

Plankonsulent  
SH Prosjekt AS

Dokument (type)  
Sammendrag av innspill/merknader

Detaljreguleringsplan etter pbl. § 12-3

# NOTAT

## Sammendrag av innspill

### Varsling av oppstart

Detaljregulering for Gbnr 56/22 Storveien 13 –  
Plan-ID: 3015-20210001

Sist revidert: 23.08.2021 **justert 28.03.2022**

## Sammendrag av innspill til varsel om oppstart med forslagsstillers kommentar

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 09.02.2021. Oppstart av planarbeidet ble varslet den 12.04.21. Varsel ble sendt til naboer, grunneiere, festere og myndigheter i henhold til Plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8. Oppstart ble varslet via annonse i Smaalenene Avis 15.04.21 og publisert på nettsidene til SH Prosjekt AS og Skiptvet kommunes nettsider. Frist for innspill var 12.05.2021.

Under følger et sammendrag av innspillene, og en vurdering av hvordan de vil bli fulgt opp i planarbeidet.

### Innkomne innspill

#### Myndigheter:

- |                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| 1. NVE                              | 05.05.2021 |
| 2. Statsforvalteren i Oslo og Viken | 05.05.2021 |
| 3. Viken Fylkeskommune              | 07.05.2021 |
| 4. Statens vegvesen                 | 10.05.2021 |

#### Privatpersoner, foreninger oa.:

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| 1. Sameiet Finlandsveien 1 | 28.04.2021 |
|----------------------------|------------|

## Innspill fra myndigheter

### a. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 05.05.2021

- Pågående klimaendringer vil øke risikoen for flom, erosjon, skred og overvann. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.
- Mer utbygging gir økt andel tette flater, som bidrar til raskere avrenning og større mengder overvann. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning.
- Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet.
- Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.
- Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev.
- Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

- Geotekniske undersøkelser vil bli utført tidlig i planprosessen og en geoteknisk rapport vil inngå i grunnlagsmaterialet til planforslaget.

- b. Det vil bli utarbeidet både landskapsplan/utomhusplan og overvannshåndteringsplan. Overvannshåndtering vil bli planlagt ut fra gjeldende lokale retningslinjer/forskrifter.
- c. Tas til etterretning.
- d. Tas til etterretning.
- e. Det vil ikke være behov for vurdering av konsesjonsplikt for vassdrag i denne planen.
- f. Tas til etterretning.

**b. Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 05.05.2021**

- a. Det er viktig at støy fra fylkesveien blir utredet når det planlegges for boligformål, og viser til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og tilhørende veileder.
- b. Dersom det planlegges for avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle leiligheter får en stille side og at flest mulig oppholdsrom og særlig soverom legges slik at de får vinduer som kan åpnes mot en fasade med støy under anbefalte grenseverdier.
- c. At utearealene ikke får støy over anbefalte grenseverdier, er en forutsetning.
- d. Det kan bli vedtatt en revidert versjon av T-1442 i løpet av planprosessen.
- e. Føringerne i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.
- f. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyl med kortere varighet enn 3 timer.
- g. Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:
  - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
  - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
  - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

*Forslagsstillers kommentar:*

- a. Det vil bli gjennomført støykartlegging og T-1442/2021 vil bli fulgt opp i plan og byggesak
- b. Dette vil bli ivaretatt.
- c. Dette vil bli ivaretatt.
- d. Tas til etterretning, T-1442/2021 ble vedtatt før planforslaget ble ferdig utarbeidet.
- e. Tas til etterretning og forsøkes fulgt opp med blågrønne løsninger så langt det er mulig for denne type prosjekt.
- f. Klimaprofilen for Østfold/Indre Østfold vil bli fulgt opp i overvannsberegninger/overvannsplan.
- g. Nevnte retningslinjer vil tas med i planarbeidet.

**c. Viken fylkeskommune, datert 07.05.2021**

- a. Fylkesplanen «Østfold mot 2050» ligger til grunn for vår uttalelse. Planen gjelder inntil det er vedtatt en felles plan for Viken fylkeskommune.
- b. Tiltak innenfor planområdet bør bidra til å styrke sentrum av Meieribyen, samtidig som det legges til rette for gode boligområder.
- c. Vi vil anbefale at det utarbeides illustrasjoner med maksimum utbygging som viser forholdet til boligene og gateløpet langs Storveien. I tillegg bør det lages sol- og skyggediagram.

