



## Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

### Innhold

Generelt .....	3
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 16.05.2023 (jnr. 22/06639-97).....	3
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	3
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	3
Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS), 10.06.2023 (jnr. 22/06639-98) .....	3
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	3
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	3
Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE), (jnr. 22/06639-100).....	4
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	4
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	4
Statsforvalteren i Oslo og Viken, 20.06.2023 (jnr. 22/06639-103).....	4
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	5
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	5
Elvia, 26.06.2023 (jnr. 22/06639-105) .....	5
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	5
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	5
Eileen Alsterberg, 26.06.2023 (jnr. 22/06639-108).....	5
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	6
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	6
Statens Vegvesen (SVV), 27.06.2023 (jnr. 22/06639-110) .....	7
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	7
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	7
Mattilsynet, 29.06.2023 (jnr. 22/06639-111) .....	7
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	7
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	8
Viken Fylkeskommune (VFK), 29.06.2023 (jnr. 22/06639-114).....	8
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	9
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	11

Grandkvartalet boligsameie, 30.06.2023 (jnr. 22/06639-115) Innspillet er sendt inn av Grandkvartalet boligsameie, og signert av beboere i 41 boenheter. ....	11
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	12
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	12
Styret i Grandkvartalet boligsameie, 30.06.2023 (jnr. 22/06639-23) .....	13
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	13
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	14
Inger Amundsen, 30.06.2023 (jnr. 22/06639-116).....	14
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	14
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	14
Turid Johansen, Astrids gate 52, 30.06.2023 (jnr. 22/06933-118) .....	15
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	15
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	15
Lisbeth Pedersen og Thor Kr. Pedersen, 04.07.2023 (jnr. 22/06933-124).....	15
<b>Forslagsstillers kommentarer</b> .....	15
<b>Kommunedirektørens kommentarer</b> .....	16

## **Generelt**

Kommunedirektøren har gjennom utarbeidelsen av planforslaget hatt et nært samarbeid med forslagsstiller. Begrunnelsen for de valg som er gjort vil derfor i hovedsak være sammenfallende.

## **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 16.05.2023 (jnr. 22/06639-97)**

DSB sender et generelt svar, og viser til at Statsforvalteren skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. DSB ber om at høringen sendes på nytt dersom det er behov for involvering av DSB i planarbeidet.

## **Forslagsstillers kommentarer**

Tatt til orientering.

## **Kommunedirektørens kommentarer**

Tatt til orientering.

## **Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS), 10.06.2023 (jnr. 22/06639-98)**

1. LUKS skriver at vareleveransene vil ha en vesentlig høyere frekvens enn hva planbeskrivelsen antyder, uavhengig av alternativ 1 eller 2. Det er derfor viktig å tilrettelegge for arealer til dette nå. En biloppstillingsplass i gaten må ha tre meters bredde. Det må sikres at det ikke kommer sykkelfelt eller kollektivfelt i gaten.
2. Det henvises generelt til regelverket, og at blant annet Bransjestandard for varetransport må følges (BVL). Det må være frihøyde på 4,25 m. Kjøretøyets bredde er 3,2 m, og lengde mellom 12 og 25,25 m.
3. Krav i TEK17, og IK-Mat-forskriften må følges for ubrutt kjølekjede.
4. I Arbeidstilsynets transportkampanje ble 20 meter satt som avstandsgrense. For enkeltleveranser er grensen 50 meter. I tillegg må transportveien være fri for snø og is.
5. Det må sikres støy mot boliger.

## **Forslagsstillers kommentarer**

1-4) Planen sikrer i Oskars gate en vareleveranselomme som er hensyntatt med LUKS sin bransjestandard. Norconsults trafikkanalyse sier vareleveringsfrekvensen forventes å være lav. Eksisterende vareleveringslomme har en sentral plassering i Oskars gate. Avstand fra lommen til innganger er fra 45-55 m. Det ble vurdert å flytte lastesonen nærmere tiltaket og Glengsgata, men grunnet trafikksikkerhet og frisiktkrav må lommen sees i sammenheng med adkomst til p-kjeller og sikt ut til Glengsgata. Det er derfor blitt vurdert som hensiktsmessig å opprettholde dagens plassering. Vareleveringslommen er 3 m dyp, har over 4,25 m fri høyde og er 15 m i lengde, se veitegningen til Norconsult C01 – Plan og Profil, datert 22.03.2023. Støy mot boliger er sikret i bestemmelsene.

## **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.

## **Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE), (jnr. 22/06639-100)**

### **Innsigelse, brev av 16.06.2023**

NVE har innsigelse til planforslaget. Grunnlaget er at faren for kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen. Innsigelsen er hjemlet i pbl. §§ 5-4 og 28-1, TEK17 § 7-3 og NVE veileder 2/2017.

NVE viser i innsigelsen til at planområdet er i en kartlagt kvikkleiresone, som da må vurderes i hht. NVE veileder 1/2019, og det mangler en vurdering fra og med steg 4 i veilederen. Utredning av kvikkleiresonen skal omfatte en geoteknisk vurdering og eventuell oppdatering av sonens avgrensning, status og klassifisering. For å løse innsigelsen må den geotekniske vurderingen gjennomføres i samsvar med metoder og prosedyrer i NVE veileder 1/2019. Vurderingene må kvalitetssikres, og eventuelle endringer i den eksisterende sonen skal meldes inn.

### **Trukket innsigelse, brev av 30.04.2024**

NVE trekker innsigelsen til reguleringsplan for kvartal 62 B, Grandhjørnet. Basert på de geotekniske vurderingene i notat utarbeidet av AFRY (referanse D0072534-RIG-N001) revidert 07.03.2024, er faren for områdeskred tilstrekkelig vurdert og sikkerheten mot skred ivaretatt i planen.

