



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150034

Arkivsak: 15/23499

Detaljregulering av Øvre Sofustrøa 2 og 4 og del av gnr/bnr 260/75 m.fl., sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 09.07.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 06.09.2018

Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune ved eierskapsenheten.

Hensikten med planen er å sikre ny adkomst til regulerte boliger innenfor gnr/bnr. 260/75 i gjeldende reguleringsplan r0221 Rye vedtatt 23.7.1985. Hovedadkomsten til området ble regulert bort i r0221ah *Lyarhaugen gnr/bnr. 260/44* vedtatt i 2009. Vegstrukturen i planen fra 1985 skal beholdes, og ny regulering skal gi ny adkomst og gjøre nødvendige justeringer slik at planlagt vegtrase blir gjennomførbar. Planforslaget legger også til rette for ny adkomst til gnr/bnr. 260/22 og 260/43, samt en 2 meter bred turveg/snarveg mellom Øvre Sofustrøa i nordøst og Langørjan i sørvest.

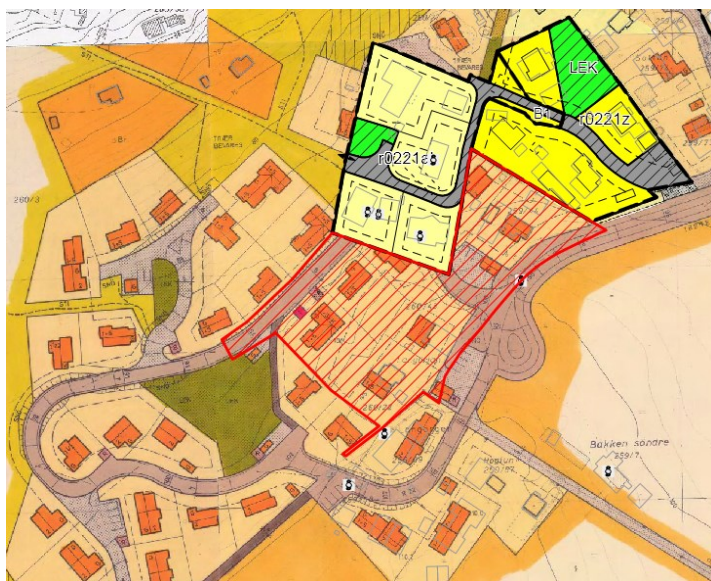


Oversiktskart

Planstatus

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. I kommuneplanens arealdel 2012-24 er planområdet vist som framtidig boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er r0221 Rye vedtatt 23.7.1985. Området er her vist som byggeområde for boliger, felles uteområde,

felles parkering og offentlig kjøreveg.



Gjeldende regulering. Planområdet vist med rød skravur.

Det innsendte planforslaget ble i sak 2/18 i bygningsrådets møte 09.01.2018 vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Planområdet, eksisterende forhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr. 259/7:	privat
Gnr/bnr. 259/147:	privat
Gnr/bnr. 260/75:	Trondheim kommune
Gnr/bnr. 260/22:	privat
Gnr/bnr. 260/43:	privat
Gnr/bnr. 260/65:	privat

Beliggenhet og arealbruk

Planområdet ligger vest for Rye på Byneset og er ca. 8 daa stort. Området består av et areal som er ubebygd, samt to eiendommer med småhusbebyggelse. Planområdet grenser i sørøst til den private vegen Øvre Sofustrøa og et jordbruksareal, og i nordvest til et LNF-område med skog. I sør ligger en gruppe eneboliger, og i nord ligger et område med småhusbebyggelse.

Stedskarakter og landskap

Området er preget av spredt boligbebyggelse, landbruk og skog. Eksisterende bebyggelse i området er småhusbebyggelse. Terrenget heller mot nordvest. Fra området er det panoramautsikt mot Trondheimsfjorden. Terrenget er forholdsvis slakt øverst i sørøst, og skråner deretter ganske bratt mot nordvest. Solforholdene innenfor planområdet er gode, særlig på ettermiddag/kveld.

Grunnforhold og kulturminner

Sørøst for planområdet ligger kvikkleireområdet Langørjan med lav faregrad, risikoklasse 3. Selve planområdet består av grunt fjell med stedvis tynt løsmassedekke. Det er ikke registrert nyere tids kulturminner eller automatisk fredete kulturminner innenfor området.

Naturverdier og bonitet

Store deler av eiendommen med gnr/bnr. 260/75 er registrert med naturverdi c, det vil si svært viktig lokalt. Begrunnelsen for dette er områdets verdi som blandingsskog. Arealet i vest er lauvskog registrert med middels høy bonitet.



Dagens situasjon. Skogområde vest for gul strek har naturverdi C.

Det er registrert flere svartelistede arter inntil planområdet i nord, jamfør artskart.no. Dette er kjempespringfrø og hybridlirekne.

Rekreasjonsverdi og barns interesser

Hoveddelen av planområdet er privat grunn og er ikke tilgjengelig til rekreasjon for allmennheten. En mindre del av planområdet i sørvest inngår i et større skogsområde, som brukes til rekreasjon og lek. Denne er satt av til boligformål i gjeldende reguleringsplan.

I forbindelse med en fradelingssak som kommunen behandlet i 2013, ble en ikke-regulert avlingsveg/driftsveg mellom gnr/bnr. 260/22 og 259/29 øst for planområdet, tatt bort. Denne lå innenfor gnr/bnr. 259/147 og hadde fram til da fungert som en fritidsveg/skoleveg for barn bosatt sørvest for planområdet.



Avlingsvegen som nå er tatt bort.

Trafikkforhold og støy

Området ligger skjermet for trafikk, og har ingen gjennomgangstrafikk. For å komme til området, tar man av på Rye, på vegen Langørjan. Planområdet er ikke støyutsatt.

Sosial og teknisk infrastruktur

Rye barneskole ligger ca. 1 km øst for planområdet, med uteområder og ballflater. Det er også en barnehage like ved skolen. Nærmeste bussholdeplass ligger ved Rye barneskole på Fv707, ca. 1 km fra planområdet.

Eksisterende forsyningsnett er privat anlegg oppført på 80-tallet og består av en hovedledning på anslagsvis 110 mm PVC. Eksisterende bebyggelse er forsynt via en 32 mm PE50-ledning som er koblet til overnevnte VL110. Det finnes i dag ikke noen brannvannskummer i området.

Eksisterende spillvannsløsning består av en slamavskiller hvor overløpet fra 260/22 er en 110 PVC tilknyttet en privat AF110 PVC-ledning fra 1984. Denne er videre tilknyttet kommunalt anlegg ved Rye.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Følgende arealbruk planlegges:

Arealbruksformål i planen	Boligbebyggelse	Turveg	Kjøreveg	Fortau
Sum grunnareal	BFS1: 2679 m ² BFS2: 2331 m ² BFS3: 1111 m ²	98 m ²	Ny: 976 m ² Eksisterende: 402 m ²	495 m ²

Bebyggelsens plassering og utforming

Innenfor boligformålene kan det oppføres frittliggende bolighus som eneboliger, tomannsboliger, rekkehus eller kjedehus. Bolighusene skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Byggegrensen er vist med fire meters avstand til turveg/kjøreveg/fortau, bortsett fra i sørvest og nordvest. Her grenser planområdet til boligformål i gjeldende plan. Det er ikke vist byggegrense her for at det skal være enklere med en endring av eiendomsforhold/-grenser i dette området.



Illustrasjonsplan

Det stilles ikke krav til bebyggelsens utforming, høyde og utnyttning, parkering samt antall boliger i planen. Dette fremgår av KPA og plan- og bygningsloven og vil måtte hensyntas i en eventuell fradelingssak eller byggesak senere.

