

Saksfremlegg

1. gangsbehandling - Detaljregulering Melhustunet sør, gnr/bnr 91/112

Sakens gang:

Utvalgssaknr: 21/24 **Møtedato:** 05.03.2024 **Utvalgets navn:** Formannskapet

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Melhustunet sør, gnr/bnr 91/112 (planID 2022008) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljreguleringsplaner, Detaljregulering for E6 Kvål - Melhus sentrum (PlanID 2017016), vedtatt 19.06.2018, og detaljregulering Kryssingsspor Melhus sentrum (PlanID 2021009), vedtatt 23.05.23, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Melhustunet sør, gnr/bnr 91/112.

Formannskapetets behandling av sak 21/2024 i møte den 05.03.2024:**Behandling**

Rådmannens innstilling legges til grunn.

Votering enstemmig vedtatt

Forslag ved Rune Sunnset (Sp) på vegne av Ap, Sp, KrF og SV

Tillegg nytt punkt: Endring i matjordplan: Matjorda (A-sjiktet) skal benyttes til dyrking av nytt jordbruksareal.

Votering vedtatt med 5 stemmer og møteleders dobbeltstemme

Vedtak

1. Formannskapet fremmer saken og legger detaljreguleringsplan for Melhustunet sør, gnr/bnr 91/112 (planID 2022008) ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende detaljreguleringsplaner, Detaljregulering for E6 Kvål - Melhus sentrum (PlanID 2017016), vedtatt 19.06.2018, og detaljregulering Kryssingsspor Melhus sentrum (PlanID 2021009), vedtatt 23.05.23, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Melhustunet sør, gnr/bnr 91/112.

Tillegg nytt punkt: Endring i matjordplan: Matjorda (A-sjiktet) skal benyttes til dyrking av nytt jordbruksareal.

Bakgrunn for saken

Planforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS, på vegne av Melhusporten AS. Arkitekt er Skibnes Arkitekter. Sebo Boliger AS ved Ove Olsen har koordineringsansvar og har stått for prosjektledelse.

Structor har utarbeidet overordnet VA-plan og utformet veggeometri. Norconsult har vurdert geotekniske forhold. Brekke & Strand har vurdert støy og luftkvalitet. Brannrådgiverne AS har utarbeidet brannkonsept. Asplan Viak har vurdert trafikk. Prosjektutvikling Midt-Norge AS har vurdert energiforsyning. Særtema for energistasjonen er vurdert av Cowi og RN Design, og tegnet ut av Aas Jacobsen AS i samarbeid med Skibnes Arkitekter.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Melhus kommune den 17.06.22.

Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale ble sendt den 19.09.22. Det kom inn totalt 9 merknader.

Planområde og planstatus

Planområdet utgjør et kvartal i Melhus sentrum mellom Hølundavegen, E6, og to veger ved navn Melhustunet. I dag ligger området brakk, og ble sist brukt som anleggsområde. Det er tidligere matjord, men arealet ble omregulert til næring i 2012 ved reguleringsplanen «Rønningen».

Planområdet er på ca. 10,9 daa, og avgrenses i hovedsak av dagens eiendomsgrenser, med mindre justeringer. Mot nord følger plangrensen grensen mot tilstøtende reguleringformål (gangveg). Planområdet berører ikke usikre grenser.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for leilighetsbygg, næringsareal og energistasjon, med tilhørende parkeringskjeller og uteareal.

Tilgrensende planer

Området omfattes av Områdeplan for Melhus sentrum (planID: 2016001) med tilhørende vedlegg. Areal langs E6 er regulert i forbindelse med oppgradering av E6, ved «Detaljregulering for E6Kvål-Melhus sentrum (19.6.2018)». Deler av vegen Melhustunet er omfattet av detaljreguleringsplan kryssningsspor Melhus sentrum (planID:2021009), og hvor denne planen har noe overlapp. Områdeplanen og E6 planen er utarbeidet parallelt med hverandre, og ivaretar de samme føringene. E6-planen har ikke Sentrumsplanens grundige bestemmelser, men viser til Sentrumsplanen, og det er ingen opplagt motstrid mellom planene.

Tidligere regulering «Rønningen» er i sin helhet opphevet av Sentrumsplanen, men lever videre som grunnlaget for naboprojekt mot nord (Melhustunet), og grunnlag for bestemmelser satt i Sentrumsplanen.

