

K-sak 47/12

**R-267 - ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SENTRUM NORD -
ÅSTORGET**

Gå til sakliste

<< Forrige sak

Neste sak >>

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Arkivnr: REG R-267

Saksnr.: 10/3659

<u>Utvalg</u>	<u>Utv.nr.</u>	<u>Møtedato</u>
Hovedutvalg for teknikk og miljø	11/11	17.02.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	66/11	29.09.2011
Hovedutvalg for teknikk og miljø	38/12	12.04.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø	71/12	30.08.2012
Kommunestyret	47/12	12.09.2012

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 30.08.2012:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune endret reguleringsplan for del av Sentrum Nord - Åstorget, som vist på kart datert 02.09.2011, sist revidert 28.06.2012, med reguleringsbestemmelser datert 02.09.2011, sist revidert 20.08.2012, med følgende endringer:

- Området merket «parkering» nordøst i reguleringsplankartet tas ut av reguleringsplanen.
- Stikkvei til Raveien tas ut av planen.
- I pkt. 1.2 legges det inn *trinnvis* i siste setning: Utenomhusanlegget, opparbeidelse av parkeringsplasser, gang- og sykkelvei og fortau skal være *trinnvis* ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk.
- Pkt. 2.8 endres til: Nye bygninger som oppføres innenfor området skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- Tillegg til pkt. 3.4: Adkomst skal være til Brekkeveien. Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 3 før adkomst til Brekkeveien er etablert. Adkomst via Rådhusplassen kan benyttes inntil adkomst til Brekkeveien er opparbeidet.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 30.08.2012:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

- Området merket «parkering» nordøst i reguleringsplankartet tas ut av reguleringsplanen.
- I pkt. 1.2 legges det inn *trinnsvis* i siste setning: Utenomhusanlegget, opparbeidelse av parkeringsplasser, gang- og sykkelvei og fortau skal være *trinnsvis* ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk.
- Tillegg til pkt. 3.4: Adkomst skal være til Brekkeveien. Det gis ikke midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 3 før adkomst til Brekkeveien er etablert. Adkomst via Rådhusplassen kan benyttes inntil adkomst til Brekkeveien er opparbeidet.

Odd Rønningen (Sp) fremmet følgende forslag:

- Pkt. 2.8 endres til: Nye bygninger som oppføres innenfor området skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Kristin Ohnstad (A) fremmet følgende forslag:

- Stikkvei til Raveien tas ut av planen.

Votering:

Innstillingen med FrPs, Sps og Aps endringer ble enstemmig tiltrådt, ved punktvis votering.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 30.08.2012:

Se øverst i dokumentet.

Innstilling til møte i hovedutvalget for teknikk og miljø 30.08.2012:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune endret reguleringsplan for del av Sentrum Nord - Åstorget, som vist på kart datert 02.09.2011, sist revidert 28.06.2012, med reguleringsbestemmelser datert 02.09.2011, sist revidert 20.08.2012.

Tidligere politisk behandling:

Forespørsel om endret reguleringsplan i HTM 17.02.2011

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling:	07.12.2010
Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang:	29.09.2011
Offentlig ettersyn:	20.10.-05.12.2011
Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang:	12.04.2012
Hovedutvalget for teknikk og miljø 3. gang:	30.08.2012
Kommunestyret	

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart i målestokk 1:15 000
2. Gjeldende reguleringsplan, vedtatt 17.06.2009
3. Utskrift av møtebok, datert 24.02.2011
4. Reguleringsplankart i målestokk 1:1000, sist revidert 28.06.2012
5. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 28.06.2012
6. Beskrivelse av planforslaget, sist revidert 26.06.2011
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse
8. Støyberegninger
9. Illustrasjoner
10. Utskrift av møtebok, datert 31.10.2011
11. Revidert forslag i brev, datert 17.01.2012/01.03.2012
12. Redegjørelse av 26.06.2012 fra Espen Pay
13. Redegjørelse av 28.06.2012 fra Hille – Mellbye: Trafikkplan Sentrum Nord Ås

