

Arkivsak: 2018/1278 - 21

Arkiv: L12

Saksbehandler: Thor Albertsen

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	29.01.2019
	Kommunestyret	05.02.2019

Vedtak: Detaljregulering - Drognesjordet, blokkområde BB2

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas «Detaljreguleringsplan for byggeområde BB2 i områderegeringsplan for Drognesjordet».

VEDLEGG:

1. Reguleringskart, datert 08.11.2018
2. Planbestemmelser, datert 29.06.2018, revidert 14.11.2018
3. Planbeskrivelse datert, 29.06.2018, revidert 27.11.2018
4. Illustrasjonsplan datert 08.11.2018
5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev av 28.09.2018
6. Akershus fylkeskommune, brev av 30.10.2018
7. Statens vegvesen, brev av 24.10.2018
8. Norges vassdrags- og energidirektorat, brev innregistrert 01.10.2018
9. Nes kommune anmodning om frafall av innsigelse, brev av 20.11.2018
10. NVE frafall av innsigelse, brev av 26.11.2018
11. Hafslund Nett AS, brev av 29.10.2018
12. Årnes Vel, mail av 08.11.2018

UTRYKTE VEDLEGG:

Saksdokumenter tilhørende formannskapetets behandling av forslag til "Detaljregulering - Drognesjordet, blokkområde BB2" i sak 18/131 i møte 11.09.2018.

SAKSOPPLYSNINGER:

Saken gjelder vedta av detaljreguleringsplan for BB2 på Drognesjordet. Formannskapet vedtok enstemmig å legge forslag til "Detaljregulering - Drognesjordet, blokkområde BB2" ut til offentlig ettersyn den 11.9.2018 (sak 18/131). Perioden for offentlig ettersyn var fra 26.09.2018 til 14.11.2018.

Planforslaget er fremmet av Glomma Boligpark 1 AS ved plankonsulent Romerike Arkitekter AS.

Planområdet er beliggende sør for det allerede oppførte blokkområde BB1, Årnesbyen (Solsikken 1 – 3). BB2 er beliggende øst for og langs fv 478 Øvre Hagaveg og ned mot nyetablert rundkjøring, og adkomstveg «Drognesjordet» fra denne rundkjøringen. Mot øst grenser delområdet inn mot utbyggingsområde BK10 innenfor områdereguleringsplan for Drognesjordet.

Formålet med planen er å tilrettelegge for blokkbebyggelse med kjellerparkering. Blokkbebyggelsen følger i all hovedsak byggehøydene for Solsikken 1 - 3 i nabo-området BB1 i nord, og ligger innenfor dels fire, dels femplans løsning. Deler av bebyggelse tilrettelegges med takterrasseløsninger.

Det foregår parallelt planarbeid for delfeltene BK9 - BK12 i øst. Planavgrensningen for BB2 grenser inn mot BK9 – 12, i området langs BK10. Det er ut fra dette gjort plantekniske disponeringer i planforslaget for BB2, slik at disse to detaljplanene skal ha en sammenfallende reguleringsmessig situasjon langs grenselinjen mot BK10. Detaljreguleringsplan for BK9 – BK12 forventes til politisk behandling vinteren 2019.

Drognesjordet, inkludert delområde BB2, er i kommuneplanens arealdel, avsatt til boligbebyggelse. Det foreligger ingen rekkefølgebestemmelse i kommuneplanens arealdel knyttet opp mot utbygging av dette området.

Planprosess og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Nes kommune 12.01.2017. Varslingsbrev til naboer og berørte parter ble sendt pr. 26.01.2017. Frist for merknader var satt til 27.02.2017. Oppstart av reguleringsprosess ble også kunngjort i lokalavisa Raumnes. Det er ikke oppstartet prosess for utarbeidelse av utbyggingsavtale som varslet. Som tidligere nevnt var planforslaget til politisk behandling i formannskapet i møte 11.09.2018 med påfølgende periode for offentlig ettersyn 26.09.2018 til 14.11.2018.

Forslagstiller vurderte før innlevering av planforslaget at det ikke var behov for ytterligere medvirkningsprosess i form av møter med offentlig myndigheter, berørte parter, naboer eller andre. Hovedgrunnen til denne vurderingen er at delfelt BB2 kommer som en naturlig videreføring av utbyggingen innenfor BB1, og i all hovedsak vil følge både hoveddisposisjon og formspråk fra BB1. BB2 følger også opp områdereguleringen for Drognesjordet.

Beskrivelse av planforslaget

Byggeområder

I tillegg til tidligere forklarte beliggenhet for planområdet er plangrensen mot øst lagt 4 meter utenfor tomtegrense, følgelig ligger plangrensen inne på delfelt BK10. Dette er gjort for å sikre overlapping mot detaljreguleringsplan for BK10. Rådmannen ønsker å påpeke at det er samme plankonsulent (Romerike Arkitekter/Plan 1) som utarbeider detaljreguleringsplan for de tilgrensende delområdene BK9 – BK12. Mot nord inkluderes deler av områdeplanens grønnstruktur innenfor plangrensen. Dette muliggjør sømløs overgang til detaljplanen for BB1. Tidligere vedtatte detaljplan for delfelt BB1 viser imidlertid at ett av planens formålsområde med lekeplass, ligger innenfor BB2 planens grenselinjer. Dette forholdet har vært drøftet mellom de ulike interessentene i området (Glomma Boligpark 1 AS og i-Bolig (tidligere Nordbohus Romerike), kommunens planavdeling har også vært involvert. Det er enighet om at denne felles lekeplassen videre skal omplasseres innenfor delfelt BK9. Imidlertid blir detaljplanen for BB2 og detaljplanen for BK9-12 utført som separate planer. Denne felles lekeplassen er i reguleringsplanen benevnt f_BLK3 og ligger da inne på områdereguleringens delfelt BK9. Beliggenhet er avklart med hjemmelshaver/utbygger av området. Bekreftelse på dette fulgte som vedlegg i saken til 1. gangs behandling.

Bebyggelse

I reguleringsplanen er blokkbebyggelse i henhold til vedtatt områdereguleringsplan for Drognesjordet. Blokkene er trappet i endefeltene, og ligger med 4 etasjer i gavlsone, og fem etasjer i hoved-delen. Høydemessig følger bebyggelsen i hovedsak BB1, hvor siste bygg, Solsikken 3, har 5 fulle etasjer. Gulvnivå 1. etg. for BB2 ligger ca. 75 cm lavere enn for BB1. Dette på grunn av og et svakt fall i terrenget gjennom planområdet mot sør. 1.etg. blir liggende noe høyere enn gangs-/sykkelvegnet langs Fv 478, noe som gir en gunstig situasjon i forhold til innsyn, og skaper en mer privat situasjon tilknyttet de private terrassearealene for bebyggelsen langs Fv 478. Det er lagt inn en litt forhøyet gesims i BB2 i forhold til BB1. Dette medfører at begge områder får gesims på samme nivå, og med det en lik situasjon i fjernvirkningsperspektiv.

Solforhold

Byggesonene innenfor BB2 er plassert med hensyn til å oppnå best mulig solforhold for leilighetene innenfor BB2, og for tilkommende bakenforliggende bebyggelse i delområde BK10.

Trafikk- og parkeringsforhold

Adkomst for kjøretrafikk inn i planområdet er lagt i tomtegrensen mellom BB2 og BK10 slik som vist i den overordnede områdereguleringsplanen. Kjørearealene knytter seg til adkomst til de aktuelle parkeringsarealene, og til gatetunområdene f_SGT1 og f_SGT2. Det tillates begrenset kjøring tilknyttet flytetransport mv. på gatetunarealene.

Det er videre avsatt formålsområde for renovasjon, f_BRE1.

All parkering foreslås i parkeringskjeller, og parkeringsareal i sokkel-etasjesituasjon under BBB1.4. Det er i prosjektet tilrettelagt for og vist totalt 1,25 P-plass pr leilighet. Den foreslåtte parkeringsdekningen er lavere enn angitt maksimumskrav i kommuneplanens arealdel (1,5 p-plass for 1-2 roms/2 stk for 3-5 roms). I reguleringsbestemmelsene legges parkeringskravet inn med et minimums-krav på 1 P-plass pr. boenhet. Dette er ikke endret i forhold til dokumentene som har vært til politisk 1. gangs behandling og offentlig ettersyn.

Av parkeringsplassene skal minimum 5% være HC-parkeringer. Dette i tråd med gjeldende kommunal parkeringsnorm. Det vil også bli tilrettelagt med en grunnstruktur for etablering av ladepunkt tilknyttet den enkelte parkeringsplassen.

For sykkelparkering er det tatt utgangspunkt i parkeringsnormens krav om 2 plasser pr. boenhet. Sykkelparkeringen i BB2-planen er foreslått løst slik at en av to sykkelplasser forutsettes lagt til egen sportsbod i P-kjeller. Sykkelparkering nummer to er lagt til markarealer tilknyttet de enkelte blokkers inngangsområder.

Lek/opphold – barn/unge – folkehelse/grønnstruktur

Nærlekarealer foreslås inne på de grønne arealene mellom byggene. Dette er bilfrie områder som vil gi en trygg og sikker plassering. Nærlekarealene er også spredt rundt slik at det alltid gjennom dagen finnes lekeområder med sol.

I tillegg til disse arealene skal det etableres større felles leke- og grøntområdene som skal betjene større deler av Drognesjordet. Det vises her spesielt til f_BLK3 som omplasseres til BK9-feltet i områderegeringsplanen. Lekearealet som nå reguleres gjennom f_BLK3 har gjennom de tidligere reguleringsprosesser fått endret beliggenhet. Dette er uheldig, men opparbeidelse sikres nå ved at reguleringsforslaget nå hjemler tidspunkt for opparbeidelse av lekeplassene. Forslagstiller anser det som riktig at disse lekearealene, både nærleksonene og de litt mer "kvartals-aktige" områdene, først og fremst er knyttet opp mot barns lek. De vil naturlig bli møblert med lekeapparater rettet mot denne aldersgruppen. Med tanke på ungdommers oppholds- og aktivitetsarealer innen planområdet, vil samlingspunkter med sittegrupper og ulike gatemøblinger være aktuelle. Det bemerkes at hensynssonen for høyspent går gjennom området f_BLK3.

Tekniske anlegg

I forbindelse med planprosessen er det utført en overordnet VA-analyse som er konkretisert i en VA-rammeplan. Denne drøfter forhold rundt vannkapasitet generelt, samt brannvann, spillvann og overvann. Det er også vist nødvendige fordrøyningsmagasiner i området. Det er også utført diverse branntekniske vurderinger i forbindelse med planarbeidene. Det er vurdert plassering av brannkummer og krav til vannkapasitet for sprinkling. Det er også gjort vurderinger på tilgjengelighet for redningskjøretøy/stigebil, og det er tatt høyde for kjørestærkt dekke over parkeringskjelleren.

Det er utarbeidet egen VA-plan for delområdet, samt kart med beregnede flomveier og overvannssituasjon. Det er utført overvannsberegninger i forbindelse med arbeidet.

Hensyn til eksisterende høyspentraséer gjennom planområdet er hensyntatt i planforslaget som foreligger til vedtak.

Rådmannen viser for øvrig til vedlegg, samt til dokumenter som fulgte til politisk 1.gangs behandling av planforslaget.

VURDERING:

Ved offentlig ettersyn og høring av planforslaget innkom det 7 innspill. Hvorav en innsigelse. Det innkom ingen innspill fra private/naboer.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev av 28.09.2018:

Fylkesmannen har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder. For øvrig vises det til kommunens ansvar som planmyndighet, jf Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1.mars 2018

Rådmannens vurdering og kommentar:
Rådmannen har ingen kommentarer til innspillet.

Akershus fylkeskommune, brev av 30.10.2018:

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen viser til uttalelse datert 14. februar 2017 til varsel om igangsatt reguleringsarbeid for området. Vi har ingen ytterligere merknader til planforslaget. For forhold som gjelder fylkesvei viser vi til uttalelse fra Statens vegvesen region øst.

Rådmannens vurdering og kommentar:

Rådmannen har ingen kommentarer til innspillet utover at fylkesrådmannens merknader ved oppstart synes ivaretatt gjennom planforslaget.

Statens vegvesen, brev av 24.10.2018:

Vegvesenet informerer om at areal som er avsatt til formål annen veggrunn – grøntareal sør for planområdet i reguleringskartet ikke er i samsvar med illustrasjonsplan av 20.04.2018. Det er viktig at det skal avsettes tilstrekkelig areal til drift og vedlikehold langs fylkesveg 478, særlig forbi fotgjengerfelt liggende nær nyetablert rundkjøring. Fylkesveginteresse går forbi fotgjengerfelt og en buffer mellom vegene vil fungere blant annet som et snølager. Av hensyn til snøopplag må det settes av nok plass mellom fylkesveg 478 og gang/sykkelveg samt gang/sykkelveg og bolig-/blokkbebyggelse.

For grønnstruktur sier forslag til reguleringsbestemmelse § 7 følgende: «På deler av arealet skal det tillates etablering av bæredyktige soner for tilkomst av redningskjøretøy». Vegvesenet ber om at setningen omformuleres. Det må presiseres hvordan utrykningskjøretøy skal kjøre inn og ut på planområdet dersom areal som er avsatt til grønnstruktur skal brukes som adkomstveg for redningskjøretøy.

For sykkelparkering anbefaler vegvesenet at det tas inn en bestemmelse i planen om hvilken kvalitet sykkelplassene skal ha. Sykkelparkeringsplassene bør være under tak og utformet slik at syklene kan låses fast. Å tilrettelegge for sikker og lettvinnt sykkelparkering er ett av flere tiltak som kan påvirke hvorvidt man velger å bruke sykkel til daglige gjøremål

Forslagstillers kommentar til innspillet:

Illustrasjonsplanen er revidert med dato 08.11.2018 i hht. vegvesenets uttalelse med annen veggrunn langs nordsiden av gangvegen i sør, og forlengelse av den interne gangvegen SGT1 fram til grønnstrukturen i nord. I bestemmelsene er det tatt inn et tillegg i pkt. 6.3 som lyder som følger:

«f_SGT1 tillates å ha mindre møbleringssoner, beplantninger og lekesoner, og skal fungere som adkomst for utrykningskjøretøy til G1».

Rådmannens vurdering og kommentar:

Rådmannen vurderer at innspillet fra vegvesenet er hensyntatt. For sykkelparkering er det ikke gjort noen endringer og opprettholdes da som i høringsforslaget: Sykkelparkeringen i BB2-planen er foreslått løst slik at 1 av to sykkelplasser forutsettes lagt til egen sportsbod i P-kjeller. Sykkelparkering nummer to er lagt til markarealer tilknyttet de enkelte blokkers inngangsområder, f_SPP1-5 i planen.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev innregistrert 01.10.2018 INNSIGELSE:

NVE vurderer at planen ikke er i tråd med vesentlige regionale og nasjonale føringer for deres ansvarsområder knytta til regionalt- og sentralt nettanlegg.

Nettanlegg på regional- og sentralnettnivå er i all hovedsak unntatt behandling etter plan- og bygningsloven (pbl § 1-3). Det innebærer blant annet at det i en reguleringsplan ikke kan fastsettes planbestemmelser som kan påvirke utnyttelsen av en konsesjon etter energiloven for slike anlegg slik det er gjort i eksisterende rekkefølgebestemmelse § 2.3.

For at reguleringsplanen skal godkjennes må det markeres en hensynssone langs nåværende trasé til regionalt nettanlegg i plankartet. Det må også inn i planbestemmelsene at utbygging innenfor hensynsområdet ikke tillates før høyspentkabler er lagt om. For å få utført ønsket omlegging av høyspentnettet må tiltakshaver sammen med netteier søke om konsesjon.

NVE fremmet innsigelse til reguleringsplanen inntil forholdene er rettet opp i plankart og -bestemmelsene.

Forslagstillers kommentar til innspillet:

Plankart og bestemmelser er justert. På plankartet er hensynssone for høyspentlinjene lagt inn. I bestemmelsene er pkt. 3.8 under rekkefølgebestemmelser justert, og det er lagt inn et nytt pkt. 9.2 jfr. innsigelsen fra NVE.

Rådmannens vurdering og kommentar:

Utførte endringer i plankart og bestemmelser er oversendt NVE i brev av 20.11.2018 med samtidig anmodning om frafall av innsigelse. Innsigelsen er på grunnlag av dette frafalt gjennom NVE sitt brev av 26.11.2018.

Hafslund Nett AS, brev av 29.10.2018:

Hafslund Nett AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet. Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet merknadene ved oppstart, og har ingen ytterligere bemerkninger til planen.

Rådmannens vurdering og kommentar:

Rådmannen har ingen kommentarer til innspillet.

Årnes Vel, mail av 08.11.2018:

Årnes Vel er betenkt over trafikkutviklingen på Øvre Hagaveg. Det vedtas nye boligområder uten at det foreligger klare planer for hvordan den stadig økende trafikk på veien skal løses. Velet er kjent med eventuell påkobling til rundkjøring, men disse planene synes foreløpig å være på et tidlig planstadium. I tillegg er velet i tvil om dette er en god løsning i en lengre tidshorisont. Konkrete planer og vedtak må derfor gjøres så snart som mulig.

I tidligere planer er det planlagt undergang under jernbanen ved "Gorolund". Statens Vegvesen skriver at dette er et element i reguleringsplanen for Drognesjordet. Hvis dette er tilfelle mener de dette må hensyntas i denne detaljregulering. Et annet moment i forbindelse med denne undergangen er BaneNOR's planer om sanering av overganger på Kongsvingerbanen. Dette vil muligens kunne være et element i forbindelse med etablering av ny undergang. Mange forhold taler derfor for at planlegging av en slik undergang må vurderes. Velet støtter sterkt at det blir igangsatt en slik planlegging som kan bety en reduksjon av trafikken inn mot Bruvegen.

Rådmannens vurdering og kommentar:

Rådmannen påpeker at de forholdene som Årnes vel her viser til ikke er inkludert i planområdet for detaljreguleringen for BB2. Påkobling av Øvre Hagaveg til rundkjøringen er ikke endelig avklart gjennom prosessen for revidering av kommunedelplan for Årnes. Angående undergang for Kongsvingerbanen ved Gorolund så inngår mulighet for denne kun i reguleringsplan for Drognesjordet. Det er altså ikke regulert for etablering av undergang på Gorolundsiden av Kongsvingerbanen. På bakgrunn av dette vurderer rådmannen at disse momentene ikke er hjemlet i andre tilhørende reguleringsplaner og således må betraktes som urimelig å innlemme i planområdet for BB2.

Planforslaget:

Jordvern og gjenbruk/omplussing av matjord

Vedrørende forhold til massehåndtering og matjord videreføres områdeplanens bestemmelser gjennom detaljreguleringsplanen. Gjennom reguleringsbestemmelsene hjemles krav til utarbeidelse av plan for massehåndtering. Slik plan må foreligge før det gis igangsettingstillatelse

for tiltak innen planområdet, Planen skal beskrive hvordan matjord i planområdet skal bevares og eventuelt gjenbrukes innen planområdet, alternativt vise omplassering utenfor planområdet.

Foreslått bebyggelse

Gjennom forslag til revidert kommunedelplan for Årnes er det ikke foreslått noen særskilte bestemmelser for ny bebyggelse for området som dekkes av områdereguleringsplan for Drognesjordet. Områdereguleringens føringer inn i detaljreguleringsplanen videreføres således uforandret. Rådmannen vurderer at den foreslåtte bebyggelse viderefører den nylig oppførte blokkbebyggelse på delfelt BB1. Dette både for bygningsvolum, høyder og utnyttelse. Byggene som er foreslått gjennom detaljreguleringsplanen vurderes til å ikke medføre særlige ulemper for kommende bebyggelse i bakkant (BK-områdene). Utfordringen som ligger for framtidig avklaring er hvor lenge Årnes skal bebygges med tilsvarende blokker med denne leilighetsmiksen som ligger inne i de to blokkområdene på Drognesjordet.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Rådmannen vurderer at realisering av den utbygging som hjemles gjennom reguleringsplanen ikke vil medføre noen utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen viser ingen negative konsekvenser. Der hvor tiltak er nødvendig, vil reguleringsbestemmelsene ivareta utbedringene. Dette gjelder for støy/trafikk og trafikkforhold/ulykker og hendelser ved anleggsgjennomføring. Det er ikke avdekket kvikkleire eller sensitive masser i planområdet.

Naturmangfold

Området er opprinnelig et fylldyrket jordbruksareal. Ut i fra dette vil ikke gjennomføring av utbygging ha noen vesentlig påvirkning for naturmangfold.

Universell utforming

Rådmannen vurderer at krav til universell utforming er ivaretatt gjennom planforslaget. Det stilles i forslag til reguleringsbestemmelser krav om at opparbeidelse av uteområder og adkomstforhold skal tilfredsstillende til universell utforming og sikre tilgjengelighet for alle. Blokkene skal oppføres med heistilknytning, slik at krav til universell utforming kan oppfylles også innomhus. Øvrige krav må hensyntas ved byggesaksbehandling.

Folkehelse

Realisering av utbyggingen som hjemles gjennom planforslaget vurderes å ikke medføre utfordringer som påvirker befolkningens helse i negativ retning. Blokkområdet ligger med trafikk sikre løsninger til Årnes sentrum. I tillegg er avstanden til sentrum, kollektivknutepunkt og andre daglige målpunkter av en slik avstand at det muliggjør gange/sykkel. Det er positivt med leke- og oppholdsareal som kan bli en god arena for aktivitet og sosiale sammenkomster, samt at disse er knyttet opp i mot andre grøntområder i de andre delområdene innenfor arealene for områdereguleringsplanen.

Barn og unges interesser

Planforslaget synes å ivareta barn og unges interesser på en tilfredsstillende måte. Det legges opp til gode og trafikk sikre uteområder med etablering av lekeplasser. Delfeltet knyttes videre opp i mot øvrige deler av reguleringsområdet for Drognesjordet med trafikk sikre forbindelser. Dette knytter de ulike fellesområder innenfor denne planen og de øvrige deler av områdereguleringen sammen. Felles grøntområder er foreslått felles for hele områdereguleringen. Planforslaget legger ikke opp til noen spesifikk tilrettelegging for ungdom, annet enn etablering av gode uteområder. Området ligger i nærhet til øvrige tilbud på Årnes til denne aldersgruppen.

Kriminalitetsforebygging

Planforslaget vurderes til å ikke medføre noen særskilte områder som utpeker seg som negative i forhold til kriminalitet og uønskede hendelser. De ulike deler av reguleringsområdet vil være eksponert fra delområdets egne boenheter eller boenheter på tilstøtende delområder. Det synes derfor at det vil kunne oppnås en god sosial kontroll for uteområdene.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn:

I planforslaget som ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn var ikke forhold til eksisterende høyspenttraséer gjennom området hensyntatt. Det ble som tidligere nevnt fremmet innsigelse fra NVE på dette forholdet. I reguleringsplanen ble det tatt inn hensynssone for høyspent og reguleringsbestemmelsene ble revidert. I reguleringsbestemmelsene ble følgende endret:

3.8 Høyspentkabler i planområdet.

Før det igangsettes tiltak innenfor hensynssoneområdet høyspenningsanlegg, skal eksisterende to høyspentlinjer legges ned som jordkabel.

9.2 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke bygningsmessige anlegg innenfor hensynsområdet. Nødvendige sikkerhetstiltak i anleggsfasen skal avklares med netteier. Hensynssonen bortfaller når linjene er lagt om/kablet.

For innspill fra Statens vegvesen er plandokumentene endret ved at illustrasjonsplanen er revidert med dato 08.11.2018 i hht. vegvesenets uttalelse med annen veggrunn langs nordsiden av gangvegen i sør, og forlengelse av den interne gangvegen SGT1 fram til grønnstrukturen i nord.

I bestemmelsene er det tatt inn et tillegg i pkt. 6.3 som lyder som følger:

f_SGT1 tillates å ha mindre møbleringssoner, beplantninger og lekesoner, og skal fungere som adkomst for utrykningskjøretøy til G1.

KONKLUSJON:

Det har gjennom perioden for offentlig ettersyn blitt fremmet innsigelse til planforslaget. Planforslaget er justert i forhold til innsigelsen og innsigelsen er på bakgrunn av mindre endringer og tillegg frafalt.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.