

Reguleringsendring for Saturnvegen 8

– Oppsummerte merknader etter høring

Forslag til reguleringsendring etter forenklet prosess av plan 0774, Del av Løvsjøtoppen, ble sendt ut på høring 15.03.2022 med frist for å komme med merknader satt til 04.04.2022. Innen høringsfristen var det kommet inn 6 merknader; 2 fra offentlige instanser, Vestfold og Telemark fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, og 4 fra naboer og vel-lag. Under følger en oppsummering av de innkomne merknadene med kommentarer fra forslagsstiller.

Oppsummerte merknader med kommentarer

Vestfold og Telemark fylkeskommune – 04.04.2022

1. Barn- og unge

Vurderer at det nye boligfeltet vil kunne få tilstrekkelig god og trygg atkomst til den tilgrensende lekeplassen (LEK2), og at den vil kunne brukes av barn fra det nye feltet. Mener at § 2.1.4 i reguleringsbestemmelse er svak, og ber om at den presiseres:

§ 2.1.4 ~~Ved opparbeidelse av boliger~~ Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til første bolig på 60/23 (BKS4) skal ~~det etableres en~~ trygg gangadkomst fra 60/23 (BKS4) til LEK2 være ferdig opparbeidet.

2. Planfaglig veiledning

Bemerket målsatt byggegrense på 4 m fra formålsgrensen til BKS4 i plankartet, men støttemurer og boliger er illustrert utenfor byggegrensen. Viser til Pbl. § 12-7 nr. 2, og at om kommunen ønsker å tillate etablering av murer utenfor byggegrensa kan ikke foreslått plankart vedtas. Støttemurer er juridisk linje i fagstandarden for teknisk framstilling av arealplan, og plankartet må endres for å gi byggetillatelse til støttemurer inn mot eiendomsgrensa. Ønskes bebyggelse tillatt nærmere formålsgrensen bør byggegrensen flyttes tilsvarende, eller det bør settes en reguleringsbestemmelse som fastsetter i hvilke tilfeller byggegrensa kan fravikes.

Forslagsstillers kommentar

1. Barn- og unge

Tas til følge. § 2.1.4 endres i tråd med foreslått endring.

2. Planfaglig veiledning:

Tas til følge. Vi ser at det ved en revidering av byggegrensen har skjedd en glipp, hvor byggegrensen er flyttet slik at bolig 1C og 1D i illustrasjonsplanen ender opp utenfor byggegrensen. Byggegrensen i plankartet flyttes derfor her slik at den ligger i formålsgrensen. Illustrerte boliger blir dermed liggende innenfor byggegrensen. Angående støttemurer som ligger utenfor byggegrensen, vises det til §2.6. Til denne paragrafen tilføyes det hvilke krav som gjelder for murer innenfor BKS4, likt som er gjort for eiendommene 60/501, 502, 503, 504 og 507. Vi ser på dette som en naturlig fortsettelse av bebyggelsen innenfor samme plan i vest.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark – 31.03.2022

1. Naturmangfold – varsel om nasjonale interesser

Planområdet berører naturtypen kalkedellauvskog (sterkt truet EN i Norsk rødliste for naturtyper),

registrert i Naturbase i 2017. Lokaliteten er vurdert som svært viktig, og deler beskrives som naturtypen kalklindeskog og at den bør vurderes og avgrenses nærmere. Kalklindeskog er utvalgt naturtype, jf. naturmangfoldloven § 3 nr. 4. Lokaliteten er av nasjonal interesse etter rundskriv T-2/16 rev. februar 2021, punkt 3.6 Naturtyper andre og fjerde strekpunkt.

Er usikre på om forslagsstiller og kommunen er kjent med forekomsten da lokaliteten ikke er omtalt i endringsforslaget. Ser ut til at planendringen åpner for utnyttelse som kan gå på bekostning av naturtypelokaliteten. I illustrasjon fremstår det som at planlagt utbygging bør være mulig å realisere uten å omdisponere eller skade naturtypelokaliteten.