Beskrivelse av planen og planlagte tiltak

Bebyggelsen vil fremstå som et næringsbygg mot sør, som er godt eksponert fra rundkjøringen. Her legges det også til rette for en moderne energistasjon, med ladepunkter for el-biler. På nordre del er det integrert tre boligblokker, hvorav de to mot nord trekkes ned til bakken, som rene boligbygg. Dette gir en naturlig overgang til boligbebyggelsen i Melhustunet mot nord.

Planforslaget avviker noe fra byggegrensene fastsatt i Sentrumsplanen. Påkjøringsrampe til E6 er bygd noe lengre vest enn regulert, og byggegrensen er justert tilsvarende. Mot Hølundavegen er bygg plassert i tråd med byggegrensen i Sentrumsplanen, foruten del av avfallshåndtering, ladestasjon, flaggstenger og lignende. Mot rundkjøringen, i enden av Hølundavegen, er vaskehall delvis plassert mellom Sentrumsplanens byggegrense og vegarealet. Innenfor området for bensinstasjon/vegserviceanlegg er planlagt bebyggelse regulert i plankartet, men justeringsmulighet på 2 meter.



Figur 1: Fugleperspektiv av planområde

Handelsarealet i hovedvolumet mot nord er i skisseprosjektet tegnet som areal for tre selvstendige virksomheter med totalt 2 725 m² gulvflate. Inkludert lagerplass har disse totalt ca. 3 230 m² gulvflate.

Planen tar ikke stilling til bruken utover det som følger direkte av planen selv, men aktuelle leietagere er større aktører innen detaljhandel samt dagligvare. For å sikre fleksibilitet i framtidig bruk åpner planen også for tjenesteyting, da spesielt restaurant kan være aktuell bruk for en mindre del av arealet. Antall arbeidsplasser vil avhenge av faktiske leietagere.

Energistasjonen er i skisseprosjektet vist med ca. 450 m² fotavtrykk (kioskbygg og vaskehall) i to etasjer, og er tenkt som betjent utsalg.

Skisseprosjektet viser 48 leiligheter fordelt på 3 bygg. Størrelser varierer fra ca. 37 m² til ca. 104 m². Det er satt bestemmelse som sikrer at maks 40% av enhetene skal være toroms, og minimum 20% skal være over 80 m² BRA.



Figur 2: Illustrasjonsplan

Byvekstavtalen

Melhus kommune er med i byvekstavtalen for Trondheimsområdet, og har således en forpliktelse til å sikre et godt miljø, bedre fremkommelighet og en integrert areal- og transportpolitikk. Det overordnede målet er at vekst i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Framlagte planforslag er i tråd med overordnede planer og ligger i kort avstand til kollektivknutepunktet ved Melhus skysstasjon. Nærmeste bussholdeplass ligger ikke langt fra planområde ved Melhus skysstasjon, med avganger til og fra Trondheim, samt sørover i Gauldalen. Det er videreført gangforbindelser som vist i områdeplanen, noe som gir dobbeltsidige fortau på begge sidene av vegen Melhustunet.

Områdeplanens parkeringsnorm legges til grunn ved opparbeidelse av sykkel- og bilparkeringsplasser innenfor utbyggingsområdene. Det er kort avstand til både offentlige servicefunksjoner og butikk med mer, fra planområde. Planforslaget har en god utnyttelse. Parkering legges i all hovedsak under bakken, i tråd med områdeplanens hensikt. Parkering tilknyttet gjesteparkering for boliger og noe for handel/tjenesteyting samt GC-parkering ligger på bakkeplan i tilknytning til inngangspartiet.

Avvik fra overordnet plan

Det er i framlagte planforslag vist til følgende avvik fra områdeplanen for Melhus sentrum. De største avvikene er listet opp nedenfor, øvrige anses som såpass små at de ikke utfordrer hovedintensjonen med områdeplanen for Melhus sentrum:

- Energistasjon og lading av elbiler er arealmål og funksjoner som ikke tidligere er vurdert i områdeplanen, hverken generelt i sentrum eller for planområdet. Det er allikevel et godt grep rent plasseringsmessig, da det ligger i umiddelbar nærhet til av- og påkjøring til E6, og ikke bidrar til å kanalisere trafikk inn gjennom sentrum.
- Sentrumsplanen/kommunens veileder for lekeareal spesifiserer andeler av uteopphold

på bakken. Uteoppholdsareal er i planforslaget lagt på lokk over bebyggelsen. Kravet til utnyttelse og støysituasjon, sammen med blanding av formål på bakkeplan, vanskeliggjør andre grep, om man ønsker å oppnå uteareal av god kvalitet.

