

RÅDE KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utvalg, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Fast utvalg for miljø og teknikk	14.03.2019	025/19
Kommunestyret	04.04.2019	012/19

Saksbeh. SIJA Saksansv. Jansson, Siv-Thuva	Arkiv REGP - 0135201605	Arkivsaknr. 16/2093
--	-----------------------------------	-------------------------------

Forslag til områderegulering for Karlshus sentrum - Revidert planforslag til behandling for utlegging til 2. gangs høring og offentlig ettersyn

Kommunestyret - Vedtak:

Det reviderte planforslaget legges ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn slik det foreligger.

Fast utvalg for miljø og teknikk - Innstilling:

Det reviderte planforslaget for områdereguleringsplan for Karlshus sentrum sendes Kommunestyret for prinsipiell debatt på videre behandling.

Rådmannens forslag til vedtak:

Det reviderte planforslaget for områdereguleringsplan for Karlshus sentrum sendes tilbake til rådmann. Deler av planområdet som vises i saksvedlegg, «Revidert plankart – områder som bør utgå» tas ut av det reviderte planforslaget. Dette fordi disse delene ikke anses å være klare for ny offentlig regulering nå. Rådmann gis fullmakt til å legge et nytt revidert planforslag der dette er ivarettatt ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken og historikk:

Råde kommune har med bistand fra COWI utarbeidet forslag til områdereguleringsplan for Karlshus sentrum i hovedsak i henhold til føringer vedtatt i fastsatt planprogram. Fast utvalg for miljø og teknikk (MIT) vedtok å legge planforslaget ut til høring den 13.12.2017 i sak 107/17. Det kom inn 22 høringsuttalelser. Det var ingen innsigelse fra regionale og nasjonale myndigheter og planforslaget kan dermed egengodkjennes, men uttalelsene fra nasjonale og regionale myndigheter og de lokale aktører går i ulik retning. De lokale aktørene og beboerne har også forskjellige synspunkter til planforslaget ut i fra egne planer og behov.

På bakgrunn av ovennevnte la rådmann frem en orienteringssak for MIT i møtet den 31.05.2018 i sak 026/18. MIT gav rådmann følgende anbefalinger:

1. Det bygges videre på eksisterende planforslag, alternativ 2, med noe omarbeiding.
2. Det bør sees på mulighet for forenkling, enklere gjennomføring, legge til rette for å beholde parkeringen langs stripa, noe reduksjon av omfang av utnyttelsesgrad, gatetun og torv.
3. Det innhentes ekstern kompetanse til å vurdere attraktivitet, gjennomførbarhet og økonomisk bærekraft og det bevilges midler til dette.
4. Det vurderes krav om detaljregulering for K2 – K5.
5. Merknadene til uttalelsene med hensyn til oppfølging legges til grunn for det videre arbeidet. Krav om geoteknisk vurdering tas inn som rekkefølgebestemmelse, og utføres ikke ifm områdereguleringen.

Det er innhentet ekstern kompetanse i henhold til punkt 4. Eivind Hasselbakk Ramsjord i Ramsjord AS har skrevet et notat der han har gått igjennom innholdet i det opprinnelige planforslaget som lå ute på høring i januar / mars 2018 og holdt en presentasjon om markedsmessige forutsetninger for by – og eiendomsutvikling i bebygde områder i MIT – møtet den 22.11.2018.

Det er avholdt dialogmøter med sentrumsaktører og beboere i sentrum basert på en skisse til mulige strukturelle endringer av infrastruktur og grøntareal for rettighetshavere nord for rv 110. Dette for å innhente synspunkter på om endringene kunne imøtekomme deres merknader ved offentlig ettersyn tidlig i endringsarbeidet. Notat fra dialogmøtet ligger vedlagt.

Her fremlegges et revidert planforslag for områdereguleringen for Karlshus sentrum.

Saksopplysninger:

Kort oppsummering av innholdet i høringsuttalelsene

Det er ikke fremmet innsigelse fra nasjonale og regionale høringsinstanser, men det er gitt faglige råd.

