



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/2598-95  
Saksbehandler Heidi Rødven

### Reguleringsplan Området sør for Heiveien - begrenset høring Forslagsstiller: WSP Norge AS Tiltakshaver: Risør Eiendom AS

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Miljø- og teknisk utvalg	05.06.2024	24/29

**Miljø- og teknisk utvalg har behandlet saken i møte 05.06.2024 sak 24/29**

#### **Frode Antonsen (H) fremmet følgende fellesforslag fra Høyre, Venstre, Fremskrittspartiet og Senterpartiet:**

Utbyggers forslag til endringer av bestemmelsene legges ut til begrenset høring. Id ask 3 endres til 4. Område BKS med tilhørende bestemmelser, beholdes.

#### **Votering**

Ved alternativ votering mellom fellesforslaget fra H, Frp, V og Sp og kommunedirektørens forslag til vedtak, ble fellesforslaget vedtatt med 6 mot 3 stemmer:

Navn	Parti	H, V, Frp, Sp	KD
Ingunn Helledal	AP		X
Bente Trulsvik	Ap		X
Bjørn Stiansen	FrP	X	
Sverre-Tobias Dukene	H	X	
Frode Antonsen	H	X	
Inger Johanne Kvernsmyr	H	X	
Deborah Lucy Ann Moffatt	R		X
André Sagvollen	V	X	
Alexander Stamsø	Sp	X	

#### **Miljø- og teknisk utvalgs vedtak**

Utbyggers forslag til endringer av bestemmelsene legges ut til begrenset høring. Id ask 3 endres til 4. Område BKS med tilhørende bestemmelser, beholdes.

§ 3.

## 1 Friområde

GF skal være friområde mellom bebyggelse, og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer formålet. Rydding/tynning av vegetasjon tillates. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.

### § 5.2 Før arbeidene igangsettes skal

- a) Ask Id 4 i notat "Naturmangfoldvurdering detaljregulering Heiveien Sør", datert 03.05.24 flyttes fra byggeområde BBB til egnet sted i område G:
  - b) Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregå, fjernes/bekjempes.
  - c) Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skjermes i anleggsfasen.
-

# Reguleringsplan Området sør for Heiveien - begrenset høring

## Forslagsstiller: WSP Norge AS

### Tiltakshaver: Risør Eiendom AS

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Miljø og teknisk utvalg viser til saksutredningen og legger endring av reguleringsplan ut på en begrenset høring i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 på vilkår av at følgende endringer av kart og bestemmelser:

#### Plankart

Området BKS tas ut av plankartet.

#### Bestemmelsene

Bestemmelser tilhørende område BKS tas ut.

- Pkt. 3.1 endres til: GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftformålet. *Fjerning/tykning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet eller naturmangfoldet. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes.* Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. *Kartlagt ask tillates plantet på egnet sted. Det skal lages en skjøtselsplan for områdene som viser hvordan vegetasjonen skal ivaretas.*
- Ny rekkefølgebestemmelse i pkt. 5.2 endres til: a) Ask Id 3 og 4 i notat «Naturmangfoldvurdering detaljregulering Heiveien Sør», datert 03.05.2024, flyttes fra byggeområde BBB til egnet sted i område GF. b) *Kartlegging av fremmede arter skal gjøres før anleggsarbeidene settes i gang.* Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregå, fjernes/bekjempes. *Det skal utarbeides graveplan og plan for massehåndtering der fremmede arter inngår.* c) Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skjermes i anleggsfasen. d) *Avfall innenfor planområdet skal ryddes.*

## **Vedlegg**

Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Notat naturmangfold Heiveien Sør

