

MAL Skjem merknader OPPSTART

MERKNADSSKJEMA – MERKNADER OG UTTALELSER -

Plannavn	Områdeplan Li
Plan ID	179
Saksnummer	16/02983
Utarbeidet av	Planavdelingen Nittedal kommune
Datert/Revidert	24.04.2019

Avsender	Hovedpunkt i merknad / uttalelse	Forslagsstillers kommentar
ROAF, datert 03.11.2016	Forutsetter at det fremtidige tiltaket ikke vil være til hinder for renovasjon hos eksisterende abonnenter i det berørte området.	Tatt til orientering
Statens vegvesen, datert 09.11.2016	<p>Fv. 401 har en gjennomsnittlig trafikkmengde på ca. 3200 kjt/døgn og fartsgrensen på strekningen langs planområdet er 50 km/t. Det er ikke anlagt gang- og sykkelveg på fylkesvegstrekningen langs planområdet, men det er tilrettelagt kryssing av fylkesvegen via kulvert og bakenforliggende gangveg som vurderes å være tilstrekkelig.</p> <p>Byggegrense langs fv. 401, Kirkeveien, er hjemlet i kommuneplan for Nittedal 2015-2027. For å sikre de hensyn som byggegrensen skal ivareta forutsetter vi at byggegrensen på 20 m langs fv. 401 videreføres. Vi gjør oppmerksom på at byggegrensebestemmelsene også gjelder for parkering. Statens vegvesen anbefaler at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, gjøres bindende for planområdet.</p> <p>Det er viktig at de trafikale konsekvensene av bygging av ny skole og flerbrukshall mv. utredes, og avhengig av størrelsen på de ulike tiltakene må det tas stilling til trafiksikkerhetstiltak, kryssløsninger, mv. som det er nødvendig å gjennomføre i forbindelse med den planlagte utbyggingen.</p> <p>Statens vegvesen anbefaler at det utarbeides en tydelig parkeringsstrategi innenfor planområdet og at det fastsettes parkeringsbestemmelser som er restriktive. Vi mener at en begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Statens vegvesen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering, fortrinnsvis under tak og i tilknytning til hovedinngangen(e).</p>	<p>Byggegrenser mot fylkesvei er tegnet inn på plankartet.</p> <p>Planbestemmelsene sikrer støyskjerming i tråd med veielder T-1442.</p> <p>Krav til sykkelparkering i planbestemmelsene.</p>

<p>Gjelleråsen Idrettsforening, datert 07.11.2016</p>	<p>Veien inn til skolen går for tett inntil klubbhuset som skaper farlige situasjoner. Farlig gangvei for gående fra skole til undergangen, dette gjelder spesielt når elevene kommer fra skolen. Parkeringsplass helt inntil skolen som skaper mertrafikk inn på området og bør unngås. Ikke tilstrekkelig med p-plasser ved større arrangement. Dagens p-plasser er for tett opp til aktivitetsområdene, og det er ikke tilstrekkelig med lademuligheter for el-biler.</p> <p>Både svømme og idrettshall er over 40 år og må i løpet av noen år erstattes med nye haller. Å sannere for deretter bygge nytt vil ta ca. 3 år og LI ungdomsskole kan ikke være uten idrett/svømme hall i 3 år. Areal for ny idrett/svømmehall må derfor etableres. Å etablere ny svømme- og idrettshall i en skråning bestående av leirmasse med en fylkesvei rett over, mener vi er helt urealistisk. Gjelleråsen IF må utvide sitt klubbhus med ca. 1000 m for å dekke sitt behov. Her inngår styrketreningsrom, økt garderobekapasitet og kontorplasser.</p> <p>Har kommet med et forslag til plankart for hvordan de nevnte utfordringer kan løses.</p>	<p>Har flyttet slipp/hentsonen ytterst i planområdet, der hvor mankjører inn i planområdet. På den måten hindrer man mye trafikk å kjøre helt inn til skolen. Dette gjelder også busser. Har lagt inn noe utvidelse av parkeringskapasiteten, men ved store arrangementer kan det fortsatt være for lav parkeringsdekning og andre parkeringsplasser må tas i bruk.</p> <p>Det legges ikke opptil ny hall innenfor planområdet, ny hall i søndre del av Nittedal blir på Slattum.</p> <p>Utvidelse av klubbhuset er lagt inn i planbestemmelsene.</p>
<p>Hafslund Nett, datert 18.11.2016</p>	<p>Hafslund nett har elektriske anlegg i planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.</p> <p>HN har tre nettstasjoner innenfor planområdet. En frittliggende nettstasjon og to etablert i egne rom i bygg. For å sikre strøm til ny bebyggelse, vil det sannsynligvis bli behov for å sette av arealer til å etablere ny(e) nettstasjon(er) innenfor planavgrensningen. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.</p> <p>Dersom områdereguleringen stiller krav om detaljregulering, ber nettselskapet om at følgende presiseres i reguleringsbestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner. 	<p>Tatt til orientering.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. • Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. 	
<p>Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, datert 16.11.2016</p>	<p>I forbindelse med en eventuell utbygging anser brannvesenet det som viktig at krav gitt i Byggteknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivaretatt. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning, og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs. Ved etablering av nye brannvannuttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og at det stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene: “Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.”</p> <p>Til all bebyggelse bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy.</p> <p>Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht. byggtknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggtknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. • Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. PBL. 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggtknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer 	<p>Lagt inn krav i planbestemmelsene</p>

