

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 23/00518-42

Saksbehandler May Kristin Vassli

**Politisk behandling, offentlig ettersyn - Detaljregulering for Kalvehagenområdet**

| Saksgang                    | Møtedato   | Saknr |
|-----------------------------|------------|-------|
| 1 Formannskapet 2023 - 2027 | 11.02.2026 | 4/26  |

**Formannskapet 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 11.02.2026 sak 4/26****Møtebehandling**

Arne Magnus Aasen (SP) ba om at habiliteten til Geir Garder (MDG) ble behandlet da han har levert rapport i saken. Et enstemmig formannskap fant representanten Geir Garder inhabil jfr. Forvaltningsloven § 6 andre ledd.

6 stemmeberettigede.

Det ble stemt over kommunedirektørens innstilling.

**Votering**

For forslaget stemte 6: Milly Bente Nørsett (AP), Reidar Gullikstad Hagen Sira (FLHKV), Roger Bach (Frp), Arne Magnus Aasen (Sp), Jens Kristian Eikrem (Sp), Kristin Sørheim (Sp).  
Dermed ble innstillingen vedtatt.

**Formannskapet 2023 - 2027s vedtak/innstilling**

Tingvoll formannskap vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 at detaljregulering for Kalvehagenområdet, planid 20230001, med plankart og planbestemmelse datert 30.01.2026 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

## **Politisk behandling - Detaljregulering for Kalvehagenområdet, 1. gangsbehandling**

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Tingvoll formannskap vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 at detaljregulering for Kalvehagenområdet, planid 20230001, med plankart og planbestemmelse datert 30.01.2026 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker.

### **Saksopplysninger**

Saken gjelder 1. gangsbehandling av forslag til detaljregulering for Kalvehagenområdet, planid 20230001. Spinn Arkitekter AS har utarbeidet planforslaget for Tingvoll kommune.

Beslutning om tomtevalg og videreføring av prosjektet vedtatt i kommunestyre 11.05.2023.

«Tingvoll kommunestyre vedtar å omregulere området Kalvehagen i Tingvollvågen for å bygge habiliteringsboliger.

Kalvehagen vil gi beboerne og de ansatte klart best bo- og arbeidsforhold av de alternativene som er vurdert.

Planarbeidet skal vise hvordan tap av friområde skal kompenseres andre steder i Tingvollvågen.»

Melding om oppstart av detaljregulering for Kalvehagenområdet ble vedtatt i formannskapet 13.06.2023.

«Tingvoll formannskap vedtar, jf. pbl § 12-8, å sende ut melding om oppstart av detaljregulering for Kalvehagenområdet, planid 20230001. Kunngjøring blir publisert på kommunens hjemmeside og i minst en avis som er alminnelig lest på stedet.»

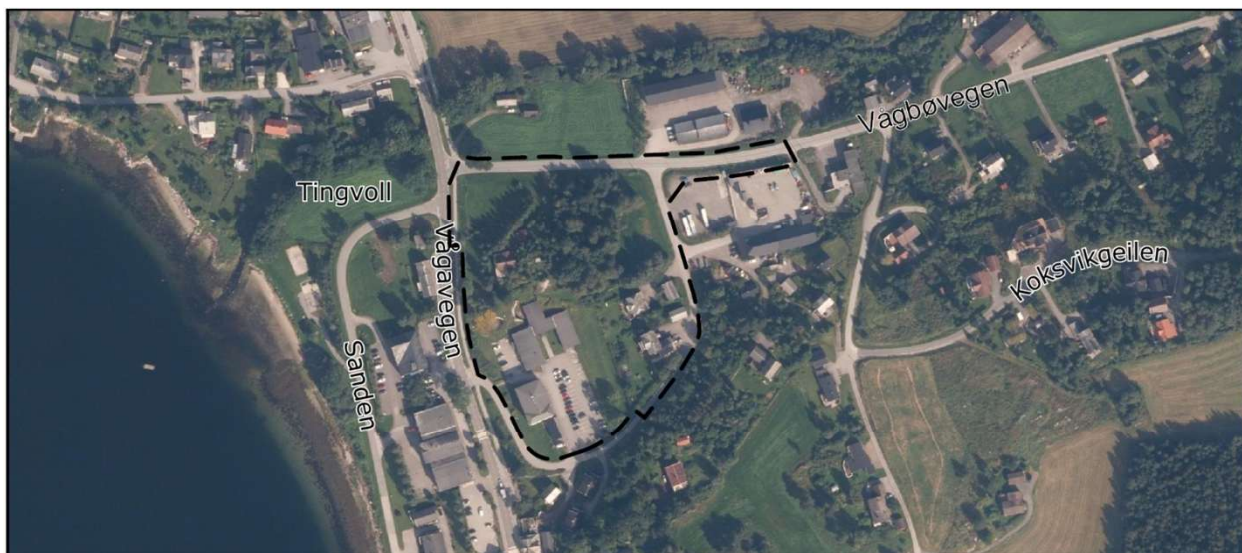
Det kom mange tilbakemeldinger til varsel om oppstart som nå er innarbeidet i planforslaget. Det har også vært dialogmøter med Møre og Romsdal fylkeskommune for å avklare forhold rundt blant annet friarealet og bunkersene i område.

