



**Saksnr.:** 2015/1694  
**Dokumentnr.:** 67  
**Løpenr.:** 171674/2020  
**Klassering:** EKELUNDVEIEN  
**Saksbehandler:** Torill Nilsen

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	13.10.2020	103/20
Bystyret	15.10.2020	135/20

## Forslag til detaljregulering for Ekelundveien, arealplanID 30041129 – Sentrum Forslagsstiller: Christianslund Alle 2 AS

### Utvalgsleders innstilling

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslaget til reguleringsplan for Ekelundveien, nasjonal arealplanID 3004 1129, plankart datert 09.02.2018, sist revidert 09.03.2020, med tilhørende bestemmelser datert 09.02.2018, sist revidert 16.09.2020.

Fredrikstad, 05.10.2020

### Planutvalgets behandling 13.10.2020:

#### Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Planutvalgets innstilling 13.10.2020:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslaget til reguleringsplan for Ekelundveien, nasjonal arealplanID 3004 1129, plankart datert 09.02.2018, sist revidert 09.03.2020, med tilhørende bestemmelser datert 09.02.2018, sist revidert 16.09.2020.

### Bystyrets behandling 15.10.2020:

Planutvalgets innstilling ble sendt bystyrets medlemmer på e-post 14.10.20

#### Votering:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Bystyrets vedtak 15.10.2020:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslaget til reguleringsplan for Ekelundveien, nasjonal arealplanID 3004 1129, plankart datert 09.02.2018, sist revidert 09.03.2020, med tilhørende bestemmelser datert 09.02.2018, sist revidert 16.09.2020.

Fredrikstad, 21.10.2020

Rett utskrift

Yvonne Meidell  
møtesekretær

Utskrift til: Ivar Grønli, Seksjon for kultur, miljø og byutvikling (saksbehandler Toril Nilsen har blitt pensjonist)

Kopi til: direktør Bente Meinert, Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

### **Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder**

Ingen endring.

### **Kommunedirektørens kommentar**

Ingen kommentar.

### **Kommunedirektørens forslag til innstilling**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslaget til reguleringsplan for Ekelundveien, nasjonal arealplanID 3004 1129, plankart datert 09.02.2018, sist revidert 09.03.2020, med tilhørende bestemmelser datert 09.02.2018, sist revidert 16.09.2020.

### **Sammendrag**

Planforslaget er utarbeidet av Stenseth Grimsrud Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Christianslund Allé 2 AS.

Detaljreguleringen er en endring av reguleringsplan for Veumveien 39-41, godkjent 16.09.04 og Christianslund, godkjent 09.02.89. I gjeldende plan er arealet avsatt til kontorformål. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en boligblokk i tre etasjer med parkeringskjeller.

Planforslaget var utlagt til høring og offentlig ettersyn i tiden 08.06.2018 til 20.08.2018. Fylkesmannen i Østfold (nå Oslo og Viken) varslet innsigelse til planforslaget på grunn av at bebyggelsen var foreslått i rød støysone. Planforslaget har blitt endret og innsigelsen er trukket. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.

### **Vedlegg**

1. Oversiktskart
2. Plankart datert 09.02.18, sist revidert 09.03.20
3. Reguleringsbestemmelser datert 09.02.18, sist revidert 16.09.20
4. Planbeskrivelse sist revidert 16.09.20
5. Skisser
6. Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentarer datert 02.07.20

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Øvrige saksdokumenter se sak 2015/1694

### **Saksopplysninger**

#### Bakgrunn for planarbeidet

I reguleringsplan for Veumveien 39-41 fra 2004 vises den nordre delen av planområdet, gnr. 209, bnr. 435 med planformålet «kontor». Dette arealet ble i sin tid regulert som et tilleggsareal til nabobygget i Christianslund allé 2 (omtalt som Geas-bygget), som den gangen framsto som et rent kontorbygg med forretning og annen næring på gateplan. Med tiden er kontorformålet endret til boligformål og det er derfor lite aktuelt å utnytte naboeiendommen gnr. 209, bnr. 435 til kontor. Eiendommen ligger som et ubebygget område i en ellers bymessig boliggate. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for én boligblokk i tre etasjer med parkeringskjeller på denne eiendommen.

Boligbebyggelsen i Christianslund allé 2 er regulert til kombinert formål kontor/forretning. Det er ikke samsvar mellom eksisterende bruk og regulert formål. Det er derfor hensiktsmessig at det ryddes opp i plansituasjonen ved at også Christianslund allé 2 tas inn i planen og endres til kombinert formål for bolig/forretning/kontor.