- Byggegrenser mot Hølundavegen og E6 er justert, og lettere tiltak, renovasjon og trafo-stasjon er plassert mellom byggegrense og veg. Regulert trafo erstatter dagens trafo på samme sted. Grepene er gjort for å kunne utnytte plassen bedre.
- Sentrumsplanens bestemmelse om reklame er ikke videreført. Kommunen og eventuelt annen vegmyndighet vil måtte godkjenne reklame i byggesak eller i søknad etter vegloven.
- Planforslaget strider mot parkeringsbestemmelsene og parkeringsnormen fastsatt i områdeplanen. Boligdekningen er i tråd med områdeplanen, men det lagt opp til 9 parkeringsplasser flere enn hva parkeringsnormen tillater for handel/service. I tillegg er det vist 27 parkeringsplasser på bakkeplan, 23 om man trekker ifra de som er tilknyttet energistasjonen og nødvendigvis må ligge på bakkeplan. Resterende 23 er ikke i henhold til områdeplanen og parkeringsnormen, da denne setter krav til parkering i kjeller, jmf. punkt 2 og 5 i parkeringsnormen.

Saksutredning

Rådmannen viser til vedlagte planbeskrivelse datert 11.01.2024, og øvrige vedlegg til planen i detalj, men vil kommentere noen spesifikke forhold i saksframlegget.

Trafikksikkerhet, trafikkavvikling og teknisk infrastruktur:

Som en del av reguleringsplanen er det utarbeidet en egen trafikkanalyse, utarbeidet av Asplan Viak.

Planområdet har adkomst fra Hølundvegen, med en ÅDT på 4200 kjøretøy. Rapporten har framskrevet trafikkbildet utfra en forventet utvikling av arealene mot nordøst som pr. i dag er ubebygde, og vurderer at planforslaget sannsynligvis ikke vil føre til oppstuvning i krysset Melhustunet-Hølundavegen, hvilket var en bekymring fra Fylkeskommunen i forbindelse med planoppstart. Det er naturlig nok knyttet en del usikkerhet til en slik framskrivning, spesielt med mulige prosjekter som pendlerparkering i tre etasjer og hotell på de ubebygde tomtene, men selv i det tilfellet at krysset i framtida ikke kan ta unna trafikken er det lite som tyder på at evt. endringer i geometrien vil bindes opp av planforslaget. Rådmannen mener at evt. senere prosjekter som medfører større trafikkøkninger må regulere og redegjøre for tiltak i krysset mot Hølundvegen.

Parkering:

Parkeringsarealet er tredelt; kjeller, parkeringsplass SPA og ved energistasjonen. Alle p-plassene for boligene i prosjektet, 58 stk, er lagt til kjeller. I kjeller ligger også 33 plasser for næringsdelen. På SPA ligger 27 næringsplasser som blir redusert til 23 ved behov for snøopplag. Ved energistasjonen ligger 4 plasser inkludert HC-parkering.

Områdeplanens parkeringsnorm punkt 2 og 5 åpner ikke for parkering på bakkeplan, og det er tidligere kun gitt unntak for HC-parkering. Tomta og prosjektet har ifølge forslagstiller en del egenskaper som taler for en annen løsning enn de generelle føringene i Områdeplanen:

1: *Lokalisering:* Tomta vil ligge i overgangen mellom sentrum og omlandet, tett opptil E6 og Hølundavegen. Den er dermed svært synlig og tilgjengelig for kjørende, men er en mindre sentral del av «bybildet». Høyere parkeringsdekning vil generelt føre til mer nygenerert trafikk, mens tanken her er at besøkende til tomta er trafikk som allerede har dette som målpoint, enten på E6 eller på vei til/fra sentrum. Avstanden til tyngdepunktet i Sentrum gjør likedan at trafikken i mindre grad vil påvirke mer følsomme områder.

2: *Planlagt bruk:* Tomta er i områdeplanen regulert til bl.a. dagligvare og plasskrevende handel, hvilket normalt gir andre krav til parkering enn et sentrumsområde for øvrig.

