

# RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse  
19/2538- 20/432  
PlanID-0520201903,  
PlanType-35, FA-L12

Vår saksbehandler:  
Ingrid Isumhaugen Olsen tlf. 484 97 124

## Detaljregulering for Randkleivgata 6, planID 0520201903 - første gangs behandling

| Utvalg                     | Utv.saksnr. | Møtedato   |
|----------------------------|-------------|------------|
| Utvalg for plan og teknisk | 009/20      | 05.02.2020 |

### Dokumenter vedlagt saken

Plankart  
Planbestemmelser  
Planbeskrivelse  
ROS-analyse  
Trafikkanalyse  
Innkomne merknader

### Forslag til vedtak

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Randkleivgata 6, planID 0520201903, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.
2. Det kan foretas eventuelle mindre suppleringer og justeringer av reguleringsplanen ved behov.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan, reguleringsplan for Vaalebro felt Tollmoen og Åmillom, planID 0520195801, vedtatt 02.12.1958, ved godkjenning av reguleringsplan for Randkleivgata 6, planID 0520201903.

### Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 05.02.2020

#### UPT - behandling:

Frode Myrvang fremmet følgende endringsforslag:

Nytt pkt 4: Plandokumentene oppdateres der det åpnes for flate tak.

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Randkleivgata 6, planID 0520201903, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.
2. Det kan foretas eventuelle mindre suppleringer og justeringer av reguleringsplanen ved behov.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan, reguleringsplan for Vaalebro felt Tollmoen og Åmillom, planID 0520195801, vedtatt 02.12.1958, ved godkjenning av

reguleringsplan for Randkleivgata 6, planID 0520201903.

4. Plandokumentene oppdateres der det åpnes for flate tak.

Myrvangs endringsforslag vedtatt med 6 mot 1 stemme.

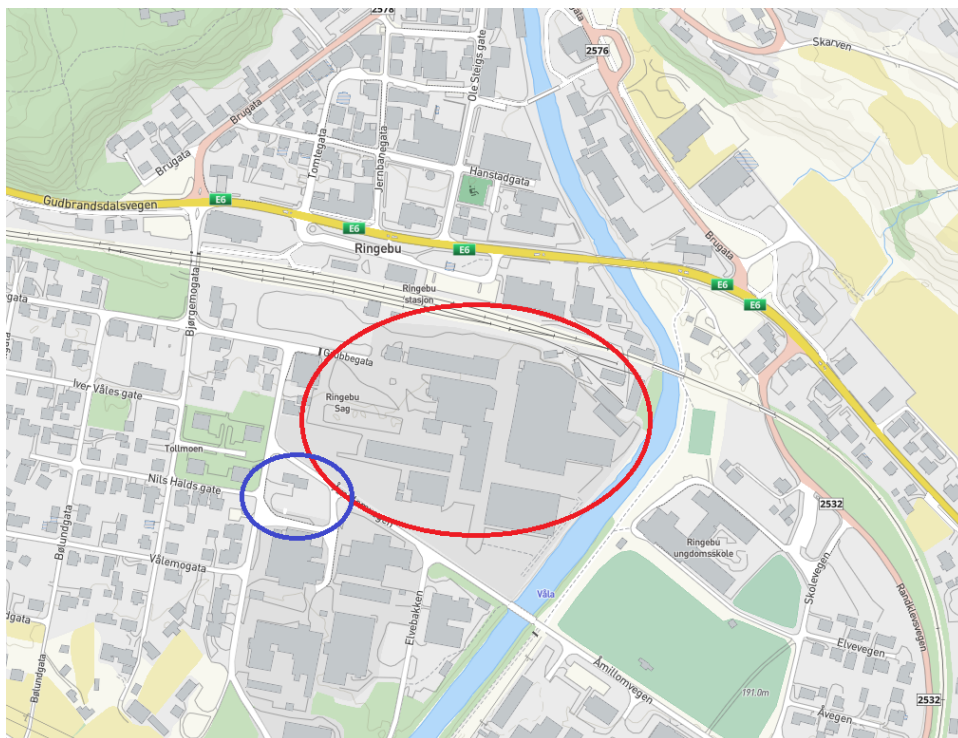
**UPT-009/20 Vedtak:**

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Randkleivgata 6, planID 0520201903, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.
2. Det kan foretas eventuelle mindre suppleringer og justeringer av reguleringsplanen ved behov.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan, reguleringsplan for Vaalebro felt Tollmoen og Åmillom, planID 0520195801, vedtatt 02.12.1958, ved godkjenning av reguleringsplan for Randkleivgata 6, planID 0520201903.
4. Plandokumentene oppdateres der det åpnes for flate tak.

## Saksopplysninger

ARR Arkitekter AS har på vegne av Enter Bolig AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Randkleivgata 6, PlanID 0520201903. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av konsentrert boligbebyggelse på eiendom med gnr. 46 bnr. 58. Situasjonsplan viser ca 20 boenheter. Tiltakshaver ønsker å benytte eiendommen til utleieenheter.

Planområdet grenser til reguleringsplane for Våla Vest, som er under utarbeidelse. For å samkjøre disse planene mest mulig vil de behandles i samme UPT-møte. De vil også legges ut til offentlig ettersyn samtidig. Siden noen av problemstillingene er knyttet til begge planene vil noe av teksten i saksframleggene være like.



*Figur 1 Blå ring viser omtrentlig planområde for Randkleivgata 6. Rød ring viser planområde for Våla Vest*

Til begge reguleringsplanene er det potensielle utfordringer knyttet til trafiksikkerhet og alternative atkomster. På bakgrunn av dette er det lagd en felles trafikkanalyse for planområdene.

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Oppstartsmøte        | 04.17.2019 |
| Oppstartsvarsel      | 29.08.2019 |
| Komplett planforslag | 21.01.2019 |

## Plangrunnlaget

I gjeldende reguleringsplan, reguleringsplan for Vaalebro felt Tollmoen og Åmillom fra 1958, er planområdet regulert til industri.



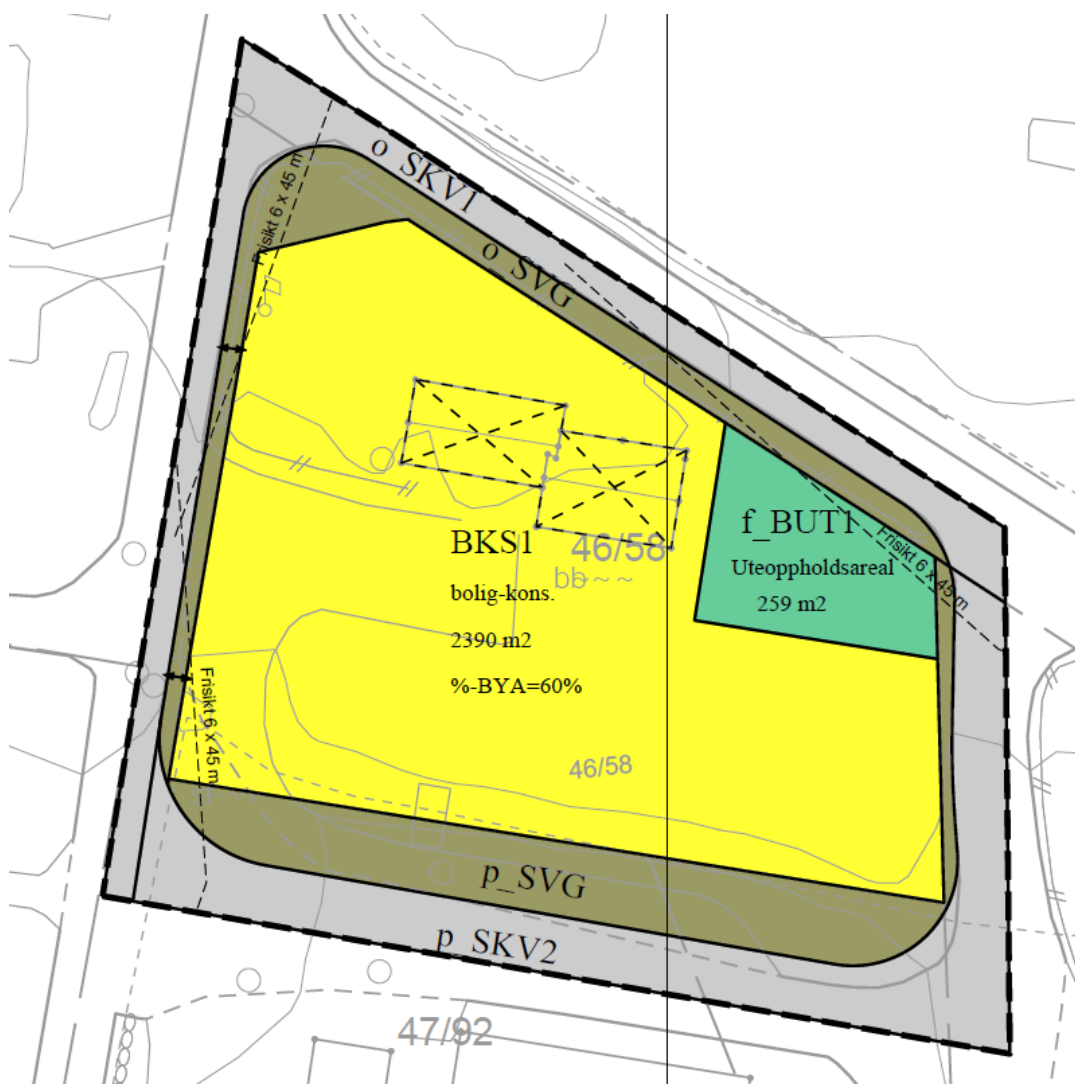
*Figur 2 Reguleringsplan for Vaalebrosfelt Tollmoen og Åmillom. Rød ring viser den aktuelle eiendommen.*

I kommuneplanens arealdel er den aktuelle eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Planforslaget anses derfor å være i tråd med overordnet plan.

#### Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Randkleivgata 6 er mottatt 21.01.2019. Planforslaget som ligger til behandling består av:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Trafikkanalyse
- Innkomne merknader



Figur 3 Forslag til plankart

#### Andre aktuelle saker i området

Reguleringsplan for Våla Vest grenser til planområdet for Randkleivgata 6. Reguleringsplan for Våla Vest er en større områderegulering der det tilrettelegges for konsentrert boligbebyggelse, næring og et omfattende gang- og sykkelvegnett. Første byggetrinn for Våla Vest (felt A) legger til rette for ca 106 boenheter. Reguleringsplan for Våla vest behandles samtidig som reguleringsplan for Randkleivgata 6, og må ses i sammenheng med hverandre.

#### Innkomne merknader til planoppstart

Fylkesmannen i Innlandet, 09.10.2019

Fylkesmannen viser til [www.planoppland.no](http://www.planoppland.no) og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i Fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging kap. 2 og 3, blir ivarettatt i det videre planarbeidet. Det forventes også at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.

Planområdet grenser inn til områderegulering for Våla vest, som er i prosess, og Fylkesmannen ber kommunen vurdere behovet for evt. samordning mellom disse planene.

Ber om at energiløsninger for området blir vurdert ut fra hensyn til klima og energieffektivitet jf. Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i planarbeidet på grunnlag av vurderinger og en risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer.

Ved høring av planforslag ber vi om at planen legges inn i kommunens plankartbase.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Trafikkanalysen for Våla Vest er utvidet til å omfatte Randkleivgata 6. Etter vår vurdering er det hensynet til trafikk og trafiksikkerhet som det er viktigst å samordne. Eventuell samordning utover dette avklares med Ringeby kommune før sluttbehandling av planen.*

*Boliger prosjekteres og bygges etter TEK17. Dette ivaretar gode energiløsninger. Risikoanalyse er foretatt og ligger vedlagt planbeskrivelsen. Kommunen ivaretar at planen legges inn i InnlandsGIS.*

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Reguleringsplan for Våla Vest startet sin planprosess en god stund før reguleringsplan for Randkleivgata 6. Reguleringsplanene samkjøres til en viss grad ved at trafikkanalysen omfatter begge planområdene, samt ved at de behandles politisk og legges ut til offentlig ettersyn samtidig. Dette gjør at statlige og regionale etater, og andre interessenter, kan helhetlig vurdere begge planområdene.*

Oppland fylkeskommune, 26.09.2019

Planområdet ligger sør for Ringeby sentrum. Gjeldende overordnet planer i området er Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Ringeby kommune som ble endelig vedtatt i 2019. Her er det aktuelle området avsatt til kombinert boligbebyggelse/næringsbebyggelse/forretning (BNF). Det heter seg i punkt 2.10.1 at dette området ikke skal bygges ut før det er etablert alternativ atkomst til Tollmoen. Dette bør utredes og klargjøres i det videre planarbeidet.

Tilgrensende reguleringsplan under arbeid er områderegulering fra Våla vest. Det bes om at planene ses i sammenheng mtp veger og trafiksikkerhet, gang og sykkelveger, universell utforming, utforming og formspråk av bebyggelse, klimavennlige løsninger for oppvarming og belysning av boenhetene mv.

Ringeby har et aktivt stedsutviklingsprosjekt Landsbyen Ringeby 2040 – attraktiv og klimavennlig landsbyutvikling. Det er viktig at prinsipper fra dette prosjektet videreføres inn i denne detaljreguleringen også.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Trafikkanalysen for Våla Vest er utvidet til å omfatte Randkleivgata 6. Denne belyser konsekvensene av utbygging av Våla Vest og Randkleivgata 6 i forhold til trafikk og trafiksikkerhet.*

*Boliger prosjekteres og bygges etter TEK17. Dette ivaretar gode energiløsninger. Krav til universell utforming er fastsatt i bestemmelser. Hensynet til formspråk og Landsbyen Ringeby 2040 avklares med Ringeby kommune.*

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Det legges opp til at bebyggelsen i dette området kan ha et mer moderne uttrykk, samtidig som det skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Som en tilpasning til landsbyen Ringeby og bygningsmiljøet rundt legges det inn en bestemmelse om at ny bebyggelse skal ha skråtak.*

Statens vegvesen, 09.09.2019

Statens vegvesen forventer at det blir utarbeidet en trafikkanalyse med beregning av antatt trafikkmengde og reisemiddelfordeling som følge av utbygging i området. Det må vurderes om ny utbygging vil medføre behov for vegutbedringer eller trafiksikkerhetstiltak, kapasitet og kryssutforming både fra adkomst fra overordnet vegnett og tilstøtende vegnett. I tillegg må det vurderes behov for utbedring av krysset mellom fv. 2532 og Åmillomvegen.

Ut fra hensyn til trafiksikkerhet skal det settes rekkefølgekrav om at planfri kryssing for gående og syklende skal være etablert før det tillates nye boenheter i planområdet.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Trafikkanalysen for Våla Vest er utvidet til å omfatte Randkleivgata 6. Denne belyser konsekvensene av utbygging av Våla Vest og Randkleivgata 6 i forhold til trafikk og trafiksikkerhet.*

*Rekkefølgekrav avklares med Ringebu kommune.*

*Kommunedirektørens kommentar:*

*I reguleringsplan for Våla Vest, som er tilstøtende reguleringsplan, er det satt rekkefølgekrav om at felt B-E ikke kan bygges ut før planfri kryssing for myke trafikanter er etablert. Ut ifra trafikkanalysen for området, som viser at ÅDT for Bjørgemogata vil øke fra 1365 til 1791, vurderes det dit at Randkleivgata 6 og Våla Vests felt A kan bygges ut før planfri kryssing for myke trafikanter etableres.*

#### Bane NOR, 26.09.2019

Bane Nor mener det må settes et tak for antallet nye boenheter eller annen trafikkgenererende virksomhet som kan tillates før ny planskilt kryssing av jernbanen er etablert. Dette må vurderes helhetlig i en ROS-analyse, og sikres med rekkefølgekrav i denne og andre aktuelle reguleringsplaner.

Bane NOR mener det er nødvendig at det blir gjennomført en trafikkanalyse for området, denne må vurdere tiltak ved planovergangen som kan avbøte økt risiko ved økt bruk, alternative adkomster og framkommelighet for nødetater.

*Forslagsstillers kommentar:*

*ROS – analyse og trafikkanalyse er utarbeidet og ligger vedlagt planbeskrivelsen.*

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Det er gjennomført en trafikkanalyse for både reguleringsplan for Randkleivgata 6 og reguleringsplan for Våla Vest. Konklusjonen i analysen er at trafikkveksten er marginal ved første byggetrinn, og at det derfor ikke er vurdert avbøtende tiltak. Det er satt rekkefølgekrav om at felt B-E i reguleringsplan for Våla Vest ikke kan bygges ut før planfri kryssing for myke trafikanter er på plass.*

#### NVE, 20.09.2019

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen:

- Flom, erosjon, skred og overvann
- Vassdrag- og grunnvannstiltak

I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Laveste boligbygning innenfor planområdet er prosjektert med høyde OK mur på 192,5 moh. I følge NVE sitt Flomsonekart- Delprosjekt Ringebru/Fåvang, tabell 5: Kalibrering av Våla ved Ringebru, var høyeste vannstand ved Åmillomvegen bru 189,71 moh ved flommen i 1995. Brua ligger 250 m sørøst for planområdet og terrenget mellom brua og planområdet er tilnærmet flatt. Etter vår vurdering er ikke planområdet flomutsatt.*

## **Vurdering**

### Byggeplanene

Planbestemmelsene legger til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av kjedehus, rekkehus eller lavblokker. Maks mønehøyde er 9 meter, og maks gesmimshøyde er 8 meter.

For å tilpasses landsbyen Ringebru, samt boligbebyggelsen i nærheten av planområdet, er det i planbestemmelsene satt krav om at alle bygninger skal ha skråtak, med unntak av mindre bygningsdeler som trappehus og heishus. For å legge til rette for et mer moderne arkitektonisk uttrykk er det ikke satt videre krav i planbestemmelsene om takform, og åpner derfor opp for bruk av blant annet pulttak. Kommunedirektøren vurderer det dit at planbestemmelsen sørger for at ny bebyggelse vil ha spor av en tradisjonell byggeform, samtidig som det kan skapes et bolig- og byggeområde med en tidsriktig og moderne arkitektur.

Det informeres om at tiltakshaver i utgangspunktet ikke ønsket en bestemmelse om skråtak. Etter en dialog kom tiltakshaver og administrasjonen til enighet, og tiltakshaver utarbeidet i samråd med saksbehandler planbestemmelse 4.1.2 d som sier at «*Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Bygninger skal ha saltak, pulttak eller skråtak. Mindre bygningsdeler, slik som trappehus og heishus, kan ha flatt tak.*» Tiltakshaver har på ny signalisert ønske om å endre denne bestemmelsen og tillate flatt tak. Kommunedirektøren understreker at en endring av denne bestemmelsen også vil føre til større endringer i reguleringsplan for Våla Vest, både i planbestemmelsene og planbeskrivelsene. Dette for å sikre likebehandling av de to reguleringsplanene. Det anbefales derfor at en eventuell vedvarende uenighet angående denne bestemmelsen vurderes etter offentlig ettersyn slik at begge planene kan vurderes i helhet.



*Figur 4 Situasjonsplan som vist i planbeskrivelsen*

#### Uteoppholdsareal

I plankartet er det regulert inn et uteoppholdsareal. Bestemmelse punkt 4.1.3 sier at uteoppholdsarealet skal opparbeides parkmessig og inneholde minimum 2 lekestativer og sittegruppe, og at minimum 80% av arealet skal bestå av grøntareal eller beplantning. Bestemmelse punkt 5.3 sørger for at uteoppholdsarealet skal opparbeides før ferdigattest gis. Bestemmelsen sørger også for at uteoppholdsarealet markeres med hekk eller gjerde for å skjerme mot veg og parkeringsareal. Det skal i tillegg etableres en port for å sørge for god tilgjengelighet for gående til og fra eiendommen.

#### Naturmangfold

Det er foretatt en vurdering ut ifra naturmangfoldloven, og det er ikke registrert rødlistede arter eller spesielle landskapstyper innenfor planområdet.

#### Parkering

Planbestemmelsene sier at boliger under BRA 70m² skal ha minimum 1 parkeringsplass, mens boenheter over BRA 70m² skal ha minimum 2 parkeringsplasser for bil. Planbestemmelsene sier også at det skal etableres minimum 1 sykkelparkingsplass per boenhet. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at parkering for bil og sykkel skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

#### Trafikksikkerhet

Samlet vil reguleringsplanene for Randkleivgata 6 og Våla Vest legge opp til ca 126 nye boenheter i første byggetrinn. I andre byggetrinn (reguleringsplan for Våla Vest) legges det opp til 151 nye boenheter, men planbestemmelsene sier at byggetrinn 2 ikke skal gjennomføres før planfri kryssing

for myke trafikanter er etablert. Samlet vil dette tilsi 277 nye boenheter. Det må presiseres at det mest sannsynlig vil ta mange år før byggetrinn 1 for Våla Vest er ferdig utbygd. Statens vegvesen sin merknad til planoppstart sier at planfri kryssing for myke trafikanter må sikres før det etableres nye boenheter i planområdet. Bane NOR legger også stor vekt på trafiksikkerhet, og mener kommunen må sette et øvre tak for antall nye boenheter.

#### *Trafikktellinger og trafikkanalyse*

I løpet av høsten ble det foretatt trafikktellinger ved jernbanekryssingen i Bjørgemogata og ved brua i Åmillomvegen. Trafikktellingene ble foretatt på morgenen og på ettermiddagen i en hverdag, samt under høstferien. Saksbehandler i kommunen foretok selv disse tellingene, og fikk derfor muligheten til å betrakte trafikken i perioden tellingene ble utført. Langs Åmillomvegen var det lite trafikk og få myke trafikanter. Her er det uansett mulig å gjennomføre eventuelle fartsdempende tiltak i fremtiden. Det meste av trafikken ser ut til å gå langs Bjørgemogata og krysse jernbanen i plan. Det ble registrert få myke trafikanter. Til tross for at trafikktellingene ble gjennomført på tidspunkter der det er mest trafikk så ble det ikke registrert noen potensielt trafikkfarlige situasjoner. Det er også saksbehandlers betraktning at mye av trafikken til og fra dette området er knyttet til den næringen og industrien som drives i Tollmoen og Åmillom. Særlig ble dette synlig i høstferien da mye av trafikken antas å være knyttet til Gausdal Lanshandleri.

Basert på trafikktellingene er det blitt utarbeidet en trafikkanalyse for begge reguleringsplaner. Under vises et utdrag fra beregningene som er gjort i trafikkanalysen. Den viser dagens ÅDT (årsdøgntrafikk - gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde) for Bjørgemogata og Åmillomvegen, fremtidig ÅDT etter første byggetrinn og fremtidig ÅDT etter at alle boligene er utbygd. Tallene viser også antall myke trafikanter (gående og syklende) per travle time i dag, og fremtidig. Kommunedirektøren anser det som sannsynlig at antall kjøretøy vil gå ned og antall myke trafikanter vil gå opp etter etablering av ny planfri kryssing.

#### **Trafikk Bjørgamogata**

|                                                                |      |  |
|----------------------------------------------------------------|------|--|
| Dagens ÅDT:                                                    | 1365 |  |
| Fremtidig ÅDT etter utbygging av Randkleivgata 6 og Felt A:    | 1791 |  |
| Fremtidig ÅDT etter utbygging av Felt B-E:                     | 2487 |  |
| Antall myke trafikanter i dag:                                 | 12   |  |
| Myke trafikanter etter utbygging av Randkleivgata 6 og Felt A: | 16   |  |
| Myke Trafikanter etter utbygging av Felt B-E:                  | 24   |  |

#### **Trafikk Åmillomvegen**

|                                                                |     |  |
|----------------------------------------------------------------|-----|--|
| Dagens ÅDT:                                                    | 300 |  |
| Fremtidig ÅDT etter utbygging av Randkleivgata 6 og Felt A:    | 630 |  |
| Fremtidig ÅDT etter utbygging av Felt B-E:                     | 840 |  |
| Antall myke trafikanter i dag:                                 | 11  |  |
| Myke trafikanter etter utbygging av Randkleivgata 6 og Felt A: | 22  |  |
| Myke trafikanter etter utbygging av Felt B-E:                  | 35  |  |

Trafikkanalysen poengterer at dagens biltrafikk er beskjedne forholdene tatt i betraktning, og konkluderer med at utviklingen av trafikken er begrenset ved utbygging av felt A. Dette kan også sies om Randkleivgata 6 da beregnet ÅDT for dette prosjektet er beregnet til kun 12. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen, særlig tatt i betraktning saksbehandlers egne observasjoner.

#### *Fremtidig utvikling*

Situasjonen for Ringebru og Vålebru er uforutsigbar grunnet usikkerheter knyttet til ny E6.

Kommunedelplan for E6 Ringeby – Sør-Fron, vedtatt 23.10.2012, legger til rette for en opptrekksarm fra E6 og mot sentrum. Med denne opptrekksarmen ville kommunen fått etablert ny planfri kryssing under jernbanen, som i dag er for lav for tyngre kjøretøy. Med denne løsningen ville kryssingen av jernbanen i Bjørgemogata på sikt blitt stengt. I dag foreligger ingen vedtatte reguleringsplaner for ny E6 forbi Ringeby sentrum, noe som betyr at det i dette planarbeidet ikke kan tas utgangspunkt i at en ny opptrekksarm vil bli etablert. Kommunen har satt av penger til å etablere ny planfri kryssing for myke trafikanter. Dette vil være et viktig tiltak for videre utvikling av Tollmoen og Åmillom, og forhåpentligvis føre til at flere velger bort bilen.

Kommunedirektøren har forståelse for de innkomne merknadene. Samtidig har dette området stort potensiale da det ligger svært sentrumsnært. Grunnet denne nærheten til sentrum er dette området et av de viktigste transformasjonsområdene i kommunen, og ved etablering av en undergang for myke trafikanter vil dette området potensielt være et svært ettertraktet sted å bo for alle aldersgrupper. Samtidig er det lite høydeforskjell fra planområdene og til sentrum, noe som øker sannsynligheten for at flere velger å gå eller sykle.

Området anses derfor å være en god plassering med tanke på klima og miljø, og med tanke på en fremtidig eldrebølge. Dette bør veie tungt. Alternative plasseringer til alle disse nye boenhetene vil gå på bekostning av nærhet til sentrum, noe som igjen vil generere mer trafikk.

#### Samlet vurdering

Kommunen står overfor utfordringer i dette området knyttet til framkommelighet og trafikksikkerhet, særlig med tanke på usikkerheten opp mot ny E6. Kommunen kan ikke vente på at ny E6 er avklart og ferdig bygd før Tollmoen kan utvikles videre. Samtidig er det svært kostnadskrevenende å bygge ny planfri kryssing for kjøretøy. Ny planfri kryssing for kjørende anses derfor som et lite realistisk tiltak uten for eksempel statlige midler.

Bane NOR mener det bør settes et øvre tak for antall nye boenheter i området før ny planskilt kryssing av jernbanen er etablert. Det er her usikkert om det vises til kjøretøy eller til myke trafikanter. Uansett er det utfordrende å sette et øvre tak for nye boenheter, og trafikkanalysen argumenterer med at utviklingen av trafikken er begrenset ved utbygging av reguleringsplan for Randkleivgata og for felt A i reguleringsplan for Våla Vest. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen, og basert på fremskrevet ÅDT mener kommunedirektøren at behovet for sentrumsnære boliger og leiligheter bør vektlegges høyt.

Sammen med reguleringsplan for Våla Vest vil dette tiltaket skape et nytt bygningsmiljø tilpasset både den historiske bebyggelsen i sentrum og i Tollmoen, samtidig som det får et nytt og moderne uttrykk. Det er kommunedirektørens vurdering at dette samlet vil sørge for et attraktivt område med gode visuelle kvaliteter der det er godt både å bo og å oppholde seg.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Randkleivgata 6, planID 0520201903, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.