

**Detaljreguleringsplan : Delfelt BB2 i Områdereguleringsplan for Drognesjordet.
PlanID : 023617023**

PLANBESKRIVELSE

Datert 29.06.2018, revidert 27.11.2018

Bakgrunn.

Forslagstiller : Glomma Boligpark 1 AS

Plankonsulent : Romerike Arkitekter AS i samråd med Plan1 AS

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for blokkbebyggelse med kjellerparkering. Blokkbebyggelsen følger i all hovedsak byggehøydene for Solsikken 1-3 i nabo-området BB1, og ligger innenfor dels fire, dels femplans løsning. Deler av bebyggelse tilrettelegges med takterrasseløsninger.

Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger som videreføring av det nå ferdig utbygde delfeltet BB1, ”Årnesbyen”, med de tre byggene Solsikken 1-3.

Planområdet ligger med vestlig grense mot Fv 478, Øvre Hagaveg. I nord grenser området mot et felles grønndrag mellom BB1 og BB2. Mot øst vil området avgrense mot, og knyttes sammen med delfelt BK 10, (jmf. Områdereguleringsplan for Drognesjordet). Mot syd knyttes BB2 opp mot adkomstveg fra nyetablert rundkjøring på Fv 478.

Planområdet er hovedsakelig flatt med et svakt fall i lengderetningen mot syd, og med en noe mer markant stigning i tverrprofilet mot øst.

En mindre del av planområdets sydøstre hjørne ligger innenfor høyspentlinjens byggeforbudssone.

Planområdet er uten vegetasjon, og det finnes ikke bekkedrag eller våtmarkssoner av noe slag. Grunnvannssituasjonen i området gjør det ønskelig å videreføre i størst mulig grad ca. samme utgravingsplanum for parkeringskjeller som for BB1. Byggegrunnen er for øvrig vurdert i geoteknisk rapport som stabilt byggbar.

Det er ikke registrert spesielle verneinteresser innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert ”rødlistede arter” av noe slag.

Planstatus.

Delfelt BB2 ligger innenfor gjeldende Områdereguleringsplan for Drognesjordet, vedtaksdato 13.12.2011. I tilgrensende området mot nord gjelder detaljreguleringsplan ”Delfelt BB1 i områdereguleringsplan for Drognesjordet” vedtatt 25.10.2016.

Det foregår parallelt et planarbeid for delfeltene BK9-BK12. Detaljplanen for BB2 vil være sammenfallende med BK9-12 planen i området langs BK10.

Det er ut fra dette gjort plantekniske disponeringer i planforslaget for BB2 for at disse to detaljplanene skal ha en sammenfallende reguleringsmessig situasjon langs grenselinjen mot BK10.

For lettere å sikre opparbeidelse av lekearealer slik som forutsatt i Områdereguleringsplanen, er planområdet for BB2 utvidet med et mindre areal mot øst. Dette arealet ligger innenfor Områdereguleringsplanens byggeområde BK9. En slik utvidelse anses imidlertid uproblematisk i og med at planområdet BK9-12 er blitt varslet tilnærmet samtidig med varslingen for BB2. Denne utvidelsen av planen med plassering av et lekeareal inn på BK9-området er forelagt tiltakshaversiden for BK9-12, og er bekreftet som akseptert løsning, jmf. vedlagt epost av 02.07.2018.

Planprosess og medvirkning.

Det har vært avholdt oppstartsmøte med Nes kommune 12.01.2017, jmf. vedlagte referat.

Varslingsbrev til naboer og berørte parter er sendt pr. 26.01.2017. Alle varsler med uttalelsesfrist 27.02.2017. Varslingsbrev og varslingslister er vedlagt.

For øvrig er reguleringsoppstart samt varsel om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale mellom Glomma Boligpark 1 AS og Nes kommune, kunngjort i lokalavisa Raumanes. Annonsetekst er vedlagt.

Det har ikke vært behov for spesielle avklaringer i form av møter med offentlig myndigheter eller andre berørte parter, naboer eller andre. Hovedgrunnen til at dette ikke har vært noe utstrakt behov, er at delfelt BB2 kommer som en naturlig videreføring av utbyggingen innenfor BB1, og i all hovedsak vil følge både hoveddisposisjon og formspråk fra BB1.

Innkomne merknader.