3: *Gjester:* Det må forventes at en del besøkende til boligene stiller seg på næringsplassene, spesielt om de kombinerer besøket med handel.

4: *Energistasjon:* Energistasjon er et arealformål som ikke er vurdert i Sentrumsplanen, hverken generelt eller på tomta. Dette er typisk arealbruk hvor det legges opp til parkering/oppstilling på bakkeplan. Det antas at en del

brukere av energistasjonen vil benytte seg av plassene lengre nord, spesielt i de tilfellene de besøker flere ulike bedrifter.

5: *Synergi handel-lading/fylling*: Energistasjonen vil gi betydelig gjennomstrømming av privatbiler, og det kan antas at en stor del av biltrafikken utnytter synergien mellom ulike tjenester som samlet sett gir mindre konsekvens enn om de ulike næringsformålene var uavhengige av hverandre.

Rådmannen ser en god del av argumentene fra forslagstiller. For punkt 2 om de regulerte formålene i sentrumsplanen er det noe uklart hva intensjonen i områdeplanen er, enten at tomtas parkering skulle vurderes og behandles annerledes enn kvartalene uten særegne formål, eller at den plasskrevende handelen skulle inn i et relativt urbant konsept. Rent formelt vil dette uansett ha mindre betydning, da parkeringsnormen er gjort gjeldende også her; områdeplanen har mindre stramme parkeringskrav for enkelte kvartaler enn den generelle parkeringsnormen, men dette er ikke gjort for dette kvartalet. Uavhengig av føringer for parkering er det allikevel riktig at tomta i områdeplanen er gitt en annen og mindre «arealeffektiv» arealbruk.

Tomta er attraktiv for en noe annen arealbruk enn f.eks kvartalene langs Miljøgata, noe også planforslaget vitner om. En av leietagerne (i tillegg til energistasjonen) er en type virksomhet som normalt ikke etableres i rene sentrumsområder. Det fritar ikke i seg selv fra kravene i områdeplanen, men Rådmannen ser at en detaljregulering åpner for en mer nyansert analyse enn en områdeplan som antar jevnt fordelte sentrumsformål i et større område.

Argumentene om synergi mellom boligene og de ulike tjenestene bekreftes langt på vei av trafikknøtet. De negative konsekvensene i form av økt turproduksjon vil derfor sannsynligvis være mindre, sammenlignet med et prosjekt som ikke ligger langs en såpass tungt trafikkert akse i utkanten av sentrum.

Bakkeparkering er ikke positivt for byrommet som dannes mellom byggene i planforslaget. Samtidig har planforslaget relativt åpne og innbydende fasader mot NØ/NV, med boligareal der tidligere utkast viste parkering. Det er håp om at den møblerte og ikke-kjørbare plassen mellom byggene, «torget», kan fungere som et slags torg til tross for parkeringen, dette vil avhenge av framtidige leietagere.

Rådmannen har vurdert evt. likebehandling om parkeringsløsningen skulle vedtas. Det er grundig etablert gjennom en rekke rettskilder og lang praksis at kommunen i en plansak har bred myndighet til å godkjenne eller avvise arealbruk, herunder parkering. Kommunen er heller ikke avhengig av å vise til områdeplanens parkeringsnorm når en plans parkeringsløsning vurderes. Likebehandling er så å si umulig å oppnå, da hver enkelt tomt og hvert prosjekt vurderes på sine egne premisser, og utfra andre føringer som gjelder i tidsrommet prosjektet pågår. Men det vil være viktig at evt. ulike utfall er godt begrunnet i prosjektet, dvs. at behandlingen er saklig. I denne saken er det konkrete argumenter for en noe høyere dekning og noe bakkeparkering knytta til tomtas lokalisering, omkringliggende trafikkmønster, allerede regulert formål og en spesiell miks av formål/tjenester. Det er helheten av disse som gir utfallet, og det er vanskelig å se at disse gjør seg gjeldende for andre deler av sentrum, både basert på plassering og miks av arealformål/bruk som områdeplanen legger opp til. Rådmannen åpner derfor for at det i dette planforslaget kan åpnes for et fravik fra bestemmelsene og parkeringsnormen i områdeplanen.