### **Hensikten med planen**

Forslagsstiller Tingvoll kommune ønsker å bygge 10 kommunale habiliteringsboliger i form av 9 faste boenheter og avlastningsbolig samt fellesareal og base. Boligene skal ha gode og tilrettelagte uteoppholdsarealer og nødvendig areal for sykkel- og biloppstillingsplasser. Tomta som ønskes utbygd er per i dag regulert til offentlig friområde. Tomta er valgt på bakgrunn av en forutgående mulighetsstudie som vurderte fem ulike tilgjengelige lokaliteter for boligene på Tingvoll. Kalvehagen er valgt fordi tomta har nok tilgjengelig areal for utbygging i én etasje, lite terrengfall som gjør stedet egnet for universell utforming og mulighetene for god bokvalitet gjennom dagslys, nærhet til nytt friområde, utsikt og lokalisering. Av utfordringer nevnes eksisterende planstatus som friområde, bunkeranlegg med bevaringsinteresser og manglende vannforsyning. Samtidig som planen skal tilrettelegge for bygging av habiliteringsboliger skal den også hensynta viktige samfunnsinteresser som barn- og unges oppvekstvilkår, universell utforming, bevaring av kulturminner, naturmangfold og trafiksikkerhet. Det er tre hensyn som er spesielt sentrale:

- Erstatningsareal for offentlig friområde
- Bevaring av kulturminne, eksisterende bunkeranlegg
- Trafikk og forholdet til omkringliggende vegsystem

Planområdets grense vises på kartutsnittet under.



Det er gjennomført faglige utredninger som støyvurdering, naturmangfoldkartlegging, geotekniske undersøkelser og arkeologiske registreringer. Resultatene i rapportene er innarbeidet i planforslaget.

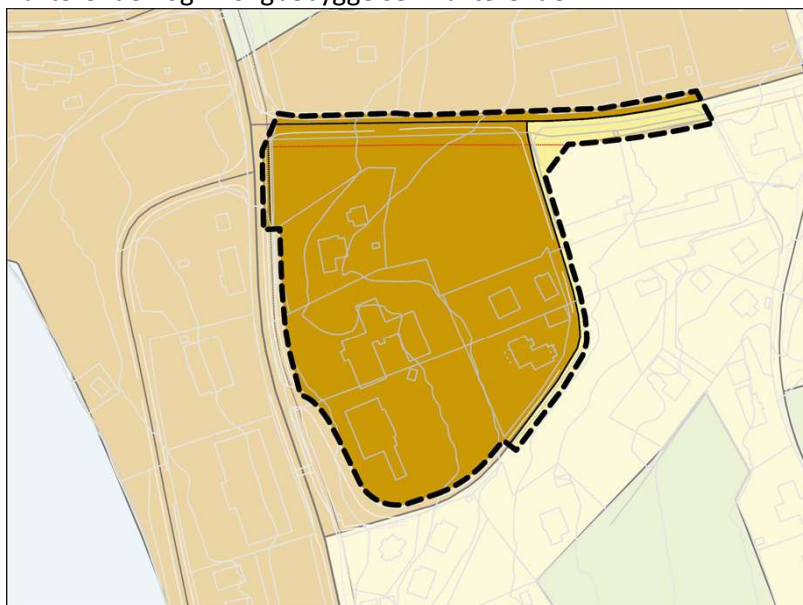
### **Forslagsstiller og eierforhold**

Forslagsstiller for denne planen er Tingvoll kommune. Planområdet dekker eiendommene 81/154, 81/135, 81/136, 81/107, 81/31, 81/120, 81/23, 81/153, 81/31/1, 81/57, 81/169, 81/63 og 81/119. Merk at plangrensen overlapper med en svært liten andel av noen av de nevnte eiendommene. Noen eiendommer inkluderer vegareal tilknyttet riksveg og fylkesveg. Øvrige eiendommer er både kommunalt eid og private eiendommer.

### **Planstatus og overordnede føringer**

#### **Overordnede planer**

I kommuneplanens arealdel 2014-2026 er området avsatt til formålene «Sentrumsformål – nåværende» og «Boligbebyggelse - nåværende».



### **Reguleringsplan**

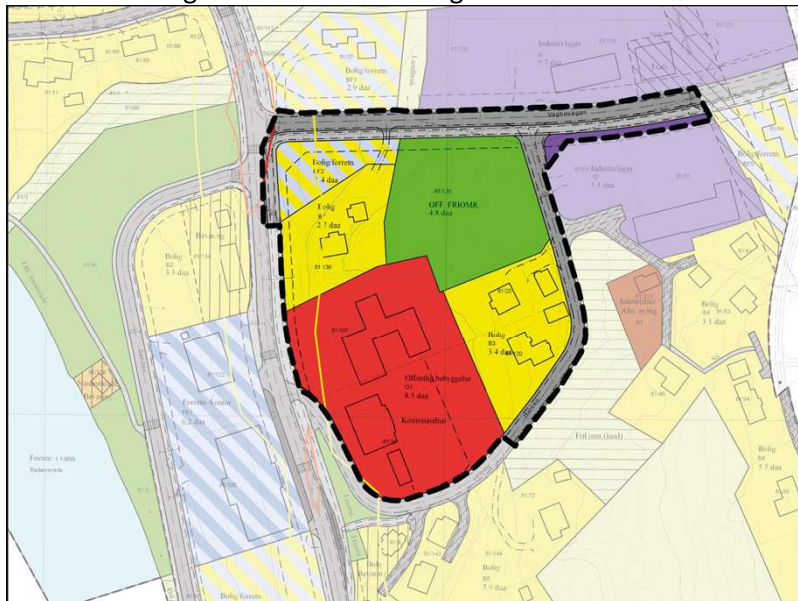
Gjeldende reguleringsplan for planområdet er Midtvågen, datert 23. august 2007. Nordlig del av planområdet er regulert til kjøreveg, fortau/gang- og sykkelveg, bolig og bolig/forretning,

offentlig friområde og industri/lager. Sydlig del er regulert til offentlig bebyggelse, bolig, friområde og kjøreveg.

Planområdet til reguleringsplanen ligger i sin helhet innenfor reguleringsplan Midtvågen fra 2007.

Formålet med reguleringsplanen for Midtvågen er:

- Tilrettelegge for et funksjonelt og godt sentrumsområde
- Avklare vegnettet med fokus på trafiksikkerhet, kvalitet og universell utforming
- Sikre stedets visuelle miljø, grønne profil og kontakt med fjorden.
- Tilrettelegge for at næringslivet kan opprettholdes og utvikles
- Legge til rette for boligbygging i sentrum
- Sikre og videreutvikle Midtvågen som kommunens administrative sentrum



### Statlige planretningslinjer

Følgende planer og retningslinjer anses som relevante:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3, og består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse

Illustrasjoner:

- Illustrasjonsplan

Fagrapporter og utredninger:

- ROS-analyse
- Støyteknisk rapport
- Sol- og skyggestudie
- Geoteknisk notat – Grunnforhold
- Geoteknisk datarapport – Grunnforhold
- Miljøteknisk grunnundersøkelse





Formålet "Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål" (BAA) med formålskode 1900 er valgt for å kombinere bolig og tjenesteyting. Utgangspunktet for dette formålet med tilhørende bestemmelser har vært et skisseprosjekt for såkalte "habiliteringsboliger" for Tingvoll kommune. Målet med slike boliger er å gi beboerne mulighet til å leve et så selvstendig liv som mulig, med trygghet og nødvendig støtte i hverdagen. Det som skiller en habiliteringsbolig fra en vanlig bolig, er blant annet tilgangen på personell. Boligene er ofte organisert som bofellesskap eller leiligheter i nærheten av en personalbase. Botilbudet er kommunalt tilrettelagt, men kan bestå av både private boenheter eller institusjonsplasser. Skisseprosjektet inkluderer etablering av en tjenestebase tilknyttet botilbudet.

Planen tillater etablering av bebyggelse med inntil to plan (jf. høydebestemmelser). Skisseprosjektet som planen tar utgangspunkt i har et teknisk rom i 2. etasje med øvrig funksjonsareal på bakkeplan. Dette gjør det enklere for personalet å holde oversikt og er tryggere med tanke på tilrettelegging for brann- og redningsaksjoner. En lav bygningskropp med saltak vil få bygningen til å fremstå som mindre ruvende og godt tilpasset stedets byggeskikk. Skisseprosjektet legger videre opp til vestvendte boliger organisert rundt et utvendig torg/fellesareal med hage, parkering og adkomst fra Midtvågveien. Parkeringsplassene er plassert nærmest mulig avkjørsel for å begrense manøvreringsareal i størst mulig grad. Bebyggelse og parkering slik det fremgår av skisseprosjektet tilsvarer en utnyttelse på 1 843 m<sup>2</sup> eller %-BYA = 52 %. For å ha noe fleksibilitet i gjennomføring av prosjektet er maks. %-BYA satt til %-BYA = 55 % i planforslaget. Det er planlagt totalt 10 universelt utformede boliger og personalbase, men for fleksibilitet gir ikke bestemmelsene føringer for dette ut over parkeringsbestemmelsene.

En hensynssone for kulturmiljø overlapper delvis med formålet og innebærer at tilgjengeliggjøring av bunker skal være mulig ved at bunkeranleggets inngang kan graves fram i forbindelse med, eller i etterkant av boligetableringen (se eget avsnitt om hensynssone). Formålet grenser også mot et offentlig friområde i vest. For å sikre at friområdet fremstår som offentlig og at boligene er skjermet mot fri og gjennomgående ferdsel, legges det opp til en høydeforskjell mellom innvendig gulvnivå og sti i friareal på minimum 70 cm. Planens illustrasjonsplan viser muligheten for etablering av boliger med gulvnivå på kote +28,3 m. Dette sikrer også adekvat klimatilpasning med avsluttende ringmur 30 cm over høyeste terrengnivå rundt bygget. Illustrasjonsplanen viser også hvordan høydeforskjellen kan håndteres på en helhetlig måte med universelt utformede ramper fra en fellehage som bygningsfløyene er organisert rundt. Illustrasjonsplanen som medfølger denne planen er veiledende og ikke ment som et rettslig bindende løsningsforslag. Den illustrerer imidlertid hvordan prinsipielle løsninger kan fremgå i utomhusplanen som skal vedlegges søknad om rammetillatelse: tilgjengeliggjøring av bunker, universelt utformet adkomst, parkering, overvannsavrenning, terrengtilpasning, høydeangivelse av sti i friareal og adkomst til bebyggelse, oppstillingsplass for brannkjøretøy, plassering av brannkum (med evt. skjerming mot varmestråling), avkjørsel, grøntanlegg og innganger. Det er ventet at løsningene må tilpasses nærmere innmåling av terreng, veg, teknisk infrastruktur og bunker.

### **B1 og B2 - boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse**

B1 og B2 er eksisterende boligeiendommer innenfor planområdet. B1 består av én eiendom, gnr./bnr. 81/836 Vågbøvegen 3. B2 består av to eiendommer, henholdsvis Midtvågvegen 18 (gnr./bnr. 81/120) og Midtvågveien 20 (gnr. /bnr. 81/23). Eiendommene har i dag varierende utnyttelse, hvor B1 Midtvågvegen 3, har lavest eksisterende utnyttelse på ca. %-BYA = 11 %. B2 består av to eiendommer, hvor Midtvågvegen 18s eksisterende utnyttelse er omtrent %-BYA = 16 %, og Midtvågvegen

20 har eksisterende utnyttelse omtrent %-BYA = 19 %. Eksisterende utnyttelse er beregnet med teoretisk parkeringsareal 25 m<sup>2</sup>, og det kan derfor være noe avvik sammenliknet med utnyttelse beregnet for en eventuell framtidig byggesak. Ny utnyttelse foreslås i planforslaget til %-BYA = 25 % for B1 og B2. Hensikten er å gi mulighet og fleksibilitet for endringer, tillegg og supplerende bygninger for disse eiendommene, men samtidig beholde dagens åpne preg. I reguleringsplanen er utviklingspotensialet for B1 Midtvågveien 3 beregnet til å være det største, med omtrent 370 m<sup>2</sup> BYA. For felt B2 har Midtvågvegen 18 et beregnet utviklingspotensial på omtrent 110 m<sup>2</sup> BYA, og Midtvågvegen 20 har ca 130 m<sup>2</sup>. Forhold som avstand til nabobebyggelse, vegatkomst, parkeringsløsning og mer nøyaktig beregning av BYA kan gi et annet reelt utviklingspotensial for all eksisterende bebyggelse. Bygningene tillates oppført med inntil to etasjer og kjeller, med bestemmelser om gesims- og mønehøyde, og krav om saltak.

#### **B/F - Kombinert bolig og forretning**

I krysset Vågbøvegen/Vågavegen legges det til rette for mulig framtidig kombinasjon av bolig og forretning.

Feltet er gitt noe høyere utnyttelse, med %-BYA = 35 % som maks., inkludert parkering. Bygninger tillates oppført med inntil to etasjer og kjeller, med bestemmelser om gesims- og mønehøyde, og krav om saltak.

#### **OT - Bebyggelse for offentlig tjenesteyting**

OT inkluderer eksisterende offentlige administrasjonsbygg og legesenter med parkeringsanlegg og dekker deler av eiendommene 81/107 (legesenter) og 81/31 (kommunehuset). Eksisterende %-BYA i forhold til regulert arealformål er 75% (inkludert parkeringsplass). Planen åpner for bebyggelse inntil formålsgrense mot friareal og kan innebære at ny bebyggelse etableres på eksisterende parkeringsplass, eller som påbygg på eksisterende bygningsmasse. Høydebestemmelsene fastsetter byggehøyde tilsvarende mønehøyden på eksisterende kommunehus. Bebyggelse lavere enn dette kan etter disse bestemmelsene utvides med påbygg. Sol- og skyggediagram utarbeidet i forbindelse med plansaken viser at planlagt uteopphold vil ha hensiktsmessige solforhold i de periodene av året der dette er relevant. Reguleringsplanen har redusert minimumskrav for parkering i kommuneplan. Bestemmelsene er satt på bakgrunn av en avveining mellom klima og miljøhensyn og overordna bestemmelser i kommunen for øvrig. Tingvoll kommune har begrenset kollektivtilbud og de fleste er avhengig av personbil. Med Kalvehagens sentrale beliggenhet i Tingvoll med konsentrasjon av arbeidsplasser bør det likevel ikke være urimelig å motivere til mindre bilbruk gjennom en viss restriktiv holdning til etablering av framtidig parkering.

#### **Samferdsel og teknisk infrastruktur**

##### **Vegareal**

Vågbøvegens formål o\_KV1 er omkranset av grøntareal (annen veggrunn) som til sammen omfatter eksisterende veg, sideareal/vegskulder og deler av sikkerhetssone i tråd med vegvesenets håndbøker. Senterlinje fra veg danner også utgangspunktet for byggegrensen i felt BAA, o\_FRI og B/F med avstand 15 meter. I krysset mot Midtvågvegen (o\_KV2) er det avsatt annen veggrunn og siktlinjer i tråd med vegvesenets håndbøker. Dette har medført at deler av tidligere industriformål på eiendommen 81/63 er omgjort til annen veggrunn. Avkjørsel til eiendommer nærmest krysset er indikert etter minste mulige avstand fra krysset for ikke å forstyrre siktlinjene og minimere kryssende trafikk på tvers av Midtvågvegen som kan forstyrre sikker av- og påkjøring på Vågbøvegen som har høyere hastighetsregulering.

### **Gang- og sykkelveg**

Langs Vågbøvegen er det også planlagt en langsgående ny gang- og sykkelveg, o\_GSV1 og o\_GSV2, som det stilles rekkefølgekrav til ved etablering av bebyggelse i felt BAA eller B/F. Dette fordi tomtene trenger sikker adkomst for myke trafikanter.

### **VAO**

I henhold til kommuneplanens 1.4.1 skal det utarbeides en vann- og avløpsplan (VA-plan) hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettelse. Det er i forbindelse med denne planen vurdert hvordan overvann, vannforsyning (inkl. slukkevann) og avløp kan løses. Se illustrasjonsplan for prinsipiell løsning av overvann. Det foreslås at vann og avløpstilknytning skjer via kulvert under fylkesveg mot nord. Ledningsnett under bakken føres til nærmeste påkobling langs riksveg 70. Dette kan enten skje under nytt fortau langs fylkesveg Vågbøvegen, eller på andre siden av fylkesvegen. For utbygging av felt B/F kreves også en plan. Det eksisterer krav til at VA-tilknytning skal innmeldes kommunens fagorgan.

### **Annen teknisk infrastruktur**

Området er allerede utbygd fra før, og planlagt ny bebyggelse er ikke av et stort omfang relativt til dette. Bebyggelse kan tilknyttes et utbygd kraftnett i området. Ifølge uttalelse fra kraftselskap er det trafostasjon og kraftledning like i nærheten av planområdet. Det vurderes på bakgrunn av dette at det er tilstrekkelig med elektrisk kraft i området, med gode muligheter for påkobling av ny bebyggelse. Tilknytning av ny bebyggelse avklares med kraftselskap i forbindelse med den enkelte byggesak. Planområdet er ikke innenfor et konsesjonsområde med tilknytningsplikt til fjernvarme.

### **Renovasjon**

Avfallselskapet ReMidt har en miljøstasjon rett nord for planområdet med adkomst fra Midtvågvegen som indikeres av denne reguleringsplanen. I henhold til avklaringsmøte med Tingvoll kommune og forhåndsuttalelse vil det være aktuelt med containere eller nedgravde containere i forbindelse med ny bebyggelse. Løsning med avfallssug er ikke aktuelt. I forbindelse med byggesak må plassering av containere fremgå av utomhusplan og avkjørsel dimensjoneres for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Eksempel på løsning fremgår av reguleringsplanens illustrasjonsplan.

### **Offentlig grønnstruktur**

Planens grøntareal består av et offentlig friområde som inkluderer mulighet for en gjennomgående gangveg, lekeapparater, beplantning og trær. Friområdet består delvis av et areal som er omdisponert fra tidligere bebyggelsesformål "offentlig bebyggelse". Friarealet vil være fysisk tilknyttet ny gang- og sykkelveg langs Vågbøvegen og sikre offentligheten tilgang til kulturminner fra nyere tid, nærmere bestemt bunkeranlegg fra 2. verdenskrig. I friarealet tillates parklignende opparbeidelse med gangveger, benker, gapahuk, bålplasser og lignende installasjoner. Friarealet vil både sikre barn- og unges interesser som et erstatningsareal for felt BAA (et tidligere friareal) og kulturminneverdier gjennom tilgang, bevisstgjøring og forvaltning av tidligere nedgravd bunkeranlegg. Friarealet vil sammen med bestemmelser for hensynssone for kulturmiljø sikre at offentligheten kan få tilgang til bunkeranlegget som er identifisert i arkeologiske undersøkelser i forbindelse med planarbeidet. Friarealet kan få skilting langs gangvei som informerer om kulturminnene fra nyere tid og fungere som en offentlig tilgjengelig og universelt utformet kulturminnesti. Total størrelse på friarealet er 4,8 daa (tilsvarende størrelse som friareal fra tidligere reguleringsplan)

### **Hensynssoner**



Planområdet omfattes av to hensynssoner, H570\_1 Hensynssone for kulturmiljø (bunkeranlegg) og H290\_1 Hensynssone støy.

Hensynssone for kulturmiljø gjelder bunkeranlegg. Anlegget er ikke automatisk fredet, men er kulturmiljø av lokal og historisk interesse. Hensynssonen skal sikre bevaring og mulighet for framtidig tilgjengeliggjøring av bunkeren.

Hensynssone for støy gjelder areal nært vei. Deler av planområdet ligger innenfor gul støysoner som følge av trafikkstøy fra Vågbøvegen og Vågavegen. Hensynssonen skal sikre at nye boliger og uteoppholdsareal får tilfredstillende lydforhold i tråd med T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging og relevante tekniske krav.

### **Rekkefølgebestemmelser**

Det er rekkefølgebestemmelser tilknyttet utbygging av felt BAA og B/F.

### **Gang- og sykkelveg (o\_GS1)**

Det stilles krav om at gang- og sykkelveg skal være ferdig etablert og opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for bebyggelse i felt B/F eller BAA. Dette vil bidra til at opparbeidelse av forbindelse for gående og syklende langs Vågbøvegen realiseres ved ny bebyggelse. Tiltaket sikrer at offentlig friområde også er tilgjengelig for gående og syklende på en trafiksikker måte.

### **Gangveg i offentlig friareal (o\_FRI)**

Det stilles krav til at universelt utformet gangveg fra ny gang- og sykkelveg (o\_GS1) og fram til eiendom 81/31 i offentlig friareal o\_FRI skal være etablert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for bebyggelse i felt BAA. Dette vil sikre at arealet som erstatter tidligere friareal ved felt BAA er tilgjengelig for allmennheten med en trafiksikker og universelt utformet gangforbindelse. Gangvegen muliggjør også for etablering av en kulturminnesti for nyere tids kulturminner. Det tillates skilt og adkomst til bunkeranlegget i hensynssone H570\_1.

### **Slokkevann**

Bestemmelsen om slokkevann: "Før det gis midlertidig brukstillatelse skal tilstrekkelig slokkevannskapasitet og slokkevannskum/hydrant være etablert i tråd med preaksepterte ytelser gitt i teknisk forskrift § 11-17. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap eller krav som erstatter denne." krever i utgangspunktet en høyere kapasitet enn det som er mulig å etablere i området for annet enn småhusbebyggelse. Gjennom planarbeidet er det imidlertid kartlagt mulighet for hvilken kapasitet som er mulig å oppnå, samt at dette er brannteknisk forsvarlig. I forbindelse med byggsak må et slikt fravik behandles og godkjennes i dialog med Møre og Romsdal IKS eller det til enhver tid ansvarlige brannvesenet i Tingvoll kommune.

### **Virkninger av planforslaget**

Tema som omtales i planbeskrivelsen kapittel 8

- 8.1 Overordnede planer
- 8.2 Landskap
- 8.3 Byform, estetikk og stedets karakter
- 8.4 Kulturminner og kulturmiljø
- 8.5 Forholdet til naturmangfold
- 8.6 Klimagassutslipp (miljøbelastning)
- 8.7 Rekreasjons- og uteområder, barns interesser
- 8.8 Trafikkforhold og parkering
- 8.9 Sosial infrastruktur
- 8.10 Universell utforming
- 8.11 Teknisk infrastruktur (VAO m.m)
- 8.12 ROS og klimatilpasning

8.13 Konsekvenser og næringsinteresser

8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

8.15 Gjennomførbarhet

### **Planprosess og innkomne innspill ved oppstart**

Etter varsel om oppstart mottok kommunen forhåndsuttalelser. Oppsummering og kommentarer til forhåndsuttalelsene følger planforslaget som et vedlegg. Alle innspillene er tatt til følge og på ulike måter innarbeidet i planforslaget. Det har i tillegg vært avholdt et medvirkningsmøte med ungdomsrådet i forbindelse med erstatningsareal for friområde som planlagte habiliteringsboliger er plassert i. Det har også vært dialogmøter mellom forslagsstiller og Møre og Romsdal fylkeskommune i forbindelse med etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesveg, bevaringshensyn til bunkeranlegg m.m. I tillegg har det vært gjennomført dialogmøter med ulike enheter i Tingvoll kommune.

## **Vurdering**

### **Overordnede forhold**

Planens formål er å muliggjøre etablering av 10 habiliteringsboliger, 9 boenheter og en avlastningsbolig, med personalbase, gode uteoppholdsarealer og nødvendig infrastruktur. Den valgte lokaliseringen er sentral og legger til rette for en-etasjes bebyggelse med høy grad av tilgjengelighet.

Planen ligger innenfor område avsatt til sentrumsformål og delvis innenfor boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og viderefører intensjonen om fortetting i eksisterende tettstedsstruktur. Krav til universell utforming, ROS-analyse, grønnstruktur og teknisk infrastruktur er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene.

I eksisterende reguleringsplan er området Kalvehagen avsatt til friområde. Dersom man skal omregulere et friområde må dette arealet erstattes. Omdisponering av deler av eksisterende friområde kompenseres med et nytt friområde i direkte tilknytning til planområdet. Erstatningsarealet er bedre tilrettelagt enn dagens, med universell utformet sti, leke- og oppholdssoner, belysning og kobling til kulturminnesti. Dette er innarbeidet i plan, og det foreligger rekkefølgebestemmelse om at sti skal opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for byggene på felt BAA.

### **Arealbruk og bebyggelse**

Bebyggelsen er lav og forsøkt å skaleres i forhold til eksisterende småhusbebyggelse og bebyggelse i område.

Angitt utnyttelse (%-BYA 55 for BAA, 35 for B/F og 25 for B1–B2) gir et balansert forhold mellom bebygd areal, grønnstruktur og nødvendig parkering/manøvreringsareal, samtidig som høyderegulering og bestemmelser om takform, materialbruk og farger sikrer visuell kvalitet og stedstilpasning. Fleksibiliteten som ligger i rammene vurderes som hensiktsmessig for å tilpasse tekniske og kulturminnemessige avklaringer i prosjekteringsfasen uten å miste grep om helheten.

### **Trafikk og infrastruktur**

Etablering av ny gang- og sykkelveg langs Vågbøvegen, kombinert med universell gangforbindelse gjennom friarealet, gir betydelig bedre framkommelighet og trygghet for gående og syklende. Kryssløsninger og avkjørsler er dimensjonert etter gjeldende håndbøker (N100) med nødvendige frisiktsoner. Det er lagt inn som rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen at gang- og sykkelveg og gangforbindelse gjennom friarealet skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse på felt BAA kan tas i bruk.

Det stilles krav om godkjent VA-plan før igangsetting for å sikre kapasitet, påkoblingspunkter og driftshensyn blir avklart.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Deler av bunkeranlegget fra 2. verdenskrig er markert med hensynssone. Denne sikrer bevaring, synlighet og potensiell tilgjengeliggjøring fra friområdet. Det er krav om innmåling, tilbaketrekking av ny bebyggelse fra framsiden og konstruksjonsteknisk verifikasjon dersom det skal bygges opp på bunkeren, dette for å ivareta kulturhistoriske verdier og byggeteknisk sikkerhet. Dette vil balansere behovet for nytte (boliger) og bevaring og åpne for formidling gjennom skilting eller kulturminnesti.

Arkeologiske undersøkelser har ikke påvist automatisk fredede kulturminner.

### **Naturmangfold og grønnsstruktur**

Kartlegging viser ingen verdifulle naturtyper eller verneområder, men registrerer enkelte fremmede arter og innført ask. Det er lagt inn krav om bevaring av halvgamle/gamle trær der det er forenlig med tiltak. Ved opparbeiding skal det

Reguleringsplanen omfatter i tillegg til habiliteringsboliger, eksisterende bebyggelse. Hensikten med reguleringsplanen er ikke å endre rammene for eksisterende bebyggelse som blir berørt av planarbeidet. Det er bestemmelse om opparbeidelse av grøntareal i felt BAA og o\_FRI som et parklandskap med krav om fjerning av fremmedarter.

### **Støy**

Støyutredningen viser at grenseverdier kan oppnås ved kombinasjon av bygningsplassering, skjerming, og eventuelt lokale støyskjermer.

### **Risiko og sårbarhet (ROS)**

ROS-analysen identifiserer relevante forhold: ekstremnedbør/overvann, trafikk, forurensset grunn, støy og konstruksjonssikkerhet knyttet til bunker. Den geotekniske vurderingen dokumenterer kort dybde til faste masser og fravær av kvikkleireproblematikk. Det foreligger tiltak og dokumentasjonskrav som reduserer øvrig risiko (Va-plan, rekkefølgekrav for gang- og sykkelveg, tiltaksplan for forurensning, brannteknisk dokumentasjon).

### **Universell utforming**

Både boligene på BAA og sti gjennom friområdet planlegges med universell tilgjengelighet som premiss, som trinnfrie adkomster, sti med akseptable helninger og krav til andel HC-parkering blant annet. Dette må videreføres inn i detaljprosjektering av byggene.

### **Barn og unges interesser**

Erstatningsareal for friområdet er viktig og erstatningsarealer er stort, variert og tilgjengelig. Det ligger tett på boligene og øvrig offentlige funksjoner. Soner for lek, utsikt og ro og mulighet for kulturhistorisk formidling gir et innholdsrikt tilbud på tvers av aldersgrupper. Barnetrakk og medvirkning fra ungdomsrådet er innarbeidet i planarbeidet. Krav om universell sti gjennom friområdet og kobling til gang- og sykkelvegen og rekkefølgebestemmelse for disse er særlig viktig for trygg ferdsel.

### **Konsekvenser og helhetsvurdering**

Landskapsmessig innebærer planen moderate inngrep i et allerede påvirket område. Ny plan legger opp til ny grønnsstruktur med bedre tilgjengelighet og bedre trafiksikkerhet. Nærmiljøet tilføres et oppgradert friområde og habiliteringsboliger som er bedre tilpasset både brukere og ansatte.

### **Økonomiske konsekvenser**

For kommunen vil det følge kostnader til gang- og sykkelveg, gangvei gjennom friområdet og teknisk infrastruktur, men nytte og sikkerhet påkreves for å realisere planen.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren tilrår at forslag til ny reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn og høring i seks uker.

### **Vedlegg**

Oversendelsesbrev

Pk\_1560

B\_1560

Pb\_1560

I\_1560

V01\_Varsel

V02\_Innspill

V03\_Innspillsbehandling

V04\_Landskapssnitt

V05\_Terrengsnitt

V06\_ROS\_analyse

V07\_Støyrappport

V08\_Sol\_og\_skyggestudie

V09\_Geoteknisk\_vurdering

V10\_Geoteknisk\_datarappport

V11\_Miljøteknisk\_grunnundersøkelse

V12\_Natrumangfoldsutredning

V13\_Arkeologisk\_rapport

V14\_Georadarrapport

V15\_Bevaringsstrategivurdering

V16\_Brannteknisk\_notat

RETT UTSKRIFT

DATO 12.februar.2026