- d. Det bør stilles krav til at bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal gis en plassering, utforming, detaljering og materialbruk som medvirker til at planområdet fremstår med høye visuelle og fysiske kvaliteter. Både bebyggelsens høyde, oppdeling og sprang i fasadene er viktig for hvordan området framstår, spesielt i forhold til eneboligene. Boligene bør ha varierende størrelser for å ivareta ulike familiesammensetninger og størrelser.
- e. Vi anbefaler at estetisk utforming av bebyggelse og utearealer vektlegges, slik at dette prosjektet kan danne grunnlag for en positiv utvikling av områder. Vi viser til estetikkveileder for Østfold fylke, som ligger på vår hjemmeside: [https://viken.no/\\_f/p1/i25018384-bff3-484d-8ebc8f1962feacd8/estetikkveileder-for-ostfold.pdf](https://viken.no/_f/p1/i25018384-bff3-484d-8ebc8f1962feacd8/estetikkveileder-for-ostfold.pdf).
- f. På generelt grunnlag anbefaler vi at det tilrettelegges for medvirkning tidlig i prosessen, og at det anvendes ulike metoder og fora.
- g. Planen må redegjøre for hvordan kravene til minste uteoppholdsareal og lekeareal videreføres fra sentrumsplanen. Størrelse, type, terreng og sol/klimatiske forhold bør framgå av plandokumentene ved offentlig ettersyn.
- h. Vi ser i flere saker vi får inn at det argumenteres med at det bare er planlagt for eldre beboere og at det ikke er behov for lekeareal. Vi vil derfor legge vekt på at det må planlegges for alle. Uteareal er viktig for fysisk og psykisk helse, samtidig som lekeareal også er viktig for at de yngre generasjonene skal besøke sine eldre. Vi viser ellers til Miljøverndepartementets temaveileder Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven (T-1513) som finnes på departementets nettside [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no). En utomhusplan vil kunne illustrere hvordan bl.a. grønnsstruktur, fellesområder og lekearealer er ivaretatt i planen og hvilken utforming disse er tiltenkt.
- i. Avhengig av detaljeringsgrad bør en utomhusplan vise terrenginngrep, beplantning, lekeplasser, møblering av fellesarealer, oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler, interne stier og gang-/ sykkelvei, samt avkjørsler til offentlig vei.
- j. Vi minner om at kommunen etter plan- og bygningslovens §3-3 skal ha en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. De/den kommunen gir dette ansvaret skal gis anledning til å medvirke i planprosessen, og deres bidrag må dokumenteres i plandokumentene. Barnas talsperson skal være barnas representant i det faste utvalget for plansaker.
- k. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket. Vi anbefaler derfor at dette er prioritert og synliggjort ved offentlig ettersyn. Vi viser til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det må vurderes hvordan balkonger skal medregnes i uteoppholdsarealet.
- l. Behov for innglassing for å skjerme for støy må vurderes opp mot om det fortsatt skal kunne medregnes som uteoppholdsareal. Vi ber derfor om en grundig synliggjøring av planlagt uteoppholdsareal og spesielt lekeareal.
- m. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: *Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.*
- n. Ifølge planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet planlegges det for fremtidig biladkomst til parkeringskjeller fra kommunal vei Finlandsveien. Det må i planforslaget redegjøres nærmere for trafikkgenerering til/fra området. Det bør gis en omtale av trafikkavviklingen i krysset med fv. 115 Storveien og hvordan trafikken forventes å fordele seg på overordnet veinett. Det må også vises hvordan planen på best mulig vis kan sikre et sammenhengende, funksjonelt og trafiksikkert veinett for gående, syklende og kollektivreisende til/fra området.

