



Saksutskrift

R-274 - Reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset

Saksbehandler: Magnus Ohren	Saksnr.: 13/00091-22
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	25/14
2 Kommunestyret	03.04.2014

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 03.04.2014:

Meinich Arkitekter AS ga en kort orientering om planforslaget.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 03.04.2014:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset, som vist på kart datert 20.03.2014 med reguleringsbestemmelser datert 13.02.2014.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Saksutskriften bekreftes

Ås, 8.april 2014

Rita Stensrud
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset, som vist på kart datert 20.03.2014 med reguleringsbestemmelser datert 13.02.2014.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 21.03.2014

Trine Christensen
Rådmann

Greta Elin Løkhaug
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarsling	29.09.2012
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang	13.06.2013
Offentlig ettersyn	01.08.2013-15.09.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang	03.04.2014
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og miljø 3. gang	
Kommunestyret	

Vedlegg: (Papirversjon til vara, bibliotekene og servicetorget: separat vedlegg)

01 Utsnitt av kommuneplankart 1:10000, 02 Forslag til reguleringskart 1:1000, datert 20.03.2014, 03 Forslag til reguleringsbestemmelser, revidert 13.02.2014, 04 Forslagsstillers planbeskrivelse, revidert 20.03.2014, 05 Illustrasjonsplan, 06 Trafikkanalyse, 07 Risiko- og sårbarhetsanalyse, 08 C-tegning avkjørsel, 09 Tidligere behandling av saken

Øvrige dokumenter som følger saken:

Høringsuttalelser fra offentlig ettersyn
Forhåndskommentarer
Sakens øvrige dokumenter

Vedtak i saken sendes til:

Adressater i følge egen liste

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Tiltakshaver Møller Gruppen AS ønsker å utvikle eiendommen gnr 102 bnr 1 i Ås kommune til næringsbebyggelse. Eiendommen er i kommuneplan for Ås, vedtatt 06.04.2011, disponert til kombinert bebyggelse.

Planområdet ligger om lag 2 kilometer fra Ski stasjon, og grenser til Søndre Tverrvei i syd-vest, Nordbyveien i nord og Skitunet boligsameie i øst. Formålet er vurdert som i tråd med ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Et planforslag er utarbeidet av Meinich Arkitekter AS, og er beskrevet i detalj i vedlagte planbeskrivelse med vedlegg.

Planforslaget består i korte trekk av et område for forretninger/næringsbebyggelse, og representerer tiltakshavers ønske om å etablere lokaler til plasskrevende varehandel i området, i form av bilsalg med støttefunksjoner. Langs planområdets østre grense foreslås et grøntområde regulert til park, som skal fungere som en buffer mot boligområdet i øst. Grøntstrukturen skal beplantes for også å kunne fungere som viltpassasje.

Tidligere behandling, med detaljert beskrivelse av planområdet, er lagt ved som vedlegg 9.

Status i saken:

Reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset (R-274) ble førstegangsbehandlet 13.06.2013 og HTM fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset, som vist på kart datert 30.05.2013, med følgende tilføyelser:

- *Det skal vurderes å slå sammen de to nye rundkjøringene i Nordbyveien.*
- *Det vurderes gang- og sykkelvei i grøntbeltet langs Søndre Tverrvei (det vil knytte B4-B5 til Solberg skole).*
- *HTM påpeker at kollektivtilbudet i Nordbyveien er utmerket.*

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 01.08.2013 - 15.09.2013.

Under høringen ble det varslet innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, og det kom inn høringsuttalelse fra Statens Vegvesen som har medført endringer i planforslaget.

Mekling hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus er gjennomført, og som følge er bestemmelser for parkeringsnormer revidert, samtidig som kontorvirksomhet er fjernet fra formålsbetegnelsen.

Statens vegvesen uttalte seg skeptisk til planforslaget, der særlig løsning for atkomst og konsekvenser for opparbeidelsen av miljøgate i Nordbyveien måtte gjennomgås.

Som følge av disse innvendingene er det utarbeidet et revidert planforslag med utvidet planavgrensning som også omfatter del av Nordbyveien. Som følge av utvidelsen, må planforslaget sendes på ny høring til alle berørte parter.

Endringer etter forrige behandling:

Utvidelsen av planavgrensningen omfatter i hovedsak løsninger for gående og syklende langs Nordbyveien, og reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset erstatter derfor del av reguleringsplan for del av Nordbyveien (R-237).

I planforslaget er sykkelvei med fortau for gående lagt langs sydsiden av Nordbyveien, fra krysset ved Granheimtunet og til undergang under Solbergkrysset. Ved Granheimtunet foretas systemskifte for syklende, tilsvarende den vedtatte reguleringsplanen for del av Nordbyveien, slik at gående og syklende etter krysset er separert fra annen trafikk frem til undergangen.

Med det reviderte planforslaget følger også reviderte reguleringsbestemmelser, som er utformet slik at de i større grad samsvarer med tilsvarende reguleringsplaner for næringsbebyggelse i kommunen. Antall parkeringsplasser er redusert i tråd med fylkesmannens anbefalinger.

Videre er det innarbeidet bestemmelser som søker å beplante parkbeltet slik at det vil være attraktivt for vilt å passere i denne korridoren, etter bemerkninger fra landbrukskontoret i Follo.

Oppsummering av høringsuttalelser fra offentlig ettersyn med kommentarer:

Planforslag for reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset ble lagt ut til høring i perioden 01.08.2013 -15.09.2013. Kommunen har mottatt 8 høringsuttalelser.

Høringsuttalelsene har medført at det er utarbeidet et revidert planforslag, som er av en slik karakter at det er nødvendig med ny høring. Rådmannen forventer at berørte parter også uttalelser seg til det reviderte planforslaget ved ny høringsrunde.

1. Statens vegvesen

Kommer med en todelt uttalelse, som først redegjør for reguleringsplanens innhold, og deretter kommenterer Hovedutvalg for teknikk- og miljøts tilføyelser ved førstegangsbehandling.

Statens vegvesen viser til behandling av reguleringsplan for del av Nordbyveien, der det ble vedtatt at Solbergveien skal holdes åpen. Under denne forutsetningen finner Vegvesenet at den mest hensiktsmessige løsningen for atkomst til planområdet er å etablere rundkjøring i Nordbyveien som knyttes sammen med eksisterende avkjørsel til Solbergveien.

Vegvesenet er opptatt av at trafikkavviklingen på fv. 35 blir ivaretatt slik at biltrafikken fra planområdet ikke reduserer kapasiteten for kollektivtrafikken, og at en rundkjøring vil bidra til dette. Samtidig er Vegvesenet positiv til løsninger som kan bidra til fartsdemping langs strekningen, med det økt trafikksikkerhet, og ser etableringen av ny rundkjøring som et slikt bidrag.

Videre skriver Vegvesenet at atkomstløsningen krever tilpasning til øvrige, nye rundkjøringer og gang- og sykkelveiltak i Nordbyveien, og at det i det videre planarbeidet vil være behov for å utvide planavgrensningen for å sikre en slik tilpasning. Vegvesenet forutsetter i den forbindelse at nye gang- og sykkelveiltak tilknyttet utvidelsen av planavgrensningen planlegges i samråd med Statens Vegvesen.

Vegvesenet kommenterer også i sin høringsuttalelse tilføyelsene til planforslaget under førstegangsbehandling.

Om forslaget om å slå sammen rundkjøring ved Granheimtunet og atkomst til planområdet, skriver Vegvesenet at en slik løsning vil få vesentlige konsekvenser for en eventuell utvidelse av det kommunale tilbudet av omsorgsboliger ved Granheimtunet, samtidig som det vil begrense kapasiteten for trafikkavvikling ved feltene B4 og B5 i kommuneplan for Ås, som er avsatt til boligbebyggelse. Videre peker Vegvesenet på sin vurdering av at en ny rundkjøring ved Solbergveien vil bidra positivt til å redusere hastigheten på Nordbyveien, og dermed gi økt trafiksikkerhet.

Angående gang- og sykkelvei langs Søndre Tverrvei uttaler Vegvesenet at de tidlig i planprosessen har formidlet at det ikke er ønskelig med en slik løsning, fordi de vurderer faren for kryssing utenom eksisterende undergang som høy. For å ivareta trafiksikkerheten for gående og syklende fra boligbebyggelsen ved feltene B4 og B5, bør det legges opp til et gangvegsystem som heller leder myke trafikanter til Nordbyveien og videre til Solberg skole gjennom den etablerte undergangen.

Dersom Ås kommune vurderer at det er behov for gang- og sykkelveg langs Søndre Tverrvei, påpeker Vegvesenet at en slik forbindelse må legges langt fra Søndre Tverrvei, og det må etableres en voll som effektivt hindrer kryssing utenom undergangen. Dette vurderes som arealkrevende, all den tid også behovet for nødvendig sikring langs Søndre Tverrvei for kjørende må ivaretas. Vegvesenet uttaler at et slikt tiltak ikke vil være en del av fylkesvegen, og må opparbeides, bekostes og vedlikeholdes av enten tiltakshaver eller kommunen.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det reviderte planforslaget har langt på vei ivaretatt Statens vegvesens bemerkninger. Planavgrensningen er utvidet i det reviderte forslaget, og inkluderer løsninger for gang- og sykkelvei langs Nordbyveien samt atkomst til planområdet som anbefalt. Det foreslås ikke gang- og sykkelvei langs Søndre Tverrvei i det reviderte planforslaget.

2. Akershus fylkeskommune

Viser til funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet, og viser til Riksantikvarens behandling av saken. Det stilles ikke krav om at de registrerte kulturminnene skal undersøkes videre. Fylkeskommunen ber om at det innarbeides bestemmelsesområder for kulturminner i planen, og har utarbeidet reguleringsbestemmelser for disse.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Fylkeskommunens bemerkninger er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene som følger planforslaget.

3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget, og mener etablering av transportintensiv virksomhet i området vil være i strid med nasjonale mål for bærekraftig areal- og transportpolitikk. Fylkesmannen krever en betydelig innstramming av parkeringsbestemmelsene, og at kontorformål må tas ut av planen.

Fylkesmannen vurderer for øvrig at etablering av bilforretning med tilhørende verksted er i tråd med ABC-prinsippet for lokalisering av virksomheter, men at reguleringsbestemmelsene slik de er utformet er for svake og upresise, slik at de kan åpne for etablering av arbeidsintensive bedrifter i området, som kontorarbeidsplasser og detaljvarehandel.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Fylkesmannens bemerkninger er ivaretatt i det reviderte planforslaget, etter meklingsmøte. Revidert planforslag legger til grunn nye bestemmelser for parkering, og kontorformålet er fjernet fra formålsbetegnelsen.

4. Øvre Nordby vel v/Erland Røsten

Påpeker at forslaget avviker fra arealbruken fastsatt i kommuneplan for Ås, og mener dette er uheldig ettersom dette svekker innbyggernes tillit til kommuneplanen som et verktøy for langsiktig og forutsigbar arealbruk i kommunen.

For øvrig mener Øvre Nordby vel at planforslaget vil svekke trafiksikkerheten langs Nordbyveien, og forventer at det bygges robuste løsninger. Øvre Nordby vel støtter forslaget om felles rundkjøring ved Granheimtunet som kan betjene både næringsområdet og nye boligområder ved feltene B4 og B5, og mener andre muligheter enn kryssing i plan bør vurderes.

Angående grøntområdet mellom den eksisterende bebyggelsen og næringsområdet, påpeker vellet at det ikke er samsvar mellom plankart og bestemmelser. Vellet mener det må tydeliggjøres hva som er formålet med grøntstrukturen, hvem som ansvarlig for vedlikehold, og hva slags vegetasjon som tillates opparbeidet.

Vellet vurderer det som positivt at reguleringsbestemmelsene begrenser bruken av arealet mellom Søndre Tverrvei og bebyggelsen, for å unngå plassering av biler som eksponeres mot veien.

Vellet påpeker videre at det bør utarbeides reguleringsbestemmelser som begrenser aktiviteten utendørs mellom kl. 23.00 og 06.00, samt at det sikres bestemmelser slik at støy og sjenanse fra tekniske installasjoner i anlegget reduseres.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Vegvesenets anbefalinger for å øke trafiksikkerheten for myke trafikanter i Nordbyveien vurderes som tilstrekkelige og faglig forsvarlige.

Reguleringsbestemmelser som begrenser tidsrommet for utendørsaktivitet samt støy fra tekniske installasjoner er tatt til orientering, og skal vurderes i det videre planarbeidet.

5. Skitunet Boligsameie

Skitunet boligsameie skriver de er blitt informert om planforslaget på et tidlig stadium i prosessen, men at forutsetningene er endret i ettertid. Boligsameiet er bekymret for

høyden på de foreslåtte byggene, trafikkmengde og atkomst mot Nordbyveien, samt at det er planlagt kjørevei tett opp mot bebyggelsen. De uttrykker videre bekymring for at aktivitet utenom normal arbeidstid vil utgjøre en trafiksikkerhetsrisiko for barna i området.

Boligsameie konkluderer med at bilanlegget egner seg dårlig i området, og vil bidra med mye biltrafikk som også vil være til sjenanse for øvrig bebyggelse i området. Sameiet mener planforslaget vil skape uheldige miljømessige konsekvenser for bomiljøet på Skitunet, og mener en gjennomføring av planene vil virke verdiforringende for deres eiendom. Boligsameiet ber på bakgrunn av dette om at planforslaget forkastes.

Videre stiller boligsameie seg undrende til vurderingen som er gjort av HTM under førstegangsbehandlingen, og vurderer forslaget om å samle atkomst ved krysset i Granheimtunet som en dårlig løsning.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen er tatt til orientering.

6. FAU Solberg skole

Foreldrerådets arbeidsutvalg ved Solberg skole uttrykker bekymring for trafiksikkerheten for barns skolevei langs Nordbyveien, og viser til Ås kommunes trafiksikkerhetsplan 2012-2015, som peker på viktigheten av å prioritere trygge skoleveier.

Utvalget er bekymret for økningen av trafikkmengden ved omdisponering av området til næringsvirksomhet, i kombinasjon med økning av boligmassen i området for øvrig.

De mener det er uheldig at det legges opp til en atkomst som krysser gang- og sykkelvei langs Nordbyveien, og ser heller at atkomst til planområdet sikres gjennom Søndre Tverrvei, som en ny arm fra Solbergkrysset, eller samles i rundkjøringen ved Granheimtunet.

Skulle atkomsten til planområdet etableres som planforslaget legger opp til, foreslår utvalget at det anlegges planfri kryssing av Nordbyveien enten i undergang eller over veien, slik at det på den måten sikres at barn og unge trygt kan komme til og fra skolen. Alternativet vil være lysregulering av kryssing i plan, i kombinasjon med andre trafikkdpendende tiltak.

Om ikke det foreslås tilfredsstillende løsninger for å sikre skoleveien, vil utvalget hevde at Nordbyveien må likestilles med andre særlige trafikkfarlige strekninger i området hvor kryssing av vei skjer i gangfelt. De viser til at det her har blitt innført skoletransport fra første til og med syvende klasse, uavhengig av avstand til skolen, og mener et tilsvarende vedtak bør gjøres for barna ved Solberg skole som bor i området nord-øst for Nordbyveien/Solbergveien. De understreker at de ikke synes dette vil være en god løsning, og stiller seg undrende til konklusjonen om at undergang ikke skal benyttes når dette er løsningen alle barneforeldre i området ønsker.

Avslutningsvis skriver FAU for Solberg skole at de har forståelse for at etablering av næringsvirksomhet i nærområdet er en naturlig del av et nærmiljø i utvikling, men oppfordrer de folkevalgte til å finne gode løsninger for fremtiden, der også behovet for sikker skolevei er ivaretatt.

7. Solberg skole v/Kirsten Gustavsens og Hilde Koffeld

Solberg skole viser til at det i ROS-analysen som følger planen står at Nordbyveien er en lokalvei med liten trafikk, lav hastighet og gode siktforhold. Solberg skole mener dette er uriktig og at særlig utkjørselen fra Granheimtunet og ut på Nordbyveien ikke er oversiktlig, særlig med tanke på syklistene som kommer fra Tamburbakken i retning Solberg skole. De viser til henvendelser de har fått fra beboere i området som uttrykker at denne utkjøringen oppleves som trafikkfarlig. De viser videre til planforslagets foreslåtte rundkjøring ved krysset Nordbyveien/Solbergveien, som de mener ikke viser hensyn til myke trafikkanter, og mener en under- eller overgang i eksisterende gang- og sykkelvei ville være å foretrekke.

Videre viser de til økt bebyggelse i området, som vil medføre økt trafikk. De ønsker en langsiktig plan som både tar hensyn til befolkningsvekst og trygg skolevei. Det er et problem at foreldre som har barn ved Solberg skole ikke opplever skoleveien som trygg, all den tid skolen oppfordrer foreldre til å la barna gå eller sykle til skolen.

8. Therese Talmo-Rønn, Solbergveien 17

Er bekymret for at forslaget planlagte rundkjøring tilknyttet Solbergveien vil føre til økt trafikk inn Solbergveien, som i dag sliter med at tungtrafikk forviller seg inn på den lille veien. Talmo-Rønn mener en oppgradering av avkjørselen mot Solbergveien mest sannsynlig vil få flere som skal inn til boligområdene ved Solbergskogen til å velge denne avkjørselen, fremfor innkjøringen ved Granheimtunet. Dette vil potensielt øke trafikkbelastningen på Solbergveien, som ikke er ønskelig ettersom veien ikke er dimensjonert for stor trafikkmengde. Videre frykter hun en etablering av rundkjøring her kan forringe situasjonen også med tanke på tungtrafikk.

Utover dette er Talmo-Rønn bekymret for at kryssing over Nordbyveien for skolebarn vil bli mer uoversiktlig enn dagens situasjon, når kryssingen foreslås i tilknytning til en rundkjøring, i tillegg til at gang- og sykkelveistrekningen brytes opp av atkomsten til planområdet. Hun påpeker at barn ikke analyserer trafikkbildet like godt som voksne, og mener det ikke kan forventes at barn nødvendigvis skal forstå kjøremønstret i rundkjøringer.

Talmo-Rønn viser videre til trafikkanalysen utført av Asplan Viak, og peker på at 120 biler er beregnet til å kjøre ut og inn fra området på samme tidspunkt som barn benytter seg av veistrekningen. Det vil si to biler i minuttet. Hun påpeker at beregningene for trafikkmengde i Nordbyveien flere ganger har blitt oppjustert.

Utover dette, savner Talmo-Rønn flere analyser av trafiksikkerheten for barn, og mener rapporten som er utført ikke er tilstrekkelig. Blant annet er det ikke redegjort for hvor mange barn i området som er berørt av planen, som hun mener er vesentlig ettersom barn har krav på sikker skolevei etter opplæringsloven.

Talmo-Rønn mener det må finnes en alternativ løsning for atkomst til planområdet, og nevner i likhet med foreldrerådets arbeidsutvalg at atkomst fra Søndre Tverrvei fremstår beste alternativ, enten direkte eller som arm fra den etablerte rundkjøringen. Dersom denne løsningen ikke lar seg gjennomføre, foreslår hun undergang både under Nordbyveien og under atkomst til planområdet. Dette bør kombineres med lysregulert kryss ved Granheimtunet.

Til sist stiller hun seg undrende til om hvorvidt planområdet er det mest egnede området å etablere næringsvirksomhet for Møller bil.

Rådmannens kommentar til høringsuttalelser fra Talmo-Rønn, FAU og Solberg skole
Rådmannen har forståelse for bekymringer for trafiksikkerheten for barn og unge langs Nordbyveien, men er av den oppfatning at reguleringsforslaget i stor grad ivaretar trafiksikkerheten langs Nordbyveien.

Rådmannen støtter seg til Statens vegvesens vurdering om at etablering av ny rundkjøring i Nordbyveien er i tråd med den overordnede hensikten med reguleringsplan for del av Nordbyveien, med formål å endre Nordbyveiens karakter til miljøgate. Rundkjøringen vurderes sammen med andre tiltak som et tiltak som vil virke trafikkdempende og således styrke trafiksikkerheten langs veien, samtidig som det etableres fortau og sykkelstier langs strekningen. Anleggsstart for opparbeidelse av Nordbyveien som miljøgate er av Statens vegvesen anslått til påske 2014, og inkluderer også omlegging av krysset ved Granheimtunet.

En utbygging mer i tråd med arealformålet disponert i kommuneplan for Ås, ville etter de modeller som er tatt i bruk for turtallsproduksjon etter all sannsynlighet gitt grunnlag for større trafikk til og fra planområdet. Alternative atkomstveier til området er drøftet med og vurdert av Statens vegvesen, som er tydelige i sin konklusjon.

Vurdering med begrunnelse:

Hovedinnholdet i det reviderte planforslaget skiller seg i liten grad fra forslaget som ble behandlet 13.06.2013, med unntak av løsninger for myke trafikanter langs Nordbyveien. Innvendingene fra overordnede myndigheter er godt ivaretatt og innarbeidet i det reviderte planforslaget.

Øvrige uttalelser gir uttrykk for bekymringer med tanke på trafiksikkerhet langs Nordbyveien, samt valg av atkomstløsning. Rådmannen vil i den forbindelse støtte seg til de vurderinger gjort av Statens vegvesen, og som i stor grad er fulgt under utarbeidelsen av det reviderte planforslaget. Rådmannen ser ingen grunn til å betvile disse vurderingene med tanke på trafiksikkerhet langs strekningen.

Således mener rådmannen at etablering av rundkjøring ved Solbergveien vil være i tråd med det øvrige formål for reguleringsplan for del av Nordbyveien, og at etableringen vil bidra til å virke trafikkdempende, sammen med øvrige tiltak for å styrke trafiksikkerheten langs strekningen som inkluderer redusert hastighet, kantstopp for kollektivtrafikk, tosidig sykkelstie samt sykkelstie med fortau og fotgjengeroverganger med trafikkøy i midtrabatt.

Disse tiltakene gjennomføres blant annet for å hindre at Nordbyveien benyttes som innfartsåre til Ski sentrum, og søker å omdirigere denne trafikken til Søndre Tverrvei. Når gjennomfartstrafikken begrenses betraktelig, forventes det ikke at den samlede trafikkmengden i Nordbyveien øker betydelig.

Planforslag til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset representerer et forslag om å etablere næringsvirksomhet ved Solbergkrysset som i så stor grad som mulig forsøker å vise aktsomhet ovenfor øvrig boligbebyggelse, blant annet gjennom å etablere grøntstruktur på den del av eiendommen som grenser mot boligbebyggelsen i øst. Det er synd dette oppleves som lite virkningsfullt, men dersom det skal etableres

næringsvirksomhet av denne karakteren i området, vurderer rådmannen de virkemidler som er tatt i bruk for å oppnå en slik aktsom tilnærming som tilstrekkelige og rimelige, tatt i betraktning at området også skal kunne fungere som næringseiendom.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer det reviderte planforslaget som godt utarbeidet, og ivaretar i stor grad de bemerkninger som er kommet inn ved offentlig ettersyn. Rådmannen forventer at berørte parter også uttalelser seg til det reviderte planforslaget ved nytt offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler at revidert forslag til reguleringsplan for et område øst for Solbergkrysset legges ut til offentlig ettersyn.

Kan vedtaket påklages?

Nei.