



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	91/22	11.05.2022

5009 Gevingåsen nedre - 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

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 regulering for Gevingåsen nedre boligområde, som vist på plankart datert 17.12.2021 med tilhørende planbeskrivelse datert 23.02.2022 og planbestemmelser sist revidert 29.04.2022.

91/2022

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 91/2022 i møte den 11.05.2022:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

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 regulering for Gevingåsen nedre boligområde, som vist på plankart datert 17.12.2021 med tilhørende planbeskrivelse datert 23.02.2022 og planbestemmelser sist revidert 29.04.2022.

Vedlegg

- 1 5009 plankart
- 2 5009 planbestemmelser 29.04.2022
- 3 5009 planbeskrivelse 23.02.2022

- 4 Vedlegg 01 - 5009 Prinsipiell illustrasjonsplan 17.12.2021 Rev02
- 5 Vedlegg 02a - 5009 Oversiktsmatrise arealbruk i plankart 23.02.2022
- 6 Vedlegg 02b - 5009 Oversiktuteoppholdsareal - kart og matrise 17.02.2022 Rev02
- 7 Vedlegg 03 - 5009 3D illustrasjoner 17.12.2021
- 8 Vedlegg 04 - 5009 Sol- og skyggekart 17.12.2021
- 9 Vedlegg 05 - 5009 Prinsipielle terrengsnitt 17.12.2021
- 10 Vedlegg 06 - 5009 ROS-analyse 17.12.2021
- 11 Vedlegg 07 - 5009 Overordnet VA-plan og rapport 18.06.2021
- 12 Vedlegg 08 - 5009 Støyutredning 30.11.2021
- 13 Vedlegg 09 - 5009 Teknisk notat kryssløsning og trafikk 17.12.2021 Rev02
- 14 Vedlegg 10 - 5009 Geoteknisk prosjekteringsrapport 10.02.2021
- 15 Vedlegg 11 - 5009 Notat - Ingeniørgeologi 15.12.2021
- 16 Vedlegg 12 - 5009 Kommentert merknadsmatrise oppstartsvarsel
- 17 Vedlegg 13 - 5009 Merknader til oppstartsvarsel - fulltekst

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Referat fra oppstartsmøte

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for et nytt boligområde med tilhørende infrastruktur og grøntområder i Gevingåsen, med atkomst fra fv 950 (gamle E6).

Saksopplysninger:

Selberg arkitekter er engasjert av Gevingåsen AS til å fremme forslag til detaljreguleringsplan på eiendommene 162/366 og 162/435 m. fl. i Stjørdal kommune. Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av ca 118 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder i Gevingåsen.

PLANOMRÅDET

Planområdet er på ca 60 daa, og er en bratt, ulendt og nordøstvendt skråning med utsikt over fjorden. Området ligger sør for jernbanen og E6 og nord for fv 950, og har atkomst fra fylkesvegen. Mot nord grenser planområdet til en kommunal eiendom hvor det tidligere har vært steinbrudd, som nå brukes til midlertidig deponi i forbindelse med byggeprosjekter. Mot øst og vest grenser planområdet til eksisterende boliger og grøntområder.

PLANSTATUS

Planområdet er allerede regulert til boligformål gjennom reguleringsplan 2-048, og det meste av arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA) 2013-2022. I henhold til pkt 1.6.1 i KPA-bestemmelsene ligger planområdet ligger i sone C. Planområdet ligger i gul støysone for flytrafikk og delvis gul og rød sone fra vegtrafikk, i hovedsak fra E6.

PLANPROSESS

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

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

Varsling og medvirkning

Oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens § 12-8 ble avholdt 12.10.2020. Igangsatt planarbeid ble varslet med brev til høringsparter og annonsert i Bladet og på kommunens hjemmeside 26.01.2021.

Det foreligger totalt 8 innspill i saken. Uttalelsene med kommentar fra forslagsstiller ligger vedlagt planforslaget (kalt vedlegg 12). Her er det beskrevet hvordan innspillene er tatt hensyn til, og i hvilket plandokument/vedlegg det er vurdert.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Sentrale premissgivere for utforming av planforslaget er det bratte terrenget og den utfordrende støysituasjonen med støy fra veg, fly og tog. Plasseringen av atkomstveger og bebyggelse er lagt på terrengets premisser for å minimere inngrep i landskapet, og for å få mest mulig sammenhengende grøntområder der eksisterende terreng og vegetasjon kan ivaretas. Bebyggelsen er også utformet og plassert slik at den fungerer som støyskjerm.

Planforslaget inneholder boligformål med konsentrert småhusbebyggelse fordelt på 12 delområder.

Utnyttingsgraden varierer fra %BYA=38% til 62%. Bestemmelsene stiller krav til minimum 110 boliger og illustrasjonsplanen viser 118 boliger. Dette gir ca 2 boenheter pr brutto dekar.

Det er utfordrende å bygge tettere pga bratt terreng og støyforhold. Dersom en tar utgangspunkt i areal regulert til småhusbebyggelse blir utnyttingsgraden netto minimum 5 boenheter pr dekar.

Alle delfelt skal opparbeides med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, som knyttes sammen med gangstier gjennom grøntområder.

De fleste boligene har parkeringsdekning på egen tomt, mens noen boenheter kan være avhengig av å parkere på felles parkering/garasjeanlegg.

Det går en felles veg gjennom feltet, og alle boligene har direkte atkomst fra vegen. Vegen er utformet smal med blandet funksjon for kjøring, gange og sykling. Hovedprinsippet er at smal veg med blandet formål fører til lavere hastighet, og dermed mer trafikksikre boligater.

Planområdet får atkomst fra fv 950, og den vil krysse eksisterende gang- og sykkelveg som ligger langs fylkesvegen. Eksisterende boliger vest for planområdet kjører i dag på gang- og sykkelvegen til en felles atkomst til fylkesvegen. Planforslaget foreslår å fjerne dagens

atkomst, og at eksisterende boliger i stedet kjører ca 60 meter lengre på gang- og sykkelvegen, for å benytte ny felles atkomst for det planlagte boligområdet.

Det er ikke foreslått fortau eller gang- og sykkelveg langs boliggangen i planområdet, men det er lagt opp til et nettverk av stier og snarveger mellom delfeltene og ut av planområdet, både opp til gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen i sør, og i nordvest til sti ned mot Øyvegen.

Vurdering:

AREALBRUK OG UTFORMING

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2013-2022. Området er regulert tidligere gjennom reguleringsplan 2-048 vedtatt i 2010. Plan 2-048 åpnet for å bygge 180-240 boenheter i lavblokker på 4-5 etasjer, og stilte krav om bebyggelsesplan for hvert delområde før utbygging.

Foreliggende planforslag er en detaljregulering som ikke krever ytterligere regulering. Antall boenheter er færre enn i gjeldende plan. Bakgrunn for å utarbeide ny plan er blant annet at de krevende støyforholdene legger sterke føringer for hva som er mulig å bygge. Utformingen av småhusbebyggelsen i planforslaget er gjort på bakgrunn av støyutredningen, slik at bebyggelsen skjermer uteområdene for støy.

Småhusbebyggelse fungerer godt i bratt terreng, fordi hvert hus kan plasseres på individuelle høyder i terrenget, og arkitekturen gir mulighet for mest mulig skånsomme løsninger for landskapet.

Utformingen av vegene og bebyggelsen er detaljert og tar i størst mulig grad hensyn til landskapet og terrenget - smale veger og smale rekker med bebyggelse som følger terrenget gir minst mulig terrenginngrep, og dermed økt mulighet til å ivareta eksisterende natur imellom bebyggelsen.

Det vurderes også at planforslaget tilrettelegger for et boligområde med flere kvaliteter og større mangfold i befolkningssammensetning enn ved å bygge lavblokker. Forslaget gir mer familievennlige boliger der alle boenheter får privat uteoppholdsareal.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg og trafikk

Planforslaget har en felles atkomst fra fylkesvegen til hele boligområdet, som også eksisterende boliger i vest skal benytte, via gang- og sykkelvegen. Det betyr at det ikke blir flere atkomster som vil krysse gang- og sykkelvegen enn det er i dag. Dette er en løsning som Stjørdal kommune har ønsket, og som Statens vegvesen og fylkeskommunen har stilt krav om.

Det er utarbeidet et teknisk notat (vedlegg 09) med referanser til håndbok N100, som viser grunnlag for valg av veg- og kryssløsninger i planforslaget. I notatet er det anbefalt å redusere vestgående kjørefelt fra to til ett felt ved kryssområdet. Dette gir en ryddigere og mer oversiktlig situasjon. Dette ligger utenfor planområdet, og må avklares med vegeier.

Smale gater med blandet trafikk er valgt som prinsipp av flere årsaker, både for å minimere natur- og terrenginngrep og for trafikksikkerhet og miljø. Farten skal holdes lav ved å utforme vegen slik at det er naturlig å kjøre sakte. Det er et poeng at vegen skal være så smal at man ikke fristes til å parkere langs vegkanten.

Bredde på asfalt er stort sett 4 meter, og med skulder og snøopplagsplass er totalbredden 7,4 meter, og litt bredere i skarpe svinger. Det er dimensjonert for buss, slik at det er fremkommelig for renovasjon og brann- og redningskjøretøy.

Myke trafikanter

Kommunedirektøren slutter seg til prinsippet om smale gater. Et viktig premiss for å akseptere vegløsningen uten fortau eller gang- og sykkelveg langs vegen, er at det opparbeides turveger imellom delfeltene, opp til gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen, og ned til eksisterende sti mot Øyvegen, Hell stasjon og Hellstranda. Turvegene er ikke lagt inn med eget formål i plankartet, men er sikret i bestemmelsene og illustrasjonsplanen. Det gir større fleksibilitet i detaljeringsfasen.

Turvegen f_GT fra f_BUT 8 opp til gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen reguleres, med bestemmelsessone #1 for midlertidig anleggsveg.

Parkering

Planforslaget tilfredsstiller kommunens parkeringsnorm. De fleste boenhetene har tilgang på 2 oppstillingsplasser / carport på egen tomt, unntatt felt BKS4, som har én plass foran boligen og resten på felles parkeringsanlegg.

Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ligger i underkant av 400 meter fra avkjørsel til planområdet på veg mot Stjørdal, og ca 600 meter på mot Trondheim.

Hell stasjon ligger 600 meter unna og flyplassen ca 2 km unna.

Avfallshåndtering

Det er avsatt 3 områder for fellesløsning med nedgravde avfallscontainere, med 5-6 fraksjoner. Hvert punkt kan betjene 35-50 boenheter, og planbeskrivelsen foreslår hvilke delfelt som skal benytte hvilket av de tre punktene. Det er noen boliger som ligger opptil 160 meter fra det tømme punkt som planbeskrivelsen foreslår, mens hvis de går til det nærmeste punktet så er de fleste innenfor 100 meter. Det kan virke hensiktsmessig om alle boenheter får tilgang til tømning på det nærmeste punktet, i tillegg til det som ligger nærmest avkjørselen til fylkesvegen. Dette er også størst, og har plass til flere fraksjoner enn de andre.

Vann og avløp

Det er avholdt et avklaringsmøte med kommunen om forutsetninger for vann og avløp. utarbeidet en overordnet VA-plan og rapport (vedlegg 07). Det må etableres en avløpspumpe stasjon utenfor planområdet, og kommunen ønsker at passeringen blir slik at også eksisterende bebyggelse ved Øyvegen kan kobles til.

Overvann

Området er bratt og det er relativt grunt til fjell. I VA-planen beskrives at det er liten mulighet for åpen fordrøyning, fordi det er lite areal som er stort og flatt nok, og infiltrasjon er utfordrende siden det er grunt og bratt. Det er derfor vanskelig å få ledet vannet oppe i dagen, slik som kommunen har ønsket.

Det er et bekkedrag helt vest/ delvis utenfor planområdet. Ifølge VA-planen skal bekken ikke bli berørt av planforslaget, men at det er viktig å ha kontroll på vannet. Det er beregnet flomvannføring i bekken ved 200-årsflom. Det er viktig å sikre at eksisterende bekkeløp har tilstrekkelig plass for å unngå oppstuvning opp mot der atkomstvegen i planforslaget er foreslått.

I VA-planen er det lagt opp til hovedsakelig tradisjonelt grøfteanlegg med tett overvannssystem under bakken, men i et lengre parti gjennom uteoppholdsarealet f_BUT3 er det foreslått å føre overvannet opp i dagen, som et vannelement i landskapet når det er nedbør. Det er ellers foreslått et fordrøyningsbasseng i snuplassen i enden av vegen, nederst i planområdet.

Bestemmelsene stiller rekkefølgekrav til at løsninger for overvann skal utarbeides, og teknisk vann- og avløpsplan skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.

Energitilførsel

Det er regulert ny nettstasjon i planforslaget. Størrelse og plassering er avklart med Tensio.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Barnehage, skole og skoleveg

Kommunen har dekning i barnehagekapasitet. Det er flere barnehager i nærheten. Planområdet ligger i skolekretsen til Lånke barneskole og Halsen ungdomsskole. Skolevegen blir henholdsvis 2,8 og 5 km, og betjenes av skolebuslinje 7701.

Det er ledig skolekapasitet pr i dag, og med synkende elevtall framover så blir kapasiteten stadig større.

Handel

Nærmeste dagligvare ligger 1,3 km øst for planområdet. Det er ca 1,7 km til Hellsenteret, og 4,5 km til Stjørdal sentrum.

UTEAREAL OG GRØNNSTRUKTUR

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan (vedlegg 01) som gjøres bindende gjennom reguleringsbestemmelsene, og det stilles rekkefølgekrav om detaljert utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse, og at privat og felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Lekeplassene er ikke tegnet med egne formål i plankartet, men det vurderes at de er sikret gjennom utomhusplan og bestemmelser, og at endelig plassering kan gjøres bedre gjennom utarbeiding av detaljert utomhusplan.

Støy har som tidligere beskrevet vært premissgivende for utformingen av planforslaget. Det er i stor grad husrekkene som fungerer som støyskjermer slik at en oppnår tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealene. I områder med flystøy over 52dB skal deler av området, inkludert deler av småbarnslekeplass skjermes for flystøy ved hjelp av f.eks gapahuk eller andre mindre takoverbygde konstruksjoner.

I tillegg til støy er bratt terreng en begrensende faktor på hva som kan medregnes i uteoppholdsarealet. Vedlegg 2 a og b viser hvilket areal som er medregnet som kvalitativt uteoppholdsareal. Resten av arealet er også grøntareal, men er for bratt eller støyutsatt til å bli medregnet.

Blå/grønnstruktur

Eksisterende terreng og vegetasjon legger rammer for gode uterom, og skal bevares der det er mulig, både innenfor regulerte uteoppholdsareal og rundt (pkt 2.1 i bestemmelsene). Dette bidrar til mer variert lek og utfoldelse, større estetisk verdi og bokvalitet og biologisk mangfold. Grøntdragene har flere funksjoner, det er buffer mellom bygningsrekkene og det forbinder uteoppholdsareal og lekeplasser med gangstier. Planbeskrivelsen og illustrasjonsplanen angir hvordan grøntområdene skal håndteres og utformes, for å ta vare på mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng, blant annet en karakteristisk kolle i f_GBG2, som veien svinger seg rundt (se illustrasjonene i vedlegg 03).

Lekeplasser og uteoppholdsareal

Kommuneplankravet er minst 50 m² småbarnslekeplass pr 10 boenheter, og nærlekeplass på 1500m² pr 150 boenheter, evt 2 à 750m². Det foreslås 8 områder med felles uteoppholdsareal (f_BUT1-8). I disse inngår både småbarnslekeplasser, nærlekeplasser og felles uteopphold.

Planforslaget dekker mer enn minstekravet. I illustrasjonsplanen og bestemmelsene er det er avsatt 3 nærlekeplasser på til sammen 2000m² og 8 småbarnslekeplasser på totalt 650m². Bestemmelsene angir hvilket behov den enkelte lekeplassen skal dekke, og hvilket byggetrinn den skal opparbeides i sammenheng med.

F_BUT 2,3 og 8 er nærlekeplasser i tillegg til småbarnslek. På f_BUT2 er det avsatt plass til ballek, som kan brukes som skøytebane om vinteren. På alle de store plassene skal det bevares natur for frilek. Det er planlagt gangforbindelse mellom lekeplassene og boligområdene, for å sikre trygg atkomst.

BARN OG UNGES INTERESSER

Planområdet er ikke kjent som lekeområde i dag. Planforslaget legger til rette for varierte opplevelser på lekeplasser og felles uteområder. Det går eksisterende sti der man når Hellstranda. Det er ellers mye brukte turområder sørøst for planområdet.

Det er gang- og sykkelveg hele vegen til Lånke barneskole, og gang-sykkelveg/fortau til Halsen ungdomsskole.

RISIKO OG SÅRBARHET

Grunnforhold:

Det er et tynt humus/torvdekke over berggrunn, som består av metasandstein og leirskifer, med hyppig bergblotting. I geoteknisk rapport (vedlegg 10) er det vurdert at planområdet ikke ligger i et løsneområde, og ikke ligger i en utløpssone, og områdestabiliteten er ivaretatt.

Planområdet berøres ikke av registrerte flomsone hos NVE, men NVEs aktsomhetskart for jord og flomskred viser et område med potensiell skredfare nordvest i planområdet, langs Kvernbecken. Dette er markert med aktsomhetszone i plankartet.

I tillegg er det et aktsomhetsområde for snøskred sørøst for planområdet.

I Notat ingeniørgeologi (vedlegg 11) er det vurdert fare for skred av stein, jord, flom, snø og sørpe. Det er ikke vurdert som aktuelt for planområdet.

ROS-analyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 06) til planforslaget iht. DSBs veileder. Uønskede hendelser er vurdert og viser at det er noen farer ved å etablere boliger i området. Det er foreslått risikoreduserende tiltak, og vurdert at med disse tiltakene reduseres risikoen til et akseptabelt nivå. Avbøtende tiltak er innarbeidet i plankartet og bestemmelsene.

Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene.

Det er ett risikopunkt som ikke løses innenfor planforslaget, som gjelder krysset med avkjørsel fra fylkesvegen. Her foreslås det risikoreduserende tiltak som krever endringer på fylkesvegen. Det kreves ikke utvidet vegbane eller endring av reguleringsformål, men endring av oppmerking og kjøremønster. Dette er et tema som avklares med vegeier og vegmyndighet før planforslaget kan vedtas.

VERN OG BEVARING

Natur og miljø

Planområdet og tilstøtende områder i randsonen av planområdet er sjekket ut i henhold til krav i naturmangfoldloven § 8. Det er ikke funnet viktige eller utvalgte naturtyper, viktig kulturlandskap, og det ikke registrert sårbare eller sjeldne naturtyper i planområdet. Av fremmede arter er det registrert kjempebjørnekjeks.

Utbyggingen innebærer en liten negativ belastning, og miljøprinsippene nml §§ 9 - 12 menes dermed å være ivaretatt.

Vannmiljø

Plangrensen mot vest grenser delvis til Kvernbecken. Det er lagt inn en kantsone på 10 meter på østsiden av becken med formål naturområde (GN). Inntil kantsonen er det avsatt blågrøntstruktur (GBG).

Bestemmelsenes for området pkt 3.4.2 tillater ikke bygningsmessige konstruksjoner eller møblering, men inngrep i forbindelse med opparbeiding av felles veg, for å ta høyde for 200 årsflom.

Pkt 6.5.2 stiller rekkefølgekrav om undersøkelser av bunndyrsamfunn, fisk og vannkjemi både før, under og etter tiltak, i henhold til vannforskriften, og utarbeiding av planer for tiltak dersom forringelse av vannforekomsten påvises gjennom undersøkelsene.

Dersom inngrepet har forringende effekt på vannkvaliteten, skal det gjøres forbedrende tiltak i henhold til plan.

For å sikre dette stilles det i pkt 6.7 rekkefølgekrav om at 6.5.2 er oppfylt før det gis igangsettingstillatelse for felles veg f_SV1.

Hensyn til vannforekomsten vurderes å være ivaretatt i henhold til vannforskriften gjennom reguleringsbestemmelsene.

Kulturminner

Det er ikke gjort registreringer av kulturminner innenfor planområdet, og Trøndelag fylkeskommune har uttalelsen til oppstartsvarselet vurdert at det er relativt liten risiko for konflikt med automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

HELSE OG MILJØ

Universell utforming

Planområdets topografi og store høydeforskjeller medfører utfordringer i enkelte tilfeller tilknyttet universell utforming. I henhold til TEK17 er det ikke krav til universell utforming av småhusbebyggelsen og uteområdene i planforslaget.

Lekeklassene har universell tilgang fra felles atkomstveg. Det kan tilrettelegges for universell utforming for deler av uteoppholdsarealene, med fokus på lekeklassene, mens man beholder eksisterende terreng rundt. Foreslåtte snarveier/stiforbindelser vil ikke kunne utformes etter prinsipp om universell utforming.

Sol og skygge

Fordi planområdet skråner ned mot nord, kaster terrenget skygge på planområdet. Bebyggelsen er planlagt med i hovedsak 2-3 etasjer, og som er lagt i terrenget, og bidrar til så optimale solforhold som mulig. Felles uteoppholdsareal med lekeplasser er plassert på naturlige plataer i terrenget, noe som gir gode solforhold.

Private terrasser og uteplasser er i hovedsak orientert mot sør, som er gunstig med tanke på både sol og støy.

Foreslått bebyggelse vil ikke føre til skyggelegging av nærliggende eksisterende boligareal.

Støy

Området ligger i gul flystøysone, og i tillegg er det støy fra fv 950, E6 og jernbane. Forutsetningene er endret i forhold til gjeldende plan, pga utbygging av ny E6 med høyere fartsgrense (110km/t), som forverrer støysituasjonen.

Kommuneplanen og retningslinje for støy T-1442/21 stiller krav om støyfaglig utredning ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse i gul støysone. Reguleringsbestemmelsene skjerper grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy med 3 dB Lden (til 52 dB Lden) for å ta hensyn til at det er støy fra både vegtrafikk og flytrafikk i planområdet, jf. krav i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det ved søknad om igangsettingstillatelse skal foreligge detaljert støyfaglig utredning med avbøtende tiltak for den aktuelle utbyggingsetappen.

Forslagstiller har utført støyberegninger parallelt med planlegging av bebyggelse og veier, slik at bebyggelsen er plassert slik den er, for å skjerme uteareal. I tillegg er det behov for støyskjerming nederst i ytterkant av planområdet mot nord, samt mindre takkonstruksjoner på noe uteareal. Minst halvparten og minimum ett av soverommene skal ha vindu mot stille side. Bestemmelsene åpner for at for inntil 10 % av boenhetene kan kravet avvikes så fremt tilfredsstillende støynivå kan løses med dempet fasade.

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Det foreligger totalt 8 innspill i saken. Uttalelsene med kommentar fra forslagsstiller ligger vedlagt, og viser hvordan forslagsstiller har hensyntatt innspillene i planforslaget. Kommunedirektøren har vurdert innspillene og slutter seg til planforslaget.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget 5009 Gevingåsen nedre sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.