- o. I planavgrensningen er deler av fv. 115 Storveien inkludert. Dersom det skal gjøres tiltak på fylkesveinettet må det tas inn en planbestemmelse om at Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle slike tiltak før gjennomføring.
- p. Utforming av tiltak gjøres i henhold til Statens vegvesens håndbøker. Det skal også lages en teknisk plan som grunnlag for plankartet som viser de regulerte tiltakene. Viken fylkeskommune skal ha teknisk plan til gjennomsyn før endelig planvedtak. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag legges til grunn for den tekniske planen. Teknisk plan tilpasses prosjektets størrelse og vanskelighetsgrad, men skal i hovedsak inneholde alle tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendig for å dokumentere at tiltaket er gjennomførbart og at det er avsatt tilstrekkelig areal i plankartet. Teknisk plan må lages av noen med veiteknisk kompetanse.
- q. Reguleringsplanen må angi byggegrense mot fv. 115 Storveien. Gjeldende byggegrense er fastsatt i Sentrumsplan for Skiptvet kommune og er satt til 20 meter fra midtlinjen av fv. 115. Byggegrensen må både inngå i bestemmelsene til planen og tegnes inn i plankartet. Grensen settes til minimum 15 meter fra midtlinjen av fylkesveien, tilsvarende som i «Reguleringsplan for Europris Skiptvet». Vi minner spesielt om at plasser for fast parkering og interne veier rammes av byggegrensebestemmelsene.
- r. Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra fv. 115 Storveien. Vi forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for planarbeidet. Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivåer fra fylkesveien må sikres gjennom bestemmelser til planen. Det er viktig at planprosessen vektlegger gode løsninger, hvor boenhetene og utendørs oppholdsområder i størst mulig grad skjermes mot støy.
- s. Det bør tas inn en planbestemmelse som stiller et maksimumskrav til antall parkeringsplasser for bil. Vi mener også det bør tilrettelegges for lading av elbil. Vi mener det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkingsplasser i planen. Bestemmelsene bør også stille krav til kvaliteten på sykkelparkeringen. Plassene bør etableres under tak med låsemulighet i nærhet til inngangspartiene.
- t. De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen, spesielt med tanke på kvikkleire. Risiko for overvann ved store nedbørsmengder må vurderes, og planen må utformes slik at skade så langt det er mulig unngås. Det bør vurderes overvannshåndtering innenfor planområdet. I dag ligger planområdet litt lavere enn terrenget rundt og kan få tilsig.
- u. Universell utforming og reguleringsbestemmelser: Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder.
- v. Viken fylkeskommune oppfordrer til at alle prosjekter planlegges, bygges og driftes med særlig vekt på klimavennlige løsninger både når det gjelder materialer og arealeffektivitet, men også gjerne tiltak utover dette.
- w. Det må være samsvar mellom plankart, bestemmelser og beskrivelse, jf. kartforskriften.

*Forslagsstillers kommentar:*

- a. Tas til etterretning.
- b. Tas til etterretning.
- c. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser nær/fjern-virkning og det er utarbeidet sol/skyggediagrammer. Dette er omtalt i planbeskrivelsen og samlet i en separat fagrapport.
- d. Dette er fulgt opp i arkitektarbeidet og sikret i bestemmelsene.
- e. Tas til etterretning.
- f. Planarbeidet følger Kap. 12 i Pbl. og FOR-2017-12-08-1950 *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*. Det legges opp til merinformasjon også ved hjelp av lokalavis. Covid-19 har gitt begrensninger mht medvirkningsfora/metoder.

Vår vurdering er at medvirkning er godt ivaretatt sett i lys av reguleringsplanens omfang og størrelse.

- g. Denne informasjonen vil gjøres tydelig og tilgjengelig i plandokumentene med vedlegg.
- h. Høy utnyttelse i sentrumsområder er i konflikt til store lekearealer. Kravene til uteoppholdsarealer og lekearealer i kommuneplanen vil bli fulgt opp i planen og sikret i plankart og bestemmelser. Det er planlagt gode utearealer med kvalitet, der behovet til de minste barna er vektlagt for utforming av uteområder innenfor planområdet.
- i. Tas til etterretning og følges opp i utomhusplan for arealet.
- j. Dette vil være kommunens ansvar å ivareta.
- k. Opparbeidelse av lekearealer og øvrig uteoppholdsareal er sikret i rekkefølgebestemmelsene.
- l. Vurderinger mht. støy og innglassing som eventuelt avbøtende tiltak og en vurdering av innglassingens virkning på uteoppholdsarealets størrelse er inkludert i fagrapport om støy og/eller planbeskrivelsen.
- m. Likelydende bestemmelse er inkludert i forslag til planbestemmelser.
- n. Tas til etterretning, se for øvrig forslagsstillers kommentarer til innspillet fra SVV.
- o. Tas til etterretning og følges opp i trafikkanalyse og veiplanlegging.
- p. Dette er inkludert i planens bestemmelser.
- q. Tas til etterretning (se for øvrig også forslagsstillers kommentarer til lignende innspill fra SVV). Byggegrense på 15 meter er satt i samråd med kommunen og i tråd med Europris-reguleringen. Byggegrensen er sikret i plankart og bestemmelser.
- r. Tas til etterretning. Ny versjon av T-1442 er vedtatt i 2021. Se også svar om støy i forslagsstillers kommentarer til innspillet fra SVV.
- s. Sentrumsplanen for Skiptvet sentrum er fulgt opp mht utforming av parkeringsarealer. Lademuligheter for el-bil og el-sykkel er sikret i planens bestemmelser. Se for øvrig også forslagsstillers kommentarer til lignende innspill fra SVV.
- t. Det er foretatt geotekniske vurderinger og funnene er sammenfattet i en geoteknisk rapport som inngår i grunnlagsmaterialet til planen.
- u. Tas til etterretning.
- v. Tas til etterretning.
- w. Tas til etterretning.

