



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 17/6520-51
Saksbehandler Christian Anker Rasch

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026

Detaljregulering for Fagerli - Ny behandling for offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, å legge forslag til detaljregulering for Fagerli ut på offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 01 Bestemmelser Fagerli - datert 24.03.2026
- 02 Plankart - datert 24.03.2026
- 03 Planbeskrivelse Fagerli - datert 24.03.2026
- 05 Risiko og sårbarhetsanalyse
- 06 Geo Rapport_04.11.2025
- 7.1 Fagerli VA - Situasjonsplan - GH001 - rev3
- 7.2 Fagerli VA - Situasjonsplan - GH001 - rev2
- 7.3 Fagerli VA - Plan og profil - GH002
- 7.4 Fagerli VA - Plan og profil - GH003
- 7.5 Overordnet VA plan
- 08 Analyserapport for PCN_ NIBIO
- 09 Fagnotat Landskapsutforming Murer, fyllinger, skjæringer
- 10.1 Saksprotokoll TU, 19032024, Sak 24_46, Detaljregulering for Fagerli - offentlig ettersyn
- 10.2 Detaljregulering for Fagerli - 1.gangs behandling - 19.03.24
- 11.1 Innspill og forslagstillers kommentarer - ved varsel om oppstart
- 11.2 Sammenstilling av innspill
- 04 Fagerli Utomhus O_LEK & HA (2)

Sammendrag

Det fremmes revidert forslag til detaljregulering for Fagerli, lokalisert vest for Grøm næringspark, om lag 2 km nord for Grimstad sentrum. Planområdet er på ca. 12 dekar og legger til rette for 120 boenheter fordelt på fire leilighetsbygg, samt parselhager, grøntarealer og tilhørende infrastruktur.

Planarbeidet har lang historikk, og har pågått siden 2017. Etter behandling i teknisk utvalg i mars 2024 ble forslaget sendt tilbake for videre bearbeiding. Det foreliggende forslaget er nå revidert for å imøtekomme tidligere vedtak og føringer. Kommunedirektøren har i prosessen vært opptatt av landbrukshensyn, trafikale forhold, støy, grunnforhold, effektiv arealutnyttelse og å sikre gode leke-/utearealer for nye beboere.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel, men innebærer enkelte avvik. Avvik knyttes blant annet til avstand mellom ny bebyggelse og dyrket mark som er under hensynssone for landbruk, men hvor det i planforslaget foreligger egne lokale vurderinger. I tillegg legges det opp til areal- og samferdselsløsninger med enkelte avvik fra kommunens funksjonskrav til uteoppholdsareal, lekeareal og vegnormer, men som er gjort som en avveining mot prioritering av høy arealutnyttelse og en kompakte løsninger.

Tidligere saksgang

Saken har lang historikk, og planarbeidet startet opp i 2017. Opprinnelig reguleringsspørsmål om boligutbygging ble i sak fremmet til teknisk utvalg i 2018, for en prinsippavklaring om en tilslutning om oppstart av planarbeid skulle gis i strid med overordnet areaføringer i kommuneplan. I prinsippavklaringen ble det konkludert med at en boligutbygging i området i første omgang måtte vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

I forbindelse med vedtatt ny kommuneplans arealdel 2019-2031, ble området innlemmet som boligområde (B49). Forslagsstiller har i ettertid sendt inn forslag til detaljregulering.

Varsel om oppstart

Planarbeidet ble formelt varslet påbegynt i perioden 30.04.2020 – 02.07.2020, og det kom inn til sammen 6 merknader. Forslagsstillers sammenstilling og vurdering er vedlagt saken.

Det bemerkes at sentrale temaer ved varsel om oppstart har vært knyttet mot arealtilpasning, landbruk, landskapstilpasning og trafikale forhold. Følgende momenter er således utredet mer i detalj i løpet av planprosessen.

