

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	27/19	19.09.2019
Kommunestyret	12/20	24.02.2020
Kommunestyret	23/20	30.03.2020

Vedtak i Kommunestyret - 30.03.2020

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Lassvebergvegen 8 og 10 på følgende vilkår:

1) Planbestemmelse § 6.3 Opparbeidelse av fortau, først avsnitt endres til «Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B1 før fortau o_SF1 og o_SF2 er ferdig opparbeid og godkjent av kommunen. Dette er ikke til hinder for at det kan fattes vedtak om igangsettingstillatelse med vilkår om at ovennevnte fortau skal være ferdig opparbeidet før arbeidene starter.»

2) Tillegg i § 6.4. «Vann- og avløpsplan må dokumentere at det planlagte tiltaket ikke fører til økt avrenning mot jernbanen».

3) Maksimum byggehøyde for B1 fastsettes til følgende kotehøyder:

1: + 39,0

2: + 41,5

3: + 42,0

Rekkverk tillates oppført over angitt byggehøyde.

4) Endring i § 2.1: «Bebyggelsens 3. etg. skal ha takvinkel på minimum 7 grader» endres til «Bebyggelsens 3. etg. skal ha flatt tak.»

Nye punkter som vilkår i planen:

5) I planbestemmelse § 2.1 endres "12 boenheter" til "11 boenheter".

6) I plankartet endres boligsonene til å samsvare med vedlagte illustrasjon A10-4.

Høydebegrensningene i boligdelen med kote 42 skal være mindre, se illustrasjon merket A10-4. Dette betyr at deler av boligsonen som var kote 42, nå vil være kote 39.

7) Tillegg til § 6.5: «Sammen med utbyggingsavtalen skal det foreligge en trafikksikkerhetsplan for anleggsperioden. Planen skal godkjennes av kommunen i forkant av politisk behandling.»

Nye punkter i vedtaket som ikke endrer vilkårene i planen:

8) Under arbeid med vei/ fortau skal utbygger kunne bruke boligtomta til lagring av utstyr/maskiner o.a.

9) Kommunestyret ønsker å sikre etableringen av veg og fortau omtalt i planen, og vil gjennom utbyggingsavtalen bidra økonomisk til etableringen av disse.

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.
For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

Behandling i Kommunestyret - 30.03.2020

Anna Schärer (R) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Behandlingen av saken utsettes til

1. Fortau er ferdigstilt
2. Enveiskjøring er etablert med utbedring av hele veistrekningen fra Saksvik legekantoret og hele veien rundt.
3. Sikkerheten for barn ved trappen fra barnehagen opp til veien utbedres.

Utsettelsesforslaget falt med 30 mot 1 stemme. Representanten fra Rødt stemte for utsettelsesforslaget.

Bernt Ole Ravlum (AP) fremmet følgende forslag på vegne av AP, SP, H og MDG:

Endringsforslag:

- 1) *Planbestemmelse § 6.3 Opparbeidelse av fortau, først avsnitt endres til «Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B1 før fortau o_SF1 og o_SF2 er ferdig opparbeid og godkjent av kommunen. Dette er ikke til hinder for at det kan fattes vedtak om igangsettingstillatelse med vilkår om at ovennevnte fortau skal være ferdig opparbeidet før arbeidene starter.»*
- 3) *Maksimum byggehøyde for B1 fastsettes til følgende kotehøyder:*
 - 1: + 39,0
 - 2: + 41,5
 - 3: + 42,0*Rekkverk tillates oppført over angitt byggehøyde.*

Tilleggsforslag:

Nye punkter som vilkår i planen:

- 5) *I planbestemmelse § 2.1 endres "12 boenheter" til "11 boenheter".*
- 6) *I plankartet endres boligsonene til å samsvare med vedlagte illustrasjon A10-4.*

Høydebegrensningene i boligdelen med kote 42 skal være mindre, se illustrasjon merket A10-4. Dette betyr at deler av boligsonen som var kote 42, nå vil være kote 39.

- 7) *Tillegg til § 6.5: «Sammen med utbyggingsavtalen skal det foreligge en trafiksikkerhetsplan for anleggsperioden. Planen skal godkjennes av kommunen i forkant av politisk behandling.»*

Nye punkter i vedtaket som ikke endrer vilkårene i planen:

- 8) *Under arbeid med vei/fortau skal utbygger kunne bruke boligtomta til lagring av utstyr/maskiner o.a.*
- 9) *Kommunestyret ønsker å sikre etableringen av veg og fortau omtalt i planen, og vil gjennom utbyggingsavtalen bidra økonomisk til etableringen av disse.*

Torgeir Anda (V) fremmet følgende endringsforslag:

Endring av punkt 3.

Maksimum byggehøyde for B1 fastsettes til kotehøyder 41 for all bebyggelse.

Rakel Trondal (SV) fremmet følgende endringsforslag:

Punkt 3; Maksimum byggehøyde § 1 fastsettes til:

1: +39,0

2: +41,0

3: +41,0

Forøvrig tas det utgangspunkt i utbyggers innsendte forslag datert 12.02.20.

Heidi Brøseth (MDG) fremmet følgende tillegg til punkt 6:

Høydebegrensningene i boligdelen med kote 42 skal være mindre, se illustrasjon merket A10-4.

Dette betyr at deler av boligsonen som var kote 42, nå vil være kote 39.

(Dette ble lagt til i fellesforslag fra AP, SP, H og MDG)

Votering:

Innstillingens punkt 2 og 4 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 1 ble satt opp mot endringsforslag punkt 1 fra AP/SP/H/MDG.

Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens punkt 3 falt enstemmig.

Andas endringsforslag til punkt 3 falt med 30 mot 1 stemme. V stemte for forslaget.
Trondals endringsforslag til punkt 3 falt med 27 mot 4 stemmer. V, SV og R stemte for forslaget.

AP/SP/H/MDGs endringsforslag til punkt 3 ble vedtatt med 27 mot 4 stemmer. AP, SP, H, MDG, FrP og PP stemte for forslaget.

AP/SP/H/MDGs tilleggsforslag til punkt 5 – 9 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 24.02.2020

1. Saken utsettes til neste kommunestyremøte.

2. Rådmannen kommer med et notat som legges ved saken der rådmann vurderer de siste innspillene som gjelder byggehøyder, antall boenheter og rekkefølge i forhold til opparbeidelse av veg.

Behandling i Kommunestyret - 24.02.2020

Rakel Trondal (SV) fremmet følgende endringsforslag på vegne av Anda (V), Schärer (R), Bjørgum (MDG) og Trondal (SV):

Punkt 3; Maksimum byggehøyde § 1 fastsettes til:

1: +39,0

2: +41,0

3: +41,0

Forøvrig tas det utgangspunkt i utbyggers innsendte forslag datert 12.02.20.

Bernt-Ole Ravlum (AP) fremmet følgende utsettelsesforslag på vegne av Ravlum (AP) og Lundemo (H):

1. Saken utsettes til neste kommunestyremøte.

2. Rådmannen kommer med et notat som legges ved saken der rådmann vurderer de siste innspillene som gjelder byggehøyder, antall boenheter og rekkefølge i forhold til opparbeidelse av veg.

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 19.09.2019

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Lassvebergvegen 8 og 10 på følgende vilkår:

1) Planbestemmelse § 6.3 Opparbeidelse av fortau, først avsnitt endres til «*Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før fortau o_SF1 og o_SF2 er opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan, jf. § 1.1.*».

2) Tillegg i § 6.4. «Vann- og avløpsplan må dokumentere at det planlagte tiltaket ikke fører til økt avrenning mot jernbanen».

3) Maksimum byggehøyde for B1 fastsettes til følgende kotehøyder 40.

4) Endring i § 2.1: «Bebyggelsens 3. etg. skal ha takvinkel på minimum 7 grader» endres til «Bebyggelsens 3. etg. skal ha flatt tak.»

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.

For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 19.09.2019

Anne Mostervik, Per Walseth, Kjell Solem og Anders Frost fremmet følgende endringsforslag:

Punkt 1 endres til:

1) Planbestemmelse § 6.3 Opparbeidelse av fortau, først avsnitt endres til «Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før fortau o_SF1 og o_SF2 er opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan, jf. § 1.1.».

Punkt 3 endres til:

3) Maksimum byggehøyde for B1 fastsettes til følgende kotehøyde: 40.

Punkt 1 ble satt opp mot endringsforslaget. Endringsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 3 ble satt opp mot endringsforslaget. Endringsforslaget ble vedtatt med 6 mot 1 stemme. Bjørnstad stemte for innstillingen.

3. gangsbehandling av Lassvebergvegen 8 & 10

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Lassvebergvegen 8 og 10 på følgende vilkår:

1) Planbestemmelse § 6.3 Opparbeidelse av fortau, først avsnitt endres til «Det kan ikke gis brukstillatelse til første bolig før fortau o_SF1 og o_SF2 er opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan, jf. § 1.1.».

2) Tillegg i § 6.4. «Vann- og avløpsplan må dokumentere at det planlagte tiltaket ikke fører til økt avrenning mot jernbanen».

3) Maksimum byggehøyde for B1 fastsettes til følgende kotehøyder:

1: + 39,0

2: + 41,5

3: + 42,0

4) Endring i § 2.1: «*Bebyggelsens 3. etg. skal ha takvinkel på minimum 7 grader*» endres til «*Bebyggelsens 3. etg. skal ha flatt tak.*»

Rådmannen innarbeider endringer før vedtaket kunngjøres.
For øvrig vedtas plan og bestemmelser som forelagt.

Vedlegg:

1. Henvendelse fra tiltakshaver
2. Forslag til reduserte høyder med visualisering
3. Visualisering av utsikt for naboer i eksisterende forslag
4. Særutskrift 1. gangsbehandling av Detaljregulering for Lassvebergvegen 8 og 10
5. Plankart
6. Planbestemmelser Lassvebergveien 8 og 10
7. Planbeskrivelse
8. Samlede høringsinnspill
9. Trafikksikkerhetsvurdering Lassvebergvegen
10. Illustrasjonshefte
11. ROS-analyse
12. VA-notat

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt i kommunestyret 29. april 2019
Reguleringsplan for Saksvik Nord (PlanId 5), vedtatt 03.02.1986.

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Webplan*, www.malvik.kommune.no/plan, med planID som søkeord: 201602.

Sammendrag

Planforslaget åpner for utbygging av 12 boenheter innenfor Lassvebergvegen 8 og 10, oppført som rekkehus og leiligheter. Som en del av planforslaget reguleres det også renovasjon, fortau og en liten gateparkering langs Lassvebergvegen. Planområdet ligger nord i Hundhammaren, vest i Malvik kommune.

Saksopplysninger

Sak	3.gangsbehandling av detaljregulering for Lassvebergvegen 8 & 10
Formålet	Legge til rette for utbygging av boligbebyggelse
Grunneier	Kurt Egil Hvitsand og Robert Hilstad
Lokalisering	Nord på Hundhammaren, vest i Malvik kommune
Planstatus	I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligbebyggelse. I reguleringsplan for området Saksvik Nord, fra 1986, er planområdet regulert til bolig og vegformål.
Forslagsstillere:	Planlegger: Asplan Viak v/ Lene Nagelhus Tiltakshaver: Fagsnekker'n Robert Hilstad og Kurt Hvitsand

Saken ble sist behandlet i planutvalget den 9. mai 2019 med følgende vedtak:
” *Reguleringsplan for Lassvebergvegen vedtas ikke.* ”

Utbygger pålegges å komme med ny reguleringsplan som i større grad hensyntar utsikt til fjorden for eksisterende bebyggelse sør for byggetomta.

Utvalget ser ikke at byggehøyde, siktlinjer og antall boenheter er i tråd med de hensyn som skal tas i arbeidet med fortetting av området.

Byggehøyde skal ikke overstige kote 40.”

I etterkant av behandlingen har tiltakshaver kommet med et revidert forslag for å imøtekomme siste politiske vedtak. Tiltakshaver foreslår å redusere byggehøyden, men dette imøtekommer imidlertid ikke vedtaket om maksimum byggehøyde på kote 40 fullt ut. Vedlagt forslaget er visualisering fra boliger som ligger sør for utbyggingsområdet og hvordan deres utsikt påvirkes. Forslaget har følgende maksimale byggehøyder:

1 (nordre del): kote +39

2 (vestre del): kote +41,5

3 (sørøstlig del): kote +42

Forslaget viser også at takfasongen endres fra skråtak til flate tak.

I etterkant av det reviderte forslaget har naboer også kommet med henvendelser knyttet til videre behandling av planforslaget og det nye utkastet. Samtlige uttalelser har vært rettet til utvalgets politikere, med rådmannen på kopi. Henvendelser ut over disse har kun vært for innhenting av informasjon.

Fortetting er ønsket og en vedtatt politikk i Malvik kommune, og et viktig premiss for areal- og transportutviklingen i kommunen og regionen. Kommuneplanen legger høy utnyttning til grunn ved utbyggingssaker, og antallet enheter er helt i tråd med utnyttelseskravet i nylig vedtatt kommuneplanens arealdel. Færre enheter vil derfor bety en lavere utnyttelse enn kommuneplanen krever for den aktuelle fortettingssonen. En reduksjon av antall enheter vil også redusere gjennomføringsevnen for utbyggingen.

Vurdering for 3. gangsbehandling

Byggehøyder er ofte en utfordrende sak i fortettingsprosjekter, rådmannen mener tiltakshaver har løst høydeutfordringene på en god måte, samtidig som antallet boenheter kan opprettholdes. Rådmannen vurderer justeringene i endringsforslaget til å løse utfordringene presisert i vedtaket og tilfredsstillende imøtekomme hensynene som ble etterspurt. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med endringene vist i innstillingen.

