



Detaljregulering av Vegamot, gnr/bnr 53/11, 222, 230 m.fl., sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 3.7.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 4.10.2018

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Fagtrykk eiendom AS.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bolig, kontor, forretning og tjenesteyting, med høyere utnyttning enn i dag, i tråd med overordnede mål om fortetting i lokalsenter og langs kollektivtrasé. Næringsbebyggelsen legges mot Omkjøringsvegen, slik at boligbebyggelsen blir skjermet for støy.

Planområdet er i dag regulert til privat og offentlig service. Bestemmelsene åpner for bolig dersom det oppnås akseptable støyforhold.



Planområdet

I følge gjeldende regulering så er byggehøyde maks fire etasjer. Regulert utnyttelse er TU=70 -100 %. Regulert byggegrense fra E6 er 30 meter fra senterlinje i indre, nordgående kjørebane.

Spesielle forhold som er vektlagt i planen er sikring av tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet for boligdelen, og at det blir gode oppholdsareal i den utfordrende situasjon inntil Omkjøringsvegen.



Planstatus

Planområdet ligger innenfor areal avsatt som eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012- 2024. Det ligger også innenfor areal avsatt til lokalsenter, kollektivtrasé og midtre sone for parkering og uterom.

Planområdet omfattes av R341, reguleringsplan for Ny Jonsvannsveg fra Omkjøringsvegen til universitetet og Steinanvegen fra Vegskillet til Loholt allé, vedtatt 31.1.91, og R 341b, vedtatt 31.8.1995.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Planområdet omfatter eiendommene: Vegamot 12, 14, 16, 18, 22, 24, 26 28, 30 med tilliggende areal. Det omfatter gnr/bnr 53/11, 53/222,53/230, 53/231, 53/265, 53/267, 53/282 og 53/238.

Lokalisering og eksisterende arealbruk



Planområdet ligger på Moholt, omtrent 3,4 km sørøst for Trondheim sentrum.

Innenfor planområdet er det i dag tjenesteytende næringsvirksomhet og noe bolig. Et legekontor, treningscenteret 3T og restauranten Viva Italia holder til i et av byggene i planområdet.



Moholt Golfsenter holder til i et annet bygg i planområdet. Trykkeribedriften Fagtrykk har holdt til i en av bygningene fram til april 2013. Planområdet består i tillegg av større asfalterte kjøre- og parkeringsareal.



I tilgrensende område i sørvest ligger det et større bygg med ulike forretninger i første etasje, blant annet Meny Moholt, Mestergrønn, Apotek 1 og Nille. Byggets sørøstre del benyttes av diverse bedrifter med kontor og tjenesteyting, som blant annet Strinda Legesenter. I sør ligger Moholt terrasse med dagligvare, tjenesteyting og boliger. Det ligger også en bensinstasjon i nærheten. På den sørøstre siden av planområdet ligger Voll studentby. Området er utover dette omkranset av flere større boligområder. I øst ligger Voll besøksgård med tilhørende LNF- område.

Grunnforhold

Området ligger under marin grense, men ifølge NVE's skrednett.no ligger det ikke innenfor kjent kvikkleiresone. Avsetninger i området består i hovedsak av hav- og fjordavsetning i et tykt dekke, noe som gir potensial for funn av kvikkleire. Tomta er relativt flat, og ligger på kote 121-123.

Ifølge Trondheim kommunes oversikt er det gjennomført flere grunnboringer i nærområdet tidligere. Rapport 173 Vegskillet (1970) omtaler borearbeid i forbindelse med fotgjengerundergang for Brøsetvegen/ Omkjøringsvegen. Her står det blant annet at boringene tyder på stort sett faste og gode grunnforhold i området. Geoteknisk rapport R0968 Jonsvannsvegen og adkomstveg til Bergheim Steinbrudd (1995) henviser til boringer som «viser at grunnen består av fast til meget fast tørrskorpeleire ned til 2-3 m under terreng. Sonderingene i borepunkt 2 og 3 er ført ned til 5 meter under terreng, og disse tyder også på meget faste masser». I saksframlegg til reguleringsplan R341 står det blant annet at «Statens Vegvesen har utført omfattende grunnundersøkelser for å vurdere den planlagte utvidelsen av Omkjøringsvegen med nytt toplankryss. Dessuten er det også utarbeidet geotekniske rapporter i forbindelse med bygging av nye næringsbygg i området. Løsmassene langs Omkjøringsvegen består stort sett av meget fast leire, spesielt i øvre del av Moholtlia.» I følge saksframlegget til Voll studentby har Multiconsult utført geoteknisk vurdering, datert 19.11.2012, som konkluderer med god bæreevne.