Bomiljø

Området som settes av til boligformål har gode solforhold, med nordvestvendt henvendelse og panoramautsikt mot Trondheimsfjorden. Området ligger nært et skogsområde og i tilknytning til et eksisterende boligområde.

Teknisk infrastruktur

Den nye adkomstvegen vil føre til et større omfang av tette flater, hvilket vil bidra til økt spissavrenning. Drens- og takvann fra eksisterende bygg, og eventuell ny bebyggelse, kan føres til bekke drag nordvest for feltet og føres i stikkrenne under den planlagte adkomstvegen og videre ut til terreng.

Inntil gnr/bnr. 260/75 bygges ut vil avfallshåndtering for BFS1 kun foregå fra SKV1. For BFS2 videreføres eksisterende ordning.

Trafikkløsninger

Adkomstvegen som foreslås regulert vil være hovedadkomst til et framtidig boliområde. Planområdet omfatter noe areal rundt adkomstvegen for å rydde opp i eksisterende situasjon, slik at adkomstvegen fra 1985 som har blitt delvis regulert bort, omreguleres til boligformål.

BFS1 har i dag adkomst fra SKV1. Det foreslås at området får adkomst fra SKV2 i tillegg. Inntil eiendommen med gnr/bnr. 260/75 utvikles med ny bebyggelse, kan det etableres en midlertidig adkomst fra BFS1. BFS2 får adkomst fra SKV1 som i dag. Kjøreveg SKV1 skal være offentlig. Kjøreveg SKV2 og fortau skal være felles for eiendom med gnr/bnr. 260/75 og felt BFS1.

Den foreslåtte adkomstvegen SKV2 vil ta av fra Øvre Sofustrøa, følge terrenget nedover mot nordvest, til den sammenfaller med regulert adkomstveg i gjeldende reguleringsplan. SKV2 er planlagt med 5 meters bredde og en stigning på 8 % på det bratteste. Fortauet vil ha en stigning på 7-8 % på det bratteste. I svingen er det lagt inn breddeutvidelse og rom for rekkverk. Det er jobbet med å redusere omfanget av skjæringer og fyllinger. For å unngå fylling inn på naboeiendommer er det forutsatt etablering av en mur på 2 meter på det høyeste. Veggen er prosjektert med fortau på den ene siden, men kan opparbeides med 4 meters bredde uten fortau, frem til resten av eiendommen med gnr/bnr. 260/75 bygges ut. Det er viktig at sprengningsarbeidet for vegen gjøres ferdig ved en utbygging av BFS1, slik at det ikke er risiko for setningsskader på bebyggelsen når vegen senere skal bygges i sin helhet (med fortau). Det må undersøkes i forbindelse med byggesaken hvor mye under overkant av vegen det må sprenges for å kunne anlegge veg på fjell.

Tekniske planer for veg skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse.

Universell utforming

Området er kupert. Universelt utformet adkomst til nye boliger i BFS1 er løsbart med ramper i terrenget. Boligene vil kunne ha adkomst fra eksisterende veg og SKV2. Det vil ikke være mulig å oppnå stigningforhold på 5 % for fortauet. Fortauet er lagt på nordsiden av kjørevegen for å oppnå

best mulig stigningsforhold, men det er likevel ikke mulig å oppnå stigning på slakere enn 7-8 %.

Turveg/snarveg

Etter innspill fra barnas representant i bygningsrådet, reguleres det en turveg/snarveg mellom Øvre Sofustrøa i nordøst og Langørjan i sørvest. Turvegen skal være offentlig og opparbeides med minimum 2 meters bredde når den etableres.