**d. Statens vegvesen, datert 10.05.2021**

- a. Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum og bussholdeplasser gjør at vi oppfordrer til høy utnyttelse av arealet.
- b. I varslingsbrevet er det angitt at det planlegges to nye boligbygg med til sammen 22—25 boenheter, mens det i planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er angitt 10—12 boenheter.
- c. Det er viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering. Det bør tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nær inngangspartiet, krav til tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også

tilrettelegges for lading av el-sykler, jf. kommuneplanens arealdel bestemmelse § 510 – rekkefølgekrav.

- d. Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Der en snarveg er hovedløsning, må denne ha universell utforming. Vi anbefaler at tiltakskatalogen for transport og miljø benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for sykkel og gange.
- e. Reguleringsplanen må redegjøre for, og vise hvordan, universell utforming ivaretas. For eksempel skal transportsystemet være universelt utformet.
- f. Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene. Det er behov for å utrede luftkvaliteten når det er snakk om å bygge følsom bebyggelse nær trafikkerte veier. Utredningen skal vise hvordan luftforurensningen i planområdet er for dagens situasjon, med utbredelse av røde og gule soner for PM10 og NO2 i henhold til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. Det bør også komme frem hvordan planlagt bebyggelse blir liggende i forhold til de beregnede luftsonene. Utredningen skal tilsvarende vise hvordan luftforurensningen vil være i framtidig situasjon (framskrevet trafikk 10-20 år fram i tid) og hvordan ny planlagt bebyggelse blir liggende i forhold til gule/røde soner. Utredningen bør også knyttes opp mot grenseverdiene i forurensningsforskriften, som er juridisk bindende. Utredningen skal foreslå avbøtende tiltak dersom ny bebyggelse vil ligge i områder med høye verdier. En faglig utredning må inneholde dokumentasjon av beregningsverktøy/metode, inngangsdata og usikkerheter.
- g. Byggene må prosjekteres og planlegges slik at tilfredsstillende luftkvalitet oppnås, spesielt gjelder dette uteoppholdsarealene. Det må legges vekt på godt inneklima for å redusere den totale belastningen. Friskluftinntak bør vende bort fra veg.
- h. Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel (vedtatt 23.09.2019) – bestemmelse § 519 om parkering.
- i. Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.
- j. Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og veileder M128/2014, jf. også kommuneplanens arealdel (vedtatt 23.09.2019) – bestemmelsene § 402 og 403 om støysoner og bestemmelsene § 532, 533 og 534 om støy.
- k. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.
- l. Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler.
- m. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

- n. Barn og unge er dagens og framtidens trafikanter, og dette må det tas hensyn til også i overordnede planer.
- o. Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100. Veg- og gateutforming, kapittel E.1. Vi viser også til Skiptvet kommunens arealplan (vedtatt 23.09.2019), bestemmelse § 601 om avkjørsler.
- p. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se for eksempel kapittel E.1.1.5 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringsone H140). I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.
- q. Det bør gjennomføres en enkel trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet 6 og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

*Forslagsstillers kommentar:*

- a. Det legges opp til høy arealutnyttelse i tråd med fortettingsmålsetting i sentrumsområder. Samtidig setter følgende begrensninger for utnyttelsen: Støyforhold, hensyn til fylkesvei (byggegrense), manøvreringsrom, krav til utearealer, solforhold, hensyn til omkringliggende bebyggelse.
- b. Grunnen til at det ikke er samsvar mellom planinitiativ og varslingsdokument er at det i utgangspunktet var foreslått å regulere kun byggetrinn 1 og tilpasse dette til eksisterende bebyggelse. I oppstartsmøtet foreslo kommunen at det ville være bedre å regulere byggetrinn 1 og 2 samtidig, selv om byggetrinn 2 vil komme senere. Planen er derfor utvidet til to byggetrinn for en samlet plan for fortettingen av tomten. Byggetrinn 2 vil innebære rivning av eksisterende bebyggelse og etablering av nytt leilighetsbygg. Dette vil være noe frem i tid da eksisterende bebyggelse er i god stand og bør utnyttes videre i noe tid før det erstattes med ny bygningsmasse.
- c. Sykkelparkering vil ivaretas iht. krav om sykkelparkering i kommuneplan og sikres i bestemmelsene. Det vil etableres sykkelparkering i kjeller med lademulighet for el-sykkel samt sykkelparkering på terreng.
- d. Dette er tatt med i vurderinger om planområdets utforming og fulgt opp videre i planprosessen.
- e. UU-krav vil bli ivaretatt i planen og sikres i bestemmelser.
- f. Temaet vil bli fulgt opp i det videre planarbeidet.
- g. Følges opp i planarbeidet og videre i byggesaksdel.
- h. Det planlegges parkering i kjeller samt besøksplasser/HC på bakkeplan. Parkering planlegges iht. kommuneplanens bestemmelser.
- i. Slik informasjon er inkludert i planbeskrivelsen.
- j. Temaet er fulgt opp i planarbeidet og arealet er utformet i tråd med anbefalingene i ekstern fagrappport om støy.
- k. Tas til etterretning og følges opp i planbestemmelsene med ny versjon T-1442/2021.
- l. Håndbøkene vil bli benyttet i prosjektering av vei og kryssløsninger. Dersom håndbøkene er i motstrid til kommunale veinormer vil det være nødvendig å fravike én av dem eller finne en mellomløsning mellom begge. Dette vil kreve dialog mellom trafikkonsulent, plankonsulent, kommune og SVV slik at løsningen er omforent når planforslaget sendes inn.
- m. Tas til etterretning og er fulgt opp i planarbeidet. Lekeplasser er planlagt mellom bygg og ligger skjernet fra kjørearealer.



- n. Skolevei, trafikkikkerhet for barn og unge i og langs planområdet er beskrevet i plandokumentene.
- o. Tas til etterretning, se også punkt l.
- p. Siktkrav er ivaretatt i plankart og bestemmelser.
- q. Det er utarbeidet en trafikkanalyse/trafikkrapport.

Innspill fra private og foreninger

**1. Sameiet Finlandsveien 1, datert 28.12.2021**

- a. Fremmer ønske om at det laveste bygget kommer i 1. byggetrinn.
- b. Foreslår at byggene bør legges så nær Storveien og Brekkeveien som mulig med tanke på solforhold.
- c. Foreslår at lekeplassen legges mot Finlandsveien 1.
- d. Ønsker at det høyeste bygget legges nærmest Storveien.
- e. Sameiet Finlandsveien 1 ønsker å få oversendt tegninger som viser hvor byggene skal plasseres på tomten så snart dette er klart.

*Forslagsstillers kommentar:*

- a. Forslagsstiller tar med innspillene videre inn i arbeidet med utformingen av tomten. Plassering av bygg, uteområder mv. må følge opp krav i kommuneplan og krav fra overordnede myndigheter f. eks. når det gjelder byggegrenser mot vei, kvalitet på uteområdene (solforhold, topografi) og må tilpasses adkomstløsninger, universell utforming og annet. Området vil gis den best mulige utformingen med tanke på både fremtidige beboere og omkringliggende bebyggelse/naboer.
- b. Situasjonsskart, utomhusplan mv. vil være inkludert i planforslaget. Når planforslaget er klart, vil det legges på høring og alle berørte inkludert naboer vil få planforslaget tilsendt med mulighet til å sende høringsuttalelse(r).