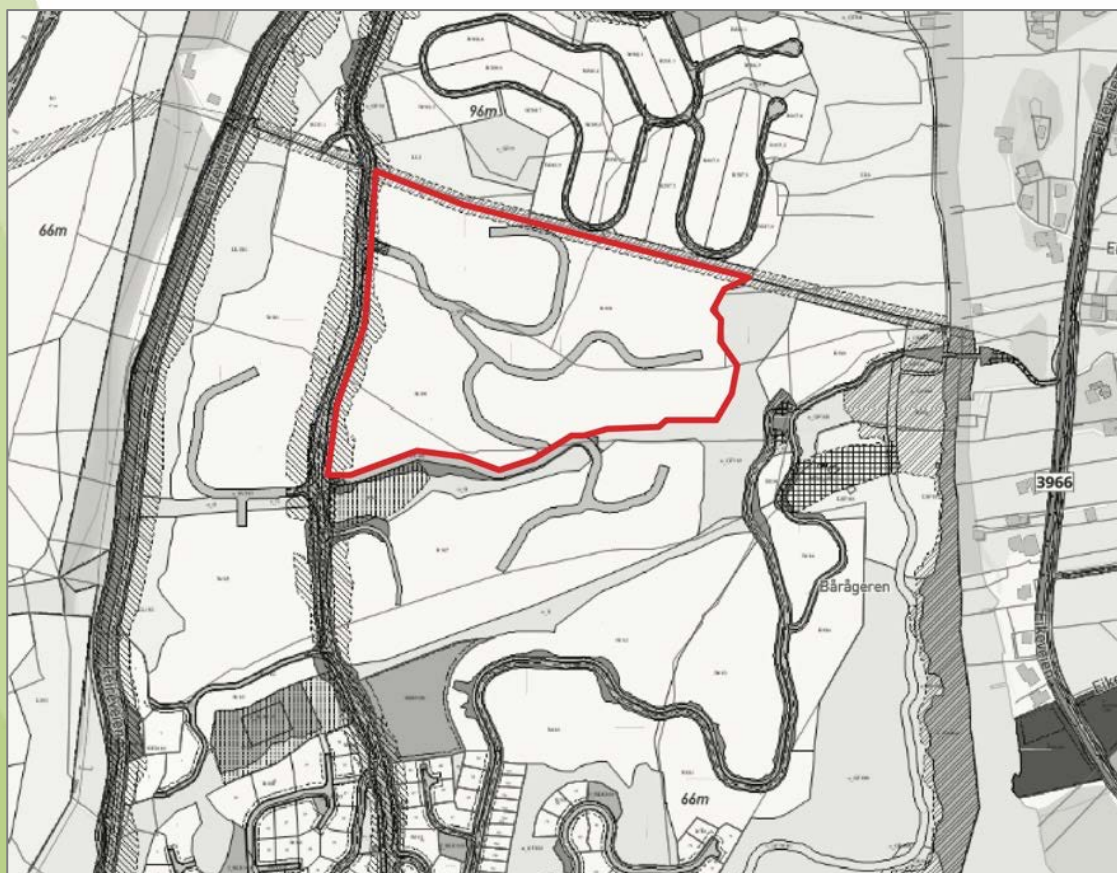




Planinitiativ for detaljregulering av Ausvigheia, Søgne – Kristiansand kommune

Datert: 23. November 2021



Trollvegg er engasjert som plankonsulent for Leireveien 26 AS. Det er ønske om å etablere et nytt boligområde på Ausvigheia i Søgne. Området er avsatt til boligformål i områderegulering for Ausvigheia. Det er nå ønske om å starte opp detaljregulering for delfelt B108.

Det har i forkant av planinitiativet vært utført befaring i området. Det er utarbeidet en mulighetsstudie i 3D for å se på ulike alternativer for utbygging av området. Vianova er tett involvert i planarbeidet med teknisk kompetanse på blant annet vei og massebalanse.

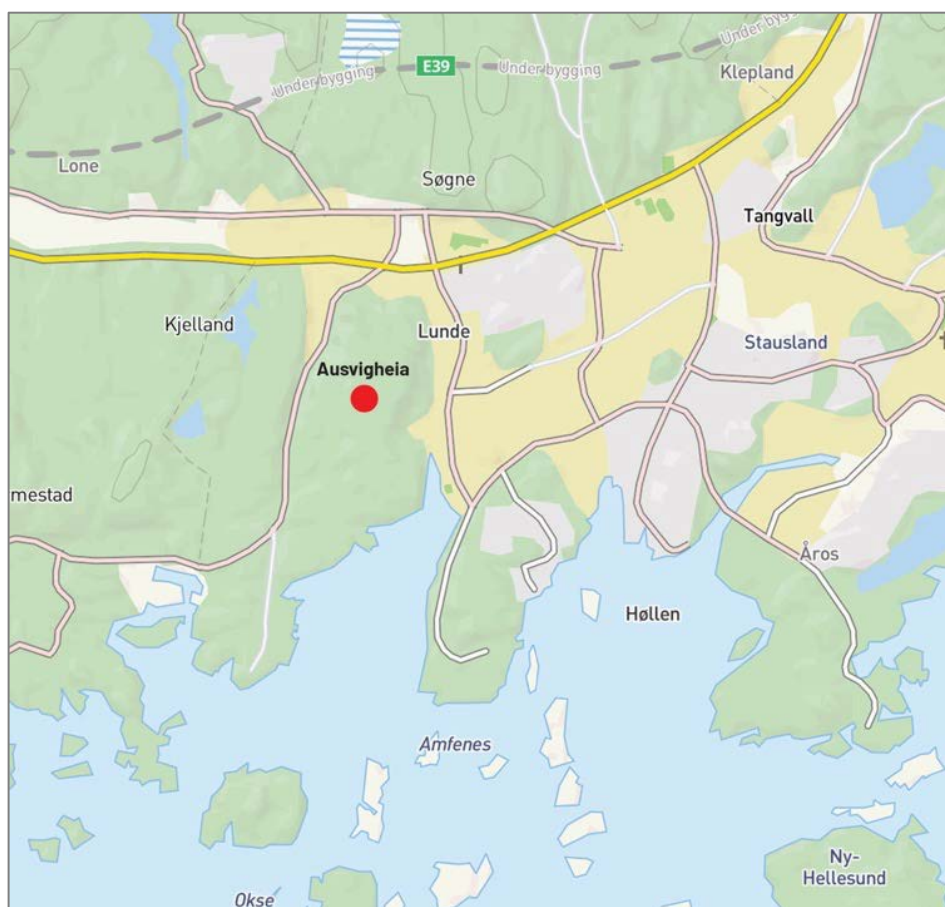
Innholdsfortegnelse

1.	Generell informasjon.....	3
2.	Formålet med planen.....	3
3.	Planområdet og virkninger utenfor planområdet.....	4
4.	Mulighetsstudie - forprosjekt.....	6
5.	Beskrivelse av prosjektet.....	7
5.1	Boligbyggelse.....	7
5.2	Overordna grønnstruktur.....	8
5.3	Lekeplasser og møteplasser.....	8
5.4	Hovedavkjørsel og internveier.....	9
5.5	Parkering.....	11
5.6	Terrenginngrep og landskapsvirkninger.....	12
5.7	Teknisk infrastruktur – vann og avløp.....	12
5.8	Mulighet for felles veikryss.....	13
5.9	Vurdering av skolevei.....	14
5.10	Viktige avklaringer.....	15
6.	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk.....	15
6.1	Kommuneplan for Søgne 2018-2030.....	15
6.2	Gjeldende områderegulering.....	16
6.3	Aktuelle statlige retningslinjer.....	17
7.	Vesentlige interesser om berøres av planinitiativet.....	17
7.1	Biologisk mangfold.....	17
7.2	Kulturminner.....	18
8.	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.....	19
9.	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	19
10.	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.....	19
11.	Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.....	19
12.	Vurdering av særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget.....	20
13.	Fremdrift.....	20

1. Generell informasjon

Området ligger 2,5 km vest for Tangvall i et område bestående av tett beplantet skog og kupert terreng. Planområdet er på ca. 135 000 m². Området har et stort potensial for at skape et godt boligområde, hvor flere av boligtomtene får flott utsikt. En sammenhengende grønnstruktur er planlagt inn i boligområdet og gir gode kvaliteter til de nye boligene.

Det påpekes at illustrasjoner i dokumentet er foreløpige og det må påregnes endringer underveis i planprosessen.



Figur 1 Planområdet ligger vest for Tangvall.

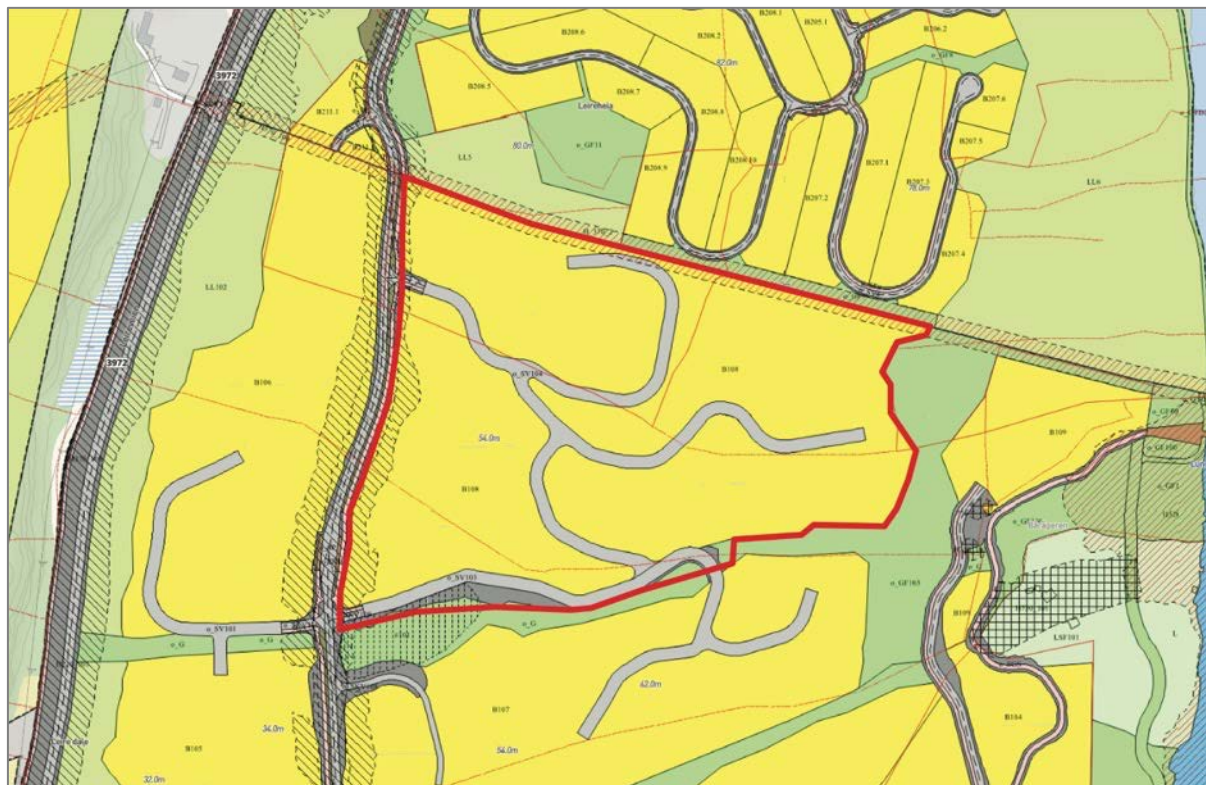
2. Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge boliger på Ausvigheia. Planen omfatter regulering av eiendom 429/7 m.fl. Området er allerede avsatt til boligformål i vedtatt områderegulering for Ausvigheia, Søgne. Det er etablert boligfelt både i sør og nord for dette planområdet. Det er et ønske om å gå igang å regulere delfelt B108. det vil legges opp til ulike boligtyper, med hovedvekt på eneboliger tilpasset marked og behov. Endelig fordeling av boligtype vil bli tema i planprosessen.

Det er lagt vekt på å skape grønne forbindelseslinjer gjennom området som knytter området sammen med de andre delfeltene på Ausvigheia. Grøntdrag går på tvers av området og det er satt av plass til møtesteder med mulighet for aktivitets- og lekeområder i naturen. Samtidig gir grønnstrukturen en fin inndeling av boligområdet i mindre enklaver og boligmiljøer.

3. Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Det foreslås å melde oppstart av felt B108 på eiendom gnr/bnr 429/7 m.fl. I tillegg vurderes veien sør for delfeltet å innlemmes i oppstartsfasen ift. mulige avklaringer rundt overordna trafikk løsninger.



Figur 2 Forslag til planavgrensning vist på kartet ovenfor.

Tiltakshaver er grunneier av eiendom gnr/bnr 429/7 og har inngått avtale med de resterende grunneierne innenfor planområde (gnr/bnr 429/1, 133, 5, 7 og en del av 13 med innenfor planavgrensningen).

Planområdet er i dag ubebygd. Vedtatt områdeplan angir et hovedveisystem inn i delfeltet. Det er sett store utfordringer knyttet til etablering av disse internveiene. Det foreslås derfor en ny plassering av atkomstvei inn i delfeltet. Denne ønskes avklart med kommunen i tidlig fase.



Figur 3 Ortofoto av området slik det er i dag.

I planen ønsker man at skape grønne forbindelser mellom delfeltene i områdeplanen. De grønne forbindelseslinjene gir gode snarveier gjennom området og tar høyde for landskapets utforming.

4. Mulighetsstudie - forprosjekt

Der er jobbet med en mulighetsstudie for utvikling av området. I mulighetsstudien er det er sett på potensielle plasseringer av boligtomter, ulike alternativer for veitraseer, plassering av lekeplasser og overordna grønnstruktur. Mulighetsstudiet tar utgangspunkt i rammene gitt i områdeplanen. Det er bl.a. sett på følgende; variasjon av boligtyper, kvartals- og sandlekeplasser og landskapsvirkninger. Mulighetsstudien er gjennomført gjennom en 3D volumstudie. Det er viktig å påpeke at det kan bli endringer i det endelige plankonseptet. Mulighetsstudien, slik den nå foreligger viser følgende forslag til tiltak:

- Varierende boligtyper (eneboliger, kjedet enebolig, rekkehus, flermannsboliger) med hovedvekt på eneboliger.
- Ca. 102 boliger.
- Boliger er vist med en størrelse på mellom 140 – 350 m². Størrelsen kan bli endret underveis i planprosessen.
- Ny plassering av avkjørsel inn til delfeltet.
- Plassering og utforming av interne veier – det er behov for fortau på deler av veistrekningen.
- Plassering av kvartalslek.
- Potensielle plasseringer for sandlekeplasser/møteplasser.
- Overordna grønnstruktur som binder delfeltet med resten av boligfeltene på Ausvigheia.
- Sikre utsiktspunkter.
- Sikre gode gang- og stiforbindelser i området.
- Forslag til plassering av gjesteparkeringer.
- Mulige områder for plassering av overskuddsmasse.
- Massebalanse i området.

Vianova bistår med veiteknisk kompetanse, utforming av veier, plassering av kryss, massebalanse og tomteplasseringer.



Figur 4 Forslag til hovedstruktur for utbygging av området. Endelig struktur vil avklares i planprosessen.

5. Beskrivelse av prosjektet

5.1 Boligbyggelse



Figur 5 Forslag til boligstruktur i området.

I forstudien/mulighetsstudien er det sett på ulike alternativer for utbygging av området. Foreløpige skisser viser plassering av ca. 102 boliger i delfeltet. Dette er en liten økning fra rammene i områdeplanen på 89 boenheter. Antall boenheter er også avhengig av størrelsen på tomter og valg av boligtype. Flere mindre rekkehus kan gi rom for flere boenheter. Etablering av større eneboligtomter vil redusere boligantallet. Bakgrunnen for at antallet boenheter er økt ift boligantall angitt i områdeplanen, er som følge av den innledende mulighetsstudien hvor det ble sett på planområdet med «nye øyne». Det har vært fokus på hvordan oppnå mest hensiktsmessig plassering av nye veier og boliger, fremfor et konkret antall boenheter skal innpasses og legge for store føringer. Vi har sett på planområdets utnyttelsespotensial hvor også bevaring av natur, stiforbindelser og landskapsvirkninger har vært viktige premisser og har påvirket forslag til antall boenheter. Det endelige antall boliger vil bli en del av planprosessen.

I forhold til kapasitet på vei så vil en såpass liten økning av antall boenheter, mest sannsynlig ikke påvirke veistandarden som er lagt til grunn i områdeplanen. Vi vet ikke noe om delfeltet i sør har fått bygge flere boenheter enn opprinnelig tenkt. For dimensjonering av internveier vil vi å forholde oss til veinormalen ift antall enheter.

Tomtene er på mellom 300-600 m², hvorav de fleste tomtene ligger på 500 m². For at skape et variert boligområde tenkes det etablert ulike boligtyper fra eneboliger, kjedet enebolig, rekkehus, flermannsboliger kan også være aktuelt. Markedet tilsier at folk flest ønsker store boliger med romslige tomter.

Det er ikke konkludert på fordeling av boligtyper, men det er naturlig å tenke seg mindre enheter/rekkehus plassert tidlig i planområdet da det ligger tettest inntil bussakse.

Sol- /skyggeanalyse viser at flere av tomtene får gode solforhold.

5.2 Overordna grønnsstruktur



Figur 6 Illustrasjon med forslag til grønnsstruktur og stiforbindelser.

Foreslått bebyggelse og veistruktur er plassert med hensyn til store grøntdrag som ønskes ivaretatt i området. Natur og gode koblinger til omgivelsene er en stor kvalitet i et boligfelt og kan bidra til å skape et attraktivt boligmiljø. Kupert terreng gir mulighet for utsiktstomter med gode solforhold. Den overordnede grønnsstrukturen og de grønne korridorene er plassert med tanke på å skape gode koblinger til nabofeltene. Grønnsstrukturen vil bidra til mange snarveier mellom delfeltene og bidra til et større helhetlig grøntkorridor på tvers av boligfeltene på hele Ausvigheia. Grøntarealene bukker seg på tvers og deler inn boligområdet i mindre klynger og boligmiljøer. Målet er at flere av boligene skal ha kort tilgang til grønnsstruktur og gode snarveier.