<p>NVE, datert 17.11.2016</p>	<p>Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (PBL) og byggt teknisk forskrift (TEK 10 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplanar beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.</p>	<p>Krav i planbestemmelsene om geologiske og geotekniske undersøkelser før det kan iverksettes tiltak. Krav om overvannshåndtering har krav om klimafaktor.</p>
<p>Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 17.11.2016</p>	<p>Kommunen må nøye vurdere om reguleringen krever konsekvensutredning, ut fra omfang på utbygging og reguleringsformålet til tjenesteyting/skole. Deler av området har hensynssone ras- og skredfare i kommuneplanen. Fylkesmannen forventer at kommunen foretar en nøye vurdering ut fra lokale forhold, etter reglene i plan- og bygningsloven og kravene i byggt teknisk forskrift, Tek10, herunder vurdering av kvikkleirefare og kravene til områdestabilitet og sikker byggegrunn.</p> <p>AR5 kart viser ett mindre jordbruksareal på ca. 3,3 dekar i planområdet, og matjordressursene kan vurderes tilført andre jordbruksarealer.</p> <p>Parkeringsnormer utgjør et effektivt virkemiddel for å påvirke valg av transportmiddel. Kommunen bør sette reguleringsbestemmelser som fastsetter restriktive maksimumsnormer for oppføring av parkeringsplasser, som kan bidra til å bremse veksten i biltrafikk, i tråd med nasjonale klimamål. I Naturbase er det registrert en forekomst av naturtypene rik edellauvskog med B-verdi, gammel barskog med C-verdi og naturbeitemark med C-verdi. Fylkesmannen minner om at kommunen skal gjøre en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.</p>	<p>Krav om geologiske og geotekniske undersøkelser før det kan iverksettes tiltak.</p> <p>Det settes krav om parkering og krav om sykkelparkering. De registrerte naturtypene bli regulert til naturormåde med tilhørende bestemmelser, som sikre at det kun er tillatt med skjøtselstiltak innenfor naturtypene.</p>