Reguleringsbestemmelser 16.05.23

Plankart 15.05.23

Planbeskrivelse 23.05.23

Reviderte reguleringsbestemmelser 23.05.24

Sluttbehandling sak 23-46

Klagebehandling, sak 23-63

---

## **Kort resymé**

*Reguleringsplan for området sør for Heiveien ble vedtatt av kommunestyret 15.06.2023. Vedtaket ble påklaget og klagen avvist i møte 28.09.23. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse. I brev av 22.02.2024 opphevet Statsforvalteren vedtaket fordi begrunnelsen var for dårlig og ba samtidig om at naturmangfold i området ble bedre opplyst samt at kommunen ved sin nye behandling skulle gjøre en tilstrekkelig konkret vurdering og vektning av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven. Kommunen har avklart med Statsforvalterens miljøvernavdeling hvilket nivå kartleggingen må tilfredsstille. Kartlegging av naturmangfold er nå gjennomført og har medført at søker har foreslått endringer i bestemmelsene, men beholder utbyggingsområdene som tidligere. Fordi kartleggingen er ny informasjon for både kommunen, overordnede myndigheter og naboer, må planen ut på en begrenset høring.*

*Miljø og teknisk utvalg skal ta stilling til om endringen skal sendes på en begrenset høring eller om det må foretas ytterligere endringer av planforslaget først. Dersom utvalget ønsker å sende saken tilbake for flere endringer, ber kommunedirektøren om at det lages retningslinjer for dette.*

*Kommunedirektøren innstiller på at planen sendes på en begrenset høring, dvs. at det er den nye informasjonen som skal høres for å avklare om det påvirker planforslaget eller ikke. Det innstilles også på at det gjøres ytterligere endringer i bestemmelsene, basert på den gjennomførte kartleggingen.*

## **Saksopplysninger**

### *Tidligere behandling*

Planen ble godkjent i juni 2023, sak 23/46, og det ble vedtatt en utbygging med 22 boenheter fordelt på 6 eneboligtomter, 2 tomannsboliger og 12 leiligheter. Kommunestyret stilte krav til noen mindre endringer i bestemmelsene som omfattet beplantning, stigning på gangveier, overvann, avkjørslser, vegetasjon og turveier. Vedtaket ble påklaget av flere av naboene, men ikke tatt til følge. Det ble fattet vedtak om oppsettende virkning til klagen var ferdig behandlet. Se vedlagt vedtak og klagesak.

Kommunedirektørens innstilling til sluttbehandling av planen var at område BKS med tilhørende bestemmelser skulle tas ut og at den høyeste delen av bebyggelsen i område BBB, #2, ble senket med en etasje. I tillegg var det foreslått endringer i bestemmelsene som kommunestyret valgte å vedta, jfr. ovenfor. Kommunestyret vedtok imidlertid å beholde område BKS og høyden i område BBB, #2.

### Ny behandling

Planen ble opprinnelig lagt ut til offentlig ettersyn etter vedtak i kommunestyret sak 22/114. Kommunedirektøren hadde da en annen innstilling enn det som ble lagt ut på høring. I høringen nå, er det kun *det økte kunnskapsgrunnlaget som legges ut på en begrenset høring* fordi denne kunnskapen ikke har vært kjent tidligere. Det vil si at kommunedirektøren i denne omgang bare fremmer forslag til endringer som er en direkte følge av kartleggingen og for øvrig legger til grunn de bestemmelsene som allerede er vedtatt og som utbygger så langt ikke har endret i sitt forslag. For ordens skyld tas de inn her og vi viser også til vedlagt sak fra sluttbehandlingen:

- Pkt. 1.1.7 tilføyes: Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.
- Pkt.1.1.9. tilføyes: Overvann i planområdet skal tas hånd om lokalt og med åpne løsninger. Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
- Pkt. 1.1.14. tilføyes: Avkjørsler skal være prosjektert og utført i samsvar med Risør kommunens veinorm, vedtatt i 1988. Avkjørslene skal markeres, og det skal være klart skille mellom privat avkjørsel og offentlig vei.
- Pkt 3.1 endres til: GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftsliv. Fjerning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftsliv. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Pkt. 3.2 endres til: f\_GTV1 og f\_GTV2 skal opparbeides som turveier med enkel standard og inntil 1 meters bredde. Stiene må kobles til eksisterende stier utenfor planområdet, og opparbeides med et stigningsforhold som tilsvarer dagens stigningsforhold.
- Pkt 4. tilføyes «vei» i første setning: Plan for vei, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann.

