



Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 20/77426
Saksbehandler Anna Haugen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for miljø og samfunn	22.10.2025	141/25
2 Formannskapet	29.10.2025	243/25
3 Kommunestyret	05.11.2025	183/25

Avvisning av planinitiativ for Kirkebakken III

Kommunestyret har behandlet saken i møte 05.11.2025 sak 183/25

Møtebehandling

Innstilling fra formannskapet:

1. Planarbeidet kan starte opp jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Følgende føringer skal legges til grunn for planarbeidet:
 - a) Området tillates bebygd med lavblokk, men høyder skal være mellom 2-3 etasjer.
 - b) All bebyggelse skal ha saltak.
3. Det legges til grunn at kommuneplanens bestemmelser for bokvalitet, samt tidligere avklaringer knyttet til byggehøyder legges til grunn for videre arbeid.

Eline Stangeland (MDG) fremmet følgende alternative forslag:

Planinitiativ for Kirkebakken III avvises i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Votering

Formannskapets innstilling ble satt opp mot det alternative forslaget fra MDG.

Forslaget fra MDG fikk 21 stemmer og falt (Ap, SV, MDG, INP og R).

Innstillingen ble vedtatt med 34 stemmer (H, FrP, FR, Sp, V, PP, KrF og Victoria Stein (uavhengig representant)).

Kommunestyrets vedtak

1. Planarbeidet kan starte opp jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Følgende føringer skal legges til grunn for planarbeidet:
 - a) Området tillates bebygd med lavblokk, men høyder skal være mellom 2-3 etasjer.
 - b) All bebyggelse skal ha saltak.
3. Det legges til grunn at kommuneplanens bestemmelser for bokvalitet, samt tidligere avklaringer knyttet til byggehøyder legges til grunn for videre arbeid.

Saksfremlegg

Arkivsak-dok. PLAN-20/02489-131
Saksbehandler Anna Haugen

Saksgang	Møtedato
Hovedutvalg for miljø og samfunn	22.10.2025
Formannskapet	29.10.2025
Kommunestyret	05.11.2025

Avvisning av planinitiativ for Kirkebakken III

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Planinitiativ for Kirkebakken III avvises i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Vedlegg:

1. Kommunedirektørens brev om avvisning av planinitiativ
2. Anmodning om politisk foreleggelse
3. Planinitiativ Kirkebakken
4. Illustrasjonsvedlegg til planinitiativ
5. Stedsanalyse Kirkebakken

1 Oppsummering

Coera AS har på vegne av Axer Eiendom sendt inn planinitiativ for regulering av Kirkebakken III på Frogner. Eiendommene foreslås regulert til boligbebyggelse, nærmere bestemt lavblokk.

Forslagsstiller sendte inn planinitiativ den 30.05.2025. Kommunedirektøren sendte brev om avvisning av planinitiativet 16.06.2025.

Planinitiativet ble avvist fordi lavblokk ikke er i tråd med kommuneplanens retningslinjer om boligtypologi for området. Kommunedirektøren mener også at forslagsstillers planinitiativ ikke tar tilstrekkelig hensyn til det nasjonalt viktige kulturlandskapet på Frogner.

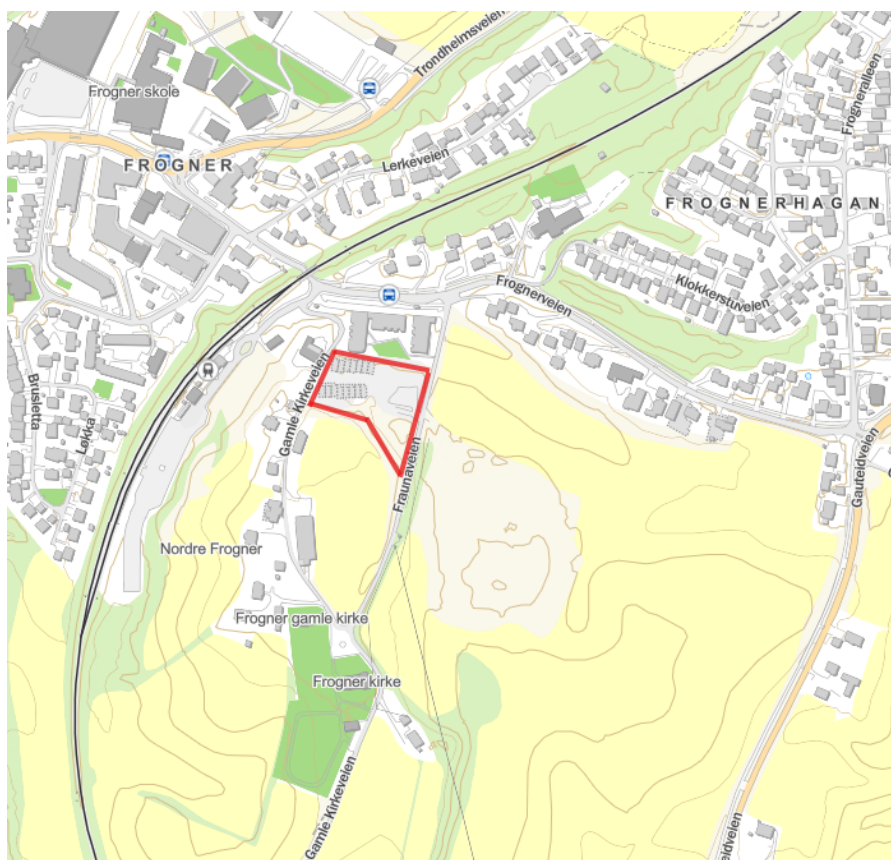
Forslagsstiller fremla den 14.07.2025 krav om at avvisning av planinitiativet forelegges kommunestyret, jf. pbl. § 12-8 annet ledd.

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativ for Kirkebakken III avvises.

2 Bakgrunn

2.1 Lokalisering

Forslagsstiller har sendt inn planinitiativ for regulering av lavblokker på Kirkebakken ved Frogner. Planområdet omfatter gnr/bnr. 273/224, 54 og 225, samt deler av Fraunaveien og Frognerveien (273/219). Kirkebakken ligger nord for Frogner kirke, og øst for Frogner stasjon.



Figur 2.1: Oversiktskart over Kirkebakken. Området som ønskes utviklet er markert i rødt.

2.2 Sakens historie

Regulering av Kirkebakken strekker seg langt tilbake i tid. Deler av Kirkebakken ble regulert i 2010. Det er bygget boligblokker på den nordligste delen ut mot Frognerveien. For den sørvestlige delen av Kirkebakken (gnr/bnr. 273/224), ble det gitt rammetillatelse for oppføring av rekkehus i 2018, men boligene ble ikke bygget.

Det er avholdt flere oppstartsmøter i saken. I det siste oppstartsmøtet avholdt den 15.09.2022, var det uenighet mellom kommunen og forslagsstiller om hvilken betydning tidligere gitt rammetillatelse skulle ha for det videre planarbeidet for Kirkebakken III. Den 10.05.2023 ble det fremmet en prinsippavklaringssak der det ble vedtatt at tidligere gitt rammetillatelse for rekkehus ikke skulle legges til grunn for detaljreguleringen av Kirkebakken III. Det ble også vedtatt at administrasjonens føringer i oppstartsmøtet skulle legges til grunn for det videre planarbeidet.

Våren 2024 ble kommunedirektøren orientert om ny forslagsstiller og plankonsulent for regulering av Kirkebakken. Det ble i løpet av 2024 avholdt en rekke møter med forslagsstiller om plangrepet for området. Uenighet om boligtypologi preget diskusjonene. Det ble avholdt møte mellom ordfører, forslagsstiller og kommunedirektøren den 07.03.2025. Konklusjonen i møtet var at forslagsstiller kunne få prøve uenighetene politisk, dersom et nytt planinitiativ ble avvist.

3 Faktaopplysninger

3.1 Lovgrunnlag

Forslagsstillers rett til å fremme en politisk prinsippavklaringssak i forkant av utarbeidelse og behandling av planforslag, er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid*:

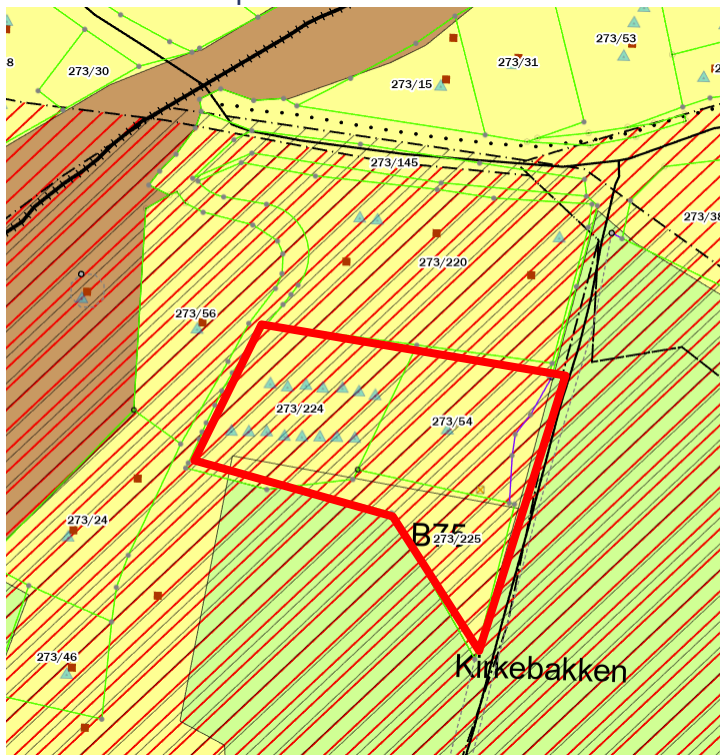
(...) Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.

Retten til å kreve fremleggelse til politisk behandling beskrives mer utfyllende i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (2018), i § 4. Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter: «*Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd.*

Kommunedirektøren vurderer at forslagstillers anmodning om foreleggelse for kommunestyret, gjelder uenighet om planinitiativet skal avvises eller ikke. Kommunedirektøren vurderer videre at vilkåret for å kunne kreve saken forelagt for politisk behandling, er oppfylt. Anmodningen ble mottatt den 14.07.2025.

3.2 Planstatus

3.2.1 Kommuneplanens arealdel

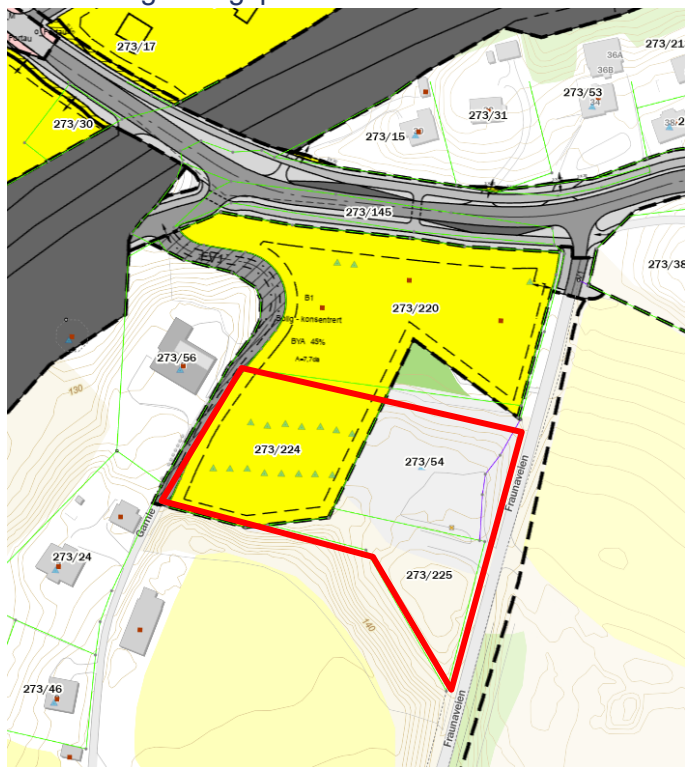


Figur 3.1: Utsnitt av kommuneplanen, hentet fra kommunens kartløsning. Omtrentlig avgrensning av nytt boligområde.

