



## SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
64/19	Formannskapet	14.05.2019
45/19	Kommunestyret	21.05.2019

### 1.GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR DEL AV K2 BYPLAN - TEISENGÅRDEN

#### Vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan – Teisengården datert 11.3.2019, med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, med følgende endringer som tas inn i planbestemmelsene før det sendes på høring:

- Gesimshøyden på tilbygget tas ned fra 7 til 6,5 meter
- Det legges opp til mer grønt, fremfor asfalt og grus, slik at hagen får en mer fremtredende rolle på eiendommen.
- Det skal gjenbrukes mest mulig av materialene fra uthuset ved flytting.
- Jmf. planbestemmelser pkt 2.2: "Område avsatt til annet uteoppholdsareal skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk". Det er kun en liten andel av eiendommen som defineres som "annet uteoppholdsareal". Det bør ligge som krav at alt utendørs areal skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før ny bebyggelse tas i bruk.
- Pergola og platting fjernes foran uthuset, til fordel for beplantning

Rett utskrift

Lise Follestad  
Utvalgssekretær

Sendes saksbehandler for videre forføyning.

## Saksprotokoll i Kommunestyret - 21.05.2019

### Behandling:

Av 45 representanter var 44 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Eyvind J. Schumacher (AP) fremmet følgende forslag:

Forslag til detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan – Teisengården sendes tilbake.

- Forslaget legger beslag på en for stor del av det historiske grøntområdet/hagen.
- Antall parkeringsplasser må reduseres til fordel for mer hage.
- Eksisterende uthus tillates ikke flyttet, da dette vil forringe den historiske autentisiteten og samtidig redusere størrelsen på den opprinnelige hagen.
- Eventuelle nye bygg må underordne seg de historiske byggene. Det tillates derfor ikke nye bygg høyere enn 1 ordinær etasje på området.

Repr. Lise K. Furuseth (KrF) fremmet på vegne av H, FrP, V og KrF følgende forslag:

Forslag til detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan – Teisengården datert 11.3.2019, med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, med følgende endringer som tas inn i planbestemmelsene før det sendes på høring:

- Gesimshøyden på tilbygget tas ned fra 7 til 6,5 meter
- Det legges opp til mer grønt, fremfor asfalt og grus, slik at hagen får en mer fremtredende rolle på eiendommen.
- Det skal gjenbrukes mest mulig av materialene fra uthuset ved flytting.
- Jmf. planbestemmelser pkt 2.2: "Område avsatt til annet uteoppholdsareal skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk". Det er kun en liten andel av eiendommen som defineres som "annet uteoppholdsareal". Det bør ligge som krav at alt utendørs areal skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før ny bebyggelse tas i bruk.
- Pergola og plattning fjernes foran uthuset, til fordel for beplantning

Votering: Repr. Furuseths forslag fikk 27 stemmer (FRP, H, KRF, V og SP) og ble vedtatt mot Repr. Schumachers forslag som fikk 17 stemmer (AP, MDG og SV/R) og falt.

## Saksprotokoll i Formannskapet - 14.05.2019

### Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Eyvind J. Schumacher (AP) fremmet følgende forslag:

Forslag til detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan – Teisengården sendes tilbake.

- Forslaget legger beslag på en for stor del av det historiske grøntområdet/hagen.
- Antall parkeringsplasser må reduseres til fordel for mer hage.
- Eksisterende uthus tillates ikke flyttet, da dette vil forringe den historiske autentisiteten og samtidig redusere størrelsen på den opprinnelige hagen.
- Eventuelle nye bygg må underordne seg de historiske byggene. Det tillates derfor ikke nye bygg høyere enn 1 ordinær etasje på området.