Behandling for offentlig ettersyn

Tidligere planforslag har vært gjenstand for politisk behandling. Teknisk utvalg fattet følgende vedtak i møte 12.03.2024, Sak 24/46:

Teknisk utvalg 2023 - 2027 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, å ikke legge forslag til detaljregulering for Fagerli ut på offentlig ettersyn. Forslaget sendes tilbake for bearbeiding i henhold til gitte innstillingspunkter:

- For å sikre en trafiksikker adkomst til planområdet, må det opparbeides fortau langs o_KV på strekningen langs Ferda, og frem til eksisterende kryss på adkomstveg til fagskolen.
- Regulert adkomst på vestsiden av Ferda må ivaretas, og videreføres iht. gjeldende reguleringsplan.
- For å sikre arealeffektive løsninger og redusere arealer av grå flater, må parkering innenfor område PP1 samordnes og løses under bygg/i kjeller i byggefelt BB2.
- For å sikre krav til sikkerhet mot kvikkleireskred, samt krav til sikkerhet mot skred i forbindelse med tiltak må det før planen legges ut på offentlig ettersyn utarbeides en revidert geoteknisk rapport, iht. krav gitt i NVEs veileder 1/2019.
- Plandokumenter må oppdateres og ytterligere innarbeides i tråd med siste revidert planforslag, og iht. kommunedirektørens merknadspunkter.
- Det vurderes en høyere utnyttelse av området.
- Det vurderes utvidet mulighet for parkering under bygg \ veiareal.
- Det vurderes en ytterligere skjerming av dyrket mark til parsellhager fremfor lekeareal.
- Det vurderes en tilpasning av sti ned til Campusplanen.

Forslagstiller har i etterkant av dette og i dialog med kommunens planmyndighet gjennomført en rekke revisjoner, med sikte på å imøtekomme de punktene som fremgår av tidligere politisk vedtak. På bakgrunn av dette er det utarbeidet et revidert planforslag som danner grunnlaget for ny behandling.

Fakta

Gilje Byggrådgivning AS og Trollvegg AS fremmer på vegne av oppdragsgiverne Geir Sangvik og Kenneth Hansen nytt forslag til detaljregulering av Fagerli. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av 120 nye boenheter fordelt på 4 leilighetsbygg, samt tilhørende parsellhager, uteoppholdsareal, lekeområde, friområde, parkering og øvrig infrastruktur.

Dagens situasjon



Planområdet sett fra sørvest



Planens avgrensning

Planområdet omfatter ca. 12 dekar og berører eiendommene gnr./bnr. 1/35, 1/30, 1/250 og deler av gnr./bnr. 1/280, 1/261, 1/372, 4/27 og 204/1. Området består i dag av delvis ubebygde jord- og skogbruksarealer, samt noe eksisterende boligbebyggelse med tilhørende adkomst via grusvei.

Mot nordøst grenser området mot næringsvirksomhet og boligområder, mens det mot sør og vest grenser mot landbruksarealer. Deler av jordarealene på gnr. 1/35 og 1/310 er registrert med henholdsvis fulldyrka- og dyrkbar mark. Det er imidlertid pr. i dag ingen registrert jordbruksdrift på disse arealene.

Terrenget er relativt flatt i vest og stiger mot øst. Hovedadkomsten til planområdet skjer via Vesterled, som i nyere tid er forbedret og tilrettelagt med gang- og sykkelvei. Denne veien flettes ut i knutepunktet til E18 og avkjørselen mot Grimstad sentrum. Siste del av adkomsten inn til planområdet skjer i dag via en smal grusvei.

Området er ikke regulert, men er i kommuneplanen i hovedsak avsatt til boligformål (B49) og mindre LNF-områder med tilhørende hensynssone for landbruk.

Planforslaget



Figur 2 Illustrasjon viser mulig volumstudie av bebyggelse og parsellhager. Kilde: Planbeskrivelse

Boliger

Planforslaget legger til rette for etablering av 120 boenheter fordelt på fire leilighetsbygg (BB1–BB4). For å sikre et helhetlig plangrunnlag er det videre besluttet at boligtomten på gnr./bnr. 1/250 vil inngå i reguleringen, og det er her lagt inn et ekstra bygg (BB4), noe som gir økt utnyttelse i tråd med tidligere politiske vedtak.

Det åpnes for bebyggelse i inntil 5 etasjer i de to nordøstlige feltene og 4 etasjer i de øvrige. Bebyggelsen er planlagt med høyere volum mot næringsområdet og avtrappet mot landbruksarealene i vest. Det stilles krav om at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og omkringliggende struktur.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet forutsettes fjernet eller omdisponert.

