



---

Arkivsak-dok. 22/01200-23  
Saksbehandler Petter Rappe

Saksgang

Møtedato

Utvalg for samfunn

Bystyret

---

## Saksframlegg

### Detaljregulering for Trøngsla nord N6, gnr. 102, bnr. 161, PlanID 4207202202

#### Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Detaljregulering for Trøngsla nord N6, gnr. 102 bnr. 161 i samsvar med bestemmelser datert 20.09.2023, plankart og planbeskrivelse datert 05.04.2023 under forutsetning av at følgende endringer innarbeides i plandokumentene:

1. Planens navn endres til Trøngsla nord N6, gnr. 102, bnr. 192.
2. Ny bestemmelse § 3.09: Det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr. 200 m<sup>2</sup> forretnings-, kontor- og industriareal og 1 biloppstillingsplass pr. 400 m<sup>2</sup> lager. Det skal legges til rette for at parkeringsplasser knyttet til næringsvirksomhet skal kunne etableres med ladepunkt.
3. Bestemmelsen § 3.02 endres til følgende: I næringsområdene tillates det å etablere forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende. Dette gjelder forretninger med salg av biler, båter og andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler / hagesentre. Videre tillates også etablering av forretninger som forhandler møbler, hvitevarer og bygningsartikler, samt lagerbygg for utleie av lagerplass, og/eller salg av lagerseksjoner til privatpersoner og foretak.
4. Bestemmelsessone #1 innenfor bygge- og anleggsområde F/KI forlenges mot nordøst slik at den omfatter en sone med bredde 25 meter langs felles formålsgrense med VS2. Byggegrense mot vegetasjonsskjerm VS2 tegnes inn 4,5 meter fra formålsgrensen. Byggegrensen skal ha forrang foran bestemmelsesgrensen.

5. Det innføres en ny bestemmelsessone #2 innenfor bygge- og anleggsområde F/K/I mot vegetasjonsskjerm VS1 i nord. Bestemmelsessonen skal være 25 meter bred. Det tegnes inn en byggegrense på 4,5 meter mot vegetasjonsskjerm VS1. Byggegrensen skal ha forrang foran bestemmelsesgrensen.
6. Første del av bestemmelsenes § 3.05 som definerer formålsgrense som byggegrense, utgår.
7. Utomhusplan endres til situasjonskart i § 3.06.
8. Bestemmelsenes § 3.07 knyttet til 3D-visualisering i forbindelse med utomhusplan utgår.
9. Det tas inn en forutsetning i bestemmelsenes § 3.08 om at fasadene skal ha matt/ikkereflekterende virkning. Tre tas inn som et alternativt fasademateriale.
10. Ny § 7 punkt 2 skal lyde: Parkeringsplass for friluftsliv (§ 3.10) med tilhørende adkomstveg.
11. Bestemmelsenes § 3.12 erstattes med følgende tekst: Overvann fra næringsarealene skal ledes til kommunal overvannsledning.

#### **Vedlegg**

4207202202\_TrøngslaNordN6\_Bestemmelser  
4207202202\_TrøngslaNordN6\_Planbeskrivelse  
4207202202\_TrøngslaNordN6\_Plankart  
4207202202\_TrøngslaNordN6\_Saksframlegg

#### **Saken kort fortalt**

Gjeldende områderegulering, Trøngsla nord, vedtatt av Flekkefjord bystyre den 30.06.2011, krever detaljregulering som grunnlag for utbygging. Områdereguleringen angir rammer for utnyttelsesgrad, byggehøyder og planeringnivå. Forslag til detaljregulering for delområdene N6, N7 og N8 innebærer at disse tre delområdene sammenføres til ett stort areal, N6, i en plan.

#### **Bakgrunn**

Planarbeidets hensikt er å legge til rette for næring og forretninger som forhandler plasskrevende varegrupper, samt oppføring av lagerbygg for utleie og/eller salg av seksjoner. Type forretninger som kan etableres i området er begrenset til salg av biler, båter og andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, og salg fra planteskoler/hagesentre. Videre tillates også etablering av forretninger som forhandler møbler, hvitevarer og bygningsartikler samt andre varer i samme kategori. Dette er i samsvar med Fylkesdelplan for handel og senterstruktur i Vest-Agder fra 2003.

Hele næringsområdet Trøngsla Nord ligger i en sør- og østshelling ned mot innsjøen Selura. Områdene lengst i sør, med tilknytning til E39, er utbygd med forskjellig forretnings- og næringsvirksomhet. Nordlig del av næringsområde Trøngsla som omfatter N6, N7 og N8, er under utbygging. Tilstøtende areal er bevokst med variert småskog, furu- og varmekjær løvskog og kratt.

I gjeldende områderegulering består planområdet av tre delområde benevnt N6, N7 og N8. De tre delområdene er i planen definert med ulike planeringsnivå, hhv. kt. 122,0, kt. 125,0 og kt. 130,0. Områdene er regulert til kombinert forretnings - /industriformål, men fremstår i dag som et anleggsområde.

I planforslaget er de nevnte tre delområdene i områdereguleringen føyd sammen til et område N6. Forslagsstiller ønsker å planere ut hele området på kt. 124,0. Hensikten med dette er å oppnå en mer fleksibel og funksjonell utnyttning av området, tilpasset den til enhver tid aktuelle næringsetablering.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert den 20.05.2022. Komplette planforslag ble mottatt av kommunen den 05.04.2023. Saken ble behandlet i utvalg for samfunn den 12.09.2023 hvor det ble vedtatt å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå til offentlig ettersyn i tidsrommet 27.09.2023 til 05.01.2024. Under offentlig ettersyn ble det registrert fem merknader som i det følgende kort er referert og kommentert av rådmannen.

**Glitre Nett AS** har i e-post av 06.12.2023 ingen merknader til planforslaget.

Kommentar: Tatt til orientering.

**Statsforvalteren** gir i ekspedisjon av 15.12.2023 sterkt faglig råd om å redusere omfanget av handelsvirksomhet betraktelig og angi en vesentlig lavere parkeringsdekning.

Handelsvirksomhet utenfor bysenter fører til byspredning, mer bilbruk og økt klimagassutslipp. Med utgangspunktet til parkeringsdekning foreslått i planen er det beregnet at 5700 m<sup>2</sup> vil bli beslaglagt til parkering. For bedre utnyttelse av næringsarealene bør parkeringsdekningen reduseres og at parkering i større grad legges innomhus. Det er ikke utført klimagassberegninger eller vurdert klimagassutslipp for planlagt utbygging.

Det anses som svært uheldig at planen er lite detaljert med tanke på plassering av bebyggelse, interne veier, grønnstruktur, overvannshåndtering og massehåndtering. Dette svekker reguleringsplanen som styringsverktøy og utviklingen av området blir mer tilfeldig.

Kommentar: Tas delvis til følge.

Redusert krav til parkeringsdekning foreslås tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Muligheten for plasskrevende varehandel på Trøngsla er i samsvar med forslag til ny kjøpesenterforskrift for Agder som legger til høring for andre gang. Areal til bygge- og anleggsformål er allerede grovplanert slik at klimaregnskap i forhold til opparbeidelse og krav til massehåndtering er vurdert som lite aktuelt. Detaljeringsgraden vurderes som håndterbar i samsvar med kommunens erfaring.

**Statens vegvesen** fremholder i ekspedisjon av 02.01.2024 at det er riktig at rekkefølgekrav knyttet til høyresvingefelt for trafikk fra øst ligger i planene. Per i dag er det ikke behov, men ved en full utbygging av Trøngsla og Roben kan det bli aktuelt. Det er derfor viktig at kommunen følger opp med trafikktegninger etter hvert som området blir bygget ut. Kommunen oppfordres videre til å legge til rette for at arbeidsreiser til og fra Trøngsla kan tas i form av gange, sykkel og kollektiv som bidrar til å redusere veksten i personbiltrafikken.

Kommentar: Tas til orientering.

Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av høyresvingefelt til områdene N5-N8 i gjeldende områderegulering. Gang- og sykkelveg er etablert fra Trøngsla til bykjernen, Svege og Drangeid. Busstopp er etablert ved krysset til Trøngsla.