I sluttbehandlingen, etter den nye høringen, vil kommunedirektøren på nytt gi en helhetlig innstilling som ved forrige sluttbehandling.

Statsforvalteren har behandlet klagen og fattet følgende vedtak:

«Kommunestyrets vedtak av 15. juni 2023 om detaljregulering av området sør for Heiveien, planid: 2022004, oppheves under henvisning til begrunnelsen over. Klagene tas til følge, i den forstand at kommunen må behandle saken på nytt.»

Statsforvalteren opphevet vedtaket fordi begrunnelsen for å vedta planen ikke var tilstrekkelig i.h.t. forvaltningslovens §§ 24 og 25. Det anses som en mangel som kan ha virket bestemmende inn på vedtakets innhold, jfr. fvl § 41. I tillegg ba de om at kommunen ved den nye behandlingen også skulle gjøre en tilstrekkelig konkret vurdering og vektning av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jfr. § 7. Dette fordi de ikke anså planen for å være tilstrekkelig opplyst etter kravene i forvaltningslovens § 17, se vedlagt vedtak. Kommunedirektørens konklusjon er derfor at det må lages et bedre grunnlag for å gjøre vurderinger etter naturmangfoldloven, og at kommunestyret må sluttbehandle planen på nytt etter ny høring.

Etter dialog med forslagsstiller/utbygger, har WSP Norge AS foretatt en kartlegging av området. Kommunen hadde før dette avklart om kartleggingen måtte utføres etter Miljødirektoratets instruks (NiN) eller om det var tilstrekkelig med biologisk kompetanse. Statsforvalterens miljøvernavdeling bekreftet at det var tilstrekkelig med biologisk kompetanse. Kommunen ba derfor om en redegjørelse for at personene som skulle foreta kartleggingen, har tilstrekkelig kompetanse. Det er sendt inn dokumentasjon som bekrefter dette.

### **Naturmangfoldvurdering Heiveien Sør**

Kartleggingen tar for seg hele området, dvs. også den delen som ikke planlegges bebygd. Rapporten, se vedlegg, viser at planområdet ligger i en artsfattig kalkfuruskog preget av høy grad av slitasje. Det er forekomster av søppel og fremmede arter i området, men skogen har et økologisk potensiale fordi det er god variasjon i aldersfordeling på trærne, kombinert med død ved. Det er gjort funn av 4 individer av ask og trærne anbefales ivaretatt, evt. flyttet hvis de kommer i konflikt med planlagte bygg. Hvis de skal flyttes må det skje til åpne områder med nok lys, substrat og vann for å øke sannsynligheten for overlevelse. Dersom de dør, skal de beholdes som død ved. Videre er det kartlagt rødlistede arter som barlind, gråmåke og fiskemåke, men forekomstene og deres funksjonsområder anses ikke å være i konflikt med planområdet eller tiltaksområdet. Av fremmede arter er det funnet flere og disse øker med nærhet til husstandene hvor det er dumpet hageavfall. Det er også gjort funn av en forsøpelt dam som, hvis den skjøttes riktig, kan være viktig leveområde for flere arter.

Rapporten viser at det viktigste tiltaket for å heve kvaliteten av skogen er rydding av søppel, bekjemping av fremmede arter, tynning av gjengrodde partier og ansvarliggjøring av naboers dumping av hageavfall. Jfr. § 24 i «Forskrift om fremmede organismer», skal fremmede arter fjernes eller bekjempes før anleggsarbeider starter opp.

Foