



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 17/3521-39
Saksbehandler Christian Anker Rasch

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	11.06.2024

Detaljregulering for Groosehaven - behandling for offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Groosehaven ut på offentlig ettersyn med følgende endringer:

- For å sikre tilfredsstillende felles uteoppholdsarealer i planområdet, må arealet avsatt til overflateparkering (f_PP1) i bakkant av eksisterende leilighetsbygg erstattes med grøntområde/uteoppholdsareal. Nytt parkeringsareal må søkes løst i garasjeanlegg i underetasje eller lignende i planområdet.

Vedlegg

1 Planbeskrivelse_Grooshaven
2 Plankart_Groosehaven
3 Planbestemmelser_Groosehaven 06022024
4 Grooshaven Støyanalyse_24022022
5 Notat - Sulfidførende_Bergarter - Grooseveien_64_Grooshaven_Grimstad_16022022
6 Grooseveien_sulfidutredninger og tiltaksplan
7 Notat - Overvannshåndtering
8 ROSanalyse_Grooshaven
2017_Samtlige innspill
2021_Samtlige innspill
Grooshaven - følgebrev med anmodning om ny behandling - februar 2024
Saksframlegg - Forslag til detaljregulering for Groosehaven - offentlig ettersyn 04.07.23
Saksprotokoll Vedtak TU, 04072023, Sak 23_124, Forslag til detaljregulering for Groosehaven - offentlig ettersyn

Sammendrag

Det fremmes forslag til detaljregulering for Goosehaven. Planområdet omfattes av eksisterende detaljreguleringsplan for Gooseveien 64 (planID 224), men ettersom dagens bruk ikke reflekterer det som er regulert er det ønske om omregulering. Hensikten med igangsettelse av planarbeidet er et ønske om oppføring av et nytt leilighetsbygg med tilhørende parkeringsplasser, grønnstruktur og infrastruktur. Planforslaget har i hovedsak søkt å oppfylle premisser/føringer gitt i hhv. eksisterende reguleringsplan og kommuneplanen, men med enkelte avvik. Dette knytter seg blant annet til muligheten for økt utnyttelsesgrad, økt byggehøyde, omfang av parkeringsarealer, og minimumskrav/tilfredsstillende uteoppholdsarealer. I kommunedirektørens vurdering anbefales det at enkelte av disse forholdene bør justeres eller vurderes nærmere, men gitt at disse forholdene løses vurderes det at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

Fakta

Gilje Byggrådgivning AS og Trollvegg AS, fremmer på vegne av Groos bolig AS, forslag til detaljregulering for Goosehaven. Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting i et allerede regulert boligområde på Groos, med tilhørende parkeringsplasser, grønnstruktur og annen infrastruktur. Planområdet er på ca. 12,5 dekar og omfatter i all hovedsak gnr/bnr.: 200/671, 200/671/*60, 200/5 og 203/47 (del av Gooseveien).

Planlagt bebyggelse i området vil bestå av 2 bygninger, med ett eksisterende samt ett nytt leilighetsbygg. De enkelte byggene deles opp i hvert sitt respektive delfelt BB1-BB3. Ett av de tre delfeltene omfatter et mindre påbygg til eksisterende leilighetsbygg. Totalt er planforslaget tenkt å inneholde 108 boenheter, felles leke-/uteareal/friområder, parkeringsplasser og øvrig infrastruktur. Det stilles videre krav om at det ved rammesøknad fremlegges detaljert situasjonsplan og utomhusplan for hvordan bebyggelsen og uteoppholdsarealene skal løses innenfor formålet.

Planområdet omfattes i dag av reguleringsplan for Gooseveien 64, men ettersom dagens bruk ikke reflekterer gjeldende reguleringsplan, som blant annet forutsetter at dagens bygningsmasse skal rives, er det behov for en ny regulering av området. Nytt planforslag tar i hovedsak utgangspunkt i kommuneplanens arealdel 2019-2031 sine føringer, hvor formålene tilpasses dagens bruk av planområdet og planlagt fremtidig utvikling. Planområdet får adkomst fra fylkesvei 3622 «Gooseveien» via ny avkjørsel. Det legges opp til flytting av dagens avkjørsel, ca. 15-20 meter sørover langs Gooseveien.

Tidligere saksgang

Planforslaget har lengre historikk, og planarbeidet startet opp allerede i 2017.

Varsel om oppstart

Planarbeidet ble opprinnelig varslet påbegynt 16.06.17. Senere, den 30.08.21, ble arbeidet på nytt varslet pga. et lengre opphold i saken. Sammendrag av innspill med forslagstillers kommentarer fremkommer i kapittel 5. i planbeskrivelsen. Sentrale temaer ved varsel om oppstart har vært knyttet til boligfortetting i sentrumsnære områder, klima- og miljøvennlig transportformer, redusert parkeringsdekning, landskapshensyn, og sikre gode uterom og naturmiljø. Disse momentene er derfor utredet mer i detalj og trekkes frem i kommunedirektørens vurdering i dette saksframlegget.

Tidligere 1. gangs behandling – innvilget for offentlig ettersyn

Saken har tidligere vært gjenstand for politisk behandling.

Ved behandling for offentlig ettersyn (1.gangs behandling) vedtok teknisk utvalg i møte 04.07.2023 å legge overnevnte plan ut på offentlig ettersyn, med vilkår om en rekke endrings-

/oppfølgingspunkter. Vedtaket var som følger:

Teknisk utvalg 2019 - 2023 vedtak/innstilling

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Groosehaven ut på offentlig ettersyn med følgende endringer:

- For å sikre tilfredsstillende felles uteoppholdsarealer i planområdet, må arealet avsatt til overflateparkering (f_PP1) i bakkant av eksisterende leilighetsbygg erstattes med grøntområde/uteoppholdsareal. Parkeringsarealet søkes løst i garasjeanlegg i underetasje eller lignende i planområdet.
- Utforming av lekeplasser, herunder adkomst, innhold, underlag og sikring/inngjerding skal fremgå av en utomhusplan som skal vedlegges planforslaget.
- For å sikre håndtering av forurensende masser, må det foreligge en tiltaksplan for håndtering av sulfidførende bergarter før planen legges ut til offentlig ettersyn.
- Nytt rekkefølgekrav som sikrer at foreslått tuftepark innenfor (o_FRI1) i planområdet blir flyttet til Groos badeplass. Tidligere bestemmelser til tuftepark utgår.»
- Samlet avsettes det maksimalt 33 biloppstillingsplasser. Antall parkeringsplasser inkluderer også gjesteparkeringsplasser og plasser innenfor innendørs parkeringsanlegg i felt BB3.
- Minimum 4 av p-plassene skal settes av til bildeling for beboerne innenfor planområdet.

Saksframlegg ligger vedlagt.

Anmodning om ny 1. gangs behandling – for offentlig ettersyn

I etterkant av overnevnte vedtak, har forslagsstiller jobbet videre med planforslaget med bakgrunn i gitte innstillingspunkter. I løpet av denne prosessen er det gjennomført utredninger og justeringer av plandokumentene tilknyttet enkelte av endringspunktene, men forslagsstiller anser at punktene tilknyttet parkeringsløsningen ikke fullt ut er gjennomførbare.

Forslagstiller viser til følgende endringer:

- *Det er utarbeidet utomhusplan som viser utforming av lekeplasser, uteoppholdsarealer, grønnstruktur, adkomst/parkering og bebyggelse og anlegg innenfor planområdet. Jf. 3. innstillingspunkt.*
- *Det er utarbeidet tiltaksplan for håndtering av sulfidholdig berggrunn i planområdet, jf. 4. innstillingspunkt.*
- *Nytt rekkefølgekrav sikrer opparbeiding av «Tuftepark» på Groos badeplass, jf. 5. innstillingspunkt.*
- *Som følger av ny parkeringskjeller, og private avtaler innenfor dagens bygg, foreslås parkeringsdekning økt til 72 plasser. Dette tilsvarer en økning på 39 p- plasser fra tidligere vedtak, jf. 6. innstillingspunkt.*
- *Det er i planens bestemmelser sikret at minimum 4 p-plasser skal avsettes til bildelingsordning for beboerne, jf. 7. innstillingspunkt.*

Som følge av de revisjonene som nå er gjort i planforslaget, har forslagsstiller bedt teknisk utvalg om at saken tas opp til ny førstegangsbehandling. Det er med bakgrunn i dette at denne saken nå legges frem for teknisk utvalg for ny behandling.

Beslutning om ny behandling 1. gangs behandling – for offentlig ettersyn

Teknisk utvalg fikk fremlagt anmodning om ny behandling av saken i møte 14.05.24, og det ble her besluttet at saken på ny kan fremmes for behandling for offentlig ettersyn.

Vurderinger:

Forholdet til overordnede planer:

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel 2019-2031 der planområdet er avsatt til formålet boligbebyggelse. Planområdet omfattes også av en gjeldende detaljreguleringsplan for Grooseveien 64 (planID 224) vedtatt 19.05.2014. Gjeldende plan hjemler imidlertid riving av eksisterende bygg, og oppføring av 4 mindre leilighetsbygg innenfor 4 delfelt (B_1 – B_4). Ettersom dagens bruk og ønsker ikke reflekterer en slik arealdisponering, søkes det nå nye løsninger via omregulering. Kommunedirektøren vurderer at forslag til detaljregulering følger opp viktige prinsipper, og i hovedsak er i tråd med kommuneplanens overordnede føringer. Det er imidlertid noen unntak, disse blir omtalt nedenfor.

Utnyttelsesgrad og parkeringsløsninger

Planområdet ligger relativt sentrumsnært, og med det nært sentrumsfunksjoner og tjenestetilbud. I tråd med utbyggingsstrategier (nasjonale, regionale og lokale) er det mål om å legge til rette for at flere mennesker kan bo nært opp mot sentrumsområder. Det vurderes derfor at det er viktig å sikre at utnyttelsen i slike områder blir høy. Planforslaget legger til rette for en fortetting med utgangspunkt i føringer gitt i kommuneplanens arealdel, i tillegg til premisser om leilighetsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Det legges opp til ca. 106-108 boenheter/leiligheter fordelt på nytt og eksisterende bygg, som gir en høy utnyttelse med ca. 8,5 – 9 boenheter pr. dekar i planområdet. Nytt leilighetsbygg foreslås i 5 etasjer, i tillegg til saltaksløsning med leiligheter. Planforslaget utfordrer med dette opprinnelig reguleringsplans føringer for byggehøyder i området, og det foreslås å øke høydene på nytt leilighetsbygg med inntil 7 meter (maks kotehøyde +29,0). Det bemerkes i denne forbindelse at dette også tilsvarer en økning på 2 meter (fra maks kotehøyde +27,0 til +29,0) fra tidligere innvilget vedtak. I løpet av planprosessen har byggehøyder og utnyttelsesgrad vært et sentralt tema, hvor det har vært fokus på å ivareta kvaliteter som sol, luft, arealer for opphold/bomiljø, harmoni med eksisterende bebyggelse, og nær- og fjernvirkninger mot landskap/grønnstruktur – både mot sjøen og landskapsrommet på Groos, langs Grooseveien og mot friområdet ved Groosedammen. Kommunedirektøren foreslår å legge planforslaget ut på høring slik det foreligger, men byggehøyder må vurderes på nytt i løpet av høringsperioden og før vedtaksbehandling.

Nytt planforslag legger opp til totalt 72 parkeringsplasser i området, og med det en økning fra tidligere forslag om totalt 66 p-plasser. Forslagets parkeringsdekning vil likevel være en reduksjon fra hva som fremgår i gjeldende føringer i [kommuneplanens arealdel § 2.9.3 c](#)) om minimum 1 p-plass pr. boenhet, og krav om totalt 108 p-plasser. Som tiltak i tilknytning til reduksjon i parkeringsdekningen legges det videre til rette for en lokal mobilitetsløsning med bildelingsordning, og for å følge opp tidligere vedtak er det nå sikret at minimum 4 plasser skal avsettes til en slik ordning. Det vises videre til at en reduksjon i parkeringsdekning er i tråd med de anbefalinger gitt av offentlige myndigheter i oppstartsfasen av denne planprosessen.

På bakgrunn av overnevnte momenter vurderer kommunedirektøren at en kan være åpen for en slik parkeringsdekning, selv om den ikke følger opp tidligere vedtak og innstillingspunkt om en reduksjon til 33 p-plasser. En forutsetning vil imidlertid være at nye parkeringsarealer skal løses i fellesanlegg, p-kjeller eller under bygg. Planforslaget legger fortsatt opp til at mye parkering skal løses på bakkeplan, hvor dagens parkeringsflater på framsiden av eksisterende leilighetsbygg suppleres med nye parkeringsarealer i bakkant av bebyggelsen. Kun 18 av 72 p-plasser er tenkt løst under nytt bygg i felt BB3. Kommunedirektøren mener dette er en uheldig beslaglegging av arealer i planområdet, og mener at konsekvensene av dette vil være mindre disponible og mer fragmenterte uteoppholdsarealer. Det innstilles derfor på at dette forholdet må justeres og løses på annen måte før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren er imidlertid

positiv til at det legges til rette for økt bildelingsordning i prosjektet, samt etablerte løsninger for sykkelparkering iht. kommuneplanens arealdel sine føringer.

Landskap og estetikk

I henhold til forslagsstiller legges det opp til en fortetting av Goosehaven som vil ha fokus på å tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Bestemmelsene sikrer videre at ny bebyggelse skal ha en utforming som samlet gir boligområdet et helhetlig preg, og at bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. For å videre tilpasse seg den omkringliggende byggeskikken og estetikken i området, er det også valgt å gå bort fra opprinnelig løsning med flatt tak og det legges nå opp til loftsetasje med saltak i nytt byggefelt (BB1).

Grunnet områdets kystnære plassering og sett opp mot tiliggende natur- og friluftsområder på Groos, legges det særlig vekt på de visuelle og landskapsmessige kvalitetene i området. Nytt leilighetsbygg med en maks kotehøyde på +29,0 vil bli liggende opptil 8 meter høyere enn store deler av dagens tilstøtende friområder rundt Groosedammen, som ligger på kote +21,0. I kommunedirektørens vurdering er det derfor spesielt lagt vekt på at området rundt Groosedammen og dens kvalitet som en skjermet «grønn lunge» bevares. I planbeskrivelsen er det illustrasjoner som viser ny bebyggelses tilpasning til dagens landskap og vegetasjon, sett fra blant annet Groosedammen og Gooseveien. Videre fremgår det av forslagstillers utredninger at nytt foreslått bygg ikke vil medføre silhuettvirkninger fra Groos badeplass eller lengre ute på sjøen.

Trafikkforhold:

Planområdet får adkomst fra fylkesvei 3622 «Gooseveien» via ny avkjørsel. Det legges opp til flytting av dagens avkjørsel, med hensikt om å sikre god frisikt og en mer effektiv adkomst med tanke på ny bebyggelse og renovasjonsløsning på området. Adkomsten foreslås flyttet 15-20 meter sørover langs Gooseveien, iht. offentlige krav. Gooseveien har i dag langsgående separat gang- og sykkelfelt, denne skal fortsatt prioriteres og sikres. Planforslaget søker å ivareta trafiksikkerheten i området, og ved en flytting av avkjørsel langs Gooseveien vil eksisterende fotgjengerfelt flyttes sør for avkjørsel til Groos friområde. Fotgjengerfeltet vil med en slik løsning bli plassert nærmere gangstien/turstien som planlegges mellom Gooseveien 70 og nytt leilighetsbygg. En fortetting av boliger i dette området vil medføre en generell økning i trafikken. Økningen anses imidlertid ikke å være så stor at den vil påvirke det omkringliggende trafikkbildet i området ved Groos. Bestemmelsene sikrer videre at det for planområdet skal utarbeides situasjonsplan, med tilhørende detaljer for intern trafikkavvikling og løsning for gatetun/parkering, og denne skal godkjennes av kommunen.

Støy:

Planområdet er eksponert for støy fra Gooseveien. Deler av planområdets boligbebyggelse og uteoppholdsarealer mot Gooseveien vil bli liggende innenfor gul støysone. Det er utført kartlegging av eksisterende situasjon, hvor tallene er framskrevet til beregningsåret 2042, iht. veileder for støy i arealplanleggingen (T-1442). For bebyggelse forutsettes det å oppnå tilfredsstillende støynivå innendørs. Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå vil bli ivaretatt for ny bebyggelse, og med skjermingstiltak langs Gooseveien vil det være mulig å oppnå tilfredsstillende støynivå for øvrige fasader samt lekeplass. Bestemmelsene sikrer videre at boenheter innenfor gul støysone skal sikres med krav om «stille side» og støyskjermet uteplass, iht. T-1442.

Grønnstruktur:

Lekeplasser og uteoppholdsarealer i planområdet vil som nevnt bli sikret mot støy. Plankartet viser

2 arealer for lekeplass (f_LEK1-2) på til sammen 670 m². Utformingen av disse lekeplassene er sikret gjennom planens bestemmelser. Det planlegges for variert lek, der lekeapparater skal utformes med tanke på klatring, balanselek, sandlek og skal fungere som møteplass for å ivareta ulike aldersgrupper. Det tillates også etablert et mindre bygg, på inntil 15 m² BRA, som lekestue eller aktivitetsrom. I gjeldende reguleringsplan for området er det en bestemmelse om at en innenfor Groosedammens friareal kan etablere en lekeplass. I utgangspunktet ønsket forslagstiller å videreføre denne bestemmelsen, men etter drøfting med kommunens administrasjon foreslås det nå at det istedenfor stilles rekkefølgekrav om oppgradering av eksisterende lekeplass sørvest for Groosedammen – i enden av Speiderveien. Etablering av nok en lekeplass såpass nært eksisterende tilbud anses ikke hensiktsmessig, og en vurderer dermed at utbedring av eksisterende tilbud er en bedre løsning. Tidligere bestemmelse er dermed fjernet. Det er også sikret at det skal utarbeides utomhusplan som viser alle tiltak innenfor aktuelle friområder.

I tillegg til planlagte lekeplasser åpnes det i planen opp for etablering av treningsanlegg i form av en «Tuftepark» i friområdet ved Groos badeplass, ca. 200 meter unna. Til tross for at denne ligger utenfor planområdet er det et nærliggende friområde som er vurdert til å bli mye brukt av beboerne i området. Etablering av «Tufteparken» ved Groos badeplass er innlemmet som et nytt rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Arealmessig er det mindre lekeareal (ca. 12,5 m² pr boenhet mot krav på 25 m²) enn hva som kommuneplanens generelle bestemmelser legger opp til, jmfør § 2.8.3 i kommuneplanens arealdel. Det åpnes imidlertid opp for en reduksjon i areal i tilfeller der kommunen vurderer at det er god tilgang til øvrige offentlige lekearealer og friområder i nærområdet. Reguleringsområdet ligger nært/relativt nært offentlige lekeplasser og idrettsanlegg på Groos og Groosedammen friområde. Forutsatt at lekeplassene i f_LEK1-2 sikres opparbeidet med et godt innhold, i tillegg til oppgradering av eksisterende lekeplass i enden av Speiderveien, mener kommunedirektøren at planforslaget sikrer tilganger på gode lekeplasser. Utbedring av dagens lekeplass ved Groos badeplass, med etablering av en tuftepark, vil også være med på å sikre gode nærliggende utearealer for beboerne i området.

Planforslaget legger opp til begrenset med uteoppholdsareal innenfor eget byggeområde, men forslår at deler av nærliggende offentlig friområde ved Groosedammen skal inngå i beregningen av tilgjengelig uteoppholdsareal. Dette er årsaken til at plankartet innlemmer deler av dette arealet. Store deler av arealene på bakkeplan innenfor byggeområdet foreslås benyttet til parkering, noe som anses å bidra til fragmenterte uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren mener i denne forbindelse det bør tilrettelegges for felles sammenhengende uteoppholdsarealer på baksiden av eksisterende leilighetsbygg, og for å muliggjøre dette må en større del av parkeringsarealet under bygg eller i parkeringskjeller. Dersom en legger opp til en slik løsning kan kommunedirektøren være åpen for at en legger opp til noe reduksjon i uteoppholdsareal sett opp mot kommuneplanens generelle føringer. Kommunedirektøren er imidlertid ikke positiv til at en i stor grad baserer beregningen av tilgjengelig uteoppholdsareal på en løsning som omfatter tilgrensede offentlig tilgjengelige grøntområder. Kommunedirektøren innstiller dermed på at dette er et forhold som må løses før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

Barn og unges interesser:

Barn og unges interesser anses å bli ivaretatt i planområdet, med de grepene som foreslås for lekeareal/treningsanlegg utenfor planområdet i kommunedirektørens innstilling. Planområdet anses å sikre gode lekeareal og god tilgang til nærliggende friområder og grønne turveiforbindelser.

Området ligger tett på Dahlske videregående skole, Drottningborg ungdomsskole, Holviga barne- og ungdomsskoler og Langemyr skole, som ligger ca. 10 - 15 min gangavstand fra utviklingsområdet. Universitetet i Agder ligger nærmere og ligger ca. 10 min gangavstand fra området. Det er etablert trafiksikkert tilbud til gående og syklende med gang- og sykkelvei langs Grooseveien, som videre gir tilkobling til øvrig fylkesveinett der det finnes gang- og sykkelvei.

Overvannshåndtering:

I planforslaget er det vist overordnet plan for VA og eget kart for flomveier. Det legges opp til åpne overvannsløsninger og for lokal infiltrasjon innenfor planområdet. Bestemmelsene sikrer videre at tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann, skal godkjennes av kommunen. Løsninger for håndtering av overvann, og mulig avrenning til tilliggende resipient, må imidlertid ses opp mot håndtering og eventuelle tiltak for sulfidholdig berggrunn i planområdet.

Grunnforhold/sulfid:

Det er som del av planprosessen utført en sulfidførende bergartsundersøkelse med prøvetaking i planområdet. Det fremkommer i rapporten at flere prøvetakinger i området har påvist forekomst av sulfidholdig berggrunn, og det er i denne forbindelse utarbeidet tiltaksplan for håndtering sulfidholdig berggrunn. Videre vil det kunne bli aktuelt for kommunen at høringsuttalelser fra fagmyndighet vil avklare om det er behov for ytterligere behandling av temaet.

Naturmangfold/Vannmiljø:

Det er foretatt registreringer i området som påviser forekomst av hule eiker ved Groosedammen. Hule eiker er definert som en utvalgt naturtype, og er et viktig habitat for flere rødlistede arter. De hule eikene inngår imidlertid ikke lenger i tiltaksområdet, da det i samråd med kommunen er besluttet å innskrenke planens avgrensning, og disse anses derfor ikke å bli berørt. Det er videre ved søk i aktuelle naturbaser, som naturbase.no og artskart.artsdatabanken.no, registrert funn av følgende rødlistede arter i nærområdet; grønnfink (VU –sårbar) ved Groosedammen, samt at nærområdet ved Groos har registreringer av hettemåke (CR – kritisk truet), tårnseiler (NT – nær truet) og filtbjørnebær (CR – kritisk truet). Ingen av forekomstene er imidlertid registrert innenfor planområdet, og foreslåtte fortettingsprosjekt i området anses ikke å påvirke disse artene. Tiltaket er videre vurdert med utgangspunkt i naturmangfoldlovens kapittel 2 (§§ 8-12), og en vurderer at dens miljømessige prinsipper oppfylles i konkrete sak.

Planområdet grenser til Støyderbekken mot nord-øst, som er sidevassdrag til Groosebekken. Groosebekken er registrert som sjørrettførende vassdrag, og det er derfor viktig at det ikke gjøres tiltak som kan medføre negative endringer i vannmiljøet nedstrøms planområdet. For å sikre økosystemet i og langs vassdraget, er det langs planens avgrensning mot Støyderbekken avsatt en hensynsone (H560_1) for å bevare kantvegetasjon. Dette vurderes å være et viktig element for å bidra til å redusere erosjon ut i bekken. Kommunedirektøren uttrykker imidlertid bekymring for hvilke konsekvenser tiltaket vil ha som følge av avrenning, i kombinasjon med registrerte forekomster av sulfidførende berggrunn i området. Det forventes derfor at dette redegjøres for og at det eventuelt fremgår avbøtende tiltak i tiltaksplan for håndtering av sulfidholdige masser.

Økonomiske konsekvenser:

Foruten regulerte private arealer internt i planområdet, videreføres regulert kjørevei langs fylkesvei 3622 «Grooseveien» og tilhørende sidearealer som offentlig arealformål. Eksisterende turveger og friområder ivaretas, og offentlig ansvar og drift av disse vil således ikke endres.

For foreslått oppgradering av eksisterende lekeplass sørvest for Groosedammen, samt ny foreslått

plassering av tuftepark på Groos, vil det bli aktuelt å vurdere kommunal overtakelse og driftsansvar.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener planforslaget nå i stor grad følger opp innstillingspunkter i tidligere behandling, og anbefaler å legge planforslaget med tilleggspunkter ut til offentlig ettersyn forutsatt at de foreslåtte endringene innarbeides og følges opp i det videre planarbeidet.