



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180009

Arkivsak:17/28251

## Detaljregulering av Munkvoll gård, Metrobusstasjon fra sentrum, sluttbehandling Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 4.4.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 31.5.2018

### Innledning

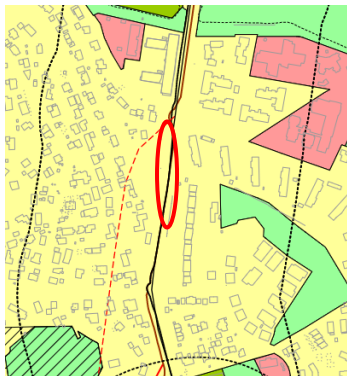
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Miljøpakken - Metrobuss.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av Metrobussholdeplass ved Munkvoll gård – fra sentrum, i Byåsveien på Havstein. Tiltaket omfatter plattform på 50 m på vestsiden av Byåsveien med tilhørende leskur og sykkelparkering. Sykkelveg og fortau foreslås bak plattformen.



*Tiltaksområdet er vist med gul farge på vestsiden av Byåsveien.*

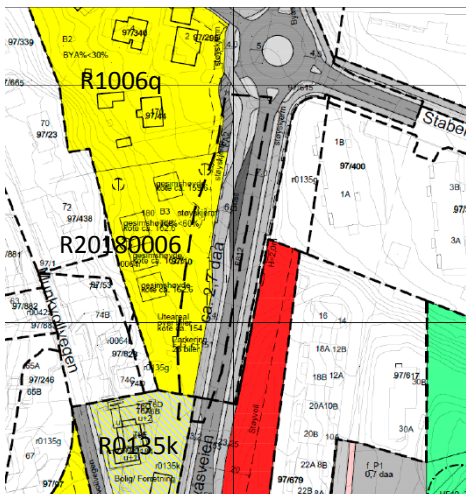
## Planstatus



### Kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-2024

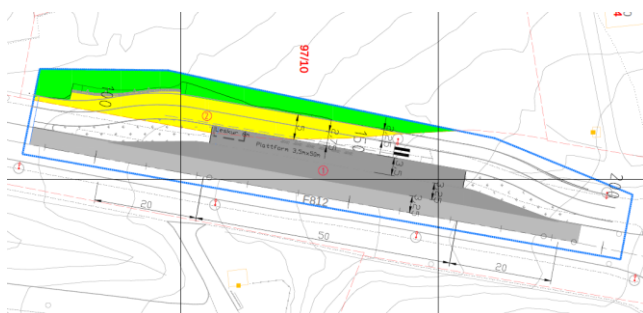
Området er i gjeldende KPA vist som eksisterende boligbebyggelse, hovedveg og kollektivåre.

Planforslaget vurderes å være i tråd med KPA.



### Gjeldende/ pågående reguleringsplaner i området

- R1006q (31.3.2005), "Byåsvegen mellom Havstadvegen og Munkvollvegen 76 med tilliggende områder, og Gjørtlervegen." Planforslaget berører areal regulert til boligformål.
- R20180006, "Byåsveien 180." Planoppstart registrert 6.4.2017 og omfatter en detaljering av søndre del av arealet regulering til boligformål samt rundkjøringene og vegareal mellom rundkjøringene.
- R0135k, "Munkvollvegen 76, 97/429." (27.5.2004). Berører nordre del av areal regulert til kombinert formål; bolig og forretning.



Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan R1006q og berører ca. 800 m<sup>2</sup> av den private eiendommen gnr/bnr 97/10. Av dette vil ca. 440 m<sup>2</sup> være midlertidig berørt i anleggsfasen (grønt areal). Resterende må permanent erverv (gult areal).

### Tegnforklaring

|                                                                                     |                              |                                                                                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  | Permanent ervervet areal     |  | Tiltaksområde |
|  | Midlertidig beslaglagt areal |  | Takstnummer   |
| xxx/yy                                                                              | Gårds- og bruksnummer        |                                                                                     |               |
|  | Eksisterende eiendomsgrense  |                                                                                     |               |
|  | Ny eiendomsgrense            |                                                                                     |               |

### Tidligere vedtak

Det er gjennomført forprosjekt for tiltaket, datert 6.10.2017.

## Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter eiendommene:

| GNR/BNR: | AREALTYPE:          | ADRESSE:              | PRIVAT/OFFENTLIG: |
|----------|---------------------|-----------------------|-------------------|
| 97/10    | Deler av boligareal | Byåsveien 180         | Privat            |
| 97/615   | Veggrunn            | Byåsveien veggrunn 27 | offentlig         |

### Beliggenhet, avgrensing, størrelse på planområdet

Planområdet ligger i Byåsveien rett sør for krysset med Gjørtlervegen/ Stabells veg, på Havstein.

Området ligger ca. 4 km sør for Trondheim sentrum og har en størrelse på ca 2,7 daa.

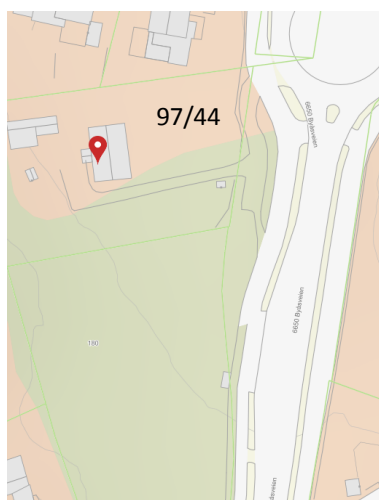
Planområdet er avgrenset av ubebygd areal regulert til boligformål i vest og Byåsveien i øst.

### Dagens og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk består av kjøreveg, busslomme og sykkelveg med fortau. Arealet vest for fortauet er i dag ubebygd og består av spredt vegetasjon.

Tilstøtende arealer består i hovedsak av boliger. Nord for planområdet, i Gjørtlervegen ligger Gjørtlervegen barnehage og Astor Fotballklubb med fotballbane. I Stabells veg ligger både Havsteinekra helse- og velferdssenter, Sommerfuglen steinerbarnehage og Havstein sykehjem. Ca. 400 meter sør for planområdet ligger Munkvollhallen og Byåsen barneskole, samt et utvalg av restauranter og Munkvoll trikkestopp noe lenger sør.

### Landskapsbilde/bybilde/kulturminner



Byåsveien strekker seg fra Ila og sørover gjennom Byåsen til Munkvoll og videre til Stavset.

Vestsiden av Byåsveien domineres av småhusbebyggelse. Østsiden domineres av blokkbebyggelse.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljøer i eller nær planområdet.

Bygninger på gnr/bnr 97/44 er registrert med antikvarisk verdi.

### Biologisk mangfold/ fremmede arter

Det er registrert fremmed arten hagelupin ved planområdet. Det er ikke registrert fredete, prioriterte eller truede arter i eller nær planområdet.

### Trafikkforhold

Byåsveien har på denne strekningen to kjørefelt med en ÅDT på 11 200 (tall fra 2016) og en fartsgrense på 50 km/t.

### Trafikksikkerhet

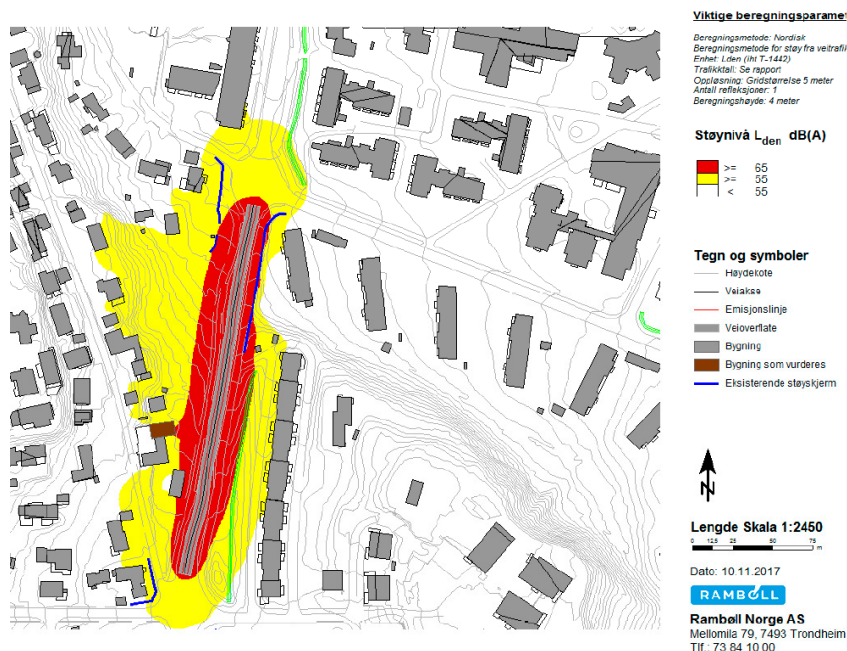
Det er registrert flere trafikkulykker i og nær planområdet. Det er registrert tre trafikkulykker ved planområdet, hvorav én involverte fotgjenger, og flere langs strekningen. I rundkjøringen nord for planområdet er det registrert 5 ulykker. Ingen av ulykkene førte til alvorlige skader.

For myke trafikanter er det god tilgjengelighet i dag. Det er sykkelveg med fortau i begge retninger. Det er fotgjengerfelt ved rundkjøringene nord og sør for planområdet i en avstand på ca 200 meter mellom fotgjengerfeltene.

### Dagens kollektivforhold

Holdeplassen Munkvoll gård betjenes av rute 5, 17, 19, og alle er lokalruter i Trondheim. Buss nr. 5 går mellom Buenget og Dragvoll/Lohove, nr. 17 mellom Byåsen/Hallset og Dragvoll og nr. 19 mellom Sandmoen og Hurtigbåtterminalen. Buss nr. 5 har 8 avganger per time i rushtid, 6 avganger på dagtid og 3 på kveldstid. Buss nr. 19 har 4 avganger per time i rush og 2 avganger utenom rush. Buss nr. 17 kjøres kun mellom kl. 6.30 og 17.00 på hverdager og har ca. 20 avganger per dag.

### Støy- og støvforhold



Støysonekartet viser målinger i fire meters høyde. Bygningen med hele sin østre fasade i rødt støysone er pumpestasjonen for Uno – X. Én boligbygning (gnr/bnr 98/429) berøres av rødt sone, markert med brunt i kartet, Munkvollvegen 76 (to leiligheter), bygd i ca år 2005, L<sub>pA24h</sub> (dB) 61.

Grenseverdi for innendørs støynivå på L<sub>pAeq24h</sub> 35 dB eller lavere skal være ivarettatt i byggesaken.

Det vises til støyutredningen datert 10.11.2017 utført av Rambøll, vedlegg nr 4.

### Grunnforhold

Undersøkelser av området viser silt og sand over middels fast leire, og bare 2-3 meter ned til fast fjell. De geotekniske grunnforholdene anses som uproblematisk i forhold til tiltaket. Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet (miljostatus.no).

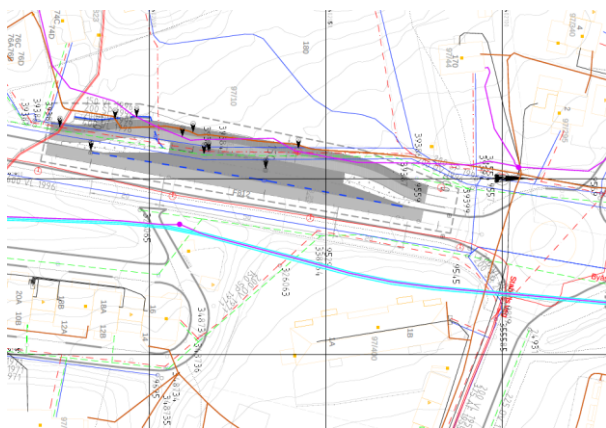
### Barn og unges interesser

Byåsen barneskole ligger ca. 400 m sør for planområdet og nord for planområdet ligger to barnehager. Det vil derfor være mange barn som ferdes i området. Av arealene innenfor planområdet er det fortau og sykkelveg som benyttes av barn og unge.

### Universell utforming

Dagens holdeplass ligger med 6 % stigning, noe som er innenfor kravet på maks 8 % stigning. Holdeplassen har både ledelinje og leskur. Høyde på kantstein er i dag 14 cm som ikke oppfyller kravet om 18 cm for Metrobuss.

## Teknisk infrastruktur

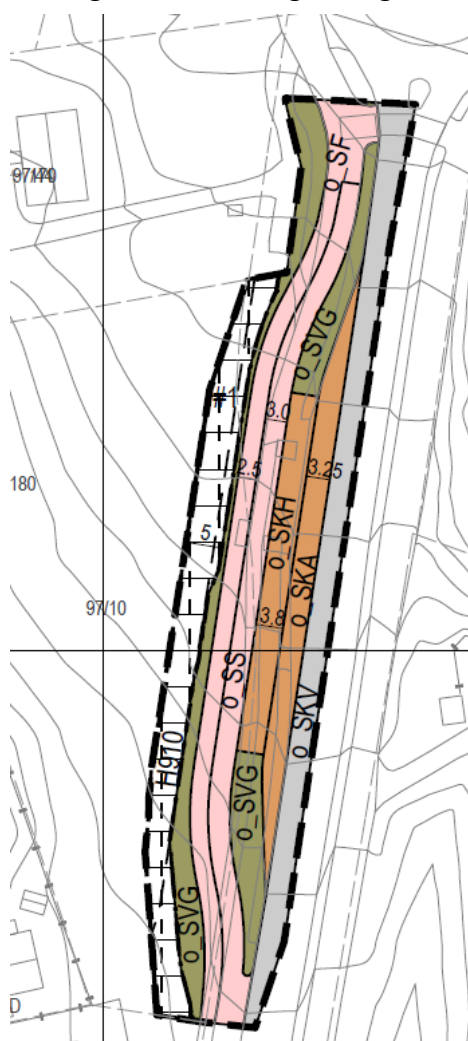


Det går fjernvarmerør på østsiden av Byåsveien. I og rundt dagens bussholdeplass er det vannledninger, overvannsledning, spillvannsledning i tillegg til at flere nettselskap har kabler rundt bussholdeplassen, jf. vedlegg nr. 5.

## Beskrivelse av planforslaget

Tiltaket skal legge til rette for etablering av Metrobussholdeplass med plattform og tilhørende leskur og sykkelparkering. Sykkelveg med fortau legges i bakkant av plattform. Busslommen utformes med Metrobusstandard med oppstillingsplass for to busser.

## Planlagt arealbruk, reguleringsformål



Området forslås regulert til følgende formål:

§ 12-5, nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o\_SKV)
- Fortau (o\_SF)
- Sykkelveg (o\_SS)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)
- Kollektivanlegg (o\_SKA)
- Kollektivholdeplass (o\_SKH)

§ 13-6 - Hensynssoner

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)

§ 12-7 - Bestemmelser

- Midlertidig – anlegg og riggområde (#1)

For arealet angitt til boligbebyggelse (5 meter bred stripe) skal bestemmelser for reguleringsplan R1006q, vedtatt 31.3.2005 gjelde etter endt anleggsperiode for stasjon Munkvoll gård fra sentrum.

Arealet er regulert inn på grunn av behovet for midlertidig anlegg og riggområde. Etter at arbeidet er ferdig skal området istandsettes og tilbakeføres til boligformål. Dette skal skje senest 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

### Planlagte offentlige anlegg

#### *Sykkelveg (o\_SS) og fortau (o\_SF)*

Sykkelvegen (opparbeides med 2,75 meter bredde) reguleres 3 meter og fortauet (opparbeides med 2,25 meter bredde) reguleres 2,5 meter legges bak kollektivplattformen. Sykkelvegen smelter sammen med fortauet ved rundkjøringen i nord.

Sør i planområdet er det behov for en støttemur i bakkant av fortauet på grunn av den bratte skråningen. Muren vil bli ca. 20 meter lang og ca. 1,5 m høy.

#### *Kollektivanlegg (o\_SKA) og kollektivholdeplass (o\_SKH)*

Metrobusstasjonen etableres med en busslomme med oppstillingsplass for to busser og lengde 90 meter. Kollektivplattformen blir 50 meter lang og 3,5 meter bred. Leskuret får en lengde på 6 meter med betongheller. Resterende arealer asfalteres. Det legges opp til varme på plattformen. Sykkelparkeringsplasser etableres innenfor plattformarealet.

Kollektivplattformen tilpasses UU - krav med gangatkomst på 1,8 m i henhold til norsk standard og passeringsbredde 2 m i henhold til kollektivhåndboka.

Det legges til grunn solid materialbruk, tilpasset stor slitasje, hyppig vedlikehold (snø – og isfritt hele året) og planlagt levetid. Kontrast mellom belegg og ledelinjer utføres i henhold til norsk standard.

Mellom sykkelvegen og plattformen vil det bli vurdert et sikkerhetsgjerde for å lede gående mot fotgjengerfeltet.

#### *Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG)*

Det tillates etablert lysstolper, murer, rekkverk og tekniske installasjoner knyttet til veganlegget innenfor disse områdene. Områdene skal arronderes, tilsås og beplantes.

### Teknisk infrastruktur

Alle holdeplassene som inngår i prosjektet, skal klargjøres for tilkobling av sanntidssystemet. Det er planlagt kabelgrøft med trekkerør og kabel til nærmeste koblingsskap. På grunn av at holdeplassen ligger med 6 % stigning, er det foreslått å etablere varmekabler/fjernvarme i kjørebanelen. Oppvarming av kjørebanelen og plattformen skal kobles til fjernvarmen.

### Bygge – og anleggsfasen

Det er foreslått et område for midlertidig anlegg - og riggområde (#1) vest for fortauet. Dette er på ca. 0,5 daa. Området tenkes brukt til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende.

Området skal tilbakeføres etter endt anleggsperiode, tilbakeføringen vil skje i samarbeid med utbygger/eier av det planlagte boligfeltet vest for Metrobusstasjonen. Anlegg - og riggområdet har atkomst fra rundkjøring i Byåsveien/Stabells veg/Gjørtlervegen hvor gnr/bnr 97/44 har atkomst via en femte arm. Avkjøringen ligger i hovedsak på offentlig grunn.

Ved bygging av busslomma og plattformen vil det være behov for enten en flytting eller stenging av dagens holdeplass. Når eksisterende sykkelveg med fortau skal legges om må denne også stenges, og gående og syklende må henvises til tilbud på østsiden av Byåsveien. Østsiden av Byåsveien har tilsvarende tilbud med sykkelveg med fortau. Det er mulig å krysse tilbake til vestsiden etter ca. 200 meter ved fotgjengerfelt i rundkjøring Byåsveien/ Midelfartsveg/ Vegmesterstien.

### Driftsfase og vedlikehold

Stasjonen skal være snø- og isfri og det legges opp til varme på plattformen. Behovet for snøopplag vurderes å være minimalt. Det er arealer til annen veggrunn – grønt i begge ender av plattformen som kan benyttes til snøopplag så lenge det ikke hindrer sikt.

### Gjennomføring, miljøoppfølging

Stasjonen skal bygges i 2018-2019 og stå ferdig våren 2019.

- Det skal utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket før anleggstart.
- Tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes, evt. må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset framvises.
- Det skal lages en tiltaksplan for håndtering av den fremmede arten; hagelupin.
- Dersom det blir behov for støytiltak, skal støytiltak være gjennomført før veganlegget er ferdig.

## **Virkninger av planforslaget**

### Nullvekstmålet

For å nå målet om nullvekst i biltrafikken, er det behov for større kapasitet i kollektivtilbudet. I Trondheim er det valgt å endre busstilbudet, ved å gå over til Metrobussystemet. Ryggraden i systemet er tre linjer (M1, M2 og M3) med ekstra lange busser som i så stor grad som mulig skal ha egen trasé. Foreliggende reguleringsplanforslag gir grunnlag for erverv og opparbeidelse av nødvendig areal for etablering av busslomme og stasjon for Metrobuss i Byåsveien.

Et bedre kollektivtilbud i området vil kunne bidra til at flere velger kollektivtrafikk framfor privatbil. Ved at flere velger å gå og sykle i området vil dette bidra til bedre folkehelse.

### Eiendomsforhold

Utbygging av holdeplassen forutsetter at eksisterende sykkelveg med fortau flyttes vestover, i tillegg til at selve stasjonen forlenges mot sør. Dette vil føre til inngrep i eiendommen som er regulert til boligformål. Eiendommen er ikke utbygd ennå, det foregår omregulering av Byåsveien 180.

### Biologiskmangfold, naturmangfoldloven (ROS tema)

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Planen vurderes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet eller befolkningens mulighet til å utøve friluftsliv. Området er i dag i hovedsak asfaltert areal med grøntområde i bakkant.

Det er ikke registrert truet, nær truet eller verdifull natur innenfor området eller i umiddelbar nærhet. Med bakgrunn i dagens bruk av området anses tilgjengelige data godt nok som kunnskapsgrunnlag og videre vurderinger av § 9-12 er ikke nødvendig.

Det er registrert hagelupin i skråningen vest for Byåsveien og stasjonsområdet, dette er en fremmed art og det skal derfor utarbeides en tiltaksplan for håndtering av massene i anleggsperioden. Dette er sikret i bestemmelsene. Følgende avbøtende tiltak er foreslått:

- Massene håndteres lokalt.
- Maskiner vaskes før de benyttes på et nytt sted (ingen massetransport vekk fra området).
- Dersom massene skal mellomlagres dekkes de til med duk under og over.
- Det er ønskelig at området skjøttes mer intensivt i etterkant (som gressplen).

### Trafikkforhold, trafiksikkerhet (ROS tema)

Kollektivtilbudet etter høsten 2019 vil bli betydelig bedre for de som benytter stasjon Munkvoll gård.

For å unngå konflikt mellom gående som skal krysse sykkelvegen fra fortau til plattform, og syklende, er det foreslått å etablere sikkerhetsgjerde langs plattformen og markere krysningspunkt med gangfelt. Gangfeltet på sykkelvegen anbefales å utforme med rumlefelt på begge sider for å få gangfeltene mer synlige og ha effekt på fartsreduksjon. Sikkerhetsgjerdet er tegnet ut basert på stoppsikt for syklister. For å unngå ulykkesforhold mellom trafikk og gående/ syklende foreslås tydelig markering av overganger for gående over sykkelveg, samt belysning av krysningspunkt.

### Støy og støvforhold (ROS tema)

En bolig berøres av rød støyzone, denne er markert med brunt i støysonekartet under temaet *støy og støvforhold* – eksisterende forhold.

Det er utført en foreløpig, overordnet vurder av nødvendige tiltak, basert på beregnet fasadenivå, støysonekart, byggeår, bilder av byggene utenfra, forsøksvis beregninger med skjermer langs veg og erfaringer fra tidligere tiltaksutredninger. Skjerm langs veg vil ha begrenset effekt, for å ivareta innendørs nivå  $L_{pAeq}$  35 dB eller lavere og et utendørs nivå på uteplass  $L_{den}$  60 dB eller lavere, forventes følgende tiltak: Utskiftning av vinduer for de to berørte leilighetene i bygget. Felles uteplass på vestsiden av bygningen ligger i hvit sone og behøver ikke tiltak.

### Ras – og flomfare (ROS tema)

Planforslaget vurderes til ikke å øke faren for ras og flom i området.

### **Innspill til planforslaget**

Igangsatt regulering ble kunngjort i forbindelse med privat reguleringsplan for Byåsveien 180. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter ble varslet per brev datert 5.4.2017. Planforslaget lå ute på offentlig ettersyn i tidsrommet 22.1.2018 til den 2.3.2018.

Følgende parter kom med innspill i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget: Sivilingeniør Godhavn AS, Statens vegvesen Region midt, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og NVE.

### Statens vegvesen Region midt (SVV), brev datert 16.2.2018

SVV ser at det er planlagt ledegjerde mellom plattform og sykkelveg nord for leskuret. Etablering av ledegjerde er nødvendig for at trafiksikkerheten og sikten til syklende skal kunne ivaretas.

Ledegjerde vil medføre en omveg for myke trafikanter som skal gå til leskuret.

Det er sannsynlig at myke trafikanter som kommer fra sør vil gå på skrå over o\_SVG, sør for leskuret, for å komme seg til holdeplassen. SVV anbefaler (faglig råd) at bestemmelsene justeres slik at det åpnes for å etablere en snarveg med fast dekke til holdeplassen over o\_SVG, dersom det viser seg at det blir behov. SVV ber om at kommunen ved sluttbehandling av planen redegjør for hvordan faglige råd er tatt inn og/eller vurdert.

### *Rådmannens kommentar:*

Faglig råd tas til følge. Bestemmelsen er endret slik at det er mulig å etablere snarveg med fast dekke til holdeplassen, jf. reguleringsbestemmelse § 3.4

### Norges – vassdrags og energidirektorat (NVE), e- post datert 5.3.2018

NVE har ingen konkrete kommentarer til planforslaget slik det foreligger. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i

arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner, slik at ny utbygging blir tilstrekkelig sikker.

*Rådmannens kommentar:*

Undersøkelser av området viser silt og sand over middels fast leire, og bare 2-3 meter ned til fast fjell. De geotekniske grunnforholdene anses som uproblematisk i forhold til tiltakets art.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 2.3.2018

En bolig berøres av rød støysone, denne er markert med brunt i støysonekartet under. Det står i planbeskrivelsen at denne skal vurderes videre for tiltak. Bestemmelsene sikrer ikke at boligen vurderes videre for tiltak. Fylkesmannen mener det er viktig at berørte parter får forutsigbarhet.

Før sluttbehandling bør det derfor avklares om boligen faktisk skal få tilbud om støytiltak eller ikke og dette bør fremgå av vedtaket. Dersom det vurderes som aktuelt å gjøre støytiltak, må dette sikres gjennom bestemmelsene. Dette kan gjøres ved konkret å angi at eiendommen skal få tilbud om støytiltak og at støyinnivåene innendørs skal etter tiltak reduseres til minimum 35 dB, samt at støyinnivå på utendørs oppholdsareal skal reduseres til minimum Lden 60 dB etter tiltak.

Dersom det likevel ikke vurderes som aktuelt å gjøre støytiltak på boligeiendommen, bør det fremgå av saken hvorfor det ikke skal gjøres tiltak på eiendommen til tross for at boligen ligger i rød støysone.

Det forutsettes at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med Pbl. § 4-3, og viser til DSB sin nye veileder fra 2017; "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging".

*Rådmannens kommentar:*

Bebyggelsen som berøres av rød støysone er Munkvollvegen 76, og er et leilighetsbygg over tre etasjer som er fra 2006.

Det forutsettes at innendørs støyinnivå er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan og ved godkjenning av byggesaken. Uteplassen ligger i hvit støysone og behøver ikke tiltak. Det er derfor ikke lagt til grunn støytiltak for Munkvollvegen 76 i forbindelse med Metrobussprosjektet.

Sivilingeniør Godhavn AS (SG), brev datert 7.2.2018

SG har ervervet eiendommen og har følgende kommentarer:

SG mener forslaget vil få store konsekvenser med tanke på utnyttelsen satt i gjeldende reguleringsplan r1006q vedtatt 31.3.2005.



*Byåsvegen mellom Havstadvegen og Munkvollvegen 76 (r1006q)*

I sør; avsatt parkering for 23 biler i parkeringskjeller.

Det er regulert støyskjerm ut mot Byåsveien.

Fire bolighus i tre etasjer, TU ikke skal overstige 60 %.

Tre trær skal bevares (de tre store sirklene).

Rekkefølgekrav ift. rundkjøringen og FA2 (felles atkomstveg) og støyskjerming.

SG påpeker at 16 m byggegrense fra senterlinje av nærmeste kjørefelt reduserer eiendommens

areal med ca 588 m<sup>2</sup>. Grunnet tomtens geometri er konsekvensen større. 21 Parkeringsplasser forsvinner og det blir utfordrende å få nok uteareal. SG ønsker bekreftelse på at Metrobussprosjektet ikke hindrer utbygging iht. gjeldende plan. SG mener markedsverdi må legges til grunn for deres økonomiske tap.

I forhold til § 5 midlertidig bygg – og anleggsområde foreslår SG at det i bestemmelsen settes en tidsavgrensing – avvikling innen mars 2019.

Eiendommen ble ervervet med tanke på å bygge etter ferdig regulering. SG påpeker at forslaget fra 2005 ikke er helt i tråd med målet om en "bærekraftig by der det er lett å leve miljøvennlig". SG påpeker at det er lagt til grunn mye parkering, det kreves støyskjerm for uterommene, der i stedet bebyggelsen burde vært støyskjermen.

SG har forståelse for arealbehovet til Metrobuss og vil ikke motsette seg tiltaket. SG er fortsatt innstilt på god dialog mellom partene for å komme fram til en optimal løsning for alle involverte interesser.

#### *Rådmannens kommentar:*

Det er positivt at grunneieren har tilpasset omregulering av planen for Byåsveien 180 til utbygging av Metrobusstasjonen. Det har vært en tett dialog med grunneieren og det ble avholdt et eget møte 13. mars med grunneier for gjennomgang av kommentarer og spørsmål ved offentlig ettersyn.

Merknaden vurderes ikke å ha betydning for reguleringsplanen, men for arbeidet med grunnerverv. Merknaden tas med i det videre arbeidet med grunnervervprosessen.

Det er ikke ønskelig å revidere planbestemmelsen § 5 angående anleggsbelte. Dette skyldes at det er sannsynlig at anleggene innenfor midlertidig anleggsbelte er avsluttet før oppstart av bygging av boligtiltaket.

Plankartet er derimot justert for å sikre at annet veggrunn - grøntareal ikke ligger innenfor byggegrensen. Samhandling med grunneier under utbygging forutsettes.

#### **Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.