



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 22.02.2018
Arkiv: : FA - L12, GBR - 47/55
Arkivsaksnr.: 08/4620
Journalpostløyenr.: 17/28968

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Plankontoret
Saksbehandler: Magne Eikanger
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 51 46 83 24
E-post: magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
038/18	Planteknisk utvalg	13.03.2018
018/18	Kommunestyret	19.03.2018

Reguleringsplan B5 Grøne Bråden, Ægrefjell gnr. 47 bnr. 55 m.fl. - Andre gangs behandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsplan for boliger med tilhørende anlegg på gnr. 47 bnr. 55 m.fl. på Egrefjellet, nord for Eide har vært på høring og offentlig ettersyn. Det legges opp til bygging av inntil 323 boenheter, fordelt på frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer det slik at man i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det er kommet inn seks offentlige og tre private uttalelser i forbindelse med at reguleringsplanen var ute på høring og offentlig ettersyn.

Det er varslet innsigelser fra Statens vegvesen. Punktene som innsigelsen gjaldt er etterkommet, slik at grunnlaget for innsigelsen ikke lenger er til stede.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen vedtas slik de vedlagte dokumentene foreligger.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for B5 Egrefjellet gnr. 47 bnr. 55 m.fl., med bestemmelser revidert den 05.02.18, plankart revidert den 05.02.18 og planbeskrivelse revidert den 19.02.18 vedtas slik de foreligger.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.03.2018

PTU - behandling:

Votering:

Administrasjonens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-038/18 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsplan for B5 Egrefjellet gnr. 47 bnr. 55 m.fl., med bestemmelser revidert den 05.02.18, plankart revidert den 05.02.18 og planbeskrivelse revidert den 19.02.18 vedtas slik de foreligger.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 19.03.2018

KS - behandling:

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-018/18 vedtak:

Forslag til reguleringsplan for B5 Egrefjellet gnr. 47 bnr. 55 m.fl., med bestemmelser revidert den 05.02.18, plankart revidert den 05.02.18 og planbeskrivelse revidert den 19.02.18 vedtas slik de foreligger.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider,

www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1lywnuF>

Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsplanen ble behandlet første gang i Planteknisk utvalg i møte den 27.06.17, sak 127/17.

Følgende vedtak ble fattet:

PTU-127/17 vedtak:

Forslag til reguleringsplan for B5 Egrefjellet, med bestemmelser datert den 25.04.17, plankart datert den 25.04.17 og planbeskrivelse datert den 25.04.17 legges ut til offentlig ettersyn etter at følgende endring er gjort:

På plankartet:

Det reguleres inn 3 m «Annen veggrunn» langs Fv. 44 der plangrensen ligger nærmere enn 3,0 m fra

vegkanten (sørvest i planområdet)

I reguleringsbestemmelsene:

Maksimal byggehøyde (høyeste gesims ved pulttak eller flatt tak) for blokk i felt BBB1 settes til 12 meter i reguleringsbestemmelsene § 4.3 tabell 3.

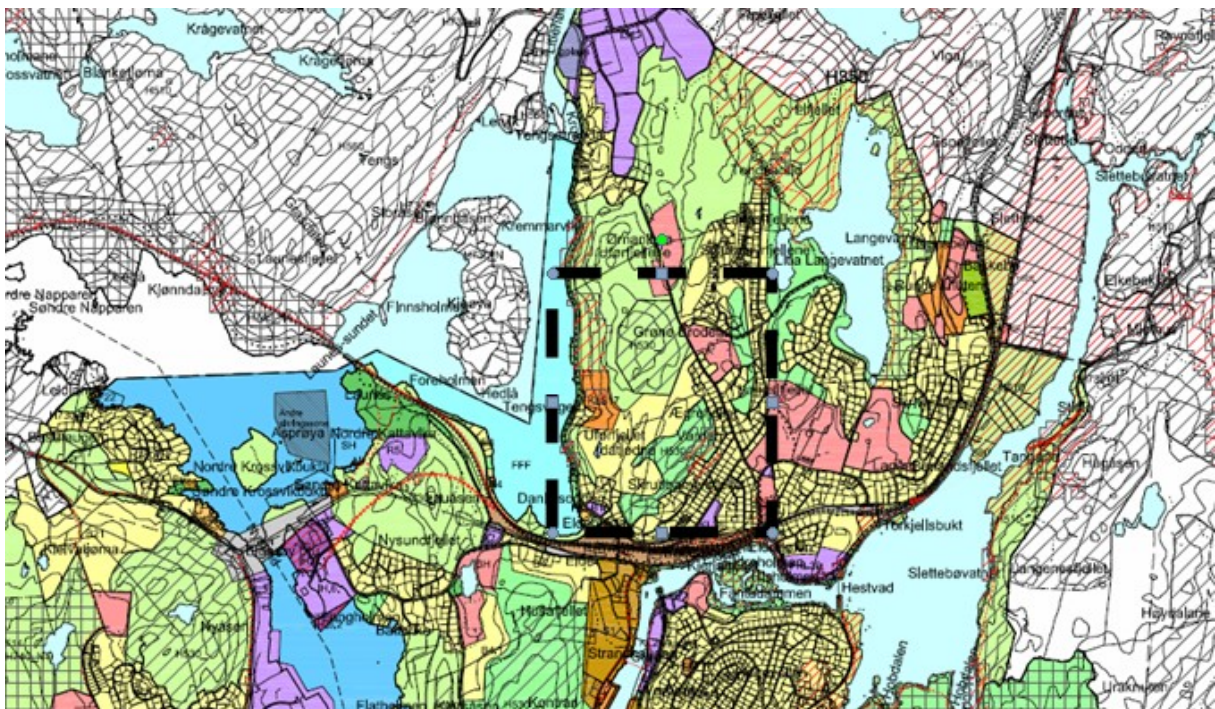
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Vedtaket er enstemmig.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Presentasjon av planområdet

