



Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 21/32406
Saksbehandler Lisa Lyngmo

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for miljø og samfunn	21.08.2024	73/24

Førstegangsbehandling - detaljreguleringsplan for Energihuset

Hovedutvalg for miljø og samfunn har behandlet saken i møte 21.08.2024 sak 73/24

Møtebehandling

Ulf Erik Bakke (AP) ba om en habilitetsvurdering da han er en av grunneierne innenfor reguleringsområdet, samt at han har gitt innspill til reguleringssaken. Utvalget vedtok enstemmig at Bakke var inhabil med hjemmel i forvaltningsloven § 6 første ledd a). Ermira Gashi (AP) deltok som vara, og utvalget var dermed fulltallig ved behandling av saken.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Energihuset, med plankart for vertikalnivå 1 og 2 datert 06.06.2024, og kommunedirektørens forslag til bestemmelser datert 20.06.2024, legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, 1. ledd, samt § 12-11.
2. Før saken kan tas til andregangsbehandling, skal følgende være justert:
 - a. Det utarbeides materiale som viser opparbeidelsen av Fabrikkgata med gatesten.
 - b. Det må vises en løsning for felles innkjøring i tråd med vurderingene i punkt om opparbeidelse av kjørevei i Fabrikkgata.
 - c. Plankartet må endres til maks tillatt kotehøyde tilsvarende 10 etasjer.
 - d. Illustrasjoner som viser utvendige trapper må oppdateres, slik at de er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.
 - e. Det må gjøres en vurdering av hvilke rapporter og utredninger som må oppdateres som følge av at lavblokk mot jernbanen tas ut.
 - f. Areal vist som o_TO2 må gis et formål som i større grad er beskrivende for tenkt innhold og bruksområde.
 - g. Det må gjøres nye støyvurderinger for planområdet. Utformingen av eventuelle støyreducerende tiltak skal være omforent med administrasjonen. Utformingen må sikres i bestemmelsene.
 - h. Det må medtas bestemmelser om etablering av de trærne som er foreslått.
 - i. Bestemmelse om utbyggingsrekkefølge må revideres. Rekkefølgen må være omforent med administrasjonen.
 - j. Det må vises en løsning i tråd med kommuneplanens bestemmelse om inngang hver 20 meter.
 - k. Det må gjøres en vurdering av om forslag til bruk av førsteetasje i KBA1 ivaretar hensynene bak kommuneplanenes bestemmelse.

- l. Materialbruk og utforming av o_SK1 og o_SK2 må være omforent med administrasjonen og det må foreslås en bestemmelse som sikrer kvalitetene. Det må også foreslås en løsning for avslutning av o_SK2 mot eksisterende løsning i sør og nord.
- m. Massehåndteringsplan skal være oppdatert og godkjent av kommunen.
- n. Alle dokumenter, inkludert plankartet, må oppdateres slik at de er i tråd med endringene som gjøres.

Jane Bråthen (SP) fremmet følgende forslag på vegne av SP og AP:

Saken sendes tilbake og det bes om en plan som sikrer:

- a) Et energihus
- b) Vern av kulturminner
- c) Grønt/offentlig areal hovedsakelig innenfor kommunens tomter
- d) Fabrikkgata 4, 6 og 8 har uendret status

Margrethe Prahl Reusch (V) fremmet følgende alternative forslag på vegne av V, H og FrP:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Energihuset, med plankart for vertikalnivå 1 og 2 datert 06.06.2024, og kommunedirektørens forslag til bestemmelser datert 20.06.2024, legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, 1. ledd, samt § 12-11.
2. Før saken kan tas til andregangsbehandling, skal følgende være justert:
 - a. Det utarbeides materiale som viser opparbeidelsen av Fabrikkgata med gatesten.
 - b. Det må vises en løsning for felles innkjøring i tråd med vurderingene i punkt om opparbeidelse av kjørevei i Fabrikkgata.
 - c. Plankartet må endres til maks tillatt kotehøyde tilsvarende 12 etasjer.
 - d. Illustrasjoner som viser utvendige trapper må oppdateres, slik at de er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.
 - e. Lavblokken tas ikke ut, men reguleres inn med økt avstand og bedre tilpasning mot eksisterende bebyggelse. Leilighetene i lavblokken kan bygges som studentboliger, eller en miks av boliger rettet mot studenter og en større andel små leiligheter enn kommuneplanen legger føringer for.
 - f. Areal vist som o_TO2 må gis et formål som i større grad er beskrivende for tenkt innhold og bruksområde.
 - g. Det må gjøres nye støyvurderinger for planområdet. Utformingen av eventuelle støyreducerende tiltak skal være omforent med administrasjonen. Utformingen må sikres i bestemmelsene.
 - h. Det må medtas bestemmelser om etablering av de trærne som er foreslått.
 - i. Bestemmelse om utbyggingsrekkefølge må revideres. Rekkefølgekrav skal ikke stå i veien for at deler av prosjektet kan realiseres selv om det ikke oppnås enighet om tomteerverv med alle grunneiere.
 - j. Det må vises en løsning i tråd med kommuneplanens bestemmelse om inngang hver 20 meter. Alternativt kan andre løsninger som viser god tilgang til og ferdsel gjennom området, gjøre at kravet om inngang hver 20 meter kan fravikes.
 - k. Det må gjøres en vurdering av om forslag til bruk av førsteetasje i KBA1 ivaretar hensynene bak kommuneplanenes bestemmelse.
 - l. Materialbruk og utforming av o_SK1 og o_SK2 må være omforent med administrasjonen og det må foreslås en bestemmelse som sikrer kvalitetene. Det må også foreslås en løsning for avslutning av o_SK2 mot eksisterende løsning i sør og nord.
 - m. Massehåndteringsplan skal være oppdatert og godkjent av kommunen.
 - n. Alle dokumenter, inkludert plankartet, må oppdateres slik at de er i tråd med endringene som gjøres.