**Agder fylkeskommune** ekspedisjon av 05.01.2024.

Bestemmelsenes § 3.02 i planforslaget er en videreføring av tilsvarende bestemmelse i gjeldende områderegelning, men gjort åpnere med bruk av begrepene «blant annet» og «ol». Denne bestemmelsen er hentet fra fylkesdelplan for handel og senterstruktur i Vest-Agder og var ment å være utfyllende. Fylkeskommunen kan ikke akseptere en utvidelse av varegruppene i forhold til fylkesdelplanen. Begrepene «blant annet» og «ol» må utgå.

Området N6 ligger eksponert til. I områdereguleringen er landskapshensyn ivaretatt gjennom hensynssone landskap. Det er i områdereguleringen også lagt opp til en viss innbyrdes nivåforskjell innenfor det som i planforslaget er benevnt som N6. I detaljreguleringen er hele N6 foreslått planert til kote 124. Dette vurderes som problematisk rent landskapsmessig og utfordrer intensjonen i områdereguleringen om å skape en viss variasjon i høydene. Dette bør kompenseres ved at det i større grad legges opp til en variasjon i maksimal tillatt byggehøyde. I tillegg bemerkes:

- Hensynssone landskap bør videreføres i detaljreguleringen, eventuelt med egne bestemmelser. Dette vil tydeliggjøre viktigheten av landskapshensynet i dette området.
- Bestemmelsen for materialbruk/farge (§3.08) bør suppleres med at det også kan benyttes tre som fasademateriale. Det bør også tas inn at overflater skal ha matt/ikkereflekterende virkning.
- Det bør tegnes inn byggegrenser som fastlegger at bebyggelsen skal trekkes noe inn fra de mer eksponerte delene av området.
- Føringerne for oppfølgende utomhusplan bør gjøres mer forpliktende og konkret.

Ved melding om planoppstart ble det gitt råd om å se planarbeidet i sammenheng med pågående prosess for ny regional plan for senterstruktur. Dette er ikke tatt til følge. Det gjøres oppmerksom på at den nye regionalplanen kan gi føringer og/eller bestemmelser som griper inn i detaljreguleringen når det gjelder handel. Fastholder rådet om å stille planen i bero inntil ny regional plan foreligger. Dette vil ikke være aktuelt dersom det ikke åpnes for handel.

Kommentar: Tatt delvis til følge.

Bruken av begrepene «blant annet» og «ol» i bestemmelsenes § 3.02 i planforslaget utgår.

- Hensynssone landskap er ikke videreført, men det er lagt inn bestemmelsesområder som regulerer høyden på bygg i ytterkantene mot nord og sør.
- Krav til matte flater og tre som fasademateriale er tatt inn i bestemmelsene.
- Byggegrenser er tegnet inn mot arealene eksponert mot nord og syd.
- Det er ikke gjort endringer i krav til utomhusplan.

Ny regional plan for senterstruktur er lagt ut på nytt offentlig ettersyn hvor det foreslås at Trøngsla videreføres som område hvor det er tillatt med plasskrevende handel. Forslag til detaljregulering behandles i samsvar med forslag til ny regionalplan.

## **Vurdering**

### Planens navn

Siden planarbeidet ble meldt oppstartet er byggeområdene N6, N7 og N8 fradelt gnr. 102 bnr. 161 og gitt bnr. 192. Byggeområdene som til sammen danner bnr. 192 omfatter område N6 i foreliggende planforslag sammen med deler av vegetasjonsskjerm VS2. For fremtiden blir det derfor riktignere å kalle planen Detaljregulering for Trøngsla N6, gnr. 102 bnr. 192.

### Handelsvirksomhet

Forslag til ny regional plan for senterstruktur ligger nå til høring. Fremtidig handel innenfor Trøngsla har vært opp til vurdering og er videreført i forslag til regionalplan. Det anses derved at forslag til

detaljregulering vil være i samsvar med forslag til regionalplan for senterstruktur. Planforslaget anbefales derfor ikke stilt i bero i påvente av regionalplanen.

Områdereguleringen åpner for etablering av 3000 m<sup>2</sup> til småvarehandel. Denne koten er allerede utnyttet på eiendom lokalisert ved avkjørsel fra E39. Eventuell nyetablering av handel innenfor Trøngsla vil dreie seg om plasskrevende varegrupper som ikke har sin naturlige plass i bykjernen hvor det er begrenset areal. Område N6 ligger mer enn én km fra E39 og høydeforskjellen fra E39 og opp er 50 meter. Dette er arealer som ikke peker seg ut som attraktive forretningsareal for intensiv varehandel. Det vurderes derfor at N6 ikke representerer en vesentlig fare for å svekke bykjernen som handelssenter og at det derfor ikke er behov for å regulere inn begrensinger i handel.

### Parkering

Statsforvalteren anbefaler at krav til parkeringsdekning reduseres for å spare areal. For best mulig arealutnyttelse bør parkeringsareal inngå i selve bygningsmassen. Dette er for eksempel delvis gjort innenfor område N2 ved innkjørselen til Trøngsla. Her er kundeparkering planlagt i friluft og parkering for ansatte er planlagt på taket til næringsbygget. Dette står som et eksempel til etterfølgelse. Siden det ikke er krav om å integrere parkeringen i bygningsmassen i overordnet plan vurderes det som problematisk å ta dette inn som et krav i detaljreguleringen. For å redusere arealforbruket og fremtidig klimagassutslipp knyttet til transport samt oppfordre til økt bruk av sykkel og gange anbefales det å redusere kravet til parkeringsdekning i planen. Rådmannen finner å kunne slutte seg til tiltakshavers forslag om å halvere parkeringskravet til en biloppstillingsplass per 200 m<sup>2</sup> forretnings-, kontor- og industriareal og en biloppstillingsplass per 400 m<sup>2</sup> lager.

### Klimagassberegning

Det er allerede anlagt offentlig vei frem til område N6. Arealet er allerede grovsprengt i samsvar med gjeldende plan. Det anses å være lite formålstjenlig å forta klimagassberegninger i forhold til opparbeidelse av området etter at arealinngrepene er gjennomført. Området ligger i utkanten av kommunens mest befolkede område hvor det bor 6500 innbyggere i en avstand på 7 km. Det går gang- og sykkelveg fra boligområdene til Trøngsla. Det er naturlig å se for seg at de fleste som vil arbeide her vil være lokale arbeidstakere. Mange vil ha muligheten for å sykle til jobb. Planområdet ligger i en gunstig avstand til et aktuelt arbeidsmarked som vil innebærer forholdsvis kort arbeidsreise og begrenset klimautslipp knyttet til forflytning.

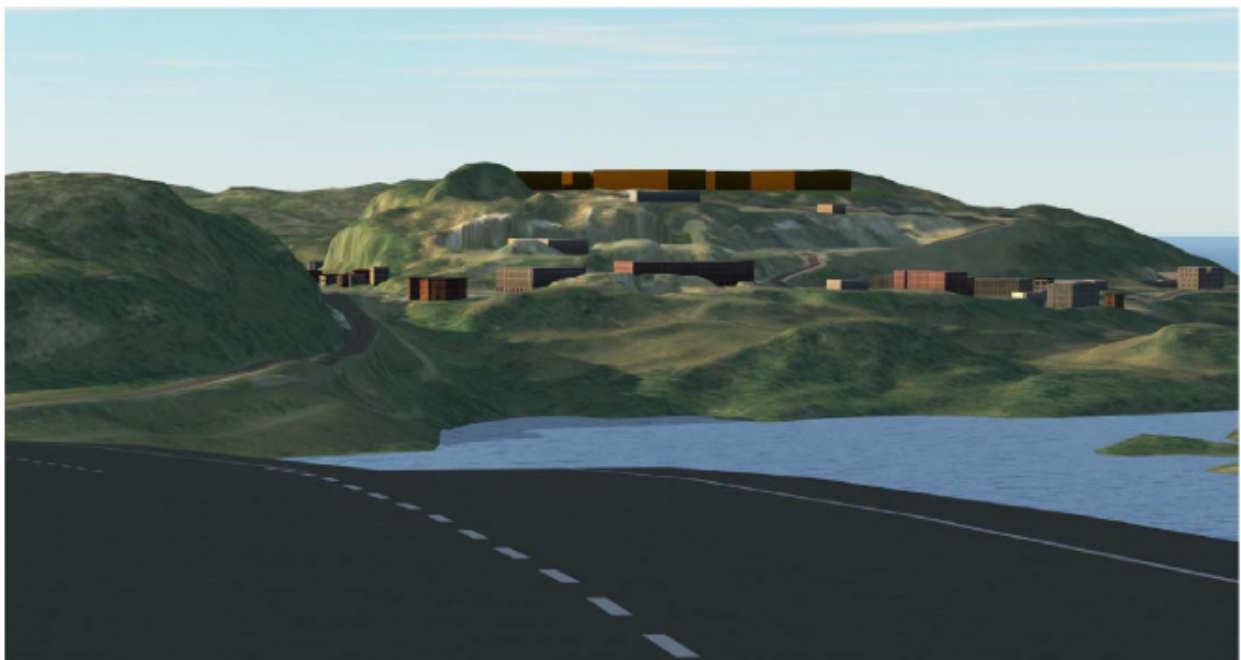
### Landskap

Norge ratifiserte Europarådets landskapskonvensjonen i 2001. I konvensjonen erkjennes det blant annet at landskapet påvirker menneskers livskvalitet. I gjeldende områderegulering for Trøngsla nord er det etablert en hensynssone, H550\_1, for å ivareta god landskapstilpasning ved detaljregulering og utbygging av området. Trøngsla ligger eksponert mot sør. I nord grenser det til boligområdet Austad. Overgangen mellom areal til boligformål og industriområder kan være særlig utfordrende ettersom brukerne kan ha motstridende interesser i forhold til miljø.

I planforslaget er næringsarealene N6, N7 og N8 i gjeldende områderegulering føyd sammen til ett areal benevnt N6 i planforslaget. Nytt areal N6 skal planeres ut i ett nivå på kote 124. Det betyr at planlagt planeringshøyde i gjeldende plan er redusert med 6 meter for det høyest liggende arealet N7, nærmest Austad, og det lavest liggende og sydligste arealet, N6, er hevet to meter. Endringene er illustrert på sidene 17 til 19 i planbeskrivelsen. Det er positivt for landskapet at bebyggelsen blir liggende lavere i terrenget og derved mindre fremtredende. Alle nybygg i illustrasjonene er vist med høyde 12 meter.



*Utsnitt fra Øvre Austad, planforslag*



*Utsnitt ra Nulandsbakken, planforslag*

Ettersom all bebyggelse blir liggende på én flate kan byggeområdet fremstå som statisk. Det oppnås ikke en naturlig variasjon i høyde som utplanering i tre forskjellige høyder ville ha gjort. Variasjon i høyden vil gjerne oppleves som en bedre tilpasning til landskapet hvor kun vannflater er naturlig flate. For å imøtekomme dette har regulant foreslått at 20 % av bebyggelsen ikke skal overskride 9 meter innenfor hver tomt. I tillegg er det lagt inn en begrensning om at bebyggelsen på det sydligste området ikke skal være høyere enn 9 meter innenfor en angitt sone. Dette vil sikre noe variasjon i bebyggelsens høyde.

Areal til vegetasjonsskjermer er også bearbeidet. I gjeldende plan er høydeforskjellen mellom byggeområde N6 og N8 tatt opp av en vegetasjonsskjerm. En liten kolle er bevart som vegetasjonsskjerm innenfor N8. I forslag til detaljregulering er vegetasjonsskermene omorganisert ettersom alt forutsettes planert ut i ett nivå. I planforslaget foreslås det en bredere vegetasjonsskjerm mot syd.

Regulant har ikke videreført hensynssone for landskap fra gjeldende plan. Endringene som er gjort i kart og bestemmelser hevdes å ivareta landskaps hensyn på en tilfredsstillende måte. Fylkeskommunen ønsker derimot at hensynssonen videreføres og at det gjøres ytterligere presiseringer for å ivareta landskaphensyn. I det følgende blir det derfor sett nærmere på enkelte elementer i planen.

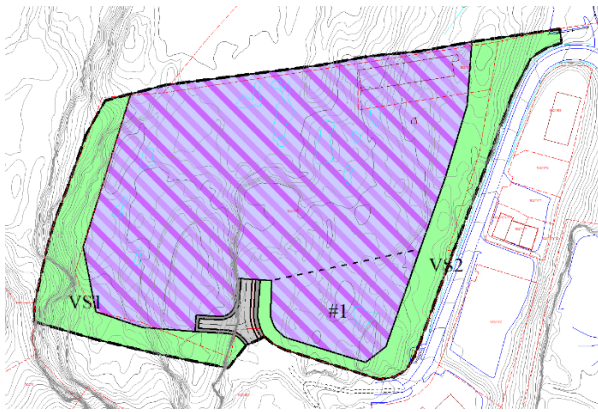
Det er ikke tegnet inn byggegrense innenfor bygge- og anleggsområde F/K/I. Formålsgrensen er definert som byggegrense i bestemmelsenes § 3.006. Terrenget hvor vegetasjonsskjermen VS2 er lokalisert vil bli en bratt skråning. Teoretisk kan et bygg plasseres på skråningskanten. En slik plassering vil eksponere hele byggets fasade som vil bli unødvendig dominerende i landskapet. Det foreslås derfor at det etableres en byggegrense tilsvarende halve byggets høyde slik det legges til grunn i plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd. I dette tilfellet vurderes det ikke hensiktsmessig i forhold til landskapsvirkningen å lempe på dette kravet slik paragrafen åpner for. Første del av § 3.006 som definerer formålsgrense som byggegrense, foreslås som følge av dette tatt ut. Dette vil innebære at byggegrense foreslått inntegnet i plankartet blir gjeldende. Der det ikke er tegnet inn byggegrense vil plan- og bygningslovens § 29-4 andre ledd gjelde. Her forutsettes at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Mot syd er det lagt inn en bestemmelsessone hvor bebyggelsens maksimale høyde skal begrenses til 9 meter. Utenfor hensynssonen kan 80 % av bebyggelsen være 12 meter høy. Dette arealer er eksponert mot Nulandsbakken og vil være med å gi et førsteinntrykk av byen når besøkende kommer fra syd. Samme areal er også eksponert mot Egenes camping og Selandsveien som er oppholdssted for mange i sommerhalvåret. Det vurderes derfor at bestemmelsessonen også bør trekkes mot øst slik at de mest eksponerte byggene ikke blir høyere enn 9 meter. Dette vil også gi en bedre dybdevirkning i næringsområdet samtidig som variasjon i byggehøyder lenger inne i næringsområdet blir mer synlig hvilket anses som positivt i landskapsbildet. Med begrunnelse som i forrige avsnitt anbefales det at det etableres en byggegrense tilsvarende halve høyden av bebyggelse, altså en byggegrense på 4,5 meter mot vegetasjonsbelte VS2.

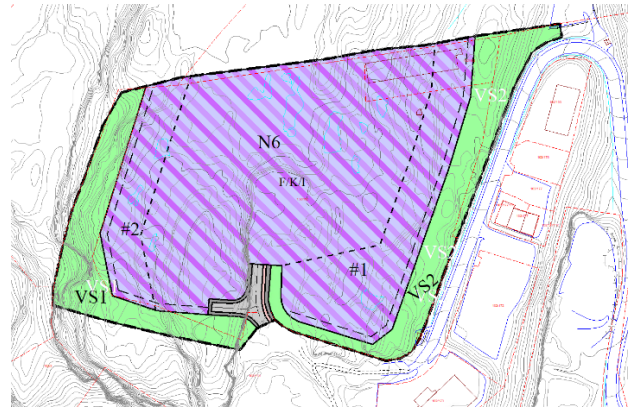
Den samme problematikken vil også gjøre seg gjeldende sett fra nord. En bebyggelse på 12 meter vil her rage over Vardehei som vist i illustrasjonen sett fra Austad og som finnes på side 18 i planbeskrivelsen. I bestemmelsenes § 3.008 i gjeldende plan er dette området særlig viktig i forhold til landskapet. For å begrense landskapsvirkningen av ny bebyggelse innenfor N6 anbefales det derfor at det etableres en bestemmelsessone #2 mot nord hvor byggehøyden begrenses til maksimalt 9 meter. Bredden på bestemmelsessonen foreslås satt til 25 meter hvor det også etableres en byggegrense på 4.5 meter mot vegetasjonsbelte VS1. Bestemmelsessonen sammen med byggegrensen vil resultere i at fremtidig bebyggelse innenfor N6 i stor grad vil bli skjult bak Vardehei sett fra Austad.

Tas disse forslag til presiseringer inn i planen vurderes det at intensjonen med hensynssonen er oppfylt. Kravene om 3D-visualisering som foresettes utarbeidet i § 3.07 anses likedan for overflødig.





Planforslaget under offentlig ettersyn



Innstilling til vedtak

Bebyggelsen som kommer til å bli etablert innenfor N6 vil ligge eksponert til for omgivelsene som omfatter friluftslivsområder, ferdselsårer, campingplass og boligområder. Reflekterende fasadematerialer bør derfor unngås. Det foreslås derfor at det tas inn i bestemmelsene at fasadene skal ha matt/ikkereflekterende virkning. Ettersom opplistingen av alternative fasadematerialer fort kan oppfattes som uttømmende bør tre også medregnes som et alternativ. Det anbefales derfor at glass tas ut som fasadematerial i § 3.09 samtidig som tre tas inn som et alternativ.

#### Detaljeringsgrad

Kommunen har erfaring med at det er vanskelig å detaljregulere næringsområder ettersom behov knyttet til tomten kan variere etter hva de enkelte foretak har behov for. Hovedfokuset for planarbeidet har derfor vært landskapsvirkningen ettersom området ligger eksponert i landskapet. Arronderingen av tomter kan gjøres etter behov, men det er viktig i samsvar med § 3.05 å påse at tomtedeling ikke gjøres på en slik måte at areal til byggeformål ikke blir anvendbare. Herunder kommer også at alle tomter må sikres god adkomst.

#### Høyresvingefelt (gang- og sykkelveg)

I gjeldende reguleringsplan Del av Trøngsla-Sørlandskroa, vedtatt 12.12.1996, inngår et avkjøringsfelt for trafikk på E39 fra øst og som skal inn til Trøngsla. I Områderegulering for Trøngsla nord, vedtatt 30.06.2011, er det knyttet tilsvarende rekkefølgebestemmelse til områdene N2, arealet nærmest krysset, N3 og N4 som er areal opprinnelig tiltenkt for et kjøpesenter. Det inngår også et rekkefølgekrav om etablering av avkjøringsfelt i Områderegulering for Roben, vedtatt 21.06.2012. Avkjøringsfeltet ble ikke etablert som forutsatt ved etableringen av Sørlandskroa og er heller ikke nødvendig med dagens trafikkmengde. Statens vegvesen trekker frem at det er viktig å videreføre rekkefølgebestemmelsen om høyresvingefeltet.

I gjeldende områderegulering er det ikke knyttet rekkefølgebestemmelse til opparbeidelse av høyresvingefelt ved etablering av tiltak innenfor områdene N5 – N8. Areal omfattet av foreslått detaljregulering ligger 1 km fra E39. Rekkefølgekravet er derimot knyttet til arealene N2-N4 som ligger nærmere E39. Det tolkes som om det er lagt til grunn at de høyreliggende arealene ikke er like attraktive for virksomheter som genererer store trafikkmengder. Det anbefales derfor at rekkefølgekravet i områdereguleringen ikke utvides til å omfatte områdene N5-N8.

#### Presiseringer i bestemmelsene

Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til opparbeidelse av parkeringsplass til friluftsliv, men ikke til fremføring av vei. Det foreslås derfor at det i rekkefølgebestemmelse § 7 pkt 2 også inngår anleggelse av adkomstveg.

I forhold til fremtidig byggesaksbehandling vil begrepet situasjonskart være mer presist enn utomhusplan. Dette foreslås endret i bestemmelsenes § 3.06.



Det er lagt kommunale ledninger for vann, avløp og overvann til vendehammer i planområdet. Overvannsledningen er dimensjonert for å betjene regulerte næringsareal innenfor områdereguleringen. Gjennomføring av overvannsprojektering som forutsatt i § 3.12 er derfor overflødig. Det foreslås derfor at teksten i § 3.12 erstattes med et krav om at overvann tilkobles kommunal overvannsledning slik det også er forutsatt i planbeskrivelsens punkt 6.9..

### **Konklusjon**

Det innstilles på at forslag til detaljregulering vedtas under forutsetning av at forhold knyttet landskapsvirkningen blir mer detaljert gjennom bestemmelssoner med redusert byggehøyde, byggegrenser og krav om fasader med matt/ikkereflekterende virkning.