

# Nannestad kommune

Teknisk

«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»  
  
«KONTAKT»

## Melding om vedtak

| Vår ref      | Deres ref: | Saksbehandler        | Dato       |
|--------------|------------|----------------------|------------|
| 2013/2638/30 | «REF»      | Lene-Margrethe Lohre | 03.09.2015 |

### Offentlig ettersyn og høring - Forslag til detaljregulering for gnr 83 bnr 42 - Harstadbekken

Ovenstående sak ble behandlet i Plan- og utviklingsutvalgets møte 25.08.2015 i sak 40/15 og følgende vedtak ble fattet:

*«I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtar Plan- og utviklingsutvalget at forslag til detaljreguleringsplan for Harstadbekken, bestemmelser datert 03.07.14, sist revidert 17.07.15 og plankart datert 03.07.14, sist revidert 17.07.15, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn»*

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutvikling i samsvar med gjeldende kommuneplan.

For nærmere informasjon vises det til vedlagte saksframlegg og høringsdokumentene.

Dokumentene finnes tilgjengelig på kommunens hjemmeside [www.nannestad.kommune.no](http://www.nannestad.kommune.no) under «nyheter og aktuelt» og under «om lokalpolitikk» → «Høringer og kunngjøringer».

**Høringsfrist er 19.10.2015.** Merknader til planforslaget sendes til Nannestad Kommune, Teiealleen 31, 2030 Nannestad eller på e-post: [postmottak@nannestad.kommune.no](mailto:postmottak@nannestad.kommune.no).

Med hilsen

Lene-Margrethe Lohre  
førstesekretær

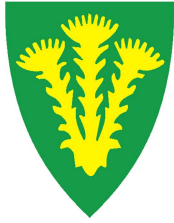
---

|                              |                   |             |                      |           |  |
|------------------------------|-------------------|-------------|----------------------|-----------|--|
| Besøksadresse                | Postadresse       | Telefon     | Bankkonto - kommunen | Org.nr.   | E-post   |
| Teiealleen 31                | Nannestad kommune | 66 10 50 00 | 8601.41.96236        | 964950202 | postmottak@nannestad.kommune.no  |
| 2030 Nannestad               | Teiealleen 31     | Telefaks    | Bankkonto - skatt    |           | Internett:   |
| Servicekontoret              | 2030 Nannestad    | 66 10 50 10 | 6345.07.02384        |           | <a href="http://www.nannestad.kommune.no">www.nannestad.kommune.no</a> |
| Åpningstid:–<br>8.00 – 15.30 |                   |             |                      |           |  |

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner

## Vedlegg

- 1 image001
- 2 Vedlegg 10. Notat overvann - flom, 26.06.2015
- 3 Vedlegg 9. Notat stabilitet-erosjon, 02.03.15
- 4 Vedlegg 8. Notat geoteknisk vurdering, datert 21.01.15
- 5 Vedlegg 7. VAR-notat Harstadbekken 19.06.2015
- 6 Vedlegg 6. Notat naturkartlegging 10.10.13
- 7 Vedlegg 2. Bestemmelser datert 03.07.14 sist revidert 17.07.15
- 8 Vedlegg 1. Plankart datert 03.07.14, rev. 17.07.15
- 9 Planbeskrivelse Harstadbekken, rev 17.07.15
- 10 Høringsdokumenter - Detaljregulering for gnr 83 bnr 42 - Harstadbekken



**Nannestad kommune**  
Forvaltning

Arkivsak: 2013/2638-25

Arkiv: L12

Saksbehandler:

Anne Kathe Andresen

## Saksprotokoll med saksframlegg

| Utv.saksnr | Utvalg                     | Møtedato   |
|------------|----------------------------|------------|
| 40/15      | Plan-og utviklingsutvalget | 25.08.2015 |

### Forslag til detaljregulering for gnr 83 bnr 42 - Harstadbekken

#### Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtar Plan- og utviklingsutvalget at forslag til detaljreguleringsplan for Harstadbekken, bestemmelser datert 03.07.14, sist revidert xx.xx.xx og plankart datert 03.07.14, sist revidert xx.xx.xx, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Paul Glomsaker  
rådmann

Paul Glomsaker  
rådmann

#### Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 25.08.2015

#### Behandling:

Rådmannen la fram utfyllende forslag til vedtak i møtet:

«I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtar Plan- og utviklingsutvalget at forslag til detaljreguleringsplan for Harstadbekken, bestemmelser datert 03.07.14, sist revidert 17.07.15 og plankart datert 03.07.14, sist revidert 17.07.15, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.»

Følgende dokumenter ble delt ut i møtet:

- Reguleringsbestemmelser for Harstadbekken, datert 03.07.14, sist revidert 17.07.15
- Reguleringsplankart datert 03.07.14, sist revidert 17.07.15

#### Avstemning:

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

**Vedtak (7 av 7 stemmer):**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtar Plan- og utviklingsutvalget at forslag til detaljreguleringsplan for Harstadbekken, bestemmelser datert 03.07.14, sist revidert 17.07.15 og plankart datert 03.07.14, sist revidert 17.07.15, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Karl Arne Leivestad  
Fungerende utvalgsleder

#### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Harstadbekken rev 29.06.15
- 2 Vedlegg 1. Plankart datert 03.07.15 sist revidert 24.06.15
- 3 Vedlegg 2. Bestemmelser datert 03.07.14 sist revidert 17.07.15
- 4 Vedlegg 3. Varslingsbrev 30.08.13
- 5 Vedlegg 4. Innkomne merknader ved varsling
- 6 Vedlegg 5. Møtereferat
- 7 Vedlegg 6. Notat naturkartlegging 10.10.13
- 8 Vedlegg 7. VAR-notat Harstadbekken 19.06.2015
- 9 Vedlegg 8. Notat geoteknisk vurdering, datert 21.01.15
- 10 Vedlegg 9. Notat stabilitet-erosjon, 02.03.15
- 11 Vedlegg 10. Notat overvann - flom, 26.06.2015

#### Andre dokumenter, som ikke er vedlagt

- 2014/3817 Høring - regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus  
[http://ephorte.dgi.no/ephorteNAN/?url=shared%2faspx%2fDefault%2fdetails.aspx%3ff%3dViewSA%26SA\\_ID%3d33193](http://ephorte.dgi.no/ephorteNAN/?url=shared%2faspx%2fDefault%2fdetails.aspx%3ff%3dViewSA%26SA_ID%3d33193)

#### Bakgrunn

Forslagstiller er Eltonåsen Eiendom AS.

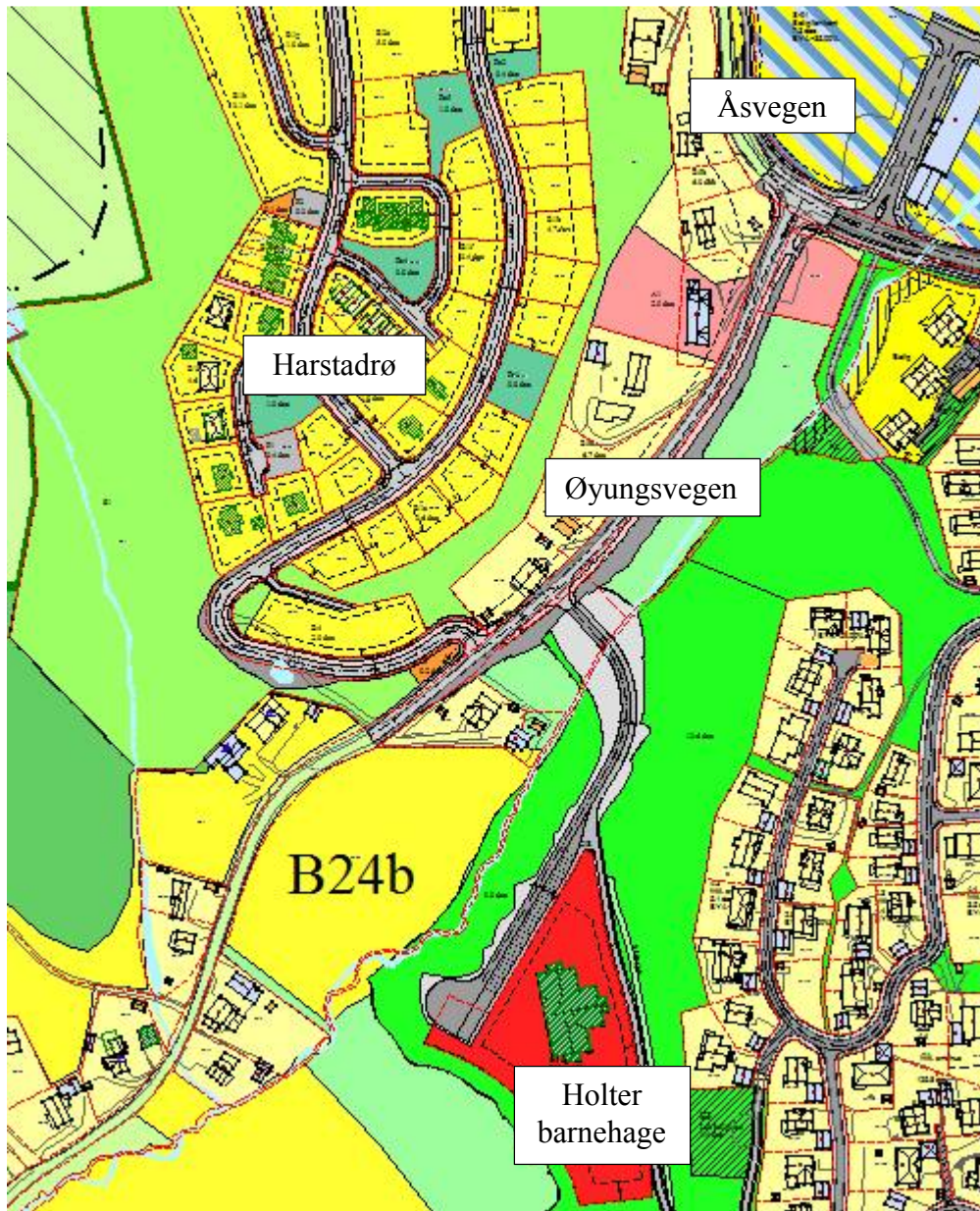
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av; Hanne Karin Tollan, landskapsarkitekt mmla, Carsten Hartig, CH Consult AS, Åge Christensen, Bakke AS, Senad Milak, Svendsen & co AS

#### Saksutredning

##### Forhold til gjeldende planer

Planområdet er avsatt til boligformål (B24b) i gjeldende kommuneplan for Nannestad 2013-2029. Området er ikke regulert, med unntak av en del av Øyungsvegen langs gbnr 84/28, nord i planområdet. Denne delen av aktuelle reguleringsforslag inngår også i reguleringsplan for Harstadrø. Det er gjort noen tilpasninger på vegarealet i planforslaget, men ingen vesentlige endringer i forhold til vedtatte plan for Harstadrø.

Gjeldende utbyggingsstrategi innebærer at tettstedene Maura, Åsgreina og Eltonåsen skal få rundt 20% hver av den samlede boligbyggingen i kommunen: «*Legge til rette for videre boligbygging i Eltonåsen med sikte på å utnytte etablert skolekapasitet optimalt*».



*Kartutsnittet (med kommuneplanen og reguleringsplaner i bakgrunn) viser beliggenheten til planområdet B24b i forhold til Åsvegen, Harstadrø og Holter barnehage.*

#### Fakta i saken

Planområdet, B24b, er lokalisert langs Øyungsvegen på vestsiden av Eltonåsen.

Eltonåsen innehar alle basistilbud til befolkningen i form av barnehage, barneskole, nærbutikk, og gode kommunikasjonstilbud mot Oslo. Eltonåsen er i stor grad etablert etter at hovedflyplassen kom i 1998 og ved at den gamle Løken skole ble nedlagt og den nye Eltonåsen skole ble bygget. Planområdet er i dag landbruksjord i kornproduksjon. Tilgrensende områder er preget av randbebyggelse langs Øyungsvegen, naturområder og eksisterende boligbebyggelse i Eltonåsen. Et større boligfelt, Hardstadrø, er under utbygging like nord for planområdet.

Utnyttingsgraden for det enkelte feltet er argumentert ut fra at det avsatt 647 m<sup>2</sup> til felles lek og 2 930 m<sup>2</sup> til grøntstruktur friområde, og at utbyggingsområdet derved samlet sett har en moderat utnyttning. Grøntområdene langs Harstadbekken er sikret som hensynssone flom/naturmiljø hvor tiltak ikke tillates og hvor randvegetasjonen langs bekken er sikret mot inngrep. Planarbeidet inkluderer oppgradering av Øyungsvegen, med videreføring av fortau langs en stor del av planområdet fra avkjøringsveg til Harstadrø.

Valgte plangrep er i hovedsak en konsekvens av utbyggingsområdets tilkoplingspunkt (kum 712) for kommunal spillvannsledning nord for planområdet og føring om selvføll på internt avløpsnett lagt i areal for kjøreveg. Som en følge av disse forhold er internvegen lagt i trase som vist i plankartet for å gi akseptabel ledningstrase med selvføll og forskriftsmessig avstand til eksisterende bebyggelse på eiendom 84/28.



Forslag til reguleringsplankart.

#### Topografi:

Terrenget er noe kupert og svakt skrånende fra c+193 ved Øyungsvegen og ned til c+185 mot Hardstadbekken. Et smalt belte randvegetasjon langs bekken avgrenser planområdet i sørøst.

#### Trafikk og adkomstforhold:

Planområdet har adkomst via Øyungsvegen.

I forbindelse med utbygging av Harstadrø har Øyungsvegen blitt oppgradert med fortau fra avkjøring til Harstadrø til kryss Øyungsvegen/ Åsvegen. Det er også etablert fortau fra Øyungsvegen til Holter barnehage. Fra Holter barnehage er det opparbeidet gang- og sykkelveg til Willy Moes veg i tilknytning til Eltonåsen skole og barnehage.

#### Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutvikling i samsvar med gjeldende kommuneplan. Område avsatt til byggeområde for bolig er fordelt på feltene BKS1-5 og utgjør totalt 6 747 m<sup>2</sup>. Grad av utnyttning for byggeområdene er satt til maks BYA=47% inkludert parkering. Planlagt utbygging med kjedet enebolig gir private hageareal for lek-/uteopphold på

den enkelte tomt og utnyttning innenfor det enkelte felt (BKS1-BKS5) varierer fra BYA 33% til 46%. Totalt bebygd areal ved planlagt utbygging er 2 649 m<sup>2</sup>, inkl. parkering.

Utnyttingsgraden for byggeområdene er argumentert ut fra at det avsatt 647 m<sup>2</sup> til felles lek og 2 930 m<sup>2</sup> til grøntstruktur friområde, og at utbyggingsområdet derved samlet sett har en moderat utnyttning. Dette illustreres ved tillatt bebygd areal for utbyggingsområdet samlet (brutto tomt) og med unntak av friområdet langs Harstadbekken, tilsvarer BYA=23%.

Planarbeidet inkluderer oppgradering av Øyungsvegen med videreføring av fortau fra avkjøringsveg til Harstadrø. Totalt planareal er 14 165 m<sup>2</sup>.

### Illustrasjonsplan og illustrasjoner i 3D

Utbyggingsområdet er planlagt utbygd med 24 kjedede eneboliger av typen «Sorgenfri». Eneboligene med enkel garasje er parvis kjedet og har private hageareal. Avhengig av markedsetterspørsel kan alternative boligtyper være aktuelle innenfor rammene gitt av detaljreguleringsplan og bestemmelser.



Situasjonsplan planlagt utbygging (Bakke AS).



### Konsekvenser av planforslaget

Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål:

- Harstadbekken, boligformål med til sammen ca. 24 boenheter er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel.
  - Utbyggingsområde med formål «bolig» er i tråd med kommuneplanen.
  - Planforslaget avviker bestemmelsen § 2.18 kommuneplanens arealdel, da byggelinje fra Harstadbekken er ned til 15m.  
*«§ 2.18 Forbud mot tiltak med videre langs strandlinje» sier følgende om «Øvrige vassdrag i LNF-områder»:  
 «For områder langs vassdrag inntil 30m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBLs § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke settes i verk.»*
- Forslag til detaljregulering for bolig, bygger opp under utbyggingsstrategien for Nannestad kommune
- Utbygging av området bygger opp under Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (Denne retningslinjen erstatter de gamle Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging fra 1993 (RPR)) på følgende punkter:
  - Planforslaget ligger innenfor en radius på 1 km fra nærmeste barneskole og er derfor i tråd med SPR.
  - Planforslaget ligger med 1,2 km avstand fra bussterminalen ved Eltonåsen og legger med dette til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.
  - Planforslaget innebærer en arealutnyttelse som er relativt høy for området og er etter administrasjonens mening i tråd med SPR om «kompakte tettsteder».

Det kan stilles spørsmål ved om planen bygger opp under SRP da høringsforslaget for SRP legger opp til at 80 % av utbyggingen skal skje i Nannestad sentrum. Nannestad kommune har i sin høringsuttalelse uttrykt sin uenighet vedrørende fordeling av utbygging i kommunen.

Konsekvenser i forhold til eiendomsforhold

- Planområdet omfatter eiendommen gnr 83 bnr 42 med Eltonåsen Eiendom AS som grunneier. Øyungsvegen, med Nannestad kommune som grunneier, inngår i planområdet for å sikre nødvendig oppgradering av vegen.  
 Det er gjennomført oppmålingsforretning for koordinatfesting av eksisterende grenser for gnr 83 bnr 42, protokoll datert 24.06.14. Eiendomsgrensen følger Harstadbekken i øst.

### Planprosessen

Oppstart av planarbeidet ble varslet i henhold til pbl §12-8 ved brev datert 30.08.13 til berørte parter og regionale myndigheter. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Nannestad kommunes hjemmeside og ved annonse den 04.09.13 i Romerikes Blad. Frist for merknader var satt til 27.09.13. Utvidet varslingsfrist som følge av manglende mottatt varsling ble gitt til 22.08.14.

Frist for å komme med spørsmål eller synspunkter som kunne ha betydning for saken ble satt til den 27.09.13. I forbindelse med varsel om oppstart kom det til sammen 9 innspill, 4 innspill fra offentlige instanser, samt 5 innspill fra naboer/ private instanser/ interesseorganisasjoner.

For et sammendrag av de innkomne merknader med konsulentens kommentarer vises det til planbeskrivelsen side 7-9. Merknadene i sin helhet ligger som vedlegg i saken.

## **Vurdering**

Totalt er det mottatt 9 merknader, derav 4 fra offentlige instanser og 5 fra private og interesseorganisasjoner.

- NVE

### **«Vassdrag**

*Sørøst i planområdet renner Harstadbekken, og det må i samband med reguleringsarbeidet gjøres en vurdering av flomfare og hvordan sikkerheten vil bli ivarettatt.»*

*«Dersom man ikke har vannføringsdata eller annen kunnskap om flomforholdene anbefaler NVE at det avsettes et belte på minimum 20 meter på hver side av bekker for å dekke områder med potensiell flomfare, jf. NVE 2/2011.»*

### **«Grunnforhold – kvikkleire**

*NVE vil bemerke at planområdet består av tykke havavsetninger, jf. NGUs løsmassekart ([www.ngu.no](http://www.ngu.no)). Før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marine avsetninger, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere.»*

### Plankonsulentens kommentarer

*«Ingeniørfirmaet Svendsen & co har gjennomført vurdering av flomfare (vedlegg 10) hvor det konkluderes med at hjemlet krav til bebyggelse over kote 187,5 gir tilstrekkelig sikkerhet mot flom. En sone på 12 m fra Harstadbekken er sikret som hensynssone flom. Planbestemmelsene § 2.5 sikrer at boligbebyggelse under fastsatt flomkote 187,5 ikke kan tillates. Randvegetasjonen langs Harstadbekken er viktig for armering av bekkekanten og sikring mot erosjon. Av hensyn til naturmiljø og erosjonsfare/flom er det i tillegg avsatt hensynssone naturmiljø langs Harstadbekken som sikrer randvegetasjonen mot inngrep/hugst.*

*Grunnundersøkelser med geoteknisk vurdering som dokumenterer at stabilitet kan oppnås er gjennomført av Løvlien Georåd og følger som vedlegg 8 til planbeskrivelsen. Planbestemmelsene § 2.4. krever grunnundersøkelsen lagt til grunn for dokumentasjon på geotekniske løsninger for stabilitet før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.»*

### Administrasjonens kommentar

#### **Vassdrag**

Planforslaget innebærer en randsone på ned til 11m og en byggegrense på ned til 15m, altså mindre enn NVE's generelle anbefaling.

Det foreligger notat for overvannsløsning med teknisk vurdering av flom og overvann, utarbeidet av Svendsen & CO AS, datert 26.06.2015 og notat vedrørende erosjon fra Løvlien Georåd AS, datert 04.03.2015.

Fra Svendsen & CO AS er konklusjonen er som følger:

*«Selv med en forventet økning av nedbørsmengden i årene som kommer, og med anslagsvis 20 % økt flomvannsføring, ser vi liten eller ingen risiko for det planlagte området. Dog kan det vurderes stedlig sikring av bekkeløpet, dersom dette anses fornuftig i en utbyggingsfase. Dette må sees i sammenheng med den geotekniske vurderingen som er utarbeidet av Løvlien Georåd AS.»*

Fra Løvlien Georåd AS, lyder sammendraget slik:

*«Vi har utført supplerende stabilitetsvurderinger med tanke på erosjon, og kommet frem til at det skal være uforholdsmessig sterk erosjon i bekken for å kunne forverre områdestabiliteten ved tomten til  $F < 1,4$ .*

*Det er imidlertid viktig at stabiliteten av nedre murrekke sikres vha. erosjonssikring. Innledende beregninger av lokal stabilitet antyder at det bør erosjonssikres ca 2-3 m ut fra murfot, mot bekken. Hensiktsmessig utforming av erosjonssikringen bør imidlertid vurderes i en prosjekteringsfase.»*

#### **Grunnforhold – kvikkleire**

Det foreligger geoteknisk vurdering som vedlegg i saken. Undersøkelsesplikten vedrørende kvikkleire anses som innfridd.

Administrasjonen anser at det er mulig å bygge med en avstand som forelagt i planforslaget. Det er utført faglige vurderinger av flom og erosjon og disse konkluderer med at forslaget er forsvarlig dersom vurdering av tiltak som sikring av bekkeløp og erosjonssikring tas med i prosjekteringsfasen.

Konklusjonene av undersøkelsene er ivaretatt i reguleringsbestemmelsenes §§ 2.4 og 2.5, denne lyder som følger:

#### **Grunnundersøkelse og dokumentert stabilitet**

*Grunnundersøkelse med stabilitetsvurdering må legges til grunn for byggesøknad innenfor planområdet.*

*Før det kan gis tillatelse til tiltak må det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet og tiltak for lokal erosjonssikring for alle bygg og anlegg innenfor planområdet.*

#### **2.1 Flom**

*Boligbebyggelsen skal sikres mot flomfare ved at høyden på topp murkrone ikke tillates lavere enn kotehøyde 187,5 moh.*

- Akershus fylkeskommune  
Ingen konkrete merknader
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Ber kommunen vurdere om overskytende matjordlag fra utbyggingsområdet bør tilføres jordbruksareal i nærheten.  
Utover dette ingen konkrete merknader.

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen har vurdert Fylkesmannens anbefaling.  
Reguleringsbestemmelsenes § 2.8 sier at det i byggesaken skal sørges for at matjordressursene utnyttes.

- Statens vegvesen  
*«Den planlagte boligbyggingen vil medføre en økning av trafikken i Øyungsvegen. For å ivareta trafikksikkerheten og for å få en god avvikling av trafikken til planområdet vil det være behov for å gjennomføre utbedringer i krysset Øyungsvegen x Åsvegen.»*

Administrasjonens kommentar

Utbygging av krysset Øyungsvegen x Åsvegen er ferdig bygget i forbindelse med utbygging av Harstadrø.

- Norsk Ornitologisk Forening, avd. Oslo og Akershus  
NOF OA ser positivt på at det gjennomføres nyregistrering av biologisk mangfold og understreker at det ved kartleggingen må ses på både pattedyr, fugl, amfibier, insekter, karplanter, sopp og lav, især i jordekantene og langs/ inntil bekken.  
I tillegg er det viktig å registrere områdets friluftslivsbruk og om den påvirkes negativt av utbygging. Også tiltakets landskapsvirkning må vurderes.  
*«Det sannsynligvis mest verdifulle naturelementet i planområdet er Harstadbekken med omkringliggende vegetasjonsbelte.»*  
*«NOF OA støtter derfor forslaget om å regulere arealene nærmest bekken til grøntstruktur/naturområde, og i tillegg ha en 10-meters hensynssone hvor inngrep er forbudt.»*

Administrasjonens kommentar

Det foreligger et notat utført av Faun Naturforvaltning As. Det er ikke gjort spesielle funn.

Det er lagt inn en hensynssone «bevaring naturmiljø» mot Harstadbekken. Bredden av denne varierer og er stedvis ned mot 11m.

- Naturvernforbundet i Nannestad og Gjerdrum  
*«Naturvernforbundet foreslo som bemerkning til arealdelen i kommuneplanen ved pågående rullering å fjerne område B24b som boligområde, fordi det ligger så nær Harstadbekken/Blautdalen.»*

*«Naturvernforbundet forutsetter at utbyggere i Nannestad følger vedtatte retningslinjer og bestemmelser for kommuneplanens arealdel.»*

*«Vi foreslår at utbygger lar etablere 15 m sone med skog (gråor-heggeskogen etablerer seg naturlig i løpet av få år) og at det på de neste 15 m sås til med blomstereng, som kan skjøttes ved slått seint på året, og/eller etter hvert lar det komme inn fuktengarter i den, som vil være det naturlige.»*

Plankonsulentens kommentar:

*«Områdene nærmest Harstadbekken er regulert til grønnstruktur/friområde med hensynssone for sikring av randvegetasjon og naturmangfold, jfr. planbestemmelsene §§6.1 og 7.1.»*

Administrasjonens kommentar

Under reguleringsplanprosessen gjøres det vurderinger av alle avvik fra overordnede planer. Avvikene skal utredes og begrunnes.

I kommuneplanen står det at byggegrense mot vassdrag skal være 30m. Det er utført følgende undersøkelser vedrørende randsonen til Harstadbekken:

- Det foreligger notat fra Faun Naturforvaltning vedrørende mulig naturtypeverdi og evt. sårbarhetsvurdering.
- Det foreligger notat for overvannsløsning med teknisk vurdering av flom og overvann, utarbeidet av Svendsen & CO AS, datert 26.06.2015
- Det foreligger notat vedrørende erosjon fra Løvlien Georåd AS, datert 04.03.2015.

Alle disse vurderingene konkluderer med at det er forsvarlig å bygge slik planforslaget foreligger når sikringstiltak som nevnt over (i punkt NVE) ivaretas.

- Gimilvann

*«Gimilvann SA er vannverket som leverer vann i området, og må tas med i planprosessen. Kan for øvrig opplyse at vannverket har en hovedvannledning som går gjennom teigen.»*

Plankonsulentens kommentar:

*«Det er avholdt arbeidsmøte med Gimilvann SA 22.10.13 for avklaring av føring til planarbeidet og det er hjemlet krav om at Gimilvann SA skal godkjenne detaljplan for teknisk infrastruktur i planområdet, jfr planbestemmelsene §5.1.»*

Administrasjonens kommentar

Sett hen til plankonsulentens kommentar så anser administrasjonen at medvirkning fra Gimilvann er ivaretatt.

- Gjenboere til planområdet, Rachel Ellen Lien og Anne-Lise Lien

Har bemerkninger til at planområdet er landbruksjord og bør bevares til matproduksjon. De har for øvrig spørsmål til type bebyggelse og om planen får konsekvenser for deres eiendom.

De bemerker at bekken er sårbar og at forespeilte avstand til bekken ikke er tilstrekkelig for å sikre naturmiljøet og det biologiske mangfold. De har også observert salamander i bekken.

Plankonsulentens kommentar:

*«Planområdet er avsatt til byggeområde for bolig i gjeldende kommuneplan.»*

*For kartlegging av naturmangfold henvises det til vedlegg 6 og for informasjon om planlagt utvikling henvises det til kapittel 4 med beskrivelse av planforslaget.»*

#### Administrasjonens kommentar

Administrasjonen tilføyer at den siste vurderingen av Harstadbekken som biotop for småsalamander sier at det ikke ble funnet vannforekomster egnet som yngledammer for småsalamander langs bekkeløpet. Småsalamandere observert i området er etter all sansynlighet på vandring fra overvintringssted mot yngledam.

- Nabo til planområdet, Sturla Sandholt

1. *«Vil påpeke at i kartene som ligger i kommunen, er det avsatt et friareal mellom 83/42 og 83/5. Regner med at dette blir oppretthold.*
2. *Omkringliggende reguleringsplaner åpner for en utnyttelse på maksimalt 30 %. Regner med at det vil bli noe liknende på dette området.*
3. *Er Øyungsvegen overdratt til kommunen? Skal den utbedres fra innkjøring til Harstadrød og forbi eiendommen? Dette har tidligere vært et krav som er stilt ovenfor eventuell utbygger. Veien har i forbindelse med utbygging i område fått økt belastning oppover til Romeriksåsen. Dette har også dratt med seg en del kjøring i høy hastighet. Vi i Øyungsvegen vil derfor henstille til at kommunen pålegger utbygger å anlegge fartsdumper for å få en tryggere bruk av Øyungsvegen.*
4. *Stiller meg undrende til punktet hvor de vil utnytte kapasiteten på skolen. Er det tilfelle at den har god kapasitet?*

#### Plankonsulentens kommentar:

1. *«Grøntområde avsatt i kommuneplanen er videreført i planforslaget»*
2. *«For utbyggingsområdet samlet er %BYA = 25 % (ikke medregnet friområdet langs Harstadbekken). Grad av utbygging for det enkelte felt BKS1-BKS 4 er %BYA = 50%.»*
3. *«Øyungsvegen er sikret med fortau langs planområdet. Krav til farstdumper må vurderes nærmere av kommunen som vegmyndighet.»*
4. *«Planområdet er avsatt til byggeområde i gjeldende kommuneplan og det er derfor lagt til grunn at tilstrekkelig dimensjonering av sosial infrastruktur er ivaretatt av kommunen.»*

#### Administrasjonens kommentar

Administrasjonen tilføyer følgende opplysninger til svarene fra plankonsulent:

3. Øyungsvegen forbi planområdet er i dag eid av kommunen.  
Ønske om fartsdumper er tatt til orientering av kommunen.

## **Økonomiske konsekvenser**

