

PLANINITIATIV



FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR GBNR. 64/122 M.FL. STEDJEVEGEN

Sogndal, 2024.04.10

Framlegg til plannamn:	Detaljreguleringsplan for gbnr. 64/122 m.fl. Stedjevegen
Gbnr:	64/5/37, 64/103, 64/119, 64/122, 64/126, 64/211, 64/241, 64/263, 64/265, 64/409, 64/471, 64/472.
Stad, adresse:	6856 Sogndal Stedjevegen 15, 17, 19, 21 , 21B, 23, 25A-E, 27A-G, 29 A-F, 31 A-B, 35
Framleggsstillar:	Stedjevegen AS
Plankonsulent:	Arkitektkontoret 4B AS
Dato:	2024.04.10

Bakgrunn for planinitiativet

Detaljplanen ligg innanfor Områdeplan Stedjevegen Sør, vedtatt 18.02.2021. Forslagsstiller skal på vegne av eigarane legge til rette for forretning med varelevering og parkering, kontor, bustader og leikeområde.

Framlegg til reguleringsformål:

- Bustader/Forretning/Kontor (blanda formål)
- Leikeplass
- Friområde
- Gangveg
- Køyreveg
- Anna Veggrunn – tekniske anlegg
- Anna Veggrunn – grøntareal
- Omsynssone Frisikt
- Omsynssone Ras- og skredfare

Planlagd bebyggelse:

Forretning og parkering på bakkeplan, på omlag kote +5,0. Forretning og varelevering har krav om 5,0 m netto etasjehøgde. Det vil bli vurdert to nivå på parkering der det og kan vere kontor på same plan som øvre parkeringsnivå. Bustader og felles uteområde på taket av forretning/kontor/parkering vert lagt på mellom kote +10,5 og +11,0. Bustader vert planlagt i bygningsvolum opp til 5- 6 etasjer.

Frå områdeplanen:

«Detaljplanen skal detaljere utforminga av bustadområdet med uteopphaldsareal. Det skal leggast vekt på ein menneskeleg skala, og eit materialval som harmonerer med dette. Kvar bueining skal opplevast som unik for den som bur der, lett tilgang til uteområdet»

Avkjørsle frå Stedjevegen, busslomme og fotgjengarovergang:

Avkjørsle frå Stedjevegen (RV13/FV55) er ønskeleg der gangveg G1 ligg. Områdeplanen legg til rette for at bustader kan nytte G1 som køyretilkomst for sine eigedomar. Det står ikkje noko om avkjørsle for forretning og kontor, men det er eit mål å nytte same avkjørsle. Det vil bli vurdert eige areale for mjuke trafikantar frå gangvegen langs riksvegen og inn til området der den må knyte seg til hovedinngang for butikk og ganglinjer til bustadene. Busslomme i Stedjevegen ligg med avstand til avkjørsle, i samsvar med Vegnormalen N 100. Det ligg ein fotgjengarovergang like nordvest for avkjørsla med direkte tilkomst til gangvegen langs Sogndalselva og ned til Fjordstien, noko ein ønsker å vidareføre.

Kva som står i områdeplanen:

5.4 Gangareal, G G1-G2	
1. Vegnettet skal utbetrast til minimum 3,5 m breidde.	G1 går mellom o-T1 og B/F/K 5, og må bli teke omsyn til.
2. Dekket skal vere asfaltert og slett. Det bør ikkje vere for glatt og det skal vere fritt for hol og nivåsprang i lengdeprofilen.	G2 er ikkje relevant, går mellom B11 og B7/8.
3. Krav til belysning skal vere i tråd med Statens vegvesen handbok N100. Det er særskild viktig med god belysning av moegelege hinder og ved kryssingar.	
4. Av omsyn til uttrykkingskøyretøy skal det i ferdselssona vere fritt for hindringar i minimum 3,5 m samanhengande breidde.	
5. Bustadeigarar kan nytte vegnettet som køyretilkomst til sine eigedommar.	
6. Det er ikkje tillate med gjennomkøyring for motorkøyretøy.	

Utnyttingsgrad og byggehøgder, kva står i områdeplanen

Mot Stedjevegen, slik det står i områdeplanen for Stedjevegen sør:

Følgjande maksimale tillate fotavtrykk (%-BYA) og møne- og gesimshøgder gjeld for felta*:

Felt	B/ F/ K 1	B/F/ K 2	B/F/ /K 3	B/F/K 4	B/F/K 5	B/F/ K 6
%-BYA	10 0	100	10 0	100	100	100
Mønehøgd (moh)	20, 5	39	33	16	16-19	16
Gesimshøgd (moh)	18, 5	37	31	14	14-17	14

* Takoppbygg som trapperom, heisoverbygg, mindre tekniske rom etc. kan godkjennast høgare dersom dette vert løyst og dokumentert på ein estetisk god måte.

Lenger frå Stedjevegen, slik det står i områdeplanen for Stedjevegen sør:

Følgjande maksimale tillate fotavtrykk (%-BYA) og møne- og gesimshøgder gjeld for bustadfelta:

Felt	B 1	B 2	B 3	B4	B 5	B6	B7	B8	B9	B1 0	B1 1
%-BYA	20	30	65	65 *	65 *	65*	65 *	50 *	65 *	65*	65*
Mønehøg d (moh)	32	37	28	22	21	22	18	18	18	21	18
Gesimshø gd (moh)	30	37	26	20	19	20	16	16	16	19	16

*BYA er i tabellen sett som grunnlag for framtidig detaljreguleringsplan. For nye tiltak unnateke plankravet sjå føresegn B4-11 punkt 1.

Føresegn B4-11 punkt 1.

1. føresegn B4-11 punkt 1. For kvar einskild eigedom kan bygningsmassen utvidast med inntil 5 % av eksisterande BYA, for den aktuelle eigedomen. Det er eigedomen, uavhengig av arealføremål, som skal leggjast til grunn for utrekning av BYA. Ved nybygging eller vesentleg påbygging som legg opp til større bygg utover tillaten BYA, eller inneheld meir enn ein hovudbueining, vert det sett krav om detaljregulering etter plan- og bygningslova. Detaljreguleringa skal minimum omfatte arealføremålet som eigedomen er ein del av.

Offentleg Tenesteyting, slik det står i områdeplanen for Stedjevegen sør:

o- T1

<ol style="list-style-type: none"> 1. Innanfor feltet kan det etablerast spesialbustadar. 2. Maksimale tillate fotavtrykk %-BYA er 60. Største tillate gesimshøgd er 17,5 moh. Største tillate mønehøgd er 19,5 moh. Takoppbygg som trapperom, heisoverbygg, mindre tekniske rom etc. kan godkjennast høgare dersom dette vert løyst og dokumentert på ein estetisk god måte. 	<p>Tomteareal: 708 m2.</p>
<p>o- T2</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Maksimale tillate fotavtrykk %-BYA er 60. 2. Innanfor g/bnr. 64/119 kan det mellom anna etablerast omsorgsbustadar. Største tillate gesimshøgd er 14 moh. Største tillate mønehøgd er 16 moh. Takoppbygg som trapperom, heisoverbygg, mindre tekniske rom etc. kan godkjennast høgare dersom dette vert løyst og dokumentert på ein estetisk god måte. 	<p>Tomteareal: 1637 m2.</p> <p>Gnr/bnr 64/119 er fremre del av tomta, ut mot Stedjevegen. Gnr/bnr 64/126 er bakre del, grensar mot B3.</p>

Utnyttingsgrad og byggehøgder, vegen vidare:

Forslagsstillar ønsker å legge til rette for eit heilskapleg grep for bustader, forretning og kontor, og vil difor vurdere høgder, utnytting og formål samla sett for området.

Organisering av formål:

Målet er å optimalisere organiseringen og utforminga av formåla grøntstruktur, uteoppholdsareal, leikeareal, bustader, forretning, kontor og parkering. Forslagsstillar ønsker å legge til rette for saumlaus integrering av ulike typer bustader, der det i tillegg til tilgjengelege bustader og blir innslag av nokre bustader med universell utforming.

Høgder:

Forslagsstillar vil vurdere om det bør vere lik høgde på alle blokkene, eller om høgden bør variere i området som heilskap. Forslagsstillar ønsker å halde seg innanfor kote +28.0.

Utnyttingsgrad

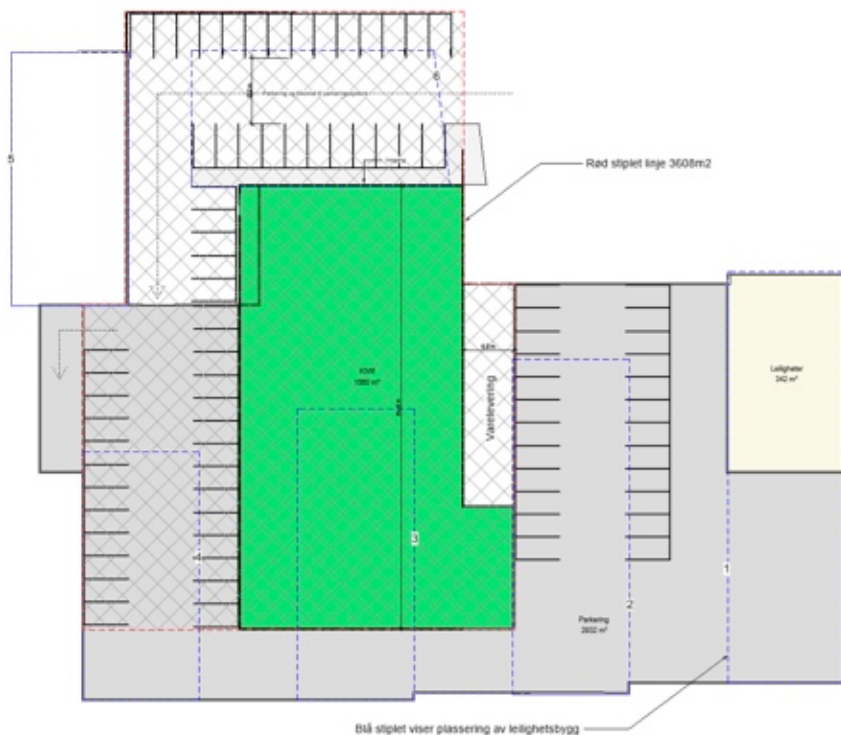
Forslagsstillar ønsker å vurdere ein felles BRA for heile området, fordi bygningsmassen vil bli samanhengande i ein større grad enn det er lagt opp til i områdeplanen. Forslagsstillar ønsker ein utnyttingsgrad på opp mot %-BYA= 100

Mulighetsstudie og idéskisser

Enkle idéskisser forretning:

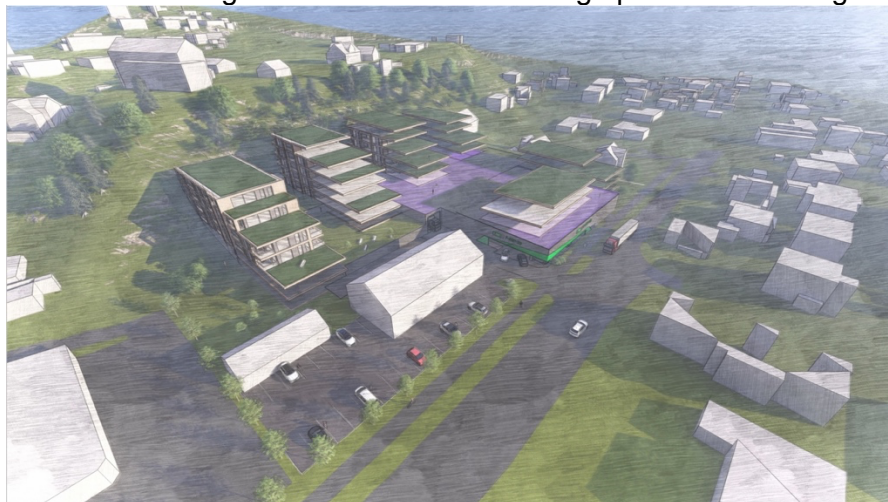
/ | ∠ D 4B 4B

I forkant av detaljplanarbeidet, har Norconsult på oppdrag for Norgesgruppen utforma skisser for forretning med daglegvarer der hovedorganisering med plassering av butikk, varelevering og parkering går fram. Skissene vil bli lagt til grunn for eit muligheitsstudie. Forretningen er på omlag 1500 m², medan det er omlag 2900 m² parkering på plan 1 og 2300 m² parkering på plan 2.



Enkle arealvurderingar bustader:

Norconsult har og undersøkt det arealmessige potensialet for eigedomen:



På plan 1-6 er det over skissert omlag 2800 til 900 BTA pr etasje, til saman 11-12000 BT

Muligheitsstudie

Arkitektkontoret 4B er i gang med ein muligheitsstudie der ein skal undersøke korleis få til gode og funksjonelle lokaler for daglegvareforretning på plan 1 (høg etasje 5,0 m

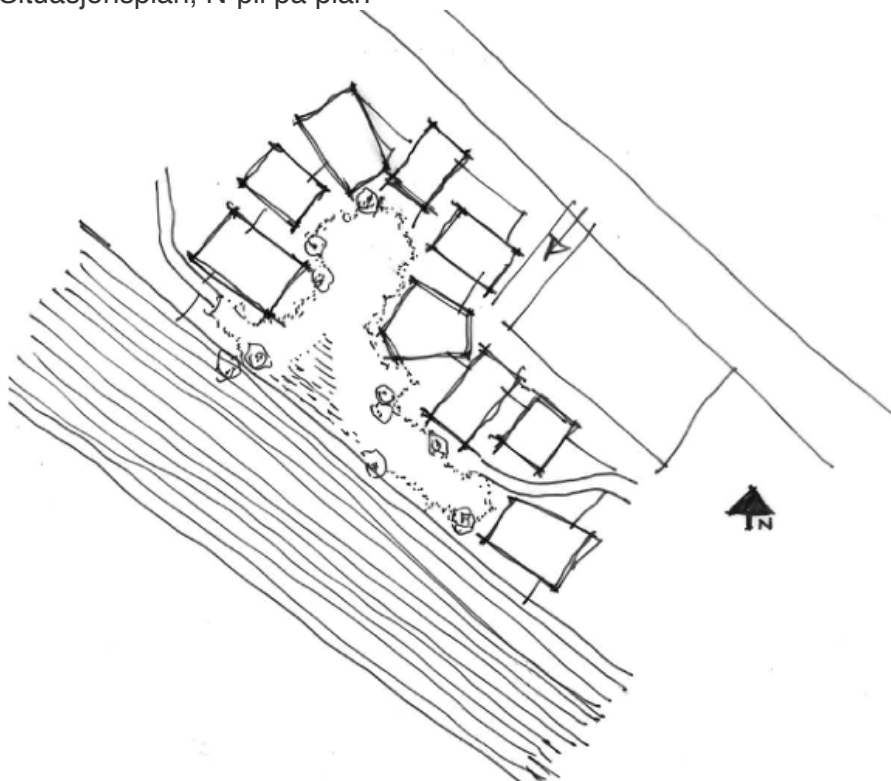
nettohøgde) og eit bustadområde med inntil 6 etasjer med og felles uteopphaldsarealet på taket til forrening, kontor og parkering. Arealer på bustadområdet blir vurdert.

Enkle idéskisser bustadområde:

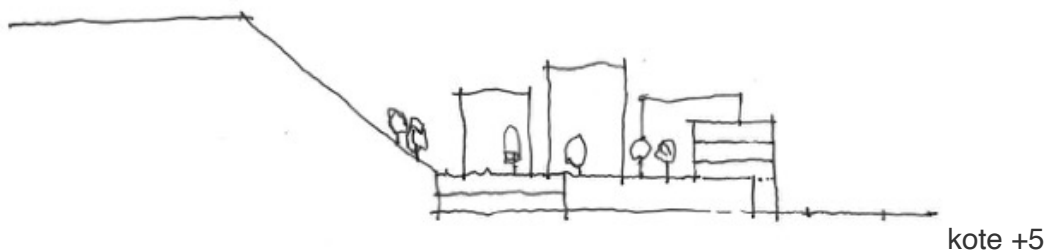
Kvalitetane på tomta er ein god del sol om sommaren, den grønne skråninga med friområde, og fin utsikt til fjorden og fjella, når ein kjem noko opp frå eksisterande bakkeplan.

Ved å samle uteopphaldsarealet inkludert leikearealet mot skråninga og organisere bustadene ikring eit felles tun, vil dette i større grad gje sør- og vestvendte fasader mot eit stort, samanhengande og grønt uteopphaldsareale som gjer skråninga til ein ressurs, og ikkje ei bakside.

Situasjonsplan, N-pil på plan

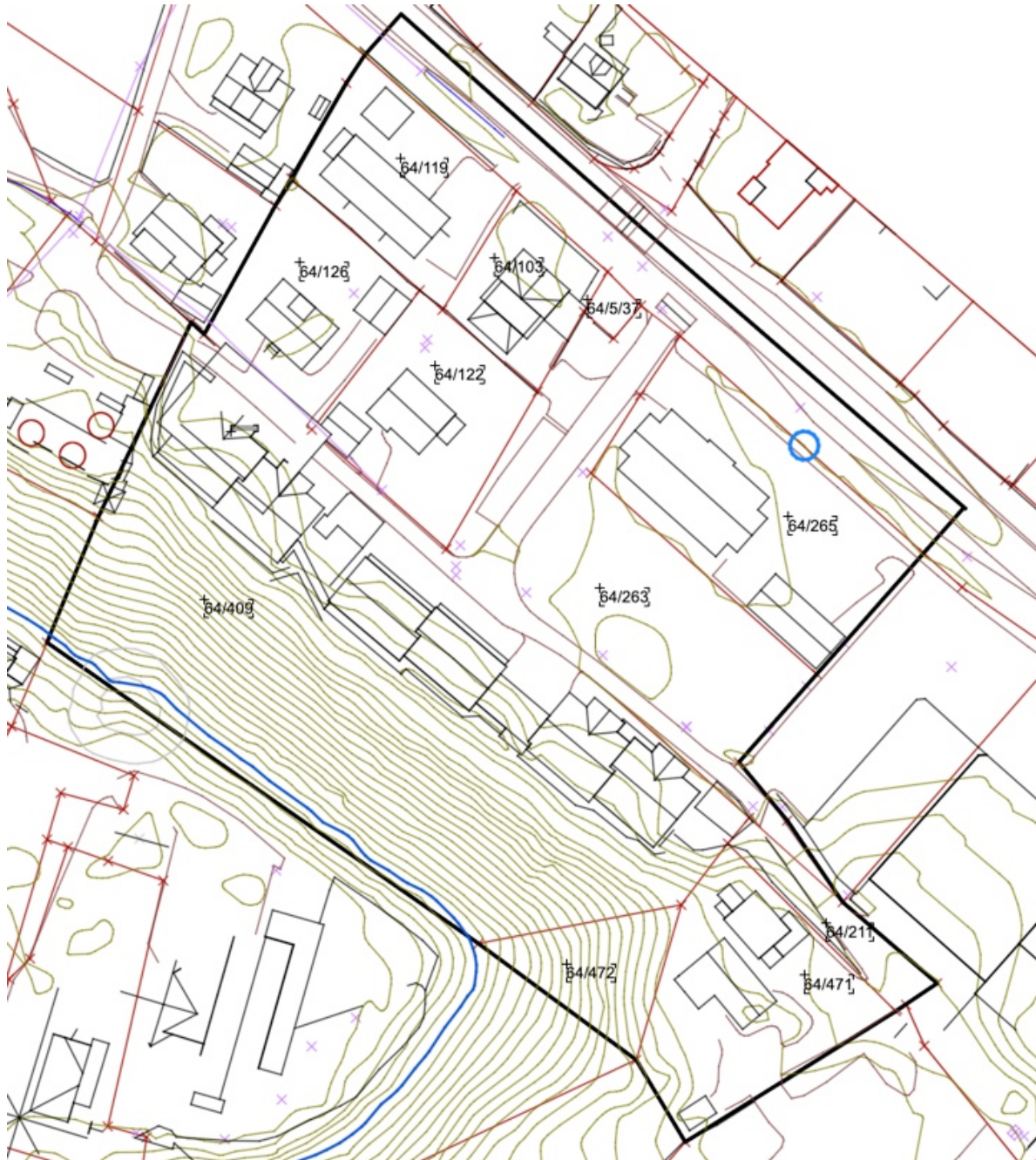


Snitt gjennom plataet (kote +35) og felles uteopphaldsareale (kote + 11,5)



Planområdet – dagens situasjon:

Framlegg til planavgrensning:



I tillegg til forslagsstillarane sine eigedomar, er eigedomen 64/265 tatt med for å sikre heilskaplege løysingar for felles avkjørsle til RV13/FV55. Ein ser føre seg vidareføring av eksisterande formål, og ut over dette ønskjer ein tett dialog med eigar om føresegner. Det er og tatt med eigedomane 64/471 og 64/211 for å sikre heilskaplege løysingar for bustadområdet og 64/472 for å sikre gode løysingar for tursti gjennom friområdet FRI1.

Kort skildring av eksisterande bygningsmiljø, landskap og blågrøne strukturar

Detaljplanområdet er særprega av små bustadhus i to etasjer som står enkeltvis og i rekker. Fleire av bustadene er kommunale bustader. Mot nordvest vert bygningsstrukturen vidareført. Mot søraust ligg ein dyreklinikk med leiligheiter på plan. Vidare mot nordaust ligg eit forretningsbygg i to etasjer og ein bensinstasjon. Området som er regulert til leikeområde og spesialbustader er ubebyggt og her finn ein i dag ei stor grasmatte.



Området der bustadene ligg er tilnærma flatt og er på kote 5. Ei skråning stig bratt frå flata i nordvest og opp til kote 35 der kyrkja og kyrkjelydshuset ligg. Kyrkja er raud og avdempa medan kyrkjelydshuset er kvitt og eit tydeleg landemerke. Skråninga er friområde (FRI1) har ein god del naturskog som veks fritt. Det er lagt til rette for ein turveg gjennom friområdet, som skal henge saman med gangvegstrukturen på flata. Møtet mellom to tydelege flater, bustadflata og skråninga, særpregar området.

Stedjevegen (RV13/FV 55) avgrensar området parallelt med skråninga, med ein gangveg som går kontinuerleg langs vegen. Ei busslomme og ein fotgjengarovergang ligg like ved avkjørsla. På andre sida av Stedjevegen ligg eit tilsvarande belte med småhus, som i detaljplanområdet. Lengst aust ligg kjøpesenteret Sjøkanten, som ligg på motsett side av vegen i forhold til bensinstasjonen.

Gjer greie for eksisterande kjent kunnskap om området:

Det vart i samband med områdeplanarbeidet utført ei ROS-analyse som samla relevant kunnskap om området og som vart lagt til grunn for områdeplanen. Mykje av dette gjeld framleis, kanskje sett bord frå at trafikktala har endra seg.

Kulturminne-/miljø

Riksantikvaren har ikkje registrert kulturminne innafor planområdet. Tilgrensande den austre plangrensa (områdeplen), ved Stedje Camping, er det registrert eit gravminne med 2 haugar, der den næraste ligg 2 meter frå Kyrkjevegen. Planarbeidet påverkar ikkje denne veglinja.

Runesteinen for Stedje er freda og ligg oppe på plataået, like utanfor planområdet.

Kyrkja ligg utanfor detaljplanområdet, men er eit viktig landemerke som ein må ta omsyn til.

Trafikkteljingar

Det vart utført ei trafikkanalyse i samband med områdeplanarbeidet for Stedjevegen Sør og og som vart lagt til grunn for løysing av dei trafikkale konsekvensane. På dette tidspunktet var ÅDT på 5000. Ein avsjekk av dagens ÅDT syner at Stedjevegen har i dag ein ÅDT på 6400.

Støy og støv

Ytterlegare utbygging og meir intensiv bruk av austre del av planområdet, vil leie til auka trafikk langs FV 55. Det er utarbeida ei trafikkanalyse ,med løysingsframlegg for å avklare desse trafikkale konsekvensane. Med bakgrunn i framtidig potensiell utbygging, er det også utarbeida støv- og støyanalyser. Verdiane i støvanalysen er rekna som gode. Støyanalysen syner at busetnaden langs FV 55 ligg i gul støysone. Dette er generelt ei vurderingssone, der støyfølsam busetnad kan oppførast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyløve. Nye negativt påvirka tiltak må dimensjonerast mot dette i tråd med krav i Byggteknisk forskrift

(TEK 10) kap IV.



Snø eller steinskred/sprang

Sørvestre del av planområdet ligg innanfor akseptomsone for snøskred. Kartlegging av NVE hausten 2016 syner fleire potensielle felt for utbygging ligg innafar faresoner med frekvens 1/1000 og 1/5000. (ROS-analyse)

Grunnundersøkingar:

Med utgangspunkt i kvikkleirerettleiaren til NVE er det vurdert at området er klarert for kvikkleireskredfare, då det ligg utanfor området med marine avsetjingar. Det er heller ikkje marine avsetjingar uteanfor planområdet som kan leie til kvikkleireskredfare. Det er djupe elve- og bekkeavsetjingar og større bygg må difor pelast.

Flaumvurderingar

Flaumsonkartlegging frå NVE syner at vatn vil stige opp til inntil austsida av Sjøkantenbygget, aust i områdeplanområdet. Nordvest i planområdet, for busetnaden langs Rv5 vil det vere eit lågpunkt der det kan samle seg vatn under ein 500-års flaum. Det må takast særskild omsyn til ved eventuell vidareutvikling av området. etc.

Stormflo

NVE har utarbeidd 500-års flaumsonkart for nedre Sogndalselvi som også inkluderer stormflonivå. Utrekningane tek ikkje høgde for effekten av framtidig havnivåstigning.

Tilhøvet til overordna planar og retningslinjer

Arealdel til kommuneplan

I eksisterande arealplan er området langs Stedjevegen er sett av til Sentrumsformål, medan arealet nærast skråninga er sett av til bustader.

I forslaget til ny arealplan, der endeleg utkast skal leggjast fram for politisk nivå i 2024, er området er foreslått sett av til Sentrumsformål i sin heilskap.

Omsynssoner

Innanfor detaljplanavgrensinga er følgande omsynssoner ivareteke i Områdeplanen for Stedjevegen Sør:

- Omsynssone ras og skredfare.
- Omsynssone frisikt

Vedtekne reguleringsplanar i og nær området

- Detaljplanområdet ligg i Områdeplanen for Stedjevegen Sør, vedteken 18.02.2021.
- Reguleringsplan for Ytre del av Øyane, vedteken 10.02.2011
- Reguleringsplan for Øyane del 2, vedteken 15.06.2006
- Reguleringsplan for Øyane, vedteken 20.12.200, delvis erstatta 25.03.2004.
- Reguleringsplan for Stedje, vedteken 30.06.1989

Reguleringsplanar under arbeid i nærområdet

- Det er eit detaljplanarbeid på gang på B/F/K2, B/F/K3 og B/F2 med fleire.

Planinitiativet utfordrar føringar som er gitt i overordna planar og retningsliner slik:

Detaljplanarbeidet vil sjå nærare på plassering av formål, høgder og utnytting som er oppgjevne for detaljplanområdet i Områdeplanen for Stedjevegen Sør. Det er aktuelt at blanda formål Bustad/Kontor/Forretning vert nytta for heile bebyggelsesområdet, at det vert same utnyttingsgrad for heile bebyggelsesområdet og at maks kotehøgder mot Stedjevegen vert vurdert i ein samanheng med maks kotehøgder som er fastsett nærast skråningen. Sjå tabellar annan stad i planinitiativet.

Detaljplanarbeidet vil vurdere at avkjørsle frå Stedjevegen og skal fungere som avkjørsle for forretning og kontor, og ikkje berre for bustadene i området, som står i føresegnene.

Verknadar av planinitiativet

Stadkarakter, landskap, fjernverknad

Detaljplanen vil legge til rett for ei endring av stadkarakteren frå småhusområde med hagar til forretnings- og kontorbygg med bustadblokker på inntil 6 etasjer med uteopphaldsareale på taket til forretningen. Bygningsmassen vil dekke ein større del av bakkeplanet enn bygningane gjer i dag, truleg ein stad mellom 60 og 100 %. Ein del av grøntarealet på bakken som forsvinn, vil bli erstatta av uteopphaldsareale på på taket. Grøntstrukturen vil gå frå hagar til store felles uteopphaldsareal. Detaljplanen skal legge til rette for gode overgangar mellom ny bebyggelse og landskap og andre bygningar i området.

Bygningsmassen vil ligge på kote +5, og kan strekke seg opp til kote + 28, medan platået der Stedjetunet og kyrkja er ligg på kote +35. Bygningane vil bli god synleg frå Stedjevegen og for dei som bur i bustadområda på Leite. Skråningen med sin vegetasjon vil ligge som ein bakgrunn og dempe bygningane noko sett frå Stedjevegen og for Leite. Det vil bli lagt til rette for ei viss oppdeling av bustadmassen, slik at det vert ein god overgang mellom småhusbebyggelsen og blokkene. Det vil og bli lagt opp til ein farge- og materialbruk som vil få eit godt samspel med skråningen med sin vegetasjon. Det vil og gjere at ein ikkje tek for mykje fokus i forhold til Stedje kyrkje.

Auka trafikk og støy

Detalplanen vil legge til rette for eit forretningslokale og fleire bustader, som begge vil medføre auka trafikk. Dette blir tema i ROS-analyse og planomtale.

Naturmangfald

Naturmangfaldet vil ikkje bli endra i detaljplanområdet. Ved å legge utomhusarealet for bustadene inntil friområdet i skråningen, vil ein kunne påvirke naturmangfaldet i skråningen noko ved at den kan bli tatt i bruk til fri leik og at turstien gjennom området vert meir tilgjengeleg. Dette er i samsvar med formålet friområde.

Friluftsliv

Friområdet og turstien der vert meir tilgjengeleg frå felles uteopphaldsareal. Ein vil kunne sykle inn og ut av felles uteopphaldsareal.

Born og unge sine interesser

Det vil bli lagt til rette for gode og samanhengande uteopphaldsareale som er godt egna for leik for ulike aldersgrupper. Det vil kunne vere ein akebakke og ein hoppbakke i Friområdet. Det er spennande å leike i skogen i friområdet. Det vil kunne etablerast soner for ulike aldersgrupper. Det ligg til rette for god kontakt mellom buarealet og felles uteopphaldsareale. Utearealet vil henge godt saman med friområdet og resten av området slik at ein kan nytte sykkel inn og ut av området.

Medverknad

Varsel om oppstart:

Aktuelle offentlege organ og andre interesser som skal varslast om oppstart av planarbeid. Statens vegvesen, Statsforvaltaren Vestland, Vestland Fylke, NVE, NGU, Sogndal kommune, Eldreråd, rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, Aktivitets- og friluftsråd, Ungdomsråd, Sogn Brann og redning, Sognekraft, SIMAS, Kyrkja i Sogndal, Sogndal Turlag, Fortidsminneforeninga.

Samspel

Innspelsmøte med naboar og allmenta kan vere aktuelt etter at oppstart er varsla.

Samfunnstryggleik og risiko

Det vert vist til ROS-analyse som er utført i samband med områdeplan for Stedjevegen Sør. Med utgangspunkt i fareidentifikasjon og gjennomgang av sårbarheitsvurderinga finn vi ut at følgjande hending vi krevje generell oppfølging for å klarlegge eit heilskapleg informasjonsgrunnlag:

- Snø eller steinskred/sprang (faresone H_310_1 og H_310_2)
- Overvatn
- Trafikkulukker

Det er likevel kun Snø- eller steinskred/sprang som har ein uakseptabel risiko.

Konsekvensutgreiing

Forslagstillar har gått gjennom Forskrift om konsekvensutredninger for planar etter plan og bygningslova § 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017) og vurdert om detaljplanen vert omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing.

Detaljplanen fell ikkje inn under **§6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes**, jamfør vedlegg I.

Detaljplanen fell ikkje inn under **§7 Planer etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes**.

I følge **§8 Planer som skal konsekvensutredes hvis de får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**, så er det gjort ei vurdering av dette som følge av at tiltaket er nemd i vedlegg II, 10 Infrastrukturprosjekter b) Utviklingsprosjekter for by- og tenesteområdet, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.

Vurderinga er gjort i samsvar med § 10. Kriterier for vurdering av om en plan kan få vesentlig virking for miljø eller samfunn:

Eigenskaper ved planen:

- a) Detaljplanen blir på omlag 13,7 daa og er del av områdeplanen for Stedjevegn sør.
- b) Planen omfattar ikkje bruk av naturressursar.
- c) Planen omfattar ikkje aktivitetar som medfører avfall eller utslepp. Avfall frå bustader og forretning/kontor vil bli handtert av den kommunale renovasjonsordninga SIMAS.
- d) Planen omfattar ikkje aktivitetar som vil medføre risiko for alvorlege ulukker og/eller katastrofer. Det er viktig at avkjørsle frå detaljplanområdet vert utforma i samsvar med vegnormalen N100, og det er ikkje noko som skulle tilseie at dette ikkje er mogleg.

Lokalisering og påvirkning på omgivelser omfatter en vurdering av om planen kan medføre eller vil komme i konflikt med:

- a) Planen omfattar ikkje verneområde etter naturmangfaldslova
- b) Det er ikkje registrert trua artar eller naturtypar. Det er heller ikkje registret verdifulle kulturminne og kulturmiljø inne på detaljplanområdet. Det er registrert ein runestein like utanfor planområdet. Runesteinen er sikra mot herverk. Stedje kyrkje (1867) er teikna av Chr. Christie. Kyrkja ligg utanfor detaljplanområdet og ligg med eit friområde som buffer mellom kyrkja og utviklingsprosjektet.
- c) Det er ingen statlege planretningslinjer som er relevante innanfor planområdet.
- d) Detaljplanen legg ikkje til rette for større omdisponering av område avsett til landbruk, natur- friluftsliv er aktuelt innanfor detaljplanområdet.
- e) Detaljplanen legg ikkje til rette for at miljøkvalitetsstandardar får ei auke i belastning
- f) Detaljplanen vil ikkje legge til rette for aktivitetar som får konsekvensar for folk si helse, til døme som følge av luft- og vatnforureining.

- g) Detaljplanen vil ikkje medføre vesentleg forureing eller klimagassutslipp
- h) Deler av detaljplanområdet er sett av til omsynssone for ras- og skredfare. Det kan ikkje opnast opp for nye tiltak her med mindre det vert dokumentert tryggingstiltak i tråd med plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift. Dette er avklara gjennom ROS-analyse for områdeplanarbeidet for Stedejevegen Sør.

Egenskaper og virkninger:

I vurderinga av om planen kan få vesentlege verknader og følgeleg skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sansynlighet for at virkningen inntreffer og når de treffer, varighet, hyppighet, og mulighet for å reversere eller begrense dem.

ROS-analysen utført i samband med planen som vart vedteken i 2017 konkluderer med at området er svært sårbart for snø eller steinskred/steinsprang. Handtering av ras- og skred må handterast ved utlaupssona, og det vert sett tydelege krav til dokumentert tryggleik før det vert gjeve løyve til eventuell ny utbygging i omsynssonene. Eit anne tema er at forventa auka nedbørmengder og dårleg ledningsett gjer området sårbart for overvatn. I samband med nye prosjekt må ein difor greie ut om korleis overvatn kan handterast slik at ein avlastar det kommunale ledningsnettet. Ut over dette, er det ikkje avdekka at detaljplanområdet er sårbart for andre hendingar og den samla verknaden er såleis oversikteleg, lite kompleks og med stor mulighet til å avgrense verknadene.

Konklusjon

Som gjennomgangen i samsvar med §10 syner, har ikkje detaljplanen eigenskaper, lokalisering eller påverknad på omgjevnadene som utløyser krav om konsekvensutredning. Samla sett er heller ikkje verknadene slik at dei er komplekse, intense, langvarige eller vanskelege å avgrense. Det er dermed ikke krav om en omfattende konsekvensutredning, men verknader vil bli skildra og vurdert i planbeskrivelsen.

Konkrete spørsmål og potensielle interessekonflikter

Konkrete spørsmål framleggsstillar vil har avklart i oppstartsmøtet:

- Planavgrensing
- Avkjørsle ved G1
- Formål/Mulighet for å endre plassering av formåla.
- Mulighet for å sjå uteoppfallsareal i samanheng med friområde og leikeareal

Peik ut dei mest aktuelle interessekonfliktane:

- Det kan bli ein interessekonflikt mellom leikeområdet dersom plassert på bakkeplan og behovet for store, samanhengande forretningslokale som kaster skugge.
- Mellom trygge gang- og sykkelveggar og behovet for rasjonell varelevering.

Det er viktig at både kommunen og framleggsstillar er klar over at avvik frå overordna plan bidrar til ei rekke usikre moment som kan gjere planlegginga meir komplisert, tidkrevjande og risikofylt. Framleggsstillar må ha eit bevisst forhold til kvifor det vert foreslått å bryte med rammer som er gjeve i overordna planar. Dersom framlegget er i strid med overordna planar og føringar, må avvika grunngjevast.

Begge partar må rekne med auka ressurs- og tidsbruk når eit planframlegg ikkje er i samsvar med overordna plan. Ein god gjennomgang av og grunngjeving for avvika auker moglegheita for at planinitiativet faktisk vil bli tilrådd vidareført av administrasjonen til kommunen. Vidare vil administrasjonen i større grad kunne konsentrera seg om dei planfaglege vurderingane knytt til planarbeidet, og sannsynet aukar for at utgreiingsbehov blir avklart og fastsett tidleg. Avvik frå overordna plan kan også føre til ekstra utgreiings- og analysearbeid etter at kommunen har motteke planframlegget.

- 3.3.2 om oppstartsmøte i [Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin reguleringsplanrettleiar](#).