



Arkivsak-dok. 22/04278-17
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for samfunn	12.09.2023	34/23

Saksframlegg

Mindre endring av Reguleringsplan for Jonsvoll, Hidra, PlanId: 200209.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, vedtas mindre reguleringsendring i *Reguleringsplan for Jonsvoll* (PlanId:4207_20209) , gnr. 11, bnr. 46 m.fl., med slike endringer;

- Brygge i front på østsiden trekkes inn til fasadeliv.
- Krav om to biloppstillingsplasser i planbestemmelse § 17 siste punktum endres til 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Vedlegg

SØKNAD OM REGULERINGSENDRING JONSVOLL, HIDRA 4207-200209

Vedlegg 1 - Plankart

Vedlegg 2 - Reviderte bestemmelser

Vedlegg 3 - ROS planendring Jonsvoll, Hidra

Vedlegg 4 - Ønsket løsning

Vedlegg 5 - Sol- og skygeillustrasjoner

Vedlegg 6 - Marin arkeologisk undersøkelse

Saken kort fortalt

Det er anmodet om endring av *Reguleringsplan for Jonsvoll* (PlanId:4207_200209) etter forenklet prosess jf. pbl § 12-14. Planendringen er utarbeidet av egðastrek AS, på vegne av forslagsstiller Kåre Henning Åsly. Planendringen gjelder kun en mindre del av nevnte reguleringsplan. Møne- og gesimshøyde økes med henholdsvis 1,0 og 1,5 meter. Sjøareal omfattet av tiltak er redusert med 19 kvm.

Siden planendringen ligger i et område i kommunedelplanen som er avsatt til hensynssone for kulturmiljø, ble avdeling for kulturminnevern og kulturturisme i Agder fylkeskommune, tidlig koblet inn i saken.

Bakgrunn

Bakgrunnen for endringen er at tiltakshaver ønsker å utvikle eiendom gnr. 11 bnr. 46 ved å bygge to naust kombinert med boligformål i samsvar med intensjonen. I gjeldende plan er det aktuelle område regulert til naust og boliger.

Krav i kommunedelplanen for kystsonen sier at gulvhøyde i nederste boligetasje skal ligge 241cm over normalvannstand. Tiltakshaver ønsker å bygge tre etasjer som bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan tillater, men nytt krav om gulvhøyde over normalvannstand fører til avvik fra bestemmelser om møne- og gesimshøyder dersom man skal kunne utnytte 2. og 3. etasje til boligformål etter hensikten. Videre er det et mål om å oppnå ståhøyde mellom brygge og himling inni båtstøen.

Planendringen gjelder kun mindre del av nevnte reguleringsplan. Planområdet er 0,7 daa og grenser til uregulerte området. Områdene planforslaget grenser til er i kommunedelplan for kystsonen (KDP KYST) avsatt til byggeområde med hensynsområde bevaring av kulturmiljø i vest. I sør og øst er områdene avsatt til LNF-område, der også med hensynssoen bevaring av kulturmiljø.

Planendringen åpner for mindre utbygging i sjøarealet samlet sett enn det gjeldende reguleringsplan åpner for. Bredden på bryggen i vest er redusert med om lag 3,0 m, noe som tilsvarer om lag 28 m². For bedre utnyttelse av byggearealet på hjørnet av bryggen i øst, er byggearealet økt med om lag 9 m². Totalt er tillatt bebygd i sjøarealet redusert med 19 kvm.

Videre er formåls grensen mellom byggeområde og parkeringsarealet justert noe i forbindelse med innreguleringen av to mindre garasjer med takaltan. I gjeldende reguleringsplan er det to boder på 7 kvm hver, som i planendringen er erstattet med to mindre garasjer på 12 kvm hver.

Det er lagt fram slike endringer i plandokumentene:

- Planbeskrivelsen er utformet som «Søknad om planendring» – her fremgår all nødvendig informasjon om endringen, planprosessen og de vurderinger som er lagt til grunn for endringen.
- I plankartet er de gjelder kun arealene mellom sjøarealet og kommunal kjøreveg.
- Gjeldende bestemmelser er ajourført i samsvar med foreslåtte endringer. Det er kun bestemmelsene § 11 - § 17 som foreslås endret. De øvrige bestemmelsene i reguleringsplanen for Jonsvoll er videreført uten endringer. I planbeskrivelsen er det laget en oppstilling på hva som er endret i planbestemmelsene.

I høringen ble det lagt fram to forslag til løsning. En Ønsket løsning og en Lav løsning som et alternativ.

Søknaden om planendring fremmes i tråd med reglene om forenklet prosess etter plan- og bygningslovens § 12-14. Søknaden er mottatt i kommunen 13.04.2023.

Høring

Planendringen ble sendt på begrenset høring etter forenklet prosess jf. pbl § 12-14, fra 20.4.23 til 18.5.2023. Etter høringen var det kommet inn seks uttalelser. Nedenfor er hovedtrekkene i uttalelsene gjengitt, samt kommentert av rådmannen.

- **Kystverket, mottatt 10.5.23**
Ingen merknader i saken.
- **Agder fylkeskommune - kulturminnevern og kulturturisme, mottatt 4.5.23.**
Av de to løsningene som er skissert i høringen, anbefaler fylkeskommunen den Lav løsning. Dette begrunner de slik;

Formmessig synes fasadene mot sjøen å fremstå best i Lav løsning mht. proporsjoner – bredde/høyde. Også i forhold til omgivelsene, som omfatter varierte høyder og størrelser, synes den laveste løsningen best. Bygningene ligger ved den smale Fidjeveien med fjellet i bakkant, hvor situasjonen er noe presset, og vil bli godt synlig og noe av det første en møter når en kommer ned Kirkehamnveien til veikrysset ved bukten. Også av den grunn synes den laveste løsningen å være den optimale.

Vi vil dermed anbefale at en går videre med Lav løsning.

Vi har videre følgende innspill som kommunen bes vurdere:

- Rekkverket utføres i tre (ikke glass), og det kan legges utenpå fasaden. Om ønskelig kan det lages åpning med rekkverk også i loftsetasjen.
- Omgjøre garasjene med flatt tak til pulttaksformer som heller mot veien, og fjerne trappene opp til takene, for å dempe uttrykket noe mot den smale veien.
- Redusere bredden på garasjene noe, til ca. 3,6 m.
- Fjerne brygge foran bygningene mot sjøen.
- Materialbruk og detaljering med utgangspunkt i eldre naust i området

Vi oppfatter at dette vil forenkle og forbedre situasjonen, og i større grad tilpasse nybyggene til omgivelsene.

Kommenter; Tas delvis til følge.

Det ble jobbet videre med Lav løsning og det ble utarbeidet et nytt forslag som rådmannen kunne akseptere som løsning. Denne løsningen innebærer en beskjeden økning av høyden sammenlignet med møne- og gesimshøydene i Lav løsning. Det dreier seg konkret om 0,10 m i mønehøyde og 0,9 m i gesimshøyden. Totalt er møne- og gesimshøyden i ny løsning økt med henholdsvis 1,0 m og 1,5 m sammenlignet med gjeldene reguleringsplan.

De øvrige innspillene fra AFK, er tatt slik hensyn til;

- Rekkverket er fjernet og det er laget åpning i fasaden i 2. etasje.
- Garasjene er redusert i størrelse, men trappene og takaltanene er beholdt for uteopphold. Den vestre garasjen er har fått en skrå utførsel mot sjøsiden på grunn av en privatrettslig avtale om tilflot i dette området.
- Bredden på garasjene er redusert, se punkt over.
- Fjerne brygge foran bygningene mot sjøen. Etter nærmere vurdering har rådmannen falt ned på at utstikkende brygge i øst bør trekkes tilbake til livveggen på sjøhuset (se nærmere omtale under vurderingen).
- Materialbruk og detaljer i tråd med eldre naust i området.

- **Statsforvalteren i Agder, mottatt 12.5.23**

Ber kommunen om å gjøre en konkret vurdering av konsekvensene ved å tillate endringene.

Kommenter: Tas til følge.

- **Carl Nilsen, mottatt 16.05.23**

Viser til brev av den 20.04.23, ref 22/04728-6 og har følgende merknader:
Ønsket om økt høyde må veies mot den visuelle virkningen av bebyggelsen i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tradisjonelt har sjøhusbebyggelsen utgjort den dominerende del av bygningsmiljøet i Kirkehavn. Det planlagte bygget vil rage vesentlig høyere enn alle eksisterende sjøhus i området, og vil dermed virke forstyrrende på helhetsbildet i sjøfronten.

For meg personlig vil den økte høyden føre til en betydelig reduksjon i morgen- og formiddagssolen på østsiden av eiendommen min. Sammenliknet med de tradisjonelle sjøhusene i området er høyden på de to planlagte bygningskroppene unaturlig høy i forhold til bredden.

I henhold til domsavsigelse av den 04.10.2000 har jeg som eier av gnr. 11 bnr. 37 stedsevarig bruksrett overfor gnr. 11 bnr. 46 til å legge båter og andre farkoster på utsiden av brygge på bnr 37. mot bnr. 46, dog begrenset til en bredde på 2,5 meter. Se vedlagt Grunnboksutskrift.

Jeg er derfor meget overrasket over å se at innerste del av denne brygge i en lengde på ca 2,5 meter på tegningene er lagt ut som byggegrunn for garasje. Dette er klart i konflikt med ovennevnte dom og jeg kan følgelig ikke godta denne delen av planen.

Det henvises til Kystsoneplan der nytt minstekrav til gulvhøyde over normalvannstand på 241cm for beboelsesrom er oppgitt som begrunnelse for endring av totalhøyden på bygget.

Med et 8" bjelkelag kan man regne 25cm tykkelse på etasjeskille. For å ha ståhøyde må man regne 190cm. $241 - 25 - 190 = 26$. Det vil si at man da har igjen 26cm til bryggehøyde over normalvannstand. Det vil således være helt unaturlig på et nybygg å gå for en lavere løsning i et båthus med beboelsesrom i andre etg. enn Kystsoneplanens krav.

I realiteten er det da kun et ønske om økt utnyttbart gulvareal som ligger igjen som grunn for de foreslåtte endringene.

Man må anta at reguleringsplanen fra 2002 er grundig gjennomtenkt og utarbeidet med tanke på at et nybygg så sentralt plassert i Kirkehavn skal passe best mulig inn i de historiske og unike omgivelsene som finnes der, og ikke være til unødig sjenanse for naboene. Med 300 kvm T-BRA pr bruksenhet på en tomt som var oppgitt til 32m² i salgsannonen bør man vel kunne si at man allerede har en høy utnyttelsesgrad av eiendommen og må kunne akseptere at saltakskonstruksjonen gir redusert areal i tredje etg.

Jeg ser derfor ingen saklig grunn til å endre gesims og mønehøyde i forhold til gjeldende reguleringsplan for Jonsvoll Hydra datert 14.02.2002 sak 1/02, og mener klart at denne må overholdes.

Kommentar: Tas ikke til følge.

Rådmannen kan ikke se at foreslått løsning blir vesentlig høyere enn andre sjøhus i området og at tiltaket vil virke forstyrrende på helhetsbilde i sjøfronten. I tegningshefte (vedlegg 4) kan man på fasadetegningene sammenligne kotehøydene på bygningene i sjøfronten. Her ser vi at mønehøyden på de nye sjøbodene ikke er vesentlig sammenlignet med andre bygninger i sjøfronten. Sammenlignet med Nilsen sin sjøbod i vest er mønet på de nye sjøbodene 1,3 m høyere.

Rådmannen kan heller ikke se at det blir en betydelig reduksjon i morgen- og formiddagssolen på østsiden av Nilsen sin fritidseiendom. Sol- og skyggeillustrasjonen viser en marginal endring i solforholdene. Rådmannen vil bemerke at det er fastsatt en byggegrense i plankartet som ligger 1 m lengre inne på tomten enn det bygget kan føres opp i gjeldende plan. Det vil si at reguleringsendringen innebærer at bygget kommer 1 m lengre bort fra eiendommen til Nilsen men at mønehøyden økes med 1 m. Rådmannen mener denne endringen vil ha en beskjeden innvirkning på solforholdene på eiendommen til Nilsen.

Kommune tar ikke stilling til privatrettslige forhold. Så langt kommunen er kjent med er det gjort tilpasninger i planen som ivaretar bruksretten.

Når det gjelder kravene til plassering over havet for boligrom, så er dette et krav som er kommet til i overordnet plan etter at reguleringsplan for Jonsvoll ble godkjent i 2002. Da er det naturlig man ser på mulighetene for en bedre utnyttelse og tilpasning av bygningen på tomten. Nilsen peker samtidig på at gjeldene reguleringsplan for 2002 er grundig og utarbeidet med tanke på god tilpasning til omgivelsene og kulturmiljøet i Kirkehavn. Rådmannen vil bemerke at bestemmelser om at bebyggelsen skal gis en utforming som er beslektet med den tradisjonelle sjøhusbebyggelsen i området samt at det skal vektlegges god estetisk utforming med et helhetspreg på bebyggelsen er videreført i planendringen. Det er således samme vurderingskriterier som gjelder for ny plan. Videre er det et mål for kommunene at plangrunnlag eldre enn ti år alltid skal gjennomgås og vurderes før de bygges ut etter.

Rådmannen er ikke enig i at endringene i planen er vesentlige og at det ikke er grunnlag for forenklet planprosess etter pbl § 12-14. Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, den vil heller ikke gå ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

- **Leif Dybing/Liv Fles Dybing, mottatt 16.5.2023**

Det vises til brev av 20 april då og har følgende merknader:

Det søkes om økt høyde på planlagte bygg for å oppnå økt innvendig høyde og dermed økt utnyttelse av et begrenset areal.

Området er omfattet av Kystsoneplanen samt av reguleringsplan fra 2002 der hensyntagende til bevaring av kulturmiljøet er en vesentlig faktor. Begge disse plane legger klare føringer og begrensinger for tiltak. Som eier av 11/60 og 11/61 er vi omfattet av og kjent med disse klare bestemmelsene. En plan skal være forutsigbar, slik at folk skal vite hva som gjelder i sitt område. Endringer og dispensasjon skal derfor bare unntaksvis benyttes. Området hvor sjøbuene er planlagt, er i kystsoneplanen satt som Detaljeringsone. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Bestemmelser for disse områdene sier følgende: Innenfor hensynssone for eksisterende reguleringsplaner (detaljeringsone) gjelder planene og bestemmelser fullt ut uavhengig av kystsoneplanens bestemmelser.

Det søkes om en økning av gesimshøyde på 2,07 m og mønehøyde på 1,68 m for bygg 1 og en økning av gesimshøyde på 2,38 m og mønehøyde på 1,98 m for bygg 2. Dette innebærer i realiteten av bygningene vil rage markant over eksisterende strandbebyggelse i området og føre til et visuelt stengsel som bryter med eksisterende åpne siktlinjer over og mellom bygningene. Dette vil også kunne medføre presedens for seinere søknader.

Tradisjonelt har sjøhusbebyggelsen utgjort den dominerende del av bygningsmiljøet i Kirkehavn. Det planlagte bygget vil rage vesentlig høyere enn alle eksisterende sjøhus i området, og vil totalt bryte med tradisjonell byggestil og framstå som et dominerende fremmedelement i et verdifullt og sårbart bygningsmiljø.

Ut fra hensynet til bevaring av et unikt uthavnsmiljø må det omsøkte tiltaket anses å være en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan og derfor ikke kunne behandles som en mindre endring av reguleringsplanen.

Vi kan ikke se at det foreligger saklig grunn til å endre gesims- og mønehøyde i forhold til gjeldende reguleringsplan. Vi mener bestemt at denne bør overholdes.

Kommentarer: Tas ikke til følge

Det er riktig at reguleringsplanen gjelder foran kommunedelplanen for kystsonen (KDP KYST). Rådmannen vil bemerke at bestemmelser om utforming er videreført i planendringen. Det er således samme vurderingskriterier som gjelder for ny plan. Møne – og gesimshøyden er redusert siden planen var på høring, se omtale under vurderinger. For andre forhold se rådmannens kommentarer til innspillet fra Nilsen over.

- **Fortidsminneforeningen, mottatt 7.6.2023**

Foreningen beklager at vi ikke er varslet som høringsinstans i saken, og vår uttalelse kommer derfor etter at uttalefristen er utløpt. Vi anser det som en feil fra kommunens side at vi ikke er blitt varslet og ber følgelig om at vår uttalelse tas med ved behandlingen av saken.

Kirkehavn er en av flere uthavner på Sørlandskysten. Uthavnene har bestått i flere hundre år og har mange fellestrekk, herunder plassering og utforming av bebyggelsen. Stedene bærer preg av tidligere tiders liv og virke og har fram til i dag beholdt mye av sitt særpreg, selv om samfunnsforholdene er vesentlig endret i moderne tid.

Bebyggelsesmønsteret i Kirkehavn består i likhet med andre uthavner av bolig- og sjøhus. Sjøhusene ligger stort sett med gavlen vendt ut mot sjøen. Avstanden mellom husene varierer, men de ligger ofte nær hverandre. Størrelsen varierer fra små, énetasjes bygninger til større i to og tre etasjer. Størrelsen og utformingen sier noe om bygningenes bruk og den rolle de har og har hatt på stedet.

Kirkehavn er ikke bare et historisk viktig sted, men også et livskraftig samfunn i dag. Det må være plass for ny bebyggelse, men denne må tilpasses den eldre bebyggelsen og innordne seg denne heller enn å dominere denne. Det er viktig at de gjenværende, større sjøbuene får beholde sin dominans i bygningsmiljøet.

Det foreligger en godkjent reguleringsplan for Jonsvoll som tillater oppføring av boliger utformet som sjøhusbebyggelse med båtplasser i nedre etasje og bolig i andre og tredje etasje. Fortidsminneforeningen mener at endringsforslaget er uheldig i forhold til den godkjente planen ved at gesims- og mønehøyde økes. At den endrede utformingen vil gi større utnyttbart areal bør ikke være et avgjørende moment i saken.

Vi mener at bebyggelsen vil få en uheldig utforming etter endringsforslaget. Forslaget vil innebære at nybygget vil bli vesentlig høyere, relativt sett, enn den eksisterende sjøbua vest for bebyggelsen. *Ut fra sin alder og beliggenhet bør den gamle bua få dominere synsbildet fra sjøen.*

Videre har det planlagte bygget fått uheldige proporsjoner. Høyden er for stor i forhold til bredden. Dette fremheves ved at bygningen er formet som to, smale seksjoner med hvert sitt saltak. Denne utformingen har ikke et klart historisk forbilde. Den nære beliggenheten til den eksisterende sjøbua vest for den planlagte bebyggelsen, gjør at det oppstår en formmessig uheldig kontrast mellom bygningene.

Fortidsminneforeningen frarår at reguleringsendringen godkjennes, og at utbygging heller baseres på den godkjente reguleringsplanen.

Kommentar: Tas ikke til følge.

Ved en inkurie ble ikke Fortidsminneforeningen hørt særskilt som interesseorganisasjon. Bred medvirkning i plansaker er et viktig prinsipp for å få belyst sakene godt og grundig. Det gjelder også ulike interesseorganisasjoner som i dette tilfelle Fortidsminneforeningen. Vi beklager det inntrufne og tar selvsagt deres innspill med i vurderingene, selv om høringsuttalelsen kom inn etter høringsfristen.

Som rådmannen kommenterer i saken har det vært et ønske fra kommunens side å unngå takopplett/arker på sjøbodene. Derfor har man vært villig til å se på møne- og gesimshøyden. Etter høringen er møne- og gesimshøyden redusert til henholdsvis 1 m og 1,5 m over gjeldende plan. Rådmannen kan ikke se at denne endringen er vesentlig i denne sammenheng, og heller ikke sammenlignet med sjøboden til Nilsen i vest. Høydeforskjellen mellom omsøkt tiltak og sjøboden til Nilsen er 1,3 m. Ved at møne- og gesimshøyden er redusert og med takvinkel ned til 35 grader er proporsjonene ivaretatt, mener rådmannen.

Vurdering

Agder fylkeskommune ble tidlig koblet inn i saken, siden området er avsatt med hensynssone bevaring av kulturmiljø i KDP KYST. I høringsuttalelsen anbefalte AFK å gå videre med Lav løsning (se vedlegg).

Under høringen kom det fram flere innspill som gikk på at byggene ble for høye i forhold til kulturmiljøet og landskapet i området.

På bakgrunn av høringsuttalelsene anbefalte kommunen at det ble jobbet ytterligere med å tilpasses bygningene til kulturmiljøet. Dette resulterte i at det ble utarbeidet nye teninger som innebærer følgende endringer sammenlignet med gjeldende reguleringsplan:

- Maks tillatt møne- og gesimshøyde er redusert til henholdsvis 9,5 meter og 7,0 meter. Det vil si at maks tillatt møne- og gesimshøyden nå ligger henholdsvis 1,0 m og 1,5 m over maks tillatt møne- og gesimshøyde i gjeldende reguleringsplan.

- Begge byggene har samme maks tillatt møne- og gesimshøyde, det er altså ikke sprang i mønehøyden på de to byggene. Men forskyvningen i fasadelivet på 1,2 m er beholdt for å skape mer liv i fasaden og tilpasning til eksiterende bygningsmiljø.
- Garasjene er redusert i størrelse og gir nå plass til kun en bil under tak. Taket er fortsatt utformet som takaltan. Garasjen i vest, mot gnr. 11, bnr. 37, er redusert ytterligere for å tilfredsstille vilkårene i privatrettslig avtale.
- Sjøareal omfattet av tiltak er redusert med 19 kvm.

Møne- og gesimshøyden er vurdert særskilt i denne saken. I en tidlig fase var byggene utformet med takopplett og veranda med trapp ned til sjøen foran byggene. En slik løsning var ikke forenlig med hensynssonen for kulturmiljøet. Forslagsstiller og plankonsulent ble da bedt om å vurdere mulighetene for å øke tillatt møne- og gesimshøyde til fordel for saltak med takopplett/ark, og på den måten få en tradisjonell saltaksutforming på byggene. Det har vært viktig for rådmannen at ikke byggene ble høyere enn nødvendig i forhold til omgivelsene og kulturmiljøet i Kirkehavn, samtidig som at boligene tilfredstilte teknisk forskrift.

Det er gjort enkelte fasademessige grep for å øke kvaliteten på bygget og gjør det mer tilpasset kulturmiljøet på stedet. Mindre vindusflater samt åpning med tre-rekkverk i begge etasjer. Materialer og detaljer tar utgangspunkt i eldre naust i området.

Etter innspill fra Agder fylkeskommune, *tilrår* rådmannen at utstikkende brygge i øst trekkes inn til livveggen på sjøboden. I den tradisjonelle sjøhusbebyggelsen har det ikke vært tradisjon for slike utstikkende brygger og de er derfor ikke tråd med bestemmelsene for området. Forslagsstiller har på sin side argumentert for at det er eneste mulighet for å legge til hans eiendom, siden østre langsida mot gnr. 11, bnr 20 disponeres av grunneieren der. Rådmannen vil bemerke at ettersom boenhetene har hver sin båtplass i sjøboden under boligene, er det mindre viktig med lang brygge i front. Ved å trekke bryggen inn til livveggen, blir lengden på bryggen i front redusert til om lag 3,5 meter. Rådmannen mener det er tilstrekkelig bredde for å legge til som gjestebrygge.

Når det gjelder parkeringsdekningen kan ikke rådmannen se at det er grunnlag for å endre på kravet i overordnet plan. Kystsoneplanen krever to parkeringsplasser pr boenhet. Rådmannen *tilrår* således at planbestemmelse § 17 siste punktum endres til 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

ROS: Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsmatrise som følger planendringen. Rådmannen har ingen vesentlige merknader til selve matrisen eller til konklusjonene i matrisen.

Naturmangfold: I planendringen er det også gjort en vurdering etter Naturmangfoldsloven § 8-12. Rådmannen har ingen vesentlige merknader til vurderingen.

Arkeologi: Arkeologisk er det gjennomført en undersøkelse i 2002, det er ikke gjort funn, se vedlegg.

Konklusjon

I planbeskrivelsen siste del oppsummeres konsekvensene av foreslåtte endring. Rådmennene er enig i disse vurderingene og har ingen ytterligere kommentarer eller merknader til den foreslåtte planendringen.

Etter en samlet vurdering *tilrår* rådmannen at planendringen vedtas etter plan- og bygningsloven § 12-14, med slike endringer:

- Brygge i front på østsiden trekkes inn til fasadeliv.
- Krav om to biloppstillingsplasser i planbestemmelse § 17 siste punktum endres til 2 parkeringsplasser pr. boenhet.