Det er innkommet 5 merknader. Merknadene er kommentert av plankonsulent i eget notat, og vedlagt under pkt. 4 som del av plandokumentene sammen med de enkelte merknadene. Det er ikke mottatt merknader eller innspill fra private interesser.

Ingen av merknadene oppfattes som problematiske eller begrensende i forhold til hensikten med planarbeidet. Der hvor det er kommet merknader som vil kunne ha direkte innvirkning på planarbeidet, er disse blitt svart ut på ulike måter i plandokumentene.

Beskrivelse av planforslaget.

Plangrensen mot vest følger innvendig kant av gang-/sykkelveg langs Fv 478, Øvre Hagaveg, Mot syd følger plangrensen innsiden av ny gang-/sykkelveg fra rundkjøringen og opp langs ny adkomstveg inn på området. Plangrensen mot øst er lagt 4 meter utenfor markert tomtegrense, og ligger følgelig inne på delfelt BK10. Dette er gjort for å sikre overpapping mot egen detaljreguleringsplan for BK10.

Mot nord inkluderes deler av områdeplanens grønnsstruktur innenfor plangrensen. Dette muliggjør direkte sammenskjøting med detaljplanen for BB1.

Detaljplanen for delfelt BB1 viser imidlertid at ett av planens formålsområde LK4, lekeplass, ligger innenfor ny plans grenselinjer. Dette forholdet har vært drøftet mellom de ulike interessentene i området (Glomma Boligpark 1 AS og Nordbohus Romerike/i-Bolig AS), kommunens planavdeling har også vært involvert. Det er enighet om at LK4 skal omplassere

innenfor delfelt BK9. Imidlertid blir detaljplanen for BB2 og detaljplanen for BK9-12 utført som separate planer. Det må derfor ved planbehandling av BB2 sikres at et lekeareal tilsvarende LK4 kommer til utførelse og blir tilgjengelig for beboerne innenfor BB1, BB2 og BK9.

I området mot BK9 er derfor plangrensen lagt slik at den omslutter og medtar et lekeareal, f-BLK3, som skal være felles for alle tomter/boenheter innenfor Områdereguleringsplanen.

Dette er hjemlet gjennom rekkefølgebestemmelsene til detaljplanen for BB2, og det er satt som vilkår at lekearealet skal opparbeides samtidig med tiltak innenfor BK9.

Ut fra dette anses det at gjeldende planbestemmelser for delfelt BB1, og foreslåtte planbestemmelser for delfelt BB2, hjemler etablering av lekearealet innenfor det tidsforløp som er gjeldende i Områdereguleringsplanen.

Planen er benevnt som :

Detaljreguleringsplan for delfelt BB2 i områdereguleringsplan for Drognesjordet.
PlanID 023617023

Planforslaget består av :

- Oversendelsesbrev
 - Referat fra oppstartsmøte
 - Kunngjøringsannonse, varslingsbrev, varslingsliste, kartutsnitt for varslingsområdet
 - Innkomne merknader med kommentarer
 - ROS-analyse
 - Sol-/skyggediagrammer
 - Fjern- og nærvirkningsanalyse
 - Støyrapport
 - Geoteknisk rapport
 - VA-plan
 - BYA og MUA-beregning
 - Planbeskrivelse
 - Planbestemmelser
 - Plankart
 - Illustrasjonsplan
 - 3D-illustrasjoner
- Formål og byggeområder
Planforslaget viser 4 byggeområder, BBB1.1, BBB1.2, BBB1.3 og BBB1.4. Byggeområdene er organisert for å gi best mulig solforhold, og samtidig sørge for størst mulig uteoppholds- og lekearealer. Det er lagt opp til en bilfri gatetunsonne mellom byggene.
Det er avsatt nedkjøringsareal til parkeringskjeller, f_SPH1, og selve P-kjelleren er angitt i planen som f_SPH3, og vist i eget plankart (vertikalnivå1). Det ligger også parkeringsareal i en sokkel-etasjesituasjon under BBB1.4. Dette arealet er markert som bestemmelsesområdet #1, og med adkomst via f_SPH2.
Det er videre avsatt formålsområde for renovasjon, f_BRE1.