Repr. Karianne Raad Wanggaard (H) fremmet følgende forslag:

Forslag til detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan – Teisengården datert 11.3.2019, med tilhørende bestemmelser sendes tilbake for å innarbeide følgende endringer:

- De dominerende elementene for eiendommen må være sveitservillaen, de opprinnelige uthusene og hageanlegget, jamfør kulturminneverdien av eiendommen hvor sveitservillaen og det tilhørende hageanlegget fremheves som viktige og anses å ha betydning både lokalt og regionalt.
- Uthuset må gjenbrukes i større grad enn det legges opp til i saken. Det må være krav til at mest mulig av materialene gjenbrukes, dersom flytting av uthuset skal tillates.
- Det ligger en forutsetning om at nytt bygg skal underordne seg eksisterende bygg. For å oppnå dette må en ta ned mønehøyde ca. 2,5 meter og gesimshøyde 2 meter på det nye tilbygget nærmest nabotomt, for å ligge på linje med den tverrgående delen av uthuset. Det vil si at det tillates mønehøyde som tilsvarer kotehøyde på maks 209 m og gesimshøyde som tilsvarer kotehøyde på maks 207 m, tilsvarende nevnte uthus. Tilbygg tillates altså ikke å være høyere enn noen av de eksisterende bygg på eiendommen.
- Mer av hagen må bevares, det vil si mindre asfalt og grus og mer grønt. Det bør med dette som utgangspunkt derfor legges opp til en lavere parkeringsdekning, og aller helst flytte parkeringsplassene til en mindre synlig del av eiendommen. Det dominerende uttrykket sett fra Trondheimsvegen må være sveitservillaen og hageanlegget og ikke tilbygg og parkeringsplasser.
- Jmf. planbestemmelser pkt 2.2: "Område avsatt til annet uteoppholdsareal skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk". Det er kun en liten andel av eiendommen som defineres som "annet uteoppholdsareal". Det bør ligge som krav at alt utendørs areal skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før ny bebyggelse tas i bruk.

Votering: Rådmannens innstilling fikk 4 stemmer (FrP og Krf) og falt derved mot 7 stemmer (AP, SV/R, MDG og H) som stemte i mot.  
Repr. Raad Wanggaards forslag fikk 2 stemmer (H) og falt derved mot 9 stemmer (AP, SV/R, MDG, Krf og FrP) avgitt for Schumachers forslag.

Repr. Lise Kragset Furuseth (Krf) fremmet følgende forslag:  
Saken ankes til kommunestyret.

Votering: Repr. Kragset Furuseths forslag fikk 4 stemmer (FrP og Krf) og ble derved vedtatt mot 7 stemmer (AP, SV/R, MDG og H) som stemte i mot.  
(For å anke saken til kommunestyret kreves det at minimum 3 representanter stemmer for forslaget)

### **Vedtak**

Forslag til detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan – Teisengården sendes tilbake.

- Forslaget legger beslag på en for stor del av det historiske grøntområdet/hagen.
- Antall parkeringsplasser må reduseres til fordel for mer hage.
- Eksisterende uthus tillates ikke flyttet, da dette vil forringe den historiske autentisiteten og samtidig redusere størrelsen på den opprinnelige hagen.
- Eventuelle nye bygg må underordne seg de historiske byggene. Det tillates derfor ikke nye bygg høyere enn 1 ordinær etasje på området.

Saken ankes til kommunestyret.

## **RÅDMANNENS INNSTILLING**

Forslag til detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan – Teisengården datert 11.3.2019, med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Ullensaker, 03.05.2019.

Rune Hallingstad  
Rådmann

- Saksbehandler: May Kristine Andersen
- Vedlegg:
1. Forslag til plankart, datert 11.3.2019
  2. Forslag til planbestemmelser, datert 30.4.2019
  3. Planbeskrivelse
  4. Utomhusplan
  5. Tegninger datert 4.2.2019
  6. Beplantningsplan datert 11.3.2019
  7. Planteliste datert 13.11.2018
  8. Tilstandsrapport trær
  9. Vurdering av konstruksjoner av uthus – Akershus bygningsvernseier
  10. Notat – gjenbruk og istandsetting av uthus
  11. SEFRAK-skjema - Teisengården
  12. ROS-analyse
  13. Støyrapport med vedlegg
  14. Geoteknisk vurdering
  15. Geotekniskrapport
  16. Overvannsberegning
  17. VA-plan