Tidligere politisk behandling

Saken ble 1.gangsbehandlet i planutvalget med følgende vedtak:

” Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 legges reguleringsplan for Lassvebergvegen 8 og 10 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- 1. Nytt punkt: § 6.4 Vann- og avløpsplan Vann- og avløpsplan skal sendes Malvik kommune til behandling sammen med søknad om tiltak i planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. Vann- og avløpsløsninger skal bygges i samsvar med godkjent plan. Håndteringen av overflatevannet må basere seg på fordrøyning og redusere/infiltrere overflateavrenningen ved lokal behandling av overflatevannet. Vann- og avløpsløsningene skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.*
- 2. Tillegg § 2.1: Alle boenheter i leilighetsbygget skal være tilgjengelige boenheter.*
- 3. Tillegg § 2.2: Minst 5 % og ikke mindre enn 1 av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede. HC-parkering skal etableres i parkeringskjeller.*

4. *Nytt punkt: § 6.4 Utbyggingsavtale Det kan utarbeides en utbyggingsavtale som avklarer opparbeidelse av bl.a. følgende infrastruktur lekeplass, renovasjonsanlegg, vei, fortau, vann, avløp og overvannshåndtering.*
5. *§ 6.3, 2. avsnitt strykes.*
6. *Plankartet oppdateres til å oppgi %-BYA, for å være i samsvar med overordnede planer.*

Godkjent reguleringsplankart, digitalt (SOSI og PDF), skal leveres kommunen før forslaget kan behandles. Utskrift av gjennomført sosi-kontroll skal legges ved oversendelsen.”

Etter at vilkårene ble innarbeidet i plandokumentene, varslet kommunen gjennom dagspressen 2. november 2018 om offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10. 31. oktober ble det sendt skriftlig varsel til offentlige og kommunale instanser, samt rettighetshavere.

Offentlig ettersyn – merknader

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 31.10.18 – 16.12.18, og følgende merknader er mottatt og bearbeidet:

Aktør	Merknad	Kommentar
Statens vegvesen (SVV)	Ingen merknad.	Tas til orientering.
Bane NOR	Det bør sikres i bestemmelsene at utbyggingen ikke gir økt vannavrenning mot jernbanen.	Følgende bestemmelse er tatt med i § 6.4, i samråd med Bane NOR: «Vann- og avløpsplan må dokumentere at det planlagte tiltaket ikke fører til økt avrenning mot jernbanen.»
Fylkesmannen i Trøndelag	Landbruk Faglig råd: Det bør tas inn bestemmelser som angir minimumskrav til utnyttelse for boligbebyggelse, og maksimalt antall parkeringsplasser og bakkeparkeringsplasser. Klima og miljø Enig i faglig råd fra landbruk. Sykkelparkeringsplasser er godt sikret i plan. Helse og omsorg Det forutsettes at det foreligger plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Samfunnssikkerhet Mener ROS-analysen ikke er tilstrekkelig omfattende. savner framskriving av klimapåvirkning. Savner også en analyse for trafikale og støyutfordringer under anleggsperioden.	Landbruk Forslaget er i tråd med gjeldende KPA på dette punktet. Det er for øvrig svært begrenset med parkeringsplasser i området. Klima og miljø Tas til orientering. Helse og omsorg Dette er ivaretatt i § 6.1. Samfunnssikkerhet Tas til orientering. Plan for hensyn under anleggsperioden ivaretas i § 6.1. Utbygger har utarbeidet en trafiksikkerhetsanalyse som er grunnlag for krav om fortau.

Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Ingen merknad.	Tas til orientering.
Trøndelag Brann- og Redningstjeneste (TBRT)	TBRT har listet opp flere tekniske krav og hensyn.	Disse elementene vil bli belyst og avklart i byggesaken.
Vidsjåvegen vel v/ Terje A. Trondstad	Frykter økt gjennomgående trafikk i Vidsjåvegen. Ønsker en manuell bom mellom Lassvebergvegen og Vidsjåvegen for å redusere mulig gjennomgående trafikk.	Trafikken til/fra prosjektet skal gå via Lassvebergvegen. Bom i Vidsjåvegen inngår ikke i detaljreguleringen, men vil bli vurdert i kommunens behandling i trafikksikkerhetsutvalget.
Audun Hassel Lbv. 4A	<p>1. Har spesifikke tanker om utforming av støttemur og fortau ved sin eiendom. Mener det minimum må betales markedsverdi ved ekspropriasjon.</p> <p>2. Lassvebergvegen og Saxe Viks veg er et ulykkespunkt. Frykter at den økte trafikken i Lassvebergvegen vil gi større sannsynlighet for ulykker. Mener fortauet er verdiløst uten god løsning i krysset. I følge Hassel stiller Fagerheim Saksvik vel seg bak innspillet.</p>	<p>1. Utforming av fortausløsning behandles i byggesaken. Reguleringsplanen legger ikke føringer for gjennomføringen av en eventuell ekspropriasjon.</p> <p>2. Det er utarbeidet en trafikksikkerhetsanalyse for området som er grunnlag for endring i rekkefølgekravet om fortau. Dette betyr at fortauet skal bygges ut før boligene kan tas i bruk. Trafikksikkerheten skal også sikres under anleggsperioden. Trafikksikkerhet følges opp videre uavhengig av denne detaljreguleringen.</p>
Grete L. og Johan Schei, Lbv. 15	<p>1. Planlegger utbygging av tomt hvor det er inngått utbyggingsavtale med kommunen, og at en overvannsledning som skal legges i rør er planlagt som åpen grøft. De mener planen bryter med utbyggingsavtalen som er inngått.</p> <p>2. Ønsker ikke at det settes opp bom i Vidsjåvegen.</p> <p>3. Ønsker at eksisterende samlingsplass for avfalls-beholdere bevares eller erstattes.</p> <p>4. Synes det er for få parkeringsplasser. De er også betenkte om utkjøringen fra Lbv 8 og 10. De frykter ulykker langs Lassvebergvegen.</p>	<p>1. Det forutsettes at ledning blir lagt i bakken, og at den ikke er til hinder for utbyggingen. Utbyggingsavtalen vil være førende for løsningene som blir valgt.</p> <p>2. Bom i Vidsjåvegen inngår ikke i detaljreguleringen, men vil bli vurdert i kommunens trafikksikkerhetsutvalg.</p> <p>3. Planen legger til rette for renovasjonsanlegg nord i planområdet, og gir mulighet for nedgravd løsning på sikt.</p> <p>4. Det stilles krav om parkerings-plasser i henhold til kommuneplanens arealdel. Det er utarbeidet en trafikksikkerhetsanalyse. Som et resultat av analysen endres rekkefølgekravet til å gjelde</p>

	<p>5. Vidsjåvegen er ikke ferdigstilt, og mangler gatelys. Dette kan gjøre at farlige situasjoner oppstår.</p>	<p>hele fortauet i planen. Det stilles krav om at fortauet skal bygges ut før boligene kan tas i bruk. Trafikksikkerheten skal også ivaretas under anleggsperioden.</p> <p>5. Vidsjåvegen er ikke en del av planområdet. Det legges til grunn at trafikken til og fra området går via Lassvebergvegen.</p>
<p>Lars Strømmen, Åslyvegen 1</p>	<p>1. Mener eksisterende reguleringsplan fra 1986 er svært god og mener det er uheldig at den vurderes som utdatert.</p> <p>2. Tiltaket tar høyde for fortetting med bebyggelse og arealutnyttelse som sone B. Da det allerede ligger i definert sone C burde det ikke ha blitt gitt signal om annen utnyttelsesgrad, heller ikke i henhold til ny arealdel eller nasjonale føringer.</p> <p>3. Viser til eksisterende reguleringsplan og anser at bestemmelsene for utforming burde følges iht. eksisterende detaljregulering (1986).</p> <p>4. Presiserer at tiltak medfører en økning i antall boenheter på 600 % (fra 2 til 12 enheter). Mener også at utnyttelsesgrad og antall boenheter ikke er i tråd med eksisterende detaljregulering.</p> <p>5. Mener tiltaket vil sperre alt utsyn mot fjorden. Poengterer at det ikke er presentert spesifikke diagrammer for hver enkelt tilstøtende eiendom, og at det derfor er vanskelig å vurdere</p>	<p>1. Kommuneplanens arealdel åpner for fortetting i sentrale boligområder, og gjeldende plan vurderes ikke i samsvar med dagens krav til tetthet og utnyttingsgrad.</p> <p>2. Kommuneplanens arealdel (KPA) er et viktig element som legges til grunn i detaljplanlegging. Kommunen må imidlertid også forholde seg til nasjonale føringer. Dette gjelder spesielt med tanke på føringer for areal- og transportplanlegging. Fortetting og tilrettelegging for økt bruk av miljøvennlig transport er viktige element, og rådmannen har derfor foreslått at det åpnes for andre krav enn sone C. Siden kommuneplanens arealdel har vært til revidering har det også vært naturlig å se til de nye kravene som kommer, og nå er vedtatt, i ny KPA.</p> <p>3. Tas til orientering.</p> <p>4. Ved fortetting av større eiendommer er det naturlig at det er en betydelig økning i antall enheter. Eksisterende plan legges ikke til grunn ved utarbeidelse av ny plan.</p> <p>5. Ved fortetting er det sjelden at ingen parter blir berørt av tiltaket. Det er samtidig viktig at påvirkningen er akseptabel og at utbygging ikke påvirker</p>

påvirkning på naboeiendommer. Viser også til høydebegrensninger i sone C.

6. Mener utbygger ikke har involvert naboer i tilstrekkelig grad.

7. Mener det framstår som merkelig at det er formålstjenlig å detaljregulering et allerede regulert område for utbygging og fortetting der det i eksisterende reguleringsplan samt arealplan allerede er svært godt og hensiktsmessig regulert. Har en antagelse om at utbygger ikke selv vil være en del av framtidig naboskap og at drivkraften er potensiale for profitt.

8. Opplever uklarhet i hvor mye av egen tomt som reguleres, hvor mye grunn som inngår og hvordan ervervelse av denne grunnen vil foregå.

9. Kan ikke se at det gjennom verken de eksisterende forhold eller gjennom planens beskrivelser lar seg gjøre å ivareta utbygging av veg med formål om å ivareta trafikkikkerhet uten å gjennomføre betydelige inngrep i eksisterende eiendommers opparbeidede arealer. Dette vil med 12 nye boenheter i svært stor grad legge uforholdsmessig stort trykk på området og i svært negativ forstand påvirke trafikkikkerheten. Parkering er i dag en utfordring, og

solforhold og utsikt i urimelig grad.

6. Plan- og bygningslovens krav til medvirkning er oppfylt i planprosessen. Innspill som har kommet fra berørte parter følger saken ved både 1.- og 2.gangsbehandling.

7. Tiltakshaver har mulighet til å omregulere i tråd med eksisterende kommuneplans arealdel.

Rådmannen vurderer ikke tiltakshavers økonomiske gevinster i planprosessen.

8. Rådmannen har lagt til grunn at minst mulig av naboers tomt skal berøres, samtidig som det er viktig å oppnå en så tilfredsstillende løsning som mulig med eksisterende forhold. Enkelte tomter vil bli noe berørt for å gi plass til fortausløsning. Arealet regulert til bolig (gul) i Åslyvegen 1 er for å sikre siktlinje i krysset, eiendommen vil ikke bli berørt ut over dette. Ev. erverv av eiendom må gjennomføres av utbygger/tiltakshaver, og er ikke noe kommunen tar initiativ til.

9. Rådmannen har forsøkt å berøre minst mulig av naboers tomt, samtidig som det er behov for å forbedre trafikkikkerheten langs Lassvebergvegen. Det vil ikke bli optimalt verken med dagens forhold eller denne detaljreguleringen, men trafikkikkerheten vil etter rådmannens vurdering bli forbedret.

	<p>kommer også til å øke med utbygging i det beskrevne omfanget.</p> <p>10. Deltok på befarings med politikere 29.11, og kan ikke se at kommunen har tatt initiativ for befarings av området og gjennomgang av innspillene.</p> <p>11. Anser detaljreguleringen som uakseptabel på svært mange områder.</p> <p>12. Kommunen melder at direkte tilbakemelding ikke vil gis på alle innspill. Anmoder kommunen om å ta direkte kontakt med de mest berørte parter.</p> <p>13. Er legmann, men mener å grunnlag for å hevde at tiltaket blir for voldsomt at det overskrider rimelighetens grenser. Forventer at de innsendte innspillene tas hensyn til av både politiker og sakkyndig. Ønsker at tiltaket reduseres i omfang.</p>	<p>Det er utarbeidet en trafikkikkerhetsanalyse. Som et resultat av analysen endres rekkefølgekravet til å gjelde hele fortauet i planen. Det stilles krav om at fortauet skal bygges ut før boligene kan tas i bruk.. Trafikkikkerheten skal også sikres under anleggsperioden.</p> <p>Det er sikret 2 parkeringsplasser pr. boenhet jf. § 2.2. Flere parkeringsplasser vil ikke være i tråd med de øvrige føringene innenfor areal- og transportplanlegging.</p> <p>10. Rådmannen har ikke blitt kontaktet om befarings, verken 29.11. eller senere.</p> <p>11. Tas til orientering.</p> <p>12. Rådmannen svarer ut alle innspill gjennom denne behandlingen av saken, og har ikke kapasitet til å svare ut enkelte innspill direkte til innspillsgiver. Dette er standard prosedyre i planprosesser.</p> <p>13. Tas til orientering.</p>
<p>Marius Nesser og Solveig Slåttholm, Åslyvegen 2</p>	<p>Mener utbyggingen vil medføres stor økning i trafikken på LBV og Saxe Viks veg. Mener det er nødvendig at øvre del av veien utbedres med fortau før prosjektet får oppstart. Opplever at de mister hele oppkjørselen sin. Ønsker at størrelsen på utbyggingen reduseres.</p>	<p>Det er utarbeidet en trafikkikkerhetsanalyse. Som et resultat av analysen endres rekkefølgekravet til å gjelde hele fortauet i planen. Det stilles krav om at fortauet skal bygges ut før boligene kan tas i bruk. Trafikkikkerheten skal også sikres under</p>

