

Fagnotat

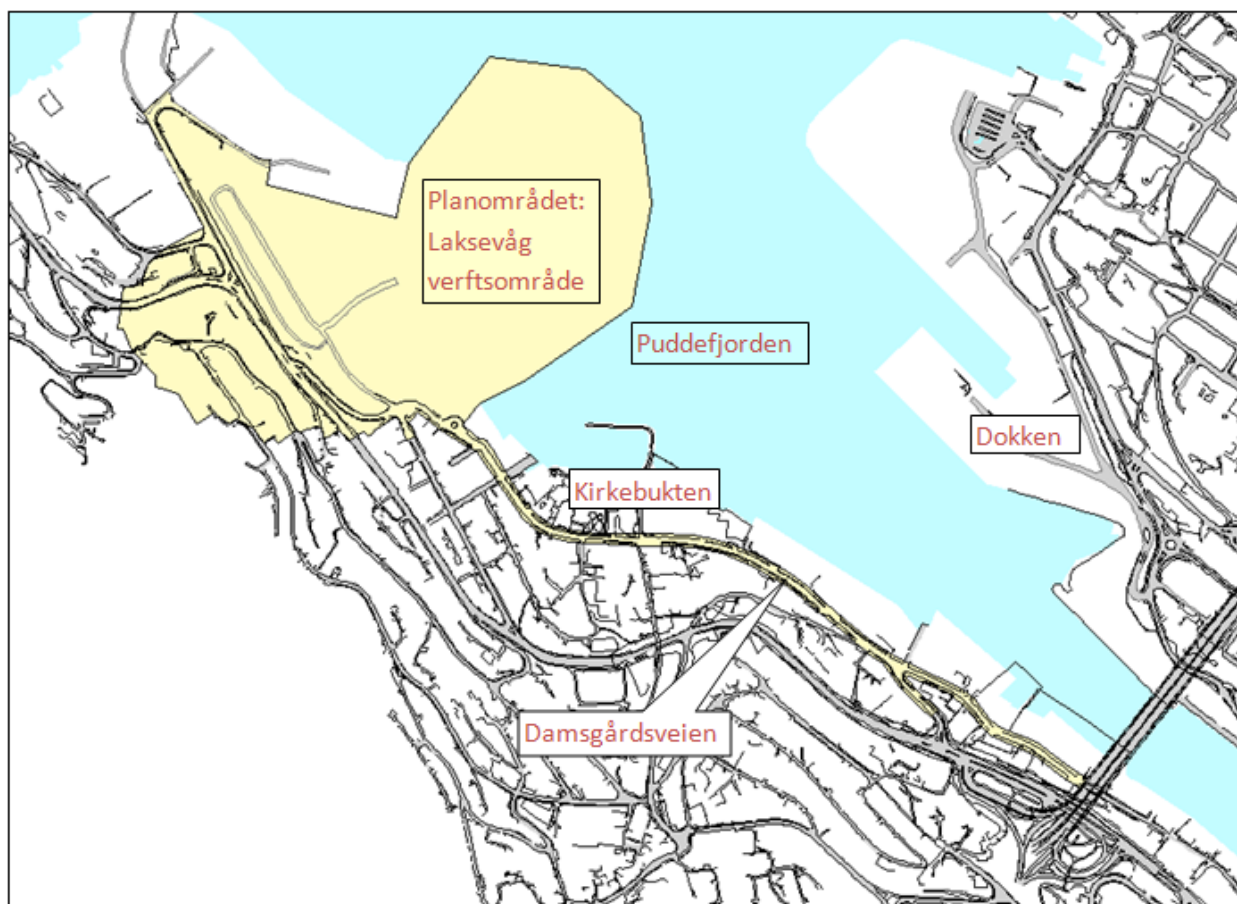
Saksnr.: 201429157/33
Emnekode: ESARK-5120
Saksbeh.: HEIS

Til: Byrådsavdeling for byutvikling
Fra: Etat for byggesak og private planer
Dato: 16.09.2016

Laksevåg, gnr. 153, bnr. 1, Laksevåg verftsområde. PlanID 64940000. Fastsetting av planprogram.

Bakgrunn

Forslag til planprogram er utarbeidet av Opus Bergen AS, på vegne av Marin Eiendomsutvikling AS, og er knyttet til arbeidet med reguleringsplan m/ konsekvensutredning for *Laksevåg, gnr. 153, bnr. 1, Laksevåg verftsområde*. Planområdet omfatter Laksevåg verft inkludert sjøareal ved Kirkebukten i Laksevåg bydel.



Planområdet fremstilt slik det ble varslet ved oppstart.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområde til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. Eksisterende bygningsstruktur med kulturhistorisk verdi planlegges videreført.

Planforslaget innebærer en endring av overordnede planer hva gjelder formål. I kommuneplanens arealdel 2010 (KPA) er arealet avsatt til industri, kontor og lager (I/K/L 6), bruk og vern av sjø og vassdrag, og bebyggelse og anlegg. I forhold til kommunedelplan for Bergen indre havn omfatter planområdet areal avsatt til industri, kontor og lager (I/K/L4 og I/L 1), annen særskilt bruk (AB3), og vannareal havn (VH9).

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning i henhold til vurdering etter forskrift om konsekvensutredning § 2 punkt d) *Utbygging av et areal på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål*, og § 2f vedlegg I punkt 1) *Utbygging av næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m² eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar*.

Formålet med en behandling etter forskrift om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Forslag til planprogram skal bl.a. inneholde overordnede rammer, hvilke utredninger som skal gjøres, samt opplegg for informasjon og medvirkning.

Forslag til planprogram skal fastsettes av ansvarlig myndighet, dvs. Bergen kommune ved planmyndigheten. Planforslag med konsekvensutredning skal så utarbeides på bakgrunn av det fastsatte planprogrammet. Spørsmål om planoppstart har vært behandlet av Byrådet i møtet 221015 sak 1335-15 og som fattet følgende vedtak:

- 1 Det kan anbefales oppstart av planarbeid for endring (detaljregulering) av gjeldende reguleringsplan for Laksevåg, gnr. 153, bnr. 1, Laksevåg verftsområde, med planid: 4020100.
- 2 Det gjelder følgende forutsetninger for det videre planarbeid:
 - Det utarbeides planprogram med konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 12-9
 - Planarbeidet koordineres med det videre arbeid med rullering av kommuneplanen/ kommunedelplan, og områdeplan for det aktuelle området.
 - Det må utarbeides steds- og områdeanalyse.
 - Viktige forutsetninger for planarbeidet så som forholdet til infrastruktur, kulturminner, naturmangfold, utfylling i sjø må avklares på et så tidlig tidspunkt som mulig.
- 3 Begrunnelsen fremgår av saksfremstillingen.

Forslag til planprogram

Det vises til vedlegg A. I det følgende gis kun en kort oppsummering

Beskrivelse av tiltaket

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsområde på dagens verftsområde, samt gjennom en større utfylling i Puddefjorden. Aktualiteten for en utfylling, og et ev. omfang av en utfylling skal utredes i planprosessen.

Utbyggingsalternativene

3 alternativ foreslås utredet i tillegg til 0-alternativet. Alternativene er satt med tanke på det som oppfattes å være kjernes spørsmålet gjennom en omregulering av området; utfylling i sjø og endring av formål fra industri, kontor og lager til sentrumsformål. Det foreslås en endring av formål fra industri, kontor og lager til sentrumsformål med kontor, forretning, tjenesteyting, bolig, bevertning og andre formål, dvs. en bymessig bebyggelse.

0-alternativ

Dagens situasjon i planområdet.

Alternativ 1

Transformasjon av ca. 34 daa fra industri til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. En tomteutnyttelse på 250 % med mulighet for ca. 75.000 m² ny BRA med en fordeling bolig/næring på 70/30. (70 % = 52.500 m²). I tillegg kommer det 93.000 m² BRA som gjeldede reguleringsplan hjemlet for på resten av planområdet. For denne delen av planområdet er det aktuelt med noe bolig. Samlet utbyggingsvolum ca. 170.000 m² BRA. Ingen utfylling i sjø.

Alternativ 2

Utfylling i sjø tilsvarende ca. 30 daa. Utbygging av 120.000 m² med en fordeling bolig/næring ca. 75/25. (75 % = 120000). I tillegg kommer det bygningsvolum på 93.000 m² BRA for resten av planområdet, som er hjemlet i gjeldende reguleringsplan. Samlet utbyggingsvolum ca. 210.000 m² BRA.

Alternativ 3

Transformasjon av verftsområdet og utfylling i sjø på ca. 60 daa for utbygging av inntil 1500 boliger (ca. 147.000 m²) og 50.000 m² næringsareal i bylike strukturer. I tillegg kommer det 93.000 m² BRA som gjeldede reguleringsplan hjemlet for på resten av planområdet. For denne delen av planområdet er det aktuelt med noe bolig. Samlet utbyggingsvolum ca. 290.000 m² BRA.

Det foreslås også et alternativ til ny tilkomst til planområdet fra krysset Vågsgaten/Johan Berentsens vei og tunnel ned til verftsområdet. Denne vil bli utredet som alternativ til regulert tilkomst.

Utredningsprogram

Følgende tema vil bli konsekvensutredet:

- Byform og landskap
- Utfylling i sjø
- Kulturminner og kulturmiljø
- Trafikk og parkering
- Risiko og sårbarhet
- Energibruk og energiløsninger

Informasjon og medvirkning

Den formelle saksgangen skal sikre medvirkning gjennom lovfestede høringer og offentlig ettersyn. Forslagsstiller legger i tillegg opp til medvirkning i flere former:

- møter med styrene for velforeninger, borettslag, sameier mm., samt tiltakshavere for andre planer,
- møter med ulike interesseorganisasjoner, frivillige organisasjoner og idrettslag med interesser i og engasjement for Indre Laksevåg
- møter med kommunal områdesatsing Laksevåg, herunder skole, barnehage, boligtiltak, miljøtiltak og menighet.
- åpne informasjonsmøter – det første i forbindelse med at forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn,
- åpne kontordager,
- utstilling i området,
- publisering på forlagsstiller, plankonsulentens og arkitektens nettsider.

Det påpekes også at det vil bli iverksatt egne tiltak for å sikre medvirkning for enkeltgrupper som barn, unge, funksjonshemmede og myke trafikanter.

Innkommne merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 17.3.16-8.5.16. Det kom inn 7 private merknader og 12 uttalelser fra høringsinstanser. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i vedlegg B. Dette materialet er gjennomgått av fagetaten og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Plantype, prosessen videre og forholdet til overordnede planer
- Oppsettet til planprogrammet
- Forslagene til alternativ mht. utfyllingsvolum og utbyggingsomfang
- Først utnyttning av landområdet før eventuell vinning av nytt byggeland gjennom utfylling i sjø
- Videre involvering og medvirkning for berørte parter
- Forholdet til nærområdet, herunder Kirkebukten
- Planavgrensningen
- En full mobilitetsanalyse med fokus på høy andel gange og sykkel, samt kollektivandeler
- Type kollektivtransport, kollektivtilgjengelighet og areal til dette behovet
- Parkeringsplasser i prosjektet og til nærområdet
- Hensyn til trafikksikkerhet, trafikale forhold, og behovet for oppgraderinger på hovedvegnett og i kryss
- Nærheten til havneaktivitet på Nøstet/Dokken og de tilgrensende næringsområdene, og støyende aktiviteter fra disse
- Barnehage- og skolesituasjonen må avklares
- Tilrettelegging for idrettstilbud, og sikre mulighet for fysisk aktivitet og tilgang til natur
- Tilrettelegging av nok grønne areal og offentlig byrom av god kvalitet, samt tilkomsten til disse, herunder også en sammenhengende strandpromenade
- Mulighetene for å etablere bedre livsmiljø for marine organismer etter utfylling
- Regional og nasjonal kulturminneinteresse i området

- Viktig å bevare et utvalg av kulturminner fra det gamle verftsområde, og vernet fra gjeldende reguleringsplan må videreføres.
- Bygg- og anleggsperioden må redegjøres for
- Behovet for lokaler til ulike funksjoner i området
- Hensyn til omkringliggende boligbebyggelse med hensyn til utforming av ny bebyggelse, anleggsarbeid
- Endring av og påvirkning på det fysiske landskapet på Laksevåg, i byfjorden og dermed Bergens landskapsprofil
- Skepsis til landskapspåvirkning, siktlinjer mot sjøen, utfyllingsvolum og nærhet til havneaktivitetene på motsatt side av sundet
- Ekstremvær bør også være et aktuelt tema
- Nye boligområder må ikke virke ekskluderende på øvrig befolkning, men åpen og tilgjengelig for alle
- Seilingsdybde og strømforhold vil bli påvirket med foreslåtte utfylling, og således ha innvirkning på fartøyers ferdsel i område
- Byggehöyden vil påvirke sikten for fartøyer som skal trafikkere til og fra havnen

For øvrig gjøres oppmerksom på at Hordaland fylkeskommune ikke anbefaler (oppstart av) planarbeidet: *«Plan- og bygningslova opnar for parallelle prosessar der det er hensiktsmessig. Planforslaget som inneber et nytt urbant bu- og næringsområde på Laksevåg verft, er ikkje avklart i kommuneplan. Areal i sjø er ikkje avklart i kommuneplan og omfanget av planforslaget har store konsekvensar langt utanfor plangrensa, som berre kan løysast i kommuneplan el. andre overordna planar. Vi vurderer at i dette tilfelle er det ikkje hensiktsmessig med ein parallell prosess og rår i frå at planarbeidet for Laksevåg verft vert vidareført på det noverande tidspunkt. Planarbeidet bør avvente kommuneplanens arealdel». «Planforslaget sitt omfang tilseier at det bør gjennomførast som ein områdereguleringsplan, der kommunen sit i førarsetet».*

Fagetatens kommentarer

Fagetaten anser i hovedsak forslaget til planprogram for å være tilfredsstillende i henhold til forskriftens krav. Flere av innspillene i de innkomne merknadene og uttalelsene er fulgt opp (jf. vedlegg B og C).

Planavgrensning

I forkant av varsel om oppstart av planarbeid ble det stilt krav om at planområdet skal inkludere kommunal vei Damsgårdsveien i sin helhet, frem til Puddefjordsbroen. Dette etter innspill fra Etat for plan og geodata. Forslagsstiller har i etterkant tatt ut Damsgårdsveien av planavgrensningen, og begrunner dette blant annet med at en regulering av den kommunale veien er det offentliges ansvar, at statusen til Damsgårdsveien per dags dato er uavklart, og at et planforslag på Laksevåg verftsområde ikke nødvendigvis utløser et behov for å regulere Damsgårdsveien. Forslagsstillerens kommentarer fremkommer av følgebrevet, vedlegg C. Det er mulig at det kan være riktig å snevre inn plangrensen, men det er påpekt at dette først er mulig å konkludere på dette punkt etter at det pågående overordnede planarbeid for Indre Laksevåg har kommet lenger med sine avklaringer. Utvikling av Laksevåg verftsområde til et senterområde vil medføre et annet trafikkmønster og belastning enn et næringsområde. Det anbefales derfor at planavgrensningen også omfatter Damsgårdsveien, slik den ble varslet ved oppstart.

Utredningsalternativer

Fagetaten er uenig med forslagsstiller at utnyttelsen hjemlet i gjeldende plan (*Laksevåg verftsområdet, planID 40020100*) på ca. 93.000 m² uten videre kan videreføres i nytt

planarbeid. Utnyttelsesgraden i denne planen ble satt med utgangspunkt i at arealet skulle benyttes til verftsområde med tilhørende næringsaktivitet. I et nytt planarbeid skal utnyttelsesgraden vurderes på ny, og ses i sammenheng med de formål som det nå ønskes regulert til. Fagetaten anbefaler at henvisningene om at 93.000 m² BRA er hjemlet for i gjeldende plan utgår. Dette tallet skal inngå som ny BRA og gjenspeiles i det foreslåtte samlede utbyggingsvolum.

Det mangler et alternativ hvor det legges opp til en formålsendring av gjeldende plan *Laksevåg verftsområde planID 40020100*, fra næring til sentrumsformål. Dette alternativet viderefører utnyttelsesgraden på 93.000 m², satt i gjeldende plan.

Følgende alternativ anbefales utredet:

Alternativ 0: Dagens situasjon i planområdet.

Alternativ 1 - forslag til nytt alternativ: Formålsendring av gjeldende plan, men videreføring av utnyttelsesgraden (93.000 m²). Ingen utfylling i sjø.

Alternativ 2: Transformasjon av ca. 34 daa fra industri til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. En tomteutnyttelse på 250 % med en fordeling bolig/næring på 70/30. Et samlet utbyggingsvolum på ca. 170.000 m² BRA. Ingen utfylling i sjø.

Alternativ 3: Utfylling i sjø tilsvarende 30 daa. Et samlet utbyggingsvolum på ca. 210.000 m² BRA med en fordeling bolig/næring på 75/25.

Alternativ 4: Utfylling i sjø på ca. 60 daa. Et samlet utbyggingsvolum på ca. 290.000 m² BRA med en fordeling bolig/næring.

Utredningstema

Per dags dato foreligger det ikke vedtatte planer for en fremtidig utbygging på Dokken-området. Det anbefales utredningsalternativene ses i forhold til en eventuell utvikling av Dokken-området. Er det rom for begge forslagene, eller må ett vike helt- eller delvis? Denne problematikken må tas inn under utredningstemaene *8.1 Byform og landskap*, *8.2 Utfylling i sjø*, *8.3 Kulturminner og kulturmiljø* og *8.5 Risiko og sårbarhet*. Denne typen problemstilling skulle ideelt sett ha blitt vurdert på et overordnet nivå, men slikt arbeid er ikke formelt igangsatt, eller kommet dit hen i prosessen at en kan la være å utrede det gjennom dette planforslaget. Konsekvensene en transformasjon av verftsområde vil ha for sitt nærområde må belyses også sett ut fra et mulig fremtidig byutviklingsperspektiv. Særlig gjelder dette konsekvensene med tanke på utfylling i Puddefjorden og mulighetene for å kunne realisere et lignende prosjekt på Dokken-området.

I flere av høringsuttalelsene er det pekt på den sosiale infrastrukturen som gjelder ulike tjenestetilbud, blant annet skole, barnehage og idrettstilbud i området. Per i dag har ikke Indre Laksevåg tilfredsstillende kapasitet på barnehage og skole. Forslagsstiller har pekt på at skolebehovet må ses i en større og mer overordnet sammenheng, og at det ikke hører hjemme i denne planen. Temaet skal utredes i arbeidet med strategisk planprogram for Laksevåg, men fagetaten anser det også som viktig å utrede konsekvensene utbyggingsalternativene vil medføre for dagens sosiale infrastruktur, og behovene de vil utløse. Konsekvensene de ulike alternativene vil få for den sosiale infrastrukturen, og mulighetene til å etablere ny sosial infrastruktur i prosjektet, vil kunne ha innvirkning på hvilket utbyggingsalternativ som er realistisk. Etter dette bør følgende utredningstema tas inn i planprogrammet:

- *Sosial infrastruktur. Herunder skole, barnehage og lignende.*

Prosess og videre planarbeid

I byrådsvedtaket (sak 1335-15) er det gitt føringer for det videre planarbeidet. Planarbeidet skal koordineres med det videre arbeid med rullering av kommuneplanen/kommunedelplan, og områdeplan for det aktuelle området. På tidspunktet for den politiske avklaringen om planoppstart var det ikke avklart hvilken type offentlig planarbeid som skulle starte opp for Laksevåg, fra Puddefjordsbroen til Nygård og Gravdal (saksnr. 201429018). I etterkant ble det besluttet å starte opp et arbeid med strategisk planprogram for området. Oppstart for arbeidet med planprogrammet ble behandlet politisk 11.08.16. Planprogrammet skal gi strategiske føringer for utviklingen av Laksevåg og gi rammer for private reguleringsplaner i området.

Det er også startet opp et arbeid med kommunedelplan for «kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest» (planID 64090000). Dette arbeidet er fremdeles i startfasen; planprogrammet er fastsatt av bystyret 28.05.15, men det er ikke meldt oppstart for planarbeidet enda. Det pågår her et arbeid med en silingsrapport for aktuelle alternativ som skal jobbes videre med.

Fagetaten har tidligere foreslått en oppdeling i 2 faser av prosessen videre for å få nødvendige avklaringer på de viktigste spørsmålene tidlig. Hovedspørsmålet i planarbeidet er i første omgang hvilke muligheter man har for utfylling i sjø, og transformasjon av IKL-området til et senterområde med hovedvekt av boliger. Det ble anbefalt at det i planprogrammet ble beskrevet en prosess med faser og hvilke utredningstema som hørte under hvilken fase:

- **Del 1.** Det foretas en konsekvensutredning i henhold til et vedtatt planprogram, men der kun de deler av planprogrammet som oppfattes å være relevant for spørsmålet om formålsendring fra I/K/L til senterområde, er med. Denne utredningen går til fagetaten, som vurderer om det er nødvendig med offentlig høring til berørte parter med sak til byrådet. Byrådet skal på dette grunnlag ta stilling til formålsendring og utfylling i sjø.

- **Del 2.** Resten av KU-en og planforslaget gjøres ferdig, og det gjennomføres en ordinær prosess med 1. gangs behandling av planforslag med KU, offentlig ettersyn, 2. gangs behandling og vedtak i bystyret (gitt at byrådet vil ha formålsendring og utfylling i sjø).

Forslagsstiller har ikke ønsket å ta dette til følge og mener dette er en håndtering som ikke er i samsvar med plan- og bygningsloven. Det pekes bl.a. på at det her står at planforslag og konsekvensutredning skal behandles samtidig. Videre pekes det på at ved en politisk behandling av deler av KU-rapportene fratar man forslagsstiller muligheten til å belyse fullt ut alle sider ved sitt planforslag inkludert selve planforslaget; hopper bukk over berørte parter og høringsinstansers lovfestede rett til å bli hørt når det gjelder valg av alternativ basert på et samlet planforslag, og; man risikerer å frata bystyret muligheten for å påvirke spørsmålet om utfylling i sjø og formålsendring.

Det er antageligvis ikke hjemmel til å kreve at forslagsstiller følger foreslåtte prosess, men det understrekes at intensjonen bak forslaget var å sikre en god prosess og tidlige signaler fra politisk styrende organer for forslagsstiller. Forslag til prosess var åpent for diskusjon for hva som skulle skje innenfor den enkelte fase. Her kunne det både vært en offentlig høring og en full politisk behandling av forslagsstillers forslag om utfylling i sjø og formålsendring av overordnede planer. Dette ville ha ivaretatt medvirkningen, samt gitt forslagsstiller tidlig signal på hvilket utbyggingsalternativ de kunne ha jobbet videre med.

Utfylling i sjø og endring av formål i overordnede planer er også spørsmål som skal avklares i arbeidet med strategisk planprogram for Laksevåg. Forholdet til overordnede planer og vedtak/transformasjon er et tema som det private planforslaget i sin helhet berører.

Forslagsstiller foreslår at dette temaet utredes/kommenteres i planbeskrivelsen. Etter fagetatens syn er det viktig at arbeidet med det offentlige planprogrammet er kommet lengre i sine avklaringer før det private planarbeidet lander på et svar hva gjelder de overnevnte spørsmålene. Dette vil særlig være viktig ved en ordinær planprosess for det private planarbeidet på Laksevåg verftsområde.

Forslagsstiller har for øvrig opplyst at det har levert innspill om forslag til formålsendring for det omsøkte arealet i rulleringen av kommuneplanens arealdel, jf. side 10 i forslag til planprogram. Det er også opplyst at forslagsstiller er i kontakt med etat for plan og geodata for å koordinere seg opp mot arbeidet for strategisk planprogram.

Det anbefales at en steds- og områdeanalyse, jf. byrådets vedtak, utarbeides og ferdigstilles før det utarbeides et ferdig planforslag. I byrådets vedtak for oppstart av privat planarbeid ble det stilt krav om en steds- og områdeanalysen som skulle ta for seg hele området nord for Puddefjordsbroen og ut til Laksevågsneset med hensyn til muligheter for transformasjon mv. Dette er noe som også utføres gjennom arbeidet med strategisk planprogram. Fagetaten anbefaler derfor at steds- og områdeanalysen tar utgangspunkt i planområdet og det omkringliggende området som vil bli påvirket av den ønskede transformasjonen.

En steds- og områdeanalyse skal si noe om stedets egenart, viktige strukturer og hensyn som karakteriserer stedet:

- Landskap, topografi og tilgjengelighet (stier ol.)
- Grønnstruktur/natur- og biologisk mangfold (hule eiker)
- Vei og trafikk/adkomst/infrastruktur/parkeringsløsninger
- Terrenginngrep/skjæringer(massebalanse)
- Naboforhold
- Kulturminner/kulturmiljø/historisk veifar (eldre murer)
- Volumer/bygningshøyder/bygningskarakter/bebyggelsesstruktur.
- Det konkrete planområdet sin sammenheng med eksisterende og mulig fremtidig arealbruk på naboeiendommer

Stedsanalysen bør være en illustrerende beskrivelse med kart/illustrasjoner som viser sammensetningen av områdets karakter og planforslagets innvirkninger/konsekvenser. Det må fremgå hvordan tenkt utbygging vil ta nytte av muligheter, reagere på begrensninger og minimalisere potensielle konflikter/virkinger. Fagetaten anbefaler at det illustreres ulike former for bebyggelse som kan innpasses i henhold til stedsanalysen.

Konklusjon

Planprogrammet anbefales fastsatt, men med følgende endringer:

- Nytt alternativ: Formålsendring av gjeldende plan, men videreføring av utnyttelsesgraden (93.000 m²). Ingen utfylling i sjø.
- Nytt utredningstema: Sosial infrastruktur. Herunder skole, barnehage og lignende.

For øvrig forutsettes at følgende punkt følges opp i det videre arbeidet:

- Planområdet skal omfatte Damsgårdsveien, jf. kunngjøring oppstart
- En steds- og områdeanalyse skal utarbeides og ferdigstilles før det utarbeides et endelig planforslag

Forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-9 fastsettes følgende forslag til planprogram:
Laksevåg, gnr. 153, bnr. 1, Laksevåg verftsområde 2, forslag til detaljregulering, datert 07.08.16
2. Planprogrammet fastsettes med følgende endringer:
 - Nytt alternativ: Formålsendring av gjeldende plan, men videreføring av utnyttelsesgraden (93.000 m²). Ingen utfylling i sjø.
 - Nytt utredningstema: Sosial infrastruktur. Herunder skole, barnehage og lignende.

For øvrig forutsettes at følgende punkt følges opp i det videre arbeidet:

- Planområdet skal omfatte Damsgårdsveien, jf. kunngjøring oppstart
- En steds- og områdeanalyse skal utarbeides og ferdigstilles før det utarbeides et endelig planforslag

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Petter Wiberg
byggesakssjef

Ulf Sæterdal
seksjonsleder

Vedlegg A: Forslag til planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredning datert 07.08.16, dok. 38 fil 2

Vedlegg B: Kommentarer til uttalelser og merknader, datert 30.05.16, dok. 32 fil 7

Andre vedlegg:

Vedlegg C: Følg brev fra forslagsstiller til forslag til planprogram, datert 01.06.16, dok. 32 fil 4

Vedlegg D: Kommentarer fra forslagsstiller angående innspill til planprogram, datert 08.03.16, dok. 35 fil 2

Vedlegg E: Forslagsstillers forslag til plangrense (uten Damsgårdsveien), udatert, dok. 32 fil 2