Arkivsaksnr.:21/1778

SAKEN GJELDER:
Sluttbehandling - Detaljregulering Sanna Østre - Eiendommen gnr/bnr 9/22 (19/2980)

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Skaun kommune forslag til detaljreguleringsplan for Sanna Østre, som vist på plankart datert 06.08.20, sist revidert 23.06.21. Bestemmelser er sist revidert 14.07.21.

Kommunestyrets vedtak kan påklages jf. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd jf. § 1-9. Berørte parter underrettes ved særskilt brev jf. pbl § 12-12 fjerde ledd, og vedtaket kunngjøres i henhold til samme bestemmelse femte ledd.

SAKSDOKUMENTER:
1a. Plankart på grunn, datert 06.08.20, sist revidert 23.06.21
1b. Plankart under grunn, datert 06.08.20, sist revidert 23.06.21
2. Bestemmelser, revidert 14.07.21
3. Illustrasjonsplan, datert 06.04.21
4. Illustrasjonsmateriale, datert 06.04.21
5. ROS-analyse, datert 01.07.21
6. Støyrapport Multiconsult, datert 13.05.20
7. Geoteknisk notat og rapport Multiconsult, datert 28.10.13 og 12.03.14
8. Geoteknisk tredjepartskontroll Rambøll, datert 13.11.13
9a. VA-plan, datert 05.06.20
9b. Vedlegg til VA-plan, datert 06.07.21
10. Varslingsdokumenter
11a. Høringsuttalelser 1. gangshøring
11b. Innspill planoppstart
12a. Sammendrag høringsuttalelser med tilsvar 1. gangshøring
12b. Sammendrag innspill planoppstart med tilsvar
13. Notat til planforslag, datert 26.05.20
14. Tilknytning til infrastruktur – EL
15. Geoteknisk notat Multiconsult, datert 16.12.14
16. Geoteknisk notat Multiconsult, datert 02.03.15
17. Tredjepartskontroll Rambøll, datert 17.12.14
18. Geoteknisk notat Multiconsult, datert 26.02.21
19. Geoteknisk notat tredjepartskontroll Rambøll, datert 27.04.21
20. Notat overvannshåndtering, datert 14.07.21
21. Planbeskrivelse
22. Sammendrag geotekniske notater og rapporter

SAKSFRAMLEGG:
Saken gjelder
Detaljreguleringsplan for Sanna Østre

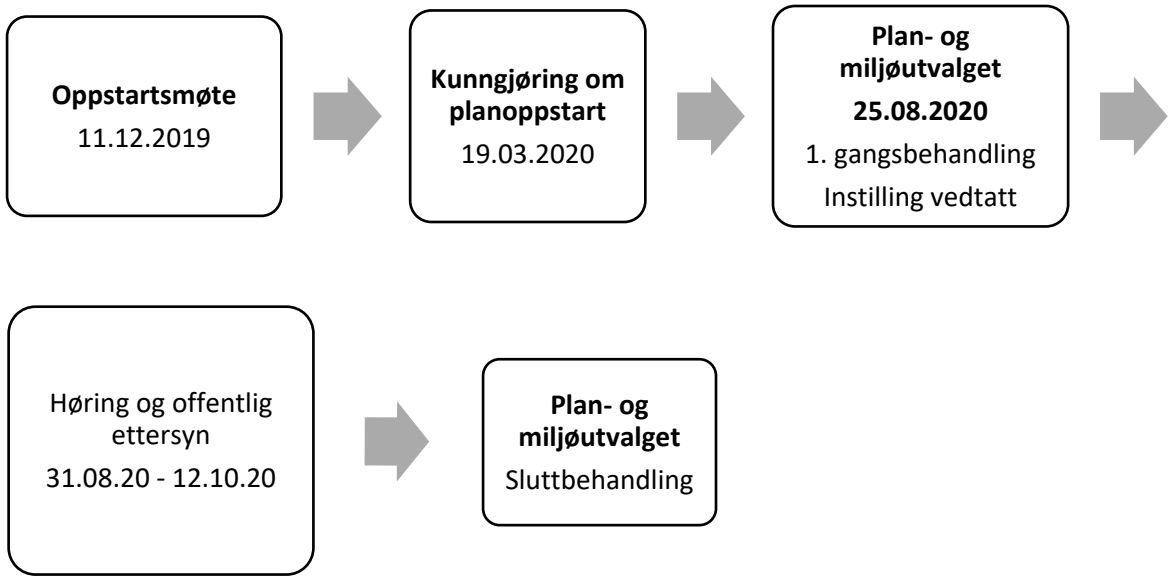
Plankonsulent: TAG Arkitekter AS
Forslagsstiller og hjemmelshaver: Boligbyggelaget TOBB
Plan: Reguleringsplan Sanna Østre, plan-ID 201901

Bakgrunn

Planområdet består av eiendommen gnr/bnr. 9/22 og 1039/11 som ligger i Buvika sentrum. Størrelsen på planområdet er ca. 4100 m^2 (ca. 5000 m^2 inkludert gang- og sykkelveg og renovasjonslomme). Sør for planområdet går Fv. 801 (Snøfuglvegen), mens planområdet grenser til Fv. 802 (Vigdalsvegen) i øst. Nord og vest for planområdet ligger nabolagene Langekra og Negardsgjerdet.

Området er en del av områdeplan Buvika, der det er regulert til blandet formål bolig/forretning/kontor. Den nye reguleringsplanen vil endre formålet til boligbebyggelse med tilhørende renovasjonsanlegg og parkering delvis under bakkenivå. Formålet er å etablere boligblokker på et ubebygd område, og slik sett legge til rette for flere boliger i Buvika sentrum. Det ble vedtatt en plan med kombinert bolig- og næringsformål i januar 2015. Dette vedtaket ble imidlertid opphevet av fylkesmannen i juli 2015 med bakgrunn i at saken ikke var tilstrekkelig opplyst. Følgende planprosess ble satt i gang i 2019:

Oppstartmøte ble avholdt i desember 2019, mens kunngjøring om planoppstart fant sted i mars 2020. Planen ble 1. gangsbehandlet i Plan- og miljøutvalget i kommunen i august samme år. Fra august til oktober 2020 var planen ute på høring og offentlig ettersyn, før den nå legges frem for Plan- og miljøutvalget for sluttbehandling.



Endringer siden 1. gangsbehandling

Etter høringen er det blitt gjennomført noen endringer i planen i samsvar med innkomne innspill.

1. Det kom inn innsigelse til planforslaget fra NVE. Denne omhandlet geotekniske forhold, med krav om at tiltakshaver måtte tilslutte seg en geoteknisk konsulent som svarte ut om det var behov for videre tredjepartskontroll av de beregninger og vurderinger som er gjennomført. Dersom det var behov for tredjepartskontroll måtte det stilles (rekkefølge)bestemmelser i planforslaget om at denne skulle være gjennomført og godkjent før tiltaksrealisering. Forslagsstiller TOBB har etter siste høringsrunde anskaffet en ny vurdering av de geotekniske forholdene i planområdet (notat fra Multiconsult, datert 26.02.21). Notatet har vært igjennom en uavhengig kvalitetssikring (se notat fra Rambøll, datert 27.04.21). Det er blitt tilføyd i § 6.3 i bestemmelsene at man for hele tiltaksområdet skal følge råd og anbefalinger i den over nevnte rapporten fra Multiconsult, samt den over nevnte tredjepartskontrollen. Videre er det satt krav i § 7.4 om at dersom det er behov for tredjepartskontroll angående geoteknisk prosjektering, må denne være gjennomført og godkjent før realisering av tiltaket. Den 04.08.21 fikk kommunen tilbakemelding fra NVE om at de trekker innsigelsen til planen basert på det nå fremlagte planforslaget.

   Ellers er ROS-analysen blitt oppdatert når det gjelder skredforhold. Det vesentligste er at tiltaket er blitt oppjustert til å havne i sikkerhetsklasse S3 i henhold til TEK17 § 7-3. Ved høringsrunden var tiltaket plassert i sikkerhetsklasse S2, men skulle ha vært plassert i sikkerhetsklasse S3 for skred.

2. Med tanke på selve boligene er det lagt til en bestemmelse i § 4.5 om at tiltaket skal utformes bevisst i forhold til omgivelsene, slik at det harmoniserer estetisk med det omkringliggende området. Det er også blitt presisert at adkomst til alle boliger og balkonger skal være trinnfri.

3. Når det gjelder uteoppholdsareal er det blitt lagt til i bestemmelsene i § 4.6 at utearealet skal være universelt utformet. Det skal også være beskyttet mot trafikk, støy, støv og annen helsefare, samt ha gode sol- og lysforhold. I forhold til overvann er det tatt med en bestemmelse i § 5.6 om at det ved utformingen av tomten skal sikres tilstrekkelige arealer for lokal åpen overvannshåndtering og tilhørende vegetasjon. Det er blitt laget et VA-vedlegg og et overvannsnotat som utfyller VA-planen fra høringen.

4. Videre er det blitt innlemmet i bestemmelsene i § 5.5 at minimum 1 parkeringsplass i parkeringskjelleren skal være opparbeidet for personer med nedsatt funksjonsevne. Sammen med 1 HC-plass på bakkenivå, sikrer dette nå 2 HC-plasser i planområdet. Det er lagt til i bestemmelsene i § 4.2 at bil- og sykkelparkering (over bakkenivå) ikke skal medregnes i bruksareal BRA. Følgende bestemmelse er også lagt til i § 5.5:

   > *Parkeringsplassene størrelse skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.*

5. Når det gjelder teknisk infrastruktur i forbindelse med vann og avløp, er det konkretisert i § 6.6 at planområdet må være sikret tilfredsstillende vann- og avløpsforhold, inklusive brannvannsdekning og overvannshåndtering, før igangsettelsestillatelse for opparbeiding av feltet gis. Dette dokumenteres i VA-plan som skal godkjennes av Skaun kommune.

Det presiseres at detaljert/teknisk VA-plan skal sendes inn ved rammesøknad og være godkjent av Skaun kommune før det gis rammetillatelse. Overordnet VA-plan med tilhørende VA-vedlegg som hører til saken, skal legges til grunn for detaljert/teknisk VA-plan.

Som rekkefølgekrav er det i §7.3 blitt satt at løsning for brannsvannsdekning må være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis. Videre når det gjelder brannsvannskapasitet er fjernet en bestemmelse om at erstatning av hovedledning i Trøvegen for økt brannsvannskapasitet må være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis.

I forbindelse med renovasjon er følgende bestemmelse tilføyd i § 6.7:

> *Renovasjonsanlegg skal være nedgravd og plasseres i henhold til plankartet innenfor f_BRE. Renovasjonsanlegget skal planlegges med 4 kummer for å dekke fremtidige avfallsfraksjoner.*
>
> *I renovasjonslommen skal kantstein nedsenkes. Det skal legges opp til god merking i form av både skilting og grafikk på bakkeplan, slik at parkering i renovasjonslommen unngås.*

6. Det er tegnet inn byggegrense på plankartet som avgrenser området hvor bebyggelsen kan plasseres i større grad. Det er presisert i § 4.3 at balkonger og mindre tak over sykkelparkering, eksempelvis sykkelstativ, kan plasseres utenfor byggegrense. Det er også tegnet inn frisiktlinjer.

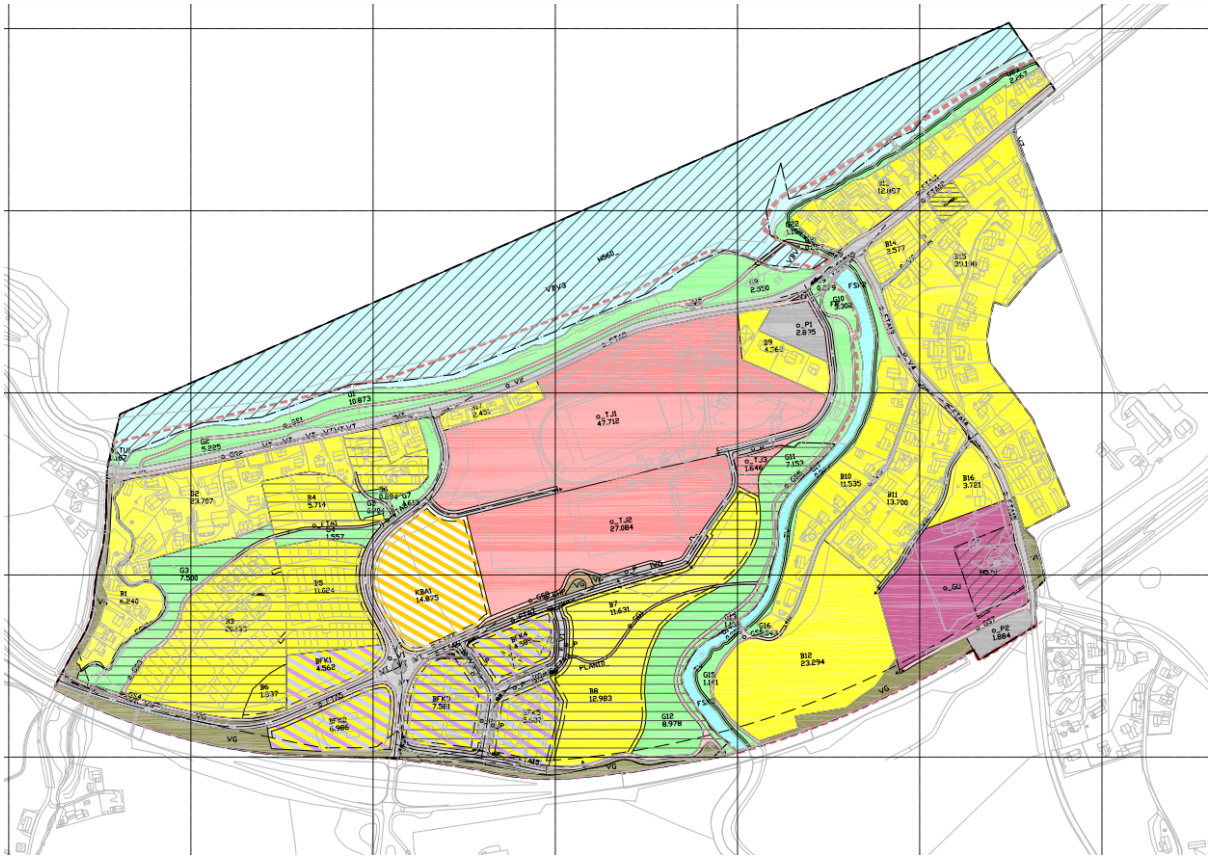
HØRINGSUTTALELSER

I vedlegg 12a sammenfattes innkomne merknader i forbindelse med høring og offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan Sanna Østre. I samme vedlegg gis også tilsvar til merknadene. Endringene i planen etter høring og offentlig ettersyn er basert på merknadene som er kommet inn.

PLANEN

Forholdet til andre planer

Den foreslåtte reguleringsplanen har avvik fra eksisterende plan når det gjelder arealformål og parkeringskrav. I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det ligger en hensynssone over det meste av arealet, navngitt «Gul støysone iht. T-1442». Noe av arealet omfattes også av hensynssone «Rød støysone iht. T-1442».



Områdeplan Buvika

I områdeplan Buvika er arealet avsatt til kombinert bolig/forretning/kontor. Kommunedirektøren har vurdert planløsningen dithen at det er avsatt tilstrekkelig areal til næringsformål i Buvika sentrum i områdeplanen – både med hensyn til markedsbehov og stedets størrelse. I tillegg vil anleggelse av nytt næringsareal i Buvika sentrum være mer naturlig på motsatt side av fylkesveg 802, nord for eksisterende næringsanlegg, fremfor det aktuelle planområdet som vil ligge på andre siden av to fylkesveger. Dette vil i mindre grad legge til rette for bruk av bil, være bedre tilpasset myke trafikanter, samt hindre kryssing av flere fylkesveger mellom ulike tjenester. Regulant har laget et dokument som redegjør for endringen av arealformålet, vedlegg 13.

Parkeringskravet i områdeplanen følger kravet i kommuneplanens arealdel med 1,75 plasser for ≥ 3-roms leiligheter og 1,25 plasser for ≤ 2-roms leiligheter. Kommunedirektøren har vurdert at dette kravet kan fravikes ettersom kravet er noe høyt sett i sammenheng med områdets nærhet til kollektivtilbud, sentrumsbeliggenheten og statlige forventninger om at økte transportbehov bør tas gjennom gåing, sykling og kollektivtransport, fremfor gjennom personbiltrafikk. I bestemmelsene er det satt minimumskrav til 1 parkeringsplass per boenhet.

Ellers flyttes gang- og sykkelvegen noe fra dagens situasjon, for å gi plass til renovasjonslomme langs Fv. 801. Endret plassering av gang- og sykkelveg er svært lik eksisterende løsning, og ansees ikke å ha vesentlige innvirkninger for brukerne.

Boligbebyggelse

Den foreslåtte bebyggelsen består av to mindre boligblokker som følger gateløpet langs Fv. 801. Det skapes et åpent grøntareal mot rekkehusene i nord. Byggegrenser sikrer at bebyggelsen plasseres i avstand fra nabobebyggelsen, samtidig som strukturen legger opp til siktlinjer gjennom området. Det er foreslått balkonger/uteoppholdsareal på begge sider av byggene.

Utnyttelse
Maks kotehøyde er angitt i plankartet og bestemmelsene til +39,5. Dette tilsvarer en byggehøyde på omtrent 14 meter over planert terreng. Bestemmelsene tillater anlegg og tekniske installasjoner på inntil 1 meter over maksimal kotehøyde. Utnyttelsen er satt til minimum fire boliger per dekar, med et minimum samlet bruksareal (BRA) på 2870 m^2 og maksimum BRA på 3500 m^2. Areal helt eller delvis under bakken, samt bil eller sykkelparkering, skal ikke medregnes i BRA. Utnyttelsen er i tråd med kommuneplanens arealdel og områdeplanen, i form av at områdeplanen stiller krav om at minimum utnyttelse for planområdet er 70% BRA, maksimum 100% BRA.

Minimum 50 % av leilighetene skal være 3-roms leiligheter eller større.
Maksimum 5 % av leilighetene kan være 1-roms leiligheter.

Selv om boligene blir liggende i et allerede eksisterende boligområde, vil de kunne tilføre området noe nytt ved at det er et leilighetsbygg med varierende leilighetsstørrelser som vil kunne tiltrekke seg andre deler av befolkningen enn de som bor i de eksisterende rekkehusene.

Utforming
Blokkbebyggelsen skal etableres med flate tak. Tiltaket skal utformes bevisst i forhold til omgivelsene slik at det harmoniserer med det omkringliggende boligområdet estetisk. Fasadekledning skal oppføres i ikke-reflekterende materiale, og støyskjerming skal inngå som en helhetlig del av fasadekonseptet. Adkomst til boliger og balkonger skal være trinnfri. Bygningene skal ha farge som er tilpasset omgivelsene.

Vei og parkering

Adkomst til boligene med bil er via avkjøring langs Fv. 801. Det vil kun være én avkjøring for bil. Denne vil være adkomst til både gjesteparkering på bakkeplan og nedkjøring til parkeringskjeller for beboerne. Veien krysser gang- og sykkelveg på en oversiktlig rett strekning. Det er innarbeidet siktlinjer i plankartet for å ivareta sikten i området.

Det skal etableres parkeringskjeller under blokkene. Denne vil være felles for den planlagte bebyggelsen. Planen krever minimum 1 parkeringsplass per boenhet, samt tilrettelegging for ladepunkter for elbil. I parkeringskjelleren skal det minimum være 1 parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det skal anlegges fire gjesteparkeringsplasser på bakkenivå, hvorav 1 av disse for personer med nedsatt funksj.

Når det gjelder sykler, skal det i tråd med bestemmelsene settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser per leilighet. Disse kan enten plasseres i parkeringskjelleren eller på bakkeplan. 25% av sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak. Ved hver inngang skal det etableres sykkelparkeringsplasser og det skal tilrettelegges for parkering for sykkelvogner og transportsykler.

Utomhusplan og uteoppholdsareal

Bebyggelsens plassering skaper et åpnet grøntareal mot nord. Dette skal være felles for beboerne. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en overordnet, høydesatt utomhusplan. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, hovedgrep for uteareal og tilpasning mot omkringliggende eksisterende situasjon. Planen skal vise prinsipper for renovasjon, brannoppstillingsplasser, sykkelparkering og overvannshåndtering. Uteareal skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før ny boligbebyggelse tas i bruk.

Planen må dokumentere at krav til kvalitativt uteoppholdsareal tilfredsstilles for planområdet. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal detaljert utomhusplan foreligge.

Minste uteoppholdsareal skal være tilsvarende 30% av BRA for boliger. Det er presisert i bestemmelsene at eventuelt opparbeidet areal på tak og balkonger kan inngå i utomhusregnskapet. Uteoppholdsarealet skal være beskyttet mot trafikk, støy, støv og annen helsefare, samt ha gode sol- og lysforhold. Utearealet skal være universelt utformet slik at det kan tas i bruk av alle.

Renovasjonsanlegg

Planforslaget legger opp til renovasjonslomme langs Fv. 801. Dette fører til at gang- og sykkelvegen flyttes noe inn mot eiendommen som utgjør planområdet. Endret plassering av gang- og sykkelveg er likevel svært lik eksisterende løsning, og vil ikke gjøre veien for gående og syklende noe særlig lengre.

Renovasjonsanlegg skal være nedgravd og plasseres i renovasjonslomme. Anlegget skal planlegges med 4 kummer, og det skal legges opp til god merking i form av både skilt og grafikk på bakkeplan, slik at parkering i renovasjonslommen unngås. Kantsteinen i renovasjonslommen skal senkes ned, og renovasjonsplan skal godkjennes av ReMidt.

Vann og avløp

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan i forbindelse med reguleringsplanen. VA-planen tar både for seg eksisterende og fremtidig situasjon, med tanke på vann- og avløpsforhold.

I dag ligger det kommunale ledninger bestående av vannledning, overvannsledning og spillvannsledning langs Fv. 801 og Fv. 802 i felles ledningsgrøft. Det ligger i tillegg en

vannledning på tvers av planområdet der leilighetsbyggene er planlagt etablert. VA-ledninger må omlegges i forbindelse med prosjektet.

Området har ikke tilfredsstillende slukkevannskapasitet. For å sikre tilfredsstillende VA-forhold er det lagt til et vedlegg til den overordnede VA-planen etter høringsrunden. Den overordnede VA-planen ansees som godkjent av kommunen, med de vilkår og kommentarer som er angitt i VA-vedlegget. Det er også laget et notat som presiserer forhold knyttet til overvannshåndtering.

Grunnforhold

Tomta ligger innenfor NVEs kvikkleiresone Saltnes. I den forbindelse må det derfor utføres en vurdering av skredfare iht. NVEs retningslinjer. Det er foretatt grunnundersøkelser som har påvist kvikkleire i planområdet.

Terrenget har en generell helning mot sjøen i nord. Tomten var tidligere del av en terrengrygg som i 2003-2005 ble nedplanert og fylt opp for å bedre områdestabilitet og sikkerhet for bebyggelsen. Topp terreng (i vest) har tidligere vært på ca. kote + 30 og laveste nivå (i øst) var på ca. kote + 18. I dag ligger terrenget omtrent på kote +26 – som er noe høyere enn omkringliggende terreng som er på ca. kote +25.

I forbindelse med arbeidet med denne og den foregående planen på Sanna Østre som ble vedtatt men opphevet i 2015, er det laget flere geotekniske rapporter og notater. Det er verdt å merke seg at de første geotekniske rapportene knyttet til saken er basert på tidligere planforslag. Noen av de samme rapportene er også brukt som grunnlag for vurdering av det nåværende planforslaget.

NVE hadde i sammenheng med 1. høringsrunde innsigelse til den foreliggende reguleringsplanen knyttet til geoteknikk/grunnforhold. Siden den gang har forslagsstiller TOBB på nyåret i 2021 fått utarbeidet et nytt geoteknisk notat. Det er også utført en uavhengig kvalitetssikring.

Den 04.08.2021 trakk NVE innsigelsen til detaljreguleringsplanen for Sanna Østre. NVE skriver følgende i henvendelsen:

> *På bakgrunn av geoteknisk rapport fra Multiconsult datert 26.02.2021, uavhengig kvalitetssikring av Rambøll datert 27.04.2021 og kommunens innarbeiding av rapportenes anbefalinger i revidert plankart og reguleringsplanbestemmelser, er det ikke lenger grunnlag for å opprettholde vår innsigelse.*
>
> *Vi anser nå at de forhold vil hadde innsigelse er tilstrekkelig belyst og ivaretatt.*
>
> *Under forutsetning av at planen med bestemmelser vedtas slik den nå er forelagt oss, trekker NVE innsigelsen til reguleringsplanen.*

I vedlegg 22 presenteres en kort kronologisk oppsummering av de ulike rapportene/notatene knyttet til saken når det gjelder geotekniske forhold.

Støy og støv

Planområdet ligger ved trafikkert veinett og i umiddelbar nærhet til E39. Bebyggelsens plassering, slik den fremgår av planen, gir skjerming mot støy. Det er gjennomgående planlagt for stille side mot nord. Sør-, øst- og vestvendte fasader vil i all hovedsak ligge i gul støysone for begge byggene, med noen deler innenfor rød sone. Sistnevnte gjelder primært for øverste sørvestre hjørne for bygg mot vest. Nordvendte fasader vil hovedsakelig ligge i hvit sone, med noen deler av øverste etasje i gul sone. Planen krever at T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» legges til grunn for tiltak. Dokumentasjon som viser tilfredsstillende støy- og støvnivå skal følge søknad om igangsettelsestillatelse. Det tillates imidlertid at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdier i tabell 3 i T-1442 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side hvor minst ett oppholdsrom har luftemulighet i fasade med støynivå Lden ≤ 55 dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i T-1442:2016.
- Bygningsmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.

For luftkvalitet er følgende bestemmelse innlemmet: «Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tiltak for skjerming av støv i bygge- og anleggsfasen iht. T-1520».

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold mot sør og vest og utsikt mot fjorden i nord. Fra høstjevndøgn til vårjevndøgn vil den planlagte bebyggelsen skygge noe for uteoppholdsarealene til naboene mot nord, avhengig av tid på døgnet. Fra vår til høst vil det være betydelig mindre skygge, og på sommeren vil det ikke påvirke naboene. Planen legger opp til en lavere byggehøyde enn det som tillates i områdeplanen. At det ikke tilrettelegges for næringsareal vil også kunne senke høyden på bygget noe, og i så måte være gunstig for solforholdene, da det i planen ikke stilles krav om en 4,5 meter høy førsteetasje i tråd med §8.3 i kommuneplanens arealdel. Sol- og skyggeanalyse følger illustrasjonsmaterialet.

Kulturminner
Det er ikke registrert kulturminner i umiddelbar nærhet til planområdet. I bestemmelsene sikres det at ved funn i grunnen, som kan være et mulig fredet kulturminne, skal byggearbeider stanses umiddelbart og fylkeskommunen varsel.

FOLKEHELSEVURDERING:

Området tilknyttes eksisterende infrastruktur i Buvika, inkludert gang- og sykkelveg og kjøreveg. Området ligger i gangavstand til både skole, barnehage, matbutikker og servicetilbud.

Kollektivtilbudet er forholdvis godt med holdeplass ca 3 minutter unna i gangavstand.
Fra holdeplasser langs E39 går det buss på strekningen Trondheim – Orkanger. Det går også kollektivtransport på Fv. 800 langs fjorden – cirka 6 minutter unna i gangavstand. Det er også en del region- og distriksbusser som passerer. Alt i alt legger dette opp til at man kan ta seg rundt i området på en måte som er gunstig for folkehelsen.

Det er relativt god tilgang på uteområder for rekreasjon og trening i nærheten. Blant annet er det anlagt turstier og andre anlegg, herunder fiskeplasser, langs strandsonen og langs elva Vigda. Også et idrettsområde ligger svært nærme.

Tilstrekkelig uteoppholdsareal med god kvalitet kan også være gunstig for folkehelsen. Planen følger opp kommuneplanens arealdel, og sikrer i bestemmelsene at minste uteoppholdsareal skal tilsvare 30% av BRA for boliger. Uteoppholdsarealet skal være universelt utformet slik at alle kan benytte seg av det. Det skal også være beskyttet mot trafikk, støy, støv og annen helsefare, samt ha gode sol- og lysforhold.

MILJØMESSIG VURDERING:

Nærhet til offentlige og private funksjoner, samt kollektivtilbud, gjør det mulig for beboerne å gå og sykle fremfor å benytte personbiltransport til daglige gjøremål. Dette ansees som gunstig miljømessig.

Utbyggingen vil ikke legge beslag på dyrka jord. Overvannshåndtering skal redegjøres for i utomhusplan og detaljert/teknisk VA-plan. Ved utforming av tomten skal det sikres tilstrekkelig med arealer for lokal åpen overvannshåndtering og tilhørende vegetasjon.

Planområdet kan i dag karakteriseres som en ubebygd slette med lav vegetasjon. Det er ikke registrert forekomster av vernede eller truede arter i planområdet. Det er heller ingen naturvernområder, registrerte naturtyper eller utvalgte naturtyper innenfor eller rundt planområdet. Med andre ord ansees planen alt i alt å ha en positiv miljømessig innvirkning.

ØKONOMISK VURDERING:
- *Ikke relevant*

Ros-analyse
Det er blitt utarbeidet en ROS-analyse. Den samlede vurderingen i ROS-analysen er at planområdet er egnet for planlagt utbyggingsformål og gir akseptable endringer for fremtidige forhold. Tilstrekkelige tiltak for å forebygge/forhindre uønsket hendelse for permanent fase der det er behov er sikret i planforslaget.

Konklusjon

Planen legger opp til boligbebyggelse sentralt i Buvika. Selv om planen avviker noe fra overordnet plan med hensyn til parkering og arealbruk, anser likevel kommunedirektøren at planforslaget vil ha en overveiende positiv innvirkning på stedet. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.