Saksdokumenter: Saksfremlegg og vedtak i prinsippsak i HOP sak 147/16 23.8.2016

## SAMMENDRAG

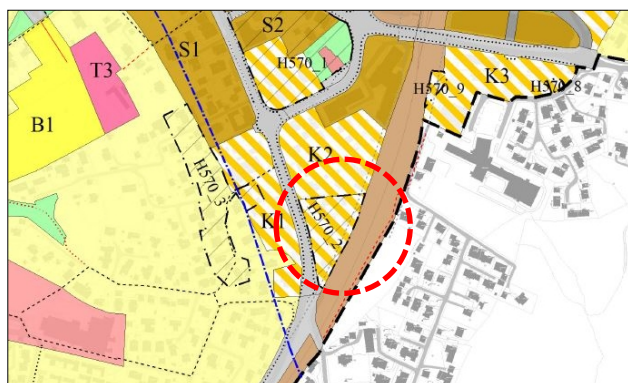
Detaljregulering for del av K2 Byplan – Teisengården fremmes for 1.gangsbehandling. Planområdet omfatter den sørlige delen av K2 området i Byplan, Trondheimsvegen 55. Eiendommen ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Planforslaget legger opp til forretning, kontor og tjenesteyting. Det planlegges et tilbygg til eksisterende uthus for kontor, mindre forretninger og/eller tjenesteyting. Planen omfatter også eksisterende sveitserhus. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

## SAKEN GJELDER

1. gangsbehandling av detaljregulering; Detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan – Teisengården, datert 11.3.2019. Forslaget fremmes av Jessheim arkitekter AS på vegne av utbygger, Trondheimsvegen 55 AS.

## Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting med tilhørende parkerings- og hageanlegg, og sikre bevaring av kulturmiljø innenfor felt K2 i Byplan Jessheim. Dette innebærer å sikre eksisterende bebyggelse og tidsriktig opparbeidet hageanlegg. Planen omfatter eiendom Trondheimsvegen 55 gnr. 135/46.



Utsnitt byplan Jessheim, vedtatt 16.6.2014.

Det ble i prinsippsak den 23.8.2016 vedtatt *avslag* på å starte regulering for 1 tomannsbolig innenfor planområdet. Avslaget ble begrunnet med følgende punkter;

- *Teisengården er den siste eiendommen i sentrum med bevart hage og uthus fra tidlig 1900.*
- *Teisengården er et tydelig landemerke og en identitetsmarkør.*
- *Teisengården (gnr/bnr 135/46) er i utkast til Kulturminnevernplan satt i verneklasse 2.*
- *Eiendommen ansees å ha stor lokal og regional, kulturhistorisk verdi.*
- *I områder med stor utbygging og fortetting er det viktig at helheten i noen eldre boliger bevares. Hager og uthus er vesentlige deler av disse miljøene, som er truet i forbindelse med fortetting av boligområder.*
- *En fradeling og utbygging av eiendommen vil føre til at sammenhengen mellom hage, uthus og bolighus i det bevaringsverdige kulturmiljøet vil gå tapt.*
- *Gjennom en bevaring av dagens tilstand, eventuelt en videreutvikling av de kvalitetene som ligger der, vil eiendommen fungere som en grønn, historiefortellende og hyggelig velkomst til Jessheim.*

### **Planstatus**

#### Kommuneplan Ullensaker, vedtatt 7.9.2015

Planområdet ligger med formål kombinert bebyggelse og anleggsformål med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. hvor det i retningslinjene står følgende; *Viktige kulturminner og – miljøer som berøres av plan- og byggesaker skal sikres ved regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø.*

#### Byplan Jessheim, vedtatt 16.6.2014

Planområdet er avsatt til variert bebyggelse i maks 12-18 meter med nedtrapping mot bevaringsverdig bebyggelse i sør og nord. Det tillates en utnyttelse på ca. 100-150 % BRA. Det stilles også krav til regulering og opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen og Gotaasalléen. Planområdet ligger med hensynssone *Særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø.*

#### Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, vedtatt 13.6.2017

Teisengården er en del av stasjonsbyen og ligger inne med verneklasse VK2. Teisengården er en villa fra århundreskiftet med bolighus i sveitserstil og uthus med lager og dyrerom i en stor hage. Anlegget er et særlig godt bevart eksempel på villabebyggelsen som vokste opp i tilknytning til stasjonsbyene, og det er et viktig element i Trondheimsvegens kulturlandskap. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570\_24 i kommuneplanen.

