



## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 17/6520-38  
Saksbehandler Christian Anker Rasch

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	19.03.2024

## Detaljregulering for Fagerli - behandling før offentlig ettersyn

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, å ikke legge forslag til detaljregulering for Fagerli ut på offentlig ettersyn. Forslaget sendes tilbake for bearbeiding i henhold til gitte innstillingspunkter:

- For å sikre en trafikk sikker adkomst til planområdet, må det opparbeides fortau langs o\_KV på strekningen langs Ferda, og frem til eksisterende kryss på adkomstveg til fagskolen.
- Regulert adkomst på vestsiden av Ferda må ivaretas, og videreføres iht. gjeldende reguleringsplan.
- For å sikre arealeffektive løsninger og redusere arealer av grå flater, må parkering innenfor område PP1 samordnes og løses under bygg/i kjeller i byggefelt BB2.
- For å sikre krav til sikkerhet mot kvikkleireskred, samt krav til sikkerhet mot skred i forbindelse med tiltak må det før planen legges ut på offentlig ettersyn utarbeides en revidert geoteknisk rapport, iht. krav gitt i NVEs veileder 1/2019.
- Plandokumenter må oppdateres og ytterligere innarbeides i tråd med siste revidert planforslag, og iht. kommunedirektørens merknadspunkter.

### Vedlegg

1 Planbeskrivelse\_Fagerli 012024  
2 Bestemmelser\_Fagerli 012024  
3 Plankart Fagerli 012024  
Illustrasjonsplan\_endret\_[18.01.2024]-A2-L  
Landskapsutforming Murer, fyllinger, skjæringer, marginer  
Risiko og sårbarhetsanalyse\_for\_Fagerli  
Geo\_rapport\_Fagerli\_ROS analyse\_marine\_avsetninger\_Rev  
Oppsummering av planinnspill for oppstart av detaljregulering for Fagerli  
Sammenstilling av innspill 1582217\_1\_1  
Vedtak LN, 03102022, Sak 22\_35, Detaljreguleringsplan for Fagerli  
Detaljreguleringsplan for Fagerli – landbruksfaglig uttalelse\_saksframlegg

### Sammendrag

Det fremmes forslag til detaljregulering for Fagerli. Planområdet ligger vest for Grøm næringspark,

ca. 2 kilometer nord for Grimstad sentrum. Planforslaget utgjør i sin helhet ca. 12 dekar og legger opp til en utbygging tett opp mot eksisterende boligbebyggelse i området. Saken har en lang historikk og startet opp allerede i 2017. Kommunedirektøren har i prosessen vært opptatt av landbrukshensyn, trafiksikkerhet, støy, grunnforhold, effektiv arealutnyttelse og å sikre gode, leke-/utearealer for nye beboere, samt utforming av nye parsellhager. Planforslaget søker i all hovedsak å tilfredsstille premisser gitt i overordnet kommuneplan, men med enkelte avvik. Avvik knyttes blant annet til avstand mellom ny bebyggelse og dyrket mark som er under hensynssone for landbruk, samt premisser om trafikale løsninger. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget bearbeides for ivareta disse hensynene før saken kan tas videre.

## Fakta

Gilje Byggrådgivning AS fremmer på vegne av oppdragsgiverne Geir Sangvik og Kenneth Hansen forslag til detaljregulering av Fagerli. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av 50 nye boenheter, samt tilhørende parsellhager, uteoppholdsareal, lekeområde, friområde, parkering og øvrig infrastruktur.

## Dagens situasjon



*Planområdet sett fra sørvest*



*Plangrense (markert i gult)*

Planforslaget utgjør i sin helhet et areal på ca. 12 dekar og berører eiendommene gnr./bnr. 1/35, 1/30, 1/250 og deler av gnr./bnr. 1/280, 1/261, 1/372, 4/27 og 204/1. Planområdet består i dag av til dels ubebygde jord-/skogbruksarealer, i tillegg til eksisterende småhusbebyggelse med tilhørende grusvei som atkomst. Mot nordøst grenser planområdet hovedsakelig mot næringsvirksomhet på Grøm og boligområder, mens i sør/sørvest dominerer jordbruk/LNF-områder.

Deler av jordarealene på gnr. 1/35 og 1/310 er registret med henholdsvis fulldyrka- og dyrkbar mark, jf. NIBIO gårdskart. Det er imidlertid pr. i dag ingen aktiv jordbruksdrift på disse arealene. Planområdet er hovedsakelig flatt i de vestlige deler, men terrenget stiger mot Vesterled og næringsområdet i øst.

Hovedadkomsten til planområdet skjer via Vesterled, som i nyere tid er forbedret, samt tilrettelagt med gang- og sykkelvei. Denne veien flettes ut i knutepunktet til E18 og avkjørselen mot Grimstad sentrum. Siste del av adkomsten inn til planområdet skjer i dag via en smal grusvei.

Planområdet er i dag ikke regulert, men i all hovedsak avsatt til boligformål (felt B49) og mindre LNF-områder i kommuneplanen.

### Planforslaget



*Illustrasjonen viser planlagte bebyggelse og parselhager mot sørvest*

### Boliger

Reguleringsplanen legger til rette for totalt 50 nye boenheter. Bebyggelsen er tenkt i form av leilighetsbebyggelse, fordelt på 3 blokkbygg innenfor hvert sitt respektive delfelt (BB1-BB3).

Det fremgår av planforslaget at ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelsesstruktur og landskap, når det gjelder høyde og utforming. Det er foreslått å ha noe høyere bebyggelse i nordøst mot næringsområdet på Grøm, og med en avtrapping mot landbruksarealene i vest. All bebyggelse skal videre oppføres med et enhetlig og helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Eksisterende boligbebyggelse på eiendommen gnr./bnr. 1/35 planlegges fjernet i forbindelse med foreslått utbygging. Videre med hensyn til å sikre et helhetlig plangrunnlag i området, er det besluttet at boligtomten på gnr./bnr. 1/250 vil inngå i reguleringen, men bestå uendret.

### Parselhager

Planforslaget innebærer også i tillegg til nye boligbygg å utvikle en større del av området (1,4 dekar) til parselhager. Dette tilsier at deler av eksisterende registrert landbruksjord i planområdet blir opprettholdt og brukt til matproduksjon, hvor beboere i nærområdet kan leie parseller for å dyrke nyttevekster. Det er i all hovedsak vurdert at nedslagsfeltet for aktuelle brukergrupper er de nye boligene eller nærområdet på Grøm, som kan nå området enten til fots eller med sykkel. Videre er det ut ifra et trafikksikkerhetshensyn i området avsatt 5 gjesteparkeringer for å blant annet kunne betjene bruken i tilknytning til formålet.

Opparbeidelse av parsellhagene er sikret i bestemmelsene. Det foreslås en maksimal størrelse på 25 m<sup>2</sup> pr. parsell. Videre legges det til rette for at det innenfor området kan oppføres en mindre redskapsbod og drivhus på hhv. 2 m<sup>2</sup> og 6 m<sup>2</sup>, fellesareal med vannspeil, vannposter og oppholdsplasser. Tilgjengelighet til parsellene må etableres ved mellomliggende gangstier. Det planlegges at driften av parsellhagene skal etableres som et sameie, med tilhørende regelverk for krav til drift og skjøtsel av området.



*Illustrasjonen viser forslag til utforming av parsellhager*

## **Planprosessen**

### Tidligere saksgang

Saken har lang historikk, og planarbeidet startet opp i 2017. Opprinnelig reguleringsspørsmål om boligutbygging ble i sak fremmet til teknisk utvalg i 2018, for en prinsippavklaring om en tilslutning om oppstart av planarbeid skulle gis i strid med overordnet areaføringer i kommuneplan. I prinsippavklaringen ble det konkludert med at en boligutbygging i området i første omgang måtte vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

I forbindelse med vedtatt ny kommuneplans arealdel 2019-2031, ble området innlemmet som boligområde (B49). Forslagstiller har i ettertid sendt inn nye konsepter for planområdet med flere boenheter og parsellhager.

### Varsel om oppstart

Planarbeidet ble formelt varslet påbegynt i perioden 30.04.2020 – 02.07.2020, og det er kommet inn til sammen 6 merknader. Forslagsstillers sammenstilling og vurdering er vedlagt saken.

Det bemerkes at sentrale temaer ved varsel om oppstart har vært knyttet til interessekonflikter mot landbruk, fare for kvikkleire/sikker byggegrunn, landskapstilpasning og trafikale forhold. Følgende momenter er således utredet mer i detalj og trekkes frem i kommunedirektørens vurdering i dette saksframlegget.

### Landbruksfaglig uttalelse – Landbruksnemnda 2019-2023

Planforslaget ble i møte 03.10.2022 forelagt Landbruksnemnda 2019-2031, for en landbruksfaglig uttalelse. Det ble gitt følgende uttalelse i saken:

<b>Landbruksnemnda 2019 - 2023 vedtak/innstilling</b>
Detaljregulering for Fagerli kommer i konflikt med jordvernet og hensynssone for landbruk. Jordvernet veier betydelig tyngre i dag, enn hva det gjorde da området ble innlemmet i kommuneplanens arealdel i 2019. Landbruksnemnda anbefaler derfor ikke å omdisponere områdene med dyrka mark til ny boligbebyggelse.

Saksframlegg og protokoll ligger vedlagt.

Det bemerkes imidlertid at planforslaget siden den gang har gjennomgått vesentlige endringer og revisjoner, og som søker å ivareta jordvern hensynet.

### **Overordnede føringer**

Det vises her til aktuelle nasjonale- og regionale føringer for utbyggingsmønster, -lokalisering, landbruk, og natur- og miljøhensyn.

### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Følgende fremgår i § 4.3, 3. og 4. ledd: «... Det er nødvendig å ta vare på god matjord, men jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov. I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.»

Jamfør § 4.7, 1. ledd: «I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter...».

Jamfør § 5.3, 1. ledd: «Ved forslag om omdisponering av verdifull dyrket eller dyrkbar jord, eller viktig arealer for naturmangfold, grønnstruktur eller friluftsinnteresser, bør potensialet for fortetting og transformasjon være kartlagt.»

### Nasjonal jordvernstrategi

Det vises til i ny oppdatert Nasjonal jordvernstrategi, hvor det står følgende: § 2.1 «Regjeringen vil at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar pr år, og målet skal nås innen 2030».

### Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2025

Planforslaget støtter delvis opp under samfunnsdelens 4 satsningsområder, ved å legge til rette for god grønnstruktur-/forbindelser og hvor eksisterende dyrkbar mark blir tatt vare på og benyttet til et sosialt og bærekraftig matproduksjonstilbud. Boligtilbudet vil videre underbygge en attraktiv studentby, hvor studenter har mulighet til å bo i kort avstand til Campus Grimstad.

### Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Ved en gjennomgang i relevante databaser for landbruksarealer, ser man at deler av både dagens bebyggelse og foreslått ny bebyggelse ligger tett opp mot landbruksarealer definert med fulldyrka og dyrkbar jord. Området som reguleres er imidlertid i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligformål (felt B49). Utbyggingsfeltet inkluderer også deler av landbruksområdene mot sør-

sørvest, som er avsatt med hensynssone for landbruk (H510) – regionalt viktige landbruksområder.

Kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4 gjør seg spesielt gjeldende i denne sak, da den gir føringer for avstand mellom bolighus, boligeiendom og dyrket mark. I regionalt viktige jordbruksområder (hensynssone landbruk) skal boligfelt (mer enn 4 boenheter) som hovedregel ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter. Både eksisterende og planlagt ny bebyggelse vil bli liggende innenfor 50-meterssonen fra dagens jordbruksarealer. Da boligområdet ble innlemmet i gjeldende kommuneplans arealdel 2019-2031, ble det likevel besluttet å gå videre med forslaget og samtidig sikre landbruksinteressene gjennom å innlemme deler av området i overnevnte hensynssone.

## **Vurderinger:**

### Hovedgrep

Kommunedirektøren står fast ved vurderingen som ble gjort i forbindelse med varsel om oppstart av arbeidet i 2020 – føringer i kommuneplanens arealdel, som angir boligformål, skal fortsatt være førende for områdets utvikling og at det dermed kan ses på en omdisponering av konkrete areal.

Kommunedirektøren mener det er positivt at reguleringsplanen bidrar med både nye boliger og tilhørende parselhager mot tilstøtende landbruksarealer. Planforslaget innebærer at en større del av eksisterende landbruksjord blir opprettholdt og brukt for matproduksjon. Dette gir direkte kontakt mellom produsenter og forbrukere, og legger opp til et miljøvennlig landbruk. Dette er også noe som har opplevd en vekst i Norge de siste årene og i dag. I tillegg til å dyrke sin egen mat, kan konseptet med parselhager gi nye brukergrupper en anledning til å bli bedre kjent med hvordan matproduksjon skjer. Det er også et tiltak som styrker sosial bærekraft siden parselhagene blir et møtested i nabolaget.

### Utnyttelsesgrad og parkering

Planområdet ligger tett opp mot kollektivknutepunkt i Øygardsdalen, og videre nært funksjoner og tjenestetilbud på hhv. Grøm og Campus Grimstad. Det anses derfor som viktig å sikre at tilgjengelighet og utnyttelse i slike knutepunktsområder blir god, og at planforslaget følger opp føringer gitt i kommuneplan og areal- og transportplan for Arendalsregionen.

For å sikre om en effektiv arealutnyttelse i området, er det i planforslaget lagt opp til en høy utnyttelse innenfor avsatte byggefelt (BB1-BB3). Videre er det lagt opp for at deler av parkering i området skal løses under bygg i felt BB3. Kommunedirektøren står inne for at forslaget legger opp til høy utnyttelse, og legger vekt på at man må sikre en arealeffektiv bruk når et slik område er vurdert for utbygging. Kommunedirektøren mener imidlertid, i motsetning til forslagstiller, at det bør legges opp til at ytterligere parkering løses under bygg/bakken i felt BB2 i planområdet. På denne måten vil man sikre en tidlig trafikkavvikling og arealutnyttelse i området, samt bidra til å trekke bebyggelsen tilbake i planområdet, og med det begrense avtrykk mot landbruksjord.

### Trafikk, gående- og syklende

Planområdet søker å videreføre og utbedre eksisterende adkomstveg fra Vesterled, og sikrer videre mulighet for påkobling ved realisering av regulert fremtidig fireveiskryss langs Vesterled i detaljregulering Del av NKT 2 – Ny Fagskole. Det er i henhold til Grimstad kommunes vegnormal sett behov for oppgradering av vegklasse til A1-standard ved utbygging av boligfelt inntil 50 boenheter.

Planforslaget legger ikke opp til fortau eller gang/sykkelvei langs adkomstvei inn til området. Det fremgår i planens vurdering at man i konkrete område ser for seg en mindre bilbasert bruk og trafikk enn hva som i sum skal til for å utløse et krav tiltak iht. vegnormalen. Det begrunnes videre med at området ligger svært nær kollektivterminal og at man vurderer at flere av leilighetene forventes å brukes av studenter med gangavstand til universitet eller fagskole. Forslagstiller mener således at standarden er satt ut ifra et vanlig «byggefelt» som er mer bilbasert enn dette prosjektet, der flere av beboerne ikke vil benytte bil. I tillegg er det slik at brukerne i større grad vil benytte seg av eksisterende sti i retning sentrum/campus, enn å følge bilveien mot nord.

Kommunedirektøren har i løpet av planprosessen vurdert konkrete forslag til adkomst, og mener på sin side at det her vil være behov for parallelt fortau for å sikre tilstrekkelig trafikksikkerhetshensyn for myke trafikanter. Kommunedirektøren viser i denne forbindelse til at Grimstad kommunes vegnormal er et dokument med retningslinjer med standard utformingskrav til denne typen tiltak. Disse retningslinjene vil kunne fravikes i tilfeller hvor det ikke vil være mulig eller hensiktsmessig og utforme tiltak etter denne. Rammen i vegnormalen viser i utgangspunktet til et absolutt krav (>80 boenheter) for når det skal etableres fortau til et boligområde. Dette er imidlertid ikke en uttømmende formulering, og det fremgår også av normalen at etablering av adkomstveger av typen A1- A3 til boligområder skal «[...] utformes på de myke trafikanters premisser». Planfaglige hensyn som skal være med på å gjøre planen gjennomførbar med tilstrekkelig sikkerhet for det planen hjemler, er momenter som må vurderes i alle plansaker. Vegnormalen tydeliggjør etter kommunedirektøren sitt syn ikke hvordan man skal vurdere krav om fortau i områder med kombinert bruk mellom bolig og næring. En vurdering av trafikkbelastning knyttet til dagens situasjon ved Ferda og antatte brukergrupper i prosjektet vil etter kommunedirektøren sitt syn ikke reflektere den potensielle bruken som arealformålet i området hjemler.

Det påpekes utover dette at kommunedirektøren vurderer det som positivt for friluftslivet at det tilrettelegges for påkobling med eksisterende tursti gjennom området. Forbindelsen gjennom Tønnevoldskogen kan imidlertid ikke benyttes som argument for en fullverdig adkomst for myke trafikanter til området, da denne ikke ivaretar en rekke av de samme funksjonskriteriene, bl.a. vinterbrøyting og universal tilgjengelighet.

Kommunedirektøren bemerker avslutningsvis under tema samferdsel, at konkrete planforslag ikke viderefører dagens regulerte adkomst inn til Ferda og tilhørende bolig og næringsbebyggelse. En kan ikke se at dette forholdet er ivarettatt ved alternative adkomstløsninger og heller ikke anse dette som en ønsket løsning.



*Bildet viser dagens regulerte kryss- /adkomstområdet til Ferda og øvrig kombinerte bebyggelse. Adkomstområdet markert med rød ring må videreføres i nytt planforslag*

### Nedbygging av dyrket-/dyrkbare mark

Området omfattes av kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4 b: «[...]boligfelt skal ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter». Kommunedirektøren påpeker viktigheten av hensynet bak byggegrensene mot dyrka mark/viktige landbruksområder, og med dette sikre en bærekraftig og langsiktig arealforvaltning som hensyntar drift og bevaring av viktige naturressurser. Dersom man imidlertid ser dagens fastsatte byggegrensene mot regionalt viktige landbruksområder (50 meter), opp mot avsatt fremtidig boligområde (felt B49) i kommuneplanens arealdel 2019-2023 (KPL), anses dette ikke å være forenelig med en utbygging av området. De lokale forholdene og konteksten i området må derfor legges til grunn vurderingene i planarbeidet.



*Bildet viser planområdets inndelinger i arealformål i kombinasjon med definerte landbruksområder. Areal definert med fulldyrket- og dyrkbare jord vises med henholdsvis gul farge og rød skravert farge.*

Kommunedirektøren bemerker i denne forbindelse at konkrete landbruksområder, som i dagens kommuneplan er definert som regionalt viktig (hensynssone landbruk), har opplevd gradvis nedbygging over tid. Gjennomgår en historiske flyfoto for området er det tydelig at jordarealene tett opp mot planområdet har vært preget av utbygging og fravær av aktiv drift de siste 10 årene. Utvikling av et nytt boligfelt på dette området vil derfor representere en avveining mellom behovet for boliger og bevaring av landbruksområder. Videre er det etter kommunedirektørens syn viktig å merke seg at konkrete utbyggingsprosjekt delvis vil skje som en fortetting av eksisterende boligbebyggelse, og tyngre landbruksbebyggelse. Ved å fokusere på fortetting fremfor spredt utbygging, vil man oppnå flere fordeler, inkludert utnyttelse av allerede etablert infrastruktur. Det ses også på som positivt at konkrete prosjekt vil bidra med tiltak for å bevare og utnytte den gjenværende landbruksjorden til matproduksjon i planområdet.

### Støy og støyforhold

Planområdet ligger i nærhet av E18 og tilhørende næringsområder på Grøm, som er kilder til støy.

Det fremgår av planforslaget og vedlagt støykart at planområdet i all hovedsak ligger utenfor gul støysone fra E18, og således ligger innenfor tillatte grenseverdier for støy. Videre bemerkes det at det i senere tid er oppført store veksthus i området som bidrar til å redusere støyforholdene ytterligere i planområdet. Økt trafikk som følger av en utbygging i området vil ha en innvirkning på økende støy i forhold til eksisterende situasjon, men den er i henhold til forslagstillers vurdering å liten grad av innvirkning på naboer.

Planområdet ligger videre tett opp mot eksisterende og fremtidige industri og næringsområder på

Grøm, og det er mulighet for at disse vil kunne medføre ytterligere støy i området. Omfanget av støy/støykilder som følger av en fremtidig utbygging i disse områdene og hvordan disse vil kunne påvirke boligene i området er i planforslag vurdert med liten konsekvens da boligbebyggelsen skal følge kravene fra TEK 17.

Kommunedirektøren uttrykker viktigheten av å tilrettelegge for gode bomiljøer, uteoppholdsarealer og lek som ivaretar fremtidige krav til tilfredsstillende støynivå. Kommunedirektøren bemerker utover dette at tilfredsstillende krav og utredninger av støy vil måtte hensyntas på tilsvarende måte i tilstøtende framtidige industri/næringsområder. Eventuelle tilpasninger og avbøtende tiltak må imidlertid vurderes konkret i den enkelte reguleringsplanprosess for disse områdene. Det må likevel synliggjøres at potensielle konsekvenser av en utbygging av boliger i konkrete planforslag, vil kunne medføre begrensninger for framtidig utnyttelse i tiliggende næringsområder på Grøm med hensyn til støy.

#### Barn og unges interesser, trygg skolevei

Planforslaget legger opp til etablering av en ny stor lekeplass og utearealer, som vil fungere som møteplass for både beboere og barn i nærmiljøet. Forslaget framstår med gode grønne uterom mot sørvest, og legger opp til kort vei til større turområder i Tønnevoldskogen og Morholt. Det er trygg skolevei til dagens Frivoll skole med avstand akkurat under 2 km. Trafikksikre forhold for myke trafikanter forutsetter imidlertid etablering av fortausløsninger som redegjort for kommunaldirektørens innstilling.

#### Geoteknisk vurdering – grunnforhold og stabilitet

Deler av planområdet ligger under marin grense og innenfor et område som kan være utsatt for marin leire/kvikkleire. Gilje byggrådgivning AS – avdeling Geologi & Geoteknikk har i forbindelse med tidligere planforslag av 07.05.2021 gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse med tanke på tilstedeværelse av marine avsetninger med sprø-brudd potensiale. Notatet konkluderer blant annet med følgende: «basert på nærliggende observasjoner i området er grunn til å tro at erosjonsbasis fra bølger har ført til utvasking av finmateriale (silt og leire), og marin-leire ikke har blitt avsatt på dette stratigrafiske nivået». [...] Forekomster av leirig-materiale i dybden KAN dog forekomme og kan IKKE bortvises 100% uten prøveboring/taking fra tilsvarende dybder (der fjelloverflaten tillater det)». Videre fremkommer det at «Områdestabiliteten til og rundt tomtene er tilfredsstillende grunnet kvalifiserte terreng-gradienter, landformer og dybde til fjell. Dette er i seg selv en avgjørende faktor som sikrer tilfredsstillende krav til en risiko og sårbarhetsanalyse med tanke på marine-avsetninger og sprø-brudd materialet».

Det er siden siste store revisjon av planforslaget (datert 20.07.23), ikke foretatt noen ny geoteknisk utredning og vurdering av aktuelt planforslag. Kommunedirektøren stiller derfor som vilkår at nye geotekniske utredninger må utføres i samsvar med foreliggende planforslag og tilhørende endringer. Utredningen må utføres i henhold til NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

#### Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget - Det er i forbindelse med planarbeidet lagt til grunn søk i relevante databaser som artskart og naturbase, samt forslagstillers lokalkunnskap og tidligere utførte kartlegginger for å vurdere naturmangfoldet i området. Sørvest i området er det registrert en naturtype *Hagemark*. *Hagemark* er ikke en egen vurderingsenhet på Norsk rødliste for naturtyper,

men inngår i vurderingsenheten Semi-naturlig eng. Semi-naturlig eng er vurdert som sårbar (VU). Rambø AS har i 2019, på vegne av Miljødirektoratet, utført kartlegginger i området og som avdekker at områdets tilstand er vurdert med dårlig kvalitet, og bærer preg av brakklagte beiteområder. Det er ikke registrert noen rødlistede arter i området. Det er imidlertid registrert fremmedarter (*Parkslirekne* og *Platanlønn*) som bør vies spesiell oppmerksomhet for å forhindre videre spredning.

§ 9 Føre-var prinsippet - Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

§ 10 Samlet belastning – Med bakgrunn i overnevnte kunnskap og vurderinger vurderes den samlede belastningen på økosystemet som liten.

§ 11 Kostnader – Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. Det nevnes spesielt forhold knyttet til miljøforsvarlig teknikker og driftsmetode for fjerning av fremmedarter, samt forhindre spredning av *Gul potetcystenematode* ved massehåndtering.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode - I anleggsfasen og driftsfasen forutsettes det benyttet best mulige teknikker og driftsmetoder, jfr. § 12. Det er nødvendig å ha fokus på håndtering av fremmede arter med tanke på å unngå spredning (jf. Forskrift om fremmede organismer). Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

### Overvann

Som følger av hyppigere episoder med ekstremnedbør, og at utbygging av såkalte «harde flater» medfører endring i avrenningsmønster, er håndtering av overvann i planarbeidet særskilt viktig. Det vises til at kommunalt spillvann, vann og overvann ligger tilgjengelig både i nord, øst og vest. Planforslaget legger i denne forbindelse opp til at overvannet skal tilkoples kommunalt system og/eller fordrøyes/infiltreres lokalt. Videre er det i planens rekkefølgekrav nedfelt krav om utarbeidelse av teknisk plan- og plan for overvann før det gis igangsettingstillatelse i området. Planforslaget legger ytterligere opp til avsatte områder for blå-/grønnstruktur, for å sikre lokal overvannshåndtering i området.

### Økonomiske konsekvenser

Kjøreveier og tilhørende sidearealer med fortau reguleres til offentlig eierform. Videre er også lekeplass vurdert med offentlig eierform. Normalt blir arealer regulert til offentlig eierform overført til kommunal drift og vedlikehold gjennom utbyggingsavtale.

For øvrige temaer, se vedlagt planbeskrivelse.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å sende planforslaget tilbake til forslagstiller for bearbeiding, med krav om ytterligere utredninger og endringer av planforslaget i henhold til øvrige innstillingspunkter.