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:
Sakens øvrige dokumenter

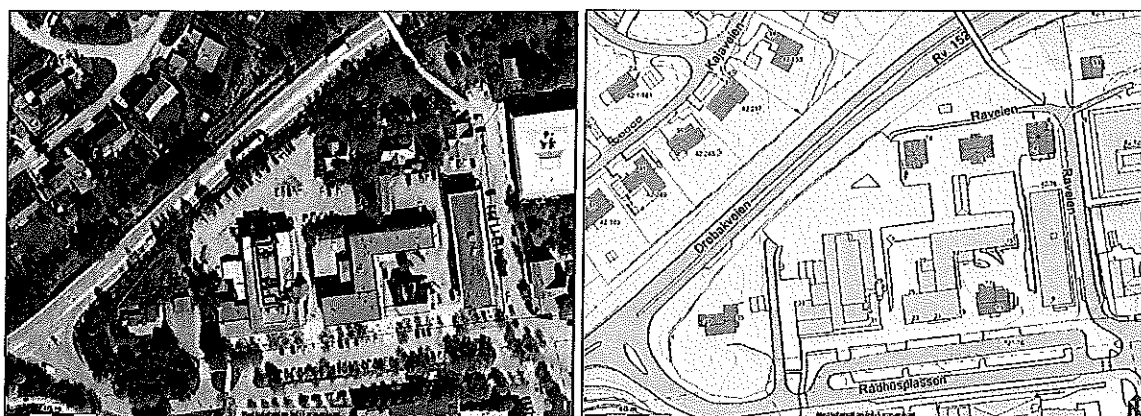
Utskrift av saken sendes til:
Adressater i følge liste

SAKSUTREDNING:

Fakta i saken:

Planområdet tilsvarer den nordligste delen av «Endret reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget», som ble godkjent 17.06.2009 (se vedlegg 2).

Den nordligste delen består av felt 1 og 2. Felt 1 er regulert til byggeområde for blokkbebyggelse, fellesområder for felles avkjørsel, felles gangareal, felles parkeringsplass og felles grøntanlegg (grøntbelte mot fylkesvei 152). Felt 2 er regulert til kombinert formål (bolig, forretning og bevertning).



- ortofoto og basiskart av Sentrum Nord -

I februar 2010 ervervet Ås sentrum AS eiendom gnr 42 bnr 76 fra Drøbakveien 11 AS. De nye eierne ønsker en annen utforming og innhold av felt 1 og 2, enn hva eksisterende reguleringsplan viser. De ønsker en trinnvis utbygging av boligdelen, og

det er vanskelig å få til med en sammenhengende boligbebyggelse som vist i gjeldende plan. Det er også ønske om å omdisponere felt 2 fra kombinert formål til kun å være boligformål.

Det nye forslaget innebærer 3 frittliggende boligblokker. I tillegg til ønsket om en trinnvis utbygging, oppgis det at dette vil medføre en bedre løsning på sol- og parkeringsforhold. Det er planlagt ca 80 boenheter i de tre boligblokkene. Regulert høyde på ny bebyggelse er den samme som i gjeldende plan.

Forhåndsuttalelser:

Planen ble forhåndsvarslet 07.12.2010, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8. Det er kommet inn bemerkninger fra 5 berørte parter. I vedlegg 6 refererer og kommenterer forslagsstiller de innkomne bemerkningene.

Forespørsel:

Planen har også vært forelagt Hovedutvalget for teknikk og miljø til uttalelse, jfr. plan- og bygningslovens 12-8, i møte 17.02.2011.

Teknisk sjefs kommentarer til opprinnelig planforslag til møte 17.02.2011:

Teknisk sjef har forståelse for at det nye forslaget gjør området mer fleksibelt med tanke på trinnvis utbygging. Det er positivt at parkering for beboerne legges under bakken. Det legges imidlertid opp til noe parkering på bakkenivå, i det som er avsatt til gatetun. I tillegg vil det bli kjøring til og fra hver enkelt boligblokk i det samme gatetunet.

Raveien er en blindvei, og kryssutformingen ved Moerveien og Rådhusplassen gjør den ikke godt egnet til inn- og utkjøring av større motorkjøretøy. Det er mange som passerer Raveien via gangbruen over fylkesvei 152, både til fots og med sykkel, til og fra toget. En god og sikker løsning for myke trafikanter bør derfor prioriteres høyt.

Inn- og utkjøring av varer anser teknisk sjef som uheldig i Raveien, jfr. erfaringene med varelevering i forlengelsen av Skoleveien (til Kiwi i Sentrum Øst). Ideelt sett burde vareleveringen vært i Rådhusplassen, i kvartalets vestre del, for å redusere varetransporten i og gjennom sentrum der myke trafikanter ferdes.

Varelevering til kvartalet vil imidlertid ha atkomst fra Raveien og inn på gatetunet, mens utkjørselen vil bli mot Rådhusplassen. Sistnevnte er teknisk sjef positiv til.

Teknisk sjef foreslår at kjøring og parkering til boligblokkene gjøres under bakken, også mellom blokkene og i minst mulig grad på gatetunet. Det anbefales at det ikke parkeres på det som er avsatt til gatetun, men at areal til parkering eventuelt kan utvides under bakken vest for boligblokk nr 1 (lengst mot vest). For å få til et trivelig gatetun, mellom næringsbebyggelsen og boligblokkene, er det en fordel at gatetunet blir bilfritt. Da blir det også lettere å etablere og ta vare på vegetasjon og utemøbler m.m.

Teknisk sjef stiller spørsmålstegn ved den arkitektoniske utformingen av ny boligbebyggelse. Tre frittliggende boligblokker, som ligger parallelt ved siden av hverandre, danner heller ikke en god ramme for trivelige uterom. Illustrasjonene viser at det er tenkt svalgang på østsiden av blokkene. Det er erfaringsmessig en uheldig

løsning, ved at det blir færdsel langs hele boligblokkens østside, rett utenfor soverommene. Fordelen med svalgang er at leilighetene blir gjennomgående og slik sett får bedre lysforhold. Balkonger mot vest gir gode lys- og solforhold på ettermiddagen, og det er positivt.

Konklusjon til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:

Det nye planforslaget har noen kvaliteter som er bedre enn i gjeldende plan, som for eksempel bedre lys- og solforhold og at boligmassen er lettere å bygge ut trinnvis.

Bolig- og utearealene bør vurderes nærmere for å gjøre dem mer attraktive. Den opprinnelige hovedideen med reguleringsplanen for Ås sentrum var at boligbebyggelsen skulle være sammenhengende ut mot veiene i bakkant, slik det for eksempel er blitt i Sentrum Øst, mot Brekkeveien. Det bør vurderes å få til en sammenheng i bebyggelsen, men gjerne på en slik måte at det likevel kan bygges ut trinnvis. Dette for å få bedre rammer for gode uterom mellom bebyggelsen og for å redusere trafikkstøy fra fylkesvei 152.

Teknisk sjef har noen innvendinger mot det nye planforslaget, men vil ikke gå imot at man går videre med det, under forutsetning av at man vurderer forholdene som er nevnt i kommentarene.

Vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 17.02.2011:

Under henvisning til plan- og bygningslovens § 12-8 godkjenner Hovedutvalg for teknikk og miljø at det utarbeides endret reguleringsplan for del av Sentrum Nord – Åstorget, avgrenset som vist på vedlagte karts-kisse datert 01.02.2011 fra BAS arkitekter AS, etter de retningslinjer som det er redegjort for i teknisk sjefs kommentar og konklusjon.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes uttalelse 17.02.2011:

- Kjøretrafikk på gatetunet tillates ikke.
- Unødvendig kjøretrafikk i Raveien bør unngås.
- Veisystemet skal kunne tilpasses mulig forlengelse av Raveien i øst-vest-retning, fra til Brekkeveien, jfr. kommunestyrevedtak av 17.06.2009.
- Utbyggingsavtale bør vurderes.

Se vedlagte utskrift av møtebok i vedlegg 3.

Møte 18.03.2011:

Etter at forespørselen om omregulering ble behandlet, ble det avholdt et møte med partene som er involvert i hele Sentrum Nord-kvartalet, for å koordinere hele kvartalet, inkludert parkeringsplasser m.m. Som et resultat av møtet ble det også bestemt at arkitektkontoret Hille Melbye Arkitekter AS skulle overta hovedansvaret for utarbeidelsen av planforslaget. BAS arkitekter AS skulle følge opp utformingen/detaljeringen av utearealet m.m.

Revidert forslag med bestemmelser:

Det vises til vedlegg 6 der Hille Melbye Arkitekter AS beskriver planforslaget mer detaljert.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), se vedlegg 7. På side 14 i beskrivelsen av planforslaget (vedlegg 6) oppsummeres/konkluderes resultatet av ROS-analysen.

Det er også utarbeidet støyberegninger og illustrasjoner m.m., se vedlegg 8 og 9.

Møte 26.08.2011:

Møtet startet med befaring, og deretter ble planforslaget gjennomgått. Det ble foreslått og diskutert noen forbedringer, med tanke på både innhold og utforming.

Kommentarer til revidert planforslag:

Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen er blitt bearbeidet og belyser saken på en god måte.

Reguleringsplanen

Det er foretatt noen endringer av opprinnelig planforslag. Den mest iøynefallende endringen er at vestre boligblokk er plassert på langs, i vest-østlig retning. Innkjøringen fra nordre del av planområdet og all parkering på gatetunet er fjernet. Vareleveringen skal kun ha innkjøring fra Raveien og utkjøring via Rådhusplassen. Omleggingen av gang- og sykkelveien er noe justert, og det samme er den østligste boligblokken, som er trukket en meter lengre vestover.

Framstilling av reguleringskart i SOSI-standard er en stor utfordring, men er blitt løst i samarbeid med reguleringsavdelingen.

Reguleringsbestemmelsene

Bestemmelsene var noe uklare, og dette er blitt rettet opp. I tillegg er noen bestemmelser blitt fjernet og noen nye er kommet til.

ROS-analyse

Det kan være radon i grunnen. Det skal utredes, og tiltak skal eventuelt utføres før bygging. Grunnen kan være ustabil, og det skal foretas grunnundersøkelser. Støy fra fylkesvei 152 tilsier støytiltak for utearealene og i boligenes fasader.

Støyberegninger

Det er utført foreløpige beregninger av støy. Mer detaljerte beregninger utføres når endelig planløsning og romgeometri er fastlagt. Bruk av fasadekonstruksjoner og vinduer med god lydisolasjon er eksempler på aktuelle tiltak.

Utebodene vil fungere som støyskjermer for utearealene. Nærmere beregninger vil vise om de må skjermes ytterligere.

Illustrasjoner

Illustrasjonene viser hvordan uterommene organiseres i forhold til bebyggelsen og hvordan man kan bevege seg mellom disse. De viser også hvordan planområdet kan bygges ut trinnvis. Snittene viser hvordan bebyggelsen blir tilpasset terrenget. Soldiagrammene viser lys/skyggeforholdene til ulike årstider og tid på døgnet. Det gjøres oppmerksom på at det er noe avvik i avstand mellom bygninger og vei). I tillegg viser perspektivtegninger hvordan det kan bli når planområdet blir utbygd.

Kommunikasjon

Det har vært avholdt flere møter mellom administrasjonen og tiltakshaver/arkitekter. Møtene har vært konstruktive, og løsninger og framstilling har vært gjennomgått og diskutert. Vedlagte planforslag er et foreløpig resultat av dette samarbeidet.

Vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Teknisk sjef er positiv til endringene som er foretatt av planforslaget. Bilparkering på gatetunet er fjernet, og det blir kun innkjøring av varer fra Raveien. Den vestre boligblokken blir liggende i østvestlig retning. Det gjør at det dannes et bedre uterom mellom de to vestligste boligblokkene. Det er også positivt at det er mulig å gå under blokkene på bakkenivå. Utearealet mellom og rundt boligene blir bilfrie.

Det har vært et godt og konstruktivt samarbeid mellom tiltakshaver, arkitekter og administrasjon, og resultatet er blitt et godt gjennomarbeidet planforslag.

Teknisk sjef anbefaler at Hovedutvalget for teknikk og miljø legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn – innkomne bemerkninger:

I henhold til vedtak i Hovedutvalget for teknikk og miljø 20.09.2011 ble saken lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 20.10.2011 – 05.12.2011. Saken ble også sendt berørte parter til uttalelse. Det er innkommet 6 bemerkninger, inkludert bemerkning fra kommunens administrative Planforum. I vedlegg 11 kommenterer forslagsstiller bemerkningene.

Vurdering av planforslaget – forslag til endringer:

Bemerkningene er gjennomgått av forslagsstiller, og endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Sentrum Nord - Åstorget er blitt revidert.

Det er foreslått følgende tillegg i reguleringsbestemmelse nr. 3.3:

Utomhusplan skal vise belysning. Utbygger skal bekoste møblering av utearealene.
Det foreslås at denne teksten tilføyes under pkt. 1.2.

Reguleringsplankartet er blitt oppdatert ved at det omkringliggende arealet er blitt tydeligere/bedre lesbart. Ellers er plankartet uendret.

Møter:

Det har vært avholdt to møter i forbindelse med offentlig ettersyn.

12.01.2012 møttes hjemmelshaverne fra Sentrum Nord og "Megakvartalet" sammen med administrasjonen. Veisystemet var hovedtema for møtet.

Kvartalene ligger ved siden av hverandre. Raveien, som er en blindvei, ligger mellom dem. Det er ønske om at Raveien skal få en bedre trafikkavvikling med veiforbindelse ut til Brekkeveien. Det var et konstruktivt møte, og partene kom fram til et felles forslag til løsning. Det ble foreslått at Raveien kunne bli enveiskjørt med utkjøring til Brekkeveien. Partene ble enige om å gå videre med forslaget og høre med Statens vegvesen om de stiller seg positive til en slik løsning.

01.02.2012 møtte partene på ny sammen med representanter fra Statens vegvesen. Man kom ikke fram til noen endelig løsning, men i utgangspunktet er partene innstilt på å gå videre for å finne en endelig løsning når nabokvartalet skal omreguleres.

Partene ble enige om at en endelig løsning for hvor Raveien skal munne ut i Brekkeveien, tas i forbindelse med regulering av "Megakvartalet". Om Raveien skal være enveis- eller toveiskjørt er også naturlig å vurdere nærmere i den planprosessen. Østre del av regulert parkeringsplass, i forlengelsen av Raveien fram til grøntarealet, avsettes midlertidig til framtidig veiareal, inntil forlengelsen av/traseen for Raveien er fastlagt. Berørte parter er innforstått med at det vil bli endring i forbindelse med utbedring av Raveiens forlengelse til Brekkeveien.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas, med overnevnte endringer av reguleringsplan og bestemmelser.

Rådmannens innstilling til møte i HTM 12.04.2012:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune endret reguleringsplan for del av Sentrum Nord - Åstorget, som vist på kart datert 02.09.2011, sist revidert 01.03.2012, med reguleringsbestemmelser datert 02.09.2011, sist revidert 01.03.2012.

HTMs vedtak av 12.04.2012:

I møte 12.04.2012, sak 38/12 ble følgende vedtak fattet:
Hovedutvalg for teknikk og miljø viser til tidligere vedtak i Ås kommunestyre 17.06.2009 og i HTM 17.02.2011 (HTM-sak 11/11) samt i HTM 29.09.2011 (HTM-sak 66/11). Hovedutvalget finner at fremlagt forslag på vesentlige punkter ikke ivaretar de hensyn som er vedtatt i den tidligere politiske behandlingen. Dette gjelder primært løsninger for parkering/biltrafikk. HTM avviser planen i nåværende form, og ber om en justert plan.

Ny plan skal ivareta de hensyn som tidligere er vedtatt i refererte behandlinger. I tillegg påpeker HTM at planlagt parkeringsetasje i vesentlige deler av arealet ikke kan betraktes som kjeller, men derimot en førsteetasje eller sokkeletasje. I ny plan skal dermed:

- 1. Parkeringskjeller senkes til under dagens terreng (ca. 1-3 meter ned).*
- 2. Punkt 1 vil gi rom for en ny sokkeletasje, og det skal vurderes å regulere denne til næring/kontor/annet offentlig formål.*
- 3. Det skal sikres inn/utkjøring direkte til parkeringskjeller fra øst. Med innkjøring i nordøstrehjørne av planområdet kan innkjøring fra Brekkeveien legges under bakken, under gangvei/Raveien. Dette forutsettes tatt inn som en rekkefølgebestemmelse.*
- 4. Det skal (fortsett) ikke være innkjøring over de felles uteområdene.*

Hovedutvalg for teknikk og miljø anbefaler videre at utnyttelsesgraden for planområdet økes.

Underretning om vedtaket og oversendelse av planmaterialet ble, i brev datert 27.04.2012, sendt Hille Melbye Arkitekter AS og Ås sentrum AS for endringer.

Møter:

Det har vært avholdt flere møter i etterkant av møtet/vedtaket i HTM.

25.04.2012 ble det avholdt et møte med ordfører Johan Alnes, leder i HTM Ola Nordal og hjemmelshaver Espen Pay. Ingen fra administrasjonen var til stede, men saksbehandler er blitt informert om innholdet i ettertid.

10.05.2012 la hjemmelshaver Espen Pay fram en presentasjon for HTM, der han blant annet kom med forslag til forbedringer/endringer av planen.

30.05.2012 møttes arkitekt Erik Sevestre fra Hille Melbye Arkitekter AS, hjemmelshaver Espen Pay fra Ås Sentrum AS sammen med seksjonsleder Olaug Talleraas fra kommunalteknisk avdeling og saksbehandler Greta Løkhaug. Vedtaket fra HTM 12.04.2012 ble gjennomgått og forslag til endringer/løsninger ble diskutert.

22.06.2012 ble det avholdt et møte med Espen Pay, Ola Nordal (leder i HTM) og saksbehandler der vi forholdt oss til noen nye forslag/utkast til endringer.

Nytt og korrigert planforslag:

Tilbakemeldinger/møter har ført til at planforslaget med bestemmelser er blitt endret, og i tillegg er det laget en trafikkplan.

I reguleringsplanen er det foreslått følgende endringer:

- En del av arealet som var avsatt til boligformål, 0,2 dekar, er blitt avsatt til næringsformål.

I reguleringsbestemmelsene er det foreslått følgende endringer:

- § 2.2: Garasjeanlegg skal etableres under bakken med underjordisk forbindelse mellom blokkene i byggetrinn 1, byggetrinn 2 og byggetrinn 3.
- § 2.3: Parkeringsadkomst skal følge byggeprosessen. Det vil si at det er først når byggetrinn 3 er ferdig, at byggets samlede parkeringsadkomst rett ved Raveien blir operativ.
- § 2.4: Det tillates i tillegg mindre oppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg på inntil 4,5 meter over tillatt gesimshøyde på inntil 20 % av takflaten.
- § 2.5: Fasade på sokkeletasje mot gatetun skal vektlegges kvalitet. Det blir detaljert på rammesøknad.

Trafikkplan

- Næringsareal
- Opparbeide regulert kryss
- Hele p-areale er et stort sammenhengende areal
- Inn- og utkjørsel fra Raveien

Ny vurdering med konklusjon og begrunnelse:

Blant de større endringene i forslaget er et felles parkeringsrom delvis under bakken, med felles innkjørsel rett ved innkjørselen fra Raveien. Det vil føre til redusert biltrafikk på gatetunet og gjøre utearealet på gatenivå mer attraktivt for myke trafikanter.

Krysset Raveien/Rådhusplassen er ikke godt utformet i dag. Det ligger utenfor planområdet, men utbygger er innstilt på at dette blir opparbeidet og bekostet slik det er i henhold til Endret reguleringsplan for Sentrum Nord – Åstorget, som ble vedtatt 17.06.2009. Det vil gjøre trafikforholdene i Raveien mer oversiktlig og vil føre til at den økte trafikkavviklingen, som en konsekvens av utbyggingen i planområdet vil føre til, vil bli mer oversiktlig.

Det er også tatt inn et næringsbygg i planområdet. Siden det ligger litt bortgjemt, vil det nok passe best til tannlegekontor og lignende.

Rådmannen har foretatt justeringer i planbestemmelsene fra arkitekten:
§ 2.4: Høyden på tekniske takoppbygg reduseres fra 4,5 meter til 3 meter
§§ 2.5, 2.6: Et par språklige justeringer
§ 2.8: presisering av tilknytning til fjernvarmeanlegg
§ 3.4: En mindre språklig endring.
§ 3.5: Tilføyelse om krav til kantstein

Det nye planforslaget tilfredsstiller ikke alle punktene som ble vedtatt i forrige møte i HTM. Det har imidlertid vært en prosess i etterkant av møtet, som har gjort at noen av punktene er blitt nedtonet. Man kan si at denne prosessen har gitt forslaget en bedre utforming, at det blir en bedre og sikrere trafikkavvikling, og at det totalt sett blir en bedre plan.

Rådmannen foreslår at planforslaget vedtas, med ovennevnte endringer av reguleringsplan og bestemmelser.