friskt for å bedre trafikkforholdene.

Rådmannen foreslår at det legges til en rekkefølgebestemmelse til områdeplanen om at byggetrinn 2 og 3 ikke kan iverksettes før Husbyvegen er etablert som regulert (6 m veg inkl.kantstein, samt 3 m fortau. Hovedplan for sykkel har vurdert det slik at biler og syklende kan ferdes i veibanen, mens de med lavere fart benytter fortauet. Da skal dimensjonene her være tilstrekkelig når denne er oppgradert. Adkomstveiene (Dregsethvegen og Sigurd Jarls gate) skal bygges ut med fortau.

Elin Fiskvik, Sigurd Jarls veg 14

Skuffet over planforslaget. Når det blir leilighetsbygg på alle kanter så blir det hverken lys eller sol til en enslig villa. Skjønner ikke at det kan tillates 3 etasjer når det er bare 2 fra før.

Rådmannens kommentar: Denne planen bygger på tidligere planvedtak der det er vedtatt at sentrum og sentrumsnære arealer er åpnet for fortetting. Når hele kvartalet er foreslått tatt inn i planen er det med hensikt å vurdere et totalt framtidig utnyttingspotensiale. Planen sikrer et grøntområde som gir avstand mellom bygningsmassen, dette mener rådmannen bl.a er et tiltak som gir muligheter for utvikling av området som foreslått. Rådmannen har forståelse for at økt utnytting av mange oppfattes som negativt, men at foreslåtte tiltak er innenfor det som kan forventes i så sentrale strøk, avsatt til fortetting.

Østre Sentrum Velforening

Det har etter hvert blitt en betydelig økning av trafikk i Husbyvegen. Husbyvegen må opparbeides iht. de normer og krav som stilles. Viser til reguleringsplan 1-234 Gartnerikvartalet som regulerer vegen til totalt 6 meter (veg +skulder) og 3 meter fortau. I saksframstillingen står det at vegen har disse målene, men det stemmer ikke. Mener det må tilføres et punkt om at opparbeidelse av Husbyvegen at det stilles rekkefølgekrav og vilkår for utbygging i reguleringsbestemmelsene. Dette er også viktig før utbygging på tidligere Stokkes Gartneri starter opp. Klager på manglende varsling i forbindelse med planoppstart.

Rådmannens kommentar

Husbyvegen er pr. i dag ikke opparbeidet som regulert, og har en varierende bredde på veg og fortau. Sentrumsplanen av 2008 viser en omlegging av krysset kjøpmannsgata/Husbyvegen/Kirkevegen, som kan medvirke til mindre gjennomgangstrafikk når det etableres. Dette kan medføre at gjennomgangstrafikk ledes til E14 og Ringvegen og dermed mindre belastning på Husbyvegen. Samtidig må det gjennomføres et prosjekt, slik at vegsystemene etableres for å kunne møte den økte fortettingen. Dette medfører breddeutvidelse av fortau og veg i deler av Husbyvegen, jfr. reguleringsplan for «Gartnerikvartalet». Videre er det lagt til rette for at anleggstrafikk for Stokkes hage skal skje fra Ole Vigs gate. I bestemmelsene til nåværende planbehandling er det stilt krav om en vurdering av trafikkavvikling i byggesaken før igangsetting gis og krav til tiltak. Dette er utsatt slik at man kan ta stilling til den totale belastning når det gjelder anleggstrafikk, når man vet hvilke prosjekter som skal gjennomføres til hvilken tid.

Rådmannen har ingen muligheter til å undersøke om alle har mottatt skriftlig varsel, men det er opplyst fra forslagstiller at naboliste er lagt til grunn. Det er uheldig, men oppfattes ikke som et vesentlig avvik dersom noen ikke har mottatt skriftlig oppstartsvarsel. Planoppstart er varslet i

Stjørdalens blad og på kommunens hjemmeside. I og med at kommunen har mottatt innspill/merknader fra partene må saken vurderes å være tilstrekkelig belyst iht. loven. Ved offentlig ettersyn sto kommunen ansvarlig for utsendelse av varsel om vedtak iht. plan- og bygningsloven.