Vann- og avløp

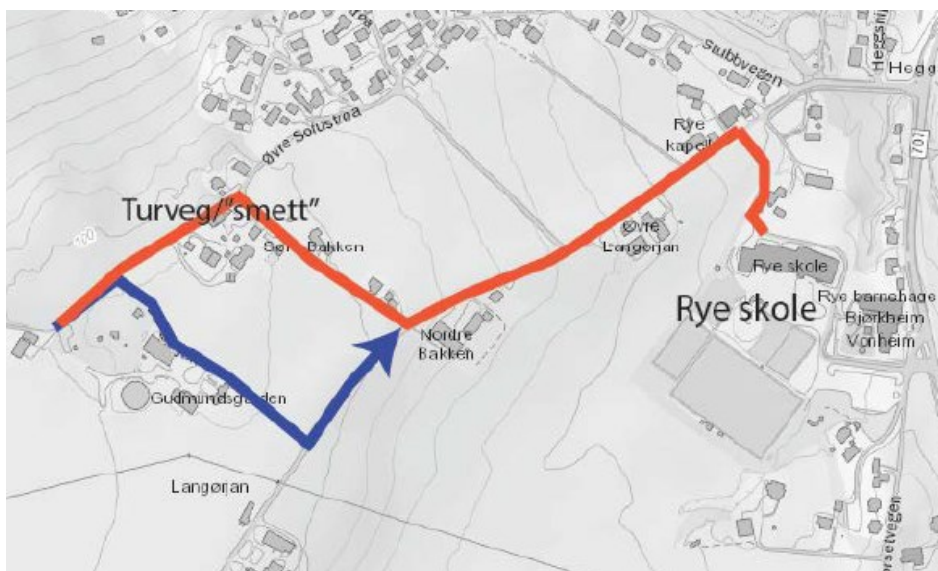
For private ledningsanlegg må det dokumenteres kapasitet og tilstand, i tillegg til at det må foreligge tinglyst avtale med de øvrige eierne av VA-anlegget om tilknytning. For nye boliger må det etableres slamavskillere.

Tekniske planer for renovasjon, veg, vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse.

Virkninger av planforslaget

Turveg/snarveg og barns interesser

Turvegen som reguleres inn vil gi bedre tilgjengelighet for myke trafikanter i området, og vil kunne fungere som en erstatning for avlingsvegen som ble tatt bort i 2013 (rød pil). Som følge av at denne avlingsvegen ble tatt bort, må barna sørvest for planområde få sikringskjøring til skolen. Skolevegen går i dag langs Langørjan (blå pil) som på den sørligste strekningen (i krysset ved Nordre Bakken hvor rød pil møter blå pil og sørover) vurderes som trafikkfarlig. Her er det fartsgrense på 50 km/t uten fortau og ofte høy hastighet.



Dagens skoleveg (blå pil) og gammel/framtidig skoleveg d (rød pil).

Regulering av turveg vil dermed være positivt for barn og unges ferdsel i området, og ivareta trygg skole- og fritidsveg på sommeren, dersom den blir opparbeidet. Reguleringsplanen sikrer areal til dette.

Adkomstveg

Adkomstvegen foreslås anlagt i skrånende terreng og vil medføre skjæringer og fyllinger i terrenget, særlig i svingen mot nord. I bestemmelsene er det stilt krav om at skjæringer og fyllinger skal tilpasses terrenget og bearbeides mot tilgrensende formål, samt at terrenget skal

repareres etter anleggsfasen. Uheldige virkninger av skjæringer og fyllinger vil da reduseres.

Naturmangfold

Store deler av eiendommen med gnr/bnr. 260/75 er registrert med naturverdi c, det vil si svært viktig lokalt. Begrunnelsen for dette er områdets verdi som blandingsskog. Nedbygging av eksisterende skogsområde med veg og boliger vil virke noe negativt for naturverdier i området. Arealet er imidlertid allerede satt av til bolig i KPA og i gjeldende regulering.

Det er ikke registrert sårbare naturtyper eller rødlistarter i eller ved planområdet. Området berører heller ikke områder med vern etter naturvernloven.