Det har vært et trykkeri på eiendommen, og dette kan ha medført forurensing. I følge miljøstatus.no er det ikke indikasjoner på at området skal være utsatt for forurenset grunn. Tiltakshaver har plikt til å foreta undersøkelser av aktivitet som kan ha medført forurensing og eventuelt utarbeide tiltaksplan dersom det er nødvendig.

Antikvarisk verdi

Det gamle Strinda Samvirkelag er klassifisert av byantikvaren med klasse C: Antikvarisk verdi. Bygget har gjennomgått fasadeendringer. Sør-Trøndelag fylkeskommune kjenner ikke til bebyggelsens kvaliteter, men antar at den i hovedsak er av lokal verdi.



Sør-Trøndelag fylkeskommune vurderer det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner innen området.

Natur- og rekreasjonsverdier

Innenfor selve planområdet er det ingen særskilte natur- og rekreasjonsverdier. Planområdet grenser imidlertid mot regulert friområde med turveg/skiløype og gang- og sykkelveg.



Dette friområdet inngår som del av et hovedgrønndrag i kommunens nett av grønstruktur, og er en del av forbindelsen mellom boligområdene og Strindamarka. Turdraget er relativt smalt forbi planområdet. Traseen går i kulvert under E6 og videre forbi Voll studentby og Voll besøksgård.

I sørøst ligger det et LNF- område som omfatter Voll besøksgård. Området er et populært reisemål for småbarnsfamilier i Trondheim, barnehager og skoler i nærområdet.

Barn og unges interesser

Planområdet brukes i liten grad av barn og unge. I nærområdet er det flere nærrekreasjonsareal. Ca. 350 meter nordøst for planområdet ligger Åsvang barnehage og Åsvang skole med tilhørende lekeplasser og idrettsbaner/ballbinge. Rett ved planområdet ligger Voll besøksgård. Ca. 300 meter sør for planområdet ligger et friområde med grusbane, volleyballbane og lekeplass, med trygg forbindelse for myke trafikanter.



Trafikkforhold

Planområdet ligger tett på et trafikknutepunkt med avkjørsel fra E6 Omkjøringsvegen. Vegamot følger planområdet i sørøst, og har ÅDT på totalt 500 (2011-tall). Vegen betjener først og fremst boligområdene nordøst for planområdet. Fartsgrensen forbi planområdet er 50 km/t.



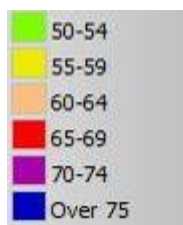
Kollektivdekningen er god med ni ruter og høy frekvens store deler av dagen. Det er flere bussholdeplasser i umiddelbar nærhet. Området har et godt utbygd nettverk for gående og syklende, med flere planfrie kryssinger.

Servicedekning

Planområdet er en del av lokalsenteret Moholt/Vegamot. Området har variert handelstilbud med flere dagligvareforretninger, diverse detaljhandel, samt andre servicetilbud som apotek, lege og frisør. Større boligområder omkranser lokalsenteret. Skole og barnehager ligger i nærområdet. NTNU Dragvoll ligger relativt nært.

Støy

E6 Omkjøringsvegen er hovedkilde til støy i planområdet. Planområdet ligger i sin helhet innenfor gul og rød støysone. Det er i dag satt opp en støyskjerm langs E6 nord for planområdet. I tillegg er det satt opp en skjerm i tomtegrensen mellom Vegamot 8 i sørvest og planområdet.



Luftkvalitet

Som redegjort for i rapport (Rambøll, 15.5.2017) viser luftsonekartene over området at planområdet ikke faller inn under rød sone hverken for PM₁₀ eller NO₂, eller gul sone for NO₂, hverken ved dagens situasjon (2017), eller ved framtidig situasjon (2027) med planlagt bebyggelse oppført.

Konsentrasjonene av PM₁₀ (svevestøv) overstiger imidlertid nedre grense for gul sone ved deler av planområdet.

Grensene oppført i T-1520, retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse, blant annet ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning (i dette tilfellet boliger). Rød sone angir områder som er lite egnet til bebyggelse med følsomt bruksområde, mens gul sone er en vurderingssone, hvor det bør gjøres vurderinger ved planlagt bebyggelse med følsomt

Bebyggelsen

Planforslaget regulerer næringsbygg mot Omkjøringsvegen. Mulig virksomhet er kontor, offentlig eller privat tjenesteyting som for eksempel legekontor, treningssenter eller bevertning. Planen tillater også forretning, men det er ikke planer om noen spesifikke typer forretning.

Byggets høydeprofil skal brytes opp. Det sikres ved at det er lagt inn tre områder med høydebestemmelser med maks kotehøyder på henholdsvis c+140, c+136 og c+144.

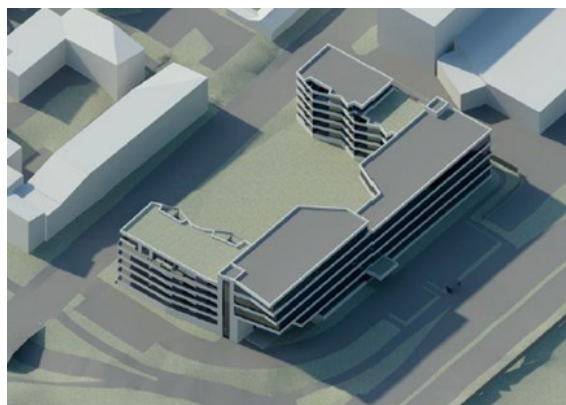
Planforslaget åpner også for boliger i to leilighetsbygg, hver på inntil fem etasjer, differensiert med henholdsvis maks. høyde c+138 og c+141.



Oppriss fra sør-øst mot Vegamot



Fugleperspektiv fra sør



Fugleperspektiv fra nord

Byggegrenser

Planlagt bebyggelse plasseres minimum 27 meter fra midtlinjen i nærmeste (ytre) kjørfelt i Omkjøringsvegen.

Byggegrense mot Vegamot er satt til 10 meter fra senterlinje. Den følger dermed eksisterende bebyggelse sørover langs Vegamot.

I planens nordvestre hjørne krager bygningsdeler ut over byggegrense.

Atkomst

Kjøreadkomst blir fra Vegamot. Det legges opp til adkomst nordøst for bebyggelsen, slik at det blir mulig å kjøre fram til næringsbygget. Innkjøring til parkeringskjeller legges ved det nordvestlige hjørnet av bebyggelsen.

Fortau

Eksisterende fortau i Vegamot, langs planområdet, foreslås utvidet til 3 meter bredde.

Uterom

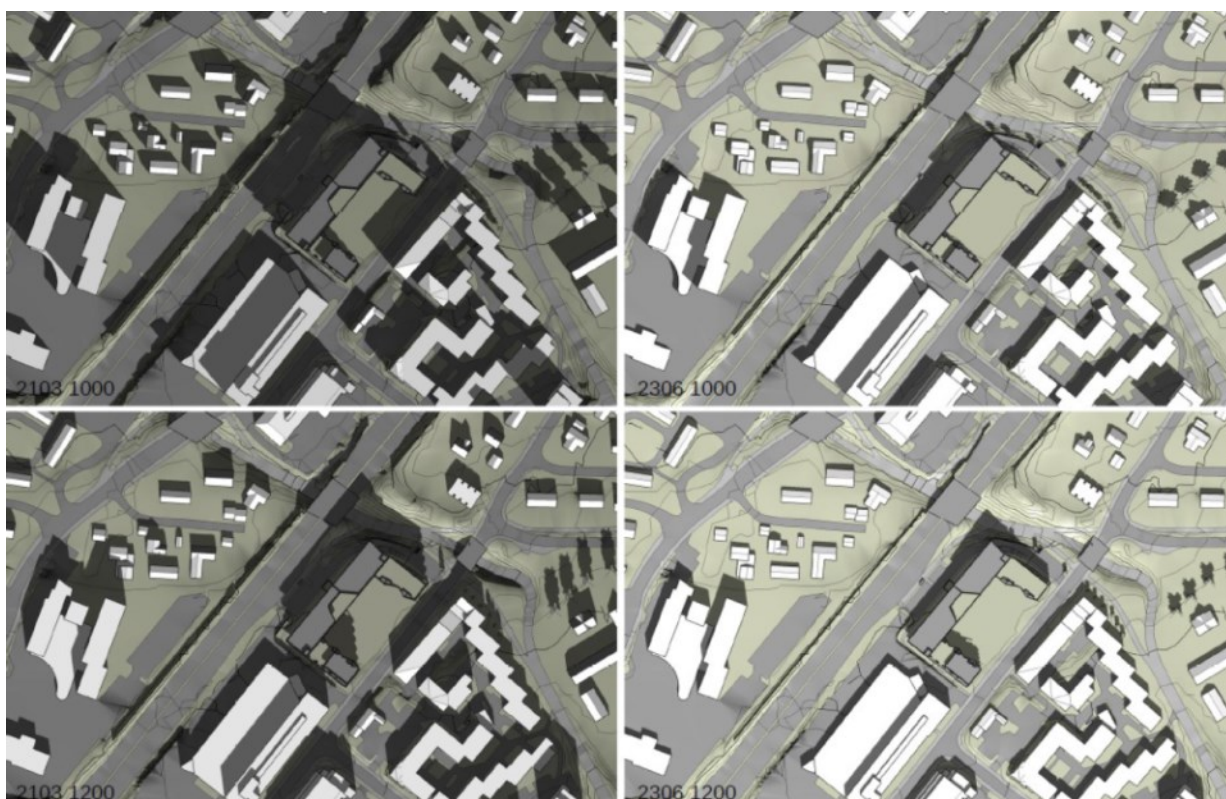
Planområdet ligger i midtre sone for uterom, det vil si at kravet er minimum 50 m² uterom/100 m² BRA boligformål. Kravet til uterom for denne planen = 1858 m², hvorav minst halvparten av dette skal være felles uterom på terrengnivå. Det legges opp til 1300 m² uterom med tilfredsstillende støynivå i gårdsrommet (totalt er det 1860 m² uterom i gårdsrom), 420 m² felles uterom på takterrasse og 420 m² på balkonger. Krav til uterom blir således oppfylt med ca. 51 m² uterom pr. boenhet. Pr. 100 m² bolig BRA er det 65 m² uterom.

Sol og skygge

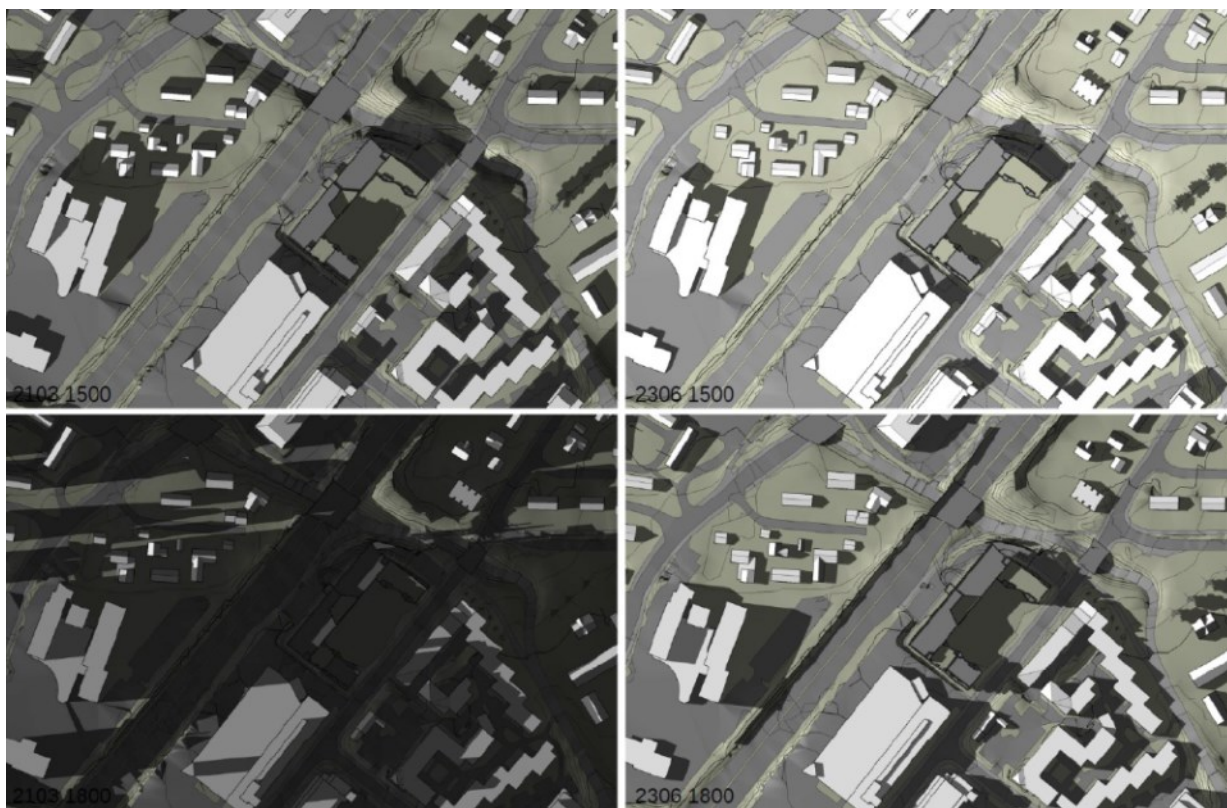
Prosjektet har gode solforhold i gårdsrommet på morgen 21.mars, der store deler av gårdsrommet er solbelyst. Klokket 15.00 er gårdsrommet solbelyst i nordligste 1/3 delen. Solbelyst areal begrenses av omliggende bebyggelse som kaster skygger inn i gårdsrommet. Plassering av næringsbygg som skjermende buffer mot E6 er helt sentralt for å sikre uterom for uheldig miljøpåvirkning som støy og støv.

På sommeren 23. juni har gårdsrommet svært gode solforhold klokka 12.00. Klokket 18.00 er gårdsrommet solopplyst på en liten del. Dette skyldes skyggen fra næringsbygget.

I tillegg til uteopphold i gårdsrommet kommer en takterrasse på 155 m² med svært gode solforhold. Dette arealet er medregnet i arealregnskapet for uteopphold. Utover dette er det også en potensiell takterrasse på 380 m² på boligbygget i nordøst, som også vil ha svært gode solforhold.



Sol - skyggeforhold 21.3. og 23.6 kl. 1000 og 1200



Sol - og skyggeforhold 21.3.og 23.6 kl. 1500 og 1800

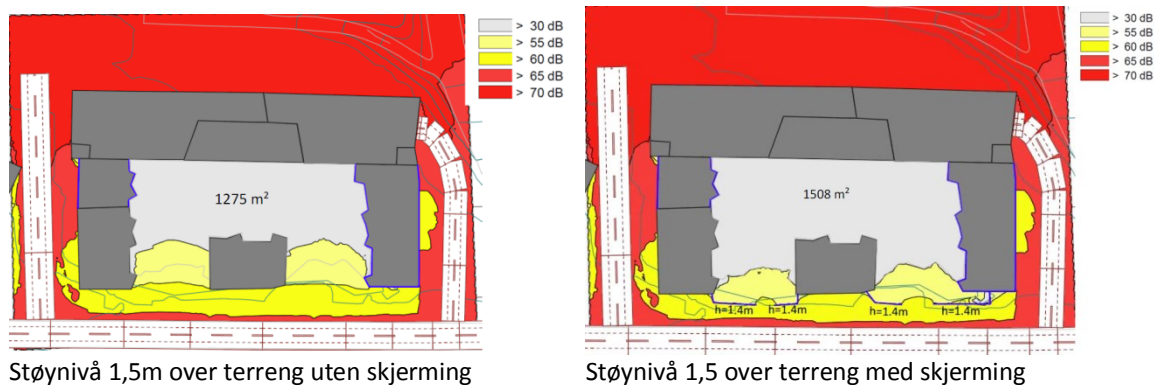
Støyforhold og skjerming

Beregningene viser at den planlagte bebyggelsen vil bli utsatt for høye støynivåer. Noen av fasadene på boligbebyggelsen ligger i rød støysone, men med støynivå under 70 dB. Dette er et område hvor det kan vurderes boliger i rød støysone.

Det gjennomføres to tiltak for at hver boenhet skal få tilgang til stille side:

- For boligene nærmest Vegamot i den nordlige bygningen bygges en 0,4 m bred skjerm langs balkongene fra balkongenes skjermdelel. Dette gjelder boligene i alle etasjer.
- Ved bolig i femte etasje i sørlige bygning bygges en 1,4 m bred skjerm langs ytterkant av balkong fra balkongenes skjermdelel.