		<p>anleggsperioden, og vises i byggesaken.</p> <p>Angående oppkjørselen til Åslyvegen 2, har planen kun tatt utgangspunkt i eiendomsgrensene.</p> <p>Oppkjørselen er regulert til «Annen veggrunn – grøntareal». Oppkjørselen vil ikke fjernes, den konkrete løsningen vil bli utarbeidet i forbindelse med byggesaken.</p>
<p>Siri Line Hove Ås og Vegard Lyng, Lbv. 18</p>	<p>Ser ikke grunner til at planen skal forholde seg til fortettingssone B, ikke C.</p> <p>Mener den planlagte fortausløsningen ikke nødvendigvis forbedrer trafikksikkerheten i området.</p> <p>Ønsker at antallet enheter reduseres.</p>	<p>Kommuneplanens arealdel (KPA) er et viktigelement som legges til grunn i detaljplanlegging. Kommunen må imidlertid også forholde seg til nasjonale føringer. Dette gjelder spesielt med tanke på føringer for areal- og transportplanlegging.</p> <p>Fortetting og tilrettelegging for økt bruk av miljøvennlig transport er viktige element, og rådmannen har derfor åpnet for andre krav enn sone C.</p> <p>Siden kommuneplanens arealdel har vært til revidering, er det naturlig å se til de nye kravene som kommer, og nå er vedtatt, i ny KPA.</p> <p>Det er utarbeidet en trafikksikkerhetsanalyse. Som et resultat av analysen endres rekkefølgekravet til å gjelde hele fortauet i planen. Det stilles krav om at fortauet skal bygges ut før boligene kan tas i bruk. Trafikksikkerheten skal også ivaretas under anleggsperioden.</p>
<p>Frode Rønsberg, Lbv. 11</p>	<p>Mener at utbyggingen ikke kan tillates innenfor sone B fordi det ikke er adkomst fra hovedveg.</p> <p>Mener etablering av fortau kun vil gi en falsk trygghet, da biler vil kjøre opp på fortauet for å passere hverandre.</p> <p>Ønsker at utbyggingen reduseres for å redusere risikoen knyttet til trafikksikkerhet.</p>	<p>Det er presedens for å akseptere sone B selv uten samleveg eller hovedveg.</p> <p>Etter nasjonale føringer er det avgjørende med høy utnyttelse innenfor sentrale boligområder. Siden kommuneplanens arealdel har vært i revidering de siste årene, har det være naturlig å se til de nye kravene som</p>

		<p>kommer, og nå er vedtatt, i ny KPA.</p> <p>Dagens forhold holder ikke høy trafikksikkerhet, og en fortausløsning kan etter rådmannens vurdering bidra til å forbedre dagens forhold.</p>
<p>Peter Svensson, Lbv. 13B</p>	<p>1. Synes antallet boenheter er for høyt. Mener det er uheldig med den store trafikkøkningen. Viser også til familiebarnehagen som holder til i Lassvebergvegen.</p> <p>2. Er uenig i at kravene for sone B stilles, og ikke sone C. Reagerer på at det kun stilles krav om 50m² uteoppholdsareal pr boenhet.</p> <p>3. Uklart om det tas noe av eiendommen. Forventer at det ikke gjøres inngrep på tomta deres, og at det ikke vil bli vanskeligere å kjøre opp Lassvebergvegen.</p>	<p>1. Det er utarbeidet en trafikksikkerhetsanalyse. Som et resultat av analysen endres rekkefølgekravet til å gjelde hele fortauet i planen. Det stilles krav om at fortauet skal bygges ut før boligene kan tas i bruk. Trafikksikkerheten skal sikres under anleggsperioden..</p> <p>2. Kommuneplanens arealdel (KPA) er et viktigelement som legges til grunn i detaljplanlegging. Kommunen må imidlertid også forholde seg til nasjonale føringer. Dette gjelder spesielt med tanke på føringer for areal- og transportplanlegging. Fortetting og tilrettelegging for økt bruk av miljøvennlig transport er viktige element, og rådmannen har derfor åpnet for andre krav enn sone C. Nasjonale føringer påvirker planer, og kan gi Fylkesmannen eller Fylkeskommunen grunnlag til innsigelse mot f.eks. lav utnyttelsesgrad. Det er derfor viktig for rådmannen å også vektlegge slike føringer, ikke kun kommuneplanens areadel fra 2011.</p> <p>Siden kommuneplanens arealdel har vært til revidering, har det være naturlig å se til de nye kravene som kommer, og nå er vedtatt, i ny KPA. Disse er i større grad i tråd med nasjonale føringer og hensyn.</p> <p>Krav til uteoppholdsareal framgår i § 2.3, uteoppholdsarealet skal være minimum 150m² pr boenhet.</p> <p>3. Planforslaget regulerer kun det som er kommunens</p>