- NVE viser til at områdestabilitet skal avklares på reguleringsplannivå og at dette ikke er tilstrekkelig utredet.
- Statens Vegvesen påpeker at det må utarbeides byggeplan for tiltak som berører riks – og fylkesvei som de må godkjenne før den type arbeide kan starte. De aksepterer 15 meters byggegrense fra midtlinje vei på riks- og fylkesveien og er positive til reduserte direkteavkjørsler fra Rv 110.
- Fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen mener det må være maksimumsnorm for parkering.
- Fylkesmannen og fylkeskommunen etterspør høyere krav til sykkelplasser og større fokus på tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport.
- Statens vegvesen påpeker at det må avsettes nok areal til kollektivholdeplasser i reguleringsplan.
- Fylkesmannen og fylkeskommunen er positiv til utforming av bebyggelse, torg og gatetun, men det etterspørres mer grønnstruktur.
- Fylkesmannen fraråder bestemmelsene om støy.
- Fylkeskommunen mener planen må være mer fleksibel med tanke på fremtidige tilpasninger og ønsker mulighet for å bygge mindre leiligheter for å gi unge mulighet til å etablere seg i boligmarkedet.

Miljørettet helsevern for Moss, Råde og Rygge anbefaler at det tas hensyn til sumstøy og støy i anleggsfasen.

Lokale aktører uttrykker bekymring for at planen ikke tar hensyn til næringslivet som er i sentrum i dag.

- Dagens parkeringsplasser ønskes opprettholdt og det må legges bedre til rette for parkering, og adkomst til disse.

- Parkeringshus oppfattes ikke som en god løsning
- Forretningene må være synlige og vendt mot RV 110
- For mye areal tilrettelegges for forretning og kontor
- Kostnadene til opparbeidelse av gatetun, park og torg blir for stor.
- Planen oppfattes som kompleks og lite fleksibel, og det bør åpnes for boliger på gateplan
- Enkelte etterspør større landsbypreg.
- Det etterspørres krav om miljøvennlige energikilder.
- En aktør har skissert mulig alternativ løsning.
- Beboerne i Nethusveien er bekymret og opplever usikkerhet over hvilke konsekvenser planforslaget har for deres eiendom, særlig med tanke på bokvalitet.

Innbyggerne:

Få uttalelser.

- Det gis tilsvarende tilbakemelding på kostander til infrastruktur, gjennomføring, fleksibilitet, parkering og forretning som er gitt fra sentrumsaktørene.
- Det ønskes planskilt kryssing av rv. 110 for gående og syklende.
- Det påpekes at planen vil forsterke eksisterende trafikkproblemer og at det vil være behov for stoppesteder for kollektivtransport mellom sentrum og togstasjonen.
- Rv. 110 ønskes lagt utenfor sentrum med tanke på støy, miljø, trafiksikkerhet og trivsel. I en merknad gis det tilbakemelding om at planforslaget tilrettelegger for en høy utnyttelsesgrad, og at sentrum får et for urbant preg.
- Det påpekes også kostnad til ny skole, flere sykehjemsplasser m.m. som følge av nye boliger.

Vedlagt planforslaget ligger notat der de enkelte høringsuttalelsene er referert og kommentert, og hvor det fremgår om og hvordan disse er i varetatt i det reviderte planforslaget. Høringsuttalelsene ligger også vedlagt i sin helhet.

Fagnotat - attraktivitet, gjennomførbarhet og økonomisk bærekraft

Det fremgår av notatet fra Ramsjord at planforslaget som ble lagt frem til høring og offentlig ettersyn vil være svært utfordrende å gjennomføre og lite realistisk. Særlig knyttet til sentrumsrekka og bakenforliggende områder. Det er også den delen som har hatt størst oppmerksomhet i vurderingen. Sentrale forhold som påpekes er:

- Krevende eiendoms - og rettighetsforhold innenfor deler av planområdet. Det kan skape utfordrende forhandlingssituasjoner med tanke på rett til planskapt verdier.
- Planforslaget må skape tilstrekkelig potensial for merverdi. Komplekse eier- og rettighetsforhold tilsier at planskapt verdier må fordeles på flere. Bruk av «urbant jordskifte» for å fordele planskapt verdier frarådes uavhengig av utforming av planforslaget.
- Planforslaget med mange rekkefølgebestemmelser skaper omfattende avhengighetsforhold og transformasjonsbehov mellom aktørene innenfor området. Det fører til stor risiko og usikkerhet. Det anbefales at planen forenkles, men selv da vil det være utfordringer knyttet til komplekse eier- og rettighetsforhold.
- Det må legges til grunn at utbygging og transformasjon av Karlshus må skje over tid, fordelt på flere prosjekter og byggetrinn.
- Det er uklarheter knyttet til hvordan og når friområder, veier og nødvendig infrastruktur skal opparbeides, hvem som skal opparbeide og hva det vil koste.
- Berørte parters visshet om kostander, risiko og usikkerhet omkring fremdrift som nevnt ovenfor vil redusere sannsynligheten for at det fattes initiativ til prosjekt.
- Reguleringsplanen for området må skape tilstrekkelig potensiale for merverdi. Det vil si at utbyggingsrettene som planen definerer må være større enn eiendomsverdien ut i fra dagens arealbruk, pluss de totale kostnadene som påløper for å realisere utbyggingsrettene.
- Det kan være enklere å komme frem til løsninger knyttet til rettigheter, salg og

oppkjøp av eiendommer før området er regulert.

Ramsjord anbefaler at ambisjonsnivået for innholdet i planen bør vurderes. Det stilles spørsmål om hvilken rolle kommunen tenker seg å ha med tanke på utvikling av sentrum.

Er den viktigste oppgaven for kommunen å legge overordnede rammer for arealbruken, i form av å definere hvilke areal som skal avsettes til offentlige fellesfunksjoner, slik som veier, grønnstruktur, torg og plasser, og hvilke som skal være private utbyggingsområder med eventuelle krav til detaljregulering, mener han en enkel ulovfestet strukturplan kan være et godt alternativ til en områdereguleringsplan. Det vil si at det kartlegges hvilke areal som bør avsettes til offentlige formål og hvilke som bør avsettes til utbygging og hva utbyggingspotensialet er. På bakgrunn av dette utarbeides liste over nødvendige / ønskede offentlige infrastrukturtiltak som kostnadsberegnes. Innholdet i listen legges på et nivå som det er rimelig å belaste kommende utviklingsprosjekter med. Dette vil kunne sikre forutberegnelighet og klarlegge hvilke kostnader utbygger må dekke med kontantbidrag. Gjennom videre detaljreguleringsplaner og utbyggingsavtaler tas kontantbidraget med. Kommunen påtar seg oppgaven med å opparbeide alle arealene avsatt til offentlig formål innenfor feltet / området. Han viser til Oslo kommunes bruk av veiledende plan for offentlige rom (Vpor).

Med bakgrunn at eiendomsforholdene i Karlshus sentrum er fragmenterte og kompliserte anbefaler Ramsjord at Råde kommune (i rollen som planmyndighet, grunneier og representant for fellesskapets interesser) følger opp analysen med videre kartlegging av eiendomsforhold og berørte aktørers interesser relatert til eiendommer / festeforhold / rettigheter som berøres av planleggingen.

For mer detaljert informasjon se fagnotatet som ligger vedlagt saken.

Endringer i det reviderte planforslaget

På bakgrunn i høringsuttalelser, føringer gitt av Fast utvalg for miljø og teknikk nevnt ovenfor, og fagnotatet er det gjort vesentlige endringer i det reviderte planforslaget, særlig for den delen av planforslaget som ligger nord for Rv 110. Det bygges videre på utredningsalternativ 2, men det er lagt vekt på å forenkle gjennomføringen av reguleringsplanen og å gjøre den mer fleksibel.

Oppsummering av endringene:

- Planområdet er redusert fordi eiendommene gnr./bnr. 53 / 405 og 53/35 og store deler av 56/12 er tatt ut.
- Det tas utgangspunkt i eksisterende infrastruktur knyttet til Nethusveien og ny veiforbindelse mot Vansjøveien legges lenger nord. Areal til gatetun er fjernet. Det legges dermed til rette for kjøreadkomst til eiendommene med fortau langs Nethusveien.
- Eksisterende eiendomsstruktur er i større grad hensyntatt.
- Feltene for bebyggelse og anlegg er redusert i størrelse og slik at de er mer tilpasset aktuelle utbyggingsprosjekt i dette området.
- Sentrumsrekka og areal på to sider av Fv 118, Sarpsborgveien, er reguleres til sentrumsformål som gir større fleksibilitet med hensyn til formål og fordeling. Formålet innbefatter forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell / overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelse.
- Kombinasjonsformålene er endret. Det er lagt til rette for større mulighet for omsorgsboliger i kombinasjon med boliger og kontor i feltene BKB2-8 og BKB 11 og boliger i 1. etasje bak sentrumsrekka.
- Det er utvidet byggegrenser og nyttelsesgrad for kulturhus og lagt til rette for at arealet også kan benyttes til administraskontorer knyttet til offentlig / privat tjenesteyting.
- Plassering av areal til gatetun / torg er endret og redusert.

