

PS 258/2025 Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10, detaljregulering til offentlig gjennomsyn

Byutviklingsutvalgets behandling i møte den 24.09.2025:

Vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens vei 6, 8 og 10 (alternativ 1) ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Byutviklingsutvalget vedtar samtidig å legge et alternativt forslag (alternativ 2) med følgende endringer:

1. Byggehøyder langs Hanskemakerbakken senkes med to etasjer, slik at planen regulerer fire etasjer høyde mot Hanskemakerbakken med en inntrukket femte etasje.
2. Reguleringsbestemmelse § 3.1-2 endres slik at ingen leiligheter i felt BB kan være under 30 m², at boligsammensetningen inkluderer erstatningsleilighetene, ikke bare "øvrige leiligheter", og slik at planen sikrer en større andel store leiligheter med direkte adkomst fra bakkeplan.
3. Trafikk: a) vegtegninger og trafikkrapport suppleres med veiprofil for Roald Amundsens vei, b) redegjørelse for innkjøring til parkeringskjeller, frisikt ved parkering og varelevering, sporingsdiagram for renovasjonsbil, samt c) beskrivelse av reisemiddelfordeling før og etter utbygging. d) Trygg skoleveg i anleggsfasen bør sikres i bestemmelse. e) Det bør undersøkes om snarveien gjennom planområdet kan suppleres med fotgjengerkryssing i retning Steinberget.
4. Planforslaget suppleres med klimagassberegninger og bestemmelser suppleres med planens klimaambisjon.
5. Bygningsvolumene bak foreslåtte byvillaer mot Roald Amundsens vei utgår i sin helhet for å redusere tettheten av bebyggelse og øke andelen uterom på tomte.
6. Reguleringsbestemmelse § 3.1-3 endres slik at det ikke gis unntak fra kvalitetskrav i KPA for uteoppholdsareal.
7. Bebyggelsen langs Roald Amundsens vei i felt BB, tas ned en etasje.
8. Reguleringsbestemmelse § 3.2-1 endres så den sikrer at førsteetasjene i sentrumsformål blir oppdelt og egnet for flere mindre aktører innen forretning/bevertning/tjenesteyting.
9. Det tilføyes en reguleringsbestemmelse som sikrer lokal bruk av rene egnede masser.

Forslag til alternativt vedtak til: Bestemmelsene § 3.1-5 Parkering, avsnitt 2, Det skal avsettes areal til maksimum 0,3 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. For parkeringsplasser til bolig skal samlet BRA bolig i felt SF og BB legges til grunn for beregningen. Det skal avsettes areal til maksimum 0,3 bilparkeringsplass per 100 m² BRA forretningsareal.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Ber om notat angående uteoppholdsareal

I arkivsak nr. 12/38499 Detaljregulering av Hanskemakerbakken 2 (nå Hanskemakerbakken 4 og 6), sluttbehandling, fremkommer det følgende vurderinger knyttet til uteoppholdsareal:

"Kommunens uteromsveileder krever uteoppholdsareal i indre sone på minimum 30 % av BRA.

Med et BRA eks. balkonger på 3130 m² gir dette et samlet behov for uteoppholdsareal på 939 m², og minimum 469,5 m² felles uteoppholdsareal - helst på bakken. I forslaget er det felles uteoppholdsareal på 212 m² på terreng og på 255 m² på felles takterrasser i tredje etasje, eller samlet 467 m². Private balkonger og private takterrasser er på i alt på 531 m². Det samlede uteoppholdsarealet er dermed på 998 m², tilstrekkelig etter uteromsnormen. Alle leilighetene har egen balkong mot sør eller vest. Mens de private balkongene og de felles takterrassene har gode solforhold, er solforholdene i det felles uteoppholdsarealet på bakken dårlig. For å sikre leke- og rekreasjonsmuligheten til beboerne er det lagt opp til god forbindelse til Iladalen i nord.”

Forslag til detaljregulering av Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10, vil gi skyggevirksomheter på balkonger i Hanskemakerbakken 4 og 6 (tidligere Hanskemakerbakken 2). Ifølge vurderingene knyttet til detaljregulering av Hanskemakerbakken 2 (nå Hanskemakerbakken 4 og 6), vil foreslått utbygging i Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 (og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10) medføre at samlet krav til uteoppholdsareal ikke lenger kunne oppfylles for Hanskemakerbakken 2 (nå Hanskemakerbakken 4 og 6).

Byutviklingsutvalget ber om at byrådet før sluttbehandling utarbeider et notat som gir en nærmere beskrivelse av dette forholdet, samt en vurdering av om forutsetningene for utbygging i Hanskemakerbakken 2 (nå Hanskemakerbakken 4 og 6) kan opprettholdes ved en utbygging som foreslått i Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 (og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10). Vurderingen må inkludere utbygging i henholdsvis 6 og 7 etasjer.