		eiendom eller allerede regulert til vegformål. En liten stripe av Lassvebergvegen 13B er fra tidligere av regulert til veg, dette videreføres.
Bente og Paul Fossum, Åslyvegen 3	Mener antall boenheter må reduseres for å gjenspeile reguleringsplanen fra 1986. Ønsker at bebyggelsen skal reduseres i høyde, slik at utbyggingen ikke skal gi innsyn og tap av utsikt og lys. Bebyggelsen bør derfor legges lenger ned i skråningen og reduseres med en etasje. Vegen bør være bredere og frykter at det vil bli parkert på fortau. Frykter ulykker på strekningen. Mener at kommunen må ta hensyn til naboene.	Tiltakshaver har mulighet til å omregulere i tråd med eksisterende kommuneplans arealdel. Det er utarbeidet en trafikksikkerhetsanalyse. Som et resultat av analysen endres rekkefølgekravet til å gjelde hele fortauet i planen. Det stilles krav om at fortauet skal bygges ut før boligene kan tas i bruk. Trafikksikkerheten skal sikres under anleggsperioden.
Jakob Hæhre Krogsrud og Wenche Falk-Larssen, Lbv 13A	Kopi av innspill fra Lars Strømmen.	Se svar til Lars Strømmen.

Oppfølging av og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling

For mer detaljer og bakgrunn for planarbeidet henvises det til vedlagt planbeskrivelse, samt saksframlegget fra 1.gangsbehandling.

Avrenning mot jernbane

Under høringsperioden tok Bane NOR kontakt og ba om at en bestemmelse knyttet til avrenning mot jernbanen ble tatt inn i planbestemmelsene. Følgende ble foreslått av Bane NOR: «*Vann- og avløpsplan må dokumentere at det planlagte tiltaket ikke fører til økt avrenning mot jernbanen.*»

Trafikksikkerhet

Av høringsinnspillene kom det fram at beboerne var bekymret for trafikksikkerheten langs Lassvebergvegen. Som et resultat av dette ba rådmannen tiltakshaver og forslagsstiller utarbeide et trafikksikkerhetsnotat for vise hvordan trafikksikkerheten ivaretatt i reguleringsplanen.

Trafikksikkerhetsnotatet viser at forholdene er krevende, og belyser problemstillingene. Det er smal veg og lite areal å ta av. Rådmannen ga føring om at tiltak knyttet til trafikksikkerhet i minst mulig grad skulle tas av nabotomter. Planforslaget har i hovedsak forholdt seg til arealer tilhørende kommunen og annet areal allerede regulert til veg.

Trafikknotatet viser også viktigheten av fortauet mellom Åslyvegen og Saxe Viks veg, som i planforslaget ikke inngikk i rekkefølgebestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har rekkefølgekrav på fortausløsningen langs Lassvebergvegen. Dersom kommunen skal bidra inn i opparbeidelse av denne fortausløsningen, vil det kunne ha økonomiske konsekvenser.

Vurdering

Avrenning mot jernbane

Rådmannen anbefaler at bestemmelse foreslått av Bane NOR tas inn

Rådmannen vurderer det som rimelig at tiltak nært jernbanen ikke fører til mer avrenning mot jernbanen.

Trafikksikkerhet

Rådmannen vurderer det som viktig å ivareta trafikksikkerheten. Ved at rådmannen har gitt føringer om at vegløsningen i minst mulig grad skulle berøre naboer, vil også løsningene være begrenset. Rådmannen mener foreslåtte tiltak vil bidra til økt trafikksikkerhet på strekningen.

Som et resultat av høringsuttalelsene og trafikksikkerhetsnotatet mener rådmannen det er viktig å sørge for at de planlagte trafikksikkerhetstiltakene er gjennomført før brukstillatelse gis. Rådmannens innstilling legger derfor til grunn at hele fortauet innenfor planområdet må opparbeides før bygging igangsettes.

Da planforslaget bare delvis er i tråd med gjeldende plan for området, skal forslaget til plan sluttbehandles i kommunestyret, jf. delegasjonsreglementet. Planforslaget er derfor meldt opp til både utvalget for areal og samfunnsplanlegging (ARESAM) og kommunestyret. Vedtaket fra utvalg ARESAM oversendes med saken for kommunestyrebehandling.

Anne Irene Enge
kommunalsjef samfunnsutvikling og
tekniske tjenester

Anna Marie Antonsen
rådgiver arealplan

Dokumentet er elektronisk godkjent og er uten underskrift.