



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	26.10.2026	093/26

Reguleringsendring for Nybyveien 44 - planid 276

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
10.09.2026	Kommentarer til høringssvar	1929280
10.09.2026	Fylkeskommunens uttalelse - høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring for Nybyveien 44 - Vågan kommune	1929281
10.09.2026	BEMERKNINGER FORESLÅTT REGULERINGSENDRING NYBYVEIEN 46-PLANID 276	1929282
10.09.2026	Høring/offentlig ettersyn - reguleringsendring for Nybyveien 44 - planid 276 - Vågan kommune	1929283
10.09.2026	A10-14 Illustrasjonsplan utomhusplan	1929284
10.09.2026	276_ROS-analyse	1929285
15.10.2026	276_Nybyveien_bestemmelser_forslag_08092026	1929286
15.10.2026	Nybyveien Planbeskrivelse_forslag_03092026	1929327
14.10.2026	276_Nybyveien_gjeldende_bestemmelser	1934063
15.10.2026	276_Nybyveien_plankart	1934064

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd, vedtas foreslått reguleringsendring for Nybyveien 44 med planident 276.

26.10.2026 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

MPN- 093/26 Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd, vedtas foreslått reguleringsendring for Nybyveien 44 med planident 276.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Box Arkitektstudio AS fremmer på vegne av Nakken Øst AS endringsforslag for detaljregulering Nybyveien 44, planID 276. Etter den opprinnelige planen ble godkjent, er det bygget én tomannsbolig og én enebolig, men de øvrige tomannsboligene har vist seg vanskelig å omsette i dagens marked. Siden markedet har endret seg etter at prosjektet først startet ønskes det nå en mindre tilpasning av planen, slik at det gis mulighet til å sette opp mer markedstilpassede boliger på eiendommen, uten å øke boligvolumene eller bebygget areal. Det søkes derfor om endring av planen, hvor planen endres til å øke antall tillatte hovedbruksenheter fra 9 til 15. Det er laget en ny planbeskrivelse og justerte

planbestemmelser, men plankartet forblir det samme.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd i kommunens delegasjonsreglement, legges saken frem for Hovedutvalg for miljø, plan og næring til vedtak.



Figur 1: Oversiktsbilde/flyfoto (kommunekart).

Endringsforslag/planforslag

Endringsforslaget innebærer at antall hovedboenheter økes fra 9 til 15, som legger til rette for at de opprinnelige tomannsboligene i stedet kan settes opp som firemannsboliger. Planforslaget innebærer ingen endringer i plankartet. Bestemmelsene er endret til å tillate 15 boenheter, i tillegg til at bestemmelsene for felles uteoppholdsarealer/arealer til lek er noe innskjerpet (se under, endringer merket med rød skrift).

c) Utnyttelse

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 40 %. Parkeringsplasser på terreng, garasjer og carports inkluderes i BYA jfr TEK17.

Symboler på plankartet i tråd med illustrasjonsplan (jfr reg. §4.2.1) viser at det er tillatt inntil **15** hovedboenheter på eiendommen. Symbolene viser ikke nødvendigvis endelig plassering.

g) Fellesareal

Det avsettes minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Balkonger og (tak-)terrasser kan inngå i uteoppholdsarealet. Minimum 20 m² av uteoppholdsarealet per boenhet skal imidlertid opparbeides som fellesareal og ligge på bakkenivå (jf. utomhusplan).