For å kunne oppnå en fleksibel og god tilgjengelighet til og fra den eksisterende gang-/sykkelvegen langs Fv 478, er det lagt inn to bestemmelsesområder, #2 og #3. Disse peker på punkter hvor det er tillatt å tilknytte interne gang-/sykkelstier til det offentlige nettet. Faktisk trase inne på planområdet er ikke fastlagt for disse stiforbindelsene, men de er forslagsvis markert på Illustrasjonsplanen i planmaterialet. Konkret utforming defineres gjennom utomhusplan som er nedfelt i bestemmelsene som krav tilknyttet søknad om tiltak i planområdet.

- Hoveddisposisjon og trafikkløsning

Adkomst for kjøretrafikk inn i planområdet er lagt i tomtegrensen mellom BB2 og BK10 slik som vist i områdeplanen. Kjørearealene knytter seg til adkomst til de aktuelle parkeringsarealene, og til gatetunområdene f_SGT1 og f_SGT2. Det tillates begrenset kjøring tilknyttet flyttransport mv. på gatetunarealene. All parkering er lagt til innbygde situasjoner, og det er ikke avsatt arealer til åpen markparkering i planområdet.

- Situasjon mot naboarealer

Det er vektlagt en regulerings teknisk situasjon som gjør det lett å koble naboarealene sammen med BB2-planen. Dette gjelder spesielt for BK10-området mot øst. Her er det lagt opp til et gatetunareal, f_SGT2, som også vil kunne betjene BK10. Dette er spesielt viktig også med tanke på framkommelighet for utrykningskjøretøy tilknyttet brann- og redningsetatene. Det er tatt høyde for oppstillingsplasser for ”høyderedningsutstyr” i planutformingen.

Det er også lagt gangvegtilknytninger ut til grønnstrukturen, f_G1.

- Bygningsvolumer

Bygningsstrukturen fra delfelt BB1 er i hovedsak videreført på BB2. Det er blokkbebyggelse med midtkorridor og med trapp/heisløsning fra parkeringskjeller og opp igjennom byggene. Det er også ordinære adkomstsituasjoner fra terrengnivå. Blokkene er trappet i endefeltene, og ligger med 4 etasjer i gavlsone, og fem etasjer i hoveddelen. Høydemessig følger bebyggelsen i hovedsak BB1, hvor siste bygg, Solsikken 3, har 5 fulle etasjer.

Gulvnivå 1. etg. for BB2 ligger ca. 75cm lavere enn for BB1. Dette er naturlig ut fra et svakt fall i planområdet mot syd. Denne høydeplasseringen medfører likevel at 1.etg. blir liggende noe høyere enn gang-/sykkelvegnivået langs Fv 478, noe som gir en gunstig situasjon i forhold til innsyn, og skaper en mer privat situasjon tilknyttet de private terrassearealene for bebyggelsen langs Fv 478.

Det er lagt inn en gjennomsnittlig makshøyde til ok gesims som er 75 cm høyere enn for BB1, dvs. 15,75 meter. Dette gjør at begge områder vil få samme maksimumsgesims, og med det en lik situasjon i et fjernvirkningsperspektiv.

Sett i en nær-situasjon, vil trappingen mellom 4 og 5 etasjer på hver enkelt blokk, medføre at bebyggelsen vil oppfattes som oppbrutt og variert. Denne løsningen vil også være med på å skape en variasjon og utvikling i det bygningsmessige uttrykket mellom delfeltene BB1 og BB2. Dette vurderes som et positivt arkitektonisk element for den nye bebyggelsen.

- Lek/opphold – barn/unge – folkehelse/grønnstruktur

Lek og oppholdsarealene ivaretas på flere måter. Det er plassert nærlekearealer inne på de grønne arealene mellom byggene. Dette er bilfrie områder som på denne måten vil

ha en trygg og sikker plassering. Disse nærlekearealene er også spredt rundt slik at det alltid gjennom dagen finnes lekeområder med sol.

I tillegg til disse arealene kommer så de større felles leke- og grøntområdene som skal betjene større deler av Drognesjordet. Det vises her spesielt til LK 4 som omplasseres til BK9-feltet, (dette er tidligere omtalt i avsnittet "Beskrivelse av planforslaget"). Det anses riktig at disse lekearealene, både nærlekesonene og de litt mer "kvartalsaktige" områdene, først og fremst er knyttet opp mot barns lek. De vil naturlig bli møblert med lekeapparater rettet mot denne aldersgruppen, - sandlek, husker, klatrestativer etc. Med tanke på ungdommers oppholds- og aktivitetsarealer innen planområdet, så vil det naturlig være relativt marginalt hva som kan tilbys. Her vil nok samlingspunkter med sittegrupper og ulike gatemøbleringer være aktuelle. Ut fra et reguleringsmessig synspunkt så gir gatetunformålet, f_SGT, mulighet for å kunne etablere ulike aktivitetsløsninger; streetbasket, skateboardrails, spillmønster i gateflaten etc. Dette vil imidlertid være løsninger som må springe fram ut fra et naturlig behov blant beboerne i området. Ut fra et "ungdoms-synspunkt" så vil også mye av deres aktiviteter ligge i helt andre områder, og tilknyttet sentrum for øvrig. Her vil også nærhet til eksisterende idrettsarealer være av stor betydning.