### Overordnet planstatus

*Følgende nasjonale retningslinjer er hensyntatt i utarbeidelsen av planarbeidet:*

a) Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesse i planleggingen (1995). Relevant for planforslaget er ønsket om at det skal finnes trygge uteoppholdsarealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Med begrensningene nærheten til veg gir, har barnas behov dannet rammene for utformingen av planen. Arealknappheten begrenser muligheten for å opparbeide større lekeområder innen planområdet, men nærområdet har gode tilbud for barn og unge.

b) Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). Et hovedmål er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling med et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Med den svært sentrale beliggenheten vil det være enkelt å etablere boliger i tråd med målsettingene i de statlige retningslinjene i dette området.

c) Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009). Hovedmålet med planretningslinjen er å bidra til å redusere utslippet av klimagasser. Dette kan blant annet gjøres ved å legge til rette for en effektiv energibruk i nyinstallasjoner og ved å legge om eksisterende virksomhet til miljøvennlige energiformer med et større innslag av fornybar energi.

### *Gjeldende reguleringsplaner i området*

1. Reguleringsplan for Veumveien 39-41, vedtatt 16.09.2004 (endres gjennom reguleringen).
2. Reguleringsplan for Christianslund, vedtatt 09.02.1989 (endres gjennom reguleringen).
3. Reguleringsplan for Christianslund Allè, vedtatt 25.04.2002.
4. Reguleringsplan for Christianslundkrysset, vedtatt 05.02.1976.

Det varslede planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Veumveien 39-41 og reguleringsplan for Christianslund og vil ved et planvedtak erstatte deler av disse to planene. I gjeldende plan for Veumveien 39-41 er det skissert en avgrensning av framtidig bebyggelse, samt en byggegrense mot Veumveien. Disse vil videreføres i planen.

### Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

Planområdet dekker ca. 3,7 daa og ligger mellom Veumveien og Ekelundveien rett nord for «Christianslundkrysset», ca. 400 m nord for Fredrikstad sentrum.

Fredrikstad sentrum er i gang- eller sykkelavstand. Samtidig fungerer området rundt «Christianslundkrysset» som et lokalsenter med blant annet matbutikk, bakeri, blomsterbutikk, frisør, legekontor, kiosk, bensinstasjon og kort avstand til barnehage og skoler.

Planområdet er i dag bebygget med bygningen i Christianslund allé 2 omtalt som «Geasbygget». Bygningen fungerte tidligere som næring/kontorlokale og er siden bruksendret til næring/boligformål. Den delen av tomte som ønskes bebygget framstår i dag delvis som et uopparbeidet område dekket med krattvegetasjon og oppfylt med grus. Tomten er også delvis opparbeidet som privat parkeringsplass.

Christianslund allé 2 og Veumveien 41 har boligblokker i 3 etasjer med en inntrukket 4. etasje. Bygningene følger gateløpet mot Veumveien og har uteområder mot Ekelundveien. Bebyggelsen ellers i området er stort sett frittliggende småhusbebyggelse med et stort innslag av to til firemannsboliger.

Deler av planområdet ligger innenfor rød/gul sone med hensyn til trafikkstøy. Beregningene viser at områdene langs veien vil ligge i rød støysone, mens andre deler av planområdet vil ligge i gul sone. I de reviderte bestemmelsene er det ikke tillatt å bygge i rød sone.

For en mer utfyllende beskrivelse av eksisterende forhold vises det til kapittel 5 i planbeskrivelsen.

#### Beskrivelse av planforslaget – utdrag fra planbeskrivelsen

Planformål	Areal (m <sup>2</sup> )
<u>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</u>	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)	569
Bolig/forretning/kontor (BFK)	1178
Lekeplass (L1-2)	535
Renovasjonsanlegg (BRE)	19
<u>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>	
Vei (V1-2)	518
Gangvei/gangareal (GG1-2)	304
Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT)	93
Annen veigrunn - grøntareal (AVG1-2)	50
Parkeringsplass (P)	455
<b>Totalt alle planformål</b>	<b>3721</b>

Hovedhensikten med planforslaget er å endre formålet i gjeldende reguleringsplan fra kontor til boligformål. Planforslaget åpner for oppføring av bymessig blokkbebyggelse innenfor felt BB. «Geasbygget» som er avsatt til kontor/forretnings-formål i den eksisterende planen endres til også å inneholde boligformål, benevnt som BFK. Deler av denne bygningen er i ettertid bruksendret til bolig så endringen er i tråd med eksisterende forhold.

