

Arkiv: FA-L12, TI-&21
JournalpostID: 23/8500
Saksbehandler: Gunn Elin Rudi
Dato: 10.02.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
27/2023	Utvalg for Samfunnsutvikling	15.02.2023

Endring av reguleringsplan for Campus Gjøvik - forenklet prosess - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 vedtar Gjøvik kommune forslag til endret reguleringsplan for Campus Gjøvik i samsvar med vedlagt planforslag med de endringene som kommer fram i saksframleggets kapittel 6.

Vedlegg i saken:

12.02.2023 Høringsforslag planbeskrivelse Campus Gjøvik
12.02.2023 Høringsforslag Planbestemmelser med rødmarkerte endringer 18_1_2023
12.02.2023 Høringsforslag plankart Utsnitt Campus Gjøvik
12.02.2023 Illstrasjoner, fasader, snitt og plantegninger
12.02.2023 Sol-skyggestudier
12.02.2023 Strålingsone
12.02.2023 Utomhusplan
12.02.2023 Situasjonsplan Beregning utomhusareal
12.02.2023 Situasjonsplan med tilhørende snitt_justert veitrasee
12.02.2023 Riggplan
12.02.2023 Brannkonsept - Bygg X og Y
12.02.2023 Situasjonsplan Brann
12.02.2023 Godkjent plassering Horisont
12.02.2023 Høringsuttalelser
12.02.2023 Påstand om mulig saksbehandlingsfeil ved endring av reguleringsplan for Campus Gjøvik

Utvalg for Samfunnsutvikling 15.02.2023:

Behandling:

Arealplanlegger Gunn Elin Rudi orienterte fra saken.
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

SAM- 27/2023 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 vedtar Gjøvik kommune forslag til endret reguleringsplan for Campus Gjøvik i samsvar med vedlagt planforslag med de endringene som kommer fram i saksframleggets kapittel 6.

1. Fakta

1.1 Bakgrunn for saken

Gjeldende reguleringsplan for Campus Gjøvik ble vedtatt høsten 2018. Sweco Norge AS har på vegne av Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (Sit) fremmet forslag om å endre planen. Forslaget behandles som en endring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Endringsforslaget har vært forelagt grunneiere, naboer og berørte myndigheter i perioden 23. januar til 9. februar 2023. Innkomne merknader skal behandles og planendringen kan vedtas.

1.2 Det innsendte forslaget

Forslaget til endret reguleringsplan omhandler i hovedsak delområdene BB/P1 og søndre del av delområde BB2 i gjeldende reguleringsplan. BB/P1 er del av eiendommen 66/27 der Gjøvik kommune er grunneier, mens del av BB2 er eiendommen 66/166 som Sit eier. Sit har leieavtale med Gjøvik kommune om parkering på 66/27 og opsjon på kjøp av arealet.

Endringsforslaget blir sydd inn i gjeldende reguleringsplan etter vedtak. De enkelte endringsforslagene er beskrevet i saksframleggets kap. 2. Utsnitt av gjeldende plan og endret plan er vist nedenfor.



Figur 1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan til venstre og ny plan til høyre.

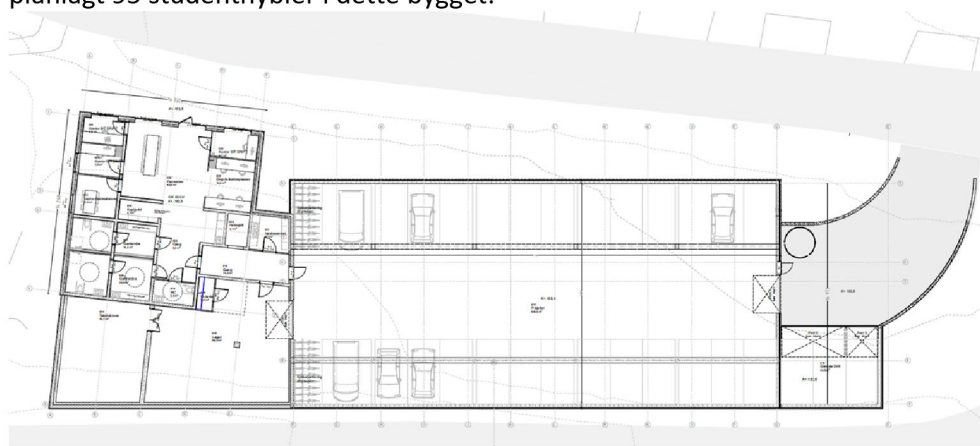
Nye studentboliger m/parkeringsanlegg og driftssentral er tegnet av Sanden + Hodnekvam Arkitekter. Byggene skal oppføres i tre.



Figur 2. Illustrasjon av nye bygg sett fra nord og øst.

Nytt bygg innenfor BB/P1, er i nordre del foreslått i seks etasjer over Sit sin nye driftssentral. Søndre del av bygget er i tre etasjer i tillegg til underetasje med plass til 29 parkeringsplasser. Totalt er det

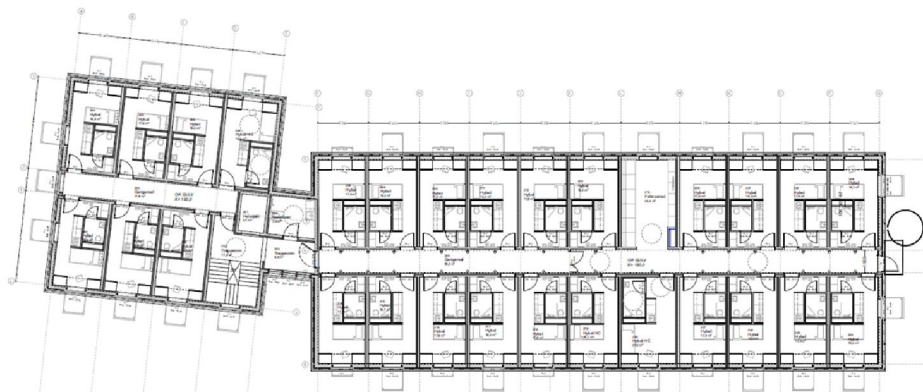
planlagt 95 studenthybler i dette bygget.



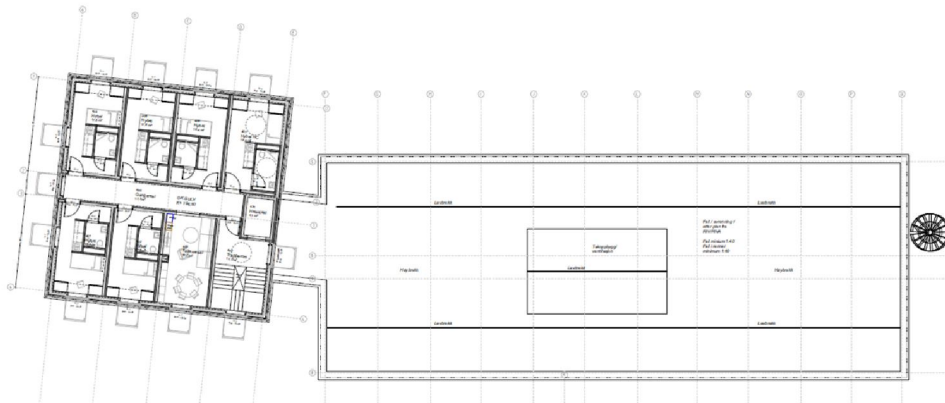
Figur 3. Plantering underetasje med driftssentral og parkeringsplasser - Nytt bygg innenfor BB/P1
I første etasje er det hovedinngang for studenthyblene fra vest. Fellesarealer for alle studentene er i nordre del, mens det er 21 studenthybler med fellesareal for etasjens studenter i søndre del. For søndre del repeteres denne løsningen for andre og tredje etasje, mens nordre del har sju studenthybler i andre og tredje etasje.



Figur 4. Plantering 1. etasje med fellesarealer og studenthybler – Nytt bygg innenfor BB/P1

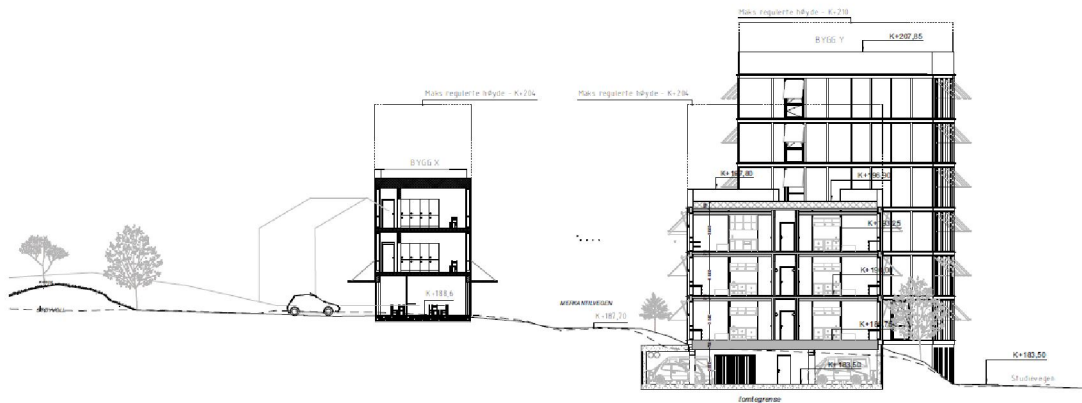


Figur 5. Plantering 2. og 3. etasje med studenthybler - Nytt bygg innenfor BB/P1
For fjerde til sjette etasje er det seks studenthybler pr. etasje med eget fellesareal på hvert av disse etasjene.



Figur 6. Plantegning 4. - 6. etasje med studenthybler - Nytt bygg innenfor BB/P1

Nytt bygg innenfor BB3 er foreslått med tre etasjer. Fellesarealer og fire studenthybler er vist i første etasje, mens det er vist åtte hybler på både andre og tredje etasje. Totalt er det planlagt 20 studenthybler i dette bygget.



Figur 7. Snitt BB3 og BB/P1 sett fra sør.

2. De enkelte endringsforslagene i reguleringsplanen

2.1 BB/P1

Delområde BB/P1 ligger på eiendommen 66/27 mellom Studievegen og Merkantilvegen. Gjeldende reguleringsplan fastsetter formålet her til boligbebyggelse – blokkbebyggelse/parkeringshus med en maksimal byggehøyde opp til kote 204 (seks etasjer). Høyden på bygg innenfor BB/P1 er foreslått økt til kotehøyde 208 m.o.h for 40 % av bebyggelsen, mens 60 % av bebyggelsen reduseres med seks meter (kote 198 m.o.h.). Dette tilsvarer som nevnt over, seks etasjer med studenthybler på den høyeste delen av bygget og tre etasjer på den laveste delen, i tillegg til underetasje i hele bygget.

Underetasjen har 29 parkeringsplasser og ny driftssentral for Sit. Driftssentralen ligger i dag innenfor BK1 lenger nord på Campus. Det er derfor foreslått å endre formålet innenfor BB/P1 til Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse/Parkeringshus/Offentlig og privat tjenesteyting som støtter opp under utdanningsvirksomheten. Tjenesteytingen er begrenset til driftssentralen for privat/offentlig tjenesteyting.

Formålsgrensa for BB/P1 er foreslått flyttet ca. 10m nordvestover og inn på eiendommen 66/172 innenfor gjeldende plans BK1. 66/172 er eid av Sit.

2.2 BB3/BB2 - Blokkbebyggelse

I gjeldende reguleringsplan er høydene for bygg innenfor BB2 satt til en maks kote 215 m.o.h for inntil 40% av bebyggelsen (tilsvarende ni etasjer). 60 % av bebyggelsen kan gå opp til kotehøyde 209 (tilsvarende sju etasjer). Det er foreslått et eget delområde på eiendommen 66/166 som ligger lengst sørøst i gjeldende plans BB2. Delområdet er i forslaget benevnt BB3, og høydene er foreslått til maks kotehøyde 200 m.o.h (tilsvarende tre etasjer). Mindre tekniske konstruksjoner på inntil 1,5 meter er tillatt over denne høyden. Lavere høyder her er gunstig for solforholdene både på BB/P1,

eksisterende studenthyblene i BK1 og for gjenværende del av BB2.

2.3 Merkantilvegen

Merkantilvegen hadde en regulert totalbredde på 4,5 meter i plankartet i gjeldende plan, mens bestemmelsene fastsatte en bredde på 4m + sidearealer. Veggen er nå lagt inn med standardbredde 4 meter + sideareal 1,5 meter på hver side, totalt 7 meter, i samsvar med bestemmelsene i gjeldende plan. Breddene påvirker kommunale og Sit sine eiendommer fra Studievegen i sør og inn til vendehammeren helt nord i Merkantilvegen.

2.4 Byggegrenser

Byggegrenser langs vegene på BB/P1, BB2 og BB3 er foreslått lagt 3 meter fra formålsgrensa mot Merkantilvegen. I gjeldende plan ligger byggegrensa 4 meter fra denne formålsgrensa. For BB/P1 er det foreslått bestemmelser som sikrer at bygningsdeler under terreng er tillatt å bygge inntil formålsgrensene. Dette gjelder p-kjellerdelen mot Merkantilvegen.

2.5 Parkeringsareal P5

Det er planlagt ny parkeringsplass, P5, på eiendommen 66/166 sørvest for BB3. Disse skal være felles for delområdene BK1, BB1, BB3 og BB/P1. Parkeringsregnskap viser at det ikke vil være krav om å bygge denne p-plassen i forbindelse med bygging av studentboliger og driftssentral i BB/P1.

2.6 Parkeringsregnskap

Behov for parkeringsplasser i Sit sine eksisterende bygg/nye prosjekter er listet opp nedenfor. Kravet i gjeldende reguleringsplan (§ 4-8.2) er 0,1 p-plass pr. studentbolig.

BB1 + BK1: 214 senger – krav om 21,5 p-plasser
BB/P1: 95 senger – krav om 9,5 p-plasser
BB/P1: 153m² kontorareal – krav om 2 p-plasser
BB3: 20 senger – krav om 2 p-plasser
Totalt behov for 35 plasser

Parkeringsbehovet for utbygging av BB/P1 og eksisterende studenthybler i BB1/BK1 (totalt 33 stk.) dekkes med 4 eksisterende HC-plasser innenfor BB1 og 29 plasser i p-kjeller BB/P1. I tillegg kan det etableres 5 plasser ved eksisterende driftssentral. P5 har skissert fjorten plasser som kan etableres i forbindelse med utbygging av BB3 eller ved behov for økt parkeringskapasitet.

2.7 Midlertidig vegforbindelse

Innenfor delområde BB/P1 er det lagt inn midlertidig vegforbindelse mellom Studievegen og Merkantilvegen som skal fungere i anleggsfasen når søndre del av Merkantilvegen må stenges. Dette blir en gangakse i permanent situasjon.

2.8 Planbestemmelser

Forslag til endringer i planbestemmelsene framgår med rød tekst i vedlagte forslag til nye reguleringsplanbestemmelser.

3. Innkomne merknader

3.1 Merknad fra Innlandet fylkeskommune, datert 8. februar 2023

Fylkeskommunen kan ikke se at det er noen regionale eller nasjonale plan-, samferdsel- og kulturarv hensyn som blir vesentlig berørt av endringen, og de har derfor ingen vesentlige merknader til endringsforslagene.

Kommunedirektørens kommentarer

Ingen.

3.2 Merknad fra Statsforvalteren i Innlandet, datert 9. februar 2023

Statsforvalteren anser endringsforslaget for lokale forhold som kommunen best ivaretar.

Kommunedirektørens kommentarer

Ingen.

3.3 Merknad fra Elvia AS, datert 9. februar 2023

Elvia viser til at planbeskrivelsen inneholder opplysninger om at det er inngått avtale med dem om tillatelse til å benytte privat veg som adkomst til eiendommen 66/166. De vil gi merknad til endringsforslaget når de har oversikt over avtaleverket, og tar forbehold om at dette punktet er avklart tilstrekkelig og med vilkår de kan akseptere. Dette fordi vegen er viktig for adkomst til trafostasjonen, og for Elvias beredskap.

Kommunedirektørens kommentarer

Planen legger til rette for adkomst til 66/166 via Merkantilvegen i vest inn på parkering P5. For at selve parkeringsarealet ikke skal berøre Elvias eiendom, er det fornuftig å sette av arealet mellom Merkantilvegen og parkeringsarealet inne på 66/166 som annen veggrunn f_AVG. Siden det er uklart om det kommer i stand avtale mellom SiT og Elvia, er det fornuftig å legge inn avkjørselspil fra Merkantilvegen i øst slik det er i gjeldende plan. På den måten kommer man til både BB3 og P5 via BB3, selv om det ikke blir inngått avtale om å bruke Elvias veg.

3.4 Merknad fra Jon Jensen/Kako Invest AS, datert 9. februar 2023

Jon Jensen eier eiendommen 66/220 (Merkantilvegen 12), mens Kako Bygg Management AS eier eiendommene 66/10 (Merkantilvegen 14) og 66/11 (Merkantilvegen 10), alle eiendommer innenfor delområde BB2. Høringsuttalelsen blir i det videre benevnt med Jon Jensen som avsender. Merknaden har i seg kart og 3D-illustrasjoner, samt uttalelse til plansaken tilbake i 2018. Sistnevnte uttalelse ble behandlet i forbindelse med sluttbehandlingen av plansaken den gang, og behandles ikke på nytt her. Jensen har også spilt inn mulig saksbehandlingsfeil på grunn av manglende oppstartsvarsel.

- Samarbeid om planendring

Jensen finner det merkelig at SiT ikke har kontaktet han ved oppstart og at ikke Gjøvik kommune har varslet om planendringen. Dette for at SiT og Jensen kunne jobbet sammen om en planendring. Han forutsetter av den grunn at merknadene han kommer med blir med i endringsforslaget som behandles nå.

- Høyder innenfor BB2

BB2 er godkjent med sju og ni etasjer. Jensen påpeker at byggekostnadene endrer seg hvis man bygger over fire, åtte og seksten etasjer (innslagspunkt for hhv heis, brann og vindkonstruksjon). Med det er etasje ni kostbar og helst ønsker han femten etasjer selv om ti til fjorten også hjelper på fordeling av byggekostnaden. Jensen kommenterer at utbyggingen innenfor hans eiendommer i BB2 ble utsatt fordi det bare kunne bygges ni etasjer der.

Jensen påpeker at SiT kan øke med to etasjer innenfor BB/P1 og forutsetter at høydene innenfor BB2 kan økes fra sju til ni, og fra ni til elleve. Dette fordi det er dyrt å bygge ni, jf. over. Alternativt gå ned til åtte etasjer på 60% av det bebygde arealet (to blokker) og opp til tolv etasjer på de resterende 40% (én blokk). Det vises til at kontorbygget i sør og blokkene innenfor BB2 gir en fin høyde og signalbygg i området.

Det blir spilt inn at boligene i Merkantilvegen vil være kortidsboliger for studenter, med gode solforhold (i motsetning til Røverdalen), godt utemiljø, godt studiemiljø og en trafostasjon med luft rundt. Det planlegges for funksjoner som f.eks. psykolog, lege, cafe, kino, lesesaler, grupperom, spillrom inn i de nye byggene. Til utviklingen av prosjektet vil det bli hentet inn tverrfaglig

kompetanse slik som planfaget, arkitekter, landskapsarkitekter, interiørarkitekter, ingeniør bygg, ingeniør el, ingeniør, VVS, markedsøkonomer, økonomer og banker.

- Øvrig innenfor BB2

Jensen informerer om at han har gitt bud på eiendommen 66/166 tilhørende SiT (benevnt BB3 og P5 i planendringsforslaget) uten å ha fått respons fra dem.

Innenfor BB2 ønsker Jensen

- Parkering i 4-meters-grensen mot 66/8. Det er sendt henvendelse til Elvia om felles innkjøring via parkeringsplassen som ligger på Elvia sin eiendom. Denne plassen blir leid av Gjøvik kommune i dag. Ved overskudd av p-plasser kan disse leies ut til andre.
- at BB2 i tillegg til avsatt formål får formål offentlig/privat tjenesteyting, det vil si samme formål på BB2 som for BB/P1.
- 3m byggegrense for BB2 fra formålsgrense annen veggrunn.
- at maks %-BYA økes for BB2 og at %-BYA for parkeringsareal på delområdet økes fra 5% til 25%.
- å utrede parkering for BB2 inne på P2 (øst for Studievegen).

Kommunedirektørens kommentarer

Hvorvidt SiT ikke kontakter Jensen om sine endringsplaner er et forhold dem imellom i den innledende planfasen. SiT har sendt inn et privat planendringsforslag, og Gjøvik kommune forholder seg til den som er forslagsstiller. Prosess og involvering av andre grunneiere innenfor campusplanen, myndigheter og andre interesser, styres formelt av plan- og bygningslovens regler (pbl § 12-14) om planendring etter forenklet prosess. Det er ikke krav til varsel om planoppstart, men en såkalt foreleggning før det blir fattet vedtak i saken. Dette er gjort i denne saken.

Kommunedirektøren presiserer at nytt bygg innenfor BB/P1 øker høyden med fire meter på 40% av bebyggelsen, men høyden blir samtidig redusert med seks meter for de øvrige 60%. Høyden innenfor BB3 er tatt ned fra 215/209 til 200 m.o.h. Å ha lavt bygg i vest (BB3) er gunstig for omgivelsene og det nye bygget innenfor BB/P1. Dette er også gunstig for gjenværende del av BB2 og for eksisterende boliger innenfor BK1.

Jensens forslag er å øke høydene fra dagens regulerte nivå på alle blokkene. Når det kommer til høyder og endringer i disse, grad av utnyttning og evt. formålendringer innenfor BB2, er det vurderinger som må gjøres gjennom en egen planprosess der endringsforslagets konsekvenser blir vist og er løst. Det være seg kvaliteten på byggene i seg selv, virkningene av byggene for omgivelsene, endelige løsninger for parkering med evt. privatrettslig avtaleverk knyttet til dette, uteoppholdsarealer mm. Hvorvidt dette er en prosess som kan behandles som endring etter forenklet prosess eller ordinær prosess, må som nevnt avgjøres som del av en egen planprosess.

Parkeringsarealet P2 er eid av Gjøvik kommune. Dette er delvis bygd med p-hus og har delvis overflateparkering. Gjeldende reguleringsplan fastsetter at P2 skal benyttes som felles parkeringsanlegg for studenter, ansatte og besøkende til Campus, og at deler av det kan brukes til sykkelparkering. Det er tillatt å oppføre parkeringshus over/under bakken, og maks byggehøyde på øverste plan er kote 189 m.o.h. Det betyr at det er mulig å bygge ett parkeringsdekke til på eksisterende p-hus her. Det er ikke tillatt med takoverbygg over øverste plan. Det betyr at reguleringsplanen allerede åpner for ytterligere parkeringsplasser i P2 enn de som er etablert der pr. d.d. Dersom Jensen ønsker å se på muligheten for å løse parkeringsbehovet for studentboliger som etableres i BB2 innenfor P2, må dette eventuelt komme i stand som følge av avtaleforhandlinger.

Byggegrensa for BB2 og BB3 er for begge delområder foreslått til 3m fra formålsgrense annen veggrunn.

4. Egenvurderinger

4.1 Nye studenthybler

Det er svært kjærkomment for studentene, SiT og universitetsbyen Gjøvik at det nå blir realisert flere studenthybler på Campus. Arealene er tidligere avklart brukt til bl.a. studenthybler. At man får innlemmet ny driftssentral i det ene bygget, og relokalisert denne fra dagens plassering, er et godt grep.

4.2 Arkitektur, materialbruk og høyder

Det er positivt at bygg er planlagt med tre i fasader og massivtre i bærende konstruksjoner. Høydene på byggeriet er i hovedsak avklart i gjeldende reguleringsplan. Volumet innenfor BB/P1 er brutt opp med et mellomparti og en høyere del i nord, samtidig som denne delen dreier mot Studievegen. Dette tilpasser seg omgivelsene på en god måte. Øst for Studievegen er det parkeringsarealer (P2) som ikke er sårbare med tanke på lysforhold, mens eksisterende studenthybler i nordvest ikke får forringet solforhold på dag, ettermiddag eller kveld. Det er gjort et godt grep med å legge det laveste bygget i sørvest (BB3), slik at det blir gode solforhold på BB/P1 og at kvalitetene innenfor eksisterende boliger i BK1 opprettholdes.

Det er lagt opp til en pragmatisk arkitektur med veldig rasjonell planløsning. Hyblene er små, men løst bra. Hyblene på endene i bygget får fine lysforhold. Ut i fra snittene får etasjene en god fri høyde på 2,90 m. Dette er i så fall veldig positivt for romopplevelsen, og gjør at hyblene oppleves større enn de er i areal.

Fasadene har et enkelt og funksjonelt uttrykk. Etasjeskillene vil fungere som en form for detaljering, noe som er bra da man unngår opplevelsen av en monoton vegg. Solskjermingen er også vist som en del av detaljeringen i fasaden. Det er viktig at dette løses på en god måte i selve byggeprosjektet slik at det blir integrert i arkitekturen. Vindusåpningene indikerer godt hva som er hybler og hva som er trapp/fellesrom.

Fasadene er i tre, og ulike sorter trepanel gråner ulike ettersom hvilken himmelretning fasaden ligger i. Avrenning kan også skape stygge skjolder.

4.3 Konsekvenser for folkehelsen

Gjøvik kommune er opptatt av at studentene skal trives på Gjøvik, noe ikke alle gjør i dag. Det er derfor viktig å legge til rette for bygg og omgivelser som bidrag til blant annet bedre mental helse. Kommunedirektøren mener det framlagte forslaget har i seg kvaliteter både i form, volum – en menneskelig skala, materialbruk og funksjoner som kan legge rammer for studenttrivsel. Fellesskapsløsninger både for hele bygget og den enkelte etasje, plassering av fellesarealer ved hovedinngang er elementer i dette.

Det er lagt opp til permanent gangvegløsning på nordsiden av bygg i BB/P1 mellom Merkantilvegen og Studievegen. Dette er en snarveg mellom studentboligene og undervisningsinstitusjonene på Campus.

Et positivt element er også at byggeprosjekt innenfor BB3 har tilpasset seg elektromagnetisk felt langs høgspenstlinje. Dette ved å redusere høyden slik at det ikke kommer i konflikt med feltet.

4.4 Miljømessige konsekvenser

Det er en målsetting å få ned klimagassutslippene, og kommunedirektøren er positiv til at det skal føres opp bygg i treverk på Campus.

Campus har etter omleggingen av Berghusvegen/ Teknologivegen fått nye bussruter, god tilgjengelighet både med kollektiv, sykkel og gange – noe som er gode grep for å holde nede behovet for privatbilisme.

4.5 Veger

Byggeriene kommer tett på Merkantilvegen. Byggegrensen her er satt 3m fra annen veggrunn både for BB/P1, BB2 og BB3. For BB/P1 er det åpnet for at bygningsdeler under terreng er tillatt å bygge inntil formålsgrensen. Dette er avklart med Teknisk drift – veg, internt i kommunen. Det er satt rekkefølgebestemmelser som sikrer godkjent teknisk detaljplan i Merkantilvegen fra krysset i sør og forbi BB/P1. På den måten får kommunen kvalitetssikret detaljprosjekteringen av den kommunale vegen. I tillegg mener kommunedirektøren at Merkantilvegen ved BB/P1 må være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest på bygg innenfor BB/P1. Dette må det stilles rekkefølgekrav om.

4.6 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser har vært og er en utfordring på Campus. Endringsforslaget løser parkeringskravene som er satt i reguleringsplanen for både Sit sine eksisterende og nye studenthybler/ driftssentral. Det er bra at parkering er løst i underetasjen til nytt bygg i BB/P1 sammen med noen plasser innenfor delområde BK1 lenger nord. Etablering av plasser innenfor P5, løser parkeringsbehov ved bygging av studenthybler innenfor BB3.

4.7 Økonomiske og administrative konsekvenser

Prosjektet har ikke direkte økonomiske konsekvenser for Gjøvik kommune, men det vil måtte brukes administrative ressurser til å følge opp i prosjekterings- og byggefasen da det er kommunal infrastruktur i området.

4.8 Lovgrunnlag for å endre reguleringsplaner

Etter en lovendring i 2017 ble adgangen til å gjøre endringer i reguleringsplan uten full planbehandling økt i betydelig grad. Endringer etter forenklet prosess kan gjøres «*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.*»

Hva som ligger i at 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*», vurderes konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. Å justere grenser og arealformål er aktuelt. Det må imidlertid tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt.

I dette tilfellet endrer man ikke på hovedstrukturen i planen – den ligger fast. Omrokeringer på høydebestemmelsene er positive for omgivelsene og for nabobebyggelse.

Hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Endringsforslaget påvirker ikke eksisterende eller planlagt grønnstruktur, natur- eller friluftsområde.

Om planendringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig

Kommunedirektøren kan ikke se at endringen vil påvirke gjennomføringen av andre deler av planen, da den ligger fast. Adkomster nordover i Merkantilvegen er sikret i anleggsfasen ved midlertidig vegforbindelse gjennom nordvestre deler av BB/P1.

Oppsummert

Kommunedirektøren er av den klare oppfatning av at endringen tilfredsstillende kravene til forenklet planprosess, jf. vurderingene over. Det er et vesentlig prinsipp at man griper tak i de reelle problemstillingene endringene innebærer. Det vil si at man alltid legger til grunn en prosess som er god nok til å løse de problemstillingene planendringen reiser, noe som en forenklet prosess gjør i denne saken

5. Alternative løsninger

Alternativ løsning er å utsette behandlingen av saken i påvente av at Sit og eiere innenfor BB2 samarbeider om et planforslag. En utsettelse er ikke ønskelig med tanke på framdrift i prosjektet, samtidig som Sit ikke er avhengig av nye løsninger innenfor BB2 for å gå i gang med eget prosjekt.

Alternativt til dette igjen er å avvise planforslaget og opprettholde gjeldende plan. Dette anser kommunedirektøren er uaktuelt da plangrepet oppleves som godt.

6. Konklusjon

Kommunedirektøren mener det framlagte forslaget er svært godt og at endringen kan vedtas. Det er behov for å gjøre noen presiseringer i planmaterialet i forbindelse med vedtaket:

Plankart:

- Arealet mellom Merkantilvegen (f_V6) og eiendommen 66/166 avsettes til annen veggrunn (f_AVG)
- Det markeres avkjørselspil fra Merkantilvegen, o_V3, inn på BB3
- Endringene sys inn i gjeldende reguleringsplankart i etterkant av vedtak

Planbestemmelser:

- Det legges inn ny rekkefølgebestemmelse i § 6-1: Før brukstillatelse/ferdigattest kan gis for bygg innenfor BB/P1, skal Merkantilvegen (o_V3) langs BB/P3 være ferdigstilt.