Forslag til detaljregulering for Egrefjellet har vært på offentlig ettersyn og høring til berørte myndigheter, parter o.l. Planområdet ligger innenfor det stiplede rektangelet som er vist på kartet:



Planstatus for området

1. Reguleringsplaner

1.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Se ovenstående figur. I gjeldende kommuneplan er planområdet vist som nåværende LNF-område (deler av LNF-området er markert med hensyn friluftsliv), framtidig Byggeområde for boliger, eksisterende byggeområde for boliger og FKL B 17.

1. Reguleringsplaner

Området er i dag ikke dekket av reguleringsplan, med unntak av Fv. 44 og et område langs denne veien, inkl. eksisterende boliger.

2. Presentasjon av planforslaget

Planområdet er lokalisert nord for bebyggelsen på Eide, mellom Fv. 44 og Grøne Bråden. Planområdet består av nåværende boliger langs Fv. 44 Jærveien og for det meste urørt natur. Planområdet er ikke utsatt for flomfare, med unntak av Fv. 44.

I planområdet er det 4 bolighus.

3. Hensikten med reguleringen

Det ca. 300 daa store området på Eide foreslås i hovedsak regulert til boliger med tilhørende anlegg. Atkomsten til planområdet er fra Fv. 44.

Ny bebyggelse

Det legges opp til at det kan bygges til sammen inntil 323 nye boenheter i planområdet, fordelt på frittliggende småhusbebyggelse (BFS), konsentrert småhusbebyggelse (BKS) og blokkbebyggelse (BBB).

4. Forholdet til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Det er foretatt noen mindre justeringer i grensen mellom utbygging og LNF-område, der endringene går «begge veier».

5. Første gangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planteknisk utvalg den 27.06.17, sak 127/17. Utvalget vedtok å fremme saken og sende planen på høring og offentlig ettersyn etter at det var gjort en endring på plankartet og en endring i bestemmelsene.

6. Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra den 13.07.17 til den 28.08.17 og sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter med brev den 11.07.17 og gjort kjent gjennom Dalane Tidende og tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 28.08.17.

Det kom inn totalt ni uttalelser ved høringen og offentlig ettersyn. Det var en innsigelse fra Statens vegvesen. De punktene vegvesenet varslet innsigelse mot er imøtekommet, slik at grunnlaget for innsigelsen er borte. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

7. Innsendte merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/E/O/D
Offentlige merknader			
1	Fylkesmannen i Rogaland.	Merknader	J / E
2	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	Merknader	J / N / E
3	Statens vegvesen	Merknader	J / N
4	Fiskeridirektoratet	Ingen vesentlige merknader	
5	Barn og unges representant i plansaker	Merknader	E
6	Folkehelsekoordinator og prosjektleder for sykkelbyen	Merknader	J / N / E

Private merknader			
7	Kurt Sæstad og Gry Solfrid Sleveland	Merknader	O / E / N
8	Alf Chr. Oddane	Merknader	E
9	Inger Østebrøt og John F. Knudsen	Merknader	N / E

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Fylkesmannen i Rogaland	- Viser til uttalelse i forbindelse med varsel av oppstart av reguleringsarbeid. - Området som er avsatt til bolig er en naturlig lokasjon for fortetting av Egersund. - Det har oppstått mindre avvik fra kommuneplanens avgrensning av byggeområder og LNF-områder. De støtter en helhetlig vurdering av området. - Rekkefølgebestemmelsene åpner for midlertidig brukstillatelse / ferdigatest for inntil 30 boliger samlet i områdene BKS 3, BKS 4, BBB3 og BBB4 før offentlig lekeplass o_BKL 1 må opparbeides. Fylkesmannen gir faglig råd om at det ikke gis brukstillatelse for noen boenheter før lekeplassen er opparbeidet.	E E E J	- Tas til etterretning - Tas til etterretning - Tas til etterretning - Det er tatt inn en ny rekkefølgebestemmelse § 2.5 som fanger opp krav om opparbeidelse av leke- og uteoppholdsareal for hvert delområde
Rogaland fylkeskommune	- Bestemmelsen om at inntil 30 boenheter kan tas i bruk før lekeplass BLK 1 trenger å bygges er uheldig. - Det er ikke knyttet rekkefølgebestemmelser til lekeplasser i de enkelte utbyggingsområdene. De fremmer faglig råd om at lekeplasser i hvert delfelt skal være ferdig før boliger kan tas i bruk. - Det er positivt at det er lagt opp til variasjon i boligtyper. - Parkeringsplassdekningen for de fleste boligtypene kunne vært redusert, samtidig som de største boligtypene kunne fått krav om flere	N J E	Med den tilføyselsen som er tatt inn i § 2.5 anses behovet for lekeplasser også i starten av utbyggingen å være dekket Det er tatt inn en ny rekkefølgebestemmelse § 2.5 som fanger opp krav om opparbeidelse av leke- og uteoppholdsareal for hvert delområde Tas til etterretning Parkeringsplassdekningen er i samsvar med kommunens krav

		sykkelparkeringsplasser.	N	
Statens vegvesen	- De forutsetter at krysset mellom Fv. 44 og ny atkomstveg er dimensjonert iht. krav stilt i gjeldende håndbøker. - Ber om at rekkefølgebestemmelsene i § 2.3 endres / presiseres. - Byggegrensen reduseres til 15 m langs Fv.44 målt fra senterlinjen - Byggegrensen skal vises gjennomgående over BFS1 og målsettes. - Det er i bestemmelsene sikret at før ny bolig i BFS 1 kan tas i bruk skal eksisterende avkjørsel mot Fv. 44 være stengt. Vegformål SKV2 har dermed ingen funksjon og må tas ut av planen. Arealet reguleres til grønnstruktur eller boligformål. - Vegvesenet fremmer innsigelse til at kommunen vedtar planen som foreslått. Innsigesengjelder 2., 3. og 4. kulepunkt ovenfor.	- J - J - J - J - N - J	- Krysset skal være utformet i tråd med vegnormalene. Kryssutformingen på plankartet er oversendt til vegvesenet i en tidlig fase for forhånds-godkjenning - Bestemmelsene er endret i tråd med vegvesenets krav - Byggegrenser er justert i tråd med vegvesenets krav - Byggegrensen er justert i tråd med vegvesenets krav - Som svar på oppfølgende spørsmål fra kommunen svarte vegvesenet den 21.11.17 at dersom terrenget gjør det umulig for gnr. 47 bnr. 272 å komme ut på SKV1, kan foreslått løsning beholdes. Det forutsettes at SKV2 kun er atkomst for denne eiendommen. - Grunnlaget for innsigelsene er fjernet ved at kravene er innfridd	
Barn og unges representant i plansaker	Opparbeidelse av lekeplasser er ikke et fullgodt alternativ til skogsområder som i dag brukes av barnehagebarn og skolebarn til lek og aktivitet. Lekeplasser kan bygges opp og ned, men naturområde som må vike får vi ikke tilbake. De nordøstlige deler av planområdet / skogområdene som er omtalt i punkt. 4.1.10 i planbeskrivelsen bør bevares slik de er i dag.	E	Rådmannen er enig i dette og en viser her til at når områder som barnehagen og skolen bruker i dag blir bygget ut, er det i planen avsatt rikelig med erstatningsareal i samme område nær skolen og barnehagen som kan benyttes til lek og aktivitet. Deler av byggeområde BKS6 (om lag 4 daa)	

				ligger utenfor det området som er sett av til boligbebyggelse i kommune-planen. Ifølge rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal områder som brukes av barn og unge erstattes med minst like store og gode områder. Reguleringsplanen legger opp til at det i samme området avsettes om lag 90 daa. med friluftsareal som erstatning for de 4 daa. som er omdisponert. Samlet har en innforbi planområdet sikret tre store friluftsområder på til sammen om lag 180 daa. En omdisponerer dermed 4 daa. for å få en helhetlig løsning som også Fylkesmannen støtter og avsetter 180 daa. til friluftsområde. En vurderer derfor at en har oppfylt kravne i RPR. Andre steder i planområdet er ikke hele det området som er vist som byggeområde for boliger i kommuneplanen, foreslått som boligområde.	
Folkehelse-koordinator og prosjektleder for sykkelbyen	·	Det frarådes sterkt å omregulere arealer som benyttes av barn til fri lek i skogen. Området nordøst i planområdet må bevares. Barn og skole må evt. tas med på befarng for å se om enkelte av	N	·	Se merknader til innspill fra barnas representant ovenfor. Reguleringsplanen legger opp til at det i samme området avsettes om lag 90 daa. med friluftsareal som erstatning for de 4 daa. som er omdisponert

