



## NEDRE EIKER KOMMUNE

### *Samfunnsutvikling*

Saksbehandler: Arne Sverre Sørland  
L.nr.: 9489/2006 Arkivnr.: 20000009/L12 Saksnr.:  
2004/2890

## *Utvalgssak*

### *2.gangs behandling av forslag til reguleringsplan for Solbergsenteret*

<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Planutvalget		

### **GRUNNLAG**

- Tidligere forhåndsvurdering etter plan- og bygningslovens § 30.
- 1. gangs behandling

### **VEDLEGG**

- 1. Oversiktskart
- 2. Plankart, datert 14.10.2004, sist revidert 17.03.2006 - nedkopiert
- 3. Reguleringsbestemmelser datert 02.05.2006, alternativ 1
- 4. Reguleringsbestemmelser datert 02.05.2006, alternativ 2
- 5. Reguleringsbestemmelser datert 02.05.2006, alternativ 3
- 6. Reguleringsbestemmelser datert 02.05.2006, alternativ 4
- 7. Illustrasjonsplan datert 25.04.2006 – nedkopiert
- 8. Illustrasjonsprosjekt datert 28.04.2006 – nedkopiert

#### Vedlegg politikerrommet:

- 1. Reguleringsplan, datert 14.10.2004, sist revidert 17.03.2006. M 1: 1000
- 2. Illustrasjonsplan datert 25.04.2006. M 1:500
- 3. Illustrasjonsprosjekt datert 28.04.2006 – nedkopiert
- 4. Merknader etter offentlig ettersyn
- 5. Konsekvens for trygghet og sikkerhet på skoleveg, Rambøll Norge AS, 22.03.2006
- 6. Geoteknisk rapport, grunnundersøkelser, Multiconsult, 28.04.2006. Rev. 02.05.06.
- 7. Støyvurdering – Utbygging ved Solbergsenteret, Rambøll AS, 14.11.06.
- 8. PS 058/05, planutvalgets 1. gangs behandling 17.08.2005 uten vedlegg

## **SAMMENDRAG**

Utbygging av eksisterende Solbergsenter er forhåndsvurdert etter plan- og bygningslovens § 30, og 1. gangs behandlet. Det ble gitt råd om videre planlegging og stilt krav til justering før 2. gangs behandling. Råd og krav er i hovedsak etterfulgt, med unntak av rådet om at antall leiligheter i prosjektet bør reduseres til 28 pr trinn. Forslagsstiller ønsker å opprettholde 34 leiligheter i trinn 1 som først prosjektert, men er villig til å redusere tilsvarende for trinn to slik at det her kun tillates 22 leiligheter. Rådmannen har på bakgrunn av dette utformet alternative reguleringsbestemmelser.

Rådmannen har akseptert noen mindre endringer i planen etter ønske fra tiltakshaver. I tillegg ønsker forslagsstiller å oppføre en trapp i område regulert til felles lekeareal hvilket rådmannen ikke anbefaler på grunn av begrenset areal med lekeplasser i planen.

Det fremmes 4 alternative forslag til vedtak. Rådmannen anbefaler at planforslaget med bestemmelser alternativ 2 vedtas.

## **OPPLYSNINGER**

Denne saken er utredet av Rambøll AS ved Ann Kristin Røset, som har vært innleid som saksbehandler etter avtale. Nedre Eiker kommune har kun gjort mindre redaksjonelle endringer i teksten.

### **Planforslaget**

Området er avsatt til næring i kommuneplanen. Forslag til reguleringsplan for Solbergsenteret innebærer kombinert formål bolig, forretning og kontor. Det er avsatt tre mindre felt til felles lek for barn og unge og en større parkeringsplass. Andre reguleringsformål er gate med fortau, offentlig friområde, fareområde, spesialområde og fellesområder for gangareal og avkjørsel.

Plankart og bestemmelser er endret noe etter offentlig ettersyn blant annet etter ønske fra tiltakshaver, men innholdsmessig skal planforslaget i hovedsak være uforandret. Endringene er som følger:

- ulike alternativer etter antall boenheter i hvert byggetrinn
- maksimum gesimshøyde er endret fra 11,5 m til 12,5 m.
- fastsatt maksimumsgrense for mønehøyde
- fastsatte byggegrensener i stedet for nøyaktig plassering av bygg
- konkretisering av antall oppstillingsplasser for parkering av bil og sykkel
- krav om støyskjerming og nødvendige støytiltak i boenheter
- hensyn til trafikksikkerhet er bedre ivare tatt gjennom krav i utbyggingsavtale og frisiktsoner

Forslagstiller ønsker å opprettholde 34 leiligheter på trinn 1, og ser for seg at de heller går tilsvarende ned i antall leiligheter på trinn to. Bakgrunnen for dette er blant annet at det på trinn 1 er tilstrekkelig areal til å bygge ønsket antall leiligheter, mens det på trinn to er en begrensning på 2000 m<sup>2</sup> BRA som gir problemer med å få til 28 leiligheter. Det vil i tilfelle bli hybelleiligheter. Rådmannen har på bakgrunn av forslagsstillerens ønske og vedtak fra 1. gangs behandling utarbeidet alternative forslag til reguleringsbestemmelser.

Etter offentlig ettersyn har det fremkommet nye opplysninger om grunnforholdene i området. Det viser seg at planområdet ligger i et område med risiko for kvikkleireskred. Området har lav faregrad og er i risikoklasse 3 med meget alvorlig konsekvens. Det vil si at det er lite sannsynlig at det skjer et skred, men at det får store konsekvenser dersom det skjer. Forslagsstiller har fått utarbeidet en geoteknisk rapport. Rapporten er utarbeidet av

Multiconsult med ekstern kontroll av sivilingeniør Gunnar Aas. Norges geotekniske institutt (NGI) har uttalt at dette er tilstrekkelig kvalitetssikring av rapporten. Det konkluderes med at området kan bebygges gitt visse vilkår. Vilrårene er tatt inn i bestemmelsene til planforslaget.

Forslagsstiller har fått utarbeidet et notat på bakgrunn av merknader vedrørende sikkerhet og skoleveg, "Konsekvens for trygghet og sikkerhet på skoleveg" fra Rambøll Norge AS. Notatet konkluderer med at tiltaket ikke har nevneverdig innvirkning på barns skoleveg, men at dagens situasjon fremstår som komplisert og bør ryddes opp i. Rådmannen anbefaler at temaet tas opp med forslagsstiller i en utbyggingsavtale.

### **Offentlig ettersyn**

Reguleringsforslaget med bestemmelser, justert i henhold til planutvalgets vedtak av 17.08.2005 har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 14.09.2005 til 14.10.2005. Det er kommet 4 merknader til planforslaget.

#### *Innkommne merknader:*

- *Brev fra Fylkesmannen i Buskerud* (14.10.2005 og 12.12.2005)

Støy: Fylkesmannen i Buskerud hadde i utgangspunktet innsigelse til planforslaget på grunn av mangelfull støyutredning. Innsigelsen er i etterkant trukket, da støyforholdene er utredet. Fylkesmannen presiserer for øvrig at det må innarbeides konkrete tiltak og bestemmelser som sikrer tilfredsstillende støynivå på uteoppholds- og lekearealer.

Handel: Tiltaket er i henhold til fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur.

Barn og unges interesser: Ber om at areal i byggeforbudssoen ved høyspentanlegg ikke vises som lekeareal. Savner en redegjørelse for barns skolevei.

Landbruk og næring: Har ingen merknader

#### *Rådmannens kommentar*

Merknadene er tatt til følge. Det er gjennomført støyvurdering og tatt inn rekkefølgebestemmelser om dette.

Det er ikke vist lekearealer i fareområdet ved høyspentanlegget.

Forslagsstiller har fått gjennomført en vurdering av trafiksikkerhet "Konsekvens for trygghet og sikkerhet på skolevei". Det konkluderes her med at det er en rekke tiltak som kan gjennomføres for å bedre dagens situasjon. Tiltakene er av en slik art at kommunen bør ta ansvaret for å rydde opp i forholdene. Se "vurderinger".

- *Brev fra Buskerud fylkeskommune* (22.09.2005)

Planens avgrensning bør følge kant offentlig veg og frisisiksonene bør være en del av planområdet.

Ønsker en bedre omtale av planforslagets virkning i forhold til vist gang- og sykkelvegtrase i kommuneplanens arealdel.

Ser fordelene ved å dele opp FA1 og FA2 slik at det ikke blir mulig å kjøre gjennom hele området, og det skilles mellom gående og kjørende.

Eksisterende og planlagt bygg vist på plankartet gjør det vanskelig å forstå hvordan senteret vil se ut.

*Rådmannens kommentar*

Merknadene er tatt til følge. Planens avgrensning er endret til også å omfatte frisiktsonene.

Gang- og sykkelvegtrase gjennom planområdet er ikke traseen som er vist i kommuneplanens arealdel eller i kommunedelplanen. Den følger offentlig veg og fortau. Traseen som er lagt inn i planforslaget må kun anses som en snarvei i tillegg til det offentlige tilbudet. Traseen gjennom området er heller ikke regulert som en offentlig gang- og sykkelveg men en felles gang- og sykkelveg. Det vil si at den i prinsippet er privat, men er tenkt å være allment tilgjengelig. Hvor vidt den blir det er opp til eierne av arealet.

Det er mulig å kjøre mellom parkeringsplassen på FA1 og FA2. Det er derimot lagt inn bestemmelser i forhold til opparbeidelse av dette området. Illustrasjonsplanen er også bearbeidet på dette punktet.

- ”§7.1: Det skal legges vekt på skjerming mot felles gang- og sykkelvei (FG1), slik at det går klart frem hva som er parkeringsareal og hva som er gangareal.
- §7.2: Det tillates kjøring over FG1 mellom feltene FA1 og FA2. Det skal tilstrebes å gjøre kryssingen så smal som mulig (et felt). Hensynet til myke trafikanter skal vektlegges.”

Plassering av bygg var på reguleringskartet vist på en måte som ikke var i henhold til intensjonen. Eksisterende bygg var vist med en sosi-kode som skal benyttes ved bygg som ikke er i henhold til reguleringsplanen, men som allikevel skal få lov til å være slik og eventuelt bygges opp igjen tilsvarende ved brann. Nytt bygg var plassert på en slik måte at det ville oppstått behov for endringer i planen i forbindelse ved byggesaken. Forslagsstiller har dermed endret plankartet, ved at omriss av eksisterende bygg og omriss av planlagt bygg er erstattet med byggegrenser. For øvrig vises det til illustrasjonsplan og illustrasjonsprosjekt i reguleringsbestemmelsene, som Rådmannen mener gir en god presentasjon av hvordan senteret vil se ut.

- *Brev fra Statens vegvesen* (19.12.2005)

Har ingen merknader til planforslaget.

- *Brev fra Buskerud Kraftnett* (14.10.2005)

Har nettstasjon i bygget, høyspentkabler (11kV) og lavspent innenfor planområdet. Eventuell flytting eller fjerning må bekostes av utbygger. Eventuelt nytt el-anlegg ønskes vist i reguleringsplanen.

*Rådmannens kommentar*

Forslagsstiller har opplyst at de ser for seg en utvidelse av eksisterende trafo. Det er dermed ikke behov for å sette av eget areal til dette i planen.

## **VURDERING**

### **Kvikkleireskredfare**

Forslagsstiller har fått utarbeidet en stabilitetsanalyse for området. Området ved Solbergsenteret vurderes som stabilt nok. Det kan bygges som illustrert forutsatt at alle laster føres til fast grunn på peler, og at pelene ikke gir økt poretrykk. Det må settes strenge krav til rystelser under byggeperioden. Under disse forutsetningene vil ikke dagens stabilitetsforhold endres eller forverres under fundamenteringsarbeidene. Kravene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

### **Antall boenheter**

I vedtak fra 1.gangs behandling fremgår det at det ikke bør tillates mer enn 28 boenheter på hver felt (hvert byggetrinn). Dette ble innarbeidet i reguleringsbestemmelsene som lå ute til offentlig ettersyn, dog med en begrensning på 28 enheter totalt. Rådmannen antar at denne feilen i reguleringsbestemmelsene ikke er av særlig betydning, da vedtaket følger planforslaget ved offentlig ettersyn.

Det var i utgangspunktet prosjektert 34 leiligheter på felt BFK1. Forslagsstiller ønsker å opprettholde dette, og mener de i stedet kan gå ned på antall boenheter som tillates på felt BFK2.