Asbjørn Fiskvik, Sigurd Jarls veg 12

Har en bolig på 1 etasje i et område hvor det for øvrig er bygd ut med 2 etasjer. Framtidig utbygging av BK 2 med leilighetskompleks på 3 etasjer, vil medføre at min eiendom vil falle i verdi. Min eiendom burde blitt tatt med i forbindelse med utbyggingen på nabotomt i nord. Vil etter utbygging av BK2 bli liggende i en korridor mellom høye leiligheter rundt seg. Mener det ikke må tillates bygg med 3 etasjer i BK2. Det må tas hensyn til de tre eneboligene på den andre siden av gangvegen (Ertsgårdsgata). Hadde det vært en tanke å se på disse tre eiendommene sammen med de som ligger innenfor BK2? Hva med å regulere gangvegen (Ertsgårdsgate) til boligformål, det er regulert gangfelt langs Sigurd Jarls, Dregsethvegen og Husbyvegen, dette vil gi muligheter for flere leiligheter.

Byggegrense til Ertsgårdsgata bør økes til 5 meter.

Rådmannens kommentar

Det ble i forkant av planoppstart vurdert at plangrensen skulle settes til kvartalet omkranset av de fire ovennevnte veger /gater. En vurdering man mente var hensiktsmessig med tanke på planlegging og gjennomføring. Utgangspunktet til forslagsstiller var en regulering av 2 tomter i Dregsethvegen. Denne ble utvidet for å vurdere hele kvartalets potensiale og sikre et sentralt beliggende grøntareal. Rådmannen viser til tidligere kommentar i saksframlegget at man tar hensyn til avstanden og setter byggegrensen til 5 meter. Dette vil opprettholde dagens avstand mellom bygningene, som er omtrent 10 meter til nærmeste bolig sør for Ertsgårds gate. Dette sammen med en tilbaketrukket 3. etasje vil være en tilpasning til omgivelsene.

Alternativt kan man evt. redusere byggehøyden til 2 etasjer i BK2, som med flate tak da blir maks 7,5 meter, noe som er lavere enn reguleringen av 1987. Dette vil redusere muligheten for utnytting, for de 3 eiendommene i BK2. Rådmannen foreslår ikke å legge opp til og redusere utnyttingen i fortettingssonen, men forsøker å komme fram til en balansert utnytting innenfor rammene av overordnede føringer i allerede etablerte «bydeler». Rådmannen viser for øvrig til planbeskrivelse og sakframlegg til 1. gangs behandling.

ANCONSULTING på vegne av 4 naboer

Peker på at hovedadkomst vil være via E14 og Ringvegen inn i Ole Vigs gate og så Sigurd Jarls veg og ikke Dregsethvegen. Formidabel trafikkøkning som følge av fortetting. Dregsethvegen er neppe dimensjonert for økt trafikk, hverken i anleggstiden eller permanent. Vil egne seg som trygg gang og sykkelveg. Savner en dokumentasjon på at Dregsethvegen tåler anleggstrafikken, trafikkikkerheten, økonomisk kompensasjon til grunneierne, hindringer, ulemper som støy og støv, at ledningsnett osv ikke forringes.

Nedkjøringsrampe er innlysende uhensiktsmessig lagt i enden av reguleringsområdet, her må helse, miljø og sikkerhet komme mer i fokus slik at biltrafikk rutes inn på nedkjøringsrampe ved inngangen til det nye boligområdet. Dersom Sigurd Jarls vei primært velges som adkomstvei, vil saken løse seg for mine oppdragsgivere. Subsidiært betinger jeg meg å komme nærmere tilbake til denne siden av reguleringsplan om adkomstveiforslaget ikke endres.

Rådmannens kommentar

Rådmannen bemerker at det ser ut til at man ønsker å skåne Dregsethvegen for trafikk og heller bruke Sigurd Jarls veg, argumentet ser ut til å være at det er her trafikken vil komme fra. Begge disse gatene har samme status som adkomstveier og blindvei, både i sentrumsplan av 1987 og i senere planvedtak. Kommunen legger vekt på at det opparbeides fortau ved gjennomføring av

