

PS 208/2026 Sluppenvegen 3, 5, 6, 7 og 9 og Leirfossvegen 5 - detaljregulering til offentlig ettersyn

Byutviklingsutvalgets behandling i møte den 10.06.2026:

Vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Sluppenveien 3, 5, 6, 7 og 9 og Leirfossvegen 5 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Byutviklingsutvalget beslutter at før høring skal følgende endres i plankart, bestemmelser og illustrasjoner:

1. Byggehøyden på de høyeste punktene i felt BKB1 og B2 reduseres med ca. 3 meter, tilsvarende en normal etasje.
2. Krav til andel boliger over 80 m² settes til minimum 15%.
3. Det stilles krav om minimum 23 HC-parkeringsplasser innenfor planområdet.
4. Krysset mellom Sluppenvegen og Bratsbergvegen tas ut av planområdet.
5. Det reguleres separert sykkelveg med fortau i Sluppenvegen helt fram til eksisterende kulvert under E6.
6. Det reguleres separert sykkelveg med fortau i Leirfossvegen på den strekningen som inngår i planområdet.
7. Det tas inn krav om nødvendig tilpasning av gangfelt i Leirfossvegen.
8. Det reguleres åpning i midtdeler ved ny avkjørsel i Leirfossvegen.
- 9: Det reguleres egen avkjørsel fra Sluppenvegen til Sluppenvegen 2 m.fl.
10. Konsekvensene for erverv av privat areal når Sluppenvegen opparbeides, må vurderes til sluttbehandling. Det skal etterstrebes en rettferdig fordeling av nødvendig erverv av areal på begge sidene av Sluppenvegen.

Før sluttbehandling bør følgende vurderes nærmere:

1. Trafikk- og logistikk-løsninger i tilknytning til hotell i felt BKB1 belyses bedre.
2. Det vurderes nærmere om byggehøyde i felt BKB2 bør reduseres noe mot grøntdraget langs Fredlybekken.

Før sluttbehandling må det vurderes å sikre fri høyde på minst 2,6 meter på HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis, slik KPA omtaler

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Sweco Architects, datert 04.03.2024, sist endret 23.01.2026, i bestemmelser sist endret 23.03.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.03.2026.

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

Behandling:

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende alternative forslag:

1) Følgende skal vurderes før planen legges ut på høring:
Om byggehøyde i felt BKB2 bør reduseres noe mot grøntdraget langs Fredlybekken.

Før sluttbehandling skal trafikk- og logistikk-løsninger i tilknytning til hotell i felt BKB1 belyses bedre.

2) Endring av innstillingens punkt 2 til: "Maksimalt 20 % av boenhetene innenfor hvert delområde skal være under 50 m2 og minimum 20% skal være over 80 m2."

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

1) 9. " Krav til sykkelparkering for kontor, forretning, næring og tjenesteyting endres til minimum 1,5 plasser per 100 m2 BRA."

2) 10. "Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser for forretning, næring og tjenesteyting skal det være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte."

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Punkt 1 under forhold som skal endres før høring (Byggehøydene på de høyeste punktene i felt BKB1 og B2 reduseres med ca. 3 meter, tilsvarende en normal etasje) tas ut, og flyttes ned som et nytt punkt 3 under forhold som skal vurderes nærmere før sluttbehandling.

Mats Ulseth Ramo (H) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av H, AP:

1) 9: Det reguleres egen avkjørsel fra Sluppenvegen til Sluppenvegen 2 m.fl.

2) 10. Konsekvensene for erverv av privat areal når Sluppenvegen opparbeides, må vurderes til sluttbehandling. Det skal etterstrebes en rettferdig fordeling av nødvendig erverv av areal på begge sidene av Sluppenvegen.

Kristian Lian (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Før sluttbehandling må det vurderes å sikre fri høyde på minst 2,6 meter på HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis, slik KPA omtaler

Votering:

Innstillingen uten punkt 1, 2, 2 og bør/skal, ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen punkt 1 vs Andreassens forslag om flytting av punkt 1, ble innstillingen vedtatt med 9 (5H, 2SV, R, V) mot 5 (4AP, FrP) stemmer.

Innstillingens punkt 2 (2) vs Bergsengs forslag om flytting av punktet, ble innstillingen vedtatt med 11 (5H, 4AP, FrP, V) mot 3 (2SV, R) stemmer.

Innstillingens punkt 2 vs Bergsengs forslag til punkt 2, ble innstillingen vedtatt med 8 (5H, 2FrP leders dobbeltstemme, V) stemmer mot 7 (4AP, 2SV, R) stemmer.

Innstillingens bør vurderes før sluttbehandling vs Bergsengs forslag (skal), ble innstillingen vedtatt med 11 (5H, 4AP, FrP, V) mot 3 (2SV, R) stemmer.

Bergsengs forslag til nytt punkt 9 om sykkelparkering, falt med 3 (2SV, R) mot 11 (5H, 4AP, FrP, V) stemmer.

Bergsengs forslag til nytt punkt 10 om sykkelgarderober, falt med 7 (4AP, 2SV, R) mot 8 (5H, 2FrP leders dobbeltstemme, V) stemmer.

Ramos forslag tilleggspunkt 9, ble vedtatt med 11 (5H, 4AP, FrP, V) mot 3 (2SV, R) stemmer.

Ramos forslag tilleggspunkt 10, ble enstemmig vedtatt.

Lians forslag, vurdering av høyde mobilitetshus, ble vedtatt med 9 (4AP, 2SV, FrP, R, V) mot 5 (5H) stemmer.