<p>Nedre Romerike vannverk/Nedre Romerike avløpsselskap, datert 17.11.2016</p>	<p>NRV har hovedvannledning Ø500 støpejern gjennom området, samt noen vannkummer. Kartene viser også ca.-plassering høyspentkabel lagt i 2007, nær vår vannledning. 4 stk borehull for jordvarme er også vist på kartene. Ber om å bli kontaktet nærmere dersom det planlegges noe arbeid nær vannledningen eller våre kummer merket K422 - K425. Normalt er det 4 meter til hver side av ledningen som det ikke kan gjøres noe tiltak.</p>	<p>Krav om minst 4 meter ligger i planbestemmelsene.</p>
<p>Kaya Grjøtheim og Tor Øyvind Selås, epost, datert 16.11.2016</p>	<p>Vi er positive til at det er vedtatt områderegulering for Li og ønsker å komme med flere innspill til planen da vi aldri tidligere har vært involvert i noen prosesser rundt utviklingen av vårt nabolag, men daglig blir berørt av de mange tiltakene som har blitt etablert her siden 2005.</p> <p>Vi mener det er svært viktig at det i arbeidet med reguleringsplanen tas tak i de utfordringene som er skapt på 5/9 de siste 11 årene med hensyn til støy, trafikk, og manglende helhetlig planlegging. Reguleringsplanen må legge til rette for gode helhetlige løsninger mht støy, trafikk, naturmangfold, bidra til grønne områder og randsoner, som også kan fungere som støyskjermer og infiltrasjonsmagasiner for overvann, og skape trivsel for barn og unge. Det må legges til rette for adskilte gangveier hvor kjøring forhindres. Det må tydeliggjøres hvor parkering er tillatt og ikke. Det må tilrettelegges for økt bruk av sykkel, også el-sykkel. Det er pr. i dag ikke et eneste sykkelstativ tilknyttet idrettsanlegget som er etablert for barn og unge. Området har etter vårt skjønn vært preget av "fri flyt" de siste 11 årene uten at noen begrensninger eller reguleringer er gjennomført. Vi forventer at reguleringsplanarbeidet bidrar til at Li området blir et godt og trivelig sted å være både for brukere av anleggene, og oss som naboer. Har tegnet en skisse som forslag til områdeplanen og hvordan ting kan løses.</p>	<p>Planforslaget legger opp til en helhetlig og styrt utvikling av Li-området. Dagens gangveier bli regulert, og disse er det naturlig nok ikke tillatt å kjøre. Slipp- og hentesonen blir flyttet ytterst i planområdet, slik at man slipper å kjøre helt inn til skolen for å slippe av eller hente. Dette gjelder også busser. Dette er de viktigste trafiksikkerhetstiltakene innenfor planområdet.</p> <p>Det stilles ikke krav til støyskjemring pga, økonomisk konsekvens, presedensvirkning mm.</p>

<p>Ida Grjotheim på vegne av Kaya Grjotheim og Tor Øyvind Selås, epost , datert 07.05.2017</p>	<p>En grundigere forankring forut for oppstart av områdereguleringen kunne ha tydeliggjort formålet og problemstillingen knyttet til krav om konsekvensutredning. Dette ville etter all sannsynlighet gitt en klarere tilbakemelding på hvilke temaer som burde vært utredet ifm planarbeidet fordi formålet og omfanget av planen ville blitt tatt opp til drøfting. Vår tolkning er at områdeplanen burde blitt konsekvensutredet. Det er flere grunner til dette, men en viktig årsak er at idrettsanlegget på Li er avsatt til grønnstruktur – underformål friområde. Området er å anse som bebygd. Ifm områdereguleringen er det derfor naturlig å anta at formålet der GIF-huset og kunstgressbanene er anlagt bør avsettes til bebyggelse og anlegg – underformål idrettsanlegg. Dette vil i så fall være i strid med kommuneplanens arealdel og skal av den grunn iht Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 3 bokstav a underlegges vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.</p> <p>Eiendommen gbnr 7/10 er avsatt til nåværende boligområde i kommuneplanens arealdel 2016-2027. Ettersom naboeiendommene på Li er svært intensivt utnyttet de siste 12 årene ser vi det som naturlig å starte prosessen med å utvikle egen eiendom i overenstemmelse med kommuneplanen. I tillegg til at en såpass usikker arealdisponering av omkringliggende områder gjør at det er ønskelig å se på utvikling av egen eiendom. Bakgrunnen er at man blant annet vil ha muligheten til å skjerme seg fra den etablerte og fremtidige bruken av Li-området. Foreslår utnyttelsesgrad på inntil 40 % og gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng inntil 10 m og mulig adkomst fra Birkelundveien på to steder.</p> <p>Parkeringsdekningen må være enhetlig for området. I dag disponeres store deler av området til fri parkering. Vi forutsetter at kommunen ser på dette ifm områdereguleringen og følger opp regionale myndigheters forventninger om å begrense lokalt transportbehov slik at reiser i betydelig større grad skal skje til fots, sykkel eller ved bruk av kollektive reisemiddel.</p> <p>Vi er kjent med at kommunen tenker å gjennomføre grunnundersøkelser i området. Med kunnskap om potensielle forekomster av kvikkleire i tilknytning til Nitelva, ber vi om at hele arealet avsatt til bebyggelsesformål vurderes samlet. Ettersom kommunen planlegger geotekniske grunnundersøkelser innenfor planområdet, er det vesentlig at områdestabiliteten for området som helhet vurderes gjennom kommunens prosess.</p>	<p>I kommuneplanens arealdel er skoleområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, boligeiendommene gbnr. 7/10 og 7/70 er avsatt til boligbebyggelse, næringseiendommene er avsatt til næringsbebyggelse. Det resterende arealet er avsatt til friområde, dette inkluderer også idrettsanlegget. I forslaget til ny kommuneplan er idrettsområdet avsatt til idrettsanlegg. Bruken av areal har vært til idrett og skole siden 1970-tallet.</p> <p>Det legges til rette for en utvikling av deler av eiendommen med BYA=40 %.</p> <p>Det er gjennomført noen geologiske undersøkelser, men det er krav i planbestemmelsene at det må undersøkes nærmere før det kan gis tillatelse til tiltak.</p>
--	---	---