Forutsetter og forventer at kommunen vurderer konsekvensene for naturmangfoldet nærmere, byggegrensen justeres slik at naturtypen ikke berøres av utbygging og at den markeres med hensynssone for naturmiljø i plankartet.

Opplyser at et ordinært planforslag til offentlig ettersyn som omdisponerer naturlokaliteten uten nærmere vurdering, ville miljødirektøren vurdert å fremme innsigelse mot.

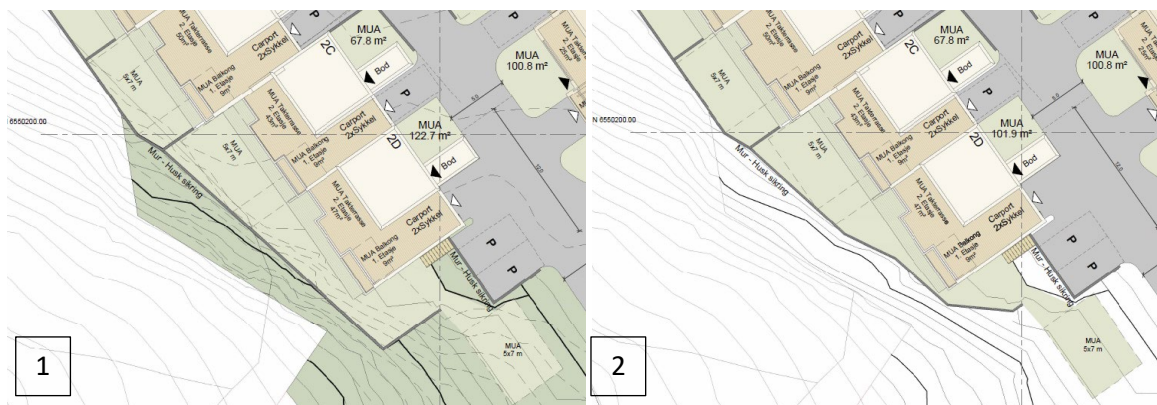
Forslagsstillers kommentar

1. Naturmangfold – varsel om nasjonale interesser

Tas til følge. Grunnmur for illustrert bebyggelse ligger utenfor avgrensningen til naturtypen, men støttemur som gir flatt hageareal til boligen 2D ligger litt inn i arealet til naturtypen. Arealet til naturtypen overlapper deler av eksisterende murkonstruksjon (figur 1-1). Murkonstruksjonen ligger sør for mur markert i grunnkartet, som vil si at grunnkartet avviker fra de faktiske forhold. For å imøtekomme merknaden fra statsforvalteren er plassering av ny støttemur endret ved å trekke den vesentlig nærmere huskroppen (figur 2-2). Ny plassering av forstøtningsmur vil bli 2 m fra hjørnet på grunnmur til bolig 2D. Støttemuren vil da ikke komme like langt inn i avgrensning til naturtypen som tidligere forslag samtidig som det er mulig å passere hushjørnet på boligen for å komme til uteoppholdsareal i vest. Det resterende arealet som er markert med naturtypen vil bli lagt inn som hensynssone i plankartet, og byggegrensen flyttes slik at den ligger i grensen til hensynssonen. Vi mener at det reelle arealet til naturtypen blir ivaretatt.



Figur 1: 1- Eksisterende murkonstruksjon, 2- Flyfoto med murkonstruksjon, 3- Avgrensning for naturtype med mur



Figur 2: 1- Utsnitt fra illustrasjonsplan vedlagt i høring, 2- Utsnitt fra revidert illustrasjonsplan med endret støttemur.