Rådmannen mener dette kan være fornuftig. Planutvalgets vedtak gir ingen begrensninger på utnyttelse eller høyde, slik at volumet som kan bygges er uforandret. En reduksjon i antall boenheter på felt BFK1, vil sannsynligvis føre til at det bygges større leiligheter, som igjen kan være mer attraktive for barnefamilier. Hensynet til skolekapasiteten er utgangspunktet for å redusere antall enheter fra 34 til 28 boenheter. Reduksjonen av antall enheter kan dermed virke mot sin hensikt, dersom man ikke samtidig reduserer det totale volumet som kan bygges.

Når det gjelder felt BFK2 har dette feltet en begrensning på 2000 m<sup>2</sup> BRA. Det vil si at man kun kan oppføre små leiligheter/hybler dersom man skal bygge det antallet som er gitt i reguleringsbestemmelsene. Det syntes derfor logisk å redusere antallet her. Forslagsstiller foreslår å redusere tilsvarende som de ”øker” på felt BFK1. Det vil si at det kan bygges 22 boenheter.

Da det er knyttet en viss usikkerhet til om det ved vedtak ble tenkt at det totale arealet på felt BFK1 også skulle reduseres tilsvarende de 6 leilighetene, har rådmannen utarbeidet to alternative sett med reguleringsbestemmelser. På bakgrunn av dette legges det frem 4 alternative forslag til reguleringsbestemmelser:

#### Alternativ 1:

34 boenheter og totalt areal 7500 m<sup>2</sup> BRA på felt BFK1  
22 boenheter og totalt areal 2000 m<sup>2</sup> BRA på felt BFK2  
samt oppføring av trapp som vist på illustrasjonsplan

#### Alternativ 2:

34 boenheter og totalt areal 7500 m<sup>2</sup> BRA på felt BFK1  
22 boenheter og totalt areal 2000 m<sup>2</sup> BRA på felt BFK2  
Oppføring av trapp som vist på illustrasjonsplan tillates ikke.

#### Alternativ 3:

28 boenheter og totalt areal 7000 m<sup>2</sup> BRA på felt BFK1  
28 boenheter og totalt areal 2000 m<sup>2</sup> BRA på felt BFK2  
Oppføring av trapp som vist på illustrasjonsplan tillates ikke.

#### Alternativ 4:

28 boenheter og totalt areal 7500 m<sup>2</sup> BRA på felt BFK1  
28 boenheter og totalt areal 2000 m<sup>2</sup> BRA på felt BFK2  
Oppføring av trapp som vist på illustrasjonsplan tillates ikke.  
Rådmannen anbefaler at alternativ 2 vedtas. Eventuelt at det legges opp til en reduksjon i bruksareal tilsvarende som for leilighetene som tas ut av prosjektet (alternativ 3).

## **Plankart**

Det er gjort følgende endringer på plankartet:

### *Felles grøntareal*

På opprinnelig plankart var det skilt ut et eget formål (felles grøntareal) mellom parkeringen og offentlig veg og mellom felles gang-sykkelveg og idrettsanlegget. Reguleringsformålet for disse arealene er endret i samsvar med tilgrensende trafikkareal. Begrunnelsen for endringen er at alle fellesarealer i utgangspunktet skal skilles ut og tinglyses på de eiendommer de er felles for. Dette anses som unødvendig for disse restarealene. For derimot å sikre at områdene opparbeides som grøntarealer, er det innarbeidet krav om dette i reguleringsbestemmelsene.

### *Byggegrenser*

Omriss av eksisterende bygg og omriss av planlagt bygg på felt BFK1 er tatt ut og erstattet med byggegrenser. Bakgrunnen for dette er at omriss av eksisterende bygg ikke er riktig betegnelse å bruke her. Den benyttes dersom man har et bygg som ikke er i henhold til planen, men som man allikevel ønsker å opprettholde. Omriss av planlagt bygg benyttes oftere i bebyggelsesplaner, hvor bygget er ferdig prosjektert og plassering er 100% fastlagt. I reguleringsplaner er det mer vanlig å benytte byggegrense. I dette tilfellet er byggegrensen lagt med tilstrekkelig margin i forhold til plassering av planlagt bygg, slik at ikke små justeringer fører til behov for mindre vesentlig endringer ved byggesaken. Beklageligvis er det fremdeles detaljer i prosjektet som ikke forholder seg til plankartet. Dette gjelder blant annet balkonger og en trapp som er nærmere beskrevet under reguleringsbestemmelser.

Opprinnelig planforslag hadde en byggegrense på lekeklassen som hang sammen med byggegrensen på tilgrensende område BFK2. Denne anses som noe uklar og unødvendig og er tatt ut. Det er i stedet tatt inn en byggegrense på felt BFK2 mot lekeklassen for å sikre noe luft mellom lekearealet og bebyggelsen.

### *Frisiktsoner*

Frisiktsonene var noe ukorrekt tegnet opp, og er rettet. I tillegg er planområdet utvidet til å ta med seg arealene med frisikt. Det betyr at det er kommet inn to nye reguleringsformål i planen; offentlig kjøreveg og offentlig friområde.

## **Reguleringsbestemmelser**

Reguleringsbestemmelsene var noe uklare og ikke helt i tråd med planens intensjon som beskrevet i tidligere saksfremlegg og vist på illustrasjoner. Forslagsstiller har derfor gått gjennom reguleringsbestemmelsene og gjort noen mindre endringer i forhold til fremstilling. Endringer ut over dette er beskrevet nærmere. Forslagsstiller og Rådmannen er ikke enig på alle punkter, slik at det har vært nødvendig å utarbeide alternative reguleringsbestemmelser. Det er til sammen 4 alternativer inklusiv forslagstillers alternativ.

### *Parkeringskjeller*

Rådmannen ser at uten parkeringskjeller for BFK2 vil man tvinge all boligparkering for dette feltet ut på fellesarealene. Det er derfor ønskelig å vurdere parkeringskjeller i forbindelse med en eventuell utbygging på felt BFK2. Siden planen med bestemmelser har en begrensning på 2000 m<sup>2</sup> BRA for felt BFK2, er det presisert i bestemmelsene at parkeringsplasser under terreng ikke skal medregnes i grad av utnyttning.

### *Høyder*

Maks gesimshøyde er økt fra 11,5 m til 12,5 m etter ønske fra forlagsstiller. Bakgrunnen for dette er at det etter innmåling av eksisterende bygg viste seg at høyden måtte økes for å få til

et logisk snitt og overgang fra eksisterende til ny bebyggelse. Rådmannen har ingen merknader til endringen.

Planforslaget hadde i utgangspunktet ingen krav til maksimal mønehøyde. Da det tillates skråtak og saltak bør man sette en makshøyde også på møne. Dette er nå tatt inn i bestemmelsene. På bakgrunn av økt gesimshøyde og innføring av mønehøyde, er rådmannen av den oppfatning at man bør få til heis og trappehus innenfor de gitte makshøyder. Reguleringsbestemmelsen som ga mulighet for å oppføre heis/trappehus 1,5 m høyere enn maks gesims er derfor tatt ut, og erstattet med at de ikke tillates høyere enn fastsatte mønehøyder.

### *Trapp*

Prosjektet har blitt bearbeidet etter offentlig ettersyn, og dermed også illustrasjonsplanen. Det viser seg at en trapp som er vist i illustrasjonsprosjektet ikke er kommet med på illustrasjonsplanen. Begge planer har vært vedlegg ved offentlig ettersyn, da det vises til disse i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstiller ønsker å opprettholde bygget slik det er prosjektert (se vedlegg fra Arkitektkompaniet), og har innarbeidet i reguleringsbestemmelsene muligheten for å bygge som først prosjektert (§ 4.4).

Illustrasjonsplanen viser nå 23 m<sup>2</sup> bebygd areal ut over vist byggegrense og formål. 18 m<sup>2</sup> på felt FL2 og 5 m<sup>2</sup> på FG1. Rådmannen er av den oppfatning at forslagsstiller allerede er gitt noe friere tøylor ved de bearbeidelser som er gjort med reguleringsplanen (innføring av byggegrenser i stedet for nøyaktig plassering av nytt bygg). De bør i utgangspunktet kunne holde bygget innenfor de utvidede grenser som er gitt. Selv om 18 m<sup>2</sup> i seg selv ikke er et stort areal, utgjør det over 10% av felt FL2. På den annen side har lekearealet som er avsatt en bredde på 3,5 – 4 m, og er lite brukbart som lekeareal. Tillates trappen vil dette få liten konsekvens for planens helhet. Rådmannen kan allikevel ikke anbefale at areal avsatt til lekeareal reduseres, da lekearealene innenfor planområdet allerede er svært begrenset.

Rådmannen anbefaler at trappen som vist på illustrasjonsplanen ikke tillates. Det betyr at illustrasjonsplanen som området skal utvikles i henhold til, ikke er i samsvar med reguleringsplanen på dette punktet. For å unngå uklarheter ved senere byggesak, har rådmannen presisert dette i rådmannens alternative reguleringsbestemmelser (alternativ 2, 3 og 4).

### *Parkering*

Krav til parkering var noe uklart da det i bestemmelsene kun ble vist til antall plasser (160) som vises i illustrasjonsplanen, og ikke stilt krav i forhold til det enkelte formål. Det er derfor tatt inn en bestemmelse om krav til 1,5 parkeringsplass opp til og med 3-roms leiligheter, 2 plasser for 4-roms leiligheter og større, 1 plass pr 40 m<sup>2</sup> BRA forretning og 1 plass pr 80 m<sup>2</sup> BRA kontor.

Bygger man 3000 m<sup>2</sup> forretning og 56 leiligheter, som er det mest sannsynlige her, vil det bli krav om å opparbeide 159 parkeringsplasser dersom alle leilighetene er 3-roms eller mindre.

### *Tilføyelser*

I tillegg til de ovennevnte endringer har forslagsstiller tatt inn følgende momenter i reguleringsbestemmelsene etter ønske fra kommunens administrasjon:

- Krav til sykkelparkering
- Krav om minimum 2 sandlekeplasser.

## **Støyanalyse**

Fylkesmannen rettet innsigelse til planen på bakgrunn av mangelfull støyutredning og manglende konkretisering for støy og aktuelle støytiltak i reguleringsbestemmelsene. Det er utført ny støyvurdering hvor det ble konkludert med følgende:

- Kun en liten del av arealet der det planlegges boliger vil overskride 55 dBA.
- Lekeområdene vil være noe støyutsatt. Støyskjerming bør vurderes.
- Trolig ikke noe støyproblem av betydning for selve boligene.

Krav til støyskjerming av utearealer og krav til maksimale støyverdier i boligene er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. På denne bakgrunn har fylkesmannen trukket innsigelsen.

## **Kommunaltekniske anlegg**

Ledningsnett må legges om. Omleggingen er kostbar og må bekostes av utbygger. Dette må sikres i byggesaken og/eller i en eventuell utbyggingsavtale.

## **Trafikksikkerhet**

På bakgrunn av merknad fra fylkesmannen er det gjennomført en vurdering av konsekvens for trygghet og sikkerhet på skoleveg. Det konkluderes med at tiltaket ikke anses å ha nevneverdig innvirkning på barns skoleveg. Unntaket er planlagt avkjørsel til Gamle Riksvei som vil komplisere bildet.

Ut over dette vurderes situasjonen i dag å være utilfredsstillende, og det foreslås følgende tiltak:

- Etablering av ryggefrie hente-/bringemuligheter utenom Gamle Riksvei og på samme side som skolen.
- Opprydding i skilt, master og andre distraksjoner. Flytting av galt oppsatte skilt og remerking av nedslitte gangfelt. Alle unødvendige skilt fjernes og resterende settes opp rett.
- Innstramming av kryss med Solbergveien for å korte ned kryssingsavstanden og sikre lav svingehastighet. Gangfelt vurderes flyttet nærmere Gamle Riksvei for å oppnå naturlig ganglinje og bedret sikt til venteeareal.
- Holdeplass på vestsiden justeres slik at bussen ikke stanser nærmere gangfelt enn 5 m.
- Forsterket belysning på strekningen, gjerne tosidig ved gangfelt. Overhengende punktbelysning gir liten kontrast mot kjørebane og er uheldig. Forsterket belysning bør gjøres 50-100 m til hver side for kryssingsstedet.
- 
- Avkjørsler bør anlegges med kurveradius 3-4 m for lav svingehastighet og kort kryssingsavstand.
- Dersom det ved fartsmåling fastslås et for høyt fartsnivå, kan det i samarbeid med busselskap vurderes etablering av krappere humper.
- På sikt bør det gjøres grep for å få ned gjennomgangstrafikken på strekningen.

Rektor ved Solbergelva barneskole har fremmet forslag om signalregulert gangfelt. I vurderingen av trafikksikkerhet konkluderes det med at en signalregulering neppe vil forenkle et allerede komplisert trafikkbilde. Tiltaket vil ikke bedre forholdene for de som krysser Solbergveien. Det anbefales at andre tiltak prioriteres før en lysregulert kryssing kan vurderes.

Rådmannen kan ikke anbefale å knytte rekkefølgebestemmelser til planen, da tiltaket er vurdert å ha liten innvirkning på situasjonen. Unntaket er ny avkjørsel som kan være med på å komplisere bildet. Rådmannen kan ikke anbefale å endre dette, da planprosessen nå er i en slutfase, og det ikke har kommet opp merknader til dette forholdet tidligere.



Rådmannen anbefaler at tiltak i forbindelse med sikker skolevei vurderes i forbindelse med en eventuell utbyggingsavtale.

### **Varelevering**

Varelevering er tenkt organisert nord i planområdet på felt BFK1. Varelevering skal vises i utomhusplanen som skal godkjennes sammen med søknad om tiltak.

Varelevering til felt BFK2 er ikke vurdert, da det med stor sannsynlighet vil bygges 3000 m2 BRA forretning på felt BFK1. Det vil dermed ikke være mulig å etablere forretningsvirksomhet på felt BFK2 (planen har en begrensning på 3000 m2 BRA totalt for forretning). Varelevering må uansett også her håndteres i utomhusplanen og byggesaken.

### **Rekkefølgebestemmelser**

I tillegg til rekkefølgebestemmelser i tilknytning til støy, er det knyttet følgende rekkefølgebestemmelser til planforslaget:

#### *Trafikkareal*

Felles avkjørsel (FA1, FA2) og felles gangvei (FG1) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse eller ny bruk av eksisterende bebyggelse på felt BFK1 og BFK2.

#### *Lekeareal*

Felles lekeareal (FL1, FL2, FL3) og uteoppholdsareal på tak av eksisterende bygning på felt BFK1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse på felt BFK1 og BFK2.

#### *Skolekapasitet*

Det kan ikke iverksettes bygging av boliger på felt BFK2 før det er tilstrekkelig skolekapasitet i området.

## **KONKLUSJON**

Planforslaget har gjennomgått en del endringer etter offentlig ettersyn. Endringer pålagt av offentlige myndigheter og mindre justeringer som en følge av at første utkast ikke var tilstrekkelig gjennomarbeidet og at det ikke var samsvar mellom reguleringsplan og illustrasjoner. Rådmannen mener planforslaget som nå foreligger er vesentlig forbedret i forhold til tidligere forslag. Det forventes at man kan gå direkte på byggesaken uten endringer i plan og bestemmelser.

Rådmannen har utarbeidet alternative sett med reguleringsbestemmelser. Til sammen fremmes det 4 alternativer, hvor alternativ 1 er forslagstillers alternativ. Alternativene er like med unntak av §§ 4.2 og 4.4.

Det anbefales at planforslaget vedtas med mulighet for 34 enheter på felt BFK1 og 22 enheter på felt BFK2. Bakgrunnen for dette er at større boenheter i større grad vil tiltrekke seg barnefamilier, og at dette kan få negative konsekvenser opp i mot skolekapasitet, og kan dermed virke mot sin hensikt. Det er også et poeng at arealene (BRA) gitt for BFK1 og BFK2 tilsier at det kan bygges flere leiligheter på felt BFK1 enn på felt BFK2. Det anbefales derimot ikke at det tillates å oppføre trapp som vist på illustrasjonsplanen på felles lekeareal.

Dersom det er viktig å opprettholde begrensningen på 28 leiligheter og samtidig sikre at det ikke bygges større leiligheter, anbefales det at planforslaget vedtas med 28 enheter på hvert

felt, og med en reduksjon i antall kvadratmeter tilsvarende ca 6 leiligheter. Rådmannen har anslått dette til ca 500 m<sup>2</sup> (alternativ 2).

Alternativt kan planforslaget vedtas med 28 enheter på hvert felt, i henhold til vedtak ved 1. gangs behandling av planforslaget (alternativ 3).

### **Rådmannen ser følgende alternativer til innstilling:**

#### Alternativ 1:

Reguleringsplan for Solbergsenteret gnr 45 bnr 1/987/1363, datert 14.10.04 sist revidert 17.03.06, med bestemmelser alternativ 1 datert 02.09.05 sist revidert 02.05.06 vedtas.

Begrunnelsen for vedtaket er at utvidelsen av Solbergsenteret viser at god planlegging åpner opp for muligheter der kombinasjonen boliger og næringsareal gir en tilfredsstillende kvalitet. Integrasjonen med boliger og næringsareal i samme bygg er i tråd med dagens trend og vurderes som positivt i et sentrumsområde.

Det tillates 34 enheter på felt BFK1 og 22 enheter på felt BFK2, samt oppføring av trapp som vist på illustrasjonsplanen.

#### Alternativ 2:

Reguleringsplan for Solbergsenteret gnr 45 bnr 1/987/1363, datert 14.10.04 sist revidert 17.03.06, med bestemmelser alternativ 2 datert 02.09.05 sist revidert 02.05.06 vedtas.

Begrunnelsen for vedtaket er at utvidelsen av Solbergsenteret viser at god planlegging åpner opp for muligheter der kombinasjonen boliger og næringsareal gir en tilfredsstillende kvalitet. Integrasjonen med boliger og næringsareal i samme bygg er i tråd med dagens trend og vurderes som positivt i et sentrumsområde.

Det tillates 34 enheter på felt BFK1 og 22 enheter på felt BFK2, men ikke oppføring av trapp som vist på illustrasjonsplanen.

#### Alternativ 3:

Reguleringsplan for Solbergsenteret gnr 45 bnr 1/987/1363, datert 14.10.04 sist revidert 17.03.06, med bestemmelser alternativ 3 datert 02.09.05 sist revidert 02.05.06 vedtas.

Begrunnelsen for vedtaket er at utvidelsen av Solbergsenteret viser at god planlegging åpner opp for muligheter der kombinasjonen boliger og næringsareal gir en tilfredsstillende kvalitet. Integrasjonen med boliger og næringsareal i samme bygg er i tråd med dagens trend og vurderes som positivt i et sentrumsområde.

Det tillates 28 enheter på felt BFK1 og 28 enheter på felt BFK2, kun 7000 m<sup>2</sup> BRA på felt BFK1 og ikke oppføring av trapp som vist på illustrasjonsplanen.

#### Alternativ 4:

Reguleringsplan for Solbergsenteret gnr 45 bnr 1/987/1363, datert 14.10.04 sist revidert 17.03.06, med bestemmelser alternativ 4 datert 02.09.05 sist revidert 02.05.06 vedtas.

Begrunnelsen for vedtaket er at utvidelsen av Solbergsenteret viser at god planlegging åpner opp for muligheter der kombinasjonen boliger og næringsareal gir en tilfredsstillende kvalitet. Integrasjonen med boliger og næringsareal i samme bygg er i tråd med dagens trend og vurderes som positivt i et sentrumsområde.

Det tillates 28 enheter på felt BFK1 og 28 enheter på felt BFK2, og ikke oppføring av trapp som vist på illustrasjonsplanen.

Rådmannen innstiller på alternativ 2.

***Rådmannens innstilling:***

Med hjemmel i Plan-og bygningslovens §27-2 godkjenner Planutvalget reguleringsplan for Solbergsenteret gnr 45 bnr 1/987/1363, datert 14.10.04 sist revidert 17.03.06, med bestemmelser alternativ 2 datert 02.05.06.

Det tillates 34 enheter på felt BFK1 og 22 enheter på felt BFK2, men ikke oppføring av trapp som vist på illustrasjonsplanen.

Begrunnelsen for vedtaket er at utvidelsen av Solbergsenteret viser at god planlegging åpner opp for muligheter der kombinasjonen boliger og næringsareal gir en tilfredsstillende kvalitet. Integrasjonen med boliger og næringsareal i samme bygg er i tråd med dagens trend og vurderes som positivt i et sentrumsområde.