### **Forslagsstillers kommentarer**

For å løse innsigelsen er det i tråd med NVE veileder 1/2019 gjort grunnundersøkelser og det geotekniske notatet er oppdatert samt kvalitetssikret av uavhengig foretak. Resultater er innmeldt i NADAG. Det er ikke behov for stabiliserende tiltak, men lokalstabilitet må ivaretas ved detaljprosjektering. Det er sikret i reguleringsbestemmelser at rapporten skal legges til grunn ved detaljprosjektering.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentar.

## **Statsforvalteren i Oslo og Viken, 20.06.2023 (jnr. 22/06639-103)**

### **Samordning av statlige innsigelser**

Statsforvalteren skal som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer. Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen fra NVE.

### **Innspill til planforslag**

Statsforvalteren:

1. Forutsetter at kommunen kvalitetssikrer at det foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag og formelt grunnlag før et av alternativene eventuelt vedtas. Det mangler ROS-analyse for alternativ 2.
2. Anbefaler at DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) benyttes for utarbeidelse av ROS-analyser i arealplanlegging.
3. Anbefaler følgende i bestemmelsene: fremfor å liste opp hvilke virksomheter som *ikke tillates*, bør det vurderes å tydeliggjøre hva slags virksomheter som *tillates*. Dette for å hindre senere misforståelser dersom noen typer virksomhet som kan tolkes å ligge innunder formålet ikke er nevnt i reguleringsbestemmelsen, men likevel ikke ønskes tillatt. Det vil gi mer forutsigbarhet for tiltakshaver og omgivelsene om dette er nærmere avklart.

4. Viser for øvrig til deres forventninger til kommunal arealplanlegg for 2023 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde, og anbefaler nettsidene [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) og Miljøstatus.

#### **Forslagsstillers kommentarer**

1. Tatt til orientering. Forslagsstiller har utarbeidet ROS – forslagsstillers planforslag.
2. Tatt til orientering. Forslagsstiller har utarbeidet ROS – på forslagsstillers planforslag.
3. Det følger av reguleringsplanveilederen at dersom noen av underformålene/tiltakene under sentrumsformål ikke skal tillates, må dette presiseres i bestemmelsene. Dette vil utelukke en del formål som ikke er egnet i området, som lekeland, fengsel, omsorgsboliger og barnehage, men åpner ellers for en fleksibel plan.
4. Tatt til orientering. De åpne kildene Statsforvalteren viser til er benyttet under planprosessen.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren stiler seg bak forslagsstillers kommentarer.

#### **Elvia, 26.06.2023 (jnr. 22/06639-105)**

Elvia ser at planforslaget ikke har hensyntatt merknader som ble gitt ved oppstart, og ber om at følgende blir hensyntatt i det videre arbeid:

Elvia har ikke mulighet til å styre den arkitektoniske utformingen av nettstasjoner, da de leveres som prefabrikkert kiosker. Dette er nødvendig med hensyn til vedlikehold og forvaltning. Dersom det er krav til utforming, må nettstasjonen etableres i et rom i bygningen som eier har ansvar for både mht. etablering og senere eierskap. Et slikt rom må etableres i samsvar med krav satt av Elvia, til atkomst, ventilasjon, kabelføringer mv.

Innspillet gjelder for begge alternative forslag.

#### **Forslagsstillers kommentarer**

Tatt til følge. Effektbehovet for plantiltaket ble avklart i møtet med Elvia 07.08.2023. Den eksisterende nettstasjonen sentralt i kvartalet har teknisk plassmangel, som gjør det vanskelig å koble på mer strøm på eksisterende tavle. Elvia anbefaler oppføring av ny nettstasjon i bygningsmassen til plantiltaket, fortrinnsvis på bakkeplan. FS har opprinnelig avsatt arealer til nettstasjon i p-kjeller, men ser muligheten for å avsette nok arealer på bakkeplan i prosjektet. Rekkefølgebestemmelsen for nettstasjon er endret til «at plassering, atkomst, ventilasjon og kabelføringer, må godkjennes av netteier ved rammesøknad».

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

#### **Eileen Alsterberg, 26.06.2023 (jnr. 22/06639-108)**

1. Alsterberg protesterer på byggeprosjektet, og viser til at det vil bli en ruvende koloss som vil frata naboer muligheter for sol og rekreasjon i egen bolig. Det vil fullstendig skyggelegge atriumet. I Grandkvartalet er de fleste beboere eldre, som har

begrensede muligheter for utflukter, så det bør være en menneskerett å nyte sommer og sol i egen hage.

2. Det må tas hensyn til at verdien av boligen forringes.
3. Det er skremmende at hele byen fortettes, og hun håper kommunen vil vurdere prosjektet på nytt og ta deres protester til etterretning.

### **Forslagsstillers kommentarer**

1. Som vedlegg til planforslaget ligger solstudier som viser forholdene for gitte tidspunkt, både for planforslagets bebyggelse og Grandkvartalets gårdsrom. Av disse studiene fremkommer det at planforslagets volum har begrenset innvirkning på det eksisterende gårdsrom i disse tidsrommene, og at Grandkvartalets egen bebyggelse bidrar sterkt til skyggevirksomhet i gårdsrommet. Det er riktig at nytt tiltak vil ha en påvirkning på eksisterende kontekst, og det har vært viktig gjennom prosessen med utformingen av planforslaget å ta hensyn til det omkringliggende bygde miljø.

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse i kvartalet som vil løfte kvaliteten i sitt nærmiljø og samtidig skape et uteareal i gårdsrommet med høy kvalitet, som både nye og nåværende beboere vil ha glede av. Her vil det oppnås et sammenhengende uterom som bidrar til økt tilgjengelighet der kvartalet som helhet vil få tilgang til kvalitetsrike arealer. Forslagsstiller er av den oppfatning at Grandkvartalets eksisterende gårdsrom vil oppnå en høyere samlet kvalitet i sammenheng med nytt tiltak, kontra dagens relasjon til et delvis ubearbeidet areal der formålet er tilfeldig bruk uten vedlikehold.

2. Forslagsstiller er av den oppfatning at tiltaket tvert imot vil bidra til å heve verdien for sine omgivelser ved at forslaget sikrer et betydelig områdeløft. Det legges opp til en bred variasjon av boligtyper for en god demografisk sammensetning, i tillegg til næringsarealer som sammen vil skape levende byrom for byens borgere. Boliger med høy bokvalitet samt forhøyet kvalitet i gaterommene vil bidra til verdiøkning for området.
3. Fortetting er viktig for en bærekraftig utvikling av byer og tettsteder. Dette er nedfelt i regionale og nasjonale retningslinjer. Sambruk av arealer, der vi deler mer og samarbeider bredere om bruk av ressurser og tilbud vil være avgjørende for å sikre en samfunnsutvikling som tar hensyn til behovet for reduserte klimautslipp, lavere energibruk og mer bærekraftig utnyttelse av ressursene. Fortetting kan bidra til å skape en mer sammensatt og levende by, der vi opplever større trygghet, mer sosial bærekraft, kortere distanser til tilbud og tjenester, samt mindre belastning på våre særdeles viktige turområder og utmarksarealer i randsonen.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

1. Kommunedirektøren er enig med Alsterberg i at begge alternativer vil være ruvende for naboer og påvirke solforholdene, i tråd med vedlagte sol-/skyggestudier. Kommunedirektøren foreslår derfor å nedjustere alternativ 2 ytterligere ved sette maks høyde på bygg C og D til henholdsvis 12 og 9 meter gesims, og åpne for å trekke bygg D lenger bort fra nabo i øst. Dette vil bedre påvirkningen for naboer i øst, men det er understreket at alle foreslåtte tiltak likevel vil påvirke naboers eiendom.
2. Kommunedirektøren har ikke vurdert hvorvidt boligens verdi for naboer vil øke eller minke.
3. Kommunedirektøren foreslår å nedjustere høyden på prosjektet, men er enig i forslagsstillers kommentar om at utnyttelse må vurderes opp mot ønsket fortetting i sentrum.

## **Statens Vegvesen (SVV), 27.06.2023 (jnr. 22/06639-110)**

SVV har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir dem rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende. SVV har ingen merknad til valg av alternativ, da forskjellene i alternativene faller utenfor deres ansvarsområde.

Ved varsel om oppstart hadde SVV innspill til temaene arealutnyttelse, tilrettelegging for gående og syklende, universell utforming, støy, parkering, trafikksikkerhet, kollektivbetjening, trafikkanalyse, luftforurensning. Generelt synes SVV temaene er godt ivaretatt, men de har følgende merknader:

1. TEK17 stiller krav for parkeringsplasser for forflytningshemmede, om at plassene skal være nær hovedinngang, ha tilfredsstillende belysning og tydelig skiltet og merket. Det forutsettes at kravene oppfylles.
2. Det stilles krav i bestemmelsene om at størrelsen på plassene for forflytningshemmede skal være minimum 4,5 x 6 meter, mest mulig plane og ikke i noen retning ha helning på mer enn 1 %.
3. Det er satt gode krav til sykkelparkering i bestemmelsene. I tillegg anbefaler SVV å ta inn krav om at det skal være mulig å låse fast syklene.
4. Hensynssone H140 Frisikt er vist på plankart og tegnforklaring, men mangler i bestemmelse 2.3

### **Forslagsstillers kommentarer**

1. Det følger av planarbeidet at tiltak følges av TEK17 og universell utforming. Se planbeskrivelsens kapittel om planforslagets parkeringsløsning for mer detaljer.
2. Tatt til følge, presisert i bestemmelsene for bilparkering.
3. Tatt til følge, står presisert i bestemmelsene for sykkelparkering.
4. Tatt til følge, står nå listet opp i bestemmelsene under reguleringsformål og hensynssoner.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentar.

## **Mattilsynet, 29.06.2023 (jnr. 22/06639-111)**

Det er bra at det er utarbeidet en VAO rammeplan. Her kommer det frem at eksisterende vannledning i Glengsgata er anlagt i år 1900. Vannledning i Oskars gate er fra 1965 og kan ha høy ruhet, grunnet alder på ledningen.

Rapporten fra Sweco fastslår alder på ledningsnett, men den sier ingenting om tilstanden og et eventuelt behov for sanering/ rehabilitering av ledningsnett. Det er derfor viktig at planleggingen av arbeidet gjøres i tett dialog med vann- og avløpsavdelingene i Sarpsborg kommunene. Her må det vurderes om eksisterende drikkevannsledning til området bør fornyes for å unngå lekkasjer på ledningsnett. Et fornyet ledningsnett vil også bidra til å øke kapasiteten.

### **Forslagsstillers kommentarer**

Tatt til følge. Presisert behovet for redegjørelse for ev. tiltak på vann- og avløpsledninger til rammesøknad. Viser ellers til rekkefølgekrav der det ved igangsettingstillatelse og



brukstillatelse for samferdselstiltak kreves at VA skal utskiftes. Bestemmelsene viser til kommunens VA-norm ved utskiftning av ledningsnett.

## Kommunedirektørens kommentarer

### Viken Fylkeskommune (VFK), 29.06.2023 (jnr. 22/06639-114)

VFK skal bidra til, og sørge for, at nasjonale og regionale føringer blir fulgt. De uttaler seg til saken som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

De har følgende merknader som de ber kommunen vurdere før sluttbehandling:

#### Kulturarv

1. Planområdet ligger i sentrumsplanens hensynssone kulturmiljø H570\_1 «Bykjernen og Gamle Gleng». Ved varsel om oppstart frarådet Avdeling kulturarv rivning av Oscars gate 67 (tidligere Grand hotell). Bygget er fra 1896, ombygd på 30-tallet. VFK viser til at FNs bærekraftsmål skal danne rammen og premissene for regional planstrategi og at bevaring av eldre bygninger kan bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle bærekraftsmålene. Byggenæringen står for en betydelig del av klimagassutslippene. Eldre hus har allerede satt sitt klimaavtrykk. Med enkle grep kan eksisterende bygg ofte gjøres mer klimavennlige og energieffektive, og dermed gjenbrukes. Oscars gate 67 bør heller bygges om, og i den sammenheng tilpasse seg bygningens funksjonalistiske uttrykk.
2. Alternativ 2 er en forbedring i forhold til alternativ 1. Men det legges opp til alt for høy utnyttelse og dårlig tilpasning til nåværende bygg i planområdet og andre nabobygg, med sine svære volumer og fremfor alt høyder.
3. VFK viser til at Glengsgata 24 og 22 (Odd Fellow-bygget) er begge gullistede bygg, og at det følger av sentrumsplanen at alle tiltak her skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene slik at disse ikke forringes. Makshøyder bør ikke brukes i planområder som er del av kulturmiljøet og har verneverdig bebyggelse. VFK sterkt tilråder reduisering av bygningshøydene, særlig for de høyeste bygningene. De viser til at kulturmiljøet Gamle Gleng karakteriseres av lav, eldre bebyggelse, og at tilpasning av høyder er essensielt for at de nye byggene skal kunne tilpasse seg miljøet på en god måte.
4. VFK viser til Fylkesplanen for Østfold, Østfold mot 2050, som løfter fram kulturminner og kulturmiljø som en integrert del av kommunal og regional planlegging (pkt 1.1.7) Planen sier på s. 43: Fortetting må foregå med kvalitet. Det betyr at folkehelse og attraktivitet skal ivaretas og forbedres selv om vi bor tettere. Det er viktig at fortetting, transformasjon og arealøkonomisering gjøres med grunnlag i lokalkunnskap. Byene og tettstedene må ha god funksjonalitet, og biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas.

I regional planstrategi for Viken er et av målene å ta vare på kulturminner og kulturmiljøer slik at de kan styrke stedets særpreg og identitet i by- og stedsutviklingen.

Viken fylkeskommune mener at kommunens forslag, alternativ 2, er det som best tilpasser seg kulturmiljøet, med saltak og noe lavere høyder. VFK vil dog betone betydningen av at man ser planområdet i en større kontekst, nemlig kulturmiljøet Bykjernen og Gamle Gleng. De gullistede byggene i nr. 22 og skal vies særlig oppmerksomhet når det gjelder tilpasning.



5. Det er forståelse for kommunens behov for fortetting i sentrum, men det bør skje utenfor verneverdige kulturmiljøer som omfattes av hensynssonene.
6. Bygningene vis a vi gamle Grand Hotell, Oskars gate 70 og 72 samt Glengsgata 21 (tidligere Victoria Hotell) er også gul-listet. Oskars gate 70 er oppført på ca. 1910-1920-tallet og er en godt bevart teglbygning fra denne tiden. Derfor kan det passe med en teglfasade mot Oskars gate. Løsningen med en «loggia» med buer er estetisk tiltalende. Samtidig tilpasser ikke denne løsningen seg de omgivende bygningene Glengsgata 24 og Oskars gate 72 (tidligere forretningsgård fra 1897), som er lyse i sitt uttrykk, den senere er en trebygning. VFK foreslår en lysere fargesetting på siden mot Glengsgata, og som kan bli en overgang mellom den nye, mørkere teglbygningen og Glengsgata 24.
7. Det frarådes sterkt nye takarker på Glengsgata 24. Dette er en forandring av fasaden på en gul-listet bygning som ikke er en tilbakeføring. At det en gang i tiden ble søkt om samme forandring, noe som aldri ble gjennomført, betyr ingenting i den sammenhengen. Bygningen har aldri sett slik ut. Vurderingen er derfor at dette ikke er overensstemmende med intensjonen i § 4.6.iv i Sentrumsplanen (feil henvisning i planbeskrivelsen for alternativ 2 som angir § 4.16.iv). VFK viser i den sammenhengen til § 4.13.b.v i Sentrumsplanen: «*Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning.*»
8. VFK tilråder at hensynssone kulturmiljø H570 legges over hele planområdet, slik at det gjenspeiler Sentrumsplanens hensynssone, jf. Plan- og bygningsloven § 12-6. Selv om det bare er Glengsgata 24 igjen som er verneverdig bygning er planområdet del av et kulturmiljø og bestemmelsene bør gjenspeile det.

VFK ber om merknader om kulturmiljøhensyn vurderes før sluttbehandling. Avdeling kulturarv v./ Viken fylkeskommune stiller seg til disposisjon for rådgiving og dialog når det gjelder tilpasning av høyder, fasadeuttrykk, materialer og farger, særlig i forhold til Glengsgata 24.

9. Kulturminneinteressene i planen er ivarettatt. Det er ingen merknader som gjelder fylkesvei.

## **Forslagsstillers kommentarer**

### Kulturarv

1. Bærekraftig utvikling av byer er en av de viktigste virkemidlene på veien til å nå klimamålene. Det betyr blant annet at vi må utnytte arealressursene bedre, bygge tettere og mer effektivt, samtidig som vi sikrer gode kvaliteter i våre bygde omgivelser. Ethvert prosjekt skal ta hensyn til eksisterende bygningsmasse, dens muligheter og kvaliteter gjennom å utrede mulig ombruk. Nye tekniske krav og forskrifter gir i mange tilfeller utfordringer knyttet til ombruk av eksisterende bygningsmasse, spesielt i tilfeller der byggene skal tjene andre formål enn opprinnelig tiltenkt. I dette tilfellet er den eksisterende bygningen i Oskars gate 67 vurdert til å ha for lave etasjehøyder hvilket vil, ved nødvendige tilpasninger i bygningstekniske forhold, gi utfordringer knyttet til dimensjoner og romligheter som ikke svarer til forskriftskrav og anbefalinger for ny tiltenkt bruk. Videre gir ikke den eksisterende bygningsmassen tilstrekkelige muligheter få skape en utadrettet og trinnfri overgang mellom førsteetasjen og gaterommet, et viktig grep for å sikre en trygg og levende by med en utvikling som bidrar til sosial bærekraft. Det planlagte tiltakets utforming er et viktig bidrag til områdeløftet, hvilket i seg selv er et bærekraftig tiltak. God utnyttelse og energivennlige

Løsninger med varige og solide materialer av høy kvalitet er viktig for å sikre en mer optimal ressursbruk og videre en byningsmasse som er varig. Forslagsstiller viser videre til at Glengsgata 24 innehar de forutsetninger som er nødvendig for tiltenkt bruk og vil ombrukes etter nødvendige oppgraderinger.

2. Forslagsstiller viser til den omkringliggende bebyggelse og de høyder som fremgår av dette. Eksisterende bebyggelse i Glengsgata 25 har største høyde på kote +70,75, og Glengsgata 21 har største høyde på kote +71,47, begge referanser iht. Sarpsborg kommunens digitale kartverk. Planforslagets største høyde er kote 69,0, og dette er begrenset til tre av bygningsvolumene. Planforslaget er utformet med en variasjon i byggehøyder for å sikre tiltakets rolle som meglere mellom de ulike bygningsvolumene og høydene i den gjeldende kontekst. Utformingen har tatt utgangspunkt i en dekomponering av volumet for å tilnærme seg en skala i godt samspill med sine bygde omgivelser. Denne utformingen sikrer også en variasjon i oppbygningen med den hensikt å redusere volumets visuelle omfang. Utnyttelsen sikrer gode relasjoner mellom volumene internt der det oppnås flere fasademeter og følgelig tilgang til bedre dagslysforhold for boenhetene. Forslagsstiller står ved sin utnyttelsesgrad og byggehøyder.

3. Planbeskrivelsens figur 17 «Fasadeoppriss mot Glengsgata» viser hvordan planforslagets bebyggelse trappes ned mot Glengsgata 22 og 24, en bebyggelse med sammenfallende høyder. Gesimshøyde på ny bebyggelse foreslås noe høyere enn Glengsgata 22 og 24 sine mønehøyder. Dette bidrar til å sikre at møtet mellom den eksisterende bebyggelsen og de nye bygningsvolumene oppnår en tydelig og estetisk avklart overgang ved materialenes skifte og sammenstilling. Det er ikke lagt opp til makshøyder der ny bebyggelse møter eksisterende bebyggelse, men en bevisst tilpasning. **Det henvises til illustrasjoner i vedlegget «Snitt, fasader og illustrasjoner», datert 17.02.2023.**

4. Planforslaget har til hensikt å etablere et godt bomiljø for en bred sammensetning av beboere. Prosjektet erstatter en bygningsmasse som har stått til forfall over mange år, hvor dimensjonene begrenser en god og bærekraftig utvikling av deler av bygningen. Det er lagt vekt på å øke attraktiviteten, heve kvaliteten i kvartalet og dets kontekst samtidig som funksjonaliteten bedres med økt tilgjengelighet for alle. Det legges videre opp til å øke det biologiske mangfoldet ved å legge til rette for økt bruk av grønne vekster, både i gårdsrom og på tak, sammenlignet med dagens situasjon. Den delen av bygningsmassen som har sin opprinnelige arkitektur intakt, ivaretas og istandsettes for videre bruk med tilsvarende formål. Den resterende del av eiendommen vil erstattes med et prosjekt med høy arkitektonisk kvalitet, der tilpasning til omgivelsene ivaretas gjennom material- og fargebruk, ulike høydereferanser og skala samt gjennomarbeidet detaljering. Videre tilføres et svært viktig grep i et byutviklingsperspektiv, der førsteetasjen åpnes og tilgjengeliggjøres for utadrettet virksomhet som et grep for å øke attraktivitet og liv i gaterommet. Dette ansees å være strategisk viktig for å ivareta og regenerere kulturmiljøets betydning og rolle.

5. Fortetting er viktig for en bærekraftig utvikling av byer og tettsteder. Dette er nedfelt i regionale og nasjonale retningslinjer. Sambruk av arealer, der vi deler mer og samarbeider bredere om bruk av ressurser og tilbud vil være avgjørende for å sikre en samfunnsutvikling som tar hensyn til behovet for reduserte klimautslipp, lavere energibruk og mer bærekraftig utnyttelse av ressursene. Fortetting kan bidra til å skape en mer sammensatt og levende by, der vi opplever større trygghet, mer sosial bærekraft, kortere distanser til tilbud og tjenester, samt mindre belastning på våre særdeles viktige turområder og utmarksarealer i randsonen.

6. Det er foreslått en «loggia» som et konkret bidrag til å øke de romlige kvalitetene i gateløpet, og på den måten legge bedre til rette for en utadrettet virksomhet i dette området. Med en slik løsning skapes det et overdekket uteareal som vil kunne gi utvidet bruk av

gaterommet som et sted for opphold og aktivitet, samtidig som det gir en interessant arkitektonisk tilleggsverdi. En «loggia» er en mulighet her, planen tillater en slik oppførelse. Illustrasjonen «Visualisering Glengsgata» viser forslag til bruk av lys tegl i volumet som ligger inntil Glengsgata 24. Dette skal fungere som en megler mellom eksisterende og nytt. Planforslaget åpner for ulike teglfarger som bidrag til variasjon og tilpasning til kontekst, og omkringliggende bebyggelse. Bestemmelsene gir også et dokumentasjonskrav på material- og fargevalg ved søknad om tillatelse til tiltak.

7. Forslagsstiller ønsker å ta i bruk hele bygningen. For å sikre at loftetasjen blir boligareal med gode bokvaliteter sikrer planen mulighet for takarker/takopplett, et grep for å oppnå visuell kontakt med gaterommet og tilfredsstillende dagslysforhold i denne etasjen. Bestemmelsene er ikke endret, men spisset i å påpeke at takarker/takopplett tillates kun ut mot Glengsgata.

8. Tatt til orientering. Vi legger kun hensynssone kulturmiljø på Bygg A – Glengsgata 24, da det er motstrid mellom plantiltaket og intensjonene til hensynssonen.

9. Tatt til orientering.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

1. Kommunedirektøren er enig i prinsippene til ØFK, men vurderer at hensynet til en helhetlig utvikling i kvartalet og tilpasning til dagens tekniske krav og tilgjengelighet for flere brukergrupper veier tyngre. Det legges vekt på at prosjektet må ha gode kvaliteter som gjør at bygget kan stå seg over lang tid.
2. Kommunedirektøren mener at alternativ 2 har rammer for volumer og høyder som tilpasser seg omkringliggende volumer. Endelig utforming må sikres god kvalitet ved byggesaksbehandling.
3. Kommunedirektøren er enig i at høydene for alternativ 1 er for høye, for de deler av byggene som overgår 15 meter gesims mot gatene, men at høydene i alternativ 2 er akseptable og sikrer tilstrekkelig tilpasning til området. Kommunedirektøren er ikke enig i at det ikke skal åpnes for sentrumsplanens makshøyder, som allerede er relativt lave til sentrum å være, siden kvartalet er i et kulturmiljø.
4. Kommunedirektøren er enig i at alternativ 2 best tilpasser seg kulturmiljøet og mener hensynet er ivaretatt her, men at tilpasningen ikke imøtekommes tilstrekkelig for alternativ 1. Forslagsstiller viser til at alternativ 1 skal sikre et prosjekt tilpasset fremtidige behov, med høy kvalitet tilpasninger i form av fargebruk og varierende høyder og utadrettet virksomhet som vil styrke kulturmiljøets rolle.
5. Det er viktig å åpne for nye høyere utnyttelse også i kulturmiljøer, dette er sikret og bestemt gjennom sentrumsplanen. Utvikling kan bidra til fornyelse og økt bruk og attraktivitet også for områder i kulturmiljøer.
6. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers merknad.
7. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers merknad.
8. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers merknad.

### **Grandkvartalet boligsameie, 30.06.2023 (jnr. 22/06639-115)**

Innspillet er sendt inn av Grandkvartalet boligsameie, og signert av beboere i 41 boenheter.

1. Sameiet setter pris på at det skjer noe med den skjemmende bygningen, men spør seg om de foreslåtte alternativene er til det bedre. Foreslåtte ruvende bygg vil ødelegge for den eksisterende bebyggelsen. I tillegg til den ruvende fasaden

mot Oskars gate og Glengsgata, er det foreslått en blokk midt inne i kvartalet som forringer bokkvaliteten for beboere i naboblokka. Sameiet har anlagt et koselig atrium, hvor beboerne, som stort sett er eldre mennesker, kan rekreatere og ha en samlingsplass.

2. Bokkvaliteten og verdien vil forringes for dem som har leiligheter i Astrids gate og Jernbanegata. Solen vil forsvinne om ettermiddagen. Skal Sarpsborg endres fra Solbyen bli Skyggebyen?
3. Av de to alternativene er alternativ 2 det klart minst dårlige alternativet. Det ser ut til at bygg D skal ligge helt inntil atriet vårt. Er det tenkt at vedlikehold skal skje fra sameiets eiendom? Det aksepteres ikke av sameiet. Blokk D bør tas helt ut av prosjektet eller reduseres med minst to etasjer. Noe annet kan ikke aksepteres.

### **Forslagsstillers kommentarer**

1. Planforslaget har til hensikt å etablere bebyggelse som forholder seg godt til de bygde omgivelser. Som et viktig ledd i arbeidet har det vært sterkt fokus på å sikre gode kvaliteter for nye og nåværende beboere i området. Planforslaget forholder seg til sentrumsplanens høyder, med svært få og begrensede unntak. Disse unntakene kompenseres ved å stedvis foreslå høyde godt under de opprinnelige tillatte. Sammen er hensikten å oppnå en stor variasjon i bebyggelsens struktur og oppbygning, nettopp for å sikre at bygningenes skala og dimensjon står i godt samspill med sin kontekst. Konseptet tar utgangspunkt i å dekomponere volumet og gi muligheter for boliger med tilgang til dagslys fra flere sider, samt visuell kontakt av ulike karakterer på tvers av kvartalet.

Planforslaget legger opp til en ny bebyggelse i kvartalet som vil løfte kvaliteten i sitt nærmiljø og samtidig skape et uteareal i gårdsrommet med høy kvalitet, som både nye og nåværende beboere vil ha glede av. Her vil det oppnås et sammenhengende uterom som bidrar til økt tilgjengelighet der kvartalet som helhet vil få tilgang til kvalitetsrike arealer. Forslagsstiller er av den oppfatning at Grandkvartalets eksisterende gårdsrom vil oppnå en høyere samlet kvalitet i sammenheng med nytt tiltak, kontra dagens relasjon til et ikke opparbeidet areal med tilfeldig bruk uten vedlikehold.

2. Forslagsstiller er av den oppfatning at verdien for den omkringliggende kontekst samlet sett vil heves, gitt økt kvalitet på bebyggelse og utomhusarealer. De vedlagte solstudier viser situasjonen for de gitte tidspunkt. Av disse studiene fremkommer det at planforslagets volum har begrenset innvirkning på det eksisterende gårdsrom i disse tidsrommene, og at Grandkvartalets egen bebyggelse bidrar sterkt til skyggevirksomhet i gårdsrommet. Det er riktig at nytt tiltak vil ha en påvirkning på eksisterende kontekst, og det har vært viktig gjennom prosessen med utformingen av planforslaget å ta hensyn til det omkringliggende bygde miljø.
3. Planforslagets bebyggelse, nærmere bestemt Bygg D, ligger tilbaketrukket fra felles eiendomsgrænse mot sørøst. Eventuelt vedlikehold av bygningsmassen vil skje fra egen eiendom. Bygg D er planlagt i fire etasjer og ligger innenfor maksimal tillatt høyde iht. Sentrumsplanen.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers kommentarer, men er enig i at alternativ 1 er for inngripende for naboer i øst, og foreslår derfor gjennom alternativ 2 å øke avstanden til

naboer og redusere høydene, i forhold til alternativ 1. Kommunedirektøren er enig i at det kan være gunstig å fjerne ett bygg i bakgård, for å åpne for mer uteareal på terreng, og mer luft og lys mellom bygg. Samtidig er det ønskelig med en høyest mulig fortetting og flere boenheter i sentrum, og det er ønskelig med et prosjekt som kan la seg gjennomføre økonomisk. Det vurderes da som bedre for omgivelsene med to bygg med reduserte høyder enn ett større bygg.

### **Styret i Grandkvartalet boligsameie, 30.06.2023 (jnr. 22/06639-23)**

1. Det vises til tidligere innsendt innspill fra tidligere styreleder Henning Andersen, datert 17.08.2022 og 25.08.2022, herunder at gårdsrommet er viktig for sameiet og at faren for skyggelegging er stor. Den usjenerte beliggenheten, solforhold og uteområdene er en stor del av grunnen til at mange av beboerne valgte å bosette seg her. Videre at det må ses på løsninger med lavere, redusert bygningsmasse og større avstand mellom nytt bygg og sameiets gårdsrom. Derfor vil alternativ 1, spesielt med tanke på plassering av bygg D, medføre en uforholdsmessig stor belastning for sameiet som helhet. Alternativ 1 går på bekostning av attraktiviteten av å bo i Grandkvartalet boligsameie og risikere å forringe nevnte verdier. Siden bygg D er plassert mer eller mindre inne i eksisterende gårdsrom vil det gi store tap av solforhold for flere av boligene, tap av utsikt, betraktelig økt innsyn/gjenboere og mindre attraktive uteområder.
2. Det blir vist til foreslåtte formålsparagraf om at «Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i kvartalet og bygge oppunder områdets stedsidentitet og bymiljø.» Alternativ 1 ivaretar ikke dette formålet, da flere av sameierne frykter kraftig verdiforringelse av sin boligseksjon og tap av viktige rekreasjonsmuligheter i atriet. Alternativ 1 aksepteres ikke.
3. Alternativ 2 er det minst forringende alternativet, men også her må det være anledning til å senke høyden ytterligere på bygg D.
4. At det skal tilrettelegges for å skape fellesskap og sosial bærekraft i ny byggeprosjekter er utelukkende positivt, men det kan ikke gå på bekostning av et eksisterende fellesskap som har brukt tid og ressurser på å skape tilgjengelige og gode uteoppholdsarealer på eksisterende nabotomt. Styret ber innstendig om at høyden må senkes på bygg D i alternativ 2 og se på andre alternativer for utnyttelse.  
Atriet er et viktig samlingssted for sameiet, som består av mange eldre mennesker. Nå er det fare for at det vil bli lite attraktivt å oppholde seg her. I tillegg til å skape fellesskap og sosial bærekraft i ny prosjekter, må en også bevare det som allerede er etablert umiddelbart i umiddelbar nærhet og ikke forringe det i utvilsomt stor grad.

### **Forslagsstillers kommentarer**

1. Som vedlegg til planforslaget ligger solstudier som viser forholdene for gitte tidspunkt, både for planforslagets bebyggelse og Grandkvartalets gårdsrom. Av disse studiene fremkommer det at planforslagets volum har begrenset innvirkning på det eksisterende gårdsrom i disse tidsrommene, og at Grandkvartalets egen bebyggelse bidrar sterkt til skyggevirking i gårdsrommet. Det er riktig at nytt tiltak vil ha en påvirkning på eksisterende kontekst, og det har vært viktig gjennom prosessen med utformingen av planforslaget å ta hensyn til det omkringliggende bygde miljø. Gjennom å etablere gårdsromsbebyggelse vil arealene internt i kvartalet gis en betydelig oppgradering. Det vil bli tilrettelagte arealer for opphold med utstrakt bruk av beplantning og dekker med høy kvalitet hvilket vil bidra til en bedre visuell sammenheng med øvrig gårdsromsutforming.



2. Tatt til følge. Forslagsstiller har endret ordlyden noe ved at bestemmelsen blir mer generell – ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, ikke bare internt for kvartalet. Forslagstiller mener planforslaget tilpasser seg eksisterende bebyggelse på en god måte ved å kombinere et lekent og variert uttrykk. Volum og funksjoner forholder seg tydelig til sin kontekst som ivaretar og forsterker områdets identitet og det eksisterende bomiljøet, tilrettelegger sentrumsutvikling som å bedre fremkommelighet for myke trafikanter i gatene. Forslagsstiller er av den oppfatning at prosjektets utforming forholder seg til en urban utvikling der fortetting utføres med god tilpasning og omhu til sine omgivelser.
3. Alternativ 2 er kommunedirektørens eget alternativ. Forhold knyttet til utformingen av dette forslaget vil svares ut av kommunedirektøren.
4. Eksisterende kvaliteter i et prosjekts kontekst er et grunnleggende parameter å ta hensyn til ved utformingen av nye prosjekter. Det er utarbeidet solstudier i sammenheng med den konseptuelle utviklingen av gårdsrommets bebyggelse for å sikre at bebyggelsens plassering og utforming tar hensyn til den omkringliggende bebyggelse. Formålet med gårdsrommets utforming er å sikre at kvartalets uterom gis en helhetlig utforming og følgelig oppleves som et sammenhengende uterom. Forslagsstiller er av den oppfatning av planforslaget bidrar til å heve kvaliteten på det bygde miljø og samtidig løfter brukbarheten og tilgjengeligheten i gårdsrommet som helhet.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers kommentarer, men er enig i at alternativ 1 er for inngripende for naboer i øst, og foreslår derfor gjennom alternativ 2 å øke avstanden til naboer og redusere høydene, i forhold til alternativ 1.

#### **Inger Amundsen, 30.06.2023 (jnr. 22/06639-116)**

Hva tenker dere? Hvorfor skal det bygges i bakgården?? Bygg på ut mot Glengsgata og Oskarsgate, men la oss i nabolaget slippe gjenboere inne i bakgården! La oss slippe takterrassen, bygg saltak! Jeg jobber, og bidrar greit med skattepenger til en skakkjørt kommune. Får vi naboer så nærme som utbygger fantaserer om, forsvinner mine skattepenger. Melder flytting, ikke til Sveits, men vekk fra det korrupte systemet i Sarpsborg! Nå må dere våkne, money does not always talk ... Ta bedre vare på oss som faktisk bidrar!

#### **Forslagsstillers kommentarer**

Forslagsstiller er av den oppfatning at planforslaget vil bidra til å heve verdien for sine omgivelser ved at forslaget sikrer et betydelig områdeløft. Bebyggelse med høy kvalitet i utforming og materialitet samt forhøyet kvalitet i et sammenhengende gårdsrom vil sammen med oppgradering av gateløpene rundt bidra til attraktivitet, tilgjengelighet og følgelig verdiøkning for området.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren ønsker god utnyttelse av kvartalet når det første skal fortettes, for å tilrettelegge for flere boenheter i sentrum. Det må også sørges for at prosjektet er gjennomførbart. Kommunedirektøren er enig i at saltak bør være førende takform i området, men åpner likevel for flate tak takterrasse i gårdsrom, da det bidrar til potensielt flere utearealer, og mulig håndtering av overvann. Alternativ 1 legger opp til flate tak i hele planområdet, alternativ 2 stiller krav til saltak mot gatene.

### **Turid Johansen, Astrids gate 52, 30.06.2023 (jnr. 22/06933-118)**

1. Johansen viser til saksutskriftens avsnitt om konsekvenser for folkehelse, der det ikke står noe om vurdering av sol- og lysforhold. Hvis kommunen og saksbehandler ikke er kjent med at sol- og lysforhold er av betydning for helse, livskvalitet og trivsel, anbefales det å lese seg opp og ta det med i vurderingen.
2. En må regne med endringer når en bor i en by, men Johansen stiller spørsmål ved om fortettingen skal fremmes ukritisk og for enhver pris. For hver dispensasjon som gis for å kunne bygge høyere, nærmere tomtegrense og med flatt tak, så går det utover verdien på allerede eksisterende boenheter, og sol- og lysforhold og dermed livs- og bokvaliteter for beboerne. Det burde være en selvfølge at beslutningstagerne også tar hensyn til eksisterende beboere og ikke kun utbyggers økonomi.
3. Tidligere innsende protester til kommunen/arkitekt og planutvalg står ved lag.

### **Forslagsstillers kommentarer**

1. Saksutskriften skrives av kommunedirektøren, ikke forslagsstiller, se kommunedirektørens kommentar under. I forslagsstillers planbeskrivelsens kapittel 7 redegjør forslagsstiller for planforslagets virkninger på rekreasjonsinteresser, uteområder og solforhold, barns interesser, alternative volumers påvirkning på solforhold, trafikkikkerhet og universell tilgjengelighet, alle temaer som forslagsstiller mener påvirkes positivt av planforslaget, også på folkehelseaspektet for planområdets fremtidig beboere og sentrumsområdets beboere generelt. Uttalelsen er tatt til følge ved å tydeligere påpeke folkehelseaspektet planforslaget tilrettelegger for i planbeskrivelsens kap. 7.
2. Viser til sol- og skyggediagrammene og volumstudien. Det er riktig at nytt tiltak vil ha en påvirkning på eksisterende kontekst, og det har vært viktig gjennom prosessen med utformingen av planforslaget å ta hensyn til det omkringliggende bygde miljø. Det er ønsket politikk i Sarpsborg å legge opp til å bygge tettere og legge til rette for flere boliger gjennom fortetting, transformasjon og utvikling av nye boligområder i bysentrum og bydelssentre. Dette er det viktigste virkemidlet for å nå klimamålene.
3. Viser til forslagsstillers kommentar til forhåndsuttalelser til Johansen.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren viser til forslagsstillers kommentar, men er enig i at hensynet til naboers solforhold bør ivaretas i større grad, og anbefaler derfor løsningene som foreslås i alternativ 2.

### **Lisbeth Pedersen og Thor Kr. Pedersen, 04.07.2023 (jnr. 22/06933-124)**

Pedersen er beboere i sameiet og vil innstendig protestere på byggeplanene som vedrører Grandkvartalet sameie. De ber om at protester fra styret, eiere og beboere i sameiet blir tatt i betraktning. De viser til at også deres stemmer må være med i vurderingen i en slik sak, og bli tatt hensyn til.

### **Forslagsstillers kommentarer**

Plantiltaket fortetter i et sentrumsområde, som er en ønsket overordnet politikk i Sarpsborg kommune. Sambruk av arealer, der vi deler mer og samarbeider bredere om bruk av ressurser og tilbud vil være avgjørende for å sikre en samfunnsutvikling som tar hensyn til behovet for reduserte klimautslipp, lavere energibruk og mer bærekraftig utnyttelse av



ressursene. Fortetting kan bidra til å skape en mer sammensatt og levende by, der vi opplever større trygghet, mer sosial bærekraft, kortere distanser til tilbud og tjenester, samt mindre belastning på våre viktige bynære turområder og utmarksarealer i randsonen.

Alle merknader knyttet til høringen journalføres som del av planarbeidets dokumentasjon for videre behandling.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren anbefaler å justere plangrepet som foreslått i alternativ 2, for å hensynta naboer, men viser for øvrig til forslagsstillers kommentar.