Figur 3: Parkering på bakken i SPA og energistasjon

Geoteknikk:

Området er godt utredet og vurdert i tidligere sammenhenger i forbindelse med andre prosjekt. Topografiske forhold og tidligere grunnundersøkelser viser at tomta ikke er utsatt for naturfarer iht. TEK17. Det er heller ikke identifisert problemer knyttet til en eventuell raskant mot E6.

Det må tas forholdsregler i forbindelse med byggegrøp og opparbeidelse av parkeringskjeller. Byggegrøpen kan etableres med graveskråninger med helning 1:1. Hele bygningsmassen skal etableres med parkeringskjeller, men antallet etasjer over kjelleren varierer. For å unngå skader som følge av differensialsetninger mellom de ulike delene er det nødvendig med flere fundamentplater med innbyrdes fuger. På nåværende tidspunkt er ikke fundamentplanen avklart, men løsmassene i området er ansett å ha god bæreevne.

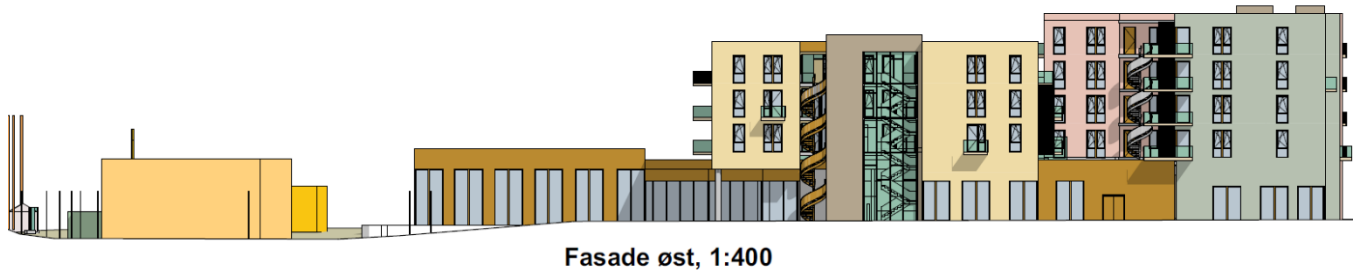
Det er satt videre krav til geoteknisk prosjektering i bestemmelse 7.2.

Estetikk, høyde og bygningsvolum:

Høydene er i tråd med Sentrumsplanen. Mot NØ og NV bygger fasadelivene opp under områdeplanens kvartalsstruktur, og gir en fin overgang til nabobebyggelsen på Melhustunet. De tre leilighetstårnene holder seg til høydebestemmelsen i sentrumsplanen, og byggene forholder seg til byggegrensene mot E6 og Hølundavegen med mindre justeringer. Foruten Melhustunet mot nord er nabokvartalene ikke utbygd, og den estetiske virkningen må vurderes utfra en antatt utvikling i tråd med områdeplanen. Planforslaget vil da bidra til et tettere, høyere og mer urbant sentrum. Det er lagt vekt på å holde de viktigste fasadene «levende» ut mot vegen Melhustunet, selv om det aktive næringsarealet forholder seg ut mot kvartalets egne «torg».

Planforslaget er noe utflytende mot sør, med lavere næringsbygg, parkeringsareal og energistasjon. Arealbruken medfører nødvendigvis noen mindre pene funksjoner, som varelevering, renovasjon og trafikkareal, men disse er stort sett holdt unna de mer tiltalende delene av planområdet, og er som nevnt vanskelig å unngå. Rådmannen støtter prioriteringen av levende fasader mot Melhustunet og et konsentrert område for opphold ved butikkene,

men har forståelse for at det området er valgt noen andre grep med noe lavere andel åpne fasader mot veien Melhustunet, enn de viktigste og livligste gatene lengre nord i sentrum som miljøgata. Bestemmelse 3.2.4 sikrer derimot at fasadene i bygninger med forretning/næring/tjenesteyting i første etasje skal være attraktive og åpne. I 1. etasje skal næringsareal legges til rette for publikumsrettet virksomhet det skal være minimum 3 meters etasjehøyde og minimum 50 % glassfasade mot SPA og Melhustunet.



Figur 4: Fasade mot veien Melhustunet, med minimum 50 % glassfasade mot SPA og Melhustunet.

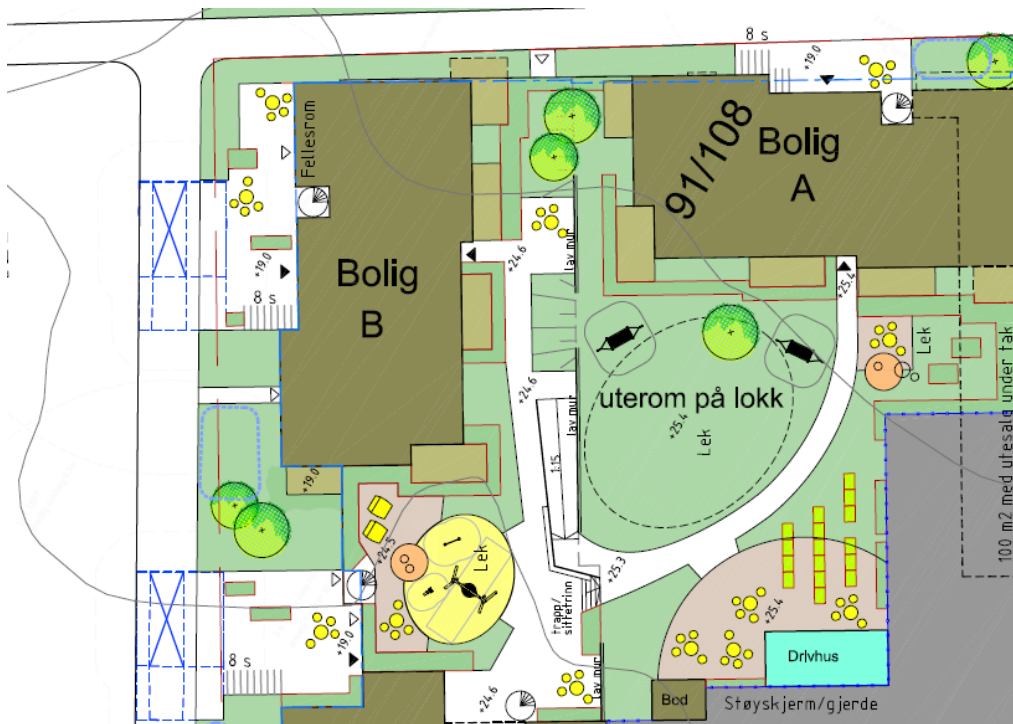
Det er satt krav til leilighetsfordeling som en del av planforslaget. Sammensetningen av boligstørrelser innenfor det enkelte felt skal være variert. Maks 40% av enhetene skal være toroms, og minimum 20% skal være over 80 m² BRA.

Støy:

Tomta er støyutsatt fra flere sider, og sikring av bokvalitet er delvis utfordrende. Utredning og bestemmelser følger av gjeldende veileder for støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, i tråd med krav i områdeplanen. Opptil 40% av enhetene tillates med dempet fasade i stedet for stille side, for eksempel at balkongdør åpnes mot innglasset balkong eller at lufting skjer gjennom ventil som er skjermet av tett rekkverk. Dette er selvfølgelig ikke ideelt, men må avveies mot at det er ønskelig med tett, høy bebyggelse på tomta, i tråd med områdeplanen. På grunn av beliggenhet så ser rådmannen at der behov for lokale tilpasninger som nødvendigvis ikke er ideelle.

Leke- og uteoppholdsareal, områdelekeplass:

Pga støv- og støysituasjonen er utearealer lagt til lokk på næringsbebyggelsen. Kombinert med støyskjerming er det oppnådd et godt, sammenhengende uteareal skjermet fra støy og støv, med gode solforhold og godt adskilt fra trafikk. Lekeareal er sikret i tråd med kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal, og selv om det ikke er ideelt med felles uteoppholdsareal på dekke mener rådmannen det er her er en kurant løsning på en kompleks tomt. Leke- og uteoppholdsareal er i tråd med kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal, foruten plassering på tak.



Figur 5: Leke- og uteoppholdsareal på tak

Landbruk og matjordplan:

Tomta er et tidligere landbruksareal, men ble omregulert til næring i 2012 i reguleringsplanen «Rønningen», og siden tatt i bruk som anleggsområde, hvor det blant annet har blitt lagt opp masser fra veg- og boligbygging i nærheten (Melhustunet). I mellomtiden er den også regulert på nytt i områdeplanen, til kombinert utbyggingsformål. Det er usikkert hvilken tilstand matjorda har i dag, men det er vedlagt en overordnet matjordplan som sikrer at all brukbar matjord gjenbrukes på produktivt areal for matproduksjon. Det er også satt rekkefølgekrav om oppdatert, detaljert matjordplan i byggesaken, hvor det bl.a. må dokumenteres hvilke arealer jorda skal brukes på.