#### *Bebyggelsen*

Som i den opprinnelige reguleringsplanen, anses det som viktig at ny bebyggelse i felt BB forholder seg til gateløpet på samme måte som tilstøtende bebyggelse. Høydebestemmelser, byggegrense mot nord og byggeinje mot Veumveien er derfor videreført fra den eksisterende planen.

Siden området er støyutsatt fra Veumveien, er bebyggelsen formet slik at den skal skjerme uteoppholdsarealene, som vil ligge i le bak bygget mot Ekelundveien. Den valgte plasseringen av bebyggelsen er helt avgjørende for å kunne skape skjermede uteområder. Ved å legge parkering under lekeplassen og bruke eksisterende avkjøring gjennom parkeringskjelleren til tilstøtende bebyggelse, vil man oppnå en praktisk og effektiv arealutnyttelse som muliggjør trafikkfrie uteoppholdsarealer både for framtidige og eksisterende boliger.

SG arkitekter har utarbeidet skisser som viser en mulig utnyttelse av tomta med 8 boenheter. Utformingen av prosjektet er tilpasset den tilstøtende bebyggelsen og gateløpet langs Veumveien.

Bebyggelsen er trukket inn i støysone H220 for å skape større støyfrie arealer i øst, og for at bebyggelsen skal følge gateløpet på en naturlig måte. I første planforslag lå fasadene mot Veumveien delvis i både rød og gul støysone. I revidert planutkast er bygningen trukket ut av rød støysone, og reguleringsbestemmelsene gir ikke anledning til å bygge i rød støysone «H210». For gul støysone, «H220», er det i reguleringsbestemmelsene definert et avvik fra støyretningslinjen T-1442/2016 slik at det tillates bygging under forutsetning av at alle boenheter har en stille side. Alle boenheter skal ha tilgang til støyfrie utearealer og ha minst

ett soverom som vender mot stille side. Med gjennomgående leiligheter, og ved å gjøre bygningsmessige tilpasninger i fasaden vil det være mulig å få til dette. De ubebygde arealene innenfor BB og på balkongene er ikke medregnet som uteoppholdsareal i planen, men vil kunne være attraktive uteområder om ettermiddagen og kvelden da trafikkmengden avtar. Det legges opp til at balkongene skal kunne innglasses.

Støyberegninger viser at det er mulig å avbøte støy gjennom fasadeutformingen. Med bevisste tilpassinger av fasaden vil man kunne oppnå støyfrie balkonger og «stille side» mot for eksempel soverom.

Planforslaget har ikke til hensikt å endre forholdene i den eksisterende bebyggelsen på eiendommen 209/151 (Geas-bygget). Gjeldene reguleringsplan for Christianslund presenterer Geas-bygget med planformålene forretning og kontor. Bygningen inneholder disse funksjonene, men deler av bygningen er i ettertid bruksendret til bolig, forretning og kontor. Det er hensiktsmessig at formålet «bolig» også knyttes til det aktuelle arealet. Geas-bygget inneholder i dag 20 boenheter over et næringsareal, og det er ikke planer om å åpne for flere boenheter.

#### *Uteoppholdsareal*

Kommuneplanens arealdel 2011-2023 er lagt til grunn for planarbeidet. Den inneholdt retningslinjer med krav om 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer per boenhet ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner. Disse er sammenholdt med kravene i Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023, som inneholdt ulike krav avhengig av lokalisering. Innenfor areal avsatt til sentrumsformål var det krav om 15 m<sup>2</sup> uteareal per boenhet. Innenfor sentrumsgrensen var kravet 25 m<sup>2</sup>, og i øvrige områder var kravet 50 m<sup>2</sup> uteareal per boenhet.

Det skisserte prosjektet vil med 8 boenheter kunne tilby om lag 25 m<sup>2</sup> felles leke- og uteoppholdsareal (L1) per bolig på bakkeplan mot Eikelundveien og ca. 33 m<sup>2</sup> på takterrasser. I planen stilles det krav om minst 50 m<sup>2</sup> MUA (minste uteoppholdsareal) per boenhet. Støyutsatte arealer inngår ikke i MUA, men vil likevel kunne tilføre boligområdet gode kvaliteter om ettermiddagen og kvelden da det er lite trafikk og gode solforhold.