Det aktuelle området er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen er det retningslinjer om at området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Området er også omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø, der det skal *tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges.*

Området er et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). Slike landskap skal forvaltes slik at landskapets karakter, som er beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, opprettholdes og styrkes.

3.2.2 Reguleringsplan



Figur 3.2: Utsnitt av vedtatte reguleringsplaner, hentet fra kommunens kartløsning. Omtrentlig avgrensning av nytt boligområde.

Gnr./bnr. 273/224 er regulert til konsentrert boligbebyggelse i reguleringsplan for Kirkebakken, vedtatt i 2010. Gnr./bnr. 273/54 og 225 er uregulert.

3.3 Presentasjon av planønsket

Foreslått planområde inkluderer eiendommene gnr/bnr. 273/224, 54 og 225, samt deler av Fraunaveien og Frognerveien (273/219). Planinitiativet fremmer et ønske om å regulere mellom 30 og 40 boenheter i lavblokker med tilhørende parkering, lekeplass og utearealer.

Blokkene foreslås i 2-3 etasjer, pluss eventuelt loft. Bebyggelsen skal ikke overstige skråningstoppen i sør, for å minimere fjernvirkning fra kirkene. Det er ønskelig at blokkene skal ha et småhuspreg. Planinitiativet foreslår felles uteareal/tun mellom bygningsrekkene og en egen nærlekeplass.

Forslagsstiller argumenterer for at den foreslåtte typologien treffer en bredere del av markedet enn rekkehus, fordi leiligheter egner seg både for familier, eldre og barn med foreldre uten høy kjøpekapasitet.



Figur 3.3: Illustrasjon av bebyggelsens utforming og plassering. Hentet fra illustrasjonsvedlegg til planinitiativet.



Figur 3.4: Forslag til plassering av funksjoner. Hentet fra forslagsstillers planinitiativ.

3.4 Kommunedirektørens avvisning av planinitiativet

Kommunedirektøren sendte brev om avvisning av planinitiativet den 16.06.2025.

Planinitiativet ble avvist fordi lavblokk ikke er i tråd med kommuneplanens retningslinjer om boligtypologi for området, samt i strid med føringene gitt i oppstartsmøtereferat datert 07.10.2022, som ble forankret i den politiske prinsippavklaringssaken den 10.05.2023 (sak 67/23). Kommunedirektøren mener også at forslagsstillers planinitiativ ikke tar tilstrekkelig hensyn til det nasjonalt viktige kulturlandskapet på Frogner.

Kommunedirektøren mener at rekkehus er bedre egnet i området, enn lavblokk. En mer detaljert begrunnelse for dette følger i kapittel 4.

3.5 Forslagsstillers anmodning om politisk behandling jf. pbl. § 12-8

Forslagsstiller har i brev av 14.07.2025, bedt om at kommunedirektørens beslutning om avvisning av planinitiativ for Kirkebakken, forelegges kommunestyret for endelig avgjørelse. Forslagsstiller argumenterer i brevet at det ikke foreligger konkrete holdepunkter for at området ikke er egnet for den typologien som foreslås. Planområdet ligger tett på Frogner togstasjon, bussholdeplass og er avsatt som prioritert vekstområde. Forslagstiller mener derfor området er egnet til den fortetting som foreslås.

Forslagsstiller argumenterer for at vekstområder bør vektlegge mindre privat uteareal, til fordel for større felles uteområder med fokus på fellesskap og deling. De argumenterer videre for at behovet for eneboliger på Frogner er dekket, og at markedet ønsker mer variasjon i boligtyper tett på kollektivknutepunkt.

Forslagsstiller vurderer videre at planinitiativet tar hensyn til KULA-landskapet. Siktlinjer mot Frogner-kirkene ivaretas, området holdes åpent, bebyggelsen er lav og terrengtilpasset. I brevet trekkes det også frem at planinitiativet gir en bedre løsning enn tidligere forslag for området.

Forslagsstiller mener at prinsippavklaringssak fra 10.05.2023 ikke omhandlet valg av boligtypologi, og at dette ikke kan være førende for området. De fremlegger at hensikten med en planprosess er å undersøke hvordan et område skal utvikles og hva det eigner seg til.

Forslagsstillers brev med anmodning om politisk foreleggelse følger saksfremlegget som vedlegg 2.

4 Vurderinger

I dette kapitlet vil kommunedirektøren gjøre nærmere rede for hvorfor planinitiativet ble avvist.

Kommunedirektøren er positiv til boligutvikling på eiendommene og mener det er riktig å fortette nær Frogner stasjon. Samtidig må enhver utvikling skje med hensyn til stedets karakter og kvaliteter. Området inngår i et kulturlandskap av nasjonal interesse, og dette gir føringer for hvordan fortetting kan gjennomføres på en måte som ivaretar kulturmiljøverdiene. Kommunedirektør mener at utviklingen i området må være stedstilpasset.

Kommunedirektøren og forslagsstiller er enige om at området har potensial for boligbygging. Uenigheten handler om hvor tett det kan bygges, og hvordan hensynet til kulturmiljøet skal ivaretas. For å oppnå en god balanse mellom fortetting og vern, er det avgjørende med lave byggehøyder og tilstrekkelig avstand mellom byggene. Dette gir rom for både utvikling og bevaring. Det må sikres at boligprosjektet oppfyller kommuneplanens kvalitetskrav, samt tar hensyn til lokale forhold – herunder landskap og kulturhistoriske verdier.

4.1 Gjeldende plangrunnlag og føringer

4.1.1 Kommunens ansvar for ivaretagelse av kulturmiljø

Området ligger innenfor kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA) I et KULA-område er det avgjørende å ta hensyn til landskapets kulturhistoriske verdi, visuelle kvaliteter og opplevelsesverdi.

KULA-rapporten påpeker at området ved Frogner kirke er sårbart for utbygging og arealendring. Fylkeskommunen har i forbindelse med tidligere planarbeid i området uttalt at den samlede påvirkningen av gjennomført og planlagt utbygging, utfordrer kulturlandskapets tålegrenser.

Kommuneplanens samfunnsdel, arealdel og langsiktig arealstrategi, legger føringer for hvordan tettstedene i kommunen skal utvikles. For å skape attraktive tettsteder med kvalitet i både bygg og grøntområder, bør særpreg og identitet ivaretas. Kulturmiljøer og -landskap er en viktig del av dette.

Plan- og bygningsloven er kommunens hovedverktøy for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. I henhold til Klima- og miljødepartementets rundskriv om innsigelsespraksis, kan nye tiltak eller planer innenfor KULA-områder, danne grunnlag for innsigelse fra regionale myndigheter og Riksantikvaren. Fylkeskommunen har uttalt seg kritisk til utbygging av Kirkebakken i flere omganger på grunn av tiltakets negative påvirkning på kulturlandskapet. Fylkeskommunen har tidligere varslet innsigelse til planen, dersom kulturminneverdiene i og utenfor planområdet ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i henhold til deres merknader.



Figur 4.1: Til venstre: avgrensning av KULA-området. Til høyre: Bilde av Frogner kirkested, hentet fra KULA-rapport.

4.2 Rekkehus som førende prinsipp for utvikling av området

I henhold til kommuneplanens retningslinjer og føringer fra oppstartsmøtereferatet datert 07.10.22, skal området bebygges med rekkehus. Dette ble bekreftet i prinsippavklaringssak den 10.05.23. Det fremlagte planinitiativet er i strid med kommuneplanens retningslinjer og kommunedirektørens føringer om boligtypologi i plansaken.

Kommunedirektøren er uenig i forslagsstillers tolkning av reguleringsplanen for Kirkebakken fra 2010. Forslagsstiller argumenterer for at lavblokker bør tillates, da deler av eiendommen er regulert til blokkbebyggelse og det tidligere ble gitt dispensasjon til rekkehus. Kommunedirektøren mener det ikke er riktig at det ble gitt dispensasjon fra boligtypologi blokkbebyggelse til fordel for rekkehus. Rekkehus var i tråd med planens formål konsentrert bolig. Dispensasjon fra boligtypologi var derfor ikke nødvendig.

Kommunedirektøren mener at gjeldende plan ikke skal være førende for videre utvikling, da området opprinnelig var forutsatt utviklet samlet som et stort boligområde, med felles adkomst og lekeplass. Etter utbygging av den nordlige delen, mangler den sørvestlige delen adkomst. Det vurderes at det ikke er realiserbart å utvikle de to resterende eiendommene med grunnlag i reguleringsplanen fra 2010. Reguleringsplanen fra 2010 vurderes derfor ikke som relevant for den nye planprosessen.

Forslagsstiller hevder at det nye forslaget gir bedre kvaliteter enn tidligere foreslått rekkehusprosjekt. Kommunedirektøren vil understreke at det tidligere byggeprosjektet på gnr./bnr. 273/224 ikke fikk igangsettingstillatelse, og at regulering av den østre delen aldri har blitt godkjent. Tidligere utviklingsplaner er dermed ikke relevant for vurderingen som nå gjøres.

4.2.1 Lavblokker regnes ikke som småhusbebyggelse, men kan ha småhuspreg

I forslagsstillers illustrasjonsmateriale og krav om politisk foreleggelse, benyttes begreper som «småhusbebyggelse» og «rekkehus med horisontal deling mellom boenhetene» om lavblokker. For ordens skyld, vil kommunedirektøren presisere at lavblokker ikke regnes som småhusbebyggelse i henhold til KDDs veileder for grad av utnytting, og at rekkehus kjennetegnes ved vertikal deling mellom boenheter.

Årsaken til at det er viktig å bruke riktig begrep om boligtypologi, er at det er ulike regler om høyder og forskjellige krav til uteoppholdsareal. Det er for eksempel krav om mer uteoppholdsareal ved rekkehus, enn ved lavblokk.

4.3 Hvordan hensynta kulturlandskapet?

4.3.1 Høyde

Kommunedirektøren mener at rekkehus er bedre egnet i et KULA-område enn lavblokk på grunn av lavere byggehøyde og mindre bygningsvolum. Rekkehus kan bygges med inntil tre etasjer, mens lavblokker kan tillates opptil fire etasjer. Lavere bygninger gir bedre muligheter for å bevare siktlinjer og opprettholde landskapets åpne karakter.

En tydelig føring fra kulturminnemyndighetene i saken er at ny bebyggelse ikke skal overstige åskammen i sør. Den skal heller ikke være synlig fra kirkene. På grunn av krevende grunnforhold i området, kan det ikke graves dypere enn kote 128,5-136. Fra laveste tillatte kote, til høyeste tillatte kote, er det 17 meter. Det innebærer at det teoretisk sett kan etableres lavblokk med inntil fire etasjer innenfor de nevnte kotehøydene. Det er etter kommunedirektørens vurdering høyder og volum som ikke ivaretar hensynet til KULA-landskapet.

Kommunedirektøren ser positive elementer i deler av det som er illustrert av forslagsstiller. Det må påpekes at det er avvik mellom hva som er illustrert av forslagstiller, og hva som er beskrevet i innsendte dokumenter. I teksten i planinitiativet åpnes det opp for flere boenheter, annen takform og i praksis høyere bebyggelse enn det som vises i illustrasjonene. Lavblokk kan bygges i inntil 4 etasjer, men foreløpige utarbeidede illustrasjoner viser kun 2 etasjer.

I praksis kan lavblokkbebyggelsen bli betydelig høyere enn det som er illustrert, noe som kan komme i konflikt med landskapshensyn. Rekkehus har mer definerte og begrensede byggehøyder, og harmonerer derfor bedre med områdets karakter og de nasjonale kulturmiljøverdiene.

4.3.2 Mer uteoppholdsareal gir lavere bygningstetthet, som er viktig for tilpasning til kulturmiljøet

Området ligger i overgangen til kirkestedet på Frogner. Det er derfor avgjørende å sikre åpenhet og siktlinjer i landskapet. Prosjektet vil også danne overgangen mellom boligbebyggelsen og KULA-landskapet. Den beste måten å ivareta lys, luft og åpenhet på, er gjennom krav til minste uteoppholdsareal (MUA).

Kommunedirektøren mener at rekkehusbebyggelse i større grad hensyntar kulturlandskapet grunnet krav om større utearealer. Lavblokker har lavere MUA-krav, noe som gir høyere utnyttelse og tettere bebyggelse. I henhold til kommuneplanen, skal lavblokker ha minimum 60 m² uteoppholdsareal per boenhet. Til sammenligning skal det ved rekkehus være minimum 90 m². Ved rekkehus vil det da være en større andel utearealer, som sikrer mer åpenhet, reduserer den visuelle fjernvirkningen og bidrar til en bedre overgang mellom boligbebyggelse og landskap.

Forslagsstiller fremhever at fordelene med lavblokker er at det gir større felles utearealer, enn rekkehus. Kommuneplanens bestemmelser tilsier at en større andel av uteoppholdsarealet skal være privat i rekkehusbebyggelse. Kommunedirektøren vil påpeke at det også for rekkehus er krav om felles uteoppholdsarealer og lekeplasser som bidrar til samhold og sosialt fellesskap. Rekkehus utelukker ikke muligheten for å etablere felles utearealer, gode deleløsninger og andre fellesfunksjoner.

4.3.3 Vertikaldelte eller horisontaldelte boenheter er ikke avgjørende

I henhold til ovennevnte hensyn, vurderer kommunedirektøren at rekkehus best ivaretar landskapsverdiene, fordi byggehøydene er lavere og det er høyere krav til uteoppholdsareal. Hvorvidt boenhetene er vertikaldelt eller horisontaldelt er mindre vesentlig. Inndeling av boenheter kan løses godt på ulike måter.

5 Alternative innstillinger

En alternativ innstilling er at det foreslås å tillate oppstart av planarbeidet. Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn underpunkter til eventuelle alternative innstillinger, med føringer for det videre planarbeidet.

Dersom det skal tillates lavblokker bør vedtaket gi føringer for høyder, boligtype og uteoppholdsareal, for å sikre at lavblokkbebyggelsen tar hensyn til kulturlandskapet. Maksimal tillatt høyde på bebyggelse bør være lavere enn fire etasjer. Det bør i tillegg være lavere tetthet (mer uteoppholdsareal) enn kommuneplanens krav til MUA ved lavblokk.

Kommunedirektøren anbefaler at all ny bebyggelse i området skal ha saltak. Det foreslås derfor å ta med et generelt punkt om at «*all bebyggelse skal ha saltak*» i forslag til de alternative innstillingene. Nedenfor følger det først en redegjørelse for valg av takform. Deretter følger det tre forslag til alternative innstillinger. Underpunktene i de ulike alternative innstillingene kan kombineres, dersom kommunestyret ønsker det.

Valg av takform

Kommunedirektøren vurderer at saltak er den mest egnede takformen for området. Saltak gir en klassisk og stedstilpasset utforming som harmonerer bedre med kulturlandskapet. Det gir også en mykere overgang til omkringliggende bebyggelse. Flate tak anses som mindre egnet, da dette vil medføre et større brudd med kulturlandskapet.