Grønnstruktur – lekeareal og parsellhager

Planforslaget foreslår avsatt ca. 1500 m² til offentlig lekearealer [o_LEK]. Opparbeidelse av lekearealet er videre sikret i planens bestemmelser. Det legges til rette for etablering av forskjellige apparater/attraksjoner, for forskjellige aldersgrupper. Det legges videre opp til at deler av lekeplassen avsatt for de minste barna skal inngjerdes. Tilsvarende planlegges område mot vegareal/avkjøringsrampe inngjerdet med hensyn til trafikksikkerhet.

Det legges videre opp til å utvikle en større del av området (ca. 1,6 dekar) til parsellhager, sør i planområdet og mot tilstøtende landbruksarealer. Dette tilsier at deler av eksisterende registrert landbruksjord i planområdet planlegges opprettholdt og brukt til matproduksjon, hvor beboere i nærområdet kan leie parseller for å dyrke nyttevekster. Det er i all hovedsak vurdert at nedslagsfeltet for aktuelle brukergrupper er de nye boligene eller nærområdet på Grøm, som kan nå området enten til fots eller med sykkel.

Opparbeidelse av parsellhagene er sikret i bestemmelsene. Det foreslås en maksimal størrelse på 25 m² pr. parsell. Videre legges det til rette for at det innenfor området kan oppføres et større fellesareal, som kan bebygges med kompostanlegg, drivhus, redskapsboder med en samlet BYA inntil 250 m². Det skal i tillegg avsettes fellesareal med vannspeil, vannposter, oppholdsplasser og benker for minst 10 personer. Tilgjengelighet til parsellene må etableres ved mellomliggende gangstier, og etablert turdrag. Det planlegges at driften av parsellhagene skal etableres som et sameie, med tilhørende regelverk for krav til drift og skjøtsel av området.

Kravet til felles lek- og uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel er hhv. 25m² og 15m² per boenhet. Dette tilsvarer til sammen 4800 m² i det konkrete prosjektet. Det fremgår i planforslaget at det er regulert til ca. 3000 m², fordelt på lekeareal og parsellhager, som tilsvarer et avvik på ca. 1800 m². Det åpnes imidlertid for å kunne avvike kravet i en planprosess når dette kan kompenseres gjennom høy kvalitet, god tilgjengelighet og nærhet til øvrig grønnstruktur. Det stilles krav om utarbeidelse av detaljert utomhusplan.

For å sikre skjerming av utearealer mot eventuell lys, støv, støy fra naboområdet i sørvest er det satt krav om etablering av vegetasjonsskjerm [VS].

Samferdselsanlegg og infrastruktur

Planforslaget legger opp til etablering av ny adkomstvei fra eksisterende vegnett ved Vesterled. Veien opparbeides med fortau og etter kommunens vegstandard A3, med beregnet kapasitet for opptil 250 boenheter. Det foreslås enkelte mindre avvik fra vegnormal, særlig knyttet til bredde på fortau og sideareal, for å oppnå bedre terrengtilpasning og redusert arealbeslag. Fra vegnormalen er fortauet redusert med 75cm i bredde, og sidearealet på fortaussiden er redusert med 25cm.

Internvegnettet planlegges som videre adkomst til inn- og utkjøring til parkeringskjeller/ parkeringshus for bebyggelse i BB2 og BB3, videre planlegges veiens endepunkt som direkte innkjørsel via rampe til parkeringsanlegg under bakken i [# PH 1]. Det legges opp til snumulighet for varelevering, renovasjonsbil og lastebil, samt som manøvreringsareal i intern vendehammer [o_KV3]. Denne delen av internvegnettet kan også benyttes for etablering av inn- og utkjørsel til underetasje/parkingskjeller for BB4. Foreslåtte løsning vil også innebære enkelte avvik fra vegnormalen, spesielt med hensyn til stigningsforhold og at det legges opp til avkjørsler i regulert snuløsning. Avviket er imidlertid vurdert som en avveining av både funksjonalitet, trafikksikkerhet og

hensynet til ønsket fortetting og redusert grad av «grå arealer» på overflaten i området.