- o. Det gis ikke pålegg om å tilbakeføre Fabrikkgata 6 til opprinnelig stand. Påbygget kan bli.

Votering

Tilbakesendelsesforslaget fremmet av SP fikk 5 stemmer og falt (SP, AP, PP).

Kommunedirektørens forslag til vedtak fikk ingen stemmer og falt.

Alternativt forslag pkt. 1 fremmet av V ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP, SP).

Alternativt forslag pkt. 2 a-o fremmet av V ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (SP).

Hovedutvalg for miljø og samfunns vedtak

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Energihuset, med plankart for vertikalnivå 1 og 2 datert 06.06.2024, og kommunedirektørens forslag til bestemmelser datert 20.06.2024, legges ut til offentlig ettersyn. Dette skjer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, 1. ledd, samt § 12-11.
2. Før saken kan tas til andregangsbehandling, skal følgende være justert:
 - a. Det utarbeides materiale som viser opparbeidelsen av Fabrikkgata med gatesten.
 - b. Det må vises en løsning for felles innkjøring i tråd med vurderingene i punkt om opparbeidelse av kjørevei i Fabrikkgata.
 - c. Plankartet må endres til maks tillatt kotehøyde tilsvarende 12 etasjer.
 - d. Illustrasjoner som viser utvendige trapper må oppdateres, slik at de er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.
 - e. Lavblokken tas ikke ut, men reguleres inn med økt avstand og bedre tilpasning mot eksisterende bebyggelse. Leilighetene i lavblokken kan bygges som studentboliger, eller en miks av boliger rettet mot studenter og en større andel små leiligheter enn kommuneplanen legger føringer for.
 - f. Areal vist som o_TO2 må gis et formål som i større grad er beskrivende for tenkt innhold og bruksområde.
 - g. Det må gjøres nye støyvurderinger for planområdet. Utformingen av eventuelle støyreducerende tiltak skal være omforent med administrasjonen. Utformingen må sikres i bestemmelsene.
 - h. Det må medtas bestemmelser om etablering av de trærne som er foreslått.
 - i. Bestemmelse om utbyggingsrekkefølge må revideres. Rekkefølgekrav skal ikke stå i veien for at deler av prosjektet kan realiseres selv om det ikke oppnås enighet om tomteerverv med alle grunneiere.
 - j. Det må vises en løsning i tråd med kommuneplanens bestemmelse om inngang hver 20 meter. Alternativt kan andre løsninger som viser god tilgang til og ferdsel gjennom området, gjøre at kravet om inngang hver 20 meter kan fravikes.
 - k. Det må gjøres en vurdering av om forslag til bruk av førsteetasje i KBA1 ivaretar hensynene bak kommuneplanenes bestemmelse.
 - l. Materialbruk og utforming av o_SK1 og o_SK2 må være omforent med administrasjonen og det må foreslås en bestemmelse som sikrer kvalitetene. Det må også foreslås en løsning for avslutning av o_SK2 mot eksisterende løsning i sør og nord.
 - m. Massehåndteringsplan skal være oppdatert og godkjent av kommunen.
 - n. Alle dokumenter, inkludert plankartet, må oppdateres slik at de er i tråd med endringene som gjøres.
 - o. Det gis ikke pålegg om å tilbakeføre Fabrikkgata 6 til opprinnelig stand. Påbygget kan bli.