Ut fra et folkehelse-synspunkt, så ligger planområdet, og i realiteten hele Drognesjordet-utbyggingen, i en flott og svært lett tilgjengelig posisjon for rekreasjon og naturopplevelse. Reguleringsmessig ligger det grøntstruktursoner som knytter området direkte inn mot store friluft- og turareal mot øst. For BB2-planområdet starter dette med den direkte tilknytningen til f_G1. Det er også gang- og sykkelvegmuligheter direkte til sentrum og med tilknytning til de elvenære områdene.

Oppsummert så betyr dette at en utbygging innenfor BB2-delfeltet gir svært gode forhold tilknyttet ulike aldersgruppers ønsker og behov for lek, aktivitet og sosial kontakt. Området er også slik plassert at svært store deler av disse tilbudene kan nå uten bilbasert transport. Ut fra dette er det også rimelig at det bør vurderes høy utnyttelse innenfor området, og at en makshøyde på fem etasjer på deler av bebyggelse må anses som svært rimelig også ut fra et rent folkehelsesynspunkt.

- Parkeringsløsning

All parkering er lagt i innebygde løsninger. Det graves ut en stor sammenhengende parkeringsetasje under hele planområdet. I tillegg etableres det parkeringsareal i en sokkeletasje-situasjon tilknyttet BBB1.4. Det er totalt tilrettelagt for 1,25 P-plass pr leilighet. I reguleringsbestemmelsene legges parkeringskravet inn med et minimumskrav på 1 P-plass pr. boenhet. Av disse skal minimum 5% være HC-P. Dette anses å være i tråd med gjeldende kommunal parkeringsnorm.

Det vil også bli tilrettelagt med en grunnstruktur for etablering av ladepunkt tilknyttet den enkelte parkeringsplassen.

For sykkelparkering er det tatt utgangspunkt i parkeringsnormens krav om 2 plasser pr. boenhet. Erfaring fra tilsvarende boområder viser imidlertid at et slikt omfang er i overkant stort, og at det beslaglegger betydelige arealer rundt inngangssoner og langs interne gang/sykkelveger. Dette blir i enda større grad synlig i og med krav om at en viss andel av sykkeloppstillingsplassene også skal være overbygd.

Sykkelparkeringen i BB2-planen er derfor foreslått løst slik at 1 av to sykkelplasser forutsettes lagt til egen sportsbod i P-kjeller. Sykkelparkering nummer to er lagt til markarealer tilknyttet de enkelte blokkers inngangsområder, f_SPP1-5 i planen. Dette gir en løsning som avspeiler en mer realistisk holdning til antall sykler i daglig bruk. Praksis viser at en stor del av beboerne i disse områdene, jmf. BB1 eller f.eks. blokk-

bebyggelsen langs Glomma, knapt benytter sykkel i det hele tatt. Det ofte svært lave antall unge personer i disse områdene påvirker også i stor grad omfanget av sykkelbruken.

- Tekniske anlegg

Det er utført en overordnet VA-analyse som er konkretisert i en VA-rammeplan.

Denne drøfter forhold rundt vannkapasitet generelt, samt brannvann, spillvann og overvann. Det er også vist nødvendige fordrøyningsmagasiner i området.

Det er også utført diverse branntekniske vurderinger i forbindelse med planarbeidene.

Det er vurdert plassering av brannkummer og krav til vannkapasitet for sprinkling. Det er også gjort vurderinger på tilgjengelighet for redningskjøretøy/stigebil, og det er tatt høyde for kjørestyrkt dekke over parkeringskjelleren.

Offentlige retningslinjer.

Det er i merknadene fra Fylkesmannen henvist til nye regionale og nasjonale føringer, det pekes spesielt på nasjonale mål for økt matproduksjon, og regional plan for areal og transport. Forøvrig vises det til overordnede føringer i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene. Fylkeskommunen peker i sin merknad på bl.a. medvirkning i planprosessen, og viser også til viktigheten i å ivareta matjordressursen i planområdet.

Når det gjelder merknaden tilknyttet massehåndtering og gjenbruk av matjordressursene, så viderefører plandokumentet krav til utarbeiding av en samlet plan for håndtering av gravemasser, herunder matjord, og at det skal foreligge en slik plan før det gis tillatelse til tiltak i området. Dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav, og er knyttet opp mot IG-søknadsnivå.

Når det gjelder holdningen til arealbruk og transport, så anses det at alle relevante forhold tilknyttet dette er svart ut i og med den faktiske plasseringen av delområde BB2 i forhold til sentrum og tilgjengelig kollektivt transporttilbud. Alle aktuelle servicebehov og transportbehov vil være tilgjengelig innenfor svært rimelig gangavstand.

For øvrig vil utbygging på BB2 gi økt bruksfrekvens på all infrastruktur som allerede er nedlagt i dette området. Det gjelder veganlegg med ny rundkjøring på Fv 478, og det gjelder oppgradert og nytt ledningsnett tilknyttet VA. Dette sett i sammenheng med en helhetlig plan for disponering av matjordressursene fra planområdet, så vil i høy grad utbyggingen fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse gjennom god trafiksikkerhet, bærekraftig tettstedsutvikling og fremme av helse, miljø og livskvalitet.

Planområdet vil også bli tilrettelagt med tanke på optimal tilgjengelighet, og vil således ivareta rikspolitiske retningslinjer for universell utforming. Planforslaget tilrettelegger for gode sti- og gangveiforbindelser, samt gode uteoppholdsarealer. Her skal lekearealene utformes med tanke på å kunne benyttes også av de med nedsatt funksjonsevne.

Når det gjelder forhold til medvirkning, og at barn og unges interesser blir ivaretatt i planprosessen, så vises det til de aktuelle kommunale høringsutvalg som får planforslaget til uttalelse.

Når det gjelder ønske om høy utnyttelse av området, så er det etter plankonsulents oppfatning godt ivaretatt. Det ligger opprinnelig BYA=80% i områdeplanens bestemmelser for BB1 og BB2. Denne utnyttelsen er også ment å skulle inkludere markparkering. Slik delområdet BB2

nå er planlagt, ligger all parkering under terreng, og det er følgelig ingen åpne arealer på bakkeplan som medgår i BYA-beregningen. Dette medfører at det vil være nærmest umulig å oppnå en BYA på opp mot 80% med bare ren bebyggelse. Dette ville medført svært marginale uteoppholdsarealer, og ville gitt en tetthet med store begrensninger på sol og utsikt. Gjeldende plan ligger nå med en teoretisk byggbar BYA=60%. Reelt byggbart areal ut fra antatt disponering med fire aktuelle blokker gir BYA=43,5%. Dette anses å gi en balansert og god situasjon mellom bebyggelse og disponible uterom. At denne utnyttelsen er høy nok i området, vises også ved beregning av uteoppholdsdelen. Her er det nødvendig i tillegg til balkonger og terrasser å supplere med felles takterrassearealer på ca. 360 m² for å oppnå 25 m² pr. boenhet.

Både lokale og overordnede myndigheters ønske om høy utnyttelse må derfor også inkludere nødvendig antall etasjer for å tilfredsstillе aktuelle målsettinger. Dette momentet anses derfor i sterk grad å måtte komme inn i vurderingen av maksgesims og etasjeantall. Foreslått løsning 15,75 meter gjennomsnittlig maksgesims gir mulighet for fem etasjer, og gir en god utnyttelse til planområdet. BB2 vil ut fra dette kunne bestå av ca. 150-160 leiligheter.

Plankonsulent anser at en ved disse vurderingene har svart ut krav og forventninger tilknyttet overordnede føringer.

Endringer etter offentlig ettersyn

I fbm. offentlig ettersyn høsten 2018, kom det inn innsigelse fra NVE knyttet til plankart og planbestemmelser og manglende hensynssone til høyspentlinjene i området. De uttalte at før reguleringsplanen skal godkjennes må det markeres en hensynssone langs nåværende trasé til regionalt nettanlegg i plankartet. Det må også inn i planbestemmelsene at utbygging innenfor hensynsområdet ikke tillates før høyspentkabler er lagt om.

På denne bakgrunn er det på plankartet datert 08.11.2018, lagt inn en hensynssone langs de to parallelle høyspentlinjene med en bredde på hhv. 10,5 og 7,5 meter fra senter, jfr. pkt. 2.3 i reguleringsbestemmelsene til områdeplanen for Drognesjordet.

I reguleringsbestemmelsene revidert 14.11.2018 er det tatt ut to setninger i pkt. 3.8. Punktet har nå følgende formulering:

3.8 Høyspentkabler i planområdet.

Før det igangsettes tiltak innenfor hensynssoneområdet høyspenningsanlegg, skal eksisterende to høyspentlinjer legges ned som jordkabel.

Det er også tatt inn et nytt pkt. 9.2:

9.2 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke bygningsmessige anlegg innenfor hensynsområdet. Nødvendige sikkerhetstiltak i anleggsfasen skal avklares med netteier. Hensynssonen bortfaller når linjene er lagt om/kablet.

Kommunen sendte revidert plankart, bestemmelser og illustrasjonsplan til NVE med brev datert 20.11.2018, der NVE ble anmodet om frafall av innsigelsen. NVE har så i brev datert 26.11.2018 trukket innsigelsen på bakgrunn av de overnevnte revideringer.

Statens vegvesen har i sin uttalelse til offentlig ettersyn bemerket at areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal sør i planområdet ikke er i samsvar med illustrasjonsplanen. Videre ber vegvesenet om at pkt. 7 i bestemmelsene ang. etablering av bæredyktige soner for redningskjøretøy i grønnstrukturen må omformuleres. Det må presiseres hvilken adkomstveg utrykningskjøretøy skal kjøre inn og ut på grønnstrukturområdet.

Illustrasjonsplanen er revidert med dato 08.11.2018 i hht. vegvesenets uttalelse med annen veggrunn langs nordsiden av gangvegen i sør, og forlengelse av den interne gangvegen SGT1 fram til grønnstrukturen i nord. I bestemmelsene er det tatt inn et tillegg i pkt. 6.3 som lyder som følger (*i kursiv*):

f_SGT1 tillates å ha mindre møbleringssoner, beplantninger og lekesoner, og skal fungere som adkomst for utrykningskjøretøy til G1.

Uttalelsen fra Akershus fylkeskommune, Fylkesmannen, Hafslund, samt Årnes Vel har ikke medført behov for revideringer av plandokumentene.

Konsekvenser av planforslaget.

Det oppfattes ikke at detaljreguleringen skaper negative konsekvenser for planområdet eller for de tilliggende nærområdene til planen. Formålene i plandokumentet er i tråd med overordnet områderegeringsplan, og det anses ikke å være motstrid mellom plandokumentene.

Foretatt ROS-analyse viser ingen store negative konsekvenser. Der hvor tiltak er nødvendig, vil reguleringsbestemmelser og interne HMS-rutiner tilknyttet anleggsfasen ivareta utbedringer og tiltak.

Planforslaget oppfattes å gi mulighet for en positiv boligutbygging i delområdet, og vil samtidig legge til rette for en velordnet trafikkavvikling.

Arkitekturfaglig kommentar.

Det er et sterkt ønske om å sikre gode arkitektoniske kvaliteter i den nye bebyggelsen. Dette gjelder også for uteoppholdsarealene og tilknytningen til grønnstrukturen i planområdet. Det er stillet krav i bestemmelsene til konkret materialredegjørelse i forbindelse med rammesøknad både for bygg og utomhusanlegg.

Den foreslåtte variasjonen mellom fire og fem etasjer vil skape en variert og interessant volumoppbygging, og vil høydemessig tilpasse seg eksisterende bebyggelse innenfor delfelt BB1 på en god måte. ”Sokkel-situasjonen” med første etasjeplan noe høyere enn gangsykkelvegen langs Fv 478, er med på å gi bebyggelsen en viss ”distanse” mot trafikken lang Øvre Hagaveg.

Ca. 150-160 boenheter med all parkering i innebygget kjeller/sokkeletg., og med bilfrie gatetunarealer som også knytter bebyggelsen naturlig til grønnstrukturen i området, anses av forslagsstiller å videreføre områdeplanens intensjon for delfelt BB2 som et funksjonelt og godt utnyttet boligområdet.