Det er ikke nødvendig med skjerming av uteareal på bakkeplan for å tilfredsstille krav til støy for uterom. Dersom man vil ha tilfredsstillende støyforhold på mer av uterommet på bakkeplan enn det det er krav til, så er det nødvendig med støyskjerming. Skjermer på 1,4 meter vil være tilstrekkelig.



Bygget i midten er fjernet etter at illustrasjonen ble laget, men det har ikke betydning for

støyvurderinga.

I et lokalsenter som dette er det ikke ønskelig med sammenhengende støyskjermer langs lokalgatene. En bestemmelse sikrer at det ikke kan godkjennes sammenhengende støyskjerm langs vegen. Ved å bruke enkle byggetiltak og lokale skjermer kan man allikevel få en støyskjermingseffekt.

Fasadeberegningene viser at boligene må være gjennomgående og ha soveromsvindu mot stille side for å få tilfredsstillende støynivå.

Luftkvalitet

Det er hovedsakelig ved bygningsfasadene i nordvest, og ved deler av fasadene i sørvest og sørøst, det er gul sone for konsentrasjoner av PM₁₀ (svevestøv).

Det er i hovedsak kontorbygget som berøres. Kun en begrenset andel av de planlagte boligbyggene omfattes av gul sone. Kvalitativt uteoppholdsareal, som er inkludert i uteromsregnskapet, omfattes ikke av gul sone.



Luftsonekart

Som avbøtende tiltak mot svevestøv må luftinntak og soverom legges på fasadene som vender bort fra de mest trafikkerte vegene, inn mot det indre gårdsrommet eller på fasadene i nordøst. Ved fasadene som vender ut mot E6 og Vegamot kan det monteres vinduer som ikke kan åpnes, og eventuelle balkonger kan ha tett rekkverk eller glass. Det bør etableres vegetasjonsbeplantning langs uteoppholdsareal for å skjerme for spredning ut fra de nærliggende vegene. Tiltak for å redusere luftforurensning på reguleringsplannivå er imidlertid begrenset.

Parkering

Planområdet ligger innenfor midtre sone for parkering. Parkeringskravet her er minimum 29 og maksimum 87 p-plasser for næringsbebyggelsen og minimum 41 p-plasser for boligbebyggelsen.

All parkering for boligene legges i parkeringskjeller, med unntak av HC-plasser og sykkelparkering som legges på bakken. Parkering for næringsbebyggelsen tenkes delvis lagt i kjeller og delvis på bakken. Det er tenkt totalt 100 p-plasser i parkeringskjelleren.

Grønnstruktur

Eksisterende skråning ned mot gang- og sykkelveg beholdes, og styrkes ved at avslutninga av skråninga mot byggeområdet sikres som grønnstruktur i planen.

Kriminalitetsforebyggende tiltak

Struktur og åpenhet i bebyggelsen vil kunne gi stor grad av sosial kontroll og kan virke begrensende på uønsket aktivitet.

Energiforsyning

Eksisterende trafostasjon innenfor planområdet flyttes. Ny trafo er regulert på plankart.

Vann og avløp

VA- plan ligger i det innsendte planmaterialet. Boligene skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsnett i Vegamot. Næringsdelen skal tilknyttes eksisterende ledninger i gang- og sykkelvegen nord for planområdet. Overvannshåndtering skal være med fordrøyning. Kapasiteten på avløpsnettet er god. Ny brannkum for boligbebyggelsen skal etableres på østsiden av Vegamot. Ny brannkum for næringsbygget skal etableres mot Omkjøringsvegen for å dekke kravet om 50 m avstand.

Renovasjon

Det legges opp til mobilt avfallssug med nedgravde containere for boligdelen. Samlet tiltak krever to nedgravde containere for papir.

Næringsdelen krever to containere for henholdsvis papir og restavfall. Pappresse skal plasseres i kjeller, og papp kjøres ut på tralle.

Virkninger av planforslaget

Støy

Støyberegningene viser at boliger vil utsettes for høye støynivåer, men god støyplanlegging har gitt tilfredsstillende støyforhold. Beregningene viser at det ikke er behov for støyskjerming for å oppnå nok uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdier i T-1442. Fasadeberegningene viser at boligene må være gjennomgående og ha soveromsvindu mot stille side med balkong for å kunne ligge innenfor grenseverdien på 55 dB. Reguleringsbestemmelsene sikrer tilfredsstillende støynivå for boligene.

Luftkvalitet

Det er ikke optimale støvforhold i området. Omkjøringsvegen forbi planområdet var i rød sone for svevestøv i 2011/-12. I 2013 var imidlertid dette forbedret til gul sone, på grunn av rutiner for renhold og støvdemping.

T-1520 (retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging) sier blant annet at i områder definert som sentrumsområder og rundt kollektivknutepunkt, som her, vil det på kort sikt kunne oppstå målkonflikter mellom T-1520 og retningslinje om samordnet bolig-, areal- og transportpolitikk. I slike tilfeller skal hensynet til den rikspolitiske retningslinjen gå foran anbefalingene i T-1520.

I et langsiktig perspektiv er fortetting i slike områder positivt da det bidrar til å redusere bilavhengigheten og dermed luftforurensningen. På de høyereliggende delene av E6, herunder Moholt, er det særlig mye vind og følgelig god spredning/fortynning. Næringsbebyggelsen vil virke

skjermende for boligbebyggelsen.

Anleggsfasen

I anleggsfasen vil det erfaringsmessig oppstå både støy- og støvplager ved transport av byggematerialer og eventuell transport av masser m.m. Reguleringsbestemmelsene sikrer at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge – og anleggsfasen følger søknad om igangsetting.

Grunnforhold

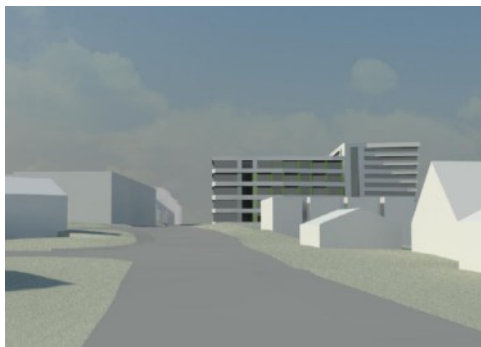
Området ligger under marin grense, men ifølge skrednett.no ligger ikke området innenfor kjent kvikkleiresone. Trondheim kommunes oversikt over grunnboringer i nærheten tilsier at området har gode grunnforhold. Det er krav i bestemmelsene til geoteknisk prosjektering.

Vurdering av naturmangfold

Planområdet er bebygd og har lite vegetasjon. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede/nær truede naturtyper, truede eller nær truede rødlistearter, inngrepsfrie områder eller verdifulle kulturlandskap innenfor planområdet.

Landskapsvirkninger

Planforslaget har ikke vesentlig negative landskapsvirkninger, da høyder og fasadelinjer i eksisterende, omkringliggende bebyggelse videreføres. Planforslaget vurderes å gi bedre lesbarhet av landskaps- og bybildet ved at skillet mellom lokalsentersområdet og villabebyggelsen forsterkes.



Gateløp fra nord mot sør. Eksisterende situasjon og en enkel prinsippillustrasjon av framtidig situasjon.



Fjernvirkning før

Fjernvirkning etter



Gateløp mot nord som viser eksisterende og mulig framtidig situasjon.

Barn og unges interesser

Gårdsrommet skal ha variasjon i dekke med både harde og myke flater (gress), en mindre lekeplass og ballplass, benker og sittegrupper, som legger til rette for sambruk mellom barn og voksne. Trygg skolevei er sikret gjennom eksisterende fortau og gang- og sykkelvegnett.

Kulturminner

Det sikres i bestemmelsene at det gamle huset til Strinda Samvirkelag, som har verneklasse C, fotodokumenteres før rivning.

Trafikksikkerhet

Boligbebyggelsen vender mot Vegamot, der et næringsbygg danner skjermende buffer mot Omkjøringsvegen. Området har utbygd nett av fortau og gang- og sykkelveger for myke trafikanter. Det foreslås å utvide fortaubredden langs boligbebyggelsen til 3 meter.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det totalt sett er liten fare for uønskede hendelser innenfor planområdet eller som følge av tiltaket. Temaene geoteknikk, kulturminner, støy og støv, samt anleggsgjennomføring er ivarettatt i planbeskrivelse, plankart og bestemmelser, og følges opp i prosjekt- og gjennomføringsfasen.

Folkehelse

Prosjektet har i et helse- og miljøperspektiv en rekke positive element, ved at det legger til rette for:

- God tilgjengelighet til kollektivtransport, gang- og sykkelveg
- God tilgjengelighet til nærrekreasjonsareal
- God tilgjengelighet til offentlig og privat service
- Levende lokalsenter med blandet arealbruk
- Fortetting og utnyttelsesgrad iht. lokalsenterkarakter

Totalt sett vurderes den samlede helsekonsekvensen som akseptabel mht. boligbebyggelse innenfor planområdet. Dette handler også om hvilket tidsperspektiv man velger. I områder definert som sentrumsområder og rundt kollektivknutepunkt, som er tilfelle for Vegamot, vil det på kort sikt kunne oppstå målkonflikter mellom retningslinjer knyttet til støy- og luftforhold og retningslinjer om samordnet bolig-, areal- og transportpolitikk. I et langsiktig perspektiv er imidlertid fortetting i slike områder positivt med hensyn til støyforhold og luftkvalitet, da det bidrar til å redusere bilavhengigheten.

Selv om enkeltprosjekt som Vegamot til en viss grad kan kompensere for utfordringer i miljøforhold, er det først og fremst på overordnet nivå at rammene for de mest effektive tiltakene settes. Således bør også helsekonsekvenser i prosjekt som Vegamot sees i sammenheng med den

mer overordnede areal- og transportpolitikken.

Planlagt gjennomføring

Byggeprosessen tenkes igangsatt så fort reguleringsplanen er vedtatt. Boligene kan ikke bygges uten at næringsbebyggelsen bygges samtidig. Uten næringsbebyggelsen får ikke boligene tilfredsstillende støyforhold.

Innspill til planforslaget

Planprosessen

Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen den 21.1.2015. Planarbeidet ble annonsert elektronisk på Selberg Arkitekters hjemmeside. Berørte parter, naboer og sektormyndigheter ble varslet ved brev og e-post.

Det kom innspill om gode lekeområder, trygg skoleveg, parkering, høy utnyttelse i samsvar med krav i KPA, miljøteknisk undersøkelse, støy, folkehelse, ROS-analyse og universell utforming. Innspillene ble i hovedsak forsøkt tatt til følge.

Merknader etter offentlig ettersyn

Ved offentlig ettersyn 15.7.-28.8.2016 kom det inn merknader fra Vegvesenet og fra Fylkesmannen.

Planprosessen har vært omfattende, grundig og lang for å løse saken.

Vilkår om egengodkjenning fra Statens vegvesen gjaldt at byggegrensen mot E6 skulle overholdes pga at Superbuss (Metrobussen) krevde areal til holdeplass og gangveier, plass til ekspressykkelveg og at innkjøring til p-kjeller måtte flyttes. Disse forholdene er løst og avklart, og vilkåret om egengodkjenning anses i brev av 15.1.2018 som oppfylt.

Fylkesmannen hadde vilkår om egengodkjenning som krevde at de helsemessige forholdene skulle sikres og avklares gjennom en helsefaglig vurdering. Det måtte også utføres en utredning om luftkvaliteten, og en ny støyutredning skulle utarbeides der en bl.a. skulle ta hensyn til fremskrivning av gjennomgangstrafikk og nyttetraffic. Arbeidet med klarlegging av støy- og støvforhold er utført og foreligger i hver sin rapport hvor de nødvendige tiltak er beskrevet.

En vesentlig endring av prosjektets løsning, etter offentlig ettersyn, har gitt bedre rammer for gode oppholdsrom, og dermed bedring av den totale helsemessige situasjonen. Bygningsdelen som lå midt i det indre arealet mot Vegamot, er tatt ut. Det har gitt et stort sammenhengende areal som kan møbleres og tilrettelegges for mange ulike aktiviteter.

Sol- og skyggeforhold på de kritiske datoene og tidspunkter; 21.3. og 23.6. kl. 1500 og 1800, viser at det mangler noe på å oppfylle de ønskede målene. Spesielt ved 23.6. kl. 1800 har utearealet på bakken lite sol. Utearealene på bakken har gode solforhold fram til kl. 1500 gjennom mesteparten av året. Dette er vurdert opp mot gode forbindelser til nærliggende rekreasjonstilbud.

Fylkesmannen har funnet endringene/ bearbeidingen av prosjektet som tilfredsstillende, og har i brev av 23.4.2018 ansett vilkårene om egengodkjenning for oppfylt.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og

bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.