5.3 Lekeplasser og møteplasser



Figur 7 Illustrasjon av potensielle møtesteder. Kvartalslek er markert med mørk oransje, lys oransje er potensielle plasseringer for sandlekeplasser/møteplass.

I mulighetsstudien er det sett på ulike plasseringer av kvartalslekeplass. Kvartalslekeplass krever en viss størrelse (2.250 m²) og det begrenser aktuelle alternativer for plassering. Kvartalslekeplassen er plassert sentralt i boligområdet, for å skape en sentral møteplass med kort avstand for flest mulig boliger. Plasseringen som er vist i mulighetsstudien er den vi mener egner seg best sett ut fra følgende kriterier:

- Solforhold.
- Nærhet/kobling til grønnstruktur og natur.
- Sentral plassering ift. flest mulig boliger.
- Sikkerhet ift. biltrafikk.

Sandlekeplasser er lettere å plassere med tanke på størrelse (250 m²). Det er sett på flere ulike plasseringer. Det er ønskelig at sandlekeplassene også kan utformes som møteplasser som kan samle folk på tvers av generasjoner. Sandlekeplassene er spredt ut i området og plasseringene baseres seg på følgende forhold: solforhold, nærhet til flest mulig boliger, nærhet til natur og utsiktspunkter.

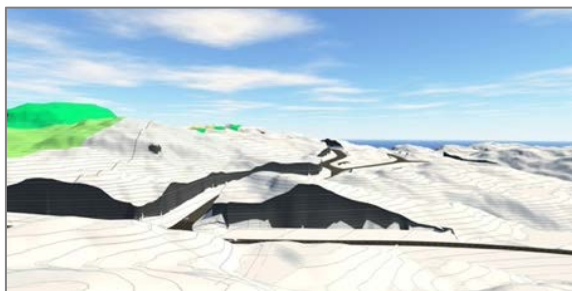
Mulighetsstudien peker på noen potensielle plasseringer av sandlekeplasser. Antall og endelig plassering blir en del av planprosessen. Det er ønskelig å se på muligheten for at naturen kan være en del av leketilbudet.

5.4 Hovedavkjørsel og internveier

I områdeplanen for Ausvigheia er det satt av avkjørsel fra samleveien og inn i delfeltet. I tillegg er det skissert opp noen lokale veier for trafikkfordeling innad i området.

Gjennom mulighetsstudien ble det sett på hvordan det nye interne veisystemet kan løses på best mulig måte. Gjennom 3D studien oppdaget vi at regulerte veier og avkjørsler medfører store terrenginngrep. Dette gir mye overskuddsmasser som må transporteres ut av området. Et viktig moment i mulighetsstudien har vært å ha fokus på massebalansen i området for kostnadsbesparelser, men også med tanke på miljøet. Vianova har vært tungt involvert i forbindelse med kvalitetssikring av veier, kryss og massebalanse.

Vi har vært i dialog med tidligere veikonsulent som i sin tid skisserte internveiene når en arbeidet med områdeplanen. Det ble ikke gjort detaljerte vurderinger knyttet til valg av avkjørsel eller til veilinjene som ligger i områdeplanen. Etter en omfattende gjennomgang av alternative veitraseer internt i område og alternativ plassering av avkjøring innser vi behov for å flytte avkjørsel ut på samleveien. Ny plassering foreslås lenger mot syd og tetter inntil regulerte busstopp.



Figur 8 Vedtatt avkjørsel krever store terrenginngrep på opp mot 15 m.



Figur 9 Nytt grep gir mulighet for solrike utsiktstomter



Figur 10 Forslag om å flytte hovedatkomstveien inn til boligfeltet lenger syd og stenge vedtatt avkjørsel i nord.



Figur 11 Forslag til ny avkjørsel inn til delfeltet legger seg fint i terrenget og en unngår store terrenginngrep.

Forslag til ny avkjørsel til delfeltet gir følgende fordeler:

- Mindre terrenginngrep.
- Mulighet til å ta vare på deler av heia til grøntområdet.
- Avkjørselen ligger i flukt med terrenget.
- Ligger nærmere regulert bussholdeplass.
- Gir flere utsiktstomter med bedre solforhold og høydeavstand til veien med støysone

Det er sett på flere ulike veialternativer for internveier i området. Vedtatte veilinjer gjør det vanskelig å utnytte området best mulig fordi det er store høydeforskjeller som skal forseres. Det er skissert inn fortau på første del av strekningen opp til kvartalslekeplass for å sikre trygg ferdsel.



Figur 12 Veilinjer i områdeplanen

Veialternativ 1

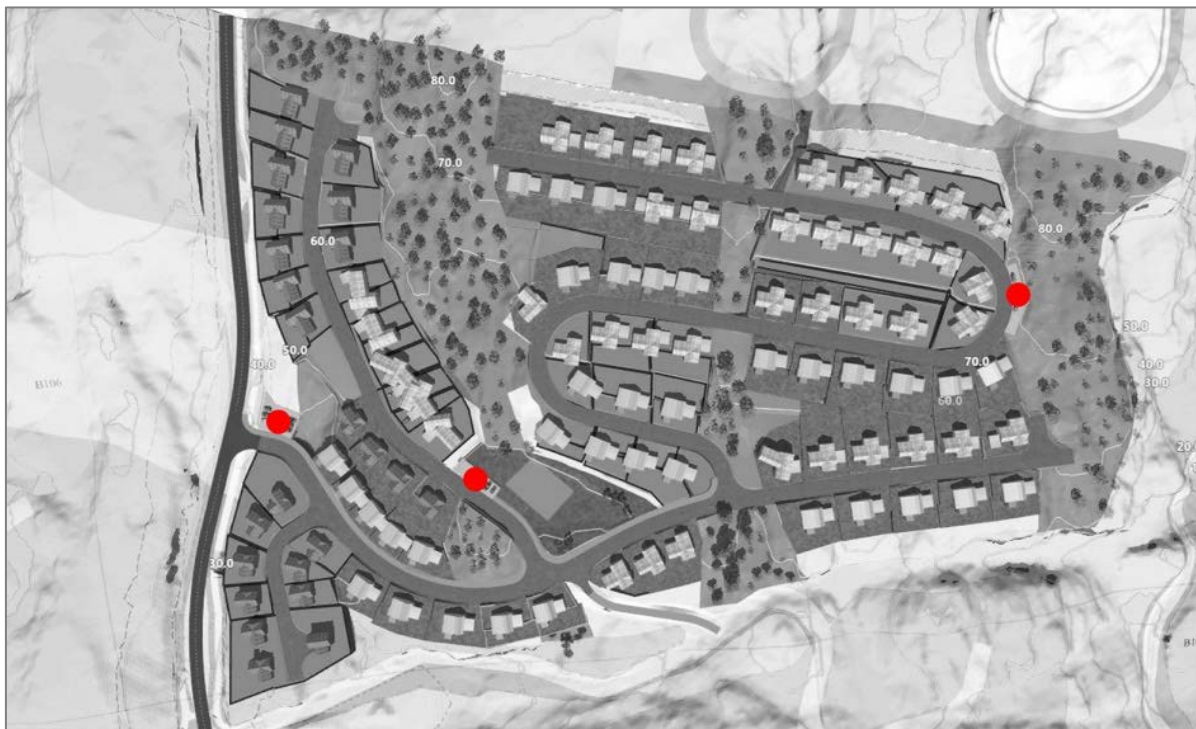
Veialternativ 2

Basert på mulighetsstudien har vi, i samråd med Vianova, kommet fram til det vi mener er en god veistruktur for området. Vi ønsker å få avklart med kommunen om løsningen om ny avkjørsel og nye internveier kan jobbes videre med i planprosessen.

5.5 Parkering

Som utgangspunkt vil nødvendig parkering løses på hver enkelt tomt. Det vil ses på mulighet for noe felles parkering spesielt for rekkehus og mindre boenheter.

Potensielle plasseringer for felles gjesteparkering er vist i mulighetsstudien. Endelig plassering og antall vil avklares i planprosessen.



Figur 13 Potensiell plassering av felles gjesteparkering i området.

5.6 Terrenginngrep og landskapsvirkninger

Planområdet består av svært varierende terreng med mye høydeforskjeller. Det vil bli behov for terrenginngrep og reetablering av nytt terreng. Fordelen er at det gir mulighet for at mange av boligene kan få gode solforhold og utsikt. I varierende terreng er det vanskelig å ta vare på mindre koller, trær og lignende uten at det blir særlig fint. Det er derfor fokusert på å sette av større sammenhengende grøntarealer som er mulig å ta vare på. For å få på plass ny veistruktur iht dagens standard blir det behov for terrenginngrep. Det er et mål å unngå høye murer da de kan være skjemmende i et område og er kostbare å oppføre. Likevel ser vi at det enkelte steder er behov for høyere murer for å kunne ta opp høydeforskjeller i terrenget. Vi vil i planprosessen se på hvordan dette kan løses på best mulig måte både med tanke på sikkerhet og estetikk.

Hovedgrønnstrukturen som er satt av i mulighetsstudien er med på å dempe siluettvirkninger og bidrar til at området fortsatt får et grønt preg sett fra omgivelsene rundt.

5.7 Teknisk infrastruktur – vann og avløp

Vi har ikke særlig mye informasjon om kapasitet på vann og kloakksystem, men fra hva vi er kjent med skal dette planområdet koble seg på VA-anlegg sørover. Det er bygd et helt nytt anlegg for vann og kloakk nede ved hovedveien (i forbindelse med utbyggingen i sør i delfelt B100 og B101). Vianova informerer om at en økning av antall boenheter trolig ikke være problematisk ift. kapasitet på vann og kloakk, men eksisterende pumpestasjon nede i bukta skal nok oppgraderes uavhengig av økningen på 3 boenheter eller ikke.

Hvem og evt når en slik oppgradering skal gjøres vet vi ikke og områdeplanen sier heller ikke noe om dette. Ellers har vi ingen informasjon om kapasitet på vann og kloakk og vi ønsker gjerne en tilbakemelding fra ingeniørvesenet på dette i oppstartsmøte.



Figur 14 Kartet viser eksisterende pumpestasjon nede i bukta som trolig må oppgraderes.

Løsning for VA-anlegg vil bli tema i planprosessen og vi ønsker en tilbakemelding fra ingeniørvesenet dersom de har kjennskap til kapasiteten på vann og kloakk i området.

5.8 Mulighet for felles veikryss

Vedtatt områdeplan for Ausvigheia viser at planområdet vårt (delfelt B108) har egen avkjørsel ut på samlevei og det er satt av en egen avkjørsel for delfelt B107 (syd for B108). I tillegg viser områdeplanen at delfeltene er koblet sammen med et internt veisystem.

Ser man på helheten av området kan man stille seg spørsmålet om det er behov for 2 kryss i såpass kort avstand fra hverandre. Spesielt med det nye forslaget om å flytte avkjørsel til delfelt B108 lenger syd. Underveis i planprosessen ønsker vi å drøfte muligheten for en felles avkjørsel for delfelt B108 og delfelt B107. Denne løsningen ville være kostnadsbesparende for begge delfeltene. Det gir også en mulighet for å beholde større deler av «dalen» som grøntdrag og den opprinnelige veitraseen kan eksempelvis benyttes kun som gang- og sykkelforbindelse. Tiltakshaver har ikke selv konkludert på endelig løsning, men ønsker en åpen dialog om dette tema.



Figur 15 Rød vei er regulert adkomst til boligfeltet i syd (B107). Det kan være mulighet for å samle trafikken via felles avkjørsel i nord.

5.9 Vurdering av skolevei

Kartet nedenfor viser eksisterende skoler nærmest planområdet, men også fremtidig skole vest for planområdet. Nye boliger vil trolig benytte Lunde barneskole og Tinnstjønn ungdomsskole.



Figur 16 Avstand fra planområdet til nærmeste skoler.

Skolevei til Lunde Barneskole og Tinnstjønn Ungdomsskole:

Det er regulert gang- og sykkelvei hele veien over Ausvigheia fra planområdet til barne- og ungdomsskole, med unntak av et stykke ved undergang/koblingen under E39 hvor det er regulert til kombinert gang- og sykkelvei. Dette gir god og trygg skolevei, men det forutsettes at veianlegg med gang og sykkelvei bygges ut.

Ausvigheia planen: Vårt planområde har rekkefølgekrav til veianlegg og gang- og sykkelvei på samlevei. Det kan se ut til at det menes veianlegg og gs-vei sørover og ut på Leireveien. I så fall vil dette gi lengre skolevei fremfor i en kortere periode fremfor at barna går over Ausvigheia. Dersom reguleringsplanene nord for vårt planområde (oppe på Ausvigheia) blir realisert først, vil skolebarna trolig benytte seg av denne strekningen da den er kortere. Vi er ikke kjent med utbyggingsplanene nord for vårt område.

Skolevei til ny barneskole (i vest):

Det er regulert gang og sykkelvei fra Ausvigheia og frem til ny barneskole. Det er uvisst når denne skolen kommer da den ikke er ferdig detaljregulert.

Ausvigheia planen: Vi kan ikke se at vårt område har rekkefølgekrav til gang og sykkelvei fram til denne skolen og legger derfor til grunn at skolebarna i vårt planområde skal benytte seg av eksisterende skoler nord for planområdet.

5.10 Viktige avklaringer

Det er i det innledende planarbeidet så langt sett noen potensielle problemstillinger som bør avklares underveis i prosessen, og gjerne så tidlig som mulig i samråd med kommunen.

Vi ønsker å avklare følgende punkter:

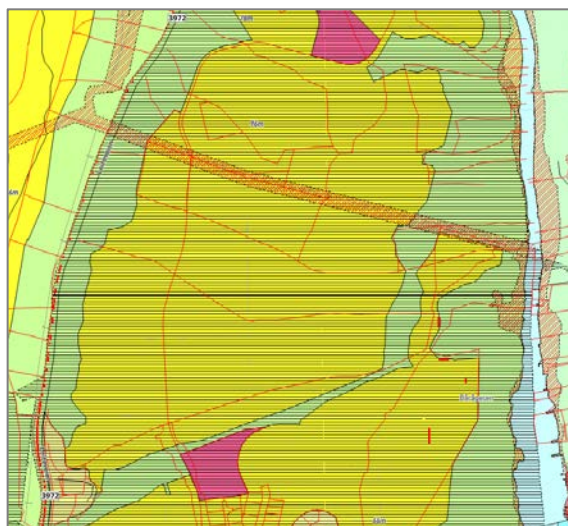
- Kan vi få aksept for ny plassering av avkjørsel til delfeltet - dette er essensiell å få avklart i tidlig fase, gjerne i oppstartsmøte.
- Vurdere behovet for nødvendigheten av veikryss inn til delfelt B107 (sør for delfelt B108). Vi ser fordeler ved å lage en felles avkjørsel for de to delfeltene.
- Områdeplanen angir en rekke felles rekkefølgekrav. Det ønskes en gjennomgang med kommunen på hvilke rekkefølgebestemmelser som fortsatt er gjeldende for denne reguleringsplanen. Dette ønskes avklart i oppstartsmøte.
- Det er ønskelig å beholde en viss fleksibilitet i reguleringsplanen, bl.a. kan det nevnes:
 - o Unngå nøyaktig plassering av atkomstpiler på plankart.
 - o Krevende terreng med store høydeforskjeller gir utfordringer ift oppføring av nødvendige murer - høyder og utforming må diskuteres og avklares i planen.
 - o Angitt byggehøyde for boligene – mulighet for å angi en maksimal høyde for boligene, men samtidig gi mulighet for å kunne senke boligen noe for å bedre tilpasse seg nabotomter og veier på best mulig måte.

Dette er eksempel på punkter som ønskes drøftet med kommunen før komplett innsendelse av planforslag.

Enkelte av punktene ovenfor kan trolig avklares i tidlig fase, mens andre punkter vil bli diskusjonstema med kommunen underveis i prosessen.

6. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk

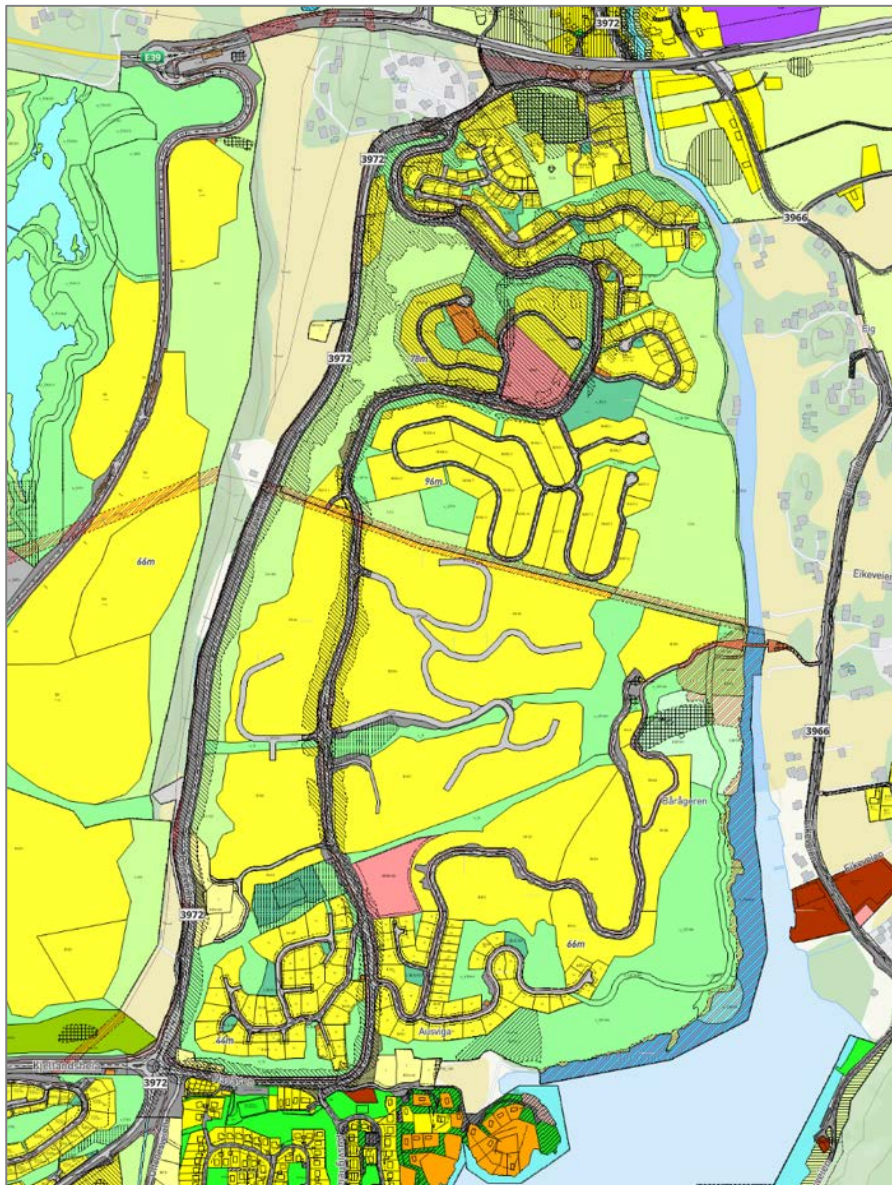
6.1 Kommuneplan for Søgne 2018-2030



Figur 17 Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Søgne Kommune. Kilde: kommunekart.com

I kommuneplan for Søgne kommune 2018-2030 er deler av planområdet avsatt til *boligbebyggelse*, hvorav det omkringliggende området er avsatt til LNFR -areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

6.2 Gjeldende områderegulering



Figur 18 Områderegulering for Ausvigheia, datert 2015. I ettertid har deler av området blitt detaljregulert.

Planområdet utgjør felt B108 i områdeplan for Ausvigheia fra 2015. Området er avsatt til boligformål med følgende føringer (listen er ikke uttømmende):

- Felt B108 – maks 89 boenheter – småhusbebyggelse.
- Skal legges opp til variasjon av boligtyper.
- Krav om etablering av kvartalslekeplass.
- Stier og gangforbindelser skal sikres gjennom delfeltene.
- Landskapsvirkninger skal visualiseres.
- Flere rekkefølgekrav skal videreføres. Gjelder spesielt for veianlegg, gang og sykkelvei og gangbro over Lundeelva.

Høyspenningsanlegg:

Det går et høyspentanlegg helt i nord innen for planområdet. Denne skal det tas høyde for i videre i planprosessen.

Støysone:

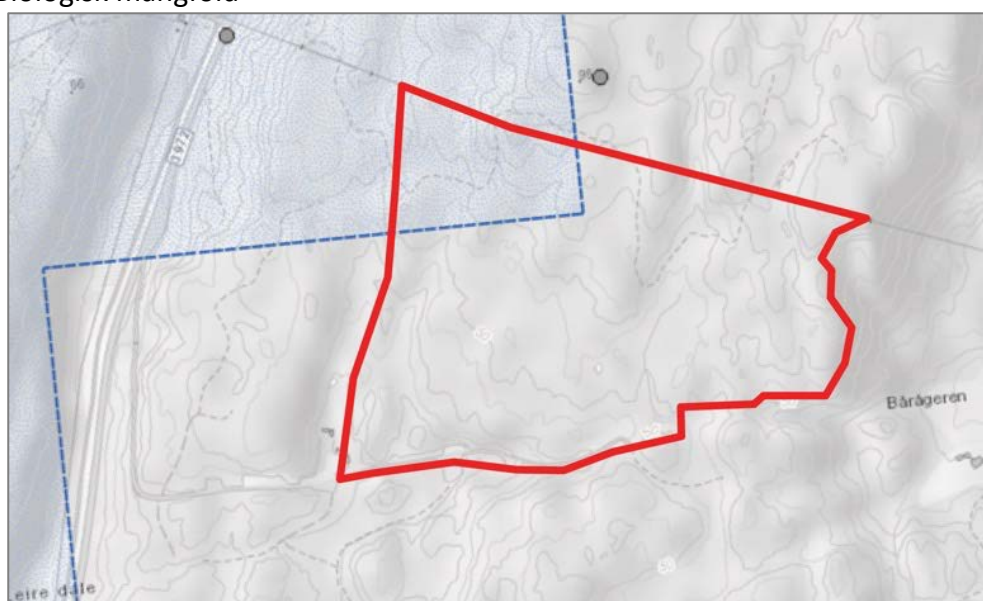
Vest for området skal det etableres en ny samlevei som binder alle delfeltene på Ausvigheia sammen. Langs kjøreveien er det støysone som vil tas høyde for i den videre planleggingen. Det ønskes avklart med kommunen om det er behov for ytterligere støytredning for denne detaljreguleringen.

6.3 Aktuelle statlige retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming i planlegging

7. Vesentlige interesser om berøres av planinitiativet

7.1 Biologisk mangfold



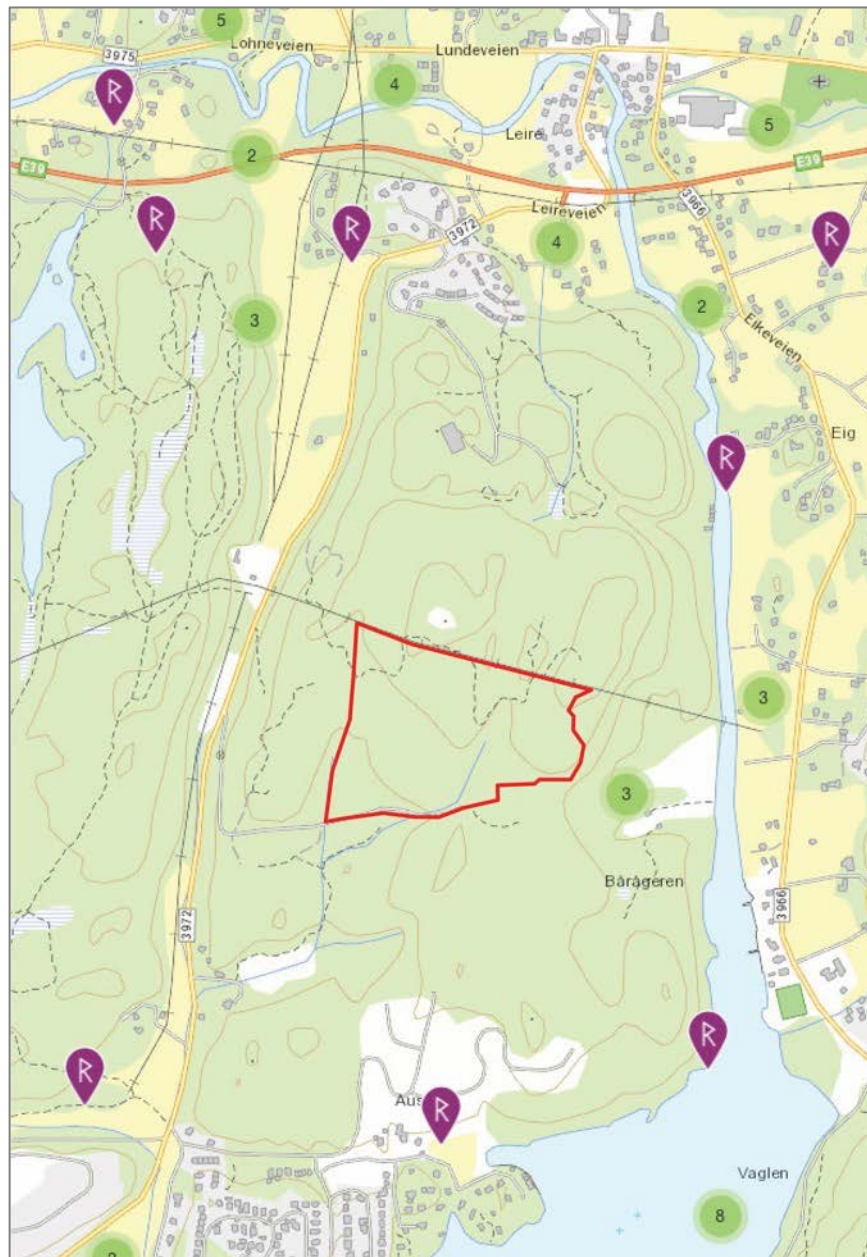
Figur 19 Oversiktskart av registrerte arter. Kilde: naturbase

Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet. Nord for planområdet er det registrert fugleartene Musvåk og Dvergspett, med kategori livskraftig. Deler av planområdet berøres av dekningskart NiN (blå skravur). Skravuren indikerer at areal innenfor denne skravuren allerede er kartlagt i prosjekt for Vareheia, datert 2019. Dersom det hadde vært gjort funn av viktige naturtyper, er det grunn til å tro at disse ville vært synlige i kartdatabasen.

Det ønskes avklart med kommunen om det er behov for supplerende utredninger på biologisk mangfold.

7.2 Kulturminner

Det er ikke registrert spesielle kulturminner innenfor selve planområdet. det ønskes avklart med kommunen om det er behov for utredning på tema.



Figur 20 Oversiktskart over kulturminner i nærområdet.

8. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil i planarbeidet utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet.

9. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planforslaget vil bli varslet og hørt i henhold til vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven.

10. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planforslaget berører ingen særskilte fagmyndigheter. Forslagstiller eier hovedteigen (gnr/bnr 429/7) innenfor planområdet og har avtale om de øvrige grunneierne innenfor plangrensen.

Tilgrensende naboer vil bli hørt på vanlig måte, i henhold til plan- og bygningslovens krav til medvirkning.

Det ønskes avklart med kommunen om de kjenner til barn og unges bruk av området i dag, finnes det kartlegginger for dette området?

11. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

Planforslaget er vurdert i forhold § 6a om konsekvensutredninger og det er vurdert at det ikke er behov for å utarbeide konsekvensutredning i henhold til forskriften. Tiltaket faller ikke inn under noen av kriteriene, og det er heller ingen særskilte interesser som blir skadelidende som følge av planforslaget.

Vurdering mot forskrift om konsekvensutredning § 6:

- a) Ikke aktuelt da dette gjelder regionale planer, kommuneplaner og områdeplaner.
- b) Det er vedlegg I som stiller kravet når det utløser krav om konsekvensutredninger. Ønsket tiltak faller ikke inn under noen av punktene innenfor vedlegg I. Derfor anses det ikke som aktuelt å utløse krav om konsekvensutredning som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.
- c) Ikke aktuelt da planen skal behandles etter plan- og bygningsloven.

Vurdering mot forskrift om konsekvensutredning § 8:

For å utløse krav om konsekvensutredning etter § 8 må tiltaket få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltak som faller inn under § 8 skal konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding. Når det gjelder kriterier for vurderingen, vises det til § 10. *«I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene,*

jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.»

- a) Gjelder reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II. Aktuelt tiltak faller ikke inn under punkter nevnt i vedlegg II.
- b) Ikke aktuelt da planen skal behandles etter plan- og bygningsloven.

Forskriftens § 10 nevner flere punkter som skal vurderes. I vurderingen av forskriftens § 10 om vesentlige virkninger er det utarbeidet en veileder (http://www.regjeringen.no/contentassets/167047e811414896b04ec2504dd63995/veileder_kuforskriften_vesentlige_virkninger.pdf). Det er tatt utgangspunkt i veilederen og samtlige punkter er vurdert.

Konklusjon:

Vi vurderer at tiltaket ikke faller inn under krav om konsekvensutredning, og det er heller ingen særskilte interesser som blir skadelidende som følge av planforslaget.

12. Vurdering av særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget

Fjernvirkning/landskapsvirkning og sol-/ skyggeforhold vil belyses med illustrasjoner i planbeskrivelsen.

I tillegg ønskes det avklart om følgende delutredning må innlemmes i planarbeidet eller ikke:

- Støyrapport.
- Kartlegging av biologisk mangfold.
- Kulturminnekartlegging.
- Kartlegging av barn og unges bruk av området.
- Evt. andre særutredninger

13. Fremdrift

Det er ønskelig med en relativ hurtig fremdrift. Vi ønsker oppstartsmøte i løpet av kort tid. Dersom administrasjonen anbefaler oppstart av plan, vil vi varsle oppstart rett i etterkant av oppstartsmøtet.

Vi tenker det kan være aktuelt med et dialogmøte med kommunen før vi sender utkast til plan. Målet er å avklare ulike punkter underveis i samarbeid med kommunen-

Med vennlig hilsen

Kathrine Hesthag
By- og arealplanlegger
Trollvegg Arkitektur og Plan

Anne Severinsen
Urban Designer
Trollvegg Arkitektur og Plan