fortettingsprosjektene tilknyttet disse vegene, noe som er lagt til i planer med bestemmelser. Dette gatenettet vil få en trafikk som håndteres av gitte standarder. Avstanden dersom man kommer fra E6 og skal til dette kvartalet, er lengre om man kjører om Ringvegen enn via tidligere avkjøring fra E14 og sentrum øst (dagens rundkjøring mellom kjøpmannsgata, kirkevegen og Husbyvegen). Finner derfor ingen grunn til å endre på dette mønsteret, men opprettholde begge som adkomstveger/gater med fortau. Det er vurdert å få anlagt nedkjøringsrampen lengre nord. Arealet inn mot E14 kan aksepteres som adkomst til p-kjeller, da vegen er en blindveg og trafikkmengden tross alt er moderat. Det er skrevet til 1. gangs behandling at trafikksituasjonen vurderes før utbygging av BK3 for å avgjøre om man her skal kreve adkomst fra Sigurd Jarls veg, for å fordele trafikken inn til området. Rådmannen foreslår ikke noen ny bestemmelse om dette nå. Parkeringsdekning følger kommunens norm. Det kan i perioder ved gjennomføring av alle anlegg bli behov for diverse nødvendige begrensninger i forhold til framkommelighet osv., det forutsettes at dette håndteres iht. sikkerhetsvurderinger i gjennomføringsperioden. Det stilles krav til senere byggesaksbehandling og for øvrig skal det foregå i overenstemmelse med vegmyndigheter, slik at området påføres minst mulig belastning som følge av gjennomføring av anleggsvirksomheten.

Inger Korsvei Berg

Områdeplan B26 utgjør et kvartal som er et av de eldste villaområdene i Stjørdal sentrum. Planlagt utbygging vil rasere det opprinnelige bygningsmiljøet i Villabyen. Utbyggingen må skje med maks 2 etasjer med saltak. En utbygging må gjøres med hensyn til solforhold, utsikt og bomiljø slik at verdien på eiendommene ikke forringes.

Rådmannens kommentar

Dersom overordnede føringer har vært bevaring av opprinnelig bygningsmiljø er planforslaget i utakt med visjonen. Kommunedelplanen Stjørdal tettsted som denne tok utgangspunkt i, og som nå er videreført i ny kommuneplan med fortettingssoner i sentrumsnære strøk, åpner som tidligere beskrevet i prosessen, for en annen utnytting enn den eksisterende. Vi ser også at det har blitt åpnet for 4 etasjer på enkelte tomter innenfor fortettingssone 3 og med flate tak. Med dette som utgangspunkt er planen forsøkt tilpasset omgivelsene, samtidig som det skal gi kvalitative boliger og uterom for nåværende og eksisterende beboere. Viser for øvrig til dokumentene i saken.

Kommunalteknikk

Flere større utbyggingsprosjekt har medført betydelig økt biltrafikk i Husbyvegen i retning sentrum. Før dette utbyggingsprosjektet realiseres bør Husbyvegen i sin helhet opparbeides som forutsatt. I forbindelse med økt bruk av Dregsethvegen bør det settes krav om etablering av gateløp, frem til krysset med Husbyvegen.

Rådmannens kommentar: Området er gradvis fortettet i flere omganger og dette vil ikke avta i framtiden. Det er enighet om at Husbyvegen må oppgraderes iht. reguleringsplan for Gartnerikvartalet. Veg/gate langs tilgrensende planer inne i kvartalene er krevd opparbeidet i denne og andre vedtatte planer i Sigurd Jarls veg og Dregsethvegen. Dette vil være en standardheving som vil gi gode forbindelser for kjørende og myke trafikanter. Disse krav vil være utgangspunkt for forhandlinger med utbyggerne om utbyggingsavtaler. Etablering av gateløp tilføres reguleringsbestemmelsene, under rekkefølgebestemmelsene § 6 bokstav G.

Barnerepresentant/SLT koordinator

Fokuserer på et trygt oppvekstmiljø og at det finnes egnede arealer som møteplasser, leke/friområder som er viktig for trivselen. Det bør utredes om det finnes barnetrakk i området. Lekeplassene må opparbeides og etablerte plasser i nærheten bør oppgraderes. Det må være et sammenhengende gang- og sykkelveinett til sentrum og skoler. Den generelle trafikksikkerheten

må vies ekstra fokus. Fokus på folkehelse, trivsel og trygghet. Universell utforming av arealene som gjør de egnet for alle. Parkering og Hc – plasser.

Rådmannens kommentar: For denne planen gjelder krav til uteområder, jfr. kommunale vedtekter av 1995, hvor deler av sentrum med gode forbindelser til Sandskogkan tilhører dette området på strøksnivå. Nærlekeplass er det vist til som ligger ca 150 meter retning sentrum og det er avsatt egne leke/uteområder innenfor planavgrensingen. Universell utforming gjelder iht. teknisk forskrift for bygg i denne kategorien (fra 3. etasjer), og dette legges til grunn i videre byggesak/utomhusplan som skal dokumentere opparbeidelse. Hc – parkering var vist i planbeskrivelsen, men er nå tatt inn som en bestemmelse, jfr. § 3 bokstav G i reg.bestemmelser.

Det påpekes at etablerte lekeplasser i nærheten bør oppgraderes. Dette kan gjøres gjennom å prioritere midler tatt inn til grøntareal i utbyggingsavtaler. Det er riktig at fortetting bør tilføre områdene noe, slik at en standardheving av lekeplasser/uteareal bør tilstrebes gjennomført.

Vurdering

Veg

En oppgradering av veg og fortau som vedtatt vil gi veger/gater av tilstrekkelige dimensjoner for å håndtere økt fortetting, samtidig som at hensynet til etablerte eiendommer ivaretas. Sikkerhet i forbindelse med gjennomføring av anlegg må håndteres og det kreves dokumentasjon før igangsetting vil bli gitt. Trafikkplan/skiltplan håndteres i forbindelse med byggesaken. Det må jobbes med et prosjekt med finansieringsplan som forutsetter en gjennomføring av en oppgradering av Husbyvegen. Utbyggerne i området må være bidragsyttere for å få finansiert tiltaket. En gjennomføring av fortsatt fortetting øst for sentrum, må innebære en nødvendig standardheving/breddeutvidelse av hovedveien inn til området, jfr. reguleringsplan for Gartnerikvartalet.

Fortetting, utnyttelse, høyder

Dette er vurdert å være innenfor det som kan aksepteres innenfor denne fortettingssonen. Det skaper mere uterom og gir en bedre utnyttelse å bygge med 3 etasjer framfor 2 og saltak, for å oppnå samme utnyttingsgrad. Det er forsøkt å gjøre tilpasninger av bygningsmassen i BK1 og optimalisere plasseringen, for best mulig forhold til omgivelsene og framtidige beboere. Dette legges det opp til å videreføre i de neste utbyggingstrinn, BK2 og 3.

Endringer av reguleringsplan og bestemmelser

Når det gjelder selve planen er det kun utført en utvidelse av byggegrensen mot Ertsgårdsgate fra 3-5 meter. Rådmannen foreslår at man endrer/justerer dette for å opprettholde dagens regulerte bredde på Erstgårds gate som er 5 meter, og samtidig reduserer byggegrensen tilbake til 3 meter. Forholdene for naboene og avstand mellom bygninger nord og sør for Ertsgårdsgate forblir uendret ved denne tilbakejustering og er slik sett uproblematisk. Forøvrig er planen som den ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

I bestemmelsene er tilført/endret/rettet iht. innspill fra fylkeskommunen (kulturminner), en mindre formell rettelse iht. innspill fra Fylkesmannen. Utover dette har administrasjonen foreslått en økning fra 1 – 2 sykkel plasser pr. leilighet, iht. til sist vedtatte kommuneplan og for øvrig praksis i de siste planer i sentrum. Det er stilt krav om 10% HC-parkeringsplasser og utført noen forenklinger/tilføyelser i noen få bestemmelser som ikke endrer på vilkårene, men gjør teksten bedre forståelig.

Nye bestemmelser/tillegg til eksisterende som er lagt til for å spesifisere målsetningen, er;

Rekkefølgebestemmelse §6 bokstav I. som følger:

Før brukstillatelse kan gis til områdene BK2 og BK3 skal Sigurd Jarlsveg og Husbyvegen være opparbeidet som regulert i reguleringsplan 1- 107H og 1-234.

Tilførsel til eksisterende §3 bokstav D og E.

D: Større sammenhengende flater tillates ikke.

E: Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal bygningsvolumet seksjoneres.

Konklusjon

Rådmannen er av den oppfatning av at planforslaget medfører et godt utnyttet område som vil gi gode bokvaliteter i nær tilknytning til sentrum og servicefunksjoner. Boligfortettingssone BF3 er soner hvor omforming fra villabebyggelse til lavblokkbebyggelse kan tillates og som også er gjort ved flere tidligere planer/prosjekter. Man mener her å ha kommet fram til kompromisser mellom ny og etablert bebyggelse på en måte som gjør at området kan fortettes videre og samtidig inneha ulike boformer i framtiden. Rådmannen vil på dette grunnlag anbefale at planforslaget godkjennes med de endringer som er gjort etter offentlig ettersyn.