Det legges i planforslaget opp til at det avsettes minst 1 p-plass pr. boenhet. I tillegg legges det opp til at det skal etableres minimum 10 gjesteparkeringsplasser. Minimum 6 av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for HC. Det er i nytt planforslag lagt opp til at hoveddelen av parkering vil være helt/delvis under bakken og bygg. Innenfor BB1 legges det opp til etablering av 1 underetasje/ kjeller delvis over terreng med parkeringsplasser og boder. Planløsningen her er vurdert til å kunne romme til sammen 42-plasser. Innenfor BB4 kan det etableres 2 underetasjer/ kjellere delvis over terreng med parkeringsplasser, med til sammen 34 parkeringsplasser. Parkeringskjelleren under BB2, BB3 og o_LEK er vist med 60 parkeringsplasser, hvorav 7 er HC-plasser.

Det vises her til kap 5.7 og 5.8 i planbeskrivelsen for nærmere redegjørelse av veg- og parkeringsløsning.

Vurderinger:

Hovedgrep og endringer etter tidligere politisk behandling

Kommunedirektøren legger til grunn at kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til boligformål (B49), fortsatt skal være førende for den videre utviklingen. Planforslaget følger opp denne føringen, og det vurderes som riktig å legge til rette for boligbygging innenfor området.

Det reviderte planforslaget innebærer en tydeligere prioritering av høy arealutnyttelse og mer kompakte løsninger enn tidligere forslag. Dette vurderes å være i tråd med føringer gitt i tidligere politisk behandling. Bebyggelsen er samtidig tilpasset terrenget og tilstøtende landbruksarealer, med vekt på å redusere omfanget av «grå arealer» og sikre grønnstruktur av høy kvalitet.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget nå i større grad balanserer hensynet til effektiv arealbruk opp mot hensynet til landbruk og bokvalitet. Kombinasjonen av boliger og parsellhager fremstår som et kvalitativt grep som både ivaretar deler av jordressursene og tilfører området sosiale og miljømessige kvaliteter.

Utnyttelsesgrad og arealløsninger

Planområdet ligger i nærheten av kollektivknutepunkt og sentrale funksjoner. En høyere utnyttelsesgrad vurderes derfor som hensiktsmessig og i tråd med overordnede mål om fortetting og effektiv arealbruk.

For å sikre en effektiv arealutnyttelse i området, er det i planforslaget nå lagt opp til enda høyere utnyttelse innenfor avsatte byggefelt. Hvor tidligere planforslag nå er vesentlig økt med hensyn til utnyttelsesgrad, fra 50 til 120 boenheter.

Samtidig innebærer en slik fortetting mellom eksisterende bolig, næringsbebyggelse og landbruksarealer økte krav til kvalitet i planløsninger, uteoppholdsarealer og bokvalitet. Det er derfor lagt vekt på at planforslaget inneholder tydelige krav til utforming, utearealer og grønnstruktur. Etter kommunedirektørens vurdering gir det reviderte forslaget et tilstrekkelig grunnlag for å ivareta disse kvalitetene, selv om det foreligger avvik fra normkrav for uteoppholdsareal og vegnormalen.

Trafikk-, samferdselsanlegg og parkering

Kommunedirektøren vurderer det som et vesentlig forbedringspunkt at planforslaget i større grad legger parkering under terreng eller integrert i bebyggelsen. Dette bidrar til å redusere «grå

arealer» og bidrar til å frigjøre arealer til uteopphold, grønnstruktur og bedre bokvalitet.

Foreslåtte vegløsninger innebærer enkelte avvik fra kommunens vegnormal, særlig knyttet til bredde på fortau og sidearealer, samt enkelte stigningsforhold og sikt. Kommunedirektøren vurderer at avvikene er godt begrunnet. De fremstår som et resultat av en avveining mellom tekniske standardkrav og ønsket om tilpasning av kompakte arealløsninger og høy utnyttelsesgrad. Det legges også vekt på at området får en tydelig og oppgradert adkomst fra Vesterled, med tilhørende sammenhengende fortau, noe som bidrar til bedre trafikkavvikling og økt sikkerhet sammenlignet med dagens situasjon.