### **SAKSGANG**

Planarbeidet startet 2015 med kunngjøring i juni 2017. Det ble fremmet en egen prinsippsak i formannskapet 23.8.2016 for å få vurdert eiers ønsker opp mot føringene i byplanen. Vedtaket er gjengitt over.

#### Oppstartsmøte og varslings

Oppstartsmøte ble avholdt 8.12.2015. Det ble avholdt nytt oppstartsmøte 19.4.2017 etter vedtaket på prinsippsak og nytt planinitiativ.

#### **Innkommne merknader til varsel om planoppstart**

Det har kommet inn 5 merknader i forbindelse med oppstartsvarselet 6.6.2017. Merknadene er gjengitt og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Rådmann har ingen ytterligere kommentarer til innspillene.

## **KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET**

Planområdet ligger langs Trondheimsvegen Fv 454. Dette er det første stedet med bebyggelse på begge sider av vegen når du kommer inn til Jessheim sørfra. Dette markerer starten på sentrum og kalles «Jessheimporten». Jernbanen og Trondheimsvegen skiller lag sør for eiendommen som gjør at den får en kileform i sør. Sammen med Trondheimsvegen 55 utgjør dette et bygningsmiljø med kulturhistorisk og estetisk verdi, og med forholdsvis kort avstand til sentrum og Jessheim stasjon på ca. 500 meter. Stedet har hatt ulike funksjoner gjennom tidene som skysstasjon, postbefordring og kafé.

Innenfor planområdet ligger det et eksisterende hovedhus i sveitserstil med stor hage rundt. Dette benyttes som bolig i dag. Det står oppført et uthus med påbygg og et mindre uthus/høsehus lengst nord. Dette leies ut til antikvariat. Hagen i nord består av plen med lite planter. Plenen bærer preg av at det er utført utgravninger i to rader. Hagen i sør er opparbeidet med rosebusker og frukttrær. Langs Trondheimsvegen og jernbanen er det en allé av Bjørk, syriner og andre buskvegetasjon. Interne veger er opparbeidet med grus.

## **KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER**

Hovedhuset (sveitserstilhuset) bevares som frittstående og tidsriktig sammen med en opparbeidet og tidsriktig hage. Det er foreslått et tilbygg til uthusene på nordsiden av eiendommen. Tilbygget skal ha saltak som hovedform med et flatt tak som kobler nytt og eksisterende bygg sammen i en form for innebygget svalgang på terreng. Plasseringen er tilbaketrukket, slik at man gir rom for det eksisterende hovedhuset og hagen med gårds plass. Eksisterende uthus blir flyttet vekk fra jernbanen. Dette gjør at man får opparbeidet et mer solid grunnfundament og muliggjør en bedre tilkobling til nybygget.

Denne utformingen er basert på avklaringer i dialog mellom kommunen, utbygger og forslagsstiller. Det er viktig i at nybygget underordner seg uthusene og fremstår som et avklart tilbygg av vår tid. Dette med tanke på form, volum, materialitet og fargevalg. Det er viktig at et tilbygg ikke forstyrrer uthusets fremtredende fasader mot vest og sør. Eksisterende tilbygg til låven fremstår som visuelt underordnet i forhold til uthuset. Dette blir den delen som kobler seg til nybygget.