Konsekvenser for folkehelse

Nye beboere vil enkelt kunne nå mange målpunkt ved å gå eller sykle, og har enkel tilgang til kollektivtransport. Det er planlagt flere torg, parker og nærlekeplasser gjennom områdeplanen. Det er kort avstand til friluftsområder langs med Gaula. Det vises for øvrig til nærmere beskrivelse i planbeskrivelsen for mer utfyllende kommentarer.

Konsekvenser for klima og miljø

Planområdet ligger i Melhus sentrum med gangavstand til kollektivknutepunkt og butikk/handelsmuligheter. Planforslaget legger til rette for en fortetting av område. Det sikres en høy arealutnyttelse med en blanding av offentlige funksjoner og boligbebyggelse. Planforslaget vurderes til å være i tråd med Byvekstavtalen. En effektiv arealbruk, samt tilrettelegging av sentrumsnær boligbebyggelse, vurderes å øke attraktiviteten til Melhus sentrum.

Det er satt krav til at Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær, og være allergivennlig. Bebyggelsen innenfor planen skal tilkobles grunnvarmeanlegg. Tak på nybygg med mer enn 4 etg. tilrettelegges for beplantning for pollinerende insekter.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Samlet sett vurderes planforslaget til å ha klart flere positive enn negative virkninger. Det legges opp til en videreutvikling og transformasjon dagens boligområde. Intensjonene og de overordnede strukturene fra

områdeplanen for Melhus sentrum er videreført ført på en god måte, samtidig som flere er videreutviklet og gitt nye gode løsninger.

Utfordringene i planforslaget følger for det meste av planforslagets og Sentrumsplanens intensjon om boliger på en støyutsatt tomt, og miksen av arealbruk og tjenester og føringene det gir for parkering. Rådmannen legger til grunn at en detaljregulering åpner for en mer nyansert analyse enn områdeplanen, og at tomta og prosjektet faktisk har egenskaper som tilsier et avvik fra Sentrumsplanens parkeringsnorm. Planforslaget er grundig gjennomarbeidet og viser gode løsninger på komplekse problemer, og sikrer gode boliger og et funksjonelt handels/næringsområde.

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer og mener planforslaget er tilstrekkelig utredet og godt gjennomarbeidet, til å kunne sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det vises til planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og øvrige vedlegg.

Vedlegg

- 1 5028_2022008_00. Planbeskrivelse_revidert
- 2 5028_2022008_01. a) Plankart V1 - rev
- 3 5028_2022008_02. a) Plankart V2 - rev
- 4 5028_2022008_03. b) Reguleringsbestemmelser revidert_30.1.24
- 5 5028_2022008_03. c) sjekklister bestemmelser
- 6 5028_2022008_04. b) Risiko- og sårbarhetsanalyse generell
- 7 5028_2022008_04. c) Risiko- og sårbarhetsanalyse energistasjon
- 8 5028_2022008_04. d) Vurdering storulykkevirksomhet
- 9 5028_2022008_05. Premissnotat geo
- 10 5028_2022008_06. Overordnet VA-plan
- 11 5028_2022008_07. Trafikkanalyse
- 12 5028_2022008_08. Støyfaglig utredning
- 13 5028_2022008_09. Utredning luftkvalitet
- 14 5028_2022008_10. Brannkonsept
- 15 5028_2022008_11. Notat strømforsyning
- 16 5028_2022008_12. Sonekart energistasjon
- 17 5028_2022008_13. a) Avisannonse
- 18 5028_2022008_13. b) Kvittering for utsendelse - byggesøknaden
- 19 5028_2022008_13. c) Liste over varslede parter
- 20 5028_2022008_13. d) Varslingsbrev
- 21 5028_2022008_14. a-j
- 22 5028_2022008_15. Illustrasjoner fra arkitekt - rev
- 23 5028_2022008_16. Illustrasjonsplan - rev

24 5028_2022008_17. Referat fra oppstartsmøte

25 5028_2022008_19. Matjordplan

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: