



# FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Datert: 08.11.2018

ENDRING AV REGULERINGSPLAN HJELLEMARCA 3 - 20061200



---

OS Kommune

Hjellemarka 3, gnr. 61 bnr. 11 og 124 mfl.

Arealplan-ID 20061200.

## Innholdsfortegnelse

<b>1. SAMMENDRAG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. NØKKELOPPLYSNINGER.....</b>	<b>3</b>
<b>3. I BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANPROSESSEN.....</b>	<b>4</b>
<b>5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....</b>	<b>4</b>
<b>6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON) .....</b>	<b>6</b>
<b>7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER ....</b>	<b>14</b>
<b>8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>14</b>
<b>9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>24</b>
<b>10. MEDVIRKNING.....</b>	<b>28</b>
<b>11. VURDERING AV ENDRING ETTER FORENKLA PROSESS.....</b>	<b>28</b>
<b>12. VEDLEGG .....</b>	<b>28</b>

## 1. SAMMENDRAG

Endring av reguleringsplanen er utarbeidet av Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS på oppdrag fra Byggmester Markhus AS.

Formålet med endringen av reguleringsplanen er å endre område BF-9 fra frittliggende småhusbebyggelse til BBB- blokkbebyggelse

For å skape et godt uteområde og tilfredsstillende kommunalt krav til felles utendørs oppholdsareal vil en også endre omtrent 12% av grøntstruktur G4 til felles utendørs oppholdsareal (BUT) som kan opparbeides. Av total grønnstruktur i plan utgjør endingen en reduksjon på 5%.

Utnyttelsesgraden i % BYA blir endret fra 30% til 59% på område BF-9-BBB9.

En vannkum må flyttes for å få tilstrekkelig branndekning jf. VA norm.

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

	<i>Skriv her (kortfattet) ↓</i>
Område	Søfteland
Gårdsnavn (adresse i sentrum)	Hjellemarka
Gårdsnr./bruksnr.	Gnr. 3, bnr. 61 m.flere
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Regplan – BFS . Kommuneplan – Boligområde.
Forslagsstiller	Byggmester Markhus AS
Grunneiere (sentrale)	Markhus Bolig
Plankonsulent	Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS, v/Martin Tveitnes
Endring av plans hovedformål	Blokkbebyggelse
Planområdets areal i daa	11,5 daa
Grad av utnytting	Maks %BYA på boligområde - 59%. Maks %BYA inklusiv BUT - 48%
Ant. nye boenheter.	13 ekstra enheter
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Støy
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	nei
Kunngjøring oppstart, dato	
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	

### ***3. I BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET***

Bakgrunn:

Byggmester Markhus eier arealet samt omliggende areal som allerede er under opparbeiding. Etter deres vurdering vil det være bedre å bygge leiligheter på det aktuelle arealet enn to-mannsboliger som gjeldende plan legger opp til.

Intensjonen med planforslaget:

Intensjonen med endringen er å etablere et 2 attraktive leilighetsbygg med et positivt og levende bomiljø, samt et tiltalende opparbeidet uteområde. Bygg og struktur skal passe inn i områdets karakter for øvrig.

### ***4. PLANPROSESSEN***

- Gjeldende plan med saksnr 2010/1655 ble startet i 2007 og endelig vedtatt 27.09.2011.

-Den 07.05.2018 ble det avholdt drøftingsmøte vedrørende endringene forslagstiller ønsker og det ble anbefalt å gå i gang med en endring av reguleringsplan jf. PBL § 12-14

### ***5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER***

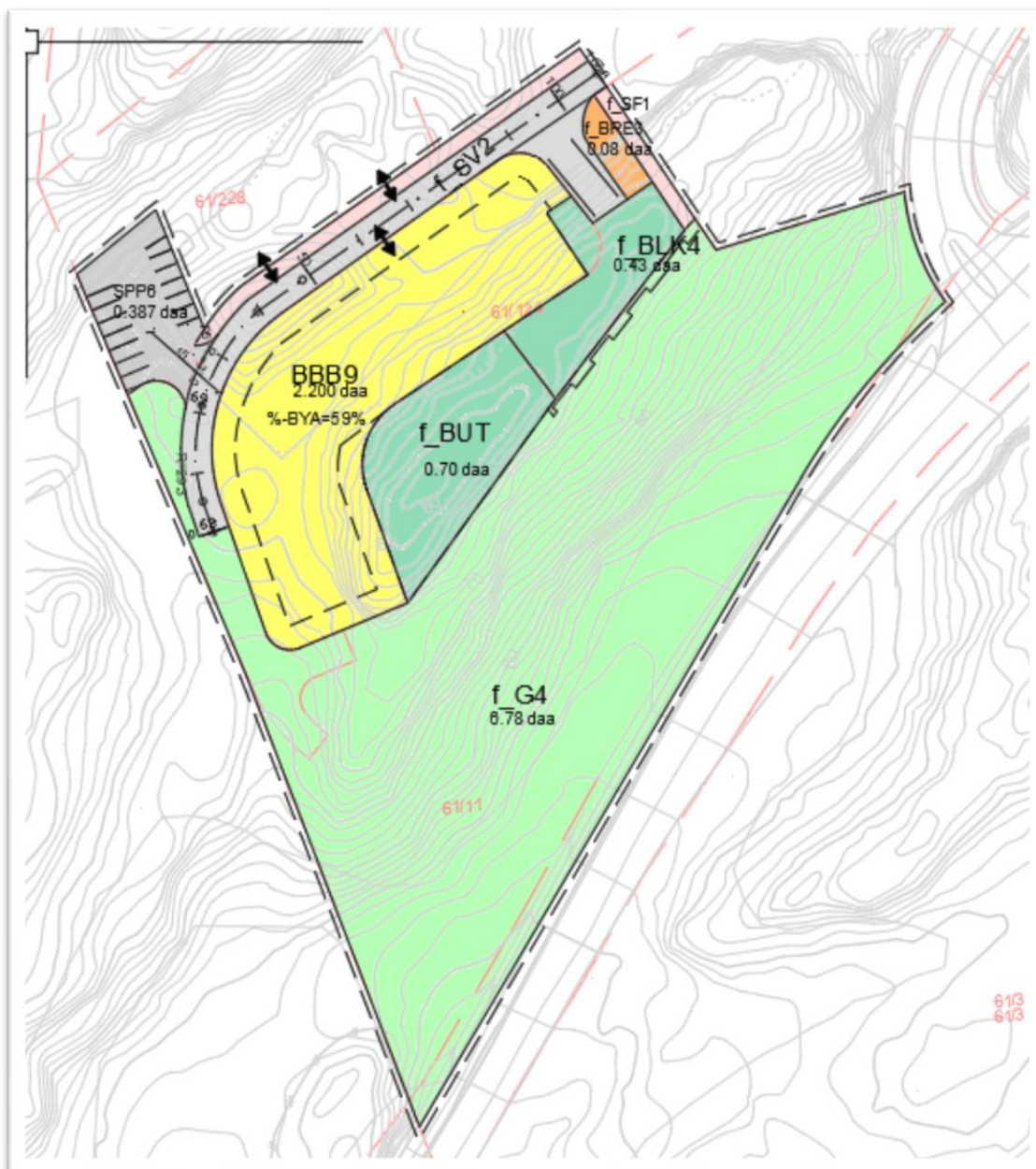
I gjeldende kommuneplan ligger arealet som boligområde.

I gjeldende reguleringsplan ligger det aktuelle arealet som BF-9 -Frittliggende småhusbebyggelse med en BYA% = 30%. Arealet er del av en større sammenhengende plan på 72,1 daa.

Det er i eksisterende plan ikke satt av eget areal for felles utendørsoppholdsareal slik det er krav om i kommunal norm for felles leike- og oppholdsareal datert 01.06.2014.

Den gjeldende planen legger opp til at felles utendørsoppholdsareal er del av felles grønnstrukturer.





Figur 2: Utsnitt fra reguleringsplan over endringsområde.

Overordnede retningslinjer:

- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)

## 6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

Planområde er pr i dag ikke utbygd men ligger som frittliggende småhusbebyggelse i godkjent reguleringsplan som vist i figur 2. Utsprenging av byggegrunn og tilhørende veianlegg er påbegynt.

I illustrasjonsplan viser det at det er lagt opp til 3 boliger med 2 enheter i hver bolig. Privat utendørs oppholdsareal er tenkt innenfor boligformålet. Felles utendørs oppholdsareal er tenkt løst på felles grøntstruktur og lekeplass. Det er planlagt en nærlekeplass LEK4 som er felles for BF-9, BB1 og BB8. Det er i tillegg rett over veien en større områdelekeplass LEK 5 på 2,9 daa som er felles for hele planområde.



Figur 3: Utklipp fra illustrasjonsplan av 2011

### Beliggenhet

Området ligger ved dagens E39, rett sør for Søfteland. Det aktuelle området ligger i en østlig helling med 60 til 100 mets avstand fra E39.

Avgrensning:

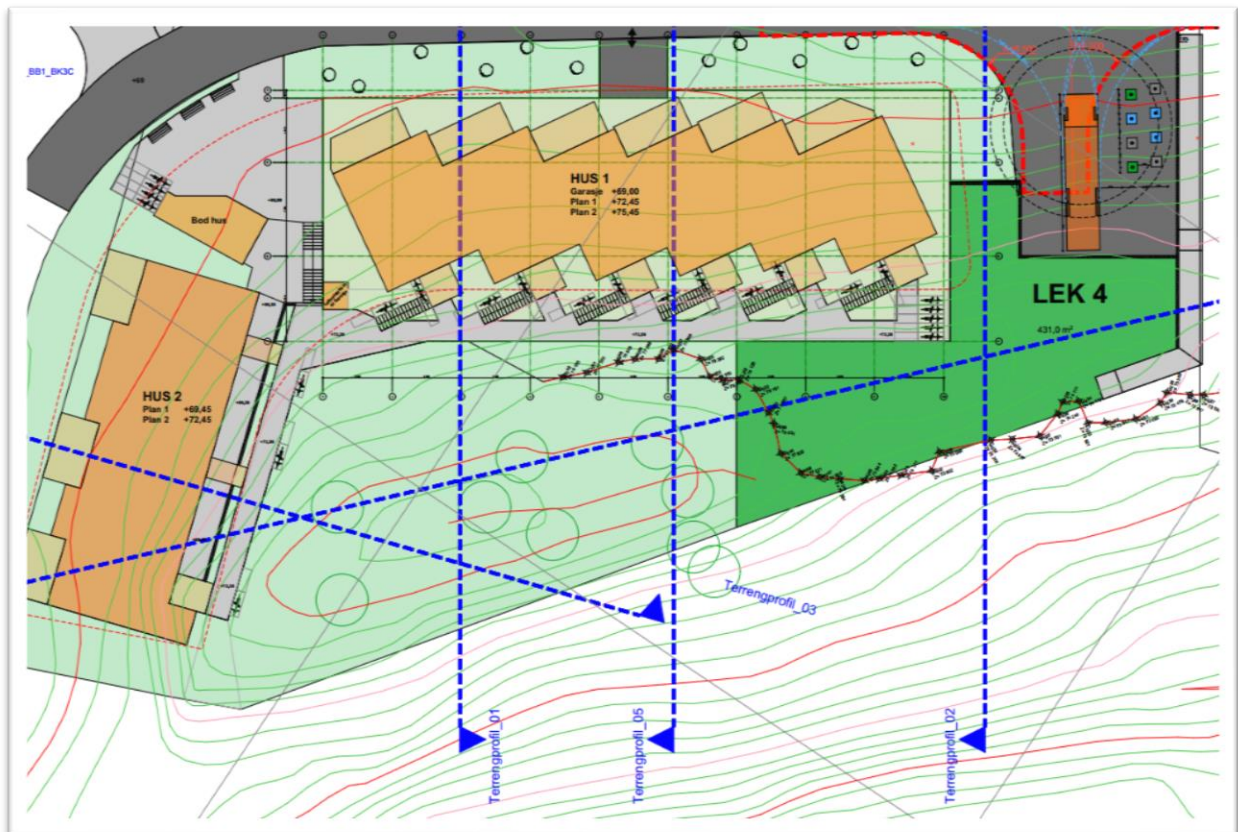
Planavgrensningen i endringen er areal som har direkte endringer. Hele G4 er tatt med på grunn av endringen i dette formålet. Kun deler av Veg2 er tatt med da endringen ikke vil påvirke veien videre. Parkering P6 er tatt med da det er gjort en mindre endring på innkjøringen.

Tilstøtende arealers bruk/status :

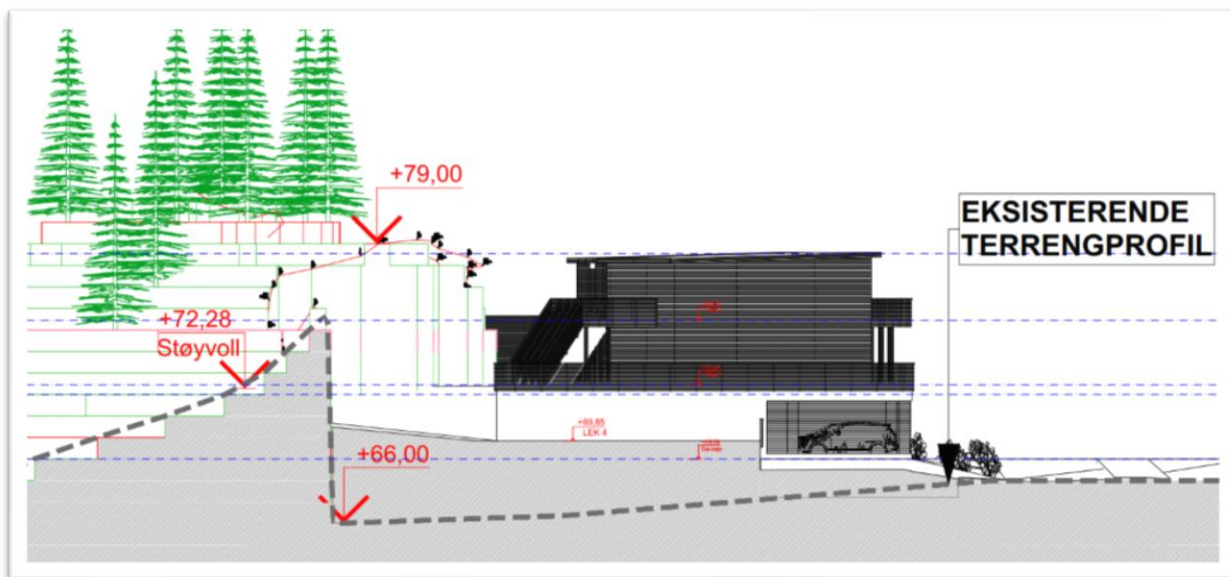
Planområde grenser til lekeområde, grøntområde, vei og boligområde for blokkbebyggelse.

Område for LEK 4 er utsprengt med undersprenging. Skytelinje viser i vedlagt situasjonsplan.

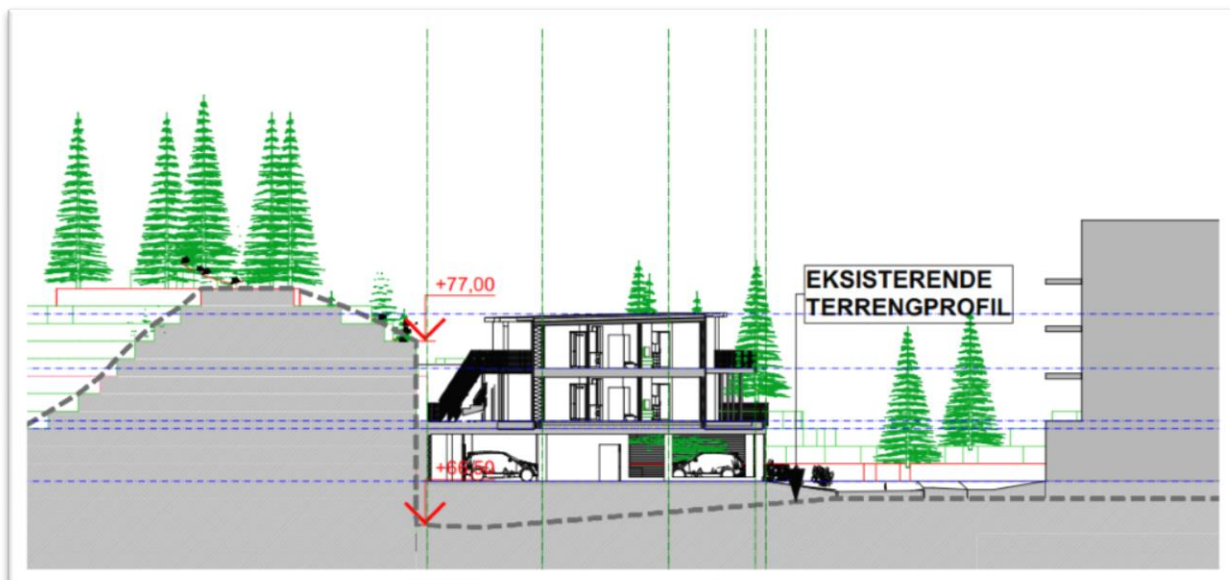
Avfall 3 tilfredsstillers ikke dagens krav i RTV for tilkomst og oppstilling av lastebil.



Figur 4 Viser utsnitt fra situasjonsplan til endringsforslag uten tilrettelegging av f\_BUT. Blå stiplede linjer er linjer for terrengprofiler.



Figur 5 Utsnitt av Terrengprofil 2 - Fullstendig profil ligger som vedlegg

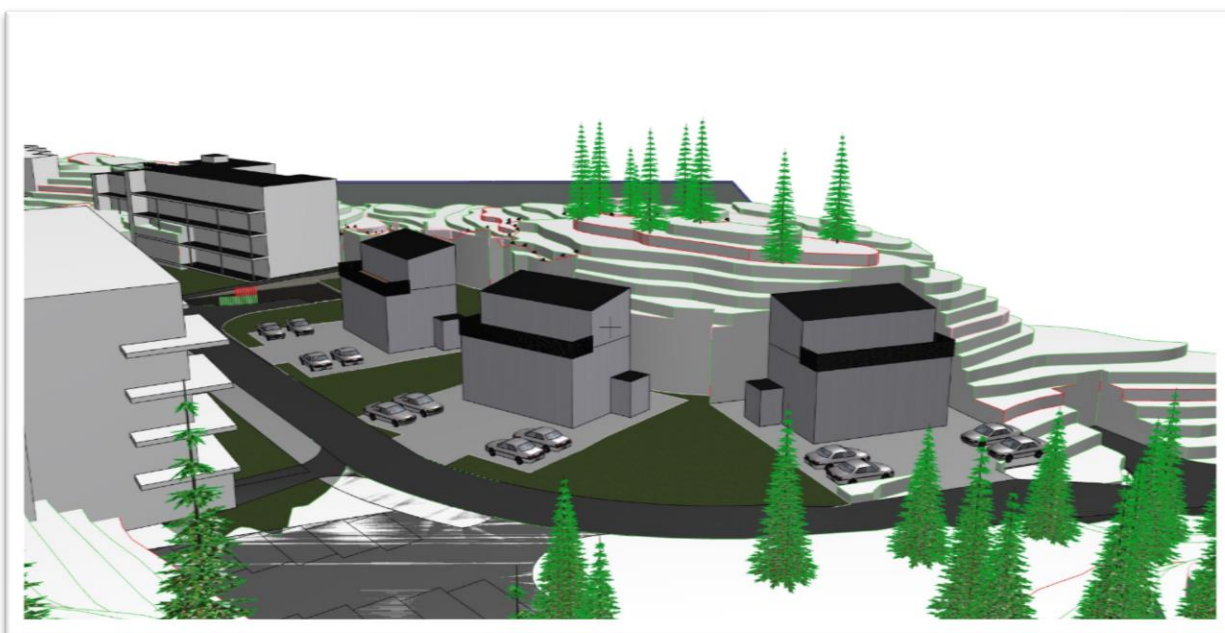


Figur 6 Utsnitt av Terrengprofil 5 viser at en uten inngrep i kollen vil få skjæring helt inntil boligene - Fullstendig profil ligger vedlagt

Dronefoto viser at det er til dels høye skjæringer mellom LEK4, BF-9 og grøntområde G4. LEK4 er her undersprengt slik at nivået blir hevet når området er ferdig opparbeidet. Dersom skjæring blir stående slik den er i dag vil den etter opparbeidet LEK 4 være fra 5-9 meter høy.



Utsprenging langs BF-9 er ikke slutført slik at det vil bli ytterligere skjæringer langs kollen og BF-9.



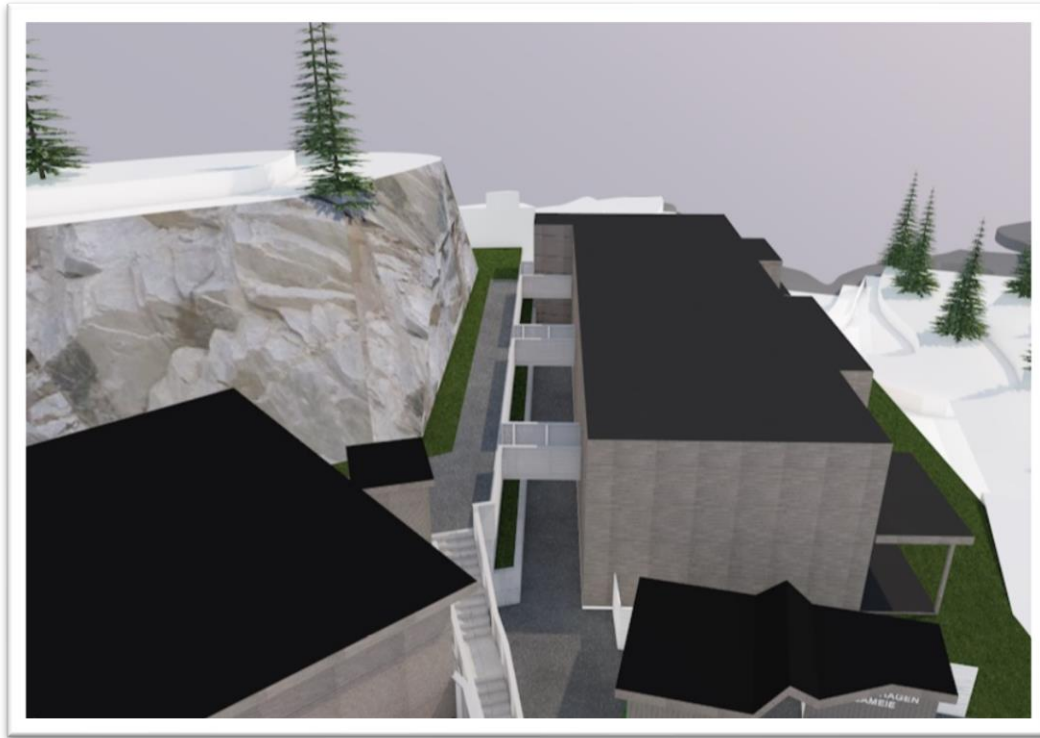
*Figur 7 Viser mulig utforming iht gjeldende plan*



*Figur 8 Viser mulig utforming etter gjeldende plan*



*Figur 9 Viser 3d illustrasjon av skjæringer som er skrå mot G4. Vist med bygg etter planendring.*



*Figur 10 Viser 3d illustrasjon av skjæring mot bygg. Vist med bygg etter planendring.*

#### Eksisterende bebyggelse:

I planområde er det ingen eksisterende bebyggelse. Planområde vil grense til område med blokkbebyggelse.

#### Topografi/landskapstrekk

Planområdet er et utmark- og skogsområde der skogen består for det meste av høge furutrær. Landskapsformene er langstrakte koller i nord/syd retning med vegetasjon helt opp mot toppene.

Den høyeste stiger nær 50 meter fra stranden ved Gåsakilen for så å stupe bratt ned mot det sentrale myrområdet. Skråning mot vest flater ut ned mot Gåsakilen der et område er forholdsvis flatt.

Det langstrakte sentrale myrområde er har en størrelse på nær 8 da. og går i nord over i et dalsøkk med en liten bekk ned mot Byvegen.

Området i øst har to markerte koller. Den nordligste av disse er ganske flat øverst for så å stupe nær 20 meter bratt ned mot Byvegen.

Den sørlige kollen har mer jevn stigning opp til ca. 30 meter høyere enn vege. Mellom kollene går et dalsøkk som gir en atkomstmulighet til området med akseptabel stigning fra Byvegen .

### Solforhold

Området vender mot øst og har gode solforhold tidlig på dag.

### Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Skogen i området består av ganske store furutrær med god avstand mellom trærne og en liten klynge av grantrær i det nordvestre hjørnet ned mot Gåsakilen. Eller er vegetasjonen typisk utmark med lyng, einer og krattskog. Mindre løvtrær finnes over hele området

Søk i artsdatabanken viser at det kan være Ask i nedre del av planområdet. Ved undersøking av området har vi ikke funnet ask.

### Grønne interesser

Terrenget er og bratt ned mot Byvegen og dalsøkket som fører inn i området myrete slik at det i dag er besværlig å ta seg inn i området

### Kulturminneverdier

Ingen registrerte kulturminner i planområdet.

### Vei og trafikkforhold

Tilførselsvei til området er Byvegen, E39, som i dag er en del av stamvegen sørover fra Bergen.

Vegen har i dag fartsgrense 50 km fram til orienteringstavle like nord for plangrensen. Herfra skifter fartsgrensen til 80 km. videre sørover.

Dagens trafikk vil minke betydelig når E39 får en ny trase mellom Rådalen og Svegatjørn.

Langs Byvegen, E 39, fra Storestraumen til Ulvenskifte er der anlagt ny gang-/sykkelveg.

Denne gjøre det trygt for myke trafikanter å ferdes langs vegen.

### Støy

Planområdet med tilhørende lekeplass er utsatt for støy fra E39. Det ble utført en støyvurdering i 2007 som konkluderte med at tiltak må gjøres dersom en skal bruke boliger før ny E39 er åpnet.

### Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

Området ligger langs hovedåren mellom Os og Bergen og har god kollektivdekning.

### Privat og offentlig servicetilbud

Det ligger en nyåpnet barnehage 100 meter fra planområdet.

### Privatrettslige bindinger

Ingen bindinger som strider mot endringen

## **7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER**

Endringen er innenfor eksisterende reguleringsplan. Hele planområdet ligger som boligområde i kommuneplan.

Endringen faller ikke inn under tiltak nevnt i vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning og vil ikke ha noen negativ konsekvens for miljø eller samfunn.

Endringen av plan utløser ikke krav om konsekvensutredning.

## **8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

Planforslaget omhandler en endring av formål av BF-9 til BBB9 – Blokkbebyggelse.

Planen øker antall enheter fra 6 til 19 enheter.

Planen endrer omtrent 800 kvm fra felles grønnstruktur til felles utendørs oppholdsareal.

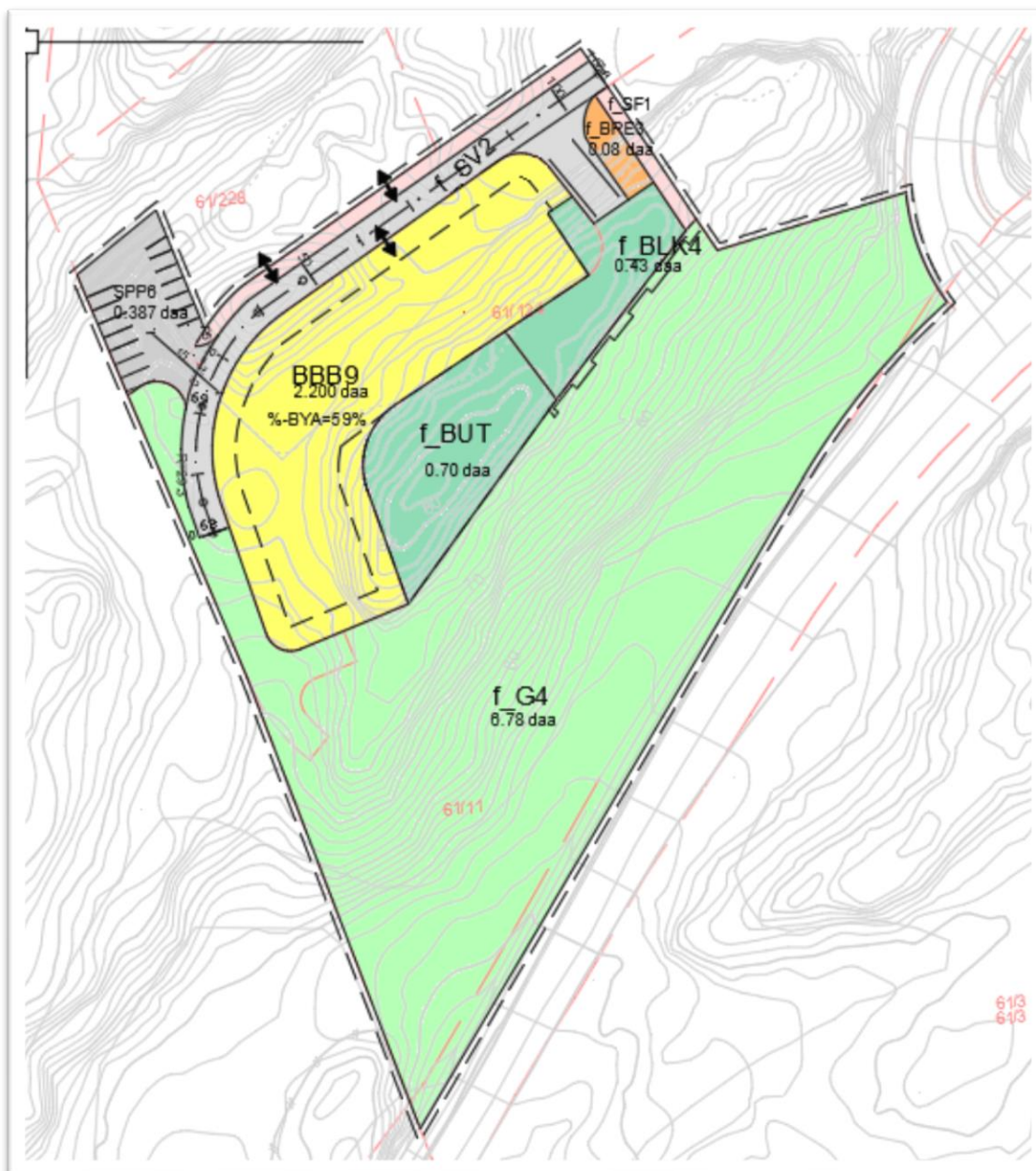
Enden av Veg2 kan gjøres om til grønnstruktur og inngå i G4.

### Innledning

Planforslaget har valgt å skille ut felles utendørs oppholdsareal som eget formålsområde i stedet for å ha dette området som del av byggeformålet og grønnstruktur, slik det ligger i gjeldende plan. I norm for felles leike- og uteoppholdsareal for Os kommune datert 1.6.2014 stilles det krav om at *«Alle uteområde skal legge til rette for sosialt samvær for ulike brukarane. Det skal leggjast vekt på at utomhusareala tilfører fellesskapet ein kvalitet som knyt bustadområdet saman på ein heilskapleg måte»*

Grønnstruktur G4 slik den ligg i dag er ikke egnet som utendørs oppholdsareal etter dagens krav. Etter gjeldende retningslinjer i reguleringsplanen er det ikke åpnet for inngrep og tilrettelegging i grøntstrukturene. Vi velger derfor å endre deler av G4 som grenser til BBB(BF-9) til et felles utendørs oppholdsareal f\_BUT. Arealet skal være felles for de boligområdene som også har LEK 4 som felles nærlekeplass slik at LEK4 (f\_BLK4) naturlig også vil kunne nytte f\_BUT. Dette vil gi positive virkninger for flere aldersgrupper som nå får tilrettelagt areal.

Os kommune stiller krav til 50kvm felles leik- og uteoppholdsareal pr enhet. BBB9 vil ha 19 enheter. Dette gir et totalt areal på 950kvm. Planforslaget legger opp til 840kvm i eget BUT formål. Resterende areal kan opparbeides innenfor boligformålet BBB9.



Figur 11: Viser del av reguleringsplan med endring.

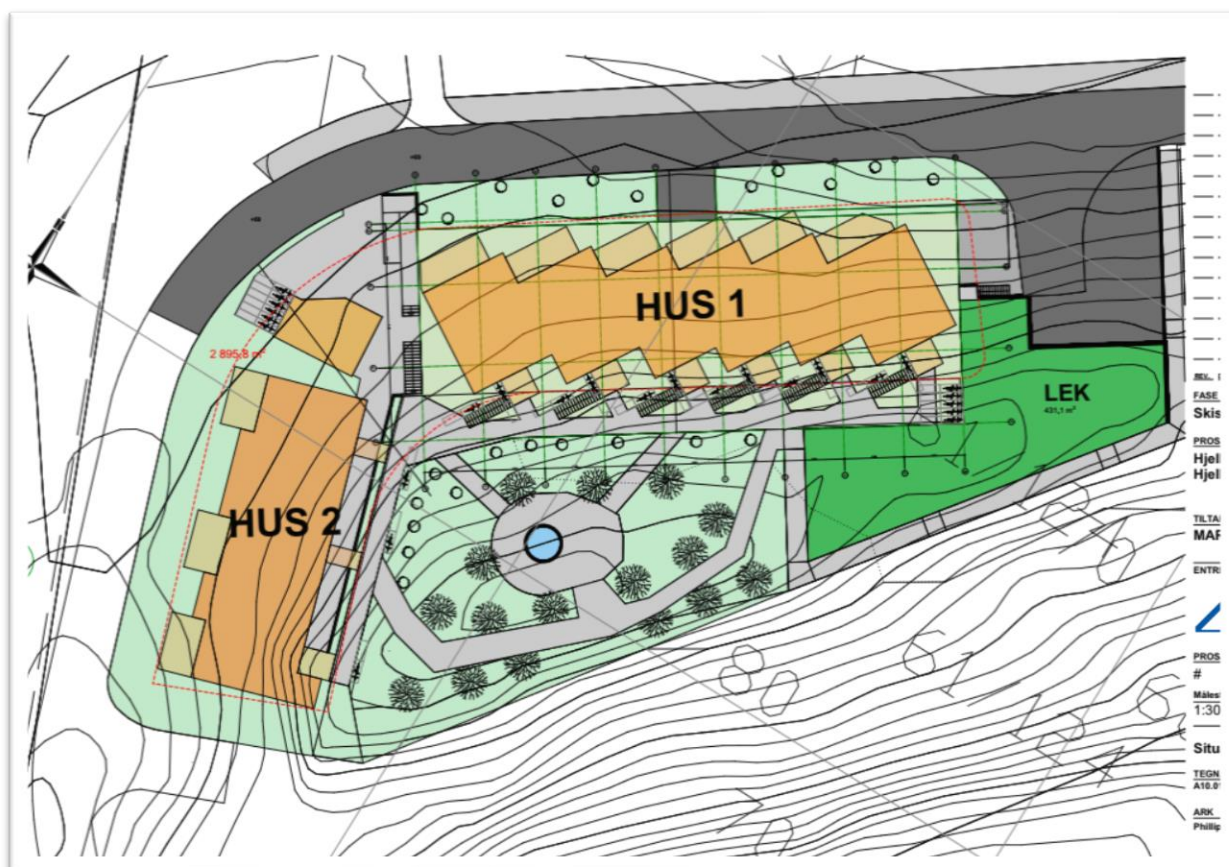
### Byggeformål

Innenfor byggeområdet BBB9 er areal redusert med 60kvm til 2,2daa og maks %BYA er økt til 59%. Det er avtrykket av garasjeanlegget som gjør at BYA går så betydelig opp. Dersom en utelater parkering i BRA, er i prosjekterte bygg BRA 1277 kvm og BYA 1276 kvm. Privat utendørsoppholdsareal på minimum 15 kvm vil være på terrasser og ligger innenfor formålsgrensen for bebyggelse. Leiligheter i HUS 1, 1etg vil i tillegg få privat grøntareal oppå garasjedekket. Totalt utgjør dette 132 kvm. Ved å inkludere parkering på 807kvm i BRA vil %BRA være 95%. Dette er ikke unormalt høyt for denne type bebyggelse. Byggegrensen mot f\_G4 er endret til å følge formålsgrensen på deler av grensen. Det er her garasjebygget som har byggegrense helt til formålsgrensen. Leilighetene over garasjen vil ha over 4 meter avstand til formålsgrensen. Trapp og deler av terrasse vil være nærmere grense enn 4 meter.

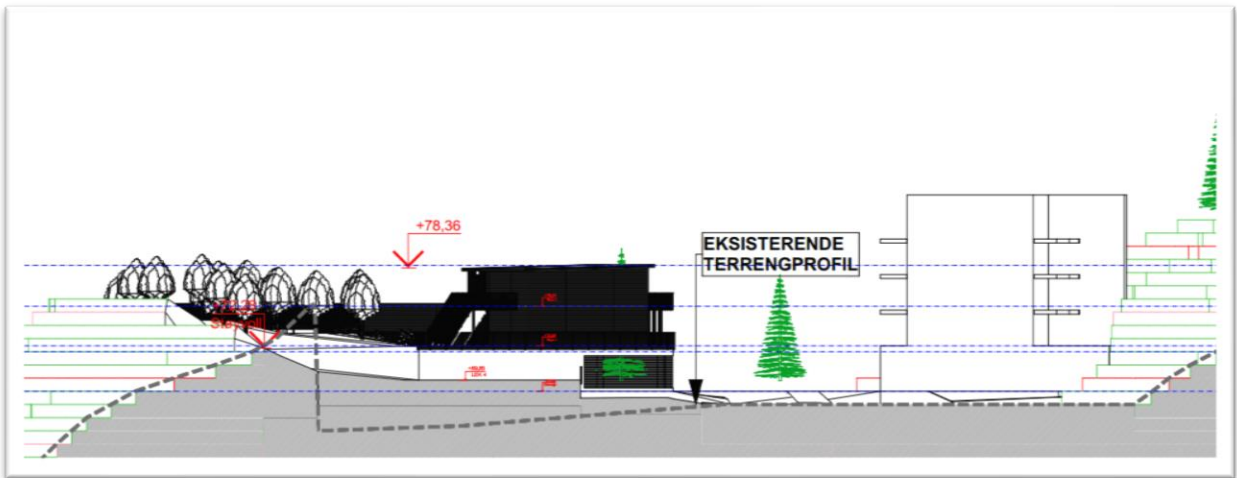
## Lek/uteoppholdsareal

Område satt av til lek er del av gjeldende reguleringsplan. LEK4 som er nærlekeplass er på 430 kvm og dekker krav til nærlekeplass. LEK 4 er en felles lekeplass for områdene BB1, BB8 og BBB9(BF-9). Områdene BB, BB8 og BBB9 henger naturlig sammen i den sørlige del av den eksisterende reguleringsplanen. Det er derfor naturlig at området som blir endret fra G4 til f\_BUT blir en utvidelse av LEK4 med samme bruker, eier- og driftsform som LEK4. LEK4 vil bli tilrettelagt etter kommunal norm. Tomtearealet er planert. På grunn av krav til vendehammer for lastebil i forbindelse med avfallsplass så er LEK4 endret noe i form og omtrent 60 kvm, er tatt fra boligformålet BF-9 (BBB9) for å opprettholde samme areal som tidligere.

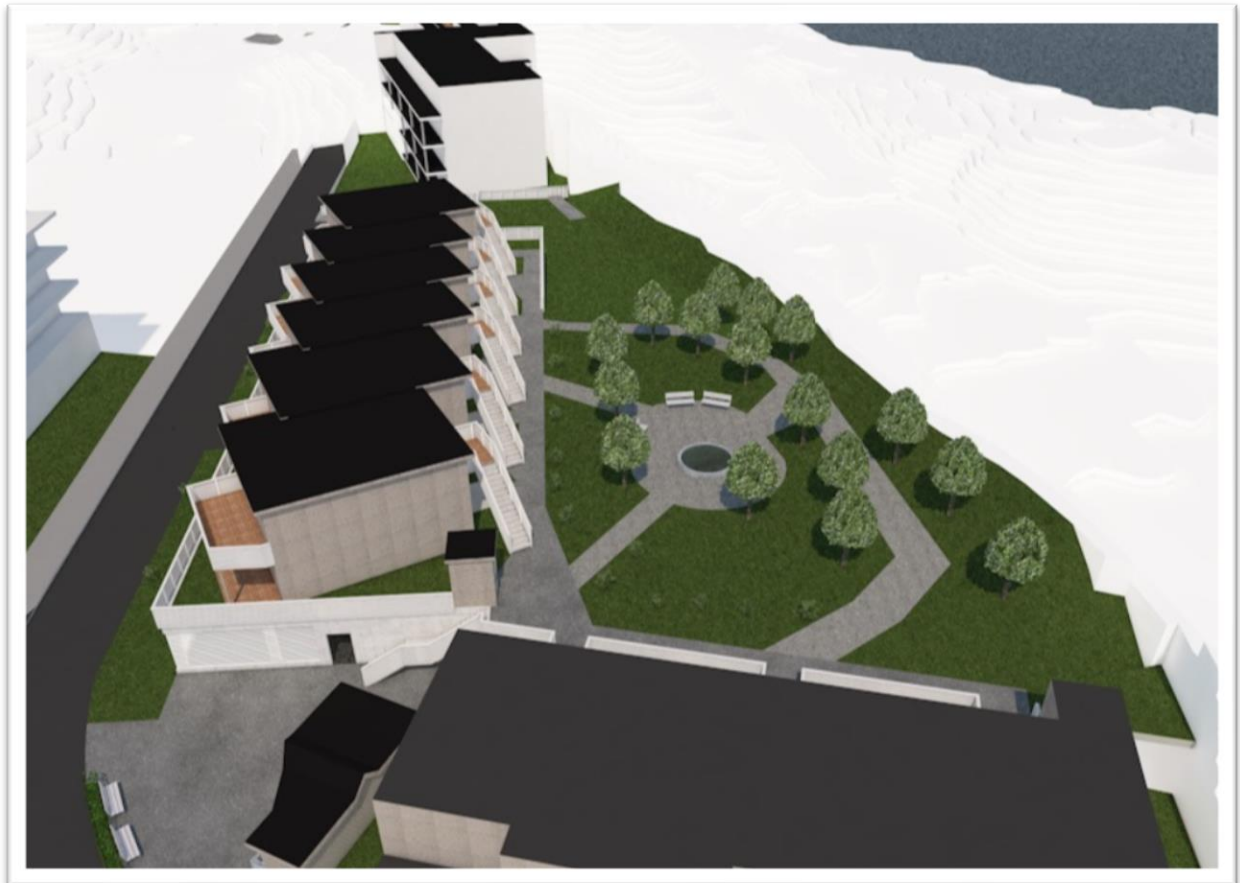
Felles uteoppholdsareal på 840kvm er i planforslaget satt som eget formål. Sammen med LEK4 og privat uteopphold på terrasser er kravet på 50 kvm uteopphold pr enhet ivare tatt for reguleringsendringen. BBB9 har som alle andre boligområdet de felles grønnstrukturene til bruk som fellesområdet. Disse områdene kan i liten grad tilrettelegges.



Figur 12: Utklipp av illustrasjonsplan av forslag til endring



*Figur 13 Viser utsnitt av terrengsnitt2 etter endring. En ser her at skjæringer og store deler av kollen er borte.*



*Figur 14 Viser 3d illustrasjon over f\_BUT etter endring.*

Formålet grønnstruktur etter PBL §12-5 nr. 3 åpner for diverse tiltak.

**3. Grønnstruktur**

herunder areal for naturområder, turdrag, friområder og parker

Grønnstruktur er områder med vegetasjonspreg som er mer eller mindre sammenhengende og som også forbinder grønne områder i byggesoner med friluftsområder utenfor. En grønnstruktur kan bestå av parker, lekeplasser, badeplasser med mer samt forbindelsen mellom disse. En hovedmålsetning med grønnstruktur er at den skal inngå i en struktur som skal være allment tilgjengelig. I reguleringsplan skal grønnstrukturen gjenspeile og utfylle grønnstrukturen i kommuneplan. Regulert grønnstruktur bør ha sammenheng med grønnstruktur i tilstøtende planer, og være tilgjengelig fra offentlig veg dersom området skal være offentlig tilgjengelig. Vegetasjonsskjermer kan være isolerte fra øvrig grønnstruktur.

Hvilket underformål som skal benyttes, bestemmes av grad av inngrep eller tilrettelegging. I en park kan arealet opparbeides og tilrettelegges fullstendig, mens i et friområde kan det opparbeides stier og for eksempel utsiktspunkter, grillplass, benker og bord. Type opparbeidelse skal angis gjennom bestemmelser. Lekeplass kan angis i bestemmelser og eventuelt med bestemmelsesområde på plankartet, men det er også et eget arealformål under uteoppholdsarealer (under bebyggelse og anlegg) som kan inngå i kombinasjon med grønnstrukturformålene.

Innenfor formålet grønnstruktur kan man kombinere med å benytte underformål fra bebyggelse og anlegg der dette er nødvendig for å detaljere og tydeliggjøre arealbruken, for eksempel ved å presisere mindre bygninger, dammer og vannspeil. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor arealer for grønnstruktur. Det kan likevel oppføres bygninger som fremmer formålet og bruken av arealet til eksempelvis toaletter, paviljonger, tribune, servicebygg, stupetårn og liknende. Hvilke bygninger og anlegg som er tillatt må i så fall fastsettes i bestemmelser, som også bør si noe om størrelse og omfang. Rekkefølgekrav om grønnstruktur kan vises i plankartet som hensynssone.

Figur 15 Viser utdrag fra Veileder for reguleringsplaner 2017.

[https://www.regjeringen.no/contentassets/0f066ff0c1b84446bc7a886402dca611/veileder\\_reguleringsplan\\_delii\\_desember2017.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/0f066ff0c1b84446bc7a886402dca611/veileder_reguleringsplan_delii_desember2017.pdf)

Gjeldende Reguleringsføresegner for G4 åpner i liten grad for tiltak. Dersom planmyndigheter ikke vil endre formål på areal som ligger som f\_BUT i planforslaget så må reguleringsføresegnene endres for G4.



### Risiko og sårbarhet

ROS-analysen skal leggjast til grunn for arbeidet med samfunnstryggleik og beredskap. Utbygger er plikta til å kartleggja kva uønska hendingar som kan inntreffa innanfor planområdet, vurderer sannsynet for at desse hendingane inntreffer og konsekvensane ved dette på menneske og miljø i forhold til dei planar for tiltak som er vist innanfor planområdet.

Metodikk for vurdering av risiko og sannsynet er vist i tabellane under. Det same gjeld metodikk for vurdering av konsekvens. Risikoreduserande tiltak er nemnt i tabellen eller i eigne punkt under tabellane.

#### Grenseverdiar for sannsyn

Sannsyn	Vekting	Definisjon
Høg eller kontinuerleg	5	Ei eller fleire hendingar pr. år
Moderat sannsyn	4	Ei hending pr. 1-5 år
Sannsynleg	3	Ei hending pr. 5-10 år
Lite sannsynleg	2	Ei hending pr. 10-100 år
Usannsynleg	1	Mindre enn ei hending pr. 100 år

#### Definisjon av konsekvens

Konsekvens	Vekting	Menneske	Ytre miljø	Materielle verdiar
<b>Katastrofalt</b>	5	Meir enn 5 døde, eller 15 alvorleg skadde/sjuka.	Varig skade på miljø	Skadar for meir enn kr. 50 000 000
<b>Kritisk</b>	4	Inntil 5 døde, eller fare for inntil 15 alvorleg skadde personar.	Omfattande og langvarige miljøskadar som krev større tiltak.	Skadar mellom kr. 5 000 000 – 50 000 000
<b>Alvorleg</b>	3	Inntil 1 død, eller fare for alvorlege personskadar, fleire mindre personskadar.	Moderate skadar på miljø, eller skadar som krev mindre tiltak.	Skadar mellom kr. 500 000 – 5 000 000
<b>Ein viss fare</b>	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming.	Mindre skadar på miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort tid.	Skadar mellom kr. 50 000 – 500 000
<b>Ufarleg</b>	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen eller ubetydeleg skade på miljø.	Skadar for inntil kr. 50 000

Risikomatrikse						
Sannsyn	5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
	4	1.4	2.4	3.4	4.4	5.4
	3	1.3	2.3	3.3	4.3	5.3
	2	1.2	2.2	3.2	4.2	5.2
	1	1.1	2.1	3.1	4.1	5.1
		1	2	3	4	5
Konsekvens						

Risikomatrikse der første tal angir konsekvens og andre tal angir sannsyn

Grøn sone: I utgangspunktet akseptabel risiko. Men risikoreduserande tiltak skal gjennomførast dersom dette er mogeleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar

Gul sone: Risikoreduserande tiltak skal gjennomførast slik at risiko kan vurderast som akseptabel (grøn sone). Nærare vurderingar om plassering av tiltak må vurderast dersom ein ikkje kan redusere risiko til «grønt-nivå».

Raud sone: Medfører uakseptabel risiko. Dersom tiltak skal gjennomførast må fyrst risikoreduserande tiltak gjennomførast. Eller meir detaljert ROS-analyse skal gjennomførast for å avkrefte risikonivået.

<b>Naturbasert sårbarheit</b>				
<b>Uønska hending</b>	<b>Potensiell risiko for:</b>			<b>Merknad</b>
	<b>Menneske</b>	<b>Miljø</b>	<b>Økonomi</b>	
<b>Ekstremvær</b>				
Sterk vind	1.2	1.2	1.2	Område er ikke spesielt eksponert. Generelle krav i TEK gjeld
Store nedbørmengder	1.2	1.2	1.2	Må løysast under overvann
Store snømengder	2.2	2.2	2.2	Bygg skal prosjekterast etter gjeldande krav som skal ivareta krav til snølast i området.
Anna				
<b>Flaumfare</b>				
Flaum i elvar/ bekkar	2.2	1.2	2.2	Det er ingen elvar eller bekker i området som treng merksam, bortsett frå Valleelva. Elva ligg 6-7m lågare enn bakkekant. Elva flyt roleg forbi ved normalvasstand.
Flaum i vassdrag/ innsjøar	1.1	1.1	1.1	Det er ikkje sannsynleg at flaum i Valleelva vil gje vannstigning på opp mot 6 m. Flaumkart viser maks 4,3m
Overvasshandtering	1.2	2.2	3.3	God handtering av overvatn er viktig for å unngå mogelege ulemper på omkringliggjande område og flaum i garasje.
Springflod/ stormflod				Ikkje aktuelt
Anna				
<b>Skredfare <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a></b>				
Kvikkleirskred	1.1	1.1	1.1	Utsprengt fjell.
Lausmasseskred	1.1	1.1	1.1	Ingen løsmasser i området
Is – og snøskred	2.2	1.2	1.2	Det er ingen risiko for snøskred for planområdet
Steinras, steinsprang	1.2	2.2	1.2	Ingen risiko.
Historiske hendingar				
Anna				
<b>Byggegrunn</b>				

Setningar	1.1	1.1	1.1	Bygg står på fjell.
Utglidningar				Ikkje aktuelt
Radon	1.1	1.1	1.1	Radon vert ikkje sett på som eit problem i området. Normale førebyggjande tiltak ligg til grunn.
Anna				
<b>Plante- og dyreliv <a href="http://www.dirnat.no">www.dirnat.no</a></b>				
Planter	1.1	1.1	1.1	Ingen trua artar funne.
Dyr	1.1	1.1	1.1	Ingen trua artar funne.
Fuglar	1.1	1.1	1.1	Ingen trua artar funne.
Anna				
<b>Andre uønska hendingar</b>				
Skog- og vegetasjonsbrann	1.1	1.1	1.1	Mindre sansynlig og ingen spesielle tiltak pga. planen.

<b>Sårbarheit knytt til infrastruktur</b>				
Uønska hending	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
<b>Trafikkfare inne i planområde</b>				
Forhold for mjuke trafikantar	2.2	2.2	2.2	Det er gangfelt langs alle vegar.
Forhold for køyrande	2.2	2.2	2.2	Oversiktleg og ordna.
<b>Forureining <a href="http://www.sft.no">www.sft.no</a></b>				
Støv/ partiklar	1.2		1.2	Noko støv frå veg kan forekomme. Ingen kritisk verdi.
Støy	1.2		1.2	Boliger vil ha akseptable verdier for støy iht. støyrapport.
Lukt	1.1		1.1	Ikkje sannsynleg
Utslepp/ kjemikaliar				Ikkje sannsynleg
Anna				
<b>Trafikkfare på nærliggjande vegar/ transportåre utanfor planområde <a href="http://www.vegvesen.no">www.vegvesen.no</a></b>				
Veg	2.2	2.2	2.2	Avkjøringer er utbedret og dimensjonert etter trafikk.
Sjø				Ikkje aktuelt
Luft				Ikkje aktuelt
Anna				

### Vurdering av avdekket risiko.

Det er avdekket risiko i forhold til overvannshåndtering.

Som risikoreducerende tiltak må det ved byggesøknad gjøres en vurdering om håndtering overvann er tilstrekkelig vurdert og håndtert i teknisk plan.

## **9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

Planforslaget medfører flere boligenheter enn gjeldende reguleringsplan.

Endringen ligger i utkanten av planområdet og vil ha liten visuell påvirkning på naboer i utbygde felt. BB8 som er under oppføring vil bli noe påvirket.

Dersom det kommer mange barnefamilier i leilighetene vil en få økt press på lekeplass og barnehage. Statistikk viser at det er stor grad eldre mennesker som flytter til leiligheter så det er mindre trolig at endringen vil ha stor påvirkning på barn i feltet.

Ved opparbeiding av f\_BUT vil det blir større utearealer som vil være tilgjengelig for et bredere utvalg av brukere.

Endringen med å endre kollen vil gi bedre lysforhold og luft rundt boligene.

### Overordnede planer og vedtak

Endring av planen er i tråd med nasjonale og regionale krav og føringer om fortetting langs de store kollektiv-veiene.

Endringen bryter ikke hoveddrammene eller påvirker gjeldende reguleringsplan i noe vesentlig grad.

### Eksisterende reguleringsplaner

Tiltakshaver har illustrert to alternative forslag til etablering av utendørsoppholdsareal og endring/utforming av terreng på kollen som grenser til byggeområdet.

Endring som er tiltakshaver sitt ønsket utfall, innebærer at en mindre del av grønnstruktur får endret formål til felles utendørs oppholdsareal og der det blir utført en vesentlig terrengendring med å ta ned store deler av kollen. Endringen er nødvendig for å oppnå krav i kommunal norm om at oppholdsarealene skal legge til rette for sosialt samvær for ulike brukere.

Gjeldende reguleringsplan vil få redusert felles grønnstruktur med omtrent 5%. Dette området går over til et annet felles utendørsoppholdsareal etter krav i kommunal norm. Da eldre plan ikke hadde dette kravet er det ikke mulig å tilfredsstille nye krav uten en endring av formål. Da en kan argumentere med at en endring av formål vil fjerne areal som naturlig hadde vært felles for flere boligområder og da spesielt BB8 så legger planforslaget opp til at det opparbeidede utendørsområde inngår i samme fellesareal som tidligere.

Utklipp fra kommunal norm:

*Leike- og uteoppholdsareal skal ha ei skjerma plassering, sikker tilkomst og gode tilhøve for sol. Areala bør leggjast i tilknytning til grøntområder og grønne korridorar.*

*Leikeareal skal sikrast mot forureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare.*

*Alle uteområde skal legge til rette for sosialt samvær for ulike brukarane. Det skal leggjast vekt på at utomhusareala tilfører fellesskapet ein kvalitet som knyt bustadområdet saman på ein heilskapleg måte.*

### Estetikk

Endringen har liten innvirkning på fjernvirkninger. Det er allerede lagt opp til blokkbebyggelse bak og høyere opp i terrenget. En vil lokalt få mindre skjæringer noe som vil være positivt internt i feltet.

### Konsekvenser for naboer

Blokk på felt BB-8 er under bygging. Endringen vil få noe negativ virkning for denne blokka når det gjelder utsyn og innsyn. Endringen vil ikke ha noen påvirkning på solforhold, innsyn eller utsyn fra andre naboer. Noe økt trafikk fra arealet må påregnes.

### Trafikk- og parkeringsforhold

Kapasitet og utforming av tilkomstvei er tilstrekkelig. Reguleringsplan forutsetter en hastighet på 30 km/t og fartsdempere for å sikre lav hastighet. Den kommunale tilkomstvegen er regulert med totalbredde 6 meter med kjørefeltbredde 5 meter. I henhold til håndbok N100 kapittel B.6 bør øvrige bolig veier utformes med en bredde på 3,5-4,5 meter. Privat felles tilkomstvei med avkjøring til kommunal vei har kjørefeltbredde 4 meter.

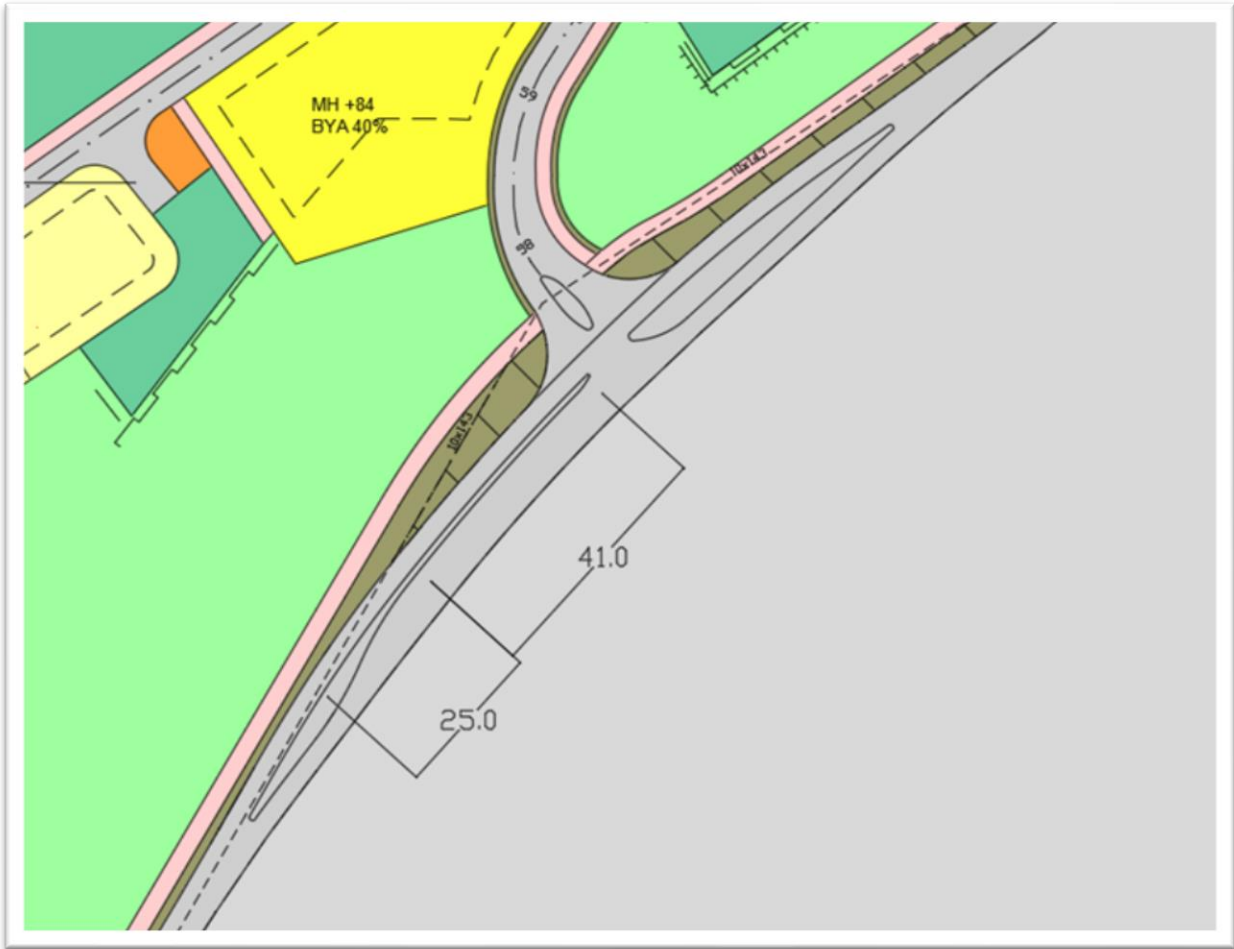
Avkjøring fra planområdet er til kommunal vei. Økning i antall boenheter vil ikke utgjøre endret krav til utforming av avkjøring fra privat vei til kommunal vei.

Vurdering av økt trafikk i kryss KV1259 -E39.

Beregning venstresvingfelt:

Planendringen medfører 12 flere boenheter. Totalt i feltet blir det 154 enheter. Jf. håndbok V713 kan en beregne 3,5 turer pr enhet pr døgn, som vil gi en ÅDT på 560 og en dimensjonerende timetrafikk/turproduksjon på ca.  $154 \cdot 0,65 = 100$  kj/t  
E39 har pr i dag en ÅDT på 14000, den blir kraftig redusert når ny E39 åpner. ÅDT 14000 gir en dimensjonerende timetrafikk på  $14000 \cdot 0,12 \cdot 0,75 = 1260$  kj/t.  
Dette gir et venstresvingfelt med L1 = 31m og L2 = 25m, Totalt 56 meter – I eksisterende regulert kryss er L1 + L2 ca. 66meter. En har altså ca. 10 meter L1 å gå på, noe som svarer til en ytterligere økning på 25 kj/t, eller omtrent ytterligere 40 boenheter.

Krysset er altså tilstrekkelig dimensjonert til å håndtere økning i antall enheter. Det vil bli en kraftig reduksjon i trafikk på hovedveien når E39 blir lagt om.



Figur 17 Viser utforming av kryss KV - E39

#### Kulturminner

Ingen konsekvens

#### Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Det er ikke spor av at barn og unge har brukt arealet som blir omgjort fra grønnstruktur til utendørsopphold i noen grad. Arealet ligg svært nært ballområde og nærlekeplass og vil bli et attraktivt område for barn og unge. Kollen som er i G4 vil bli fjernet. Dette vil være negativt for enkelte brukergrupper og positivt for andre.

#### Privat og offentlig servicetilbud

Endringen vil ikke ha vesentlig påvirkning på privat og offentlig servicetilbud. Det kan ha påvirkning på skole, barnehage.

## Risiko og sårbarhet

Det er avdekket risiko i forhold til overvannshåndtering.

Som risikoreducerende tiltak må det ved byggesøknad gjøres en vurdering om håndtering overvann er tilstrekkelig vurdert og håndtert i teknisk plan.

## Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc )

Teknisk plan for området vil bli oppdatert. En vannkum må flyttes. Utover det kan en på nåværende tidspunkt ikke se ytterligere konsekvens for teknisk infrastruktur.

## Konsekvenser for næringsinteresser

Endring vil ikke påvirke næringsinteresser.

## Juridiske/ økonomiske konsekvenser for kommunen

Endringen skal ikke få noen negativ konsekvens for kommunen. Den vil gi økt grunnlag for skatteinntekter.

## Vurdering i forhold til lov om naturmangfold.

### § 8 Kunnskapsgrunnlag

Oppslag i artsdatabanken viser at det kan være forekomster av ask i en mindre del av planområdet hvor det er regulert grønnstruktur. Ved besiktigelse av området har vi ikke funnet ask i planområdet. Det er mange registreringer utenfor planområdet noe som viser at området er undersøkt. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for vurdering av planen.

### § 9 Føre-var-prinsippet

Kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig og ingen tiltak er nødvendig

### § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning.

Planområdet er svært lite og ingen forekomster er direkte registeret. Tiltaka gir ingen endring av virkninger av økosystemet.

Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig jf. §8 og at endring planen ikke har negativ virkning på økosystemet jf. §10

## ***10. MEDVIRKNING***

Jf. PBL §12-14 tredje ledd skal forslag til endring forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte før vedtak. Det er ikke krav om varsel om oppstart av endringer etter forenklet prosess.

## ***11. VURDERING AV ENDRING ETTER FORENKLA PROSESS***

Plan og bygningslova §12-14, andre ledd åpner for at endringer av reguleringsplan som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, kan behandles etter en forenklet prosess.

Rundskriv H-6/17 er veiledende i denne vurderingen.

Vi vurderer at endringer foreslått i dette endringsforslaget går ikke utover hoveddrammene i planen. Den vil ikke påvirke gjennomføring av planen for øvrig da endringen av G4 er svært liten i forhold til den totale grønnstrukturen i planen. Den vil ikke påvirke viktige natur og friluftsområder. En mindre del av planen får endret formål. Dette er del av grønnstruktur men ikke er viktig del. Jf. rundskriv H-6/17 så er ikke en endring av formål i seg selv grunn for at endringen ikke kan vurderes etter forenklet prosess.

Endringen er i tråd med overordnede retningslinjer med fortetting langs viktige kollektivårer.

Etter en samlet vurdering vil endringen kunne behandles etter forenklet prosess.

## ***12. VEDLEGG***

- Situasjonsplan.
- Terrensnitt
- Oppdatert VA tegning.
- Støyrapport.