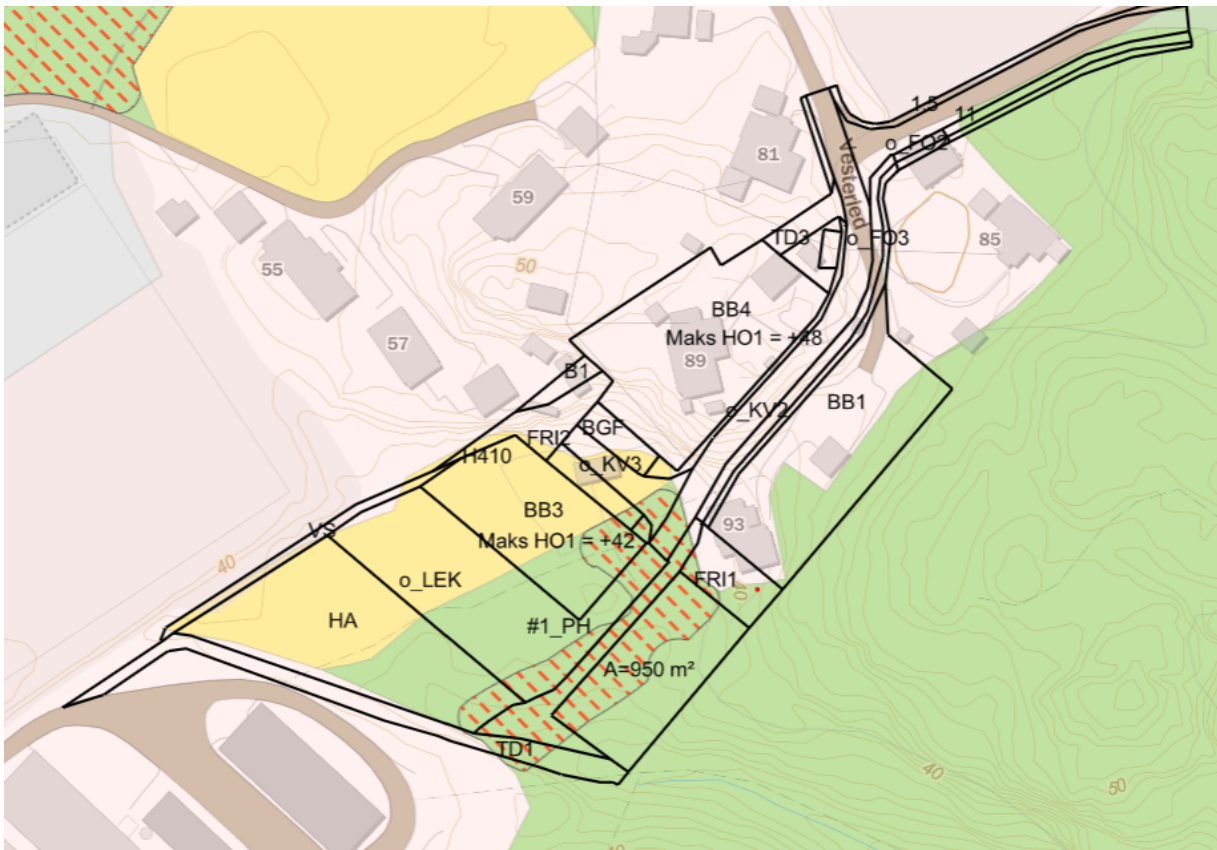
Jord- og landbrukshensyn

Sørvestlige deler av planområdet omfattes i dag av landbruksarealer innenfor hensynssone landbruk (H510), samt kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4 b, hvor det fremgår at «boligfelt skal ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter». Kommunedirektøren understreker betydningen av hensynet bak byggegrensen mot dyrka mark og viktige landbruksområder, som et virkemiddel for å sikre jordvern og forvaltning av landbruksressurser som et viktig nasjonalt og regionalt mål.

Samtidig vurderes det at gjeldende byggegrense på 50 meter mot konkrete regionalt viktige landbruksområder ikke er forenlig med arealdisponeringen av avsatt fremtidig boligområde (felt B49) i kommuneplanens arealdel 2019–2023 (KPL). Planområdet fremstår i dag som en overgangssone mellom eksisterende boligbebyggelse og bebygde landbruksarealer. Kommunedirektøren vurderer derfor at de stedlige forholdene og området kontekst må tillegges vekt i det videre planarbeidet.

