



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180030

Arkivsak: 17/39103

## Detaljregulering av Furuvegen 21 B, offentlig ettersyn

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.11.2018

Dato for godkjenning av Trondheim bystyre : <dato>

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nistu Holding AS ved Ole Christian Stene.

Komplett planforslag forelå 8.8.2018. Planforslaget var da ikke tilfredsstillende utformet. Endret tilfredsstillende utformet planforslag forelå 25.10.2018.



Beliggenhet

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fire boliger i to bygg på Furuvegen 21B. Tomta er regulert til bolig og fradelt fra Furuvegen 21A i 1998.

Planen skal også både sikre vegrett til boligene og opparbeidelse av deler av Furuvegen og Granvegen i tråd med gjeldende regulering. Det ble ikke sikret vegrett over en liten parsell av Granvegen, gnr 17 bnr 52 i forbindelse med fradelingen. Furuvegen er ikke opparbeidet i tråd med gjeldende regulering. Det mangler fortau i deler av Granvegen.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort

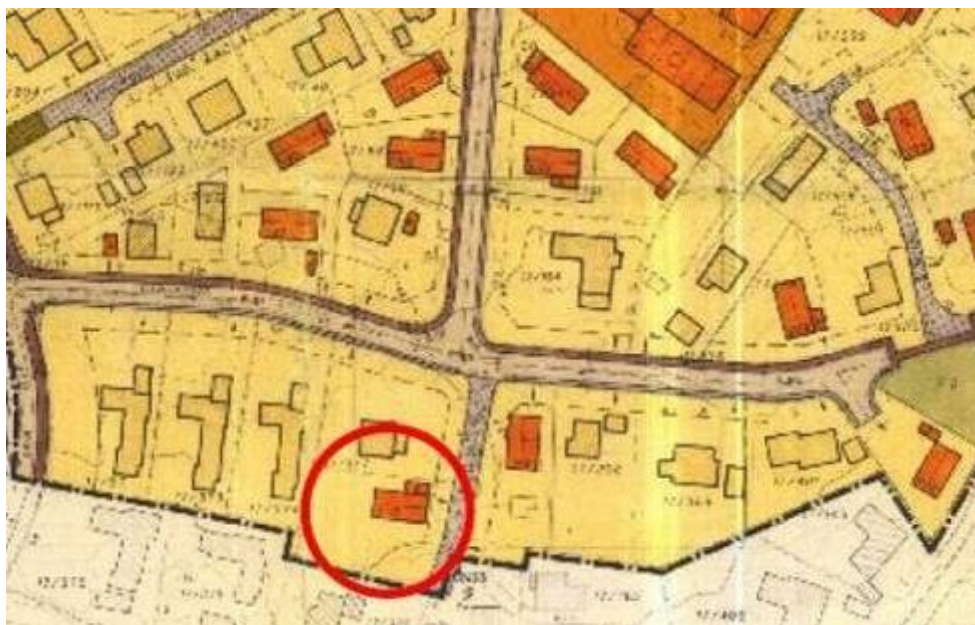
endringer for å belyse planforslaget bedre.

### Planstatus

Området er vist som nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for 2012- 2024. Det ligger i ytre sone for parkering og uterom.

Området omfattes av R0228x, reguleringsplan for Skovgård- del av Granvegen med tilstøtende eiendommer, vedtatt 28.4.1988. Den er der regulert til boligformål for en bolig med garasje.

En del av Granvegen er omregulert, ved R228ah, reguleringsplan for Furuvegen 19, vedtatt 15.3.1995.



R0228x



R0228ah

Bygningsrådet vedtok i en sak på Furuvegen 24A, at fortetting i området krever ny reguleringsplan. Vedtaket tolkes til å gjelde ved fortetting på angjeldende eiendom.

### Forholdet til overordnede rammer og planer

Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder krav til uterom, sykkelparkering, bilparkering og stedstilpasning. Planforslaget åpner for fire boenheter, tre mer enn gjeldende regulering åpner for.

Planforslaget faller ikke under forskrift om konsekvensutredning, og det stilles ikke krav om utarbeidelse av planprogram.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

#### Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene med gnr/bnr 17/605, 58, 52, 177, 340, 208, 933, 934 og 935. Planområdet har et samlet areal på 1,7 daa. Byggetomta er ca 1,1 daa.

#### Beliggenhet

Planområdet ligger på Skovgård, ca. 5 km øst for Trondheim sentrum.



*Ortofoto av nærområdet*

#### Grunnforhold

Det er ukjente grunnforhold på eiendommen, men grunnen består trolig av lite løsmasser over fjell og trolig litt fyllmasser av ukjent kvalitet og mektighet.

Det er ikke registrert kvikkleire i området (atlas.nve.no). Tomta ligger ikke i nærheten av registrerte fare- eller aktsomhetsområder, eller registrerte skredhendelser (atlas.nve.no).

Tomta er en tidligere hage, så det er ingen grunn til å tro at grunnen er forurenset. Tomta er heller ikke merket av i kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn.

Det er ikke registrert kulturminner i grunnen.

#### Offentlige ledninger og bekker

Det er ingen bekker i området. Offentlige ledninger er vist på VA- kart.



*Eksisterende vann- og avløpsledninger*

### Naturverdier og grønnstruktur

Tomta er planert. Ingen offentlige grøntområder berøres. Det er ikke registrert naturverdier i planområdet. Det er ingen registreringer i kommunens viltkart. Det kan forekomme rådyr på tomta.

### Rekreasjonsverdi for barn og unge

Det er et sammenhengende grøntdrag fra Skovgård/Charlottenlund til Dragvoll/Estenstadmarka og Rotvoll. Det er regulert og ikke spesielt opparbeidet et friområde ca. 150 meter øst for tomta. Nabobarn går over tomta i dag.

### Stedets karakter

Charlottenlund/Jakobsli er et rolig boligområde. Omkransende dyrkamark og hagene i området gir området et grønt preg. Landskapet heller jevnt nedover mot Trondheimsfjorden. Det er ingen spesielt dominerende landskapstrekk. Eneboliger er den dominerende bygningstypen i området, men det finnes også andre småhustyper og leilighetsbygg. Byggehøyde varierer mellom én og to etasjer.



*Granvegen 18 A-F*



*Granvegen 4A*



Granvegen 3



Furuvegen 24

Granvegen 22



Furuvegen 23



Bjørkvegen 2



Vest for planområdet er det flere bygg i én etasje med flate tak



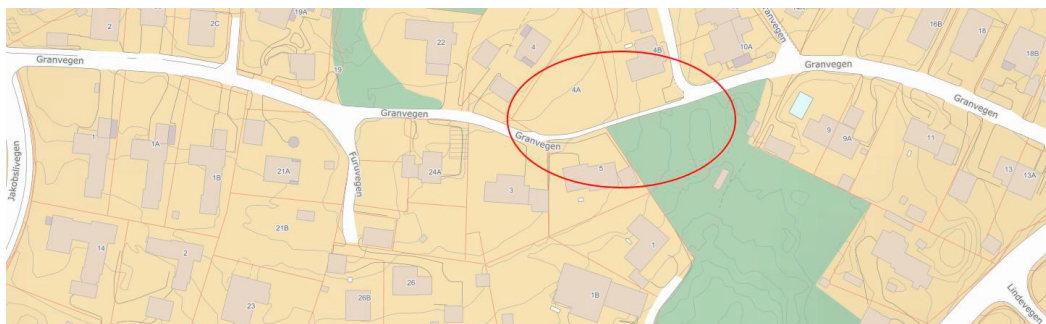
Furuvegen 21A er registrert som antikvarisk verneverdig klasse C. Det er ingen SEFRAK- registrerte hus i området

### Veg og trafikk

Furuvegen er en privat blindveg som er koblet til Granvegen, som munner ut i Jakobslivegen ca. 130 meter vest for tomta. Granvegen er en offentlig veg som driftes privat. Det finnes ikke trafikktegninger i Granvegen. Ut fra antall oppsittere kan det anslås 14 envegs turer i trafikk. Jakobslivegen har 5700 i ÅDT. Kapasiteten i Skovgårdkrysset er belastet.



Det er fortau langs Jakobslivegen og Granvegen vest for planområdet. Det er gangforbindelse mellom østre og vestre del av Granvegen. Ellers er det ingen separate løsninger for syklende og gående.



*Snarveg mellom østre og vestre del av Granvegen, som fungerer som skoleveg*

Det er ca. 350 meter til bussholdeplassene Askeladdvegen og Skovgård. Holdeplassene ligger på stamrutenettet. De betjenes av bussrutene 7, 16, 36, 38, 66, 80, 93, 94, 107, 136, 138 og 310. Metrobusslinje S1 vil gå over Skovgård.

Det er ikke registrert trafikkulykker i Granvegen eller Furuvegen. I Jakobslivegen er det registrert to tilfeller av ulykker med myke trafikanter; en kollisjon mellom sykkel og bil, og en gående som krysset utenfor fotgjengerfelt. I begge tilfeller er det kun snakk om lettere skader.

### Støy fra trafikk

Tomta er ikke støyutsatt.



*Trondheim kommunes støykart*

### Skole og barnehage

Tomta ligger i Charlottenlund barneskolekrets og Charlottenlund ungdomsskolekrets. Det er minst fire barnehager på Charlottenlund, den nærmeste ca. 600 meter unna.

### Energiforsyning/ høyspentanlegg og annen risiko eller sårbarhet

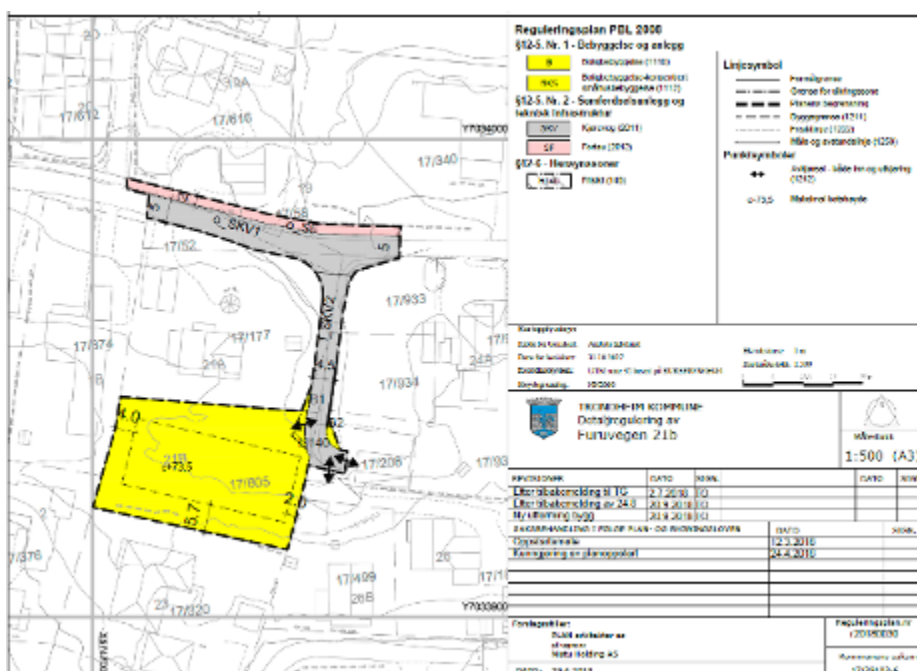
Tomta ligger ikke i konsesjonsområde for fjernvarme. Det er ikke høyspentlinjer i nærheten. Området har ingen andre kjente risikomomenter.

### **Beskrivelse av planforslaget**

#### Plandata

Planområdet er 1,7 daa. Det planlegges fire boliger. Boligformålet måler 1,1 daa, resten er vegformål.

Planlagt utnytting er 661 m<sup>2</sup> BRA, med grunnareal maks 402 m<sup>2</sup>. Dessuten planlegges det to parkeringsplasser a 18 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde er satt til c+ 73,5.



Planforslag

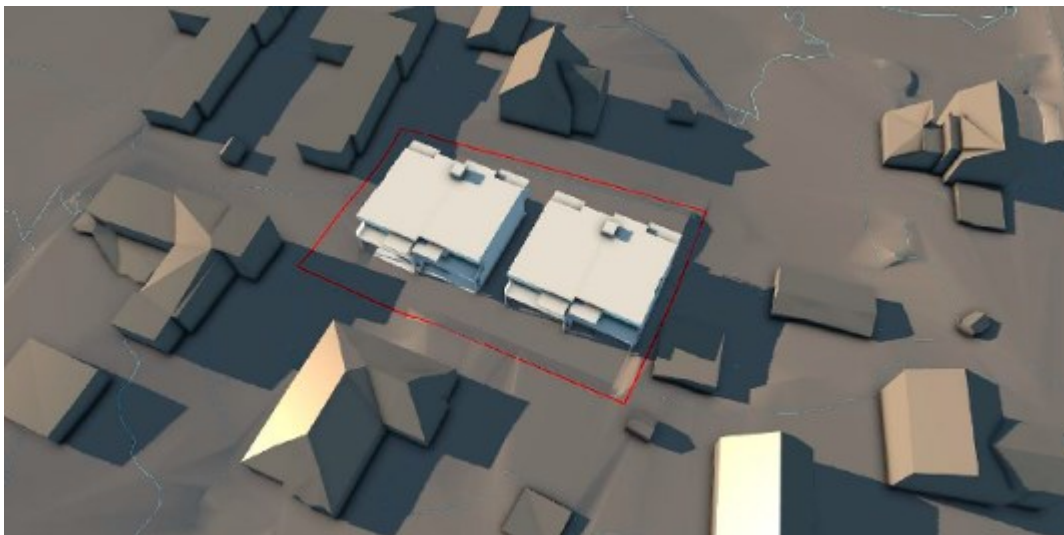
### Bebyggelsens plassering og utforming

Uteoppholdsareal er plassert mot sør, og trafikkareal mot nord. Løsningen gir avstand til nabo mot nord. Dette er gjort av hensyn til at nabohuset er antikvarisk verneverdig (klasse C). Det bidrar også til å minske tap av sol og utsikt.



Illustrasjonsplan

Planen legger opp til to bygg i to etasjer. Det legges opp til flatt tak. Garasjer kan integreres i bygningsmassen for hver boenhet.



*Fugleperspektiv*



*Mot vest*



*Mot nordvest*



*Mot nord*



*Mot vest*



*Mot sørøst*



*Mot sør vest*

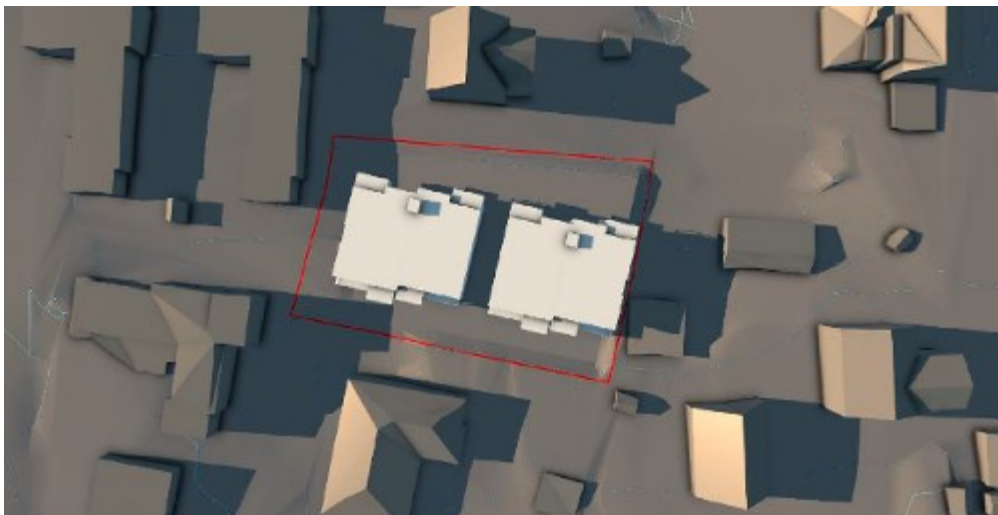
### Uterom

Det er satt av uterom i tråd med KPA's krav for småhus i eksisterende boligbebyggelse, dvs. 70 m<sup>2</sup> pr boenhet eller pr 100 m<sup>2</sup> BRA.

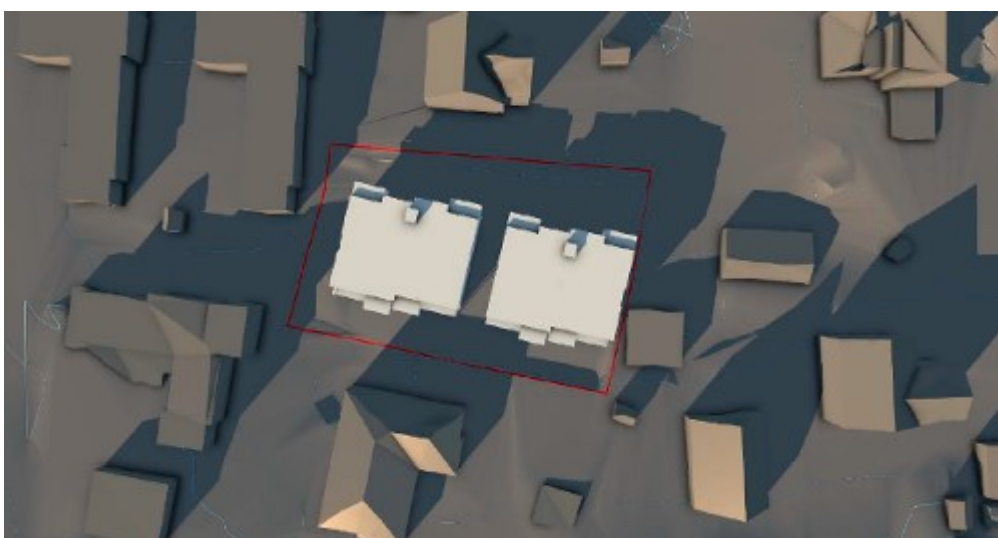
### Sol og skygge

Bygningene er lagt slik at skyggevirkning skal bli minst mulig.





23.juni kl 18.00



21.mars kl 15.00

### Trafikkløsning

Furuvegen plasseres i tomtegrensen mellom 17/177 og 17/933/934. Planforslaget følger opp reguleringsplanen fra 1988. Furuvegen vil bli felles for oppsitterne. Reguleringsplanen omfatter også areal i Granvegen, for å sikre atkomst til tomta, og for å sikre trygge forhold for gående og syklende fram til eksisterende fortau i Granvegen, og dermed fram til Jakobslivegen. Granvegen reguleres som offentlig veg, slik den er regulert i dag.

### Parkering

Det legges opp til en parkeringsplass for bil pr. leilighet i garasjer, som kan integreres i bygningskroppen. I tillegg anlegges det to plasser utendørs. Det legges opp til åtte sykkelplasser.

### Gjennomføring

Det er krav i bestemmelsene om utarbeidelse av plan for anleggsfasen.

### **Virkninger av planforslaget**

#### Sol, skygge og utsikt

Ved nøkkeltidspunkt midtsommers er det litt skyggevirksomhet av planforslaget på vegarealet mot øst. Ved vårjevndøgn faller det skygge på sørlige del av nabetomt mot nord utover ettermiddagen. Naboer både mot nord og sør vil miste noe utsikt som følge av planforslaget.

### Forholdet til planer

Planforslaget følger i stor grad opp gjeldende regulering, men legger opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende plan. Gjeldende reguleringsplan sier enebolig i 1,5 etasjer.

### Byform og estetikk

Det er flere bygg med lignende byggehøyde i nærheten. Terrenget tilsier at bygget ikke får noen spesielt fremtredende fjernvirkning. Dette er et variert boligområde uten noen klar struktur eller enhetlig bebyggelse. Foreslått bebyggelse har flatt. Høydemessig blir ny bebyggelse i tråd med omkringliggende hus. Lengden er derimot større enn den nærmeste nabobebyggelsen, men det er flere bygg i nærheten som har store og lange volum. Flate tak vil ikke være et fremmedelement her.

### Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området. Det er i alle tilfelle satt bestemmelse om aktsomhet etter kulturminneloven § 8.

### Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert noen naturverdier hverken på tomta eller i nærområdet i Naturbase.no. Ut i fra sakens karakter er innhentet informasjon vurdert som godt nok kunnskapsgrunnlag.

### Transportproduksjon

Det er 22 oppsittere i Furuvegen og Granvegen, en økning på fire boenheter må derfor anses som mindre. Trafikk herfra vil gå gjennom Skovgårdkrysset

### Rikspolitisk retningslinje (RPR) for barn i planlegging

Det er kommet innspill om at tomta brukes av barna i nabohuset, men det er ikke kommet innspill om at tomta brukes av flere. Således så har ikke RPR relevans her.

### Sosial infrastruktur

Trondheim har tilnærmet full barnehagedekning, og det er flere barnehager i området. Det er ikke ledig skolekapasitet i området. Planen har et omfang som har liten betydning for skolekapasitet.

### Grunnforhold

Dersom det blir aktuelt med sprengning må dette gjøres på en måte som ikke skader nabobygg. Fundamentering delvis i løsmasser og delvis på fjell kan føre til skjevsetninger hvis dette ikke blir tatt hensyn til i forbindelse med grunnarbeid. Fyllmasser er ofte kompressibel grunn. Derfor må fundamenter føres ned i fast, mineralsk grunn, eller til fjell. Basert på tilgjengelig informasjon ventes det ikke spesielt krevende grunnforhold. Dersom det under utgraving avdekkes problematiske grunnforhold, bør geoteknisk konsulent kontaktes. Det stilles krav i bestemmelsene om geoteknisk prosjektering.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det som utpeker seg som risiko er knyttet til anleggsfasen. Risiko knyttet til trafikk og anleggsgjennomføring følges opp i form av at det stilles krav til at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak.

### Teknisk infrastruktur

Fire boenheter anses som en så liten utbygging at belastningen på kommunal infrastruktur er uproblematisk.

### Avveiing av konsekvenser

Fortetting i allerede bebygde områder vil så å si alltid medføre noe tap av sol og utsikt for naboene. Tomta er egnet for fortetting, utnyttelsesgraden er innenfor det normale for slike tomter. Fortetting i eksisterende områder gir mulighet for å benytte eksisterende infrastruktur. Mer fortau gir bedre forhold for myke trafikanter.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen erverver fortausarealet i Granvegen.

#### Konsekvenser for klima og miljø

Tiltaket er ikke spesielt belastende for klima og miljø.

Planen gir middels muligheter for å nå 0- vekstmålet i bymiljøavtalen av 12.2.2016. Konsekvensen for Trondheim kommune som helhet er at det gir økt behov for bilrestriktive tiltak og infrastrukturtiltak. Avstanden til sentrum er for stor til at planen gir mulighet for å nå nullvekstmålet.

#### **Planlagt gjennomføring**

Bygging tenkes påstartet så fort planen er vedtatt. Utbedring av Furuvegen og del av Granvegen med fortau er nødvendig for gjennomføringen av planen.

#### **Innspill til planforslaget**

##### Varsel om oppstart

Oppstart planarbeid ble varslet i Adressa 24.4.2018. Berørte parter ble varslet via e-post og post.

##### Fylkesmannen i Trøndelag (FM)

FM viser til at fortetting av eksisterende utbyggingsområder er positivt for å redusere det totale arealbehovet, og derigjennom redusere presset på dyrka marka rundt byen. Det minnes om Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. FM viser til at det er viktig å tilrettelegge lekeområder som er godt skjermet fra trafikk, støy og annen forurensing. Andre viktige tema er trygg ferdsel til skole/barnehage, barns medvirkning, ulike aldersgruppers sosiale møteplasser, leke/ idrettsplasser, folkehelse (støy, luftkvalitet), solforhold, trygghet i anleggsfasen, universell utforming, ROS- analyse, og aktsomhet for kvikkleire. De viser til at trafikksituasjonen i området er vanskelig, og både eksisterende og nye beboere, spesielt når de ferdes som myke trafikanter, må sikres god trafiksikkerhet. FM mener det er positivt at planområdet inkluderer tilførselsveger, at det er plan om å forlenge fortauet i Granvegen forbi Furuvegen samt at oppstartsmøtet fokuserte på temaet. Det er utfordringer med kapasitet og framkommelighet for kollektivtrafikken i Skovgårdkrysset. Det er ikke ønskelig med vesentlig økt trafikkbelastning i dette krysset.

##### *Kommentar*

Det settes av uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanens arealdel. Uteoppholdsareal er skjermet for støv, støy og trafikk. Folkehelseperspektivet ivaretas ved at tomta ikke er utsatt for støv, støy eller dårlig luftkvalitet. Det er ikke spesielt mye trafikk i Granvegen eller Furuvegen, dette er beregnet etter allmenn turproduksjon pr. oppsitter. I Jakobslivegen er det registrert to tilfeller av ulykker med myke trafikanter, en kollisjon mellom sykkel og bil (1996) og en gående som krysset utenfor fotgjengerfelt (2004). I begge tilfeller kun lettere skader. Trafikkstøy fra Jakobslivegen berører ikke planområdet. Planforslaget vil medføre bedre trafikkforhold i nærområdet, ved omlegging av veg og bygging av fortau. Trafikkøkning i Skovgårdkrysset vil ikke være vesentlig.

### Statens vegvesen

De viser til at dagens kryss med Granvegen ser veldig utflytende ut og bør strammes opp, da Granvegen er en viktig skoleveg. Det vises også til at deler av Granvegen mangler fortau. Trafikk fra planområdet vil gå via Skovgårdkrysset eller sørover til Jonsvannsveien. Skovgårdkrysset er i dag under sterkt press, og Statens vegvesen mener at det ikke kan aksepteres en høyere belastning her blant annet da dette er en viktig kollektivtrasé. De anmoder om det settes rekkefølgekrav til at tiltak innenfor planområdet ikke kan igangsettes før Brundalsforbindelsen er etablert.

### *Kommentar*

Det er foreløpig usikkerhet knyttet til finansiering og gjennomføring av Brundalsforbindelsen. Det virker urimelig å forskjellsbehandle og stanse en så liten utbygging i påvente av Brundalsforbindelsen. Fire boenheter utgjør en svært liten endring av trafikkbildet i Skovgårdkrysset.

### Trondheim brann- og redningstjeneste

De viser til at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid og i anleggsperioden. De viser til retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap i TBRT's kommuner.

### *Kommentar*

Krav til brannsikkerhet og tilrettelegging for brann- og slökkemannskap ivaretas i byggesaken.

### Trøndelag fylkeskommune

De viser til at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner, men minner om aktsomhetsplikten etter Kulturminneloven § 8. De viser til at nabohus i Furuvegen 21A er merket i verneklasse C i kommunens aktsomhetskart for antikvarisk verdi, at tomtene har vanskelige og trange adkomstforhold og at Granvegen er brukt som skoleveg.

### *Kommentar*

Planforslaget legger opp til omlegging av veg og etablering av fortau, som vil forbedre trafikksituasjonen i området.

### NVE

De viser til generelle bestemmelser for å ivareta NVS' s retningslinjer og ansvar. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.

### *Kommentar*

Naturfare og klimaendringer er vurdert i ROS- analyse. Det er ikke fremkommet noe som gjør det nødvendig å behandle planen etter NVS' s retningslinjer.

### Annika og Jens Petter Aarli, Bjørkvegen 2.

De har ingen motforestillinger med at tomten blir bebyggt med en enebolig i normal høyde og i normal utnyttelsesgrad av tomten. De mener rekkehus her vil redusere verdiene på eksisterende bebyggelse drastisk, både i bokvalitet og kroneverdi. De ber om at høyde på bebyggelse ikke blir høyere enn eksisterende bebyggelse og at tomten ikke heves i forhold til eksisterende marknivå. De ber om bedre medvirkning med naboer. De viser til at det er mange rådyr i området, og disse dyrene vil bli sterkt berørt hvis tomten blir utbyggt. De viser til at de siden 1997 har brukt en sti

over tomten, for å ha en trygg skoleveg og til annen forflyttelse til og fra vår eiendom. De vil kreve hevd på passasje over eiendommen (Furuvegen 21B) også for fremtiden.

#### *Kommentar*

Planforslaget legger ikke opp til enebolig, men både byggehøyde og utnyttelsesgrad er i tråd med kommuneplanens arealdel. Utnyttelsen er ikke uvanlig høy. Bebyggelsen er delt opp, slik at det blir to tomannsboliger. Merknaden bærer preg av at det var tidligere tegninger som lå til grunn. Nye illustrasjoner viser at bebyggelsen er tilpasset omliggende bebyggelse bedre. Det legges ikke opp til at tomta skal heves. Det er ingenting som tyder på at tomta har noen spesiell funksjon som dyretrekk. Det anses å være et privatrettslig forhold om det skal opprettholdes passasje over tomta.

#### Lars Einar Rosenhaug Bjørset og Ingeborg Rosenhaug, Furuvegen 21A

De ber om fyldigere materiale til å uttale seg til. De stusser over volumet, som er 30 meter langt. De mener det avviker fra strøkskarakteren, og det vil redusere egen tomteverdi, både målt i penger og kvalitet. De vil ikke akseptere forringet uterom og bokvalitet utover hva de andre i nabolaget har og det KPA legger opp til. De mener det tilsier en enebolig i 1,5 etasjer. De ber om sol/skyggediagram. De mener deres uteplass i sør vil forringes, ved tap av sol, utsikt mot trafikkareal og innsyn. De mener høy kant mot utbyggingstomta er negativt. De krever grundig terrengdokumentasjon. De viser til at deres bolig er i verneklasse C og at hagen gir området særpreg. De ber om at det tas hensyn til. De mener forslått bebyggelse ikke harmonerer med andre bygg i nabolaget. De ber om at parkering ikke anlegges mot dem, at byggehøyde blir i tråd med gjeldende regulering, dvs. saltak med mønehøyde 7,5 meter. De vil ikke akseptere at ny felles veg for Furuvegen 24 og 21B flyttes slik at tomtegrensen ligger midt i vegen. De vil ikke gi vegrett til 21B utover dagens (en bolig). De mener veg må ligge på Furuvegen 24, og ses under ett med Furuvegen 21B. De har et dansk bøketre på egen tomt fra 1908 som de vil bevare.

#### *Kommentar*

Varsel om oppstart vil normalt ha færre opplysninger enn nabovarsel i en byggesak, særlig i dette tilfellet hvor prosjektering ikke er påbegynt. Bygningsrådets vedtak av 10.1.2017 pålegger ikke felles regulering av Furuvegen 21B og Furuvegen 24. Kommuneplanens arealdel har retningslinje om at tiltak for inntil fire boenheter i område som her, ikke krever regulering. Forhistorien her gjør imidlertid at Furuvegen 21B også reguleres. Det er flere store bygg i området, og flere bygg med lignende stil. Veileder for byform og arkitektur er lagt til grunn. Tomta og nabolaget kan bygges ut med høyere utnyttelse enn hva en enebolig i 1,5 etasjer tilsier. Sol/skyggeanalyser er utarbeidet. Det vil ikke bli høy støttemur i tomtegrensen. Det blir ikke mer innsyn her enn det som er normalt i en bydel som dette. Bygget vil med to etasjer ikke være uvanlig i området. Området er ikke homogent, det finnes hus med ulike etasjetall, form på tak og byggestiler. Det legges ikke opp til garasjer, utenom integrert i selve boligbygget. Planforslaget legger opp til at vegen legges slik den opprinnelig er regulert, i plan fra 1988. Å legge felles veg i tomtegrense er også et veletablert prinsipp om lik fordeling av byrder og nytte. Det foreligger allerede vegrett til Furuvegen 21B, som ikke spesifiserer kun en bolig. Det planlegges ikke inngrep som vil berøre bøketreet.

#### Beboere i Furuvegen 26B, Furuvegen 26 Lønnvegen 2

De mener det var for få opplysninger i varsel om oppstart. De viser til bygningsrådets vedtak av 10.1.2017. De mener planen må sees i sammenheng med plan for Furuvegen 24. De mener utbygging må innordne seg strøkskarakteren og ikke forringe bomiljøet, med tap av sol, utsikt og bokvalitet for de som allerede bor i området.

*Kommentar*

Varsel om oppstart vil normalt ha færre opplysninger enn nabovarsel i en byggesak, særlig i dette tilfellet hvor prosjektering ikke er påbegynt. Bygningsrådets vedtak av 10.1.2017 pålegger ikke felles regulering av de to tomtene. Ny bebyggelse reduserer ikke strøkskarakteren.

Eier av 17/52

Eier ser frem til at ny veg legges i grensen mellom Furuvegen 21 og 24. Det vises til at det tidligere er avslått å gi veirett til 17/605, inntil en slik adkomst er etablert. Eier mener det ikke er nødvendig med fortau i Furuvegen og at det er helt unødvendig at grensen for reguleringsområdet går i grensen mellom 17/52 og 17/177 (Furuvegen 21). Dette fordi det vil bringe deler av biloppstillingsplass utenfor garasjen til 17/177 inn på arealet avsatt til veg. Det foreslås å trekke grensen i fortsettelsen av grenselinjen mellom Granvegen (17/2) og Granvegen 1B (17/374), parallelt med grensen mellom 17/58 og 17/616 på motsatt side av Granvegen.

*Kommentar*

Det reguleres ikke fortau i Furuvegen. Planavgrensningen er strammet inn på begge de to stedene som påpekes. Foran garasjen på 17/208 er det tatt inn areal som må justeres for å kunne legge om vegen. Planen sikrer fortsatt atkomst.

Randi Lurås Berge og Arne Solberg, Furuvegen 23

De imøteser at tomte bebygges og at det ryddes i atkomstforholdene. De mener imidlertid det er bekymringsfullt med rekkehus. De anmodes på det sterkeste om en frittstående 1 ½ etasjes enebolig. De mener tomte er for liten for fire boenheter, og det vil forringe bruksverdi og markedsverdi for deres eiendom.

*Kommentar*

Uterom er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil medføre noe tap av utsyn mot nord. Forslaget er i tråd med generelle krav i plan- og bygningsloven om byggehøyder og avstand til nabotomt.

**Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.