



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	125/22	31.08.2022

Detaljreguleringsplan 5003 Prestmovegen boliger, gnr 108, bnr 106,169 m.fl.

Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, vedtar Stjørdal kommune ved utvalg Plan og miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Prestmovegen boliger gnr 108 bnr 106,169 m.fl, alternativ 1 og 2, som vist på plankart sist revidert 06.04.22 med tilhørende planbeskrivelse sist revidert 27.04.2022 og planbestemmelser sist revidert 27.04.2022. Plan-ID er 5003.

PS 125/2022 5003 Prestmovegen boliger, gnr 108, bnr 106,169 m.fl. - 1.gangsbehandling

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 125/2022 i møte den 31.08.2022:

Lise Regine Rasmussen (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

Utvalget ber om at kommunedirektøren utarbeider et forslag som legges ved offentlig høring hvor B2 og F_HA blir regulert til landbruksformål og en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av dyrka jord på arealet.

Foreløpig votering:

Rasmussens (MDG) forslag til vedtak falt med 4 stemmer mot 7 stemmer.

Kommunedirektørens forslag til vedtak vedtatt 7 stemmer mot 4 stemmer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, vedtar Stjørdal kommune ved utvalg Plan og miljø, å legge ut til høring og offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Prestmovegen boliger gnr 108 bnr 106,169 m.fl, alternativ 1 og 2, som vist på plankart sist

revidert 06.04.22 med tilhørende planbeskrivelse sist revidert 27.04.2022 og planbestemmelser sist revidert 27.04.2022. Plan-ID er 5003.

Vedlegg

- 1 5003 Plankart Alternativ 1
- 2 5003 Planbestemmelser Alternativ 1
- 3 5003 Plankart Alternativ 2
- 4 5003 Planbestemmelser Alternativ 2
- 5 5003 0 Planbeskrivelse 2021-11-11, rev. 27.04.22
- 6 5003 Illustrasjonsplan
- 7 5003 ROS-analyse
- 8 5003 Sjekkliste Naturmangfoldloven §§ 8-12
- 9 5003 MUA - diagram
- 10 5003 NOT-01-VA Overordnet VA-notat
- 11 5003 G-not-001 Geoteknisk notat
- 12 5003 G-rap-001 Geoteknisk rapport
- 13 5003 C-rap-001 Støyvurdering
- 14 5003 Oversikt_grunnerverv_ALT1
- 15 5003 Oversikt_grunnerverv_ALT2
- 16 5003 Merknadsbehandling - berørte naboer
- 17 5003 Merknadsbehandling naboer vedr endret plangrense
- 18 5003 Merknadsbehandling off.myndigheter endret plangrense
- 19 5003 Merknadsbehandling -offentlige myndigheter

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for ca 30 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder på Prestmoen. I tillegg foreslås det regulert et stykke gang- og sykkelveg som kobler sammen Prestmovegen og eksisterende gang- og sykkelveg fra E14 ved Haraldreina. Det foreligger to alternative løsninger for gang- og sykkelvegen, med forskjellige fordeler og ulemper. Det er derfor to alternative planforslag som foreslås sendt på høring.

Saksopplysninger:

Rambøll er engasjert av Treco AS til å fremme forslag til detaljreguleringsplan på eiendommen gnr/bnr 108/106,169 m.fl. Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av ca 30 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder på Prestmoen.

PLANOMRÅDET

Planområdet som er planlagt bygd ut med boliger med tilhørende funksjoner er tilnærmet flatt og ca 11,7 daa stort. Det ligger 3,5 km sørøst for Stjørdal sentrum, på sørsiden av Prestmovegen. Mot vest grenser planforslaget til Evjegrøfta.

Kommunedirektøren har pålagt forslagstiller å innlemme to eksisterende boliger som blir liggende inne i utbyggingsområdet, for å få en best mulig løsning av blant annet atkomst for disse. I tillegg har kommunedirektøren stilt krav om regulering av en gang- og sykkelvegforbindelse mellom Prestmovegen og den eksisterende gang- og sykkelvegen som starter ved E14 og går sørover mot Prestmoen, og ender i eksisterende boligfelt. Det er utarbeidet to alternative plasseringer av gang- og sykkelvegen. Det som gjelder boligutbygging med tilhørende formål er likt i de to alternativene. Planområdet i alternativ 1 er på ca 15,5 daa, og alternativ 2 er på 16,8 daa.

PLANSTATUS

Området er ikke tidligere regulert, og er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til både boligformål og LNFR-formål. Utbyggingsområdet består av eiendommene 108/6 og 108/69. 108/6 inneholder et gårdstun og noe dyrka mark som er avsatt til boligformål i KPA. 108/69 består i dag av et gårdstun med gammel bebyggelse (ca 3 daa) og et areal med tidligere dyrka mark på 1,2 daa. Resten av dyrka marka som tidligere tilhørte eiendommen ble fradelt i 2012.

PLANPROSESS

Før planprosessen ble igangsatt ble planforespørselen behandlet politisk, jf plan- og bygningsloven §12-3, fordi den innebar å regulere boligformål på areal som i KPA var avsatt til LNFR-formål. Kommunestyret vedtok i sak 23/20 den 02.04.2020 at planprosessen kunne igangsettes på 3 vilkår:

1. vurdere å bytte plass på arealformålene for å få fortetting av boliger på et inneklemt jordbruksareal som er avsatt til LNFR, mot at man beholder dyrkamark med bedre arrondering på areal som er avsatt til boligformål i KPA.
2. planområdet skulle benytte eksisterende avkjørsel til 108/6.
3. planen måtte innlemme eiendommene 108/194 og 108/112.

Planen er utformet som en detaljreguleringsplan etter plan – og bygningslovens §12-3.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Det faller ikke inn under forskriftens kriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Varsling og medvirkning

Oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens § 12-8 ble avholdt 15.05.2020. Igangsatt planarbeid ble varslet med brev til høringsparter og annonsert i Bladet og på kommunens hjemmeside 03.06.2020. Det kom inn 13 innspill. Det ble annonsert og sendt ut varsel om utvidelse av planområdet 21.06.2021. Det kom da inn 3 innspill.

Uttalelsene med kommentarer fra forslagsstillere ligger som vedlegg i saken.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget tilrettelegger for 31 nye boenheter fordelt på 4 felt (B1, B2, B4 og B6). Innenfor utbyggingsområdet gir dette en utnyttning på 2,6 boliger pr daa. Det er planlagt en blanding av eneboliger i kjede, rekkehus og firemannsboliger, med saltak og byggehøyde på 7-9 meter

mønehøyde. Utnytting er angitt i %BYA: maks 50% på B1, B2, B3 og B5, maks 60% på B4 og maks 65% på B6. For de to eksisterende eneboligene (B3 og B5) som er innlemmet i planforslaget er det angitt byggehøyde på 7 meter.

Parkering er planlagt i carport og på bakken på egen tomt for kjede- og rekkehusene, og på felles parkeringsplass for firemannsboligene.

Eksisterende gårdstun på 108/6 har direkte atkomst ut på Prestmovegen i dag. Planforslaget foreslår å benytte denne atkomsten, og regulere ny felles atkomstveg for hele planområdet, ned til Melanvegen. Denne er planlagt med 5 meters bredde for å også fungere for landbruksmaskiner til drift av dyrkamarka sør for planområdet. Dette er for å avlaste Melanvegen 2-17 som er smal med lav standard, og ikke så godt egnet for store landbruksmaskiner. Det er behov for en sideveg som atkomst til eksisterende bolig på eiendommen 108/112 og felt B4.

Langs Prestmovegen er det avsatt areal til eksisterende kommunal pumpestasjon, eventuell ny trafo og nedgravd renovasjon. Renovasjon er også plassert sentralt i planområdet.

Det er avsatt 3 lekeplasser for småbarnslek, knyttet til de forskjellige utbyggingstrinnene. Det er også avsatt 2 områder for uteoppholdsareal som er felles for alle utbyggingstrinnene, hvorav det ene skal opparbeides med bane for ballspill, for å tilfredsstille behovet for nærlekeplass. I tillegg er det foreslått et fellesareal på 200 m² til parsellhager.

Plangrensen mot vest følger ca bunnen av Evjegrøfta. Det er avsatt 8 meter bredde med formålet naturområde, for å bevare/tilrettelegge for en vegetasjonssone langs vassdraget. Mellom vegetasjonssonen og nye boligtomter er det foreslått en tursti med bredde 1,5 meter.

Gang- og sykkelveg/fortau

Alternativ 1 har den korteste gang- og sykkelvegen, en lengde på 173 meter hvorav ca 60 meter er lagt i en eksisterende privat avkjørsel som foreslås regulert til offentlig veg.

Alternativet beslaglegger 134 m² av en privat boligtomt (108/48) og 495 m² LNFR-areal (111/3), hvorav halvparten er dyrkamark.

Det er lagt inn fortau langs Prestmovegen fra avkjørselen til det nye boligfeltet fram til eksisterende privat avkjørsel.

I *alternativ 2* er gang- og sykkelvegen lagt på dyrka mark utenom boligfeltet, slik at den ikke berører private boligeiendommer. Den har en lengde på 231 meter, beslaglegger totalt 1872 m² LNFR-areal, hvorav ca ¾ del er dyrkamark. Denne trasseen krever at det bygges kulvert/bro over Evjegrøfta.

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, geoteknisk notat, plan for vann og avløp og overordna illustrasjonsplan som er vedlagt i saken.

Vurdering:

AREALBRUK

Planforslaget er delvis i tråd med Kommuneplanens arealdel 2013-2022.

Utforming av planforslaget i forhold til kommunestyrevedtak 23/20:

Kommunestyret satt 3 vilkår for igangsetting av planprosessen med valgt plangrense. *Vilkår nr 2 og 3* er oppfylt. *Vilkår nr 1* var at man i reguleringsplanen skulle vurdere å bytte om på arealformål for å evt beholde dyrkamark.

I planforslaget er det ikke avsatt noe areal til LNFR-formål. Forslagstiller forsvarer dette med at det i stedet er avsatt areal til parsellhager, og at matjordlaget fra dyrkamarka som bygges ned skal flyttes og gjenbrukes på andre jordbruksarealer i aktiv drift.

Kommunedirektøren vurderer på bakgrunn av dette at vilkårene for igangsetting av planprosessen delvis er oppfylt, og godtar å legge fram planforslaget med parsellhager i stedet arealbyttet som angitt i vilkår nr 1.

Utnytting

Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimum 50 % BRA ved omdisponering av dyrka jord. Retningslinjen som følger bestemmelsen utdypet at dette gjelder for boligprosjekter på 10 eller flere nye boliger. Bestemmelsene i planforslaget angir en utnytting på %BYA=50-65%. Det er ønskelig med høyest mulig utnytting ved omdisponering av dyrkbar jord. Det er også ønskelig å ta hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder byggehøyde og utforming. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget kombinerer disse hensynene tilfredsstillende, fordi planforslaget tillater volum og byggehøyder som samsvarer med bebyggelsen rundt.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg og trafikk

Kommunedirektøren vurderer planforslaget som rasjonelt utformet, med atkomstveg som gir direkteatkomst for de fleste av boligene. Bredden på vegene er tilpasset behovet og utformet som en sløyfe, som gir større kjøretøy som renovasjonsbil og brøytebil mulighet til å kjøre en runde, i stedet for å snu inne i boligområdet. Hovedtrasseen f_KV2 er tilrettelagt for gjennomkjøring av landbruksmaskiner, og er derfor litt bredere enn nødvendig med tanke på boligene. Boligene i B1, B2, B3 og B6 har avkjørsel på f_KV2, mens boligene i B4 og B5 har avkjørsel på f_KV3.

Prestmovegen/Fv 32 er smal og uten tilrettelegging for myke trafikanter, med en ÅDT pr i dag på 1300. Med 31 nye boenheter vil boligfeltet medføre en gjennomsnittlig økning i trafikken på 124 biler pr dag.

Eksisterende gang- og sykkelveg fra E14 ved Haraldreina som går sørover langs Evjegrøfta, mangler en liten strekning for å komme ut på Prestmovegen. Denne koblingen har kommunedirektøren pålagt forslagsstiller å legge inn i planforslaget.

Kommunedirektøren foreslår et rekkefølgekrav om at denne gang- og sykkelvegen i planforslaget må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første boenhet. Dette vil bidra til at eksisterende gang- og sykkelveg til Haraldreina barneskole blir mer tilgjengelig, lettere å finne for turgåere langs Prestmovegen, og det blir en kortere og tryggere

skoleveg fra området til barneskolen. Dette vurderes som en god løsning, og med dette vurderes trafikkøkningen som planforslaget medfører som akseptabel. Ny gang- og sykkelveg reguleres som offentlig, og fører til økte vedlikeholdskostnader for kommunen.

2 alternative traseer for gang- og sykkelveg

Alternativ 1 er kortest, berører minst dyrka mark og unngår å krysse Evjegrøfta. Alternativet er lagt i en privat atkomstveg som hører til eiendommen 108/53, og som benyttes av boligene på 108/53 og 108/48. Den går videre over boligtomten 108/48, og deretter dyrka mark og noe skog. Totalt beslaglegger alternativ 1 862 m².

Alternativ 2 berører ikke boligtomter, men er lengre, berører mer dyrka mark, og må krysse Evjegrøfta ved å bygge kulvert eller bro, som både betyr større anleggskostnader og vedlikeholdskostnader, i tillegg til inngrep i vassdraget. Totalt beslaglegger alternativ 2 1872 m².

Kommunedirektøren vurderer alternativ 1 som det beste. Det er mest rasjonelt, og gir den raskeste ruten for myke trafikanter. Man unngår inngrep i vassdraget, som medfører kostnader både ved bygging og vedlikehold. Den private atkomstvegen blir da regulert som offentlig veg, slik at kommunen får vedlikeholdsansvaret, og kan brøyte den i sammenheng med videre gang- og sykkelveg. Alternativ er også tryggest, med foreslått fortau langs Prestmovegen. Den største ulempen vurderes som behovet for inngrep og erverv av 134 m² fra boligeiendommen 108/48.

Årsaken til at alternativ 2 er utarbeidet er at oppstartsvarselet som omfattet gang- og sykkelveg gjennom eksisterende boligområde medførte protester fra noen i nabolaget som ikke ønsket gang- og sykkeltrafikk her. Kommunedirektøren ba forslagsstiller utarbeide et alternativ som ikke berørte boligeiendommer.

Kommunedirektøren ønsker derfor å legge begge alternativene ut på høring, for å kunne samle innspill til begge alternativene.

Parkering

Felt B1, B2 og B4 som tilrettelegger for eneboliger i kjede/rekkehus eller tomannsboliger har plass til parkering ved hver bolig, i carport eller på bakken. I felt B6 med leilighetshus, i illustrasjonsplanen vist som 4-mannsboliger, er det lagt opp til felles parkeringsplass, med gangsti inn til boligene.

Kollektivtilbud

Det er en bussholdeplass på nordsiden av Fv 32 ved planområdet. I planforslaget er det lagt inn et fortau mellom boligformål og fylkesvegen. Fortauet er egnet for av- og påstigning dersom bussen kan stoppe også på sørsiden av fylkesvegen.

Avfallshåndtering

Det er avsatt plass for fellesløsning med nedgravde avfallscontainere to steder i planforslaget, langs atkomstvegen ved innkomsten av planområdet og midt i planområdet.

Vegen er tilnærmet flat og gir god tilgang for renovasjonsbil.

Vann, avløp og overvann

Det er stilt krav om utarbeiding av plan for vann, avløp og overvann som må godkjennes av Stjørdal kommune før det kan gis igangsettingstillatelse. Det må etableres ny vannledning og spillvannsledning gjennom planområdet, og vannkum med brannvannsuttak. Ved behov må det anlegges egen spillvannspumpe. Det er foreslått å håndtere overvann ved bruk av et lukket fordrøyningsmagasin.

Energitilførsel

Eksisterende strømforsyning er sannsynligvis ikke tilpasset behovet som følge av ny utbygging. Planforslaget har avsatt et areal (ABA) for blant annet trafo, og bestemmelsene sikrer at det kan legges strømkabler i traseen til turstien (TV) langs Evjegrøfta.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Barnehage, skole og skoleveg

Det er flere barnehager i nærheten. Planområdet ligger 2,6 km fra Haraldreina barneskole og ca 3,5 km fra Halsen ungdomsskole. Ungdomsskoleelever må ferdes langs Fv 32, som er uten gang- og sykkelveg eller fortau. Sagatun barnehage er nærmeste barnehage, og ligger like ved Haraldreina. Det er ledig skolekapasitet pr i dag, og med synkende elevtall framover så blir kapasiteten stadig større.

UTEAREAL, GRØNNSTRUKTUR OG VASSDRAG

Lekeplasser og uteoppholdsareal

Lekeplassene for småbarnslek er lagt innenfor de tilhørende byggetrinnene, og oppfyller slik avstandskravet. De større felles uteoppholdsarealene som blant annet skal inneholde ballbane er lagt mellom boligområdet og vegetasjonssonen langs Evjegrøfta. Dette vurderes som positivt, både fordi det gir en grønn ramme om utearealet, og fordi det kan bidra til at sonen langs Evjegrøfta ikke så lett blir privatisert av tiliggende boligtomter.

Ballbanen er foreslått regulert som uteoppholdsareal (f_UTE1) på plankartet, og bestemmelsene §3.4 angir at det skal opparbeides bane for ballspill. Kommunedirektøren vurderer at planformålet bør endres til nærlekeplass, for å tydeliggjøre intensjonen.

Alle boligene kan ha privat uteoppholdsareal på eget areal ved boligen, på balkong/terrasse og/eller bakken. I tillegg er det mye fellesareal.

Naturområde

Det er avsatt en sone med 8 meters bredde langs Evjegrøfta, med formålet Naturområde. Formålet er å sikre eksisterende vegetasjon og gi plass for etablering av ny vegetasjon, som buffer langs vassdraget, i henhold til Vannforskriften. Det stilles rekkefølgekrav om at naturområdet er ferdig plantet før det gis brukstillatelse.

Mellom vegetasjonssonen og nye boligtomter er det foreslått en turveg med bredde 1,5 meter. Turvegen går langs vassdraget, svinger østover rundt leke- /uteoppholdsarealet der det er planlagt ballbane, og inn på atkomstvegen som går gjennom planområdet. Turvegen kan gi en

opplevelse for turgåere. I tillegg skaper den litt avstand mellom vegetasjonssonen og boligene langs denne, og kan bidra positivt til at vegetasjonssonen ikke så lett blir privatisert av naboene.

BARN OG UNGES INTERESSER

Planområdet er ikke brukt som lekeområde i dag. Planforslaget inneholder gang- og sykkelveg som vil gjøre skolevegen kortere for barn som bor langs Prestmovegen vest for planområdet.

RISIKO OG SÅRBARHET

Grunnforhold:

Området ligger under marin grense, men det er ikke registrert skredhendelser eller fare for kvikkleire. Det er utført grunnundersøkelser for planområdet der det er planlagt boligutbygging, og det er ikke påvist kvikk- eller sensitiv leire. Det anbefales å beholde vegetasjonen langs Evjegrøfta, og plassere bebyggelsen noe unna skråningen mot vassdraget. Områdestabiliteten anses som tilfredsstillende.

I traseene for ny gang- og sykkelveg har forslagsstiller ikke utført grunnundersøkelser. Nærmeste påviste forekomst er på sørsiden av Stjørdalselva, ca 700 meter fra planområdet.

ROS-analyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse til planforslaget iht. DSBs veileder. Analysen har identifisert aktuelle hendelser som det må rettes oppmerksomhet mot ved gjennomføring av planen. Dette gjelder spredning av fremmede arter, flystøy og ulykker med gående og syklende på fylkesveg. Dette er ivare tatt gjennom utformingen av planforslaget og krav i bestemmelsene.

VERN OG BEVARING

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 8-12:

Planområdet og tilstøtende områder i randsonen av planområdet er sjekket ut og vurdert i henhold til krav i naturmangfoldloven § 8 og 9. Det er ikke funnet viktige eller utvalgte naturtyper og det ikke registrert sårbare eller sjeldne naturtyper i planområdet, men det er gjort observasjoner av den nær truede arten gulspurv øst for planområdet. Det er vurdert at planforslaget ikke vil påvirke denne arten i særlig grad.

Vannmiljø

Planområdet ligger inntil Evjegrøfta. I dag er det dyrka mark her. Planbestemmelsene stiller krav om fordrøyning av overvann i planområdet, som vil forsinke utløp i vassdraget. Mellom vassdraget og de planlagte boligene er det avsatt en sone på 8 meter til vegetasjonsbelte og en turveg med bredde 1,5 meter. Bestemmelsene angir at eksisterende vegetasjon skal ivaretas, og rekkefølgekrav om beplantning av ny vegetasjon før det gis brukstillatelse. Hensyn til vannforekomsten vurderes å være ivare tatt i henhold til vannforskriften.

Jordvern

Planforslaget medfører nedbygging av ca 1,2 daa LNFR-areal som tidligere har vært dyrka men ligget brakk i mange år, i tillegg til nedbygging av 2,6 daa dyrkamark avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren vurderer planforslaget som godt utformet, med god utnytting og gode uteoppholdsareal. Det vurderes som riktig å regulere boligformål på begge arealene nevnt over, fordi de begge er inneklemt og ikke optimale for dagens landbruksutstyr.

Dersom det skal vurderes å ta ut noe utbyggingsareal fra planforslaget for å beholde en arealstørrelse til dyrkamark, kan det vurderes om felt B2 og f_HA er best egnet, fordi dette arealet ligger inntil en større teig med jordbruksareal, som vil være lettdrevet. Det er her uthusene til 108/169 har stått, slik at jordstrukturen sannsynligvis er dårligere her enn der det er dyrka mark. Dersom dette arealet skal dyrkes opp må grunnen undersøkes og eventuelt renses, akkurat som den må for å bygge boliger, og deretter påføres matjord som tas av dyrkamarka som bygges ned.

Kulturminner

Det er ikke gjort registreringer av kulturminner innenfor planområdet, og Trøndelag fylkeskommune har i uttalelsen til oppstartsvarselet vurdert at det er relativt liten risiko for konflikt med automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er satt inn et punkt i bestemmelsene for eventuelle kulturhistoriske funn.

HELSE OG MILJØ

Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt og byr ikke på noen spesielle utfordringer tilknyttet universell utforming, på verken private eller felles arealer.

Sol og skygge

Boligene i planforslaget har mulighet for gode solforhold på privat uteoppholdsareal på sør-/vestsiden av boligen. Felles leke- og uteoppholdsareal får også gode solforhold. Ny bebyggelse vil ikke kaste skygge på eksisterende bebyggelse.

Støy

Planområdet ligger i gul flystøysone. Det er utført en støyvurdering med forslag til støyreducerende tiltak. Bestemmelsene krever at det etableres skjerming på leke- og uteoppholdsareal, i form av gapahuk, paviljong e.l. for å skjerme for flystøy over $L_{den} > 52$ dB.

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Det foreligger totalt 16 innspill i saken. Uttalelsene med kommentar fra forslagsstiller ligger vedlagt, og viser hvordan forslagsstiller har hensyntatt innspillene i planforslaget.

Rekkefølgekrav

Forslagsstiller ønsker at rekkefølgekravet om opparbeiding av gang- og sykkelvegen ikke skal knyttes til brukstillatelse til første boenhet. Det begrunnes med at det som er planlagt som

første byggetrinn er leilighetshusene/4-mannsboligene, som regnes som typiske for førstegangskjøpere, og ikke som typiske familieboliger for barn i skolealder, som er avhengig av gang- og sykkelvegen til skole. Forslagsstiller er innforstått med et rekkefølgekrav, men ønsker at det knyttes til et senere byggetrinn. Kommunedirektøren forstår argumentet, men mener at dette kan bli vanskelig å håndtere, særlig dersom byggingen stopper opp etter første byggetrinn. Kommunedirektøren har derfor på tross av forslagsstillers ønske lagt inn rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse for første boenhet.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget 5003 Prestmovegen boliger, alternativ 1 og 2, legges ut til offentlig ettersyn.

Før utlegging bør plankart og bestemmelser endres, slik at formålet på arealet f_UTE1 endres til felles lekeplass.