- Parkområdet P4 er redusert i omfang til ca 900m2 og plasseringen er endret slik at færre eiendommer blir berørt.
- Det er tatt inn bestemmelser om etablering av fellesuteoppholdsareal på 25 m2 pr boenhet hvor deler kan legges på tak og minste uteoppholdsareal per boenhet er satt til 10 m2.
- Hvilke områder som skal være offentlige er definert i plankartet.
- Areal til parkeringshus (PH) er fjernet og avsatt til kombiformål bolig / kontor. Tidligere felt K13 med kombinert formål med bolig er nå avsatt til samferdselsformål (SKF 2). Det tillates holdeplass og oppstillingsplass for buss, parkering, rasteplass med tilhørende anlegg, herunder toaletter og tømmestasjon for bobil.
- Det er lagt til rette for å kunne opprettholde mer av parkeringen foran sentrumsrekka. Området er regulert til kombinert formål for samferdselsanlegg (SKF 1)
- For å tilrettelegge for en videreutvikling av den eksisterende bygningsmassen der det er avsatt sentrumsformål, er det tatt inn bestemmelser som gir kommunen anledning til å fravike krav til parkering, blant annet kravet til p-plasser i garasjeanlegg under terreng.
- De to kjøreadkomstene fra Rv 110 til sentrumsrekka opprettholdes som i dag.
- Plassering av busslomme på nordsiden av Rv 110 er trukket østover, nærmere rundkjøringen.
- Fortau langs Rv 110 i forkant av sentrumsrekka (F4) og gang – og sykkelvei i forkant av bøndenes hus er endret. Det er lagt gang – sykkelvei nærmere Rv 110 på strekningen foran Bøndenes hus.
- Krav om urbant jordskifte er tatt ut.
- Rekkefølgebestemmelsene er endret og forenklet.
- Støybestemmelsene er justert.
- Plankrav til felt BKB9 (familiehuset) og BKB 10 (Rådshuset) er opprettholdt men det er lagt til rette for noe mer fleksibel bruk som inneholder mulighet for kontor, tjenesteyting (administrasjon og omsorgsboliger), og bolig. Endret søknadskrav på skilt fra 1 til 3 meter.
- Det er gjort mindre justeringer i maksimal tillat høyder og utnyttelsesgrad. Bruksarealet er redusert fra 75 000 m2 til 70 000 m2. Andelen kontor, forretning og tjenesteyting er noe redusert med andelen boliger er økt. Prosentvis bruksareal (% BRA) benyttes istedenfor kvadratmeter bruksareal.
- Andre mindre justeringer av bestemmelsene.

Det er ikke lagt inn krav om detaljregulering for andre felt. COWI har sett nærmere på planløsninger og mener intensjonen om direkte utbygging kan ivaretas.

Endringene er omtalt i planbeskrivelsens kapittel 2. Nærmere beskrivelse av planforslaget fremgår i planbeskrivelsen kapittel 5.

Nye utredninger til det reviderte planforslaget

Det er utarbeidet soldiagram for det reviderte planforslaget som viser lys og skygge for eksisterende boligbebyggelsen i bakkant den 20. mars og 20. mai, klokka 12, 15, og 18 og den 21. juni klokken 18 og 20. Se planbeskrivelsens kapittel 5.3.8 eller vedlagte solskyggestudier. I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at sol- og skyggestudier skal medfølge søknad om tillatelse og at solforhold på utearealer skal dokumenteres.

Det er utarbeidet nye støykart. Støykartet viser at bebyggelse plassert i sentrum vil bli støyuutsatt både fra E6 og Mosseveien. Boligbygging vil kreve at det gjennomføres støyreducerende tiltak på fasade og på uteoppholdsarealer. Særlig de øverste etasjer i feltene K2 og K5 vil bli utsatt for støy fra E6 og det er utfordrende å oppnå stille side her.

Vurdering:

Intensjonen med områderguleringsplanen slik det fremgår i planprogrammet er å legge til

rette for en:

- En bærekraftig utvikling (både økonomisk, sosialt og med hensyn på miljø) av Karlshus som urban landsby
- Et kompakt klima - og miljøvennlig sentrum
- Styrking av det eksisterende sentrum
- Forutsigbarhet og trygghet for investeringer og gjennomføring av tiltak
- Gode bomiljøer og uterom med kvalitet (nøkkelement i sentrumsutviklingen)
- Barn og unges bruk av sentrum
- God estetikk og arkitektoniske kvaliteter
- Et sentrum hvor folk har lyst til å oppholde seg
- Utvikling av handel og næring

Rådmann er av den oppfatning at det reviderte planforslaget legger til rette for å ivareta intensjonen med områderegeringsplanen selv om det gjøres kompromisser fordi ulike hensyn trekker i forskjellige retninger.

Det er imidlertid viktig at planforslaget er realistisk og at planen kan gjennomføres på en god og forutsigbar måte, uten for stor risiko. Det viste seg etter høringen og den faglige vurderingen knyttet til attraktivitet, gjennomførbarhet og økonomisk bærekraft, at det opprinnelig planforslag i liten grad ville skape trygghet for investeringer og gjennomføring av tiltak i sentrale deler av sentrum. Det reviderte planforslaget er vesentlig forenklet og gir større fleksibilitet, men fortsatt må det påregnes å være utfordringer knyttet til gjennomføringen.

Områderegeringsplanen kan ikke gjøre noe med eiendoms - og rettighetsforholdene som for deler av planområdet nord for Rv 110 er meget utfordrende. Rettighetshaverne har her også svært ulike synspunkter på planforslaget og ønsker om utvikling. Ut i fra det som fremkommet i fagnotat fra Ramsjord AS, bør kanskje disse delene av planområde tas ut. Rådmannen er imidlertid positiv til det reviderte planforslaget og mener at de utredningene som er gjort i planprosessen og de revideringene som er tatt inn i planforslaget for disse arealene gir et god grunnlag for videre arbeid med sentrumsutviklingen. Innholdet bør kunne være førende for det videre arbeide med å utvikle sentrum selv om denne delen tas ut, eventuelt ved å utarbeide en såkalt veiledendeplan for offentlige rom, slik at eventuelle senere private interessenter kan gis tillatelse til oppstart av detaljregulering med bakgrunn i hovedinnholdet i det reviderte planforslaget, selv om det ikke vil være i samsvar med overordnet kommunedelplan som er av eldre dato. Dersom rådmann, i oppstartsmøter for privat detaljregulering, skal kunne anbefale oppstart som ikke er i samsvar med vedtatte planer må det gis politiske føring om dette.

Uansett om deler av planområdet tas ut eller ikke vil det være usikkerhet knyttet til kostnader til nødvendig erverv og etablering av offentlig infrastruktur (veier, park, vann – og avløp mv). I kommunens forventningsvedtak til utbyggingsavtaler legges det til grunn at utbygger skal bekoste og opparbeide nødvendig infrastruktur. Det vil være behov for at kommunen utarbeider en oversikt over nødvendige offentlige infrastrukturtiltak og hva det vil koste slik at den kan benyttes i forbindelse med fremforhandling av utbyggingsavtaler, og skape nødvendig forutsigbarhet. Fortrinnsvis bør en slik oversikt foreligge før det reviderte planforslaget eventuelt vedtas i sin helhet.

I det opprinnelige planforslaget var det ikke fastsatt hvilke arealer som skulle være offentlig eller privat. Intensjonen var at aktørene innenfor området skulle samarbeide om etablering av den nødvendige infrastrukturen. Det fremkommer i høringsuttalelsene at det ikke ble oppfatte å være en hensiktsmessig løsning. Det har kommet ønsker om at kommunen bør ta en mer aktiv rolle for å skape forutsigbarhet. I det reviderte plankartet er det vist hvilke områder som er tenkt skal være offentlige.

Det er viktig at kommunen tar stilling til hvordan og når de offentlige arealene i planforslaget,

skal erverves og opparbeides. Om det er nødvendig å ekspropriere med hjemmel i plan – og bygningslovens (Pbl) § 16 – 2, må det skje innen 10 år fra planforslaget er kunngjort. Grunneier eller fester kan på sin side kreve innløsning av ubebygde tomt avsatt til offentlige formål etter plan – og bygningslovens kapittel 15 innen tre år, eventuelt tre år etter at bebyggelse på bebygde tomt er revet. Kommunen må da forskuttere kostnadene i påvente av at eiendommene rundt bygges ut og kostnadene kan kreves refundert. Det har kommet henvendelse angående salg / innløsning av fremfestet tomt innenfor planområdet. Det må påregnes at eventuell utbygging vil skje over en lengre tidshorisont og det vil være knyttet usikkerhet til refusjon av kostnadene.

Bokvalitet / barn og unge / møteplasser

Det legges til rette for etablering av ca. 400 boenheter i planforslaget. Park, gatetun og torvareal er redusert i det reviderte planforslaget. Det anses imidlertid at planforslaget totalt sett legger til rette for tilstrekkelig areal for å kunne skape gode møteplasser og et godt bomiljø. For å ivareta krav til uteoppholdsareal er det i tatt inn bestemmelser om uteoppholdsareal til hver boenhet. Støy vil fortatt være en utfordring og må løses i den enkelte byggesak.

Parkering

I høringsuttalelsene har det vært fokus på parkering og varelevering. Det er forsøkt å gjøre endringer som i større grad imøtekommer dette og gir rom for valg av mer overflateparkering på egen tomt. Det er imidlertid opprettholdt fokus på muligheten for en høy arealutnyttelse for å sikre økonomisk bærekraft ved en eventuell utbygging slik at det ikke er tatt inn økt krav til parkeringsdekning. Det er imidlertid ikke tatt inn maksimumskrav for parkering men det bør vurderes, siden det kan være ønskelig å unngå unødig parkering på boligeiendommer i sentrum. Det legges til rette for at eksisterende parkering foran sentrumsrekka i hovedsak kan beholdes som kombinert areal for parkering, torg og felles adkomst for eiendommene.

Omfang av endringene

Endringene i det reviderte planforslaget er så vesentlig at planforslaget må sendes ut på ny høring og offentlig ettersyn.

Medbestemmelse og konsekvenser for brukerne:

Det er lagt til rette for medvirkning gjennom uttalelser og dialogmøter i forbindelse med planarbeidet.

Konklusjon

For store deler av planområdet som ligger nord for Rv 110 er det eiendoms- og rettighetsforhold som kan skape utfordrende forhandlings situasjoner med tanke på rett til planskapt verdier. Kommunen er her fester. Det er også her uenighet om ønsket utvikling er størst. Rådmann mener derfor at det gjennom planprosessen har kommet kunnskap som tilsier at disse arealene ikke er klar for en ny offentlig regulering nå. Sannsynligvis vil mye av innholdet i eventuell vedtatt reguleringsplan ikke bli gjennomført for disse delene av planområdet. De resterende delene av planområdet har andre eierforhold og kan sees mer isolert. Her er det også konkrete prosjekter. Disse arealene bør kunne reguleres ferdig. Vedlagt saken ligger plankart som viser de delene av planområdet som bør utgå og de deler som anbefales at reguleres ferdig. Dokumentet heter «Revidert plankart – områder som bør utgå».

Slik rådmannen ser det har kommunen tre valg.

1. Det reviderte planforslaget legges ut på ny høring og offentlig ettersyn slik det foreligger med intensjon om endelig vedtak.
2. Det reviderte planforslaget revideres på nytt slik at deler av planområdet tas ut av planen og legges ut på ny høring og offentlig ettersyn, iht ovennevnte vedlegg.
3. Det reviderte planforslaget legges i sin helhet på is og planarbeidet avsluttes.

Rådmannen anbefaler at kommunen velger alternativ 2 og at rådmann gis fullmakt til å legge det reviderte planforslaget ut på ny høring og offentlig ettersyn.

Dersom Fast utvalg for miljø og teknikk er enig i dette men er positiv til innholdet i det som foreslås tas ut av planforslaget, kan det gis signaler knyttet til fremtidige forespørsel om oppstart av private detaljreguleringsplaner i vedtaket. For eksempel følgende:
«Ved forespørsel om oppstart av private detaljreguleringsplaner kan det tillates oppstart av planarbeid selv om de avviker fra gjeldene eldre kommunedelplan for Karlshus, dersom de bygger opp om hovedgrepene i den delen som tas ut.»

Møtebehandling:

Behandling i Kommunestyret 04.04.2019:

Endringsforslag, fremmet av Hilde Margrethe Gravnås, Høyre

Det reviderte planforslaget legges ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn slik det foreligger.

Følgende hadde ordet: Hans Lyshaugen (Ap), Hilde Gravnås (H), Jan Helge Aker (KrF), Kjell Andre H. Aasheim (U), Jarle Tranøy (Ap).

Votering:

Hilde Gravnås (H) endringsforslag ble enstemmig vedtatt.
MIT utvalgets innstilling fikk ingen stemmer og falt.

Vedtak - Kommunestyret 04.04.2019:

Det reviderte planforslaget legges ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn slik det foreligger.

Behandling i Fast utvalg for miljø og teknikk 14.03.2019:

Nytt forslag til vedtak, fremmet av Kari Sogn, Høyre

Det reviderte planforslaget for områdereguleringsplan for Karlshus sentrum sendes Kommunestyret for prinsipiell debatt på videre behandling.

Det ble votert mellom rådmannens forslag til vedtak og Kari Sogns (H) forslag til nytt vedtak. Kari Sogns (H) forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak - Fast utvalg for miljø og teknikk 14.03.2019:

Det reviderte planforslaget for områdereguleringsplan for Karlshus sentrum sendes Kommunestyret for prinsipiell debatt på videre behandling.

Vedlegg:

Dok.dato

Tittel

1. 03.03.2019 PLAN_KARLSHUS_TIL OFF_ETTERSYN2-A0-L

2. 04.03.2019 Reguleringsbestemmelser for Karlshus sentrum_offentlig ettersyn 2 (002)
3. 03.03.2019 Planbeskrivelse med KU til OE2
4. 01.12.2017 revrevBRE 001 PLAN Varslingsbrev oppstart av planarbeid - Områdereg Karlshus sentrum (4) (L)(327156).pdf
5. 01.12.2017 Merknader til varsel om oppstart_planprogram Karlshus samlet
6. 04.12.2017 Rapport medvirkning
7. 01.12.2017 Trafikkrapport
8. 01.12.2017 Områderegulering for Karlshus. Utredning av luftkvalitet
9. 01.12.2017 Temarapport støy
10. 01.12.2017 Fagnotat naturmangfold
11. 01.12.2017 Karlshus områdeplan - Risiko og sårbarhetsanalyse
12. 04.03.2019 NOT002_KarlshusSentrum_Områdeplan_Støy_JustertALT2
13. 04.03.2019 2019-03-04 Oppsummering merknader offentlig ettersyn
14. 04.03.2019 Dialog med sentrumsaktører etter offentlig ettersyn
15. 04.03.2019 Notat Ramsjord AS - områdereguleringsplan Karlshus_04.10.2018
16. 04.03.2019 Revidet plankart – områder som bør utgå
17. 01.06.2018 Orienteringssak - Områderegulering Karlshus
18. 14.12.2017 Forslag til områdereguleringsplan for Karlshus sentrum - avklaring om utlegging til offentlig ettersyn
19. 15.02.2019 Tilbaketrukket 20_mars kl_12_15_18 eksisterende småhusbebyggelse
20. 15.02.2019 Tilbaketrukket 20_mai kl_12_15_18 eksisterende småhusbebyggelse
21. 15.02.2019 Tilbaketrukket 21_juni kl_18_20 eksisterende småhusbebyggelse
22. 15.02.2019 Tilbaketrukket 20_mai kl_12_15_18
23. 15.02.2019 Tilbaketrukket 21_juni kl_18_20
24. 15.02.2019 Tilbaketrukket 20_mars kl_12_15_18
25. 15.02.2019 Lameller 20_mai kl_12_15_18
26. 15.02.2019 Lameller 21_juni kl_18_20