



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 17/3521-57
Saksbehandler Christian Anker Rasch

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	03.12.2024
Kommunestyret 2023 - 2027	11.12.2024

Detaljregulering for Grooshaven - Vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, forslag til detaljregulering for Grooshaven (Grooseveien 64)

Vedlegg

Rosanalyse_Grooshaven_04.11.2024
Grooshaven Utomhusplan_31.10.2024
Høring og offentlig ettersyn - merknader
Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn
Notat - Overvannshåndtering 10.02.22
Notat - Sulfidførende Bergarter - Grooshaven_16.02.2022
Sol_skyggestudier_06.09.2024
Saksprotokoll TU_11.06.2024- Grooshaven
Detaljregulering for Grooshaven - ny behandling for offentlig ettersyn_11.06.2024
Saksprotokoll Vedtak TU_04.07.2023 - offentlig ettersyn_Grooshaven
Detaljregulering for Groosehaven - saksframelgg - offentlig ettersyn_04.07.2023
Grooshaven Støyanalyse_24.02.2022
Oppstartsvarsel 2021_Samtlig innspill
Oppstartsvarsel 2017_Samtlig innspill
Grooseveien_sulfidutredninger og tiltaksplan
Vedtak - Tiltaksplan Sulfid Grooshaven_12.11.2024
Plankart_Grooshaven 20.11.2024-A3-L
Planbestemmelser Grooshaven_20.11.2024
Planbeskrivelse Grooshaven_20.11.2024
Notat - Tilstand Groosedammen - Groosehaven - REV 21.11.2024

Sammendrag

Det fremmes forslag til detaljregulering for Groosehaven. Planområdet omfattes av eksisterende detaljreguleringsplan for Grooseveien 64 (planID 224), men ettersom dagens bruk ikke reflekterer det som er regulert er det ønske om omregulering. Hensikten med planarbeidet er i all hovedsak et

ønske om oppføring av et nytt leilighetsbygg med tilhørende parkeringsplasser, grønnstruktur og infrastruktur. Planforslaget har i hovedsak søkt å oppfylle føringer gitt i hhv. eksisterende reguleringsplan og kommuneplan, men med enkelte avvik. Dette knytter seg blant annet til muligheten for økt utnyttelsesgrad, økt byggehøyde, omfang av parkeringsarealer og minimumskrav til lek-/uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren er, til tross for overnevnte avvik, positivt til den foreslåtte arealbruken og avbøtende tiltak for å sikre mot tilgjengelige grøntarealer i nærområdet.

Fakta

Gilje Byggrådgivning AS og Trollvegg AS, fremmer på vegne av Groos bolig AS, forslag til detaljregulering for Groosehaven. Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting i et allerede regulert boligområde på Groos, med tilhørende parkeringsplasser, grønnstruktur og annen infrastruktur.

Planområdet omfattes i dag av reguleringsplan for Grooseveien 64(planID 224), men ettersom dagens bruk ikke reflekterer gjeldende reguleringsplan, som blant annet forutsetter at dagens bygningsmasse skal rives, er det behov for en ny regulering av området. Nytt planforslag tar i hovedsak utgangspunkt i kommuneplanens arealdel 2019-2031 sine føringer, hvor formålene tilpasses dagens bruk av planområdet og planlagt fremtidig utvikling.

Planområdet er på ca. 12,5 dekar og omfatter i all hovedsak gnr/bnr.: 200/671, 200/671/*60, 200/5 og 203/47 (del av Grooseveien). Planlagt bebyggelse i området vil bestå av 2 bygninger, med eksisterende (BB1) samt ett nytt leilighetsbygg (BB3). Ett av de tre delfeltene (BB2) omfatter et mindre påbygg til eksisterende leilighetsbygg. Planforslaget legger opp til en relativ høy utnyttelse med en tillatt BYA på følgende utbyggingsfelt; 1200 m² innenfor BB1, 150 m² i felt BB2 og 900 m² i felt (BB3). Nytt leilighetsbygg (BB3) foreslås videre med 5 etasjer (19,5 meter), samt saltaksløsning med leiligheter i loftsetasje. I første etasje vil det i bakkant være etablert parkeringsanlegg, mens det over parkeringsanlegget vil være utearealer/oppholdsarealer.