<p>Kaya Grjøtheim og Tor Øyvind Selås, datert 09.04.2019. Innsippet er sendt i forbindelse med 1.gangsbehandling og etter at plandokumentene ble offentlige.</p>	<p>Har 5 viktige punkter som innspill til områdeplanen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uteområdet ved eksisterende bolig på gbnr. 7/10 må skjermes for impullstøy fra kunstgressbaner og nærmiljøanlegg. Ønsker jordvoll med støygjerde langs nordsiden av kunstgressbanen. Denne kan også fungere som skjerming og depot av snø og granulat. Ønsker også støyskjerming gjennom jordvoll med beplantning parallelt med Birkelundveien nord for nærmiljøanleggene. 2. Ønsker likebehandling med BKB_1 og utnyttelse for konsentrert bebyggelse med maksimum BYA = 40 %. 3. Byggehøyder innen området BKS bør likebehandles med BKB_1 og ha gesimshøyde inntil 9 m og mønehøyde inntil 11 m. 4. Ønsker at eksisterende avkjørsler unntatt den som er ulovlig etablert inn på idrettsplass sør før Birkelundveien) tegnes inn på plankartet. 5. Ber om at gangveien fra Slattumbrua inn på Li området forlenges parallelt med Birkelundveien inn til GIF huset. 	<p>Støyskjerming av idrettsanlegget er problematisk av flere grunner. Kostnadene er store og usikre og i den økonomiske situasjonen er i, kan ikke rådmannen gå inn for en sånn løsning. Presedensvirkning for andre idrettsanlegg i kommunen. Vanskelig å sette et slikt krav med rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Etter vedtaket i FSK er det nå satt BYA = 40 % på deler av eiendom gbnr.7/10, tunet er holdt utenfor denne utviklingssonen.</p> <p>Høyden innenfor felt BKB_1 er satt høyere for at det skal kunne etableres næringsareal i første etasje. Høyden i BKB_1 tilsvarer 3 boligetasjer, høyden i felt BKS tilsvarer 2 boligetasjer. Høyden er satt noe høyere i BKB_1 grunnet at dette er transformasjonsområdet, og hvis det skal være realisme i et slikt prosjekt må det en viss utnyttelse til. Arealet er i tillegg bebygd med næringsbygg av forskjellige typer, og tåler en noe høyere utnyttelse enn gbnr.7/10 som er et eldre småbruk.</p>
<p>Felix arkitekter AS, datert 28.11.2016</p>	<p>Gjelder eiendommene Tyriveien 5, 7 og 9, et areal vest for Tyriveien 9, og Birkelundveien 64 og 66. Ønsker å omregulere næringseiendommene til boligbebyggelse. Kapasitetsvurderingen er basert på en tomteutnyttelse på ca. 40 % BYA, med fra 4 til 5 etasjer. Beregnet tomteutnyttelse i BRA er ca. 110 %. I skissen har vi lagt til grunn ca. 40 m² uteoppholdsareal pr. bolig, inkludert balkonger og takterrasser. Det er forutsatt kjellerparkering med heistilgang fra alle boliger, og en parkeringsdekning på ca. 1,0-1,2 bilplass pr. bolig. Terrenget byr på utfordringer. Tyriveien er relativt bratt, og tomtene på nedsiden av denne er avtrappet med separate avkjøringer. Terrenget stiger ytterligere bratt opp sydvest for nr. 9. Bebyggelsen foreslås avtrappet ned mot idrettsplassen. Takterrasser.</p>	<p>Næringseiendommene reguleres tilkombinert bebyggelse og anlegg bolig/næring, med en utnyttelse BYA=40 %, med høydebestemmelser som tilsvarer 3 boligetasjer.</p>