Mari Melkevik Johansen på vegne av naboer i Saturnvegen 1, 4, 5, 6, 7 og 9 – 04.04.2022

1. Mener at foreslått tiltak vil gi stor prosentvis økning (dobling) i antall biler på Saturnvegen fra nr. 1 til 7 i forhold til dagens situasjon. Er bekymret for økt konfliktpotensial mellom kjøretøy og myke trafikanter ved økt trafikk og mener at det må utredes bedre. Dette siden Saturnvegen er en av hovedferdselsårer for myke trafikanter fra Brattåsområdet ned til idrettsanlegg, samt barne- og ungdomsskole, og at myke trafikanter bruker selve veibanen på denne strekningen.
2. Ser behov for tiltak som begrenser hastigheten pga. stigning i Saturnvegen ved hus nr. 7 og 9 som medfører at enkelte kjører langt over fartsgrensen (30 km/t) på denne delen av veien.
3. Krysset Saturnvegen/Brattåsvegen er på en bakketopp, og siktlinjer opprettholdes ikke fra Brattåsvegen inn i Saturnvegen opp fra Breviksvegen. Krysset er også uoversiktlig pga. kryssing av G/S-veg, gående og syklende i Saturnvegen, busstopp plassert i krysset, 5 hus med utkjøring innenfor 10 m radius fra krysset, samt lite belysning i Saturnvegen ved krysset. På Brattåsvegen, fra Breviksvegen til Saturnvegen, blir det fort kø, og på vinteren har særlig busser utfordringer med å bakkestarte ved de rette forholdene pga. stigning på veien. At Brattåsvegen får 40 km/t og blir forkjørsvei, kan hjelpe på hastighet i krysset, men kompleksitet og uoversiktighet vil være lik.
4. Mener at 1,5 P-plass/boenhet inkludert gjesteparkering er knapt og vil medføre gateparkering i Saturnvegen. Økt gateparkeringen vil forstyrre trafikkbildet ytterligere. 2 biler/boenhet er ikke unormalt, og mener derfor at planen må legge opp til dette, samt nok gjesteparkering til at området dekker egen parkering. Opplyser at snømasser helt fra G/S-vei til institusjon (mot Brattåsområdet) og fra gang sykkelvei til Vestavegen føres ned til dette området av Saturnvegen for snø opplagring, noe som gir en betydelig trangere og uoversiktlig vei.
5. Foreslår konkrete tiltak og mener at dette er punkter som må utredes og gjennomføres før foreslått tiltak blir startet:
 - Permanente fartsdempende tiltak i Saturnvegen, f.eks. fartshumper
 - Skilting og merking av fotgjengerovergang i krysset Saturnvegen/Brattåsvegen
 - Bedre belysning i kryss Saturnvegen/Brattåsvegen
 - Flere parkeringsplasser på reguleringsområdet

Forslagsstillers kommentar

1. Tas til orientering. Overordnet trafikkstruktur for bil og myke trafikanter
2. Tas til orientering. Kommunen som veier må ta stilling til behovet for hastighetsreducerende tiltak i Saturnvegen.

3. Tas til orientering. Dette krysset ligger utenfor plangrensen for reguleringsplanen og er ikke noe som denne planendringen kan ta stilling til. Dette er forhold som kommunen må ta stilling til som veimyndighet for Brattåsvegen og Saturnvegen.
4. Tas ikke til følge. 1,5 parkeringsplasser/boenhet er videreført fra de andre delfeltene for konsentrert boligbebyggelse i reguleringsplanen.
5. Se kommentar på øvrige punkter.

Hans Petter Medalen – 03.04.2022

1. Ett punkt som må inn i reguleringsplanen og som ligger definert, men ikke beskrevet, er eierforhold til Lek 1 og 2. Vestavegens beboere har en andel i disse som nå må omgjøres og deles på flere samt økonomisk må kompenseres av "Ny bebyggelse".
2. Det må etableres en ny universelt utformet GS-vei fra Vestavegen definert som turveg TV2 ned igjennom nytt boligområdet og videre inn på Løvsjøringen.
3. Det er ikke tydelig ut fra skisser hvordan husene blir liggende i terrenget med hensyn til topp mønehøyde eller kotehøyde på grunnmur. I illustrasjon står det kun 2 etasjer pluss takterrasse eller så er det 3 etasjer hvor takterrasse ligger i 2 etasje. Dette trekkes frem at noe av sikten ned mot bebyggelse og fotballbaner samt trær med ekorn og fugl trolig forsvinner pga. ny bebyggelse.
4. Vei ut fra BKS4 har gammel bru som må vurderes/bygges ny med rekkverk utfra dagens tilstand.
5. Utkjøring fra ny bebyggelse vil krysse GS-vei fra Vestavegen/Saturnvegen ned til Heistad skole. Krysningen med 8 boenheter og ca. 2 biler/husstand kan skape trafikkfarlige situasjoner. Utkjøringen vil også bli lite oversiktlig og bør behandles med nøysomhet. Ser løsning med å opparbeide en gang- og sykkelvei fra området ned til Løvsjøringen.

Forslagsstillers kommentar

1. Tas til følge. Det kan legges inn som en forutsetning at eierforhold til LEK2 skal løses og at nye boliger må bli med å bidra til vedlikehold av lekeplassen.
2. Tas ikke til følge. Høydeforskjellen i BKS4 tilsier at det ikke vil være mulig at TV2 utformes universelt tilgjengelig.
3. Tas til orientering. Boligene som er benyttet i utarbeidelsen av illustrasjonsplanen er over tre plan, en underetasje og to etasjer over hvor øverste etasje er inntrukket. Det er utgang fra tredje etasje til takterrasse. For å illustrere hvordan bebyggelsen er tenkt legges det ved 3D-illustrasjon sammen med illustrasjonsplanen.
4. Tas til orientering. I videre detaljprosjektering er det krav om at det skal utarbeides en teknisk plan som skal godkjennes kommunen. Her vil det også måtte tas stilling til eventuelle utbedringer av adkomstveien i forbindelse med økt trafikk fra ny bebyggelse.
5. Tas til orientering. I dag er det en etabler og skiltet sti fra innkjøringen til felt BKS4 og ned til Løvsjøringen. Planområdet for reguleringsplanen stopper rett øst for innkjøringen til BKS4. Eventuell videreføring av GS-vei langs Saturnvegen vil være opp til kommunen som veieier.

Oddvar Arnø på vegne av naboer i Saturnvegen 6 og 4 og Løvsjøringen 11, 13 og 15 – 03.04.2022

1. Beskriver deres forståelse av at hovedformålet til en reguleringsplan er å gi forutsigbarhet for beboere i nrområdet, og stiller spørsmål ved at reguleringsplanen fra 2014 endres allerede nå.

Ser ikke at endringene kommer inn under enklere behandling pga. omfanget av endringene, tilkommet informasjon og at noen endringer kan føre til katastrofale hendelser.

2. Oppfatter endring av arealformål fra «Boligbebyggelse» til «Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse» som en større endring, og mener at det burde vært tatt med da kommunen omregulerte for boligutvikling i 2014.
3. Forslaget kan ikke klassifiseres som «ikke nevneverdig betydning» basert på info om grunnforhold som kan gi fatale konsekvenser for omkringliggende naboer pga. rasfare. Vedlagt dokumentasjon sier at planlagt bebyggelse ikke berøres av aktsomhetsområdet. Det må lages planer for avløp, adkomst og framtidig bruk slik at det foretas risikovurdering og tiltaksplan for å sikre området mot utglidning før andre tiltak kan påbegynnes.
4. Kapittel 2.1.4: Positive til å knytte LEK2 til området med TV2, men minner om at mange brukere av lekeplasser har barnevogn og en burde derfor installere en trappefri løsning.
5. Kapittel 2.2.3: Viser til tekst om at veg, vann og avløp er godkjent av Porsgrunn kommune. Spør om godkjenningen er gitt før eller etter påvisning av dårlige grunnforhold. Lurer også på hvor vann og avløp fra boligene er tenkt ført, om det skal krysse aktsomhetsområdet, og hvilke godkjente tiltak som skal gjøres.
6. Kapittel 3.4.1: Mener det er rom for framtidig usikkerhet ved at det reguleres inn rett til å rive eksisterende boligbebyggelse i planen, og spør om dette er noe som også skal gjelde for framtidig bebyggelse?
7. Kapittel 3.4.2: Mener det er lite forutsigbarheten når det åpnes for flere boligtyper, og i realiteten flere arealformål. Viser til vedlagt skisseprosjekt med 8 boliger delt i 2 rekker, og spør om den skal følge reguleringen, da kartutsnittet i beskrivelsen ikke viser disse detaljene. Mener at området burde omreguleres til «frittliggende småhusbebyggelse» som er formål i dagens plan, og mer likt dagens utnyttelse med eneboliger.
8. Kapittel 3.4.4: Mener at antall parkeringsplasser pr. boenhet er utdatert, og at det må medregnes mer enn 1,5 biler/enhet. Når det reguleres for få parkeringsplasser blir ofte uteoppholdsareal (MUA, område for lek og opphold) omgjort til parkering. Når 1,5 bil/enhet inkluderer gjesteparkering, blir det mer begrensende og kan føre til uoversiktighet og større muligheter for uønskede hendelser.
9. Informerer om at det i vest og litt inn på 60/23 (Saturnvegen8) er Kalkedellauvskog definert med «svært viktig» verdi (DN-håndbok1 3, Miljødirektoratet). Lokaliteten bør i størst mulig grad være urørt noe som legger føringer på mulig hogst. Mener framtidige kjøpere bør informeres om hvordan dette kan påvirke utsikt og solforhold for de fremste husene.
10. Bemerke at området som ikke skal bebygges etter avtale med eier av 60/174, Løvsjøringen 15 ikke er tegnet inn i kart, selv om dette er referert til i skriv av Mestergruppen Arkitekter av 26.01.2022. I lys av nylig grunnundersøkelser og definering av aktsomhetsområde burde hele areal identifiseres som område det ikke kan gjennomføres tiltak med tanke på rasfare.

11. Grunnforhold

Som beboere i definert aktsomhetsområde og som kan inngå i et løsneområde for skred ønskes beder utredning av teknisk løsning, samt bekreftelse på at de tenkte tiltakene ikke utløser skred under anleggsperioden eller i tiden etter.

12. Bemerker at GrunnTeknikks rapport ikke vurderer innkjøringen, men at deler av innkjøringen er merket med «kritisk skråning», og at de ikke kan utelukke ras nedenfor veien som kan påvirke selve veien. Spør derfor om hendelser på dagens vei kan fremprovosere skred, og hvordan økt belastning på innkjøringen i byggeperioden og økning i trafikk skal kunne gjennomføres uten å framprovosere skred. Mener at plan for utredning av veien, som notert av GrunnTeknikk, må foreligge før det kan tas stilling til bruk av området, og at utviding av vei inn i fjellryggen vil komme i konflikt med verneområdet til Grenmarsal, BN1.

13. Regner med at spill- og overvann er tenkt ført til eksisterende VA-anlegg mellom Løvsjøringen 13-15, og spør hvordan dette vil påvirke områdestabiliteten. Stiller spørsmål til hvordan økt utnyttelse, med redusert mulighet for infiltrasjon av overvann og at overvann vil ledes naturlig ned mot aktsomhetsområdet, vil påvirke stabiliteten og naturlige vannveier.
14. Viser til kunnskap om oppkomme nært borehull 3, før brukt som brønn, og spør om føringsvei for dette vannet endres ved planlagte tiltak. Teknisk rapport påpeker at en relativt liten hendelse i område med sprøbruddegenskaper kan føre til områdeskred, og lurte på om det er under kontroll.
15. Viser til bekymring fra beboerne i aktsomhetsområdet. Ønsker at forhold som kan påvirke dagens stabilitetsforhold blir definert og sikret før arbeid starter på denne tomt, og at berørte får grundig informasjon om tiltak og hvilken risiko som da foreligger. Ønsker også at området definert som ikke byggbart område jfr. avtale med 60/174, samt kritisk skråning blir synliggjort i revidert plan.

Forslagsstillers kommentar

1. Tas til orientering. Se svar til punkt 2, 12, 13 og 15.
2. Tas ikke til følge. Plan- bygningsloven § 12-14. åpner for at «*Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*» Formålet "boligbebyggelse" er et overordnet formål som dekker underformålene frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, samt blokkbebyggelse. At formålet nå endres til "boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse" er en detaljering og presisering av det tidligere formålet, og kan derfor kategoriseres som en mindre endring. Foreslått endring av formål er ikke en endring av intensjonen for delfeltet da planen ble vedtatt i 2014, og vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
3. Tas til orientering. Det er i bestemmelsene punkt 2.2.3 krav om at det skal utarbeides teknisk plan for vei, vann og avløp som skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak. Dette vil også gjelde for ny foreslått bebyggelse. Siden delfeltet allerede er regulert for boligbebyggelse, vil ikke de planlagte tiltakene være endring ut fra tidligere versjoner av reguleringsplanen.
4. Tas til orientering. Terrenget opp til LEK2 har så stor høydeforskjell at det ikke vil være mulig å lage til en trappefri løsning som overholder krav til stigningsforhold i tekniske forskrifter. Det vil være mulig å komme til lekeplassen via den opparbeidede gangstien GS1 fra Saturnvegen.
5. Tas til orientering. Det er nok en misforståelse av denne bestemmelsen. I bestemmelsen ligger det at det må lages teknisk plan for vei, vann og avløp som kommunen må godkjenne før kommunen gir rammetillatelse for nye tiltak. Disse tekniske planene lages i forbindelse med at det søkes kommunen om et spesifikt tiltak, og det er i denne søknadsprosessen at kommunen kan godkjenne de tekniske planene, ikke i forbindelse med selve reguleringsprosessen.
6. Tas til orientering. Intensjonen er at paragrafen skal gjelde for eksisterende bebyggelse ved tidspunkt for regulering. Hva som er lov til å rives omfattes uansett av plan og bygningsloven.
7. Tas ikke til følge. Lite forutsigbarhet med mange hustyper og om illustrasjonsplanen skal følge planen. Det er både regulert frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i andre deler av reguleringsplanen, og konsentrert småhusbebyggelse er derfor ikke fremmed i planområdet. Det er viktig å utnytte de arealene som ligger nært til allerede utbygd infrastruktur på en bærekraftig måte, og det er derfor lagt opp til en konsentrert boligbebyggelse som gir en god utnyttelse av denne sentrale tomten. Illustrasjonsplanen
8. Tas til orientering. 1,5 parkeringsplasser/boenhet er videreført fra de andre delfeltene med konsentrert småhusbebyggelse i planbestemmelsene.