Totalt er planforslaget tenkt å inneholde 108 boenheter fordelt på ny og eksisterende bebyggelse, felles leke-/uteareal/friområder, parkeringsplasser og øvrig infrastruktur. Det stilles videre rekkefølgekrav om at det på utsiden av planområdet skal tilrettelegges for nærliggende tilgjengelige treningsanlegg/tuftepark og lekeplass, ved hhv. Groos badeplass og vest for Groosdammen – i enden av Speiderveien.

Planområdet planlegger å benytte eksisterende adkomst fra fylkesvei 3622 «Grooseveien».

Tidligere saksgang

Planforslaget har lengre historikk, og planarbeidet startet opp allerede i 2017.

Varsel om oppstart

Planarbeidet ble opprinnelig varslet påbegynt 16.06.17. Senere, den 30.08.21, ble arbeidet på nytt varslet pga. et lengre opphold i saken. Sentrale temaer ved varsel om oppstart har vært knyttet til boligfortetting i sentrumsnære områder, klima- og miljøvennlig transportformer, redusert parkeringsdekning, landskapshensyn, og sikre gode uterom og naturmiljø. Disse momentene er derfor utredet mer i detalj og trekkes frem i kommunedirektørens vurdering i dette saksframlegget.

Tidligere 1. gangs behandling – innvilget for offentlig ettersyn

Saken har tidligere vært gjenstand for politisk behandling.

Ved behandling for offentlig ettersyn (1.gangs behandling) vedtok teknisk utvalg i møte 04.07.2023 å legge overnevnte plan ut på offentlig ettersyn, med vilkår om en rekke endrings-/oppfølgingspunkter. Vedtaket var som følger:

Teknisk utvalg 2019 - 2023 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Groosehaven ut på offentlig ettersyn med følgende endringer:

- For å sikre tilfredsstillende felles uteoppholdsarealer i planområdet, må arealet avsatt til overflateparkering (f_PP1) i bakkant av eksisterende leilighetsbygg erstattes med grøntområde/uteoppholdsareal. Parkeringsarealet søkes løst i garasjeanlegg i underetasje eller lignende i planområdet.
- Utforming av lekeplasser, herunder adkomst, innhold, underlag og sikring/inngjerdning skal fremgå av en utomhusplan som skal vedlegges planforslaget.
- For å sikre håndtering av forurensende masser, må det foreligge en tiltaksplan for håndtering av sulfidførende bergarter før planen legges ut til offentlig ettersyn.
- Nytt rekkefølgekrav som sikrer at foreslått tuftepark innenfor (o_FRI1) i planområdet blir flyttet til Groos badeplass. Tidligere bestemmelser til tuftepark utgår.»
- Samlet avsettes det maksimalt 33 biloppstillingsplasser. Antall parkeringsplasser inkluderer også gjesteparkeringsplasser og plasser innenfor innendørs parkeringsanlegg i felt BB3.
- Minimum 4 av p-plassene skal settes av til bildeling for beboerne innenfor planområdet.

Anmodning om ny 1. gangs behandling – for offentlig ettersyn

I etterkant av overnevnte vedtak, har forslagsstiller jobbet videre med planforslaget med bakgrunn i gitte innstillingspunkter. I løpet av denne prosessen ble det gjennomført utredninger og justeringer av plandokumentene tilknyttet enkelte av endringspunktene, men forslagsstiller anså at punktene tilknyttet parkeringsløsningen ikke fullt ut var gjennomførbare.

Forslagsstiller viste på tidspunktet til følgende endringer:

- Det er utarbeidet utomhusplan som viser utforming av lekeplasser, uteoppholdsarealer, grønnstruktur, adkomst/parkering og bebyggelse og anlegg innenfor planområdet. Jf. 3. innstillingspunkt.
- Det er utarbeidet tiltaksplan for håndtering av sulfidholdig berggrunn i planområdet, jf. 4. innstillingspunkt.
- Nytt rekkefølgekrav sikrer opparbeiding av «Tuftepark» på Groos badeplass, jf. 5. innstillingspunkt.
- Som følger av ny parkeringskjeller, og private avtaler innenfor dagens bygg, foreslås parkeringsdekning økt til 72 plasser. Dette tilsvarer en økning på 39 p- plasser fra tidligere vedtak, jf. 6. innstillingspunkt.
- Det er i planens bestemmelser sikret at minimum 4 p-plasser skal avsettes til bildelingsordning for beboerne, jf. 7. innstillingspunkt.

Som følge av utarbeidede revisjon anmodet forslagsstiller teknisk utvalg om at saken på nytt skulle tas opp til 1.gangs behandling – offentlig ettersyn.

Beslutning om ny behandling 1. gangs behandling – for offentlig ettersyn

Teknisk utvalg fikk fremlagt anmodning om ny behandling av saken i møte 14.05.24, og det ble her

besluttet at saken på ny skulle behandles for offentlig ettersyn – Saken ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn uten endringspunkter.

Offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 29.06.2024 – 07.09.2024. I løpet av høringsperioden er det kommet inn til sammen 9 merknader. Innkomne merknader ligger vedlagt i sin helhet, og med kommunedirektørens vurderinger. Forslagstillers egne vurderinger fremkommer i planbeskrivelsen.

Det bemerkes at sentrale temaer ved offentlig ettersyn har vært spesielt knyttet til foreslått bokvalitet og arealdisponering, krav i til uteoppholdsareal og trafikale forhold. Følgende momenter er derfor utredet mer i detalj og trekkes frem i kommunedirektørens vurderinger.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er følgende endringer utført for å imøtekomme merknader til planforslaget:

- Plankartet er oppdatert med bestemmelsesområde # 1, for flomsikring.
- Plankartet er justert med hensyn til beliggenhet av hovedadkomst. Etter innspill fra fylkeskommunen er det besluttet å opprettholde dagens adkomst til Grooshaven.
- Bestemmelse § 2.7 er revidert i tråd med tilbakemeldinger fra Agder fylkeskommune, med formål om å tydeliggjøre at terrengtilpasninger ikke kan utføres på fylkeskommunal veggrunn.
- Bestemmelse § 4.5, andre ledd, som lyder: «Etter avtale med vegeier kan området benyttes til etablering av støyskjermingstiltak, samt som rigg- og anleggsområde så lenge bygg- og anleggsarbeid pågår, samt i forbindelse med oppgradering, endringer og reparasjoner», er fjernet.
- Ny bestemmelse § 7 er tatt inn for det nye bestemmelsesområdet # 1. Formålet med bestemmelsesområdet er å etablere en flomvoll for å lede fremtidige flomveier fra Støyterbekken til Groosveien, og uten konflikt med planlagt bebyggelse.
- Kapittel 4.3 i planbeskrivelsen, relatert til «Bebyggelse, struktur og tiltak», er oppdatert med følgende avsnitt som spesifiserer bruken av støttemur i terreng, jf. planbestemmelse § 2.7: «Planbestemmelsene tillater etablering av støttemur i terreng, men synlig høyde på støttemur kan ikke overstige totalt 6 meter. Ved høyder over 3 meter kreves det terrassering, med minimum 1 meter avstand mellom murene.»
- Kapittel 4.4 i planbeskrivelsen, om «Samferdselsløsninger – Mobilitet», er oppdatert med hensyn til myke trafikanter, og det fremgår at det i forbindelse med fylkesveinettet (Grooseveien) pågår arbeid knyttet til sykkelfelt og rabatter i området.
- Kapittel 4.4 i planbeskrivelsen, om «Samferdselsløsninger – Mobilitet», er oppdatert for å reflektere at opprinnelig adkomstløsning til planområdet er gjeninnført etter innspill fra fylkeskommunen og Statens vegvesen.
- Kapittel 4.5 i planbeskrivelsen, om «Avfallshåndtering», er oppdatert med illustrasjon som viser hvordan renovasjonsbil kan komme inn og ut til planområdets nedgravde avfallscontainere.

- Kapitlene i planbeskrivelsen relatert til «håndtering av flom-, overvannshåndtering og blågrønne løsninger» er revidert for å tydeliggjøre tiltak som er gjennomført for å sikre området mot flomsituasjoner og eventuelle dambrudd.
- Reviderte tilleggsutredning/vedlegg:
 - o Tiltaksplan for Sulfid (revidert mai 2024)
 - o Risiko og sårbarhetsanalyse (revidert 04.11.2024)
 - o Sol-/skyggestudie (revidert 06.09.2024)
 - o Notat som beskriver status og tilstand av Groosedammen (revidert 05.11.2024)

Vurderinger:

Det bemerkes innledningsvis at temaer som er vurdert i tidligere behandlinger av planforslaget ikke vurderes på nytt her. Det vises til vedlagte saksfremstilling i forbindelse med 1. gangs behandling - utleggelse til offentlig ettersyn.

Bokvalitet og arealdisponering

Kommunedirektøren viser til at utnyttelsesgrad og byggehøyder har vært et sentralt tema gjennom planprosessen. Planforslaget legger til rette for en fortetting med utgangspunkt i føringer gitt i kommuneplanens arealdel, i tillegg til premisser om leilighetsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Det legges opp til ca. 106-108 boenheter/leiligheter fordelt på nytt og eksisterende bygg, som gir en høy utnyttelse med ca. 8,5 – 9 boenheter pr. dekar i planområdet. Nytt leilighetsbygg foreslås i 5 etasjer, i tillegg til saltaksløsning med leiligheter. Planforslaget utfordrer med dette opprinnelig reguleringsplans føringer for byggehøyder i området, og det foreslås å øke høydene på nytt leilighetsbygg med inntil 7 meter (maks kotehøyde +29,0). Det er i kommunedirektørens vurdering lagt spesiell vekt på at planområdet ligger sentrumsnært, og med det nært sentrumsfunksjoner og tjenestetilbud. I tråd med utbyggingsstrategier (nasjonale, regionale og lokale) er det mål om å legge til rette for at flere mennesker kan bo nært opp mot sentrumsområder. Det vurderes derfor at det er viktig å sikre at utnyttelsen i slike områder blir høy, sett i sammenheng med områdets øvrige premisser.

Revidert planforslag legger videre opp til totalt 72 parkeringsplasser i området. Forslagets parkeringsdekning vil være en reduksjon fra hva som fremgår i gjeldende føringer i kommuneplanens arealdel § 2.9.3 c) om minimum 1 p-plass pr. boenhet, og krav om totalt 108 p-plasser. Som tiltak til reduksjon i parkeringsdekningen legges det videre til rette for en lokal mobilitetsløsning med bildelingsordning, og for å følge opp tidligere vedtak ved utleggelse til offentlig ettersyn er det nå sikret at minimum 4 plasser skal avsettes til en slik ordning. Det vises videre til at en reduksjon i parkeringsdekning er i tråd med de anbefalinger gitt av offentlige myndigheter i oppstartsfasen av denne planprosessen. Planforslaget legger videre opp til at en større andel parkering skal løses på bakkeplan, hvor dagens parkeringsflater på framsiden av eksisterende leilighetsbygg suppleres med nye parkeringsarealer i bakkant av bebyggelsen. Det foreslås videre en fordeling hvor 18 av 72 p-plasser er tenkt løst under nytt bygg i felt BB3.

Offentlige- og private parter har i sine uttalelser til offentlig ettersyn vært spesielt opptatt av å sikre en god arealdisponering - Hvor hensynet til tilstøtende naturområder, solforhold og for nærliggende bebyggelse ivaretas, i tillegg til at planforslaget sikrer god terrengtilpasning og attraktive-/godt tilrettelagte grøntområder. Statsforvalteren og Agder fylkeskommune har i sine merknader ved offentlig ettersyn uttrykt bekymring for den begrensede mengden tilgjengelig leke- og

uteoppholdsareal, spesielt med tanke på den omfattende fortettingen og bruken av gatetun/parkering som foreslås. Statsforvalteren og fylkeskommunen bemerker at kommunen bør legge til rette for tilstrekkelig areal til lek og opphold i henhold til kommuneplanens krav på minimum 25 m² lekeareal per boenhet. Dagens plan legger opp til 12,5 m² per boenhet, noe som medfører et vesentlig avvik. Fylkeskommunen viser videre til kommunens tidligere vurderinger og støtter argumentet om at bilparkering på bakkeplan bør begrenses for å gi rom til utvidelse av lekearealer, ettersom planområdet er godt tilrettelagt for både kollektivtransport og sykkelparkering

Kommunedirektøren viser til at man i løpet av planprosessen har besluttet å være åpen for å vurdere avvik fra kravene til minste uteoppholdsareal i konkrete forslag, forutsatt at alternative løsninger kan støttes opp med avbøtende tiltak og kriterier om økt arealkvalitet.

Et av hovedmålene har vært å integrere leke- og oppholdsarealer som både oppfyller funksjonelle behov og gir tilstrekkelig rom for sosiale og rekreative aktiviteter. Til tross for at arealkravene til lekeareal per boenhet avviker fra kommuneplanens norm på 25 m² per boenhet, mener kommunedirektøren at det er gjort viktige tilpasninger i planen for å sikre god kvalitet på de arealene som tilbys både innenfor planområdet og i nærområdet. Det vises i denne forbindelse til innarbeidede rekkefølgekrav for oppgradering av eksisterende lekeplass ved Groosedammen – i enden av Speiderveien og krav til etablering av «tuftepark» ved Groos. Dette bidrar til et grønt preg som styrker sammenhengen mellom bebyggelsen og nærområdets rekreasjonsmuligheter, inkludert friområdene ved Groosedammen og Groos badeplass. Kommunedirektøren vurderer det videre som positivt at planforslaget nå tydeliggjør sambruken av gatetunsløsningen i området, som gir mer sikker tilgang til leke- og rekreasjonsområder for barn og unge. Det vises også til at det er utarbeidet sol-/skyggeanalyse, som viser leke- og rekreasjonsområder sine premisser med tanke på solforhold. Grepene som nå er gjort i planforslaget anses sålede å tilfredsstillende målet om å skape trivsel og høy bokvalitet i et fortettet boligområde.

Landskap og terrengtilpasning

Grunnet områdets kystnære plassering og sett opp mot tiliggende natur- og friluftsområder på Groos, legges det særlig vekt på de visuelle og landskapsmessige kvalitetene i området. Nytt leilighetsbygg med en maks kotehøyde på +29,0 vil bli liggende opptil 8 meter høyere enn store deler av dagens tilstøtende friområder rundt Groosedammen, som ligger på kote +21,0. I kommunedirektørens vurdering er det derfor spesielt lagt vekt på at området rundt Groosedammen og dens kvalitet som en skjermet «grønn lunge» bevares. I planbeskrivelsen er det illustrasjoner som viser ny bebyggelses tilpasning til dagens landskap og vegetasjon, sett fra blant annet Groosedammen og Grooseveien. Videre fremgår det av forslagstillers utredninger at nytt foreslått bygg ikke vil medføre silhuettvirkninger fra Groos badeplass eller lengre ute på sjøen.

For å sikre en harmonisk og naturlig tilpasning av bebyggelsen i terrenget og opp mot friområdets høydeforskjeller, er det fastsatt tydelige krav i planens bestemmelser. Dette har som hensikt å ivareta både estetiske og miljømessige mål. Når det gjelder krav til bruk av murer, kan disse tillates med en maksimal netto høyde på 6 meter. For murer over 3 meter er det imidlertid krav om terrassering og tilrettelegging for beplantning, med minst 1 meters avstand mellom hvert terrasserte nivå. Etter merknad fra fylkeskommunen er planbeskrivelsen oppdatert med et eget avsnitt som presiserer forståelsen av bestemmelsene for bruk og tilpasning av murer i området.

Trafikksikkerhet og tilrettelegging for gående og syklende

Agder fylkeskommune og Statens vegvesen har påpekt kritiske trafikksikkerhetsutfordringer ved den foreslåtte flyttingen av avkjørselen til fylkesvei 3622. Etter deres vurdering vil en forskyvning av krysset sørover øke antall konfliktpunkter på en vei med betydelig stigning, noe som kan

redusere sikten og skape uheldige situasjoner for trafikantene. Kommunedirektøren har vurdert disse innspillene og støtter fylkeskommunens og vegvesenets anbefaling om å beholde dagens kryssplassering for å ivareta trafikksikkerheten. Planforslaget er derfor allerede revidert i tråd med disse anbefalingene, og løsningen anses som tilfredsstillende.

Det ses også på som positivt at planen omfatter tiltak for å fremme trygg ferdsel for myke trafikanter gjennom etablering av sykkelparkering og gangforbindelser. Frisiktsoner ved hovedadkomst og tursti er videre oppdatert for å sikre god sikt for gående og syklende i området. Fylkeskommunen informerer også om at det pågår et arbeid langs Gooseveien som vurderer blant annet redusert fartsgrense og etablere fartshumper. Disse tiltakene vil ytterligere kunne styrke trafikksikkerheten i området.

Flomsikring, overvannshåndtering og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Flomrisiko og håndtering av overvann har også vært sentrale temaer i planprosessen, spesielt med tanke på nærheten til Groosedammen og Støyterbekken.

For overvannshåndteringen legges det til rette for at overflatevann ledes bort fra Støyterbekken/Groosebekken for å redusere risikoen for flomsituasjoner. Planen foreskriver at tiltakshaver utarbeider en detaljert overvannsplan før det gis tillatelse til nye boliger i området, og som skal sikre at overvannet håndteres på en måte som beskytter både de nye bygningene og omkringliggende eiendommer. Med denne strukturen for overvannshåndtering anses flomrisikoen å være forsvarlig ivaretatt.

Kommunedirektøren viser til at både Statsforvalteren og NVE har kommet med uttalelser som har resultert i nye vurderinger og avbøtende tiltak knyttet til flomfare og risiko for dambrudd ved Groosedammen. En revidert ROS-analyse viser at Groosedammen kan være utsatt for overløp ved ekstremvær. Dette er ivaretatt i planen gjennom en rekkefølgebestemmelse som krever at flomsikringstiltak og tekniske løsninger for overvannshåndtering må være godkjent før byggearbeider kan igangsettes. Plankartet er videre oppdatert med bestemmelsesområde og tilhørende bestemmelse med hensyn til flomfare og flomsikringstiltak. Planbeskrivelsen viser videre til en vurdering av flomhåndtering rundt Groosedammen, inkludert tiltak som håndtering av overvann og etablering av flomveier for ekstrem nedbør. Dette innebærer muligheten for å benytte utsprengte rene masser til å forsterke og kontrollere vannstrømmer ved høy vannstand, og sørge for trygge flomveier mot Støyterbekken. Disse endringene gir kommunen trygghet for at nødvendige tiltak er på plass for å sikre flomsikkerheten i området.

Sulfidholdig berg og tiltak under byggearbeidene

Planområdet inneholder sulfidholdig berg, noe som representerer en forurensningsrisiko dersom dette håndteres feil. Vedlagt planforslaget foreligger utredninger for sulfidholdige masser i planområdet, og en rekkefølgebestemmelse er inntatt i reguleringsplanen for å sikre at tiltakene følges opp under hele anleggsperioden.

Kommunedirektøren tar også Statsforvalterens innspill om sulfidholdig grunn til følge. Vedlagt planforslaget foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av sulfidholdig berg, jf. forurensningsforskriften § 2-8. Som nevnt i dokumentasjonen vil det utføres grundige vurderinger og supplerende prøvetaking under byggearbeidet for å sikre at tiltaksplanen gir fullstendig og presis håndtering av eventuelle hendelser, slik at hensynet til grunnvann og miljø ivaretas iht. gjeldende forskrift og lovverk. Denne løsningen reduserer risikoen for miljøskade og gir også kommunen sikkerhet om at de nødvendige miljøtiltakene blir gjennomført. Dette styrker

sikkerheten for både prosjektet og nærmiljøet ved å sikre at tiltakene er forsvarlig tilpasset de faktiske grunnforholdene i området.

Økonomiske konsekvenser

Foruten regulerte private arealer internt i planområdet, videreføres regulert kjørevei langs fylkesvei 3622 «Grooseveien» og tilhørende sidearealer som offentlig arealformål. Eksisterende turveger og friområder ivaretas, og offentlig ansvar og drift av disse vil ikke endres. For foreslått oppgradering av eksisterende lekeplass sørvest for Groosedammen, samt ny foreslått plassering av tuftepark på Groos, vil det bli aktuelt å vurdere kommunal overtakelse og driftsansvar.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i vesentlig grad imøtekommer tidligere innspill og sikrer en tilfredsstillende bokvalitet og øvrige hensyn for det planlagte prosjektet. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at kommunestyret vedtar planforslaget i sin nåværende form.