Forslagsstiller har i de innsendte dokumentene uttrykt ønske om fleksibilitet i valg av takform. Illustrasjonene viser saltak. For å sikre at ny bebyggelse får en utforming som ivaretar landskapets kvaliteter, foreslås det at det stilles krav om saltak i den videre planprosessen.

Ved eventuell utbygging med lavblokker, åpner kommuneplanen for at areal på takterrasser kan medregnes i MUA. Av hensyn til KULA-landskapet og for å begrense innsyn, vurderes det å ikke være egnet med flate tak og takterrasser i dette området.

5.1 Alternativ innstilling 1: Høydebegrensning

Som nevnt i kapittel 4.3.1 finnes det begrensninger for både laveste og høyeste kotehøyde, på grunn av grunnforhold og hensynet til KULA-landskapet. Dette gir imidlertid et stort handlingsrom når det kommer til hvor høy bebyggelsen kan bli.

Lavblokker kan i utgangspunktet være fire etasjer høye. For å sikre at ny bebyggelse tilpasser seg terrenget, bør det gis føringer om byggehøyde som maks antall etasjer. Kommunedirektøren anbefaler 2-3 etasjer. For å hensynta eksisterende bebyggelse i nord og kulturlandskapet, bør bebyggelsen trappes ned. Krav til MUA og solforhold går foran antall tillatte etasjer.

Lavere bebyggelse gir også bedre solforhold på bakkeplan. Det er positivt siden planområdet ligger i en nordvendt skråning, og det vil være utfordringer med å oppfylle kravene til solforhold på uteoppholdsarealene.

5.1.1 Forslag til alternativ innstilling 1

1. Planarbeidet kan starte opp jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Følgende føringer skal legges til grunn for planarbeidet:
 - a) Området tillates bebygd med lavblokk, men høyder skal være mellom 2-3 etasjer.
 - b) All bebyggelse skal ha saltak.

5.2 Alternativ innstilling 2: Lavblokk, med økt MUA

For kommunedirektøren er det mest sentrale i saken å sikre lav nok tetthet til at ny bebyggelse ivaretar kulturlandskapet, ikke hvorvidt boligene er horisontaldelte eller vertikaldelte. En mulig løsning er å tillate boligtypen lavblokk, men bruke MUA-kravene for rekkehus fra kommuneplanen. Det vil da bli krav om minimum 90 m² uteoppholdsareal per boenhet. Boenhetene vil være horisontaldelt, men utearealene på bakkeplan vil øke. På denne måten kan man sikre mer lys, luft og åpenhet i området, for å bedre tilpasse seg kulturlandskapet.

5.2.1 Forslag til alternativ innstilling 2

1. Planarbeidet kan starte opp jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Følgende føringer skal legges til grunn for planarbeidet:
 - a) Området tillates bebygd med lavblokk, men MUA-kravene for rekkehus skal legges til grunn.
 - b) All bebyggelse skal ha saltak.

5.3 Alternativ innstilling 3: Kombinasjon av rekkehus og lavblokk

For å imøtekomme forslagstillers ønsker tidligere i planprosessen, har kommunedirektøren foreslått å åpne for en kombinasjon av rekkehus og lavblokker, med hovedvekt av rekkehus. Forslagsstiller har ikke fulgt opp dette i innsendt planinitiativ. Ved å sikre en viss andel rekkehus vil det bidra til mer åpenhet i landskapet, enn en løsning med kun lavblokk. Kommunedirektøren foreslår en løsning med inntil 40 % lavblokk og 60 % rekkehus. MUA-kravene for den enkelte typologi gjelder, i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

5.3.1 Forslag til alternativ innstilling 3

1. Planarbeidet kan starte opp jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Følgende føringer skal legges til grunn for planarbeidet:
 - a) Området skal bebygges med en kombinasjon av rekkehus og lavblokk. Det kan tillates inntil 40 % lavblokk og 60 % rekkehus.

6 Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativ for Kirkebakken III avvises.

Dato: 26.09.2025
Bjørn Gudbjørgrud
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent