

PS 262/2025 Havsteinflata 7 - detaljregulering til offentlig ettersyn

Byutviklingsutvalgets behandling i møte den 24.09.2025:

Vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Havsteinflata 7, detaljregulering ut til offentlig ettersyn, samtidig som det legges på høring. Før høringen skal følgende endringer gjøres i materialet:

1. Plankartets påskrift for tillatt høyde justeres med tanke på fri etasjehøyde på minimum 3,5m i første etasje felt BB1a og suppleres med beskrivelse eller notat som omtaler mulighet for eventuell fremtidig næringsvirksomhet mot Byåsvegen. Økt etasjehøyde må også vurderes mht. behov for å justere maksimal byggehøyde på relevante illustrasjoner.
2. Planforslaget suppleres med klimagassberegninger og bestemmelser suppleres med planens klimaambisjon.
3. Bebyggelsen mot øst ønskes også hørt med inntil en etasje mindre, for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse bedre.

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

Behandling:

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende alternative forslag:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Havsteinflata 7, detaljregulering ut til offentlig ettersyn, samtidig som det legges på høring. Før høringen skal følgende endringer gjøres i materialet:

1. Planforslaget omarbeides med redusert utnyttelsesgrad for å sikre nok uteoppholdsareal med god brukskvalitet.
2. Løsning for renovasjon omarbeides og løses i fellesskap for planforslaget og Havsteinflata 1-5, med adkomst via innkjørsel til parkeringskjeller
3. Arealer i sør (felt BB2) reguleres til felles torg. Opparbeidelse og kvaliteter sikres i planens bestemmelser.
4. Bestemmelser revideres og suppleres med bestemmelse som sikrer høy første etasje og plassering av fellesareal mot felles torg, for å sikre utadrettet fasade mot torvet og mulighet for eventuell fremtidig næringsvirksomhet.
5. Plankart utvides i tråd med varslet planområde og fortau langs Havsteinflata reguleres
6. Planforslaget suppleres med klimagassberegninger og bestemmelser suppleres med planens klimaambisjon.
7. Andelen treromsleiligheter og større økes til minimum 50 prosent.

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

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende tilleggssforslag på vegne av SV:

Følgende legges til blant punktene om endringer som gjøres i materialet før høringen:

1. Planforslaget suppleres med klimagassberegninger og bestemmelser suppleres med planens klimaambisjon.
2. Planforslaget omarbeides med redusert utnyttelsesgrad for å sikre nok uteoppholdsareal med god brukskvalitet.
3. - Løsning for renovasjon omarbeides og løses i fellesskap for planforslaget og Havsteinflata 1-5, med adkomst via innkjørsel til parkeringskjeller
 - Arealer i sør (felt BB2) reguleres til felles torg. Opparbeidelse og kvaliteter sikres i planens bestemmelser
4. Plankart utvides i tråd med varslet planområde og fortau langs Havsteinflata reguleres.
5. Bestemmelser revideres og suppleres med bestemmelse som sikrer høy første etasje og plassering av fellesareal mot felles torg, for å sikre utadrettet fasade mot torvet og mulighet for eventuell fremtidig næringsvirksomhet.

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av SV, U:

Følgende legges til blant punktene om endringer som gjøres i materialet før høringen:
- "Andelen treromsleiligheter og større økes til minimum 50 prosent."

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

3. Bebyggelsen mot øst ønskes også hørt med inntil en etasje mindre, for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse bedre.

Votering:

Innstillingen vs Bergsengs forslag, ble innstillingen vedtatt med 12 (5H, 4AP, MDG, FrP, V) mot 3 (2SV, U) stemmer.

Bergsengs forslag nr 1, planforslaget suppleres med klimagassberegninger og bestemmelser suppleres med planens klimaambisjon, ble vedtatt med 10 (5H, 2SV, MDG, U, V) mot 5 (4AP, FrP) stemmer.

Bergsengs forslag nr. 2, redusert utnyttelsesgrad for å sikre nok uteoppholdsareal, falt med 3 (2SV, U) mot 12 (5H, 4AP, MDG, FrP, V) stemmer.

Bergsengs forslag nr 3, omarbeiding av løsning for renovasjon og felt BB2 reguleres til felles torg, falt med 3 (2SV, U) mot 12 (5H, 4AP, MDG, FrP, V) stemmer.

Bergsengs forslag nr 4, plankart utvides i tråd med varslet planområde og fortau langs Havsteinflata reguleres, falt med 3 (2SV, U) mot 12 (5H, 4AP, MDG, FrP, V) stemmer.

Bergsengs forslag nr 5, høy førsteetasje og plassering av fellesareal mot felles torg, falt med 3 (2SV, U) mot 12 (5H, 4AP, MDG, FrP, V) stemmer.

Bergsengs forslag, boligsammensetning - øke andelen treromsleiligheter og større, falt med 3 (2SV, U) mot 12 (5H, 4AP, MDG, FrP, V) stemmer.

Tillers forslag ble vedtatt med 14 (5H, 4AP, 2SV, MDG, U, V) mot 1 (FrP) stemme.