Fellesarealer skal være tilstrekkelig opparbeidet før boenhetene kan tas i bruk. Nærmeste friområde (jf. illustrasjonsplan/utomhusplan datert 18.06.2026) til hver bolig skal være ferdig opparbeidet før boenheten kan tas i bruk. Dette gjelder:

- Friareal 1 for bygg 1 og 2
- Friareal 2 for firemannsbolig 1 og bygg 5
- Friareal 3 for firemannsbolig 2 og 3

h) Lekeplass

Lekeplass skal utstyres med lekeapparater, sittemuligheter/benk og skal være universelt utformet. *Lekearealene skal i tillegg være tydelig fysisk avgrenset mot kjøreareal, parkeringsareal og andre arealer hvor det kan oppstå konflikt mellom lekende barn og kjøretøy. Avgrensningen skal utformes med egnet vegetasjon, gjerde, terrengforming eller annen fysisk løsning som gir tilstrekkelig sikkerhet og samtidig ivaretar oversiktighet.*

Lovgrunnlag

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd, kan kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I forarbeidene til lovendring av plan- og bygningsloven har departementet vurdert som følgende: «*Forslaget tar sikte på å åpne for en enklere prosess også der det skal innføres nye planformål eller grensen mellom formålene endres, uten at det endrer planens karakter og går ut over planens hoveddrammer*». Departementet mener det også i større grad må gjøres en planfaglig og praktisk vurdering her, og at det legges vekt på konsekvensene for omgivelsene og behovet for en bredere medvirkning. Slik departementet ser det, bør et avgjørende utgangspunkt for vurderingen være om endringene må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt, og derfor krever bredere medvirkning og grundigere behandling. Forslaget tar sikte på å åpne for en enklere prosess også der det skal innføres nye planformål eller grensen mellom formålene endres, uten at det endrer planens karakter og går ut over planens hoveddrammer, Prp. 149L (2015-2016), kapittel 8.4.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan i området er Nybyveien 44, planID 276 (vedtatt i 2019). Området er også omfattet av kommunedelplan for Svolvær (planID 295), som ble vedtatt i 2020.



Reguleringsendringen omfatter en økning av boenheter, og ikke endring i arealformål eller liknende. Endringen vurderes derfor å være i tråd med den overordnede kommunedelplanen. Kommunedelplanen stiller dog noe strengere krav til uteoppholdsareal enn den gjeldende reguleringsplanen; «*Ved oppføring av flere enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25m² pr. boenhet.*» (KDP § 21.1). Gjeldende

reguleringsplan stiller bare krav om 20m² felles uteoppholdsareal. Kommunedelplanen fastslår i § 2 at kommunedelplanen ved motstrid skal gjelde foran eldre plan jfr. PBL §1-5. Den foreslåtte planendringen tar ikke på sikte å øke krav til uteoppholdsareal, men sikrer jf. vedlagt situasjonsplan felles uteoppholdsareal på 22 m² per boenhet. De regulerte uteoppholdsarealene er bare litt mindre enn kravene i KDP, og ansees å være tilstrekkelig godt egnet. Planbestemmelsene i reguleringsendringene er innstrammet og presisert for å sikre at lekearealene er tilfredsstillende. Derfor mener kommunens fagavdeling at dette er et avvik som bør kunne godtas.

Vurdering av forenklet planprosess etter PBL § 12-14 andre ledd

Det sentrale spørsmålet er om økningen fra ni til 15 hovedbruksenheter i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og samtidig ikke går utover planens hovedrammer. Selv om antallet hovedbruksenheter økes, videreføres plankartet og de fysiske rammene for utbyggingen. Det åpnes ikke for et større planområde, økt byggeareal eller økt boligvolum. Endringen innebærer først og fremst en annen fordeling av det boligvolumet planen allerede legger til rette for.

En økning i antall boenheter kan likevel medføre enkelte endringer i bruken av området, blant annet ved at flere personer kan bo innenfor planområdet. Dette kan igjen gi en viss økning i trafikk og bruk av fellesarealer. Disse virkningene må derfor vurderes særskilt.

Når det gjelder trafikk, vurderes økningen å være begrenset. Området har lav fartsgrense, tilfredsstillende frisiktforhold og en vegstandard som vurderes å ha kapasitet til den begrensede trafikkøkningen som kan følge av flere boenheter. Fagavdelingen gjennomførte i september befaringsav områdene og trafikksituasjonen, sammen med veiavdelingen fra kommunens driftsenhet. Veiavdelingen hadde ikke merknader til trafikksituasjonen som følge av planendringen.

Flere boenheter kan også medføre økt bruk av uteoppholds- og lekearealer. Gjeldende plan har tre områder for felles lek og aktivitet. De to nordligste arealene er allerede etablert i forbindelse med oppføringen av de første boligene. For det sørligste lekearealet er det stilt krav om at arealet skal være ferdig opparbeidet før de aktuelle boligene kan tas i bruk. Planbestemmelsene sikrer dermed at behovet for leke- og aktivitetsarealer ivaretas også ved økningen i antall boenheter.

Planendringen berører heller ikke viktige natur- eller friluftsområder. Det er ikke behov for nye terrenginngrep eller endringer i arealformål som følge av endringen.

Samlet vurderes endringen å ha begrensede virkninger for omgivelsene. Planens arealmessige og fysiske hovedrammer videreføres, og endringen gir i hovedsak adgang til å fordele allerede regulert boligvolum på flere boenheter. På denne bakgrunn vurderes endringen å være i tråd med vilkårene for forenklet behandling etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Forholdet til KU-forskriften

Planendringen vurderes ikke å kunne medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter forskrift om konsekvensutredninger § 10. Endringen innebærer ingen utvidelse av planområdet, nye arealformål eller nye terrenginngrep, og det samlede boligvolumet og bebygde arealet forutsettes videreført.

Den viktigste endringen er økningen i antall hovedbruksenheter, som kan medføre noe økt trafikk og bruk av utearealene. Virkningene vurderes imidlertid som begrensede og håndterbare innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.

Endringen vurderes på denne bakgrunn ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger § 8, jf. § 10.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble sendt på høring hos regionale myndigheter, berørte grunneiere og kommunens tjenesteområder fra 22.06.2026 til 03.08.2026. Det kom inn totalt 3 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er gjengitt, og svart ut av forslagsstiller under.

Statens vegvesen, 30.06.2026

«Det vises til høringsbrev datert 22.06.26 om reguleringsendring for Nybyveien 44. Det søkes om endring fra 9 til 15 boenheter. Endringen består i å bygge firemannsboliger istedenfor tomannsboliger. Planområdet, adkomst og veinett endres ikke. Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsendringen.»

Nordland fylkeskommune, 21.08.2026

Nordland fylkeskommune vurderer at reguleringsendringen ikke er i strid med regional arealpolitikk, og viser til at endringen legger til rette for bedre utnyttelse av utbyggingsarealet. Fylkeskommunen minner samtidig om at Fylkesplan for Nordland 2013–2025 fortsatt gjelder fram til regional plan for arealforvaltning er vedtatt.

Fylkeskommunen ber kommunen vurdere å presisere og tydeliggjøre det nye avsnittet i planbestemmelse 1.1 g) før planvedtak. Det vises blant annet til bruk av begrepene «friområde» og «friareal», som ikke framgår av plankartet, samt henvisning til situasjonsplan uten nærmere angivelse av dato eller tegningsnummer. Fylkeskommunen understreker at plandokumentene bør være klare og entydige som juridiske styringsdokumenter.

Når det gjelder kulturminner, er det ikke registrert konflikt med kjente automatisk fredete kulturminner. Planområdet berører det regionalt viktige kulturmiljøet Nygårdshaugen, men fylkeskommunen vurderer at den foreslåtte endringen ikke vil få større innvirkning på kulturminnet enn gjeldende reguleringsplan, og har derfor ingen merknader til endringen.

Forslagsstillerens kommentar:

«Forslagsstiller tar uttalelsen fra Nordland fylkeskommune til orientering og registrerer at fylkeskommunen vurderer at den foreslåtte planendringen ikke er i strid med regionale interesser eller regional arealpolitikk. Fylkeskommunen peker samtidig på at planendringen bidrar til en bedre utnyttelse av allerede avsatt utbyggingsareal, og har ingen innvendinger til den foreslåtte økningen i antall boenheter.