Reguleringsforslaget og tiltakene er vurdert opp mot relevante paragrafer (§§ 4-12) i naturmangfoldloven. Det er innhentet kunnskap om naturmiljøet i planens influensområde fra Miljødirektoratets naturbase, artsdatabankens artskart og naturtyperegistreringer/viltkart for Trondheim kommune. Kravet til kunnskapsgrunnlaget (§ 8) vurderes å være oppfylt. Det vurderes at reguleringsplanen redegjør tilstrekkelig for planens virkninger for naturmangfoldet.

Rekreasjonsinteresser

Skogområdet i sørvest er i dag brukt til rekreasjon. Størstedelen av planområdet ligger imidlertid innenfor privat grunn eller i umiddelbar nærhet til privat grunn, og rekreasjonsinteresser vurderes ikke til å bli berørt.

Landbruksinteresser

Området er allerede avsatt til bolig i KPA og gjeldende regulering, og det anses derfor ikke å være konflikt med landbruksinteresser.

Sørøst for planområdet er det dyrkamark. Det er viktig at dette jordbruksarealet ikke blir benyttet som midlertidig rigg- eller anleggsområde i anleggsperioden.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Turveg GT reguleres som offentlig, men det er ingen rekkefølgekrav knyttet til denne. Dersom den opparbeides med 2 meters bredde som planforslaget viser, vil den kunne fungere som skoleveg for barn bosatt sørvest for planområdet. De vil da slippe sikringskjøring i sommerhalvåret.

Planlagt gjennomføring

Det er per i dag ingen konkrete planer om opparbeidelse av boligområdet i sørvest vist i gjeldende regulering, adkomstveg f_SKV2 eller turveg o_GT.

Innspill til planforslaget

Varsel om planoppstart ble annonsert i Adresseavisen 10.8.2015. Berørte myndigheter og naboer/berørte ble varslet ved brev datert 7.8.2015. Det kom inn tre merknader. Disse ble redegjort for og kommentert i saken til førstegangsbehandling.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 2.12.2017 til 20.1.2018. Det kom inn ni merknader.

Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 11.12.2017

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Kommentar: Tas til etterretning.

Fylkesmannen i Trøndelag, datert 16.01.2018

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Det vurderes som positivt å realisere den foreslåtte turveien Øvre Sofustrøa i nordøst og Langørjan i sørvest. Med dette grepet vil barna slippe skoleskyss i sommerhalvåret. Å gjøre denne turveien tilgjengelig også på vinters tid ville være et gunstig tiltak i et langsiktig perspektiv.

Kommentar: Turvegen reguleres som offentlig, men det er ikke mulig å knytte rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne i planen. Turvegen er tiltenkt en bredde og standard som ikke åpner for vintervedlikehold i form av brøyting med traktor, men arealet vil uansett være en offentlig passasje som kan brukes hele året. Se rådmannens kommentar under *Vedtak til førstegangsbehandling*.

Statens vegvesen, datert 22.12.2017

Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanen.

Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 17.01.2018

NVE prioriterer å gi uttaleser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken, men viser til NVEs veileder 2/2017 og øvrig veiledningsmateriell på NVEs nettsider.

Kommentar: Det er ikke påvist rasfare i området. Planområdet består av grunt fjell med stedvis tynt løsmassedekke.

Trøndelag brann- og redningstjeneste, datert 12.01.2018

TBRT minner om flere forhold som må ivaretas i prosjektering av nye boliger innenfor planområdet. De viser også til retningslinjer vedrørende *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner*. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11 - 17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning*.

Kommentar: Tas til etterretning i den videre prosjekteringen.

Lars Hoem, datert 04.01.2018

Som grunneier på gnr/bnr. 259/2 går Hoem ut i fra/forlanger at turvei/snarvei blir anlagt på en sånn måte at all form for motorisert ferdsel ikke er mulig (unntatt vedlikehold).

Kommentar: Turvegen er tiltenkt en bredde og standard som ikke åpner for motorisert ferdsel. Tiltak som hindrer ulovlig gjennomkjøring kan eventuelt vurderes ved framtidig prosjektering av turvegen.

Eva Rikstad, datert 14.01.2018

Etter at turveien ble stengt i forbindelse med en fradelingssak i 2013, er friluftsområdet "Kanonplassen" blitt mindre brukt av skole, barnehage og beboere i nærmiljøet på grunn av farligere adkomst. Stengingen førte også til at skoleelever i Langørjan i sørvest har fått sikringskyss til skolen.

Det er flott at det blir opprettet ny turvei. Denne må for øvrig opparbeides slik at den er åpen hele året da "Kanonplassen" blir brukt både i sommer- og vinterhalvåret. Turveien er også et viktig

knutepunkt for barn og voksne mellom Langørjan i sørvest og Øvre Sofustrøa og resten av veien ned til skole, barnehage, fritidsaktiviteter og offentlig transport, butikk mm.

Kommentar: Turvegen er tiltenkt en bredde og standard som ikke åpner for vintervedlikehold i form av brøyting med traktor, men arealet vil uansett være en offentlig passasje som kan brukes hele året.

Birger og Berit Stene, datert 17.01.2018

Stene er eiere av eiendommen vist som BFS2 (Øvre Sofustrøa 4) på plankartet. De etterlyser kontakt underveis i planprosessen og mener at deres synspunkt tidlig i prosessen ikke er tatt til følge.

Stenes ankepunkt til planforslaget er forslaget om å benytte ca. 100 m² av deres eiendom til fortau og en fylling for dette. Trondheim kommune eier selv en stripe med knapt 10 meters bredde mellom eiendommene BFS1 og BFS2 som ikke utnyttes. Ved å skyve planforslaget vel 3 meter sørover vil denne stripa ha plass til både en veg på 5 meter og et fortau på 3 meter, uten å gripe inn i privat eiendom. Bygges det en forstøtningsmur ca. 2 meter nord for BFS1, kan veg og fortau legges på høyde med terrenget på Stenes eiendom i sør og man unngår fylling ned mot deres eiendom og får bedre stigningsforhold videre vestover.

Stene kan ikke akseptere planforslaget slik det foreligger og ber om at man prøver å finne en løsning som ikke båndlegger deler av deres eiendom. En slik utbygging vil rasere en bjørkeallé og forringe konkrete planer om å bygge en pensjonistbolig på denne delen av eiendommen.

Planbeskrivelsen omtaler SKV1 (Øvre Sofustrøa) som offentlig veg. Stene gjør oppmerksom på at hele vegsystemet i Sofustrøa (Sofustrøa, Øvre og Nedre Sofustrøa) er private veger som driftes og vedlikeholdes av Sofustrøa velforening. Skal SKV1 gjøres om til offentlig veg må hele vegsystemet overtas av det offentlige. Stene bemerker også at i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel ble begrepet "Nye Rye" lansert, og i informasjonsmøtene den gang ble det sagt at kommunen aldri ville realisere utbygging i henhold til reguleringsplanen r0221 Rye vedtatt i 1985.

Kommentar: Stenes synspunkt er tatt i betraktning i planprosessen, men vurderes ikke å kunne etterfølges av hensyn til trafiksikker utforming av avkjøringen til f_SKV2. Høyde på den nye adkomstvegen bestemmes av eksisterende høyde på f_SKV1. Videre er det ikke ønskelig å legge veien nærmere inn på feltet BFS1 av hensyn til siktforholdene og hensynssone H140_1.

Da Stenes eiendom i gjeldende regulering er vist med den planlagte adkomstvegen og parkering til det ennå ikke realisererte boligområdet Langørjan i sørvest, vurderes reguleringen å være en nødvendig opprydding av dette forholdet. Selv om noe areal reguleres til nytt fortau, settes det altså av mer areal på tomte til boligformål enn dagens regulering viser. Selv om det ikke foreligger konkrete planer om utbygging av boligområdet i sørvest, er det likevel viktig å ikke forringe muligheten til adkomst til området.

Det medfører for øvrig riktighet at Øvre Sofustrøa er privat veg. Rådmannen har endret denne fra offentlig til felles veg på plankartet til sluttbehandling.

Advokatfirmaet Erbe & co, datert 19.01.2018

Advokatfirmaet Erbe & co as representerer Anne Grete og Per Kristian Strand (Langørjan 57) og Per Eivind Holmeide (Øvre Sofustrøa 2, felt BFS1 på plankartet). Advokatfirmaet viser til at argumentene for å ta inn en turvei/snarvei som vist i planforslag er de samme argumentene som

ble avvist i fradelingssaken i 2013 og av Fylkesmannen i forbindelse med påfølgende klagesak.

Erbe & co as mener det vil være et bedre og rimeligere alternativ å sikre trygg skolevei ved å flytte 50 km/t-skiltet ca. 60 meter sørover slik at krysset for naboens påkjørsel skjer innenfor 30 km/t-sonen. I tillegg kan det etableres fortau langs Langørjanveien slik at alle barn på Langørjen får en tryggere skolevei. Et annet alternativ er å etablere en gangvei/snarvei vest i planområdet i forbindelse med forestående detaljregulering. Gangavstanden til skolen vil da ikke bli vesentlig lengre enn det som foreslås i planutkastet.

”Kanonplassen” er et nevnt turmål for Rye barnehage. Friluftsområdet har også adkomst via Gudmundsgården, og foreslåtte offentlig turvei vil derfor i liten grad lette tilkomsten til denne for barnehagen. Tiltaket er i tillegg lite gjennomførbart fordi terrenget er bratt og ulendt og består av fjell. Tiltaket vil medføre store ulemper for de berørte grunneiendommer og tilgrensende eiendommer. Kostnadene ved å opparbeide turveien vil være uforholdsmessig i forhold til hva man vil oppnå.

Kommentar: Rådmannen mener det er uheldig at muligheten for en snarveg forsvant da avlingsvegen ble tatt bort i 2013. Planforslaget gir nå en mulighet for å etablere et nytt smett mellom Øvre Sofustrøa i nordøst og Langørjan i sørvest som kan brukes som skoleveg, men også som fritidsveg, for barna som bor i området.

Det er ikke aktuelt å flytte snarvegen vest i planområdet i forbindelse med utbygging av det regulerte boligområdet innenfor gnr/bnr. 260/75. Det foreligger per i dag ingen konkrete planer om utbygging av boligområdet Langørjan. I tillegg er terrenget relativt bratt og ulendt, og det kan bli svært krevende å tilrettelegge for universell utforming. Barnas representant i bygningsrådet mener at snarvegen vist i planforslaget er klart fordelaktig for barn og unges ferdsel og interesser.

Andre endringer før sluttbehandling

Ved vedtak til førstegangsbehandling ble det ble pekt på at det før sluttbehandling skal vurderes om viste turveg med 2 meters bredde skal omreguleres til gang- og sykkelveg med 3 meters bredde for å kunne fungere som skoleveg også i vinterhalvåret. Dette er nødvendig bredde dersom den skal kunne brøytes.

Turvegen reguleres som offentlig, men det er ikke mulig å knytte rekkefølgekrav til opparbeidelse av den i denne planen. Det er kun arealet som sikres i dette planforslaget, og det er usikkert når en turveg eventuelt vil bli opparbeidet. Det er derfor konkludert med at den foreslåtte bredden på 2 meter beholdes. Arealet vil likevel være en offentlig passasje som kan brukes hele året.

I reguleringsbestemmelsene er følgende endret siden førstegangsbehandling:

- I § 4.1 er o_SKV1 endret til f_SKV1 da dette er en privat, felles veg i dag.
- I § 7.1 om tekniske planer er også renovasjon tatt med.
- Det er tatt inn en ny bestemmelse (§ 7.2) om kartlegging og håndtering av svartelistede arter.

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.