		områdene kan benyttes til annet formål dersom dette ødelegger for gangvegen mellom Grøne Bråden og Egrefjell.	N	dvs. 22 ganger større en det arealet som blir omdisponert. Det er store skogområder nær skole og barnehage som reguleres til friluftsmål eller som ligger nord for planområdet.
		· Ved hvert kryss må gående og syklende ha opphøyd gangfelt. Da forsvinner også behovet for kantstein. Ivaretar kravet om universell utforming	N	Den gjennomgående gang- og sykkelvegen og kollektiv-trafikkvegen som er regulert inn er meget viktige deler av reguleringsplanen. Det er meget store gjenværende naturområder.
		· På samme måte som gang- og sykkelvegene, bør fortauene svinges litt inn i kryssene.	E	· Valg mellom «vanlig» gangfelt og opphøyd gangfelt skjer ikke i reguleringsplanen, men ved utarbeidelsen av tekniske planer.
		· Spør hva som menes med midlertidig opparbeidelse av gangforbindelse mellom Skaret og Grøne Bråden i § 2.2	N	· Det er kun langs SV1 (hovedvegen opp i området) at det er fortau som stoppes ved avkjørsler. Antallet fotgjengere på denne strekningen forventes å bli lavt ettersom hovedgangtrafikken vil gå via Skaret.
		· Det bør være krav om at vegen / fortauet på Skaret-planen utarbeides for best mulig tillgang til Eie og sentrum for gående og syklende.	J	· Ettersom utbyggingen av boliger vil starte i vest, er det foreslått en rekkefølgebestemmelse om at før boliger i disse områdene kan tas i bruk, skal det være opparbeidet en midlertidig atkomst (gangatkomst) til Grøne Bråden.
			N	· Man kan ikke legge rekkefølgebestemmelser for en annen reguleringsplan i denne planen.
			N	· Ivaretas i tekniske planer.

		· Kravene til opparbeidelse må være så strenge at vedlikehold av fortau og gang- og sykkelveg er mulig før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for boligene · § 2.7 og 3.9. Ber om at det stilles krav til kvalitet og standard på sykkelparkeringsstativene. · § 5.6. For å unngå konflikter mellom syklende og de som venter på buss, forutsettes det at busstur plasseres på SH 4 og SH 5 områdene. Ved SH3 bør skuret være utenfor arealet. · For SH 1 bør fortauet legges utenom, med busstur på holdeplassarealet, slik at syklist og gående ikke kommer i konflikt med de som venter og skal av / på bussen	N	· Man kan ikke i en reguleringsplan stille krav til kvalitet på tekniske innretninger for private boliger. · Det er foreslått bussholdeplass, men ikke busstur.
Private uttaler				
Kurt Sæstad og Gry Solfrid Sleveland	· Ved varsel om oppstart av reguleringsarbeid ba de om at deres eiendom ble tatt med i den nye reguleringsplanen da det ikke er mulig å få atkomst til den delen av eiendommen over deres egen tomt i dag. De kontaktet Hellvik Hus og reguleringsarkitekten. De fikk da til svar at det var for tidlig i prosessen. Da de kontaktet plankontoret i januar 2017 fikk de beskjed om at det var for seint i prosessen og at deres areal ikke var med i varsel om oppstart, samt at planen var	O	Tas til orientering og en viser til at dette spørsmålet også ble behandlet i forbindelse med 1. gangsbehandling av planen uten at dette ble lagt inn. Når varsel om oppstart er sendt ut, er planavgrensningen fastsatt. Det stemmer at reguleringsplanen skal fange opp slike ønsker, men ønsker som medfører behov for nytt oppstartvarsel vil ikke nødvendigvis bli etterkommet av tiltakshaver.	

		i sluttfasen. Endring ville kreve ny varslings.		
		Spør om det ikke er meningen at en reguleringsplan skal forsøke å fange opp forskjellige ønsker for å få en planlagt og styrt utvikling av det omsøkte området.	E	Rådmannen har ikke funnet det rett å kreve at tiltakshaver utvider planområdet til også å omfatte eiendommen til Sæstad og Sleveland. Dette vil både ha konsekvenser for arrondering og utnyttelse av dette delområdet.
		De skriver videre at her samarbeider kommunen med en privat aktør som får regulere omsøkte private og kommunale områder helt i egen interesse i samarbeid med plansjefen, uten at tilstøtende eiendommer får anledning til å henge seg på.	O	Enhver kan sende inn forslag om regulering også på andre sine eiendommer. Reguleringsplanen for Skaret, som grenser til dette planområdet, ble behandlet etter bestemmelsene i plan og bygningsloven og ble vedtatt uten klager. Dersom grunneier er uenig i arealbruken for sin eiendom kan en på vanlig måte påklage eller komem med merknader.
		Viser til at plansjefen argumenterer med at deres område ligger i tilstøtende reguleringsplan og ikke kan tas inn i den nye reguleringsplanen. Spør hvordan Skaret Eiendom uten noe varsel kan regulere inn ca. 120 m2 av deres eiendom til offentlig gangveg for Egrefjellet og Skaret Eiendoms leilighets-prosjekt. De var positive til dette ettersom en reguleringsplan gjelder til en ny opphever den.	O	
		Spør om det er blitt slik at det som legges fram for politisk behandling er endelig.	N	Rådmannen skal fremme saker med innstilling. Politisk organ vedtar det organet finner rett. Politisk behandling skjer i møter i politisk utvalg. Rådmannen tar dette til orientering og viser til at denne eiendommen allerede inngår i reguleringsplanen for Skaret og arealbruken er således avklart i denne. Tiltakshaver har ikke uttrykt ønske om å bruke deler av denne eiendommen til å legge til rette for at Sæstad / Sleveland får atkomst over
		Den aktuelle delen av deres tomt representerer et verdifullt tomteareal. De foreslår å legge areal som er vist på vedlegg legges inn i		

		reguleringsplan for Egrefjellet og stilles til disposisjon for beste utnyttelse i en samlet plan med forbehold om at Sæstad og Sleveland får en tomt lengst mot sør. Videre ønsker de å at vegen som er vist mellom de to planlagte boligene som grenser mot dette området forlenges til deres eiendom.	N · N	denne eiendommen. Dersom det skal etableres atkomst til Sæstad og Sleveland sin eiendom over område BKS 1, vil det gi en dårligere utnyttelse av BKS 1 og dette går en imot. En vurderer at gjeldende reguleringsplan avklarer arelabruken for eiendommen på en tilfredsstillende måte og tiltakshaverne i område BKS1 har ikke uttrykt ønske om å bruke deler av denne eiendommen til å legge til rette for at Sæstad / Sleveland får atkomst over denne eiendommen. · Tiltakshaver har ikke uttrykt ønske om en slik ekstra «runde» i planprosessen og en viser til at dette også vil medføre en forsinkelse av prosessen.
		· En eventuell ekstra høring vil ikke gjøre stor forskjell. · Alternativet er at de må beholde utsikttomter som det parkområdet det er i dag, selv om dette vil ødelegge unødvendig mye utsikt for de planlagte tilgrensende tomtene.	·	· Tas til etterretning og rådmannen viser til at dette er en privat eiendom der det angjeldende området er en del av hagen til eiendommen og er ikke et parkområde. En viser her til at arealbruken for eiendommen allerede er avklart i reguleringsplan for Skaret.
Alf Chr. Oddane	·	Skriver om flere kjente stortyver har oppholdt seg i dette området.	E	· Tas til etterretning
Inger Østebrøt og John F. Knudsen	·	De eier gnr. 47, bnr. 489 sør i planområdet.	E	· Tas til etterretning
	·	De tok kontak med Hellvik Hus og reguleringsarkitekten etter	E	

		- oppstartvarselet. - Mener at grensen som er trukket for planavgrensningen er tilfeldig og svært uhensiktsmessig ut fra deres mål som primært er å få delt eiendommen i tråd med inngått avtale.	N	- Tas til etterretning - Plangrensen i dette området er ikke tilfeldig, men i samsvar med arealgrenser på kommuneplanen
		- De foreslår følgende alternativer: - At området ned til avtalt grense mellom brevskriverne blir regulert slik at Knutsens del kan skilles ut.	N	- En utvidelse av planområdet ville medføre at man må varsle oppstart av reguleringsplanen på ny. Dette ville forsinke framdriften. - Se ovenstående merknad
		- Hele eiendommen inkluderes i reguleringsplanen. - Planens reguleringsgrense trekkes oppover og følger eiendomsgrensen	N	Denne løsningen ville medføre at ikke hele området som er vist som LNF-område i kommuneplanen blir regulert i samsvar med dette
		Grensen opprettholdes, men det avsettes areal til boligformål i den øverste delen. Som kompensasjon kan LNF-området utvides ved å trekke plangrensen mot nabogrensen i vest.		En slik løsning ville være i strid med gjeldende kommuneplan

Innsigelser

Det foreligger ett varsel om innsigelse. Det er fra Statens vegvesen. Det som det fremmes innsigelse mot er justert, slik at det ikke lenger skal foreligge grunn for innsigelse.

8. Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for Kommunestyret til vedtak.

1. Vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

9.1 Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfyllt og det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig å gjennomføre, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at tiltaket ikke legges inn i planen.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

9.2 Teknisk infrastruktur

9.2.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Parkeringsløsningene i området blir parkering på egen tomt eller i fellesområder. Det er også lagt opp til parkering for besøkende som ønsker å gå f.eks. til Varden.

Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

9.2.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar	X		2	3	Gul	
Ulykke med gående/syklende	X		2	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	

Økt trafikk innebærer økt sannsynlighet for ulykker. Innkjøring til og utkjøring fra feltet vil skje via nytt kryss med Fv. 44. I krysningspunkter er det risiko for påkjøring. Krysningspunkter er derfor lagt på steder med god sikt. «Hovedvegen» og flere av sidevegane er vist med fortau eller gang- og sykkelveg.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det er bussholdeplass ved jernbanestasjonen.

9.2.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	

Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § 3.5.

9.2.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Kabler og lignende skal legges i bakken. Jf. reguleringsbestemmelsene § 3.5.

9.2.5 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X				Grønn	

Ivaretas av Dalane Miljøverk IKS.

9.3 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/	X				Grønn	

universell utforming ivaretas						
-------------------------------	--	--	--	--	--	--

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming.

9.4 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Situasjonen for barn i området vil bli god. Utbygging av den østlige delen av planområdet vil medføre at barnehagen og skolen vil måtte flytte deler av sin aktivitet i dette området til andre nærliggende områder.

9.5 Sikkerhet og beredskap

9.5.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		X	1	1	Grønn	

Det er ingen større elver eller bekker innenfor planområdet. Kjørebanelen på Fv. 44 ligger på kote 2,0 i kryssområdet. Ekstremværet Synne (desember 2015) medførte at vannet ble stående i høyde med kjørebanelen i dette området. Jernbanebrua over Launes ble ødelagt i flommen og er nå skiftet ut med en bro med langt bedre flomkapasitet. De tiltak som Jernbaneverket gjorde sommeren 2017 vil trolig medføre redusert sannsynlighet for at det kommer elveflomvann på Fv. 44 på den aktuelle strekningen.

9.5.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	X		3	2	Gul	Se merknad under

Planområdet ligger i god avstand fra og høyere enn jernbanetrase og overordnet vegnett (fylkesveg/riksveg). Statens vegvesen har utført en overordnet kartlegging av støysituasjon for riks- og fylkesvegene. Eksisterende bebyggelse langs Fv. 44 er utsatt for støy i gul sone. I tillegg vil mindre deler av BKS1 ligge innenfor gul sone. Støyutsatte områder angis i plankart med støysone henholdsvis rød og gul sone med tilhørende bestemmelser. For ny bebyggelse innenfor støysone (gul sone) skal det dokumenteres at støysituasjonen er iht. gjeldende retningslinjer. Det er i reguleringsbestemmelsene lagt inn krav som sikrer at kravene i T-1442 etterkommes. Se § 3.4.

9.5.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ikke ligger i nærheten av kvikkleireområder. Terrenget i området er kupert med flere bratte skrenter. Helningskart fra skrednett.no viser at det innenfor planområdet er flere områder som kan være potensielle løsr- og utløpsområder for snøskred og steinsprang. Med bakgrunn i dette har Multiconsult utført en rasfarevurdering for å kartlegge rasfaren i området. Nedenfor følger konklusjoner i rapporten:

- Klimaet i området har milde vintre med lite snø, slik at risikoen for snøskred vurderes som liten.
- Det ble under befarig registrert flere lokaliteter der blokker kan løsne og potensielt treffe planlagte byggeområder. Det er også registrert lokaliteter der steinsprang kan treffe planlagt veg.
- Løsmasseskred vurderes som ikke aktuell problemstilling.

Rasutsatte områder vises med hensynssone H310 med tilhørende bestemmelse. Se reguleringsbestemmelsene § 8.4.

Jf. skredatlas.no er ingen funn registrert. Klimatiske forhold tilsier liten grad av snøras grunnet lite snømengder.

9.5.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder	X		2	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Planområdets beliggenhet på en høyde gjør at området til tider kan være svært utsatt for vind. Vind vurderes ikke som noe stort problem, men det bør tas hensyn til dette når nye bygg skal prosjekteres og bygges. Forankring bør vurderes for de mest utsatte bygningene.

Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll som jordsmonnet ikke klarer å absorbere. Store nedbørsmengder kan ramme lokalt, hvor store vannmengder kan samle seg på overflaten og finne nye vannveier. Det forventes en økning på 20 % nedbør de neste 50-100 årene. Det er mindre bekker/vannveier i området, samt at det sentralt i området er en myr og et mindre innlandsvann (Idatjødne) som virker oppsamlende ved større nedbørsmengder. En nedbygging av disse områder med ikke-drenerende overflater så som bebyggelse, trafikk- og parkeringsområder slik planen viser vil utløse behov for gode overvannsløsninger. Idatjødne dreneres ut, og myrmasse fjernes før det fylles opp med sprengstein. Området dreneres for å unngå at det blir stående store mengder vann i sprengsteinfyllingen. I forbindelse med intens og vedvarende nedbørsmengde kan det oppstå betydelige mengder overvann. Terrengfall og drenering internt i området må planlegges slik at man i perioder med ekstrem nedbørsmengde unngår problemer med vanninntrenging i bebyggelsen. For planlagte tiltak kan overvann, herunder drens vann, i størst mulig grad infiltreres i naturterreng samt også dreneres til offentlig ledningsnett. Til byggesøknad skal det vises plan for overvannshåndtering. Avbøtende tiltak må vurderes i planleggingsfasen. Bygningsmessige tiltak skal være tilstrekkelige og iht. gjeldende krav for å møte en ekstremsituasjon.

9.5.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold. Ivaretas av TEK 17.

9.5.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk		X	1	1	Grønn	

stråling (antenner mv.)						
-------------------------	--	--	--	--	--	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.5.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.5.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Veg, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.5.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurensset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7 Viktige hensyn og arealinteresser

9.7.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø		X			Grønn	

og vassdrag						
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Vurdert i forbindelse med vedtak av kommuneplanens arealdel.

9.7.2 Naturverdier og rødlisteart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlisteart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

I området viser naturbasen noen arter med svært høy risiko; Dielsmispel, Sprikemispel og Høstberberis. Rødlistearter bør i størst mulig grad bevares. Påviste arter ligger utenfor områder avsatt til byggeområde. Planlagt utbygging vil ikke ha særlig negativ effekt på sårbar flora i området.

Det er gjort artsobservasjoner av ulike fuglearter sørvest i planområdet. Planlagt utbygging vil ikke ha særlig negativ effekt på sårbar fauna og fisk.

9.7.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (frilufts-områder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7.7 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern / estetikk		X			Grønn	
Vakre landskap		X			Grønn	

9.7.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X				Grønn	

Området er kupert og det er enkelte bratte partier. I forbindelse med utbygging i området sikres bratte skrenter/stup i nærhet av boliger og lekeplass.

9.7.9 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7.11 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende	X				Grønn	

omgivelser						
------------	--	--	--	--	--	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Grøne Bråden skole ligger like øst for planområdet. Lagård ungdomsskole ligger like øst for planområdet. Det er barnehager i nærområdet.

9.7.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.8 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg innenfor rammene i kommuneplanen.

Rådmannen vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at eventuelle avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

Det er varslet utbyggingsavtale i forbindelse med varsel om oppstart.

9.9 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X			Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i

konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette.

9.10 Rekkefølgekrav i planen

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

Det er stilt krav om:

Teknisk infrastruktur

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig(er) kan gis må det foreligge brukstillatelse for tekniske anlegg i samsvar med godkjent plan for tekniske anlegg (jf. § 3.5). Ved trinnvis utbygging skal det foreligge brukstillatelse for teknisk anlegg for hvert byggetrinn før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig(er) i byggetrinn.

Atkomstveg

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BFS1, BFS2 skal offentlig veg SV1.1, SV1.2, SV1.3 med tilhørende fortau/gang- og sykkelveg og vendehammer være ferdig opparbeidet til og langs tomt.

Gangforbindelse mellom Skaret og Grøne Bråden skal være midlertidig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for siste felt av BKS1, BKS2, BBB1, BBB2.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BKS8, BBB3, BBB5 og BFS9 skal offentlig veg SV2 med tilhørende fortau og vendehammer være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BKS3, BKS4, BKS5, BKS6, BKS7, BBB4, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6, BFS7 skal offentlig veg SV3.1, SV3.2, SV3.3 med tilhørende fortau/gang- og sykkelveg og vendehammer være ferdig opparbeidet til og langs tomt. Kjørbar gangveg SKF skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BKS6, BKS7, BFS7.

Tiltak på FV44

Alle tekniske planer som berører Fv. 44 skal oversendes til Statens vegvesen for gjennomsyn.

Krysset mellom Fv. 44 og o_SV1.1 inkl. venstresvingfelt, delende trafikkøye og trafikkøye i sekundærveg, skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis.

Stenging av avkjørsel

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bolig i BFS1 skal eksisterende avkjørsel fra Fv. 44 stenges som vist på plankartet.

Lekeplass

Det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til inntil 30 boliger samlet i områdene BKS3, BKS4, BBB3, BBB4 før offentlig lekeplass o_BLK1 må opparbeides. Dersom boligene ferdigstilles i vinter-sesongen settes fristen for opparbeidelse av lekeplass til påfølgende vår/sommer for sesong-avhengige arbeider.

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BKS8, BBB5, BFS9 kan gis skal felles lekeplass BLK2 skal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vintersesongen settes fristen for opparbeidelse av lekeplass til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider.

Felles leke- og uteoppholdsareal på hvert delfelt skal være ferdig etablert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis boliger innenfor det aktuelle delfeltet.

Rasfare

Før det kan gis tillatelse til bygninger/tiltak innenfor faresone ras- og skred skal sikringstiltak for ras

være gjennomført, dokumentert og kontrollert av fagkyndig med erklært ansvarsrett.

Rekkefølgekrav innenfor det enkelte delfelt

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være ferdigstilt for alle områder og bygninger der tiltaket er relevant:

- Felles leke- og uteoppholdsareal
- Areal for avfallshåndtering
- VA-anlegg
- Parkeringsanlegg for biler og sykler

10. Senkning av terrenget på tre høydedrag

Planen legger opp til at terrenget skal senkes betydelig i områdene BKS 1, BKS2 og BKS 3.

Grovplanering til ønsket høyde vil medføre at til sammen hhv. 30.000, 63.000 og 8.000 m³ fjell må sprenges. Etter rådmannens vurdering vil det ikke være behov for så store mengder sprengt masse i forbindelse med utbyggingen, og det vil derfor være nødvendig med betydelig massetransport ut av planområdet.

11. Vanskelig bebyggbare tomter

Etter rådmannens vurdering vil enkelte tomter være vanskelig å bebygge. Eksempel på dette er tomt 2 i område BFS 9 som ligger helt sør i planområdet.

12. Etappevis utbygging

Tiltakshaver legger opp til etappevis utbygging av området:

Etappe 1: Byggeområdene BKS1, BKS2, BFS1, BFS2, BBB1, BBB2, offentlige veger SV1.1, SV1.2, SV1.3 med tilhørende fortau og vendehammer, samt tilhørende grøntområder.

Etappe 2: BKS8, BBB5, BFS9, lekeplass BLK2, offentlig veg SV2 med tilhørende fortau og vendehammer, samt tilhørende grøntområder.

Etappe 3: Byggeområdene BKS3, BKS4, BKS5, BKS6, BKS7, BBB3, BBB4, BFS 3, BFS4, BFS5, BFS6, BFS7, offentlig lekeplass BLK1, offentlige veger SV3.1, SV3.2, SV3.3 med tilhørende gang- og sykkelveg/fortau og vendehammer, kjørbar gangveg SKF, samt tilhørende grøntområder.

13. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Det er positivt at en bygger ut dette området jf. at det ligger med kort avstand til sentrum og andre viktige samfunnsfunksjoner. En har her funnet en fornuftig avveining mellom hensynet til eksisterende bebyggelsen og ønsket om ny bebyggelse.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir vedtatt som fremlagt.

Administrasjonens vurderinger:

Disse vurderingene er innarbeidet i saksforelegget ovenfor.

Universell utforming:

Ivaretatt i TEK 17.

Folkehelse:

Endringen vil ikke ha vesentlige negative endringer på folkehelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Legg inn nye linjer/fjern tomme linjer ved behov. Detaljeringsnivå vil være avhengig av sakstype. Merk at samtlige saker som har økonomiske konsekvenser **skal** forelegges økonomisjefen **før** saken leveres til godkjenning/politisk sekretariat. Tabellene kan kun slettes dersom det er påført at det ikke er noen økonomiske konsekvenser.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for B5 Egrefjellet gnr. 47 bnr. 55 m.fl, med bestemmelser revidert den 05.02.18, plankart revidert den 05.02.18 og planbeskrivelse revidert den 19.02.18 vedtas med følgende endringer:

Reguleringsplankart:

- 1.
- 2.

Reguleringsbestemmelser:

- 1.
- 2.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen (Sendes kun til møtende medlemmer):

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
585648	Egrefjell_bestemmelser_rev190218
584439	Egrefjell_plankart_rev050218
585671	Egrefjellet - planbeskrivelse revidert 19.02.18_2
555337	Uttalelse til offentlig ettersyn av plan gnr. 47 bnr. 55 m.fl., boliger m.m. - Ægrefjell,

	Grøne Bråden
554187	Uttalelse til detaljreguleringsplan gnr. 47 bnr. 55 m.fl. Grøne Bråden - Egrefjell
552263	Uttalelse til høring av reguleringsplan for B5 Grøne Bråden, Ægrefjell gnr. 47 bnr. 55 m.fl.
571919	Reguleringsplan for B5 Grøne Bråden, Ægrefjell angående SKV2
571920	kart
571921	kart
554650	Uttalelse til reguleringsplan for gnr. 47 bnr. 55 m.fl. - B5 Grøne Bråden , Ægrefjell
551844	Reguleringsplan B5 Grøne Bråden/Ægrefjell gnr 47 bnr 55 m.fl
551901	Uttalelse vedrørende detaljregulering B5 Egrefjell og Grøne Bråden
554316	Vedrørende høring Egrefjellet boligfelt
554317	Kart
554318	Situasjonskart
555013	Vedrørende kulturminne Egrefjellet, reguleringsplan B5 Grøne Bråden, Ægrefjell gnr. 47 bnr. 55 m.fl.
556802	Merknader til reguleringsplan Ægrefjellet – Grøne Bråden
556803	Avtale Eie
561353	Kommentarer til mottatte merknader i forbindelse med offentlig ettersyn og høring av reguleringsplanen for Egrefjellet
573806	Kommentarer til to innkomne merknader - Ægrefjell gnr. 47 bnr. 55 m.fl.
527347	Vedlegg 3 - Rasrapport
527348	Vedlegg 4 - Lengde- og tverrprofil
527349	Vedlegg 5 - Illustrasjoner
527350	Vedlegg 6 - Terrengsnitt