

# PS 312/2023 Detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., offentlig ettersyn

Bygningsrådets behandling i møte den 21.11.2023:

## Vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104 m.fl., ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring, med følgende vedtakspunkt:

Før saken sendes på høring skal planforslaget endres slik at grøntdraget nord i planområdet tas ut av planen (BB16, BB17 og BB18).

Før sluttbehandling av saken skal:

- antall toroms leiligheter i planforslaget må reduseres til maks 20 %. Det tillates ikke ettroms leiligheter
- høyder på BB1 og BB8 må reduseres med en etasje
- GN1 og GN2 må reguleres til LNF/Naturformål, med unntak av eventuelle lekeplasser som må settes av til felles lek
- Interne kjørbare veger må settes av på plankartet, kvartalslekeplasser og nærmiljøanlegg må settes av til felles lekeareal på plankartet
- Det må gjøres nye uteromsberegninger: der gjennomsnittlig balkongstørrelse må ned fra 15m<sup>2</sup>. Dette er erfaringsmessig et for høyt tall. Ved beregning av uterom kan det legges til grunn gjennomsnittlig 8m<sup>2</sup> per balkong. Videre bør det vurderes avgrensningen mellom tellende felles uterom og privat uterom nært leiligheter i første etasje
- Bestemmelsene sikre at tilpassing til terreng bli god og at fasader og fargebruk blir god
- Det vurderes om turstien bør flyttes lengre fra elva enn i dagens situasjon av hensyn til kantvegetasjon, biologisk mangfold, flom og sikkerhet for turgåere

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1500, merket PKA Arkitekter AS, plankart over og under grunnen er datert 20.09.2023, plankart over og under grunnen er senest endret 26.09.2023, i bestemmelser sist endret 31.10.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.10.2023.

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

## Behandling:

Svein Otto Nilsen (PP) fremmet følgende alternative forslag:

Detaljregulering av Leirfossvegen 71

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Leirfossvegen 71, gnr/bnr 92/104

m.fl., ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring, med følgende vedtakspunkt:

Før sluttbehandling av saken skal:

Antall toroms leiligheter i planforslaget må reduseres til maks 30%.

Det tillates ikke ettroms leiligheter

GN1 og GN2 må reguleres til LNF/Naturformål, med unntak av eventuelle lekeplasser som må settes av til felles lek

Interne kjørbare veger må settes av på plankartet, kvartalslekeplasser og nærmiljøanlegg må settes av til felles lekeareal på plankartet

Det må gjøres nye uteromsberegninger: der gjennomsnittlig balkongstørrelse må ned fra 15m<sup>2</sup>. Dette er erfaringsmessig et for høyt tall. Ved beregning av uterom kan det legges til grunn gjennomsnittlig 12m<sup>2</sup> per balkong.

Videre bør det vurderes avgrensningen mellom tellende felles uterom og privat uterom nært leiligheter i første etasje.

Bestemmelsene sikre at tilpassing til terreng bli god og at fasader og fargebruk blir god

Det vurderes om turstien bør flyttes lengre fra elva enn i dagens situasjon av hensyn til kantvegetasjon, biologisk mangfold, flom og sikkerhet for turgåere.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1500, merket PKA Arkitekter AS, plankart over og under grunnen er datert 20.09.2023, plankart over og under grunnen er senest endret 26.09.2023, i bestemmelser sist endret 31.10.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.10.2023.

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

Roar Aas (AP) fremmet følgende merknad:

Sendes ut på høring ink grøntdrag nord i området

Bygningsrådet mener prosjektet vil bidra til og styrke den viktige økologiske korridoren langs Nidelva. Prosjektet vil bidra til å sikre biologisk mangfold og viktig kantvegetasjon fra elva og opp mot boligfeltene. Ny reguleringsplan vil tilføre området et langt større grøntareal enn det er i dag. Planen sendes ut på høring med grøntdraget nord i område, hvordan naturmangfold blir ivare tatt på en helhetlig måte vil være viktig i sluttbehandlingen

Votering:

Innstillinga vs Nilsens alternative forslag, ble innstillinga vedtatt med 9 (2H, 2SV, KrF, MDG, R, SP, V) mot 6 (PP, 4AP, FrP) stemmer.

Aas merknad fikk tilslutning fra FrP, PP