<p>FRINI, datert 18.11.2016</p>	<p>For å tilrettelegge for gående og syklende er det viktig å skille mot kjørende trafikk. Gang og sykkelveier må også skiltes og merkes, slik at det er enkelt å finne fram. Gang- og sykkelveier må legges der det er naturlig å ferdes, det vil vanligvis si korteste vei. Tilrettelegging for kjørende må tilpasses dette. Politiet, Trygg trafikk, Nittedal kommune og Turkameratene Nittedal Turlag har i partnerskapet Trygg skolevei merket og skiltet trase for gående og syklende fra undergang under Kirkeveien (ved Smedstuveien) til Li ungdomsskole. Denne delen av trygg skolevei er ikke alltid trygg på grunn av stor trafikk inn mot Li skole og idrettsanlegget. For å forbedre situasjonen for gående bes det om at veien stenges for annet enn nyttetraffic og trafikk til parkeringsplassen. Busser og foreldre som kjører skolebarn eller setter av barn til idrettsaktivitet bør henvises til en egen rotunde med plass til at flere busser og biler stopper for å slippe av passasjerer. Runden bør anlegges på utsiden av GIF huset (mot Nitelva). Hverken barn eller voksne har vondt av å gå de få meterne fra denne rotunden til skolen eller idrettsanlegget.</p>	<p>Det reguleres slik at slipp/hentesonen blir på yttersiden av GIF-huset, slik at man slipper å kjøre helt inn til ungdomsskolen.</p> <p>Innenfor felt G2 kan det anlegges gangvei, som forbinder boligområdene på sørsiden av planområdet med skole- og idrettsanlegget på en bedre måte enn i dag. Det går noen stier/snarveier gjennom dette arealet, og med en opparbeidelse vil denne snarveien bli mye mer attraktiv.</p>
<p>Akershus fylkeskommune, datert 25.11.2016</p>	<p>Fylkesrådmannen er positiv til en videreutvikling av et samlokalisert skole- og idrettsområde for betjening av omkringliggende boligbebyggelse. Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer et stort transportbehov. Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om gode anlegg for sykkelparkering (sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangspartiet).</p> <p>Fylkesrådmannen legger til grunn at det ikke legges til rette for arbeids- eller kundeintensiv næringsvirksomhet i området.</p> <p>Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og potensialet for funn av uregistrerte kulturminner fra før 1537 vurderes som lite sannsynlig. Fylkesrådmannen har ingen ytterligere merknader knyttet til dette hensynet. Planområdet grenser i vest mot kulturlandskapet rundt fredete Markerud gård. Området er merket med hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel og i kommunedelplanen for kulturminner. Mot øst grenser området til ravinlandskapet fra Slattum til Åros som har samme status i kommuneplanen og kommunedelplanen for kulturminner som Markerud. Det er positivt at planområdet er avgrenset slik at det ikke går inn i disse hensynssonene. Fylkesrådmannen legger til grunn at planen utarbeides uten at disse hensynssonene berøres og har ingen ytterligere merknader.</p>	<p>Det er krav om sykkelparkering i planbestemmelsene. Det legges til rette for noe næring innefor felt BKB_1, men ikke arbeidsplassintensiv næring.</p>

<p>Grunneiere i Tyriveien 7 og 9, datert 13.11.2018</p>	<p>Ønsker at områdeplanen gir konkrete føringer for videre utvikling av området, spesielt når det gjelder formål, utnyttelse og utbyggingstakt slik at det blir forutsigbarhet for grunneiere og næringsdrivende. Viser til tidligere innsendt planinitiativ som ble trukket av forslagsstiller, grunnet negativ innstilling fra rådmannen. Foreslår en trinnvis utvikling fordelt over flere år, slik at utbyggingen holder seg innenfor 80/20-prinsippet. Viser en trinnvis utbygging med til sammen 99 boliger for næringseiendommene. Viser en utbyggingstakt fordelt over 16 år, med 5 boliger per år. Hvor de innerste eiendommene utvikles først, for å ikke forverre situasjonen mellom bolig og næring ytterligere.</p>	<p>Planforslaget legger opp til en utvikling av eksisterende næringseiendommer med kombinert bebyggelse bolig/næring og BYA = 40 %. Det er satt krav om at utbygging skal begynne innerst og gå utover, slik at næringseiendommene nærmest Birkelundveien blir utviklet sist.</p>