



Saksbehandler Plansjef Dag Kjetil Tonheim  
ArkivsakID: 21/214  
Arkivkode: FE-L12, GBNR-55/227, GBNR-55/344

Saksnummer	Utvalg	Dato
048/22	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	30.05.2022

## Detaljregulering for kombinert bebyggelse i form av bolig, forretning, kontor og tjenesteyting Gamleveien 46 - 1.gangsbehandling

### Sammendrag:

Planen ble sendt til 1 gangs behandling hos Sokndal kommune i 2021 hvor det ble vedtatt at det skulle utføres en kostnadskalkyle/-estimat for prosjektet før behandlingen. I vedtaket fra Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknisk, 29.11.2021 står det følgende; Saken utsettes til kommunestyret eventuelt har vedtatt finansiering for prosjektet. Det nye planforslaget er justert for å øke fleksibilitetene og sikre en økonomisk gjennomførbar regulering. Planen gir hjemmel for en bebyggelse på 1200 m2 BYA (inkl. 15 parkeringsplasser). Det har vært fokus på tilpasning til omkringliggende bebyggelse og park, bokvalitet for beboerne, gode arbeidsforhold og videre drift. Planen åpner opp for at det kan etableres et kombinert helserettet program med 6 omsorgsboliger og en avlastningsbolig for barn som hovedformål. I tilknytning til disse funksjonene er det en personalbase og kommunale kontorer. Omsorgsboligene skal være privat eide leiligheter og i størst mulig grad selvstendige boliger. Alle boenhetene planlegges universelt utformet og får en tilhørende privat uteplass.. Den delen av bebyggelsen som vender mot parken og Gamleveien, skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Mot Gamleveien planlegges det butikklokaler, mot parken skal det legges til rette for næringslokaler til utleie. Dette er spesielt viktig for å støtte opp under sentrumsutvikling i Gamleveien. En anbefaler at planen blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn som fremlagt.

### Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for kombinert bebyggelse i form av bolig, forretning, kontor og tjenesteyting Gamleveien 46 med bestemmelser og plankart datert 10.05.2022 og planbeskrivelse datert den 11.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring når siktelinjer og hjørneavrunding er målsatt i plankart.

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

### Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
279346	Bestemmelser 10052022
279352	Plankart
279351	Planbeskrivelse 11052022.docx
279350	Merknadsoversikt
279349	Merknader_samlet

## 30.05.2022 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### LMT- 048/22 Vedtak:

Forslag til detaljregulering for kombinert bebyggelse i form av bolig, forretning, kontor og tjenesteyting Gamleveien 46 med bestemmelser og plankart datert 10.05.2022 og planbeskrivelse datert den 11.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring når siktelinjer og hjørneavrunding er målsatt i plankart.

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

### Klageadgang:

Nei, ikke på 1 gangsbehandling. Det er klagerett på endelig vedtak i kommunestyret.

### Saksgang:

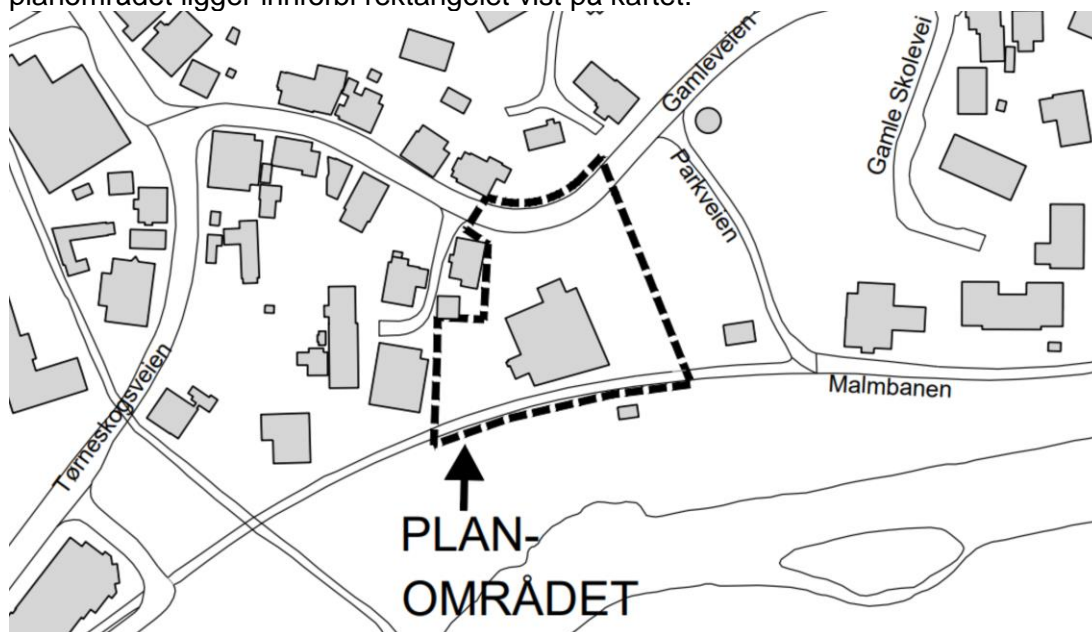
LMT avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn.

### Tidligere politisk behandling:

LMT- 060/21 Vedtak: Saken utsettes til kommunestyret eventuelt har vedtatt finansiering for prosjektet.

### Detaljregulering for kombinert bebyggelse i form av bolig, forretning, kontor og tjenesteyting Gamleveien 46 - 1.gangsbehandling

Forslag til detaljreguleringsplan for kombinert bebyggelse i form av bolig, forretning, kontor og tjenesteyting Gamleveien 46 fremmes for ny 1. gangsbehandling. Det varslede planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



## 2. Planstatus for området

### 2.1 Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019-2030

Regionalplanens retningslinjer for boligbygging prioriterer å bygge opp om eksisterende by- og tettstedsstrukturer for å styrke denne. Her prioriteres det flere boliger i by- og tettstedssentre, samt foretting og transformasjon på allerede utbygd areal. Boenheter på mindre enn 45 m<sup>2</sup> er ikke tilrådelig. Minste felles areal for uteopphold på terreng per boenhet bør være 16 m<sup>2</sup> innenfor sentrumsområder. Alle boenheter bør ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

### 2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Tomta er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen og store deler av tomta er berørt av

flomfare (hensynssone H320). Arealet i øst er avsatt til parkformål og rett sør går gang- og sykkelveien «Malmbanen» hvor det også er avsatt et større areal til parkering, men som ikke er realisert.

## 2.2 Reguleringsplaner for området i dag

Gjeldende reguleringsplan for tomta er sentrumsplanen (områdeplan 2009001 – Hauge sentrum) og er regulert til kombinert bebyggelse BFK 6 (bolig, forretning og kontor) og store deler av tomta ligger innenfor hensynssone flomfare. Det er krav til detaljplan for nye større byggetiltak i BFK 6.

## 2.3 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Plantiltaket faller ikke inn under vedlegg I eller II jfr. 1.3 i planebskrivelsen.

## 3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
	<b>Offentlige merknader</b>		
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	D
	NVE	Merknad	J
	Sokndal kommune – Helseetaten.	Merknad	J/O

## INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>		
Statsforvalteren i Rogaland	Går ut fra at føringer i overordnede planer blir lagt til grunn i planarbeidet. Den aktuelle tomte ligger innenfor hensynssone for flom, og det er derfor viktig at temaet blir tilstrekkelig utredet i ROS-analysen, og at avbøtende tiltak blir innarbeidet i planens bestemmelser. Minner også om at naturbaserte løsninger skal vurderes, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.	O I planprosessen har det vært dialogmøte mellom Sokndal kommune og Statsforvalteren i Rogaland, hvor hensyn til flom og ønske om sentrumsutvikling ble drøftet med Gamleveien 46 som case. Det har også vært dialogmøte med NVE for å drøfte flomsituasjon og tidligere utredninger. Avbøtende tiltak som plassering over flomsikker høyde, prosjektering/dimensjonering av bygg og byggegrunn og utarbeidelse av beredskapsplan ble drøftet og er omtalt i planforslaget. Statsforvalteren uttalte i møte at det som hovedregel ikke kan være to sikkerhetsklasser på et

Rogaland  
Fylkeskommune,  
regionalplan

Forutsetter at planarbeidet skjer i tråd med overordnede føringer. Planen bør ses i en større sammenheng for å støtte opp under en helhetlig sentrumsutvikling. Et godt grep for å sikre en attraktiv sentrumsutvikling med publikumsrettet virksomhet i 1. etg. i den delen av bebyggelsen som vender mot parken og Gamleveien. Bør unngå store arealer med overflateparkering, felles parkering for bil og sykkel i sokkeletasje mot Malmbanen er derfor et fornuftig grep. Antall parkeringsplasser må bygge opp under en sentrumsutvikling hvor hovedfokus er på gående og syklende og at mest mulig av veksten i internt transport tas med gående og syklist. Det må sikres et godt bomiljø rundt omsorgsboligene og avlastningsboligen med tilstrekkelig uteoppholdsareal med god kvalitet.

Samferdselstekniske innspill:

Vegnormalene skal iht. veilovens §13 gjelde for all planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige veinett. Alle tiltak i tilknytning til fv. 4236 skal gis en teknisk utforming iht. håndbøkene (bl.a. N100 og V121) iht. «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser på riks- og fylkesveg» skal byggegrensen langs fv.4246 være 15 m fra senterlinje. Byggegrensen målsettes på plankartet. Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv.4246. Langs fortau og gang- og sykkelvei skal annen veigrunn ha en bredde på minimum 0,5 m. Arealet skal ta opp ev. høydeforskjeller, samtidig sikre mulighet for drift og vedlikehold og ev. fremtidig veiutbedringer. Avkjørsel

bygg, og må ev. vurderer det nærmere om det finnes en løsning som er i tråd med TEK. Planforslaget bygger på prinsippet om at det kan være to sikkerhetsklasser på bebyggelsen i planområdet. Planforslaget sikrer at det ikke skal bli økt avrenning med tanke på overvann fra tomta, samt det skal tilstrebes åpne løsninger for overvannshåndtering.

- O Planforslaget har som mål å bygge opp under Gamleveien som en sentrumsgate, og legger derfor opp til en utforming som bygger opp under dette i tråd med overordnede føringer om sentrumsutvikling. De veitekniske merknadene samsvarer ikke med formålet om å bygge opp under sentrumsutvikling i Gamleveien (byggegrense 15 m og 0,5 m annen veggrunn). For å bygge opp under Gamleveien som en gate og ikke en vei, er det viktig å plassere bygget nær fortauet. Her skal det være publikumsrettet virksomhet i første etasje.

D

Det er også viktig å ha et sammenhengende gategulv mellom gate og bebyggelse. Det er regulert inn sammenhengende fortau gjennom planområdet. Samt at siktelinjer og hjørneavrunding målsettes på plankart. Planforslaget hensyntar ikke merknad om 15 m byggegrense eller 0,5 m annen veggrunn. Det vurderes som uhensiktsmessig å operere med slik byggegrense i sentrum. Saken sendes til RFK på høring og offentlig ettersyn. Det er sikret frisikt ved avkjørsel i tråd med vegnormalene

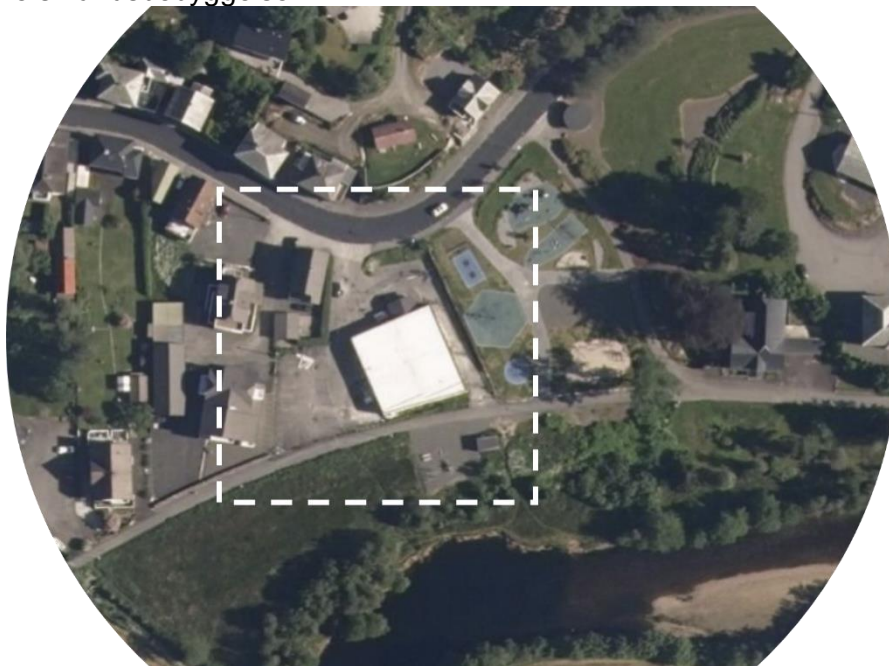
NVE	<p>dimensjoneres iht. N100 kap. D.1.4. Siktelinjer og hjørneavrunding målsettes på plankart.</p> <p>Tema flom og skred må ivaretas i planarbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Kommunen må ta stilling til hvilke sikkerhetsklasser utbyggingen tilhører. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.</li> <li>· Planområdet ligger utsatt for flomfare fra Sokno og/eller bekken vest for området. Sokndal kommune har med bistand fra NVE jobba med sikringstiltak for sentrumsområdet langs Hauge i Dalane. Det er viktig at utredningene legges til grunn i planarbeidet. Plankonsulent må i kontakt med kommunen forsikre seg om at den nyeste kunnskapen legges til grunn.</li> <li>· Planområdet ligger under marin grense, og viser til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred og prosedyre for utredning av områdeskredfare i tabell 3.1.</li> <li>· Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørsfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal.</li> </ul>	J	<p>Planforslaget er utarbeidet med bakgrunn i dialogmøte med NVE og informasjon ang. flom- og skredfare. Det er også gjennomført grunnundersøkelser som viser liten sannsynlighet for kvikkleire. Avbøtende tiltak som plassering over flomsikker høyde, prosjektering/dimensjonering av bygg og byggegrunn og utarbeidelse av beredskapsplan er omtalt i planforslaget. Planforslaget bygger på at det kan være to sikkerhetsklasser på bebyggelsen i planområdet. Planforslaget sikrer at det ikke skal bli økt avrenning med tanke på overvann fra tomta, samt det skal tilstrebes åpne løsninger for overvannshåndtering.</p>
Sokndal kommune – Helseetaten.	<p>Det anbefales at følgende følges opp i videre planarbeid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Bygget bør plasseres slik at uteoppholdsarealet til boligene får gode solforhold, og ikke bare ettermiddagssol.</li> <li>· Uteområdet til boligene bør skjermes for innsyn, samt at en unngår at forbipasserende ser rett inn i omsorgsboligene.</li> <li>· I videre planlegging bør det tas hensyn til at det ligger en skatepark i nærheten, som i</li> </ul>	J O O	<p>Bebyggelsen og boligene er i planforslaget sikret svært gode solforhold på dagen fra sør og gode solforhold på ettermiddagen fra vest.</p> <p>Innsyn er et viktig tema i utformingen av skisseprosjektet og en vil vurdere ulike tiltak i prosjekteringsfasen.</p> <p>Det er ikke stilt krav i forbindelse med lyd fra bruk av tilgrensende park, og vil</p>

	perioder kan avgj uønsket lyd for beboerne i omsorgsboligene.	ev. vurdere tiltak i prosjekteringsfase.
--	---	--

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

#### **4. Presentasjon av planområdet**

Tomta har en sentral plassering i Hauge sentrum langs Gamleveien og den historiske trehusbebyggelsen. Mot sør renner elva Sokna og langs elva ligger den offentlige turveien Malmbanen. Hauge park, med en populær offentlig lekeplass, ligger på østsiden av tomta og mot sør er det nylig etablert en skatepark (viser ikke på ortofoto). Mot vest grenser tomta til den historiske småhusbebyggelsen.



#### **5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan**

Planforslaget regulerer 2078 m<sup>2</sup> til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og 68 m<sup>2</sup> til fortau. Totalt er planområdet 2146 m<sup>2</sup>.

Planen viser et kombinert helserettet program med 6 omsorgsboliger og en avlastningsbolig for barn som hovedformål. I tilknytning til disse funksjonene er det en personalbase og kommunale kontorer. Omsorgsboligene skal være privat eide leiligheter og i størst mulig grad selvstendige boliger.

Alle boenhetene planlegges universelt utformet og får en tilhørende privat uteplass.

Boligbebyggelsen er

hovedsakelig plassert mot vest og eksisterende boliger. Den delen av bebyggelsen som vender mot parken og Gamleveien, skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje.

Mot Gamleveien planlegges det butikklokaler, mot parken skal det legges til rette for næringslokaler til utleie. Dette er spesielt viktig for å støtte opp under sentrumsutvikling i Gamleveien.



Det planlegges felles parkering for bil og sykkel i sokkeletasjen mot Malmbanen.



### 5.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er fastsatt med byggegrenser, byggehøyder og maksimalt 1200 m<sup>2</sup> BYA (inkl. 15 parkeringsplasser). Byggegrensen definerer tre bebyggelsessoner A, B og C med ulike krav. Dette sikrer variasjon i bebyggelsen ved at en får en bebyggelsesstruktur som er delt i flere volumer. Bebyggelsens høyde er satt med bakgrunn i å sikre solforhold i tilgrensende utearealer, samt tilpasning til omgivelsene



#### *5.4 Ute og oppholdsareal og lek*

Planen legger opp til å sikre et minimumsareal på 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Alle boligene skal også ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteplass i form av balkong eller terrasse mot sør eller vest. Den felles uteplassen for omsorgsboligene er i skisseprosjektet plassert i vest. Dette er en viktig kvalitet for beboerne og deres besøkende. I forbindelse med utarbeidelse av mulighetsstudie for Hauge sentrum i 2019, ble det gjennomført medvirkning med barn og unge hvor det blant annet ble tydelig at lekeplassen ved siden av tomta er svært populær og mye brukt. Den er en viktig samlingsplass for barn og unge i Hauge.

#### *5.5 Veg og trafikkforhold*

Planforslaget benytter eksisterende avkjørsel fra Gamleveien. Frisiktlinjer er sikret i plankart mot fortau og kjørevei. Dette blir eneste kjøreadkomst til planområdet. Myke trafikanter kan komme til planområdet fra Malmbanen i sør og lekeplassen i vest også. Varelevering med varebil kjøre inn på tomta, men ev. større lastebiler vil måtte stanse i Gamleveien for å lesse av varene.

#### *5.6 Parkering*

Planforslaget legger opp til at det kan maksimalt etableres 15 parkeringsplasser for bil, hvor minimum 1 skal være HC. Det er i tillegg mange offentlige parkeringsplasser i nærheten som også kan benyttes. Det er også sikret et minimum antall sykkelparkeringsplasser for ulike formål, og i skisseprosjektet gir det 32 sykkelparkeringsplasser.

#### *5.7 Hensynssoner*

Det er vist hensynssoner i planområdet som ivaretar frisikt og flomfare.

### **6. 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 i plandokumentene, 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.

## 6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		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	

Ivaretatt i planforslaget. Det kan maksimalt etableres 15 parkeringsplasser for bil, hvor minimum 1 skal være HC. Det er lagt opp til tilstrekkelig antall sykkelparkering.

### 6.1.2 Trafikksikkerhet

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

Ivaretatt i planforslaget og ROS vurderingen har ikke avdekket noe spesielle forhold.

### 6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	
Brannvann	X				Grønn	

Ny bebyggelse kobler seg på eksisterende vann- og avløpsnettverk. Nye overvannsløsninger skal dimensjoneres slik at overvannsmengdene på tomte ikke blir større enn i dag, pluss at de skal kunne håndtere en fremtidig forventet økning av overvannsmengdene på 20 %. Det er innarbeidet rekkefølgekrav om Teknisk plan som også skal omfatte håndtering av

overvann og flom m.m.

### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Det er ikke sagt noe om dette i planforslaget, men en antar at dette blir lagt i kabel. Dette vil en ev. vurdere på nytt etter at planen har vært til offentlig ettersyn.

### 6.1.5 Avfallshåndtering

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

Renovasjonsbil vil stanse i Gamleveien for henting av sekker, slik det gjøres i dag ved tilgrensende bebyggelse i Gamleveien.

### 6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Ivaretatt i TEK17.

### 6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		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 oppholds-areal	X				Grønn	

Planen ivaretar hensynet til barn og unge på en god måte jfr. planbeskrivelsen.

### 6.4 Sikkerhet og beredskap

#### 6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	x		3	3	Rød	.Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Bebyggelse og byggegrunn i planområdet skal sikres mot flom. Flomsikker høyde i planområdet er kote + 9,0 (100 års og 200 års flom inkludert klimapåslag). Ny bebyggelse skal plasseres på flomsikker høyde i planområdet, med unntak av sekundære funksjoner som for eksempel parkering og lager. Sekundære funksjoner kan plasseres i en sokkeletasje. Sokkeletasjen med avkjørsel skal være sikret mot 20 års flom (kote +7,0).

#### 6.4.2 Støv og støv

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

Ingen kjente.

#### 6.4.3 Ras

	Fare til	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/

Hendelse/Situasjon	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens		Tiltak
	Ja	Nei				
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		x	1	1	Grønn	

Ivaretatt i kart og bestemmelser

#### 6.4.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.5 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. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift som ivaretar dette.

#### 6.4.6 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 stråling (antennar mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.7 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.

#### 6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, 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.

## 6.4.9 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 jfr. Multiconsult utførte i juni 2021 geotekniske grunnundersøkelser, se rapport 10226881-RIG-RAP-00.

## 6.5 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	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold jfr. planbeskrivelsen..

## 6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

### 6.6.1 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 og vassdrag		X			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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 rødlistart		X			Grønn	
Inngrepstomme områder		X			Grønn	
Uønskede arter		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.3 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.

### 6.6.4 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.

### 6.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold..

### 6.6.6 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.

### 6.6.7 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	

Ivaretatt i planforslaget på en tilfredsstillende måte. Planforslaget legger stor vekt på å tilpasse den nye bebyggelsen til den eksisterende bygningskalaen.

### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ivaretatt i planforslaget og viser en bebyggelse som er godt tilpasset strøkets karakter både når det gjelder volum og høyder.

### 6.6.9 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.

### 6.6.10 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.

### 6.6.11 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.

### 6.6.12 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. Ikke fremkommet noe ved varsling av planen.

### 6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale /Konsekvensutredning

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 viser til at reguleringsendringen er i tråd med arealbruken i kommuneplanen og følger opp føringene i denne på en god måte. Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger, FOR-2017-06-21-854, §§ 6-8 og det omfattes ikke av krav om konsekvensutredning. Planen har ikke avdekket store konsekvenser eller konflikter. Planendringen medfører ikke endringer i forhold til hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan.

### 6.8 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.

### 6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Nødvendige rekkefølgekrav er innarbeidet i bestemmelsene §2 og dette er kun interne og har ikke ekstern avhengigheter..

## 7. 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 i planen innarbeidet hensyn til flom samt avbøtende tiltak.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

**Kort økonomisk vurdering:**

Ikke kjent med speiselle forhold knyttet til reguleringsendringen. Ev. utbygging må innarbeides i budsjett og økonomiplan på vanlig måte.

**Alternativt forslag til vedtak:**

Forslag til detaljregulering for kombinert bebyggelse i form av bolig, forretning, kontor og tjenesteyting Gamleveien 46 med bestemmelser og plankart datert 10.05.2022 og planbeskrivelse datert den 11.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:

Plankart

1.

Bestemmelser

2.

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