Det tas sikte på å bevare så mye som mulig av eksisterende materialer til uthusene, spesielt vinduer, dører og takstein. Akershus bygningsvern senter har utarbeidet en tilstandsrapport på uthuset med tilbygg. Denne skal legges til grunn for restaureringen av uthuset. Det skal fokuseres på bevaring av utvendig uttrykk. Detaljer i takutstikk, vindusomramming, overgang mot mur osv. skal ivaretas. Det stilles krav om tilstandsanalyse i bestemmelsene, som skal legges til grunn for gjenbruk ved søknad om tillatelse til tiltak.

Bebyggelsen kan benyttes til forretning, kontor og tjenesteyting. Forslagsstiller har ikke foreslått å videreføre til boligformål. Ombygging av låve og uthus, samt nytt tilbygg vil kunne gi et bruksareal på ca. 760 m<sup>2</sup>. I tillegg har eksisterende hovedbygning et bruksareal på 240 m<sup>2</sup>. For byggeområdet settes utnyttelse til BYA= 40 %. For eiendommen totalt sett vil utnyttelsen være BYA 20 %. Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9,0 m og gesimshøyde inntil 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

## **RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER**

### **Utnyttelse**

Den illustrerte utnyttelsen er i tråd med overordnede føringer. Mønehøyden skal underordne seg eksisterende bebyggelse og ikke overstige denne høyden. Det illustrerte prosjektet synes å ivareta hensynet til eksisterende bebyggelse på best mulig måte. Nybygget er tilbaketrukket noe som gir hagen den plassen den trenger. Ved å flytte uthuset sikres et nytt grunnfundament samtidig som man får en forent overgang mellom nytt og eksisterende bygg. Utformingen tar hensyn til eksisterende bebyggelse når det først åpnes opp for utbygging på denne eiendommen. Det er også positivt at man ved å flytte uthuset sikrer en bredere byggegrense mot jernbanen: 28 m senter jernbane mot eksisterende situasjon på ca. 22 m. Forslagsstiller har hatt dialog med Bane Nor om denne byggegrensen der svaret var å forholde seg til 30 m, men at dette var opp til kommunen. Kommunen vurderer det som positivt å flytte det verneverdige uthuset 6 m for å sikre dette bygget. På denne måten gir man plass til et eventuelt fremtidig dobbeltspor. Det er gjort en vurdering av at man ikke ønsker å flytte uthuset til 30 m da dette vil forringe opplevelsen av hageanlegget. Løsningen som foreslås nå tilfredsstillende både Bane Nor og kommunens kulturmyndighet.

### **Hageanlegget**

Hageanlegget er foreslått opparbeidet i tilnærmet tidsriktig utforming med tidsriktige planter. Utformingen syntes å være en god løsning. Det er viktig at det velges nok planter for å få tidstypisk uttrykk på hageanlegget. Helheten er viktig og ikke bare utforming og plantevalg. Kjørearealer og gangstier skal ha så tidsriktig dekke som mulig. Da sveitservillaen ble bygget rundt århundreskiftet, var det vanlig med grus/sand lagte stier. Belastning fra eventuell varelevering og renovasjon kan gjøre det mest hensiktsmessig å legge freseasfalt. Det er også et dekke som tilfredsstillende kravet til universell utforming. Dette er et rimelig alternativ med riktig uttrykk og i tillegg en miljøvennlig løsning.

Det er sikret i bestemmelsene at hageanlegget skal være opparbeidet jf. beplantningsplan og planteliste datert 13.11.18. Hagen er et viktig element i denne planen og en viktig del av kulturmiljøet i sin helhet. Det er derfor viktig at dette blir fulgt opp.

Det er utarbeidet en tilsynsrapport på de eksisterende trærne og det er laget en plan for hvilke trær som skal bevares og hvilke som må erstattes. Bjørk er hovedelementet i hagen og det er gjort en vurdering opp imot å reetablere med bjørk med tanke på allergi. Det fremkommer ingen krav til at man ikke kan reetablere med bjørk i lover eller forskrifter. Norges Astma- og allergiforbund sier imidlertid at bjørk må unngås som beplantning i nærheten av skoler, idrettsanlegg og andre steder der barn og allergikere oppholder seg.

Det er krav i overordnet plan om at det legges hensynssone for bevaring av kulturmiljøet (inkl. bygninger og hageanlegg). Når det gjelder hagen og beplantningen, kan det være et forslag at utbygger samarbeider med for eksempel Ullensaker hageselskap med tanke på planting, stell og vedlikehold av hagen i kombinasjon med en visningshage. Dette er særdeles viktig i etableringsfasen. Det er viktig at utbygger setter seg inn i at dette vil bli og skal være et anlegg som til enhver tid skal driftes og vedlikeholdes. Det er da viktig å velge planter som er tidsriktige, men som også krever minimum med stell.

### **Forholdet til kulturminner**

Planforslaget er tilbaketrukket slik at det gir det eksisterende sveitserhuset og hagen den plassen det trenger. Ved å videreføre elementer som saltak, høyde, volum og materialitet vurderer man at nybygget forholder seg til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse på en god måte. Da uthuset delvis bygges inn i nybygget skal det være en kontrastfarge mellom nybygg og uthus.



### **Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold**

Ved å opparbeide og bevare hageanlegget etableres et mindre, men viktig grøntområde som danner en fin inngangsport til sentrum. Når hagen er god etablert med blomster, busker og trær vil den være en viktig del av det biologiske mangfoldet med tanke på fugler, insekter og smådyr. Dette forutsettes en god variasjon av planter, busker og trær og at det er frodig nok.

### **Trafikk**

Det er et godt tiltak at adkomstene samles og flyttes lengst nord på eiendommen. Det er satt av plass til vendehammer for renovasjonsbil innenfor planområdet. Rådmannen er noe usikker på om plasseringen av vendehammeren i forkant av nybygget er mest hensiktsmessig med tanke på at dette kan skape en konflikt mellom besøkende og biler. På en annen side vil henting av avfall være tidsbegrenset og man vil på den måten løse det. Adkomsten ligger tett opp til nabobebyggelsen i nord og det er viktig at det sikres en grønn skjerm mellom disse to eiendommene. Dette er sikret i et eget punkt i bestemmelsene.

### **Vann/avløp/renovasjon**

Det er lagt opp til vanlige avfallskonteinere med henting inne på planområdet. Det er avsatt areal for renovasjon ved adkomsten på venstre side mot hageanlegget. Det forslås en pergola som overbygg. Det er viktig at denne skjermes fra hageanlegget. Her kan en kombinasjon av pergola, busker og/eller klatreplanter være en god løsning.

Når det kommer til overvann vil noe bli infiltrert i grunnen og resten bli håndtert av et fordrøyningsanlegg. Kommunen ønsker i størst mulig grad at det skal etableres åpne overvannsløsninger, men i dette tilfellet vurderes det som mest hensiktsmessig å bruke et fordrøyningsanlegg.

### **ROS-analyse**

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne konkluderer med at det er stor sårbarhet for brann. Her slår kravet om brannsikkerhet i tekniskforskrift inn og det må prosjekteres i henhold til enhver tid gjeldende brannforskrift.

### **Forurensning/støy**

Det er mye trafikk på Trondheimsvegen, noe som igjen genererer en del trafikk støy. Planforslaget ligger ikke under definisjonen av støyfølsom bruk og trenger ingen videre støyskjerming utover det som er fastsatt i teknisk forskrift.

### **Rekkefølgebestemmelser**

I Byplan Jessheim stilles det krav til at det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen på strekningen Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen. Dette gjelder også på begge sider av Gotaasalléen på strekningen fra rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen til innkjøringen til Bankbygget. Rekkefølgekravet om etablering av sykkelfelt og fortau begge sider av Gotaasalléen er sikret i detaljreguleringen for del av K2 Byplan – Gotaasalléen 3-7. Da plan som fremmes nå gjelder et svært avgrenset område har rådmannen vurdert det som urimelig å legge rekkefølgekravet om opparbeidelse av Trondheimsvegen på dette området. Dette kravet blir sikret og videreført til reguleringen av resten av K2 feltet og K1 i Byplan.

### **KONKLUSJON**

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

**Melding om vedtak sendes: Saksbehandler**