Behandling:

Jørn Arve Flått (AP) fremmet følgende alternative forslag på vegne av AP, FrP, SV, U:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens vei 6, 8 og 10 (alternativ 1) ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Byutviklingsutvalget vedtar samtidig å legge et alternativt forslag (alternativ 2) med følgende endringer:

1. Byggehøyder langs Hanskemakerbakken senkes med to etasjer, slik at planen regulerer fire etasjer høyde mot Hanskemakerbakken med en inntrukket femte etasje.
2. Reguleringsbestemmelse § 3.1-2 endres slik at ingen leiligheter i felt BB kan være under 30 m², at boligsammensetningen inkluderer erstatningsleilighetene, ikke bare “øvrige leiligheter”, og slik at planen sikrer en større andel store leiligheter med direkte adkomst fra bakkeplan.
3. Trafikk: a) vegtegninger og trafikkrappport suppleres med veiprofil for Roald Amundsens vei, b) redegjørelse for innkjøring til parkeringskjeller, frisikt ved parkering og varelevering, sporingsdiagram for renovasjonsbil, samt c) beskrivelse av reisemiddelfordeling før og etter utbygging. d) Trygg skoleveg i anleggsfasen bør sikres i bestemmelse. e) Det bør undersøkes om snarveien gjennom planområdet kan suppleres med fotgjengerkryssing i retning Steinberget.
4. Planforslaget suppleres med klimagassberegninger og bestemmelser suppleres med planens klimaambisjon.

5. Bygningsvolumene bak foreslåtte byvillaer mot Roald Amundsens vei utgår i sin helhet for å redusere tettheten av bebyggelse og øke andelen uterom på tomta.
6. Reguleringsbestemmelse § 3.1-3 endres slik at det ikke gis unntak fra kvalitetskrav i KPA for uteoppholdsareal.
7. Bebyggelsen langs Roald Amundsens vei i felt BB, tas ned en etasje.
8. Reguleringsbestemmelse § 3.2-1 endres så den sikrer at førsteetasjene i sentrumsformål blir oppdelt og egnet for flere mindre aktører innen forretning/bevertning/tjenesteyting.
9. Det tilføyes en reguleringsbestemmelse som sikrer lokal bruk av rene egnede masser.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Berit Tiller (H) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av H, MDG, V:

Forslag til alternativt vedtak til: Bestemmelsene § 3.1-5 Parkering, avsnitt 2, Det skal avsettes areal til maksimum 0,3 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. For parkeringsplasser til bolig skal samlet BRA bolig i felt SF og BB legges til grunn for beregningen. Det skal avsettes areal til maksimum 0,3 bilparkeringsplass per 100 m² BRA forretningsareal.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Ber om notat angående uteoppholdsareal

I arkivsak nr. 12/38499 Detaljregulering av Hanskemakerbakken 2 (nå Hanskemakerbakken 4 og 6), sluttbehandling, fremkommer det følgende vurderinger knyttet til uteoppholdsareal: "Kommunens uteromsveileder krever uteoppholdsareal i indre sone på minimum 30 % av BRA. Med et BRA eks. balkonger på 3130 m² gir dette et samlet behov for uteoppholdsareal på 939 m², og minimum 469,5 m² felles uteoppholdsareal - helst på bakken. I forslaget er det felles uteoppholdsareal på 212 m² på terreng og på 255 m² på felles takterrasser i tredje etasje, eller samlet 467 m². Private balkonger og private takterrasser er på i alt på 531 m². Det samlede uteoppholdsarealet er dermed på 998 m², tilstrekkelig etter uteromsnormen. Alle leilighetene har egen balkong mot sør eller vest. Mens de private balkongene og de felles takterrassene har gode solforhold, er solforholdene i det felles uteoppholdsarealet på bakken dårlig. For å sikre leke- og rekreasjonsmuligheten til beboerne er det lagt opp til god forbindelse til Iladalen i nord."

Forslag til detaljregulering av Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10, vil gi skyggevirksomheter på balkonger i Hanskemakerbakken 4 og 6 (tidligere Hanskemakerbakken 2). Ifølge vurderingene knyttet til detaljregulering av Hanskemakerbakken 2 (nå Hanskemakerbakken 4 og 6), vil foreslått utbygging i Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 (og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10) medføre at samlet krav til uteoppholdsareal ikke lenger kunne oppfylles for Hanskemakerbakken 2 (nå Hanskemakerbakken 4 og 6).

Byutviklingsutvalget ber om at byrådet før sluttbehandling utarbeider et notat som gir en nærmere beskrivelse av dette forholdet, samt en vurdering av om forutsetningene for utbygging i Hanskemakerbakken 2 (nå Hanskemakerbakken 4 og 6) kan opprettholdes ved en utbygging som foreslått i Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 (og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10). Vurderingen må inkludere utbygging i henholdsvis 6 og 7 etasjer.

Votering:

Flåtts forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen falt med 7 (5H, MDG, V) mot 8 (4AP, 2SV, FrP, U) stemmer.

Tillers forslag ble vedtatt med 13 (5H, 4AP, MDG, FrP, U, V) mot 2 (2SV) stemmer.

Andreassens forslag ble enstemmig vedtatt.