

# PLANINITIATIV

Detaljregulering for Brynegarden BK2–BK4

Time kommune

25.6.2024



STAV ARKITEKTER

## Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	3
1.1	Bakgrunn.....	3
1.2	Formålet med planen .....	3
1.3	Ansvarlige.....	4
2	BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE.....	4
2.1	Lokalisering.....	4
2.2	Planavgrensning og størrelse.....	4
2.3	Beskrivelse av planområdet og omgivelsene.....	6
3	PLANSTATUS OG FØRINGER .....	9
3.1	Overordna planer og føringer .....	9
3.2	Regionale planer .....	10
3.3	Kommuneplan.....	10
3.4	Reguleringsplaner .....	11
4	BESKRIVELSE AV TILTAKET .....	13
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	13
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	13
4.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	15
5	VIRKNINGER AV TILTAKET .....	21
5.1	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser .....	21
5.2	Aktuelle utredningstema .....	21
6	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET .....	22
7	KONSEKVENsutredning .....	22
8	PLANPROSESS OG SAMARBEID .....	22
8.1	Varsling av planoppstart.....	22
8.2	Medvirkningsprosess .....	22

# 1 INNLEDNING

---

## 1.1 Bakgrunn

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for feltene BK2, BK3 og BK4 innenfor områdereguleringsplan 0489.00. I kommuneplanen er feltene BK2, BK3 og BK4 omtalt som henholdsvis BB2, BB3 og BB1.

Planinitiativet oversendes i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 1 og 2, og prop. 149 L.

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl)*.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

- Formålet med planen
- Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- Utbyggingsvolum og byggehøyder
- Funksjonell og miljømessig kvalitet
- Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

Forholdene nevnt ovenfor er besvart i dette planinitiativet, men ikke nødvendigvis i samme rekkefølge.

## 1.2 Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplasser og infrastruktur. Reguleringsplanen skal hovedsakelig følge kravene i områdeplanen, men det vil bli gjort en justering av feltinndelingen som ble gjort i områdeplanen. Det har blitt gjort en prinsippavklaring når det gjelder utbyggingsrekkefølgen i kommunestyret 19.3.2024 (saksnummer 018/24). Vedtaket som ble gjort lyder som følger:

*Utbygging av delfelt BB1-BB3 godkjennes, men utbygging skal skje trinnvis etter 2025, 2028 og 2030 i tråd med kommuneplanens arealdel.*

*Utbygginga treng ikkje følge områdene, men må være innenfor 1/3 av totalen på feltet*

*Utbygginga skal sikre en blanda bebyggelse i tråd med vedtatte krav om tetthet; så som blokk, rekkehus og frittliggende småhusbebyggelse. Det skal utarbeides en samlet detaljreguleringsplan for området.*

*Området som er avsatt til friområde (39,9 dekar) blir vurdert omgjort til LNF-område ved neste rullering av arealplanen.*

### 1.3 Ansvarlige

Ansvarlige i prosjektet er følgende:

	<b>Forslagstiller / utbygger</b>	<b>Fagkyndig / fagansvarlig</b>
<b>Firmanavn</b>	Brynegarden AS	Stav Arkitekter AS
<b>Org.nr.</b>	922 061 165	831 895 322
<b>Kontaktperson</b>	Jan Arvid Nese	Synnøve Haukland
<b>E-post</b>	Jan.arvid.nese@neseas.no	synnove@stavark.no
<b>Telefon</b>	900 23 321	51 53 74 90
<b>Postadresse</b>	Grensevegen 14 4355 Kvernaland	Øvre Banegate 28 4014 Stavanger

## 2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG OMGIVELSENE

### 2.1 Lokalisering

Planområdet ligger i en forlengelse av et boligområde nord for Bryne sentrum, i Time kommune. Planområdet ligger like sør for Nordlysvegen, og ligger i nærheten til Frøylandsvannet. Det er god kollektivdekning i området. Planområdet ligger i gangavstand til sentrum, samt togstasjon.



### 2.2 Planavgrensning og størrelse

Planområder omfatter delområde BK2, BK3 og BK4 i «områdereguleringsplan for område for felles ungdomsskole med Klepp med tilliggende bolig og friområder i Morenefaret i Vardheia» (plan 0489.00).

De tre feltene har en størrelse på omtrent 56,2 daa. Det er ønskelig å varsle et større område for eventuelle grensejusteringer og for å inkludere kvartalslek innenfor planområdet.



## 2.3 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

### 2.3.1 Dagens arealbruk

Kartet under viser dagens arealbruk på området.



Figur 1 Arealbruk i området, AR5 datasett

Kartet viser at planområdet hovedsakelig består av fulldyrka jord og noe innmarksbeite. Sør og øst for planområdet er det boligbebyggelse. Vest for planområdet ligger Vardheia skole. Nordøst for planområdet ligger Vardheia – Tu industriområde.



Figur 2 - Planområdet sett fra Nordlysvegen, Vardheia skole i bakgrunnen.



Figur 3 Planområdet sett fra Nordlysvegen, Vardheia skole til høyre i bildet.

### 2.3.2 Eiendomsforhold

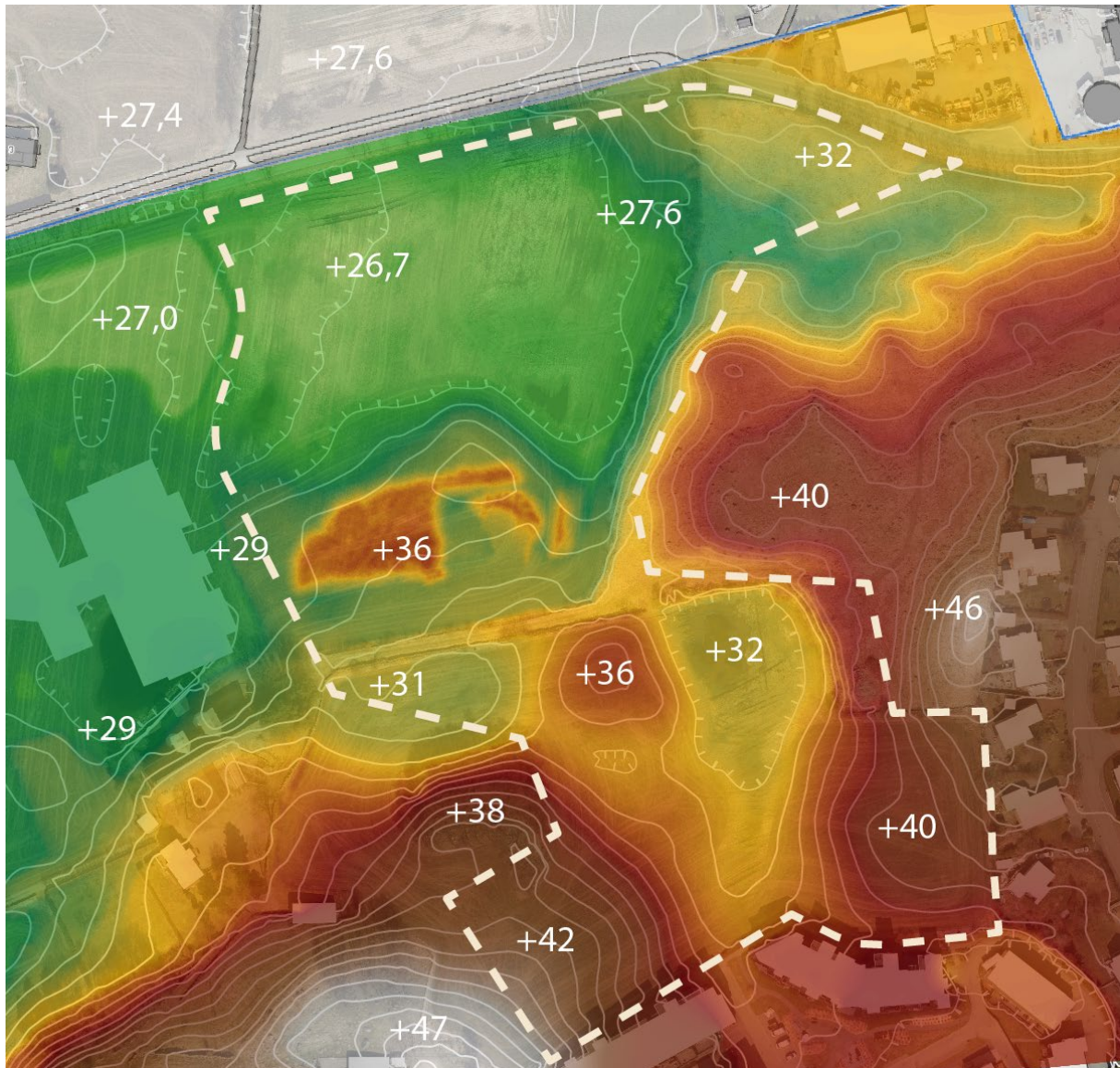
Planområdet består hovedsakelig av eiendom 1/1 og 1/889.

### 2.3.3 Tilstøtende arealbruk/nærområder/omgivelser

Sør for planområdet ligger et større boligområde med variasjon av boliger: Fra villastrøk til byggefelt med eneboliger, rekkehus og boligblokker. Vest for planområdet ligger Vardheia ungdomsskole. Nordlysvegen grenser til planområder i nord, og skiller planområdet fra et jordbruksareal. Mot nordøst ligger et industri- og næringsområde. Mot øst grenser planområdet mot boligområde, samt et større regulert grøntområde.

### 2.3.4 Landskap

Kartet under viser høydene i landskapet hvor grønn er det laveste høydene og rød/hvit er de høyeste.



Figur 4 Høydekart

Kartet viser at planområdet har helning mot nord. De høyeste høydene ligger sør i planområdet. Det er relativt flatt nord i planområdet. I sør er det kupert terreng med høyder i sørvest og sørøst. Like nord skolen er det etablert et fordrøyningsbasseng på kote +27. Kartet viser at laveste kote i planområdet er på kote 26,7. Høydene i planområdet må derfor heves noe for å få fall mot fordrøyningsbassenget.

Midt i planområdet vises det en liten høyde på kote +36. Dette er midlertidige lagrede masser.

I arbeidet med områdeplanen ble det gjort en landskapsanalyse. Blant annet ble det i analysen funnet viktige landskapselementer i form av skogholt. Disse skogholtene er sikret gjennom områdeplanen ved at disse er lagt inn i grønstrukturen.



## 3 PLANSTATUS OG FØRINGER

---

### 3.1 Overordna planer og føringer

Overordnede føringer er sikret gjennom følgende nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer:

#### 3.1.1 Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen.

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er det blant annet lagt vekt på at planleggingen skal bidra til en grønn omstilling av økonomien, og at verdifulle natur- og jordressurser ikke skal bygges ned. Omdisponering av dyrka jord skal reduseres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023. Gjeldende nasjonale forventninger ble vedtatt ved kongelig resolusjon 20.06.2023, og skal gjelde til 2027.

Planleggingen skal fremme bærekraftig utvikling, hvor Norge har sluttet seg til 2030- agendaen med 17 mål for å fremme sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Forventningene i dokumentet gir retning for hvordan bærekraftsmåla kan følges opp. Dokumentet er delt inn i fem kapitler som fremhever regjeringen sine prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på området kan møtes gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen.

1. Samordning og samarbeid i planleggingen
2. Trygg og inkluderende lokalsamfunn
3. Velferd og bærekraftig verdiskaping
4. Klima, natur og miljø for fremtiden
5. Samfunnstrygghet og beredskap

#### 3.1.2 Statlige planretningslinjer

Følgende statlige planretningslinjer (SPR'er) har relevans for planen:

*Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)*

Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)*

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. I planleggingen skal det blant annet tas hensyn til god matjord (jf. punkt 4.7 i SPR-BATP).

*Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)*

Retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Virkemidler og tiltak innarbeides i kommune(del)plan.

*Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)*

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.

Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

*Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer. Blant annet ved å planlegge for korte avstander for daglige gjøremål, sørge for effektive samordning av transportformer, tilrettelegge for kollektivbetjening der det passer, samtidig som vern av landbruks- og naturområder, og føringer for miljøkvalitet hensynstas.

## 3.2 Regionale planer

### Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Planens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, sikrer natur og kulturverdier, reduserer klimautslipp, og gir høy livskvalitet.» Planen inneholder i tillegg innsatsområder med tilhørende målsetninger om varige naturverdier, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, enklere hverdag, konkurransekraft og regionalt samarbeid.

Bryne er i regionalplanen markert som et sentre i senterstrukturen, regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad, og som et regionalt prioritert utviklingsområde. Regionalplanen har som mål om å realisere vekt og utvikling med bymessig kvalitet i bybåndet Stavanger-Sandnes og i Bryne sentrum.

I tabell 6.1 er det vurdert at planområdet defineres som «byutvidelsesområder», som er sammensatte bolig- og næringsområder i kollektivaksene på Nord-Jæren og rundt Bryne sentrum. Målet er at områder med et større potensial for transformasjon behandles etter samme prinsipper som transformasjonsområde i bybåndet, og øvrige områder bør utvikles på grunnlag av lokale og suburbane kvaliteter der det tas hensyn til behov for rekreasjonsarealer og varierte boligtyper. Tomteutnyttelse for slike områder er satt til 70-200 % BRA. Utnyttelse i øvre ende av skala bør vurderes opp mot bussveien og kollektivknutepunkter. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes.

I regionalplanen er det faglig råd om 1,2 parkeringsplasser pr bolig for blokkbebyggelse og 1,8 pr. bolig for småhusbebyggelse.

Regionalplanen har krav om 30 m<sup>2</sup> MFUA pr boenhet for planområdet (Byutvidelsesområder, kommunesentra og større tettsteder). Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15

## 3.3 Kommuneplan

### Kommuneplan for Time kommune 2018-2030

Planområder er i gjeldende kommuneplan regulert til boligformål, med feltnavn BB1, BB2 og BB3.

Kommuneplanen har følgende utbyggingsrekkefølgekrav:

BB1 – Utbygging etter 2028 (BK4)

BB2 – Utbygging etter 2025 (BK2)

BB3 – utbygging etter 2030 (BK3)

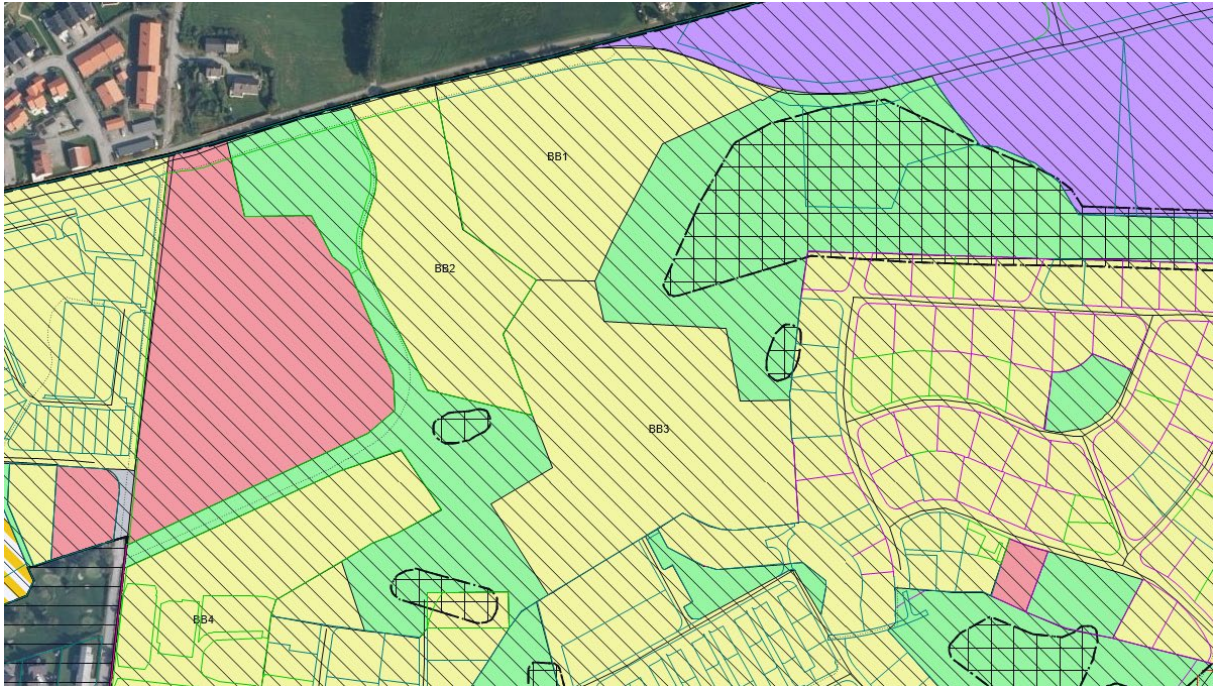
I forbindelse med oppstart av planarbeidet har kommunen gjort en prinsippavklaring når det gjelder utbyggingsrekkefølgen (sak KS-018/24, 19.03.2024) Følgende ble vedtatt:

*Utbygging av delfelt BB1-BB3 godkjennes, men utbygging skal skje trinnvis etter 2025, 2028 og 2030 i tråd med kommuneplanens arealdel.*

*Utbygginga treng ikkje følge områdene, men må være innenfor 1/3 av totalen på feltet.*

*Utbygginga skal sikre en blanda bebyggelse i tråd med vedtatte krav om tetthet; så som blokk, rekkehus og frittliggende småhusbebyggelse. Det skal utarbeides en samlet detaljreguleringsplan for området.*

*Området som er avsatt til friområde (39,9 dekar) blir vurdert omgjort til LNF-område ved neste rulling av arealplanen.*



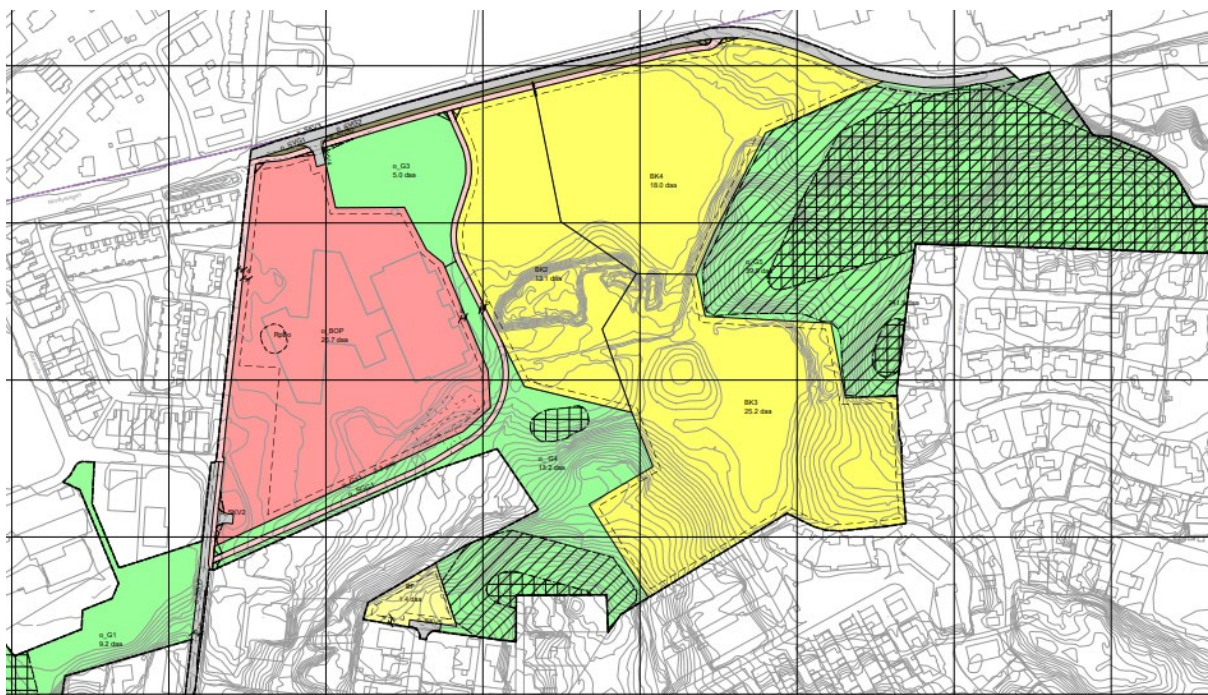
Figur 5 – Plankart, kommuneplan for Time kommune 2018-2030

### 3.4 Reguleringsplaner

Planområdet består av felt BK2, BK3 og BK4 innenfor plan 0489.00 – Områdereguleringsplan for område for felles ungdomsskole med Klepp med tilliggende bolig- og friområde i Morenefarei i Vardheia, vedtatt 08.05.2018. Formålet med planen er å legge til rette for offentlig tjenesteyting herunder skole og idrettshall, boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre kulturminner og kulturmiljø.

Følgende relevante bestemmelser er gjeldende for BK2-BK4:

- BK2-BK4 skal ha samlet adkomst fra o\_SKV6, Nordlysvegen.
- Tetthet for hvert delfelt skal vurderes i samsvar med den overordnede regionalplanen som gjelder til enhver tid, samt med Time kommune sin arealdel.
- Den samlede tettheten innenfor områdeplanen skal være minst 5 boliger/daa.
- Det skal legges til rette for en variert boligtypologi innenfor hvert enkelt felt. Det tillates leilighetsbygg mot Nordlysvegen (BK2 og BK4) og på sørsiden mot sentrum (BK1 og BK3). Ytterlige områder skal legges til rette for småhusbebyggelse med en variasjon av rekkehus, tomannsboliger og eneboliger.
- Det skal være min. 30m<sup>2</sup> solrikt uteoppholdsareal per boenhet. Hver boenhet skal ha en privat balkong, terrasse eller lignende på min. 5 m<sup>2</sup>.
- Det skal anlegges 1 nærlekeplass for hver 25. boenhet. Nærlekeplassen skal være min. 150 m<sup>2</sup> og ha maks avstand 50 m fra hver boenhet. Disse skal plasseres med synskontakt fra boenhetene og være trafiksikre.



Figur 6 - Gjeldende områdeplan

I første byggetrinn av områdeplanen, felt BK1, ble det akseptert en utnyttelse på 4,975 boliger pr. daa. I det videre arbeidet kan det kompenseres for de boligene som manglet i første byggetrinn for å oppnå 5,0 boliger pr. daa.

## 4 BESKRIVELSE AV TILTAKET

### 4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planforslaget skal legge opp til boligbebyggelse i form av småhusbebyggelse og leiligheter, med en variasjon av boligtyper og størrelser. Det er ønskelig å få inn en kombinasjon av familieboliger, boliger for single, boliger for eldre og boliger for yngre. Småhusbebyggelsen vil bestå av boliger i rekke, flermannsbolig og tilpassende eneboliger. Det vil i planen legges vekt på å skape et godt bomiljø med gode uterom og varierte boligtyper. Dette skal også sikres innenfor hvert delfelt.

### 4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Områdeplanen fastsetter at tetthet for hvert delfelt skal vurderes i samsvar med den overordnede regionplanen som gjelder til enhver tid, samt med Time kommunes arealdel. Områdeplanen fastsetter at den samlede tettheten innenfor områdeplanen skal være minst 5 boliger/daa. Regionalplanfastsetter en tomteutnyttelse på 70-200 % BRA for området. Utnyttelsen i planområdet vil vurderes opp mot føringene gitt. Basert på ønske om en høy andel familieboliger vil det antas at utnyttelsen vil ligge i det nedre sjiktet, men innenfor det kravet.

Under vises eksempler på planer med ulik boligtetthet for å illustrere hva tetthetskravet i områdeplanen innebærer:



Figur 7 Eksempel utnyttelse, Hove Gård



Figur 8 Eksempel utnyttelse, Nore Sunde

Områdeplan fastsetter ikke en høydebegrensning for planområdet, men hvor det tillates leilighetsbygg mot Nordlysvegen (BK2 og BK4) og på sørsiden mot sentrum (BK1 og BK3). Ytterligere områder skal legges til rette for småhusbebyggelse. Høyde på bebyggelse i planområdet vil videre bli nøye vurdert basert på gitte føringer, i tillegg til faktorer som blant annet landskap, omgivelser, sol/skygge- og utsiktsforhold.

### 4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

#### Trinnvis utbygging

I tidlig fase er det sett på en ny inndeling av delfelt. Dette er gjort med tanke på boligområdet skal bygges ut under en lang periode og det er ønskelig å se på en utbyggingsrekkefølge slik at bokvaliteten under utbyggingsperioden blir ivarettatt. I arbeidet med inndelingen er det også vektlagt at driveplikten på landbruksjorda blir hensyntatt underveis i utbyggingen. I tråd med det politiske vedtaket i prinsippavklaringen er det også gjort en justering på størrelsen til de 3 delfeltene slik at disse blir like store.

Den nye inndelingen innebærer at BK4 og BK3 bytter rekkefølge i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen.



Kartet viser feltene slik de er regulert i områdeplanen. Øst i planområdet er det etablert en anleggsveg som strekker seg til utbyggingen av BK1.



Det gjøres en justering av grensene for delfeltene. Grensen for BK3 flyttes til nordsiden av anleggsvegen. Grensen mellom BK2 og BK4 flyttes noe mot øst for å beholde arealstørrelsene.



BK2 planlegges som det første byggetrinn. I dette byggetrinn vil det bli etablert samleveg for alle 3 delfelt.

Anleggsvegen kan benyttes ved behov. BK3 og BK4 vil kunne være tilgjengelig for landbruksdrift under utbyggingen og etter ferdigstilling.



BK3 foreslås som andre byggetrinn. Det ligger allerede etablert anleggsveg til delfeltet som kan benyttes. Denne anleggsvegen ligger i god avstand fra ferdig utbygd delfelt BK2 og gir dermed lite sjenanse for nye beboere.

BK4 vil være tilgjengelig for landbruksdrift i perioden.





BK4 foreslås som tredje og siste byggetrinn. Anleggsvegen kan benyttes til dette delfeltet også. Utbyggingen er til lite sjenanse for BK3. Det er noe større sjenanse for BK2, men det hjelper at anleggsvegen er plassert lengst øst slik at anleggstrafikken har god avstand fra boligene.

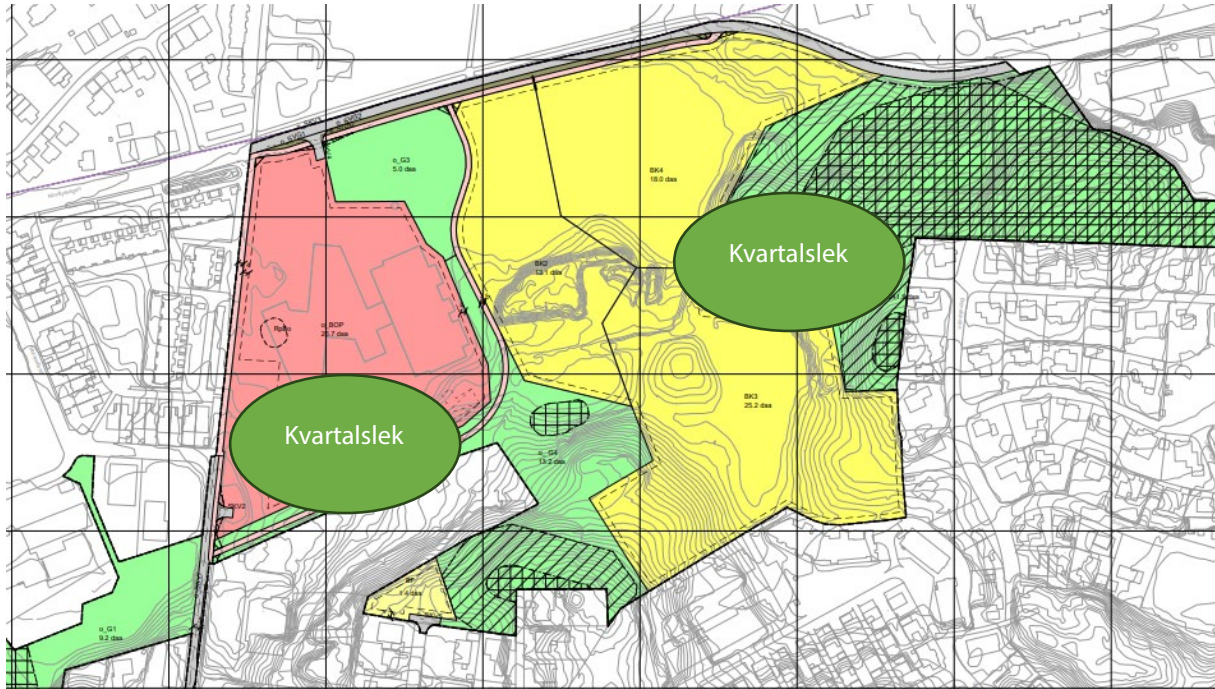
#### Plangrep, struktur og arealformål

Det er identifisert følgende anbefalinger for å oppnå funksjonell og miljømessig kvalitet:

- Det bør legges opp til en variert sammensetning av boliger, slik at det skapes et mangfoldig bomiljø tilpasset ulike kjøpergrupper og familiesammensetninger. Det vil være variert boligsammensetning innenfor hvert delfelt.
- Det bør tilrettelegges for gode og effektive gangforbindelser internt i feltet, og mot nærliggende grøntområder.
- Det vil være viktig å plassere og strukturere bebyggelse slik at uteområder, både privat og felles får best mulig solforhold. Bebyggelsen bør også struktureres slik at utsiktsmuligheter optimaliseres.

### Kvartalslek

I områdeplanen er det sikret 2 stk kvartalsleker. BK2 som blir første byggetrinn vil kunne benytte seg av eksisterende kvartalslek som er blitt opparbeidet i forbindelse med skolen og BK1. BK3 og BK4 vil utløse neste kvartalslek som befinner seg i grønstrukturen i øst.

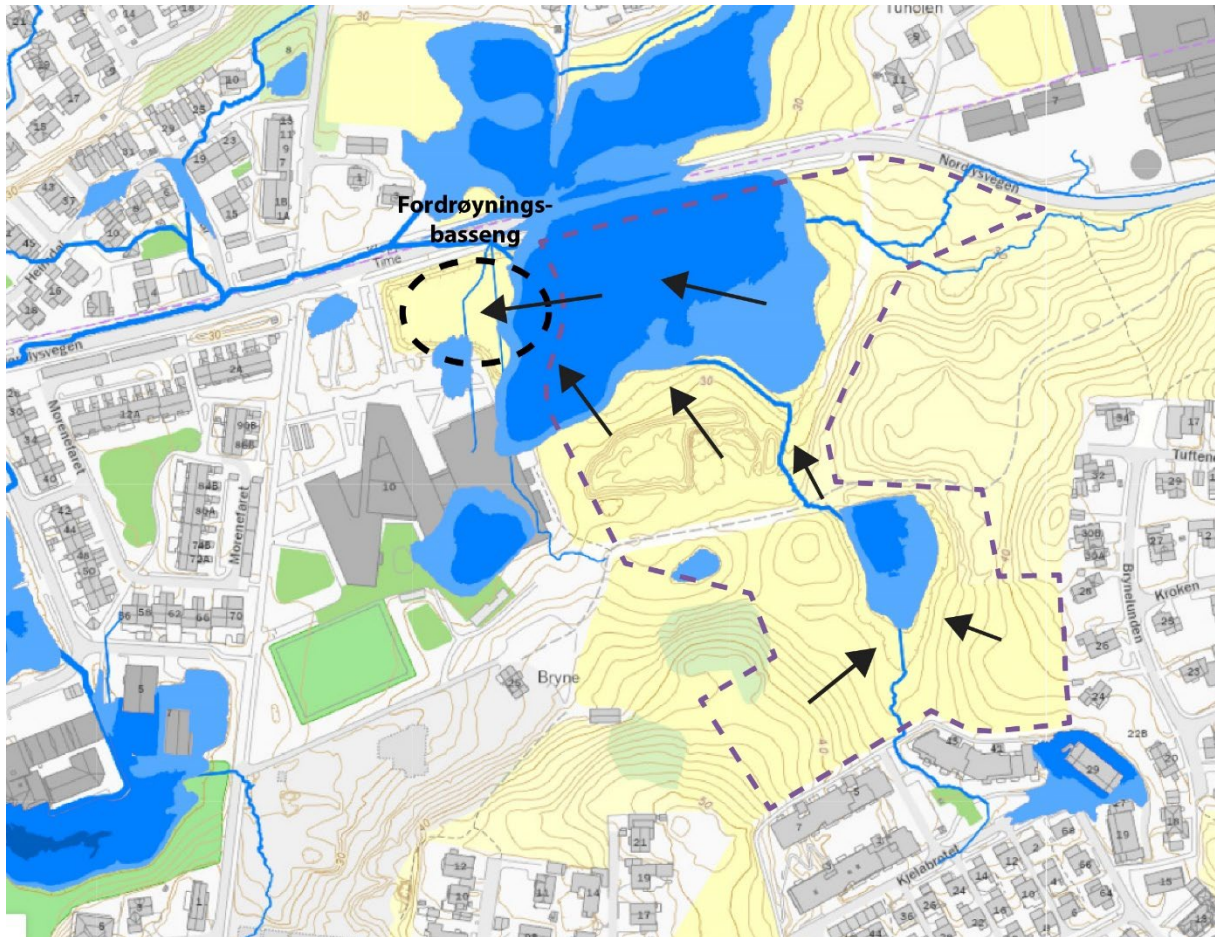


Figur 9 Plassering av kvartalslek

### Flom og overvann

Det er etablert et stort fordrøyningsbasseng i friområdet i nord. En del av plangrepet vil bli å lede overvann til dette arealet. Høydene i planen må derfor planlegges slik at det er fall mot dette arealet.

Kartet under viser avrenningslinjer og lavpunktene i planområdet. De blå arealene viser dagens situasjon. De sorte pilene viser forslag til nye avrenningslinjer.



Figur 10 Flomveier

Kartet viser at det samler seg en del overvann i den nordlige delen av planområdet. I planarbeidet skal det ses på løsninger slik at dette vannet får avrenning til fordrøyningsbassenget.

## Geil



I midten av planområdet er det i dag en geil som krysser planområdet. I landskapsanalysen ble det foreslått å beholde denne forbindelsen. Forbindelsen vurderes som viktig siden denne knytter gangveg i vest med traktorveg/turveg i øst. Dette vil innarbeides i planforslaget, men vegen til felt BK3 må krysse denne.

### Uterom/uteoppholdsareal/grønnstruktur

Detaljreguleringsplanen skal sikre private og felles uteoppholdsareal. I områdeplanen er det krav til 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig. Kvartalslek kan inngå som for å dekke dette arealkravet i tråd med *Veileder til regionalplanens retningslinjer om stedsforming, bokvalitet og uteområder*. Planen utløser også krav til nærlekeplasser.

### Adkomst

Planområdet vil ha adkomst fra Nordlysvegen. Foreløpig plassering av adkomst er vist i kapittel 4.3.

### Parkering

Det planlegges for en kombinasjon av fellesløsninger og individuell parkering.

### Renovasjonsanlegg

Plassering av renovasjonsanlegg vil bli vurdert videre i planprosessen.

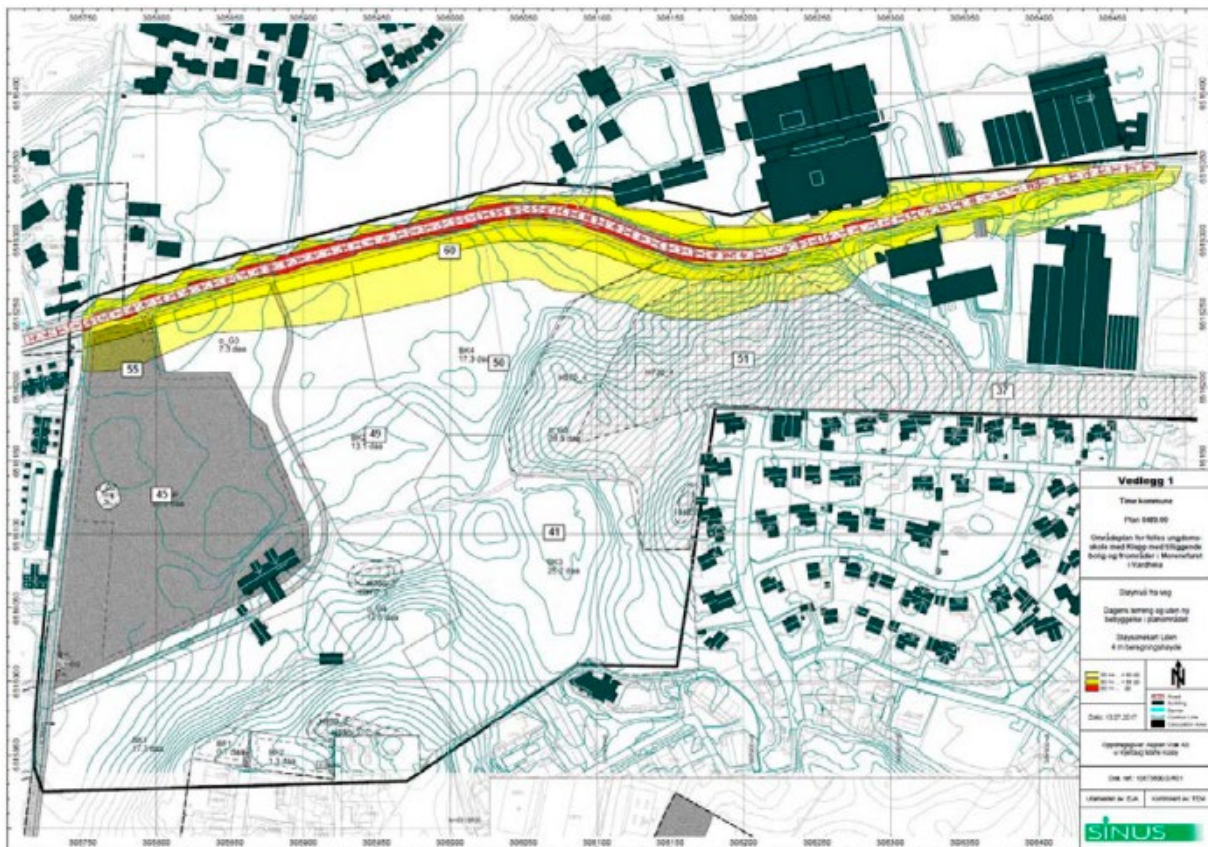
## 5 VIRKNINGER AV TILTAKET

### 5.1 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Utbyggingen vil endre det visuelle preget av område fra jordbrukslandskap til en blanding av bolig- og naturpreg iht. overordnet føringer. Planlegging av grøntområder vil kunne bidra til å bevare en del av det grønne preget. Planforslaget vil følge føringer gitt i områdeplan.

Planforslaget vil føre til en økning i trafikk i Nordlysvegen. I konskvensutredningen som ble gjort i forbindelse med områderegeringsplanen er det estimert at feltene BK2-BK4 vil generere en økning i ÅDT på Nordlysvegen på omtrent 1000.

Det er også utarbeidet støyanalyse i forbindelse med områdeplanen. Konklusjonen er at det ikke er behov for støyskjerming langs Nordlysvegen.



Figur 11 Støysonekart

I støyrapporten anbefales det at bebyggelsen i nord etableres som «randbebyggelse» med uteplasser mot sør.

### 5.2 Aktuelle utredningstema

Det er foreløpig ikke identifisert andre aktuelle utredningstema utover det som er vanlig i detaljreguleringsplaner. I sonderingsmøte med kommunen ble følgende temaer vurdert som viktige plantema i den videre planprosessen

- Flom
- Massehåndtering
- Bruk av matjord A og B sjikt
- Terrengebearbeiding

## 6 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

---

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl. § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

## 7 KONSEKVENsutREDNING

---

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Reguleringen vil ikke medføre behov for konsekvensutredning da ønsket formål og utnyttelse ikke berører temaer hvor dette er aktuelt, og planarbeidet skal forholde seg til overordnede planer.

## 8 PLANPROSESS OG SAMARBEID

---

### 8.1 Varsling av planoppstart

Følgende varslingsliste foreslås:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Statsforvalteren
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- IVAR
- L-nett
- NVE
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

### 8.2 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i lokalavis og kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Oppstartsvarselet kunngjøres også på hjemmesiden til plankonsulent. Det vil være mulighet å uttale seg i forbindelse med oppstartsvarselet og når planforslaget sendes på høring. Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.