Det fremgår av figur 3 at om lag 2,7 daa innenfor planområdet er klassifisert som fulldyrket jord (gul markering), og ca. 1,47 daa som dyrkbar jord (rød skravur), jf. AR5. Kommunedirektøren bemerker imidlertid at tilstøtende arealer over tid har vært gjenstand for gradvis nedbygging. Gjennomgang av historiske flyfoto viser også at jordbruksarealene i tilknytning til planområdet ikke har vært i aktiv drift de siste 10 årene, og i økende grad er påvirket av omkringliggende utbygging.

Utvikling av et nytt boligområde vil dermed innebære en avveining mellom hensynet til boligbehov og bevaring av landbruksarealer. Kommunedirektøren legger til grunn planens føringer om at jordressursene i størst mulig grad søkes ivaretatt innenfor planområdet og regulerte parselhager.



Figur 3 Bildet viser planområdet inndeling i arealformål i kombinasjon med definerte landbruksarealer. Areal definert med fulldyrket- og dyrkbar jord vises henholdsvis med gul farge og rød skravert farge, jf AR5.

Kommunedirektøren bemerker at det aktuelle utbyggingsprosjektet i stor grad vil skje som fortetting mellom eksisterende boligbebyggelse og landbruksbebyggelse. En slik fortettingsstrategi vurderes som hensiktsmessig, da den bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og reduserer behovet for spredt utbygging. Det vurderes også som positivt at prosjektet legger til rette for tiltak som kan bevare og utnytte gjenværende landbruksarealer til matproduksjon, blant annet gjennom etablering av parselhager innenfor planområdet.

Barn og unges interesser, trygg skolevei

Planforslaget legger opp til etablering av en ny stor lekeplass og utearealer, som vil fungere som møteplass for både beboere og barn i nærmiljøet. Forslaget framstår med gode grønne uterom mot sørvest, og legger opp til kort vei til større turområder i Tønnevoldskogen og Morholtskogen. Det er trygg skolevei til dagens Frivoll skole med avstand akkurat under 2 km, og det ses på som positivt at det for ny adkomst til området legges opp til etablering av fortau. Det påpekes utover dette at kommunedirektøren vurderer det som positivt for friluftslivet at det tilrettelegges for påkobling med eksisterende tursti gjennom området med forbindelse til Tønnevoldjordet.

Støy og forurensning

Planområdet ligger i nærhet av E18 og tilhørende næringsområder på Grøm, som er kilder til støy. Det fremgår av planforslaget og vedlagt støykart at planområdet i all hovedsak ligger utenfor gul støysone fra E18, og således ligger innenfor tillatte grenseverdier for støy. Økt trafikk som følger av en utbygging i området vil ha en innvirkning på økende støy i forhold til eksisterende situasjon, men den er i henhold til forslagsstiller vurdert å ha liten grad av innvirkning på naboer.

Planområdet ligger i tillegg tett opp mot eksisterende og fremtidige industri og næringsområder på

Grøm, og det er mulighet for at disse vil kunne medføre ytterligere støy i området.

Kommunedirektøren uttrykker viktigheten av å tilrettelegge for gode bomiljøer, uteoppholdsarealer og lek som ivaretar fremtidige krav til tilfredsstillende støynivå. Kommunedirektøren bemerker utover dette at tilfredsstillende krav og utredninger av støy vil måtte hensyntas i tilstøtende framtidige industri/næringsområder. Eventuelle tilpasninger og avbøtende tiltak må imidlertid vurderes konkret i den enkelte reguleringsplanprosess for disse områdene.

Naturmangfold

Det er gjennomført vurderinger i tråd med naturmangfoldloven §§ 8–12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget - Det er i forbindelse med planarbeidet lagt til grunn søk i relevante databaser som artskart og naturbase, samt forslagstillers lokalkunnskap og tidligere utførte kartlegginger for å vurdere naturmangfoldet i området. Sørvest i området er det registrert en naturtype Hagemark. Hagemark er ikke en egen vurderingsenhet på Norsk rødliste for naturtyper, men inngår i vurderingsenheten Semi-naturlig eng. Semi-naturlig eng er vurdert som sårbar (VU). Rambø AS har i 2019, på vegne av Miljødirektoratet, utført kartlegginger i området og som avdekker at områdets tilstand er vurdert med dårlig kvalitet, og bærer preg av brakklagte beiteområder. Det er ikke registrert noen rødlistede arter i området. Det er imidlertid registrert fremmedarter (Parkslirekne og Platanlønn) som bør vies spesiell oppmerksomhet for å forhindre videre spredning.