Når det gjelder merknaden om at Fylkesplan for Nordland 2013–2025 ikke er omtalt i planbeskrivelsen, vil planbeskrivelsen bli oppdatert slik at fylkesplanen omtales under overordnede planer.

Forslagsstiller tar også til etterretning fylkeskommunens anbefaling om å gjennomgå og presisere ordlyden i den foreslåtte tilføyselsen til bestemmelse 1.1 g), slik at bestemmelsen blir entydig og lettere å praktisere som juridisk styringsdokument. Bestemmelsen vil bli vurdert nærmere og om nødvendig justert før endelig planvedtak.

Når det gjelder kulturminner, registreres det at fylkeskommunen ikke har innvendinger til planendringen, verken med hensyn til automatisk fredede kulturminner eller det regionalt viktige kulturmiljøet Nygårdshaugen. Forslagsstiller tar samtidig til orientering den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 dersom det under framtidige arbeider skulle påtreffes kulturminner som ikke er kjent i dag.»

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagsstiller har kommentert innspillet tilstrekkelig.

Petter Tåga & Ida Edvardsen, 03.08.2026

Innsenderne er negative til foreslått reguleringsendring og mener saken ikke bør behandles

etter forenklet prosess. Det vises til at beboerne i feltet tidligere har uttrykt motstand mot endringen, og at bekymringen særlig er knyttet til trafiksikkerhet og konsekvensene av økt trafikk som følge av flere boenheter.

Det påpekes at adkomsten til boligfeltet er svært bratt, og at stigningsforholdene etter innsenderens vurdering gir dårlige siktforhold. Det vises særlig til at lekearealer er plassert på begge sider av veien, og at barn dermed må krysse kjørearealet. Innsenderne mener økt interntrafikk vil forsterke eksisterende trafiksikkerhetsutfordringer.

Det rettes også innvendinger mot lekearealet som er foreslått i enden av veien. Innsenderne mener arealet er lite egnet på grunn av nærhet til E10 og støy, samt at adkomsten går gjennom et område med parkeringsplasser og boder. Det anføres videre at leke- og uteoppholdsarealene ikke er tilstrekkelige for den foreslåtte fortettingen.

Videre påpekes det at veien ender i blindvei uten tilfredsstillende snumulighet, noe som etter innsenderens vurdering gir utfordringer for renovasjons- og utrykningskjøretøy. Det bestrides også at det finnes fortau i bolig gatene rundt planområdet, slik det skal være beskrevet i planmaterialet.

Innsenderne mener de stedlige forholdene ikke er tilstrekkelig vurdert, og etterlyser befaringspolitisk behandling. Det bes også om at saken forelegges barnas representant, og det anføres at manglende involvering av barnas representant vil være en saksbehandlingsfeil.

Forslagsstillers kommentar:

«Om saksbehandling og barnerepresentant:

Merknaden inneholder kommentarer til kommunens saksbehandling, herunder spørsmål om befaringspolitisk og involvering av barnerepresentant. Dette er forhold som ligger innenfor kommunens behandling av saken og som forslagsstiller ikke har grunnlag for å kommentere nærmere.

Vi vil imidlertid bemerke at planforslaget inneholder et eget kapittel som vurderer barn og unges interesser, trafiksikkerhet og kvaliteten på uteoppholdsarealene. Planendringen innebærer ingen reduksjon av regulerte leke- eller uteoppholdsarealer, og alle krav til felles lekeareal videreføres uendret. Forslagsstiller har også fått opplyst at planforslaget nå er oversendt til barnas representant for uttalelse.

Om trafikk og stigningsforhold på internveien:

Det anføres i merknaden at adkomstveien innenfor planområdet har en stigning som overstiger det som kan aksepteres etter gjeldende normer. Forslagsstiller kan ikke slutte seg til denne vurderingen.

Den aktuelle adkomstveien er etablert i samsvar med gjeldende reguleringsplan og nødvendige offentlige godkjenninger. Det foreslås ingen endringer av veitrase, kryssløsninger eller øvrig adkomstsistem gjennom den omsøkte reguleringsendringen. De trafikale forutsetningene som ligger til grunn for dagens situasjon videreføres derfor uendret.

Videre er det forslagsstillers vurdering at stigningen på veien er mindre enn det som anføres i merknaden. Veien har en maksimal stigning som ligger godt innenfor det som normalt aksepteres for boligadkomster og interne kjøreveier. Stigningsforholdene vurderes som ordinære for et boligområde i kupert terreng og er sammenlignbare med en rekke eksisterende bolig gater og adkomstveier i området.

Det er også viktig å understreke at den foreslåtte reguleringsendringen ikke medfører endringer som påvirker veiens geometri, stigningsforhold eller framkommelighet. Eventuelle innvendinger knyttet til utformingen av eksisterende adkomstvei gjelder slik sett forhold som allerede er vurdert og lagt til grunn i tidligere plan- og byggesaksbehandlinger, og som ikke er gjenstand for vurdering gjennom den aktuelle planendringen.

På denne bakgrunn kan forslagsstiller ikke se at merknaden avdekker forhold knyttet til adkomstveien som tilsier at den omsøkte reguleringsendringen vil medføre negative konsekvenser for trafikksikkerhet eller framkommelighet.

Om trafikksikkerhet og barn som krysser mellom lekearealer:

Det uttrykkes bekymring for at barn kan krysse kjørearealer mellom lekearealer og dermed komme i konflikt med biltrafikk.

Forslagsstiller er enig i at trafikksikkerhet er et viktig hensyn, men mener at konsekvensene av den foreslåtte reguleringsendringen er begrensede.

For det første videreføres eksisterende vegsystem og lekearealer uten vesentlige endringer. For det andre øker ikke byggenes volum, størrelse eller fotavtrykk. Endringen åpner i hovedsak for flere mindre boenheter innenfor samme bygningsvolumer som allerede er regulert.

Videre vil parkeringsbehovet per boenhet reduseres ved overgang fra større tomannsboliger til mindre leiligheter. Illustrasjonsplanen viser at parkeringskravene fortsatt kan oppfylles innenfor området uten å øke arealbruken.

Det er derfor ikke grunnlag for å legge til grunn at planendringen medfører en vesentlig økning i trafikkbelastningen eller endrer karakteren på det interne trafikksystemet. Planbeskrivelsen peker også på at mindre sentrumsnære boliger normalt vil være attraktive for husholdninger med lavere bilbruk enn tradisjonelle familieboliger.

Om lekeplasser og uteoppholdsarealer:

Det hevdes at utearealene er utilstrekkelige og at det sørligste lekearealet er lite egnet.

Det understrekes at planendringen ikke foreslår reduksjon av regulerte leke- eller uteoppholdsarealer. Kravet om minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 20 m² skal være felles uteareal, videreføres uendret.

Illustrasjonsplanen dokumenterer at disse kravene kan oppfylles også ved 15 boenheter.

Det sørlige lekeområdet er allerede en del av gjeldende reguleringsplan og inngår ikke som en ny løsning i forbindelse med reguleringsendringen. Planbeskrivelsen redegjør for at området skal opparbeides med terrengbearbeiding, forstøtningsmur og støyskjerm slik at arealet får en brukbar og skjermet kvalitet.

Videre foreslås det en presisering i reguleringsbestemmelsene som sikrer at nødvendige ute- og lekearealer skal være etablert før ferdigattest kan gis for de enkelte boligene. Dette gir etter forslagsstillers vurdering en ytterligere sikkerhet for at utearealene blir opparbeidet i takt med utbyggingen.

Om renovasjon, snumuligheter og beredskap:

Merknaden viser til utfordringer knyttet til renovasjon, snumuligheter og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Disse forholdene ble vurdert ved vedtakelsen av gjeldende reguleringsplan og berøres ikke av den omsøkte reguleringsendringen. Adkomstsystemet videreføres som regulert.

Når det gjelder renovasjon, vil endelig løsning bli prosjektert og avklart i byggesaken i samsvar med kommunens gjeldende krav og avfallsnorm. Mulighetene omfatter både individuelle beholdere, felles løsning eller andre løsninger som kommunen godkjenner.

Samlet vurdering

Forslagsstiller kan ikke se at merknaden påviser forhold som tilsier at reguleringsendringen

ikke kan behandles som en mindre reguleringsendring.

Den omsøkte endringen innebærer ingen økning i byggehøyder, bebygd areal, veiarealer eller andre fysiske rammer som allerede er regulert. Endringen gjelder utelukkende antall hovedbruksenheter innenfor eksisterende byggeområder og bygningsvolumer. Lekearealer, uteoppholdsarealer, parkeringskrav, støytiltak og øvrige kvalitetskrav videreføres. Det interne vegsystemet og adkomsten endres ikke. Det etableres ingen flere parkeringsplasser. På denne bakgrunn vurderes merknaden ikke å avdekke nye forhold som tilsier at planendringen vil medføre vesentlige negative konsekvenser for trafiksikkerhet, barn og unge eller omkringliggende eiendommer. Forslagsstiller anbefaler derfor at reguleringsendringen kan behandles videre som foreslått.»

Kommunedirektørens kommentar:

Barnas representant har fått saken på høring, uten at kommunen har mottatt merknader eller innspill. Planavdelingen har befart området sammen med kommunens veiavdeling, som heller ikke har merknader til den foreslåtte reguleringsendringen. Angående merknaden til hvorvidt reguleringsendringen kan behandles etter forenklet prosess etter PBL § 12-14, er dette vurdert særskilt i eget kapittel tidligere i saksframlegget. Kommunen stiller seg bak forslagsstillers svar til nabomerknaden, og anser forholdene som tilstrekkelig opplyst og vurdert i saken.

Vurdering av konsekvenser

Risiko og sårbarhet

Det er ingen endringer i planen som vurderes å påvirke risiko og sårbarhets-faktorer, annet enn en potensiell liten økning i trafikken. Grunnet tilfredsstilte frisiktskrav og lav fartsgrense i området, vurderes risikoen som akseptabel. Veien vurderes også å ha kapasitet til en liten økning i trafikkmengden.

Fagavdelingen gjennomførte i september en befaring av området og trafiksituasjonen, hvor også veg-avdelingen fra kommunens driftsenhet deltok. Heller ikke veg-avdelingen har merknader til trafiksituasjonen som følge av reguleringsendringen.

Naturmangfold og landskap, NML §§ 8-12

Planendringen vil ikke medføre nye terrenginngrep, og vurderes derfor heller ikke å medføre endringer i konsekvenser for naturmangfold eller landskap.

Friluftsliv

Plankartet er ikke endret, og planendringen vurderes ikke å påvirke friluftsjnteresser.

Kulturminner

Tiltaksområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø, men det er ikke registrert kulturminner innenfor den aktuelle eiendommen. Da det heller ikke er planlagt nye inngrep i marka i forhold til opprinnelig vedtatt reguleringsplan, vurderes ikke planendringen å ha konsekvenser for verken kulturminner- eller kulturmiljø. Det minnes likevel om den generelle aktsomhetsplikten.

Barn og unges interesser

Det legges opp til etablering av flere boenheter enn i den opprinnelige planen, noe som vil kunne føre til flere beboere, også potensielt barn. Det er planlagt tre områder for felles lek og aktivitet, og de to nordligste arealene er allerede etablert i forbindelse med de første tre boligene som er oppført. Det tredje området er foreslått lokalisert sør for de nederste

boligene, og det stilles krav i planbestemmelsene om at dette er ferdig opparbeidet før disse boligene kan tas i bruk.

Kommunen har vært på befaring av området, og la da merke til at et av lekearealene delvis brukes som riggområde. For å unngå dette har planbestemmelsene blitt ytterligere bearbeidet og presisert, slik at det fremgår at lekearealene skal være tydelig fysisk avgrenset mot tilgrensende arealer. På bakgrunn av dette vurderes barn og unges interesser å være ivarettatt.



Figur 2: Illustrasjon/situasjonsplan som viser lekearealer.

Støy

Planområdet er noe utsatt for støy fra E10 og ligger delvis innenfor gul støysone. Gjeldende reguleringsbestemmelser stiller krav om etablering av støyskjerm.

Støyforholdene er vurdert i forbindelse med den opprinnelige reguleringsplanen. Den foreslåtte endringen medfører ikke endringer i bebyggelsens plassering eller størrelse og vurderes derfor ikke å medføre endrede støymessige konsekvenser. Gjeldende krav til støyskjerming videreføres.

Trafikk

Planendringen innebærer en økning fra 9 til 15 tillatte hovedbruksenheter, og vil dermed kunne medføre noe økt trafikk sammenlignet med gjeldende plan. Ved behandling av den opprinnelige reguleringsplanen ble det lagt til grunn en turproduksjon på 3,5 bilturer per boenhet per døgn. Dersom samme turproduksjon legges til grunn for de nye boenhetene, vil beregnet trafikkmengde øke fra om lag 31,5 til 52,5 bilturer per døgn. Det faktiske trafikkbidraget kan imidlertid bli lavere, ettersom planendringen legger til rette for flere og mindre boenheter enn det som lå til grunn for den opprinnelige beregningen.

Planendringen medfører ingen endringer i eksisterende vegsystem eller adkomstforhold. Internvegen betjener et avgrenset boligområde uten gjennomgangstrafikk, og den beregnede

trafikkøkningen vurderes som begrenset. Selv om flere boenheter vil gi noe økt trafikk og aktivitet i området, vurderer fagavdelingen at eksisterende vegløsning er tilstrekkelig for den økte belastningen. Planendringen vurderes derfor ikke å medføre vesentlig forverrede trafikale forhold eller trafikksikkerhet sammenlignet med gjeldende plan.

Konklusjon

Planendringen innebærer at antallet tillatte hovedbruksenheter økes fra 9 til 15, uten at plankartet, planområdet eller utbyggingsvolum endres. Endringen gir dermed større fleksibilitet i utformingen av boligene, samtidig som de overordnede rammene for området videreføres.

Reguleringsendringen legger samtidig til rette for en fortetting av et allerede regulert og delvis utbygd boligområde. At det kan etableres flere boenheter innenfor eksisterende utbyggingsareal, uten økt arealbeslag eller høyere tillatt utnyttelsesgrad, vurderes som positivt i et areal- og bolig-politisk perspektiv.

Fagavdelingen vurderer at økningen i antall hovedbruksenheter potensielt kan medføre noe økt trafikk og bruk av felles leke- og aktivitetsarealer. Virkningene vurderes imidlertid som begrensede og akseptable. Hensynet til trafikk, barn og unge, støy, naturmangfold, landskap og friluftsliv er etter fagavdelingens vurdering tilstrekkelig ivaretatt gjennom planforslaget og foreslåtte reguleringsbestemmelser.

Samlet sett vurderes planendringen som en hensiktsmessig tilpasning av gjeldende reguleringsplan, og kommunedirektøren anbefaler at planendringen vedtas som foreslått. Endringen vurderes samtidig å kunne behandles etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Sibell Åland
Arealplanlegger