9. Tas til orientering. Eventuell informasjon til fremtidige kjøpere angående naturlokaliteten vil være opp til tiltakshaver/selger av de fremtidige boligene, å meddele.
10. Tas til følge. I plankartet er dette arealet lagt inn som bestemmelsesområde.
11. Tas til orientering. I GrunnTeknikks sluttkommentar i Teknisk notat blir det sagt at det må foretas detaljert vurdering av lokalstabiliteten for de planlagte tiltakene i detaljprosjekteringsfasen (som kommer etter at reguleringsplanen er ferdig vedtatt). Slike tekniske notater som det GrunnTeknikk har utarbeidet til denne reguleringsendringen er en undersøkelse av områdestabiliteten, og så må det gjennomføres en mer konkret vurdering av lokalstabiliteten i detaljprosjekteringen av bebyggelsen. I detaljprosjekteringen fastsettes en nøyaktig plassering av bebyggelsen, adkomst, uteopphold og parkering og det kan da lages en teknisk plan som beskriver bl.a. veioppbygging, vann-, avløp og overvannshåndtering.
12. Tas til orientering. Viser til svar til punkt til 11, og at det skal lages teknisk plan hvor også adkomstveien må medtas.
13. Tas til orientering. I teknisk plan som må lages i forbindelse med rammesøknad er det også krav om at planen skal omfatte overvannshåndtering og at overvannet i størst mulig grad skal håndteres lokalt. Det vil her være viktig å ta hensyn til grunnforholdene ved planlegging av overvannshåndteringen.
14. Tas til orientering. Vi videreformidler dette til ansvarlig geotekniker, men påpeker at områdestabiliteten er tilstrekkelig dokumentert i forbindelse med reguleringen og skal være i overenstemmelse med NVE sin veileder 1/2019.
15. Tas til orientering. Viser til tidligere svar om at det i videre byggesak skal lages teknisk plan. Det vil bli sendt ut nabovarsel ved byggesøknad, slik at naboer og berørte kan få informasjon og ta stilling til konkrete tiltak som ønskes gjennomført.

Vestavegen vel /v Alexandra Wennerstrand – 03.04.2022

1. Opplyser at LEK2 og LEK1 er privateid av sameiet Vestavegen Vel, der alle i Vestavegen eier en andel av disse lekeplassene, med ansvar for vedlikehold og medfølgende kostnader. Stiller spørsmål til at LEK2 skal være felles med de planlagte boligene, uten at de blir pliktige til ansvar og kostnader mtp. drift av lekeplassene.
2. Ser ut til at foreslått trapp TV2 går in på deres eiendom, LEK2, og kommenterer at de ikke har fått henvendelse fra utbygger om dette.
3. Det vises til beskrivelse av ny trapp, TV2, som snarvei ned mot idrettsanlegget. Styret i Vestavegen Vel mener gangavstanden ned til idrettsanlegget vil bli uforandret, og ikke øke tilgjengeligheten.
4. Viser til at Vestavegen ble pålagt eierskap og ansvar for lekeplassene. Stiller seg derfor spørrende til at Mesterhus/Mustad kan etablere 8 boliger uten noen krav til lekeplass, og at vellaget ikke skal få noen som helst kompensasjon for at de nye boligene skal få benytte seg av LEK2.

Forslagsstillers kommentar

1. Tas til følge. Se svar for punkt 4.
2. Tas ikke til følge. Trapp TV2 er kun regulert inn på tomten til 60/23. Henvendelser og varsler om konkrete byggetiltak vil komme i forbindelse med byggesak.
3. Tas til orientering. Etter ny oppmåling er avstand til idrettsanlegget omtrent like lang via TV2 og BKS4 som via eksisterende G/S-vei, GS1, fra Vestavegen til Saturnvegen. At TV2 vil være en snarvei ned til idrettsanlegget rettes opp i beskrivelsen av endringen. TV2 vil uansett fungere som en snarvei mellom dy nye og eksisterende boligene.
4. Tas til orientering. I bestemmelsene til kommuneplanen skal småbarnslekeplasser være på minimum 150 m² for hver 25. boenhet. Totalt er det bygget 42 boenheter på de øvrige delfeltene i

planområdet og det er avsatt totalt 870 m² med lekeareal i reguleringsplanen, hvorav 640 m² er LEK2. Siden de nye boligene ligger innenfor 50 m fra LEK2 og avsatt areal til LEK2 er fire ganger så stort som minstekravet i kommuneplanen, vil LEK2 dekke kravet om lekeplass for de 8 nye boligene på delfelt BKS4. Det vil måtte lages en avtale om at de nye boligene skal bli med og dele ansvar og kostnader i forbindelse med drift av lekeplassen.

Mestergruppen Arkitekter AS, 30.08.2022