§ 9 Føre-var prinsippet - Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

§ 10 Samlet belastning – Med bakgrunn i overnevnte kunnskap og vurderinger vurderes den samlede belastningen på økosystemet som liten.

§ 11 Kostnader – Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. Det nevnes spesielt forhold knyttet til miljøforsvarlig teknikker og driftsmetode for håndtering av fremmedarter.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode - I anleggsfasen og driftsfasen forutsettes det benyttet best mulige teknikker og driftsmetoder, jfr. § 12. Det er nødvendig å ha fokus på håndtering av fremmede arter med tanke på å unngå spredning (jf. Forskrift om fremmede organismer). Det er videre utført jordprøver i området som ikke har påvist funn av *potetcystenematode*. Videre legges det opp til at jordmassene ikke skal forlate planområdet.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Geoteknisk vurdering – grunnforhold og stabilitet

Deler av planområdet ligger under marin grense og innenfor et område som kan være utsatt for marin leire/kvikkleire. Gilje byggrådgivning AS – avdeling Geologi & Geoteknikk har gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse med tanke på tilstedeværelse av marine avsetninger med sprø-brudd potensiale.

Vedlagte rapport viser at områdestabiliteten til og rundt tomten er tilfredsstillende grunnet kvalifiserte terreng-gradienter, landformer og dybde til fjell. Dette er i seg selv en avgjørende faktor som sikrer tilfredsstillende krav til en risiko og sårbarhetsanalyse med tanke på marine-avsetninger og sprø-brudd materialet iht krav i NVEs veileder 1/2019 og prosedyre for utredning av

områdeskred del 1 punkt 1-3. Det legges derfor ikke opp til en videre geoteknisk utredning iht punkt 4-11 av prosedyren.

Det vises videre til at lokalstabilitet må vurderes i forbindelse med detaljprosjektering. Dette er sikret i planens bestemmelser.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Det foreslås at kjøreveier og tilhørende sidearealer med fortau reguleres til offentlig eierform. Videre er også lekeplass foreslått med offentlig eierform. Normalt blir arealer regulert til offentlig eierform overført til kommunal drift og vedlikehold gjennom utbyggingsavtale.

Kommunedirektøren vil særlig påpeke at de foreslåtte løsningene for offentlige vegarealer/samferdselsanlegg innebærer enkelte avvik fra kommunens vegnorm. Disse avvikene kan potensielt medføre noe konsekvenser for fremtidig drift og vedlikehold, uten at dette er nærmere kostnadsberegnet i planmaterialet. Samtidig vurderes de foreslåtte arealløsningene som forsvarlige og gjennomførbare.

Deler av planområdet berører også kommunal eiendom, Vesterled 85 (gnr./bnr. 1/280). Her er det foreslått arealer til fortau og annen veggrunn [o_FO og o_AVT], noe som medfører behov for å fjerne eller omdisponere eksisterende garasje på eiendommen. Hvordan dette skal håndteres må avklares nærmere med kommunens eiendomsforvaltning, og er sikret gjennom planens rekkefølgebestemmelser.

Kommunedirektøren vil også bemerke at planområdet grenser til kommunal eiendom gnr./bnr. 1/315, og det pågående planarbeidet for universitetsykehjem (planID 386). Den foreslåtte bebyggelsen ligger enkelte steder tett på eiendomsgrensen, og det planlegges også tiltak langs Vesterled som må sees i sammenheng med utviklingen av nærliggende områder. Samtidig vurderer kommunedirektøren at planforslaget kan gi positive effekter for området som helhet, blant annet gjennom oppgradering av eksisterende vegnett og bedre tilrettelegging for fremtidige forbindelser til kommunal grunn via o_KV2.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at det reviderte planforslaget i hovedsak er i tråd med tidligere politiske føringer og legger til rette for en hensiktsmessig utvikling av området.

Selv om planen innebærer enkelte avvik fra gjeldende bestemmelser og normer, vurderes disse som akseptable ut fra en samlet vurdering av arealutnyttelse, bokvalitet og hensynet til omkringliggende arealer.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.