Siden det er knapt med uteoppholdsarealer innenfor planområdet, vil nærområdets kvaliteter ha stor betydning for bokvaliteten. Dette er særlig viktig for barn og ungdom. Trosvik skole ligger ca. 180 m fra planområdet og vil fungere som offentlig grendelekeplass for de litt større barna. Adkomsten til skolen vil måtte innebære en kryssing av Veumveien, men er ellers svært sikker. Det vil være veldig naturlig for barn å benytte skolens utearealer om ettermiddagen. Skoleområdet leder til områdene opp langs Veumbekken som kan framstå som et egnet areal for frilek. Videre nordover finner vi Trosvikbanen der det er mulig å spille fotball for eldre barn, og videre sørover Merkurbanen med kunstgress egnet for ungdom. 200 m øst for planområdet finnes en kommunal park med som inneholder en stor gressplen, lekeapparater og et skogområde. Dette arealet kan være egnet for frilek for mellomstore barn.

#### *Adkomst og parkering*

Adkomst fra Eikelundveien til ny parkeringskjeller skjer gjennom parkeringskjelleren til «Geas-bygget». Det legges til rette for i alt et tilstrekkelig antall parkeringsplasser + oppbevaringsboder i parkeringskjelleren. Det er i reguleringsbestemmelsenes § 5.3, bokstav d tatt inn krav om at det skal opparbeides maksimum 1,25 p-plasser for bil per boenhet og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. I tillegg tas det inn parkeringsplasser for å erstatte parkeringene som er regulert inn i området i dag. Sykkelparkeringen er tenkt lagt ved inngangspartiet til boligene og skal overbygges.

Som i den opprinnelige reguleringsplanen er det regulert inn eksisterende fortau langs Eikelundveien fram til inngangspartiene til både det eksisterende og planlagte

boligkomplekset. Det er også regulert inn en gang- og sykkelforbindelse langs Veumveien. En rekkefølgebestemmelse vil sørge for at dette vegstykket opparbeides slik at det eksisterende gangsystemet i området blir sammenkoplet.

#### *Renovasjon*

Det er utarbeidet en egen renovasjonsteknisk plan i samarbeid med kommunens renovasjonsavdeling.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ros analysen viser at det er to aktuelle hendelser (nr.6 og 29) som medfører en vurdering av om det skal settes inn konkrete tiltak.

*Hendelse 6. Radongass* Foreslått tiltak: Det etableres forbyggende tiltak mot radon som kan iverksettes dersom høye verdier av radongass påvises ved målinger.

#### *Hendelse 29. Støv og støy; trafikk*

Mye av planområdet ligger innenfor rød/gul sone med tanke på trafikkstøy. Det vil være nødvendig med støyskjerming mot Veumveien. Støyberegninger viser at støyen lar seg avbøte med tette fasader mot veien. Boligene vil ha soverom som vender mot stille side. Uteoppholdsarealer etableres på stille side.

Foreslått tiltak: Alle boliger trekkes ut av rød støysone H 210 og det stilles krav om at alle boenheter skal ha en stille side. Planen stiller krav om avbøtende tiltak for å tilfredsstille krav. Dette vil kunne gjøres ved å legge inn sprang i fasaden som vil fungere som støyskjerming.

#### Forholdet til naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert etter kriteriene som framgår av §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

#### *§ 8. Kunnskapsgrunnlaget*

Planområdet er undersøkt gjennom befaringer, og det er foretatt utsjekk mot naturbase. Det er ikke registrert forekomster av truede dyr eller planter, viktige naturtyper eller kulturlandskap i området eller tilstøtende arealer. Området er delvis asfaltert eller oppfylt i dag og er med dette antropogent dominert. Vi anser kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for å utelukke skade på viktige biologiske interesser.

#### *§ 9. Førre-var-prinsippet*

Virkninger av planlagte tiltak innenfor planområdet vurderes i hovedsak å være kjent.

#### *§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning*

I henhold til naturmangfoldloven §10, skal en samlet belastning, som for eksempel stykkevis nedbygging av landskap, økosystemer, naturtyper og arter unngås. Denne utbyggingen skjer som en fortetting av eksisterende bebyggelse. Alternativet til fortetting ville ha vært å ta i bruk ubebygde naturområder i et mindre sentralt område.

#### *§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:*

Det vurderes ikke som aktuelt å gjennomføre avbøtende tiltak.

#### *§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Tiltaket er i størst mulig grad forsøkt tilpasset de stedlige forholdene. Inngrep vil bli begrenset til det som er nødvendig for gjennomføring.

#### Samråd og medvirkningsprosess

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn og høring i perioden 08.06.2018 til 20.08.2018. Det kom inn 8 innspill og et varsel om innsigelse fra Fylkesmannen i Østfold (nå Oslo og Viken).

## **Innkomne uttalelser ved offentlig ettersyn og høring med kommentarer**

Vedlagt følger sammendrag av innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn med plankonsulentens kommentarer. Kommunedirektøren er i all hovedsak enig med plankonsulent. Kommunedirektøren ønsker likevel å kommentere noen av temaene i innspillene.

### *Støy*

Fylkesmannen varslet innsigelse til planforslaget på grunn av at forslaget var i vesentlig strid med retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). De viste også til kommunal planlegging, vedtatt 12.06.15 hvor det framgår at kommunene skal sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, fri for skadelig støy.

Planforslaget har i ettertid blitt endret og nytt forslag ble oversendt Fylkesmannen som sendte ny uttalelse den 18.06.2020 hvor innsigelsen ble trukket.

Det ble i hovedtrekk gjort følgende endringer:

- I opprinnelig forslag ble det gitt anledning til å føre opp boliger innenfor rød og gul støysone. I revidert planforslag tillates kun boliger innenfor gul støysone.
- I opprinnelig forslag ble det stilt krav om at hver boenhet skulle ha minst ett soverom der ett vindu vender mot side med en støybelastning under  $L_{den} = 55\text{dB}$ . I revidert planforslag er det i tillegg tatt inn krav om at alle boenheter innenfor H220 (gul støysone) skal være gjennomgående, og at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Hver bolig skal ha soverom med minst ett vindu der støybelastningen i fasaden er under  $L_{den} = 55\text{dB}$ .
- Som følge av krav om gjennomgående leiligheter, og byggeforbud i sonen H210 må antallet boenheter reduseres. En bieffekt av dette er at hver boenhet vil disponere en større del av uteoppholdsarealet

Endringen som er gjort i revidert planforslag er tilstrekkelig til at Fylkesmannen har trukket innsigelsen. De vil imidlertid presisere at forslaget fortsatt er i strid med de nasjonale føringer i T- 1442/2016.

### *Gangvei, solforhold og innsyn*

Beboere i Christianslund Hage Boligsameie har kommet med innspill til planforslaget som går på innsyn, solforhold, trafikk og gangvei gjennom området. Kommunedirektøren har forståelse for de innkomne kommentarene til boligsameie, men vil presisere at tomten som skal bebygges alt er regulert til bebyggelse. Det at det blir endret fra kontor til boligbebyggelse bør ikke gjøre stor forskjell når det gjelder solforhold. Når det gjelder innsyn blir det forandring på hvordan det er i dag, men ikke mer enn forventet når tomten skal bebygges.

Det blir ryddet opp slik at det blir etablert et sammenhengende fortau fra Christianslund Allé og til det eksisterende fortauet nord for planområdet.

Det er påpekt at det er farlig å krysse Veumveien ved eksisterende gangfelt på grunn av stor trafikk, innkjøring til bensinstasjonen og busstopp like ved. Dette er en fylkesvei og må inngå i en byggeplan som godkjennes av Viken fylkeskommune. En slik byggeplan er ikke utarbeidet ennå.

Den eksisterende gangveien langs nordsiden av planområdet vil ikke bli berørt. Den er regulert til gangvei. Det er ingen regulert adkomst til Veumveien 41 gjennom planområdet, men det går en sti her. Stien vil krysse uteoppholdsarealet innenfor planområdet. I følge

plankonsulent er det mulig at funksjonen kan opprettholdes, men det må settes inn en port eller lignende da det skal være lekeområde for små barn i området.

#### *Kulturminner*

Fylkeskonservator bemerker at en vannkilde med en lengre fjellinskripsjon tilhørende Jean Gaspard de Cicignon, datert 1680, finnes like nord for planområdet. I reguleringsplan for Veumveien 39-41 (plan-ID3004519) er kulturminnet regulert til spesialområde vern. Det er viktig at kilden og inskripsjonen blir liggende fritt i et grøntområde mellom bygningskompleksene.

Fjellinskripsjon tilhørende Jean Gaspard de Cicignon berøres ikke av planforslaget.

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant.

#### **Konsekvenser levekår/folkehelse**

Beboere i den eksisterende bebyggelsen på naboeiendommen i nord frykter at et nybygg vil kunne føre til mer trafikk i Ekelundveien, forringe lysforhold og føre til uønsket innsyn. Reguleringsbestemmelsene sikrer at den planlagte bebyggelsen vil tilpasses den eksisterende bebyggelsen på naboeiendommen i nord ved at øverste etasje er inntrukket og ved at parkeringsarealer etableres under bakken. Sammenlignet med dagens situasjon vil ikke lysforholdene i sommerhalvåret, da det er løv på trærne, endres vesentlig. I dag er området dekket av trær med en høyde som tilsvarer det framtidige byggets høyde. Det vil kunne anlegges balkonger mot naboeiendommene som vil kunne innebære mulighet for innsyn. Dette er trolig et mest aktuelt problem for Veumveien 41, der balkonger og en del av vinduene til oppholdsrom vender mot planområdet. Med en avstand på 8-16 meter, ansees dette som akseptabelt.

Det blir etablert et sammenhengende fortau fra Christianslund Allé og til det eksisterende fortauet nord for planområdet, noe som bedrer framkommeligheten i området.

#### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

#### **Vurdering**

Planforslaget er godt beskrevet i de vedlagte dokumenter. Hensikten med planforslaget er å endre planformålet fra kontor til bolig og legge til rette for en boligblokk i tre etasjer med parkeringskjeller.

I etterkant av høringen har plankonsulenten, etter tilbakemelding fra fylkesinstanser, kommunens planadministrasjon og omgivelsene gjort endringer. Antall boliger er redusert og det er gjort en del justeringer i både plankart og bestemmelser for å imøtekomme innkomne uttalelser.

Deler av den skisserte bebyggelsen i planen ligger innenfor gul støysone.

Det er foretatt en støyfaglig vurdering og kravet til innendørs lydnivå fra utendørs støykilder vil etter de beregninger som er gjort, stort sett være tilfredsstillt uten videre tiltak, unntak er for vestvendte leiligheter. På støyutsatte deler av bygg kan bruk av støyreducerende tiltak være aktuelt for å oppnå tilfredsstillende støynivåer fra passerende vegtrafikk. Det forutsettes at det legges opp til at støyfølsomme oppholdsrom i størst mulig grad vendes vekk fra dominerende støykilder slik at behovet for ytterligere støyreducerende tiltak reduseres. Med gjennomgående leiligheter og tilpasninger av bygningskroppen vil det være mulig å skape stille soner på balkong langs både nord- og sørsiden av bygget.



Kommunedirektøren anser forholdet til støy som tilstrekkelig vurdert i plandokumentene.

I planen stilles det krav om minst 50 m<sup>2</sup> MUA per boenhet. Denne arealstørrelsen avviker fra anbefalingene i kommuneplanens arealdel. Kravet i arealdelen er ikke tilpasset blokkbebyggelse i sentrale områder, og vil i praksis være uopnåelig i dette tilfellet. Størrelsen på utearealene må sees i sammenheng med boligtypen og lokaliseringen i forhold til offentlig tilgjengelige rekreasjonsområder. Anbefalingene i kommuneplanens arealdel er myntet på spredt småhusbebyggelse og ikke et sentralt område med et økende innslag av bymessig bebyggelse. På grunn av tilstøtende bebyggelse, topografien og støyforholdene er den aktuelle eiendommen uegnet for konsentrert småhusbebyggelse.

Støyutsatte arealer inngår ikke i MUA, men vil likevel kunne tilføre boligområdet gode kvaliteter om ettermiddagen og kvelden da det er lite trafikk og gode solforhold. Kommunedirektøren anser at avviket fra kommuneplanens arealdel er godt beskrevet i plandokumentene og kan aksepteres.

Det er forøvrig ikke kjent viktige samfunnsmessige forhold som blir vesentlig berørt av utbyggingen.

Naturmangfoldloven § 7 fastsetter at lovens prinsipper i § 8-12 skal legges til grunn ved alle beslutninger som berører naturmangfold.

Loven gir bestemmelser om bærekraftig bruk, artsforvaltning, fremmede organismer, områdevern, utvalgte naturtyper og tilgang til genetisk materiale. Det er innenfor eller i nærhet av området ikke registrert noen spesielle forhold som berører naturmangfoldloven. Etter plankonsulentens vurdering vil en gjennomføring av planen ikke medføre noen kjente konsekvenser for naturforhold. Kommunedirektøren anser forholdet til naturmangfoldloven som tilstrekkelig vurdert i plandokumentene.

#### Konklusjon

Planforslaget har med dette vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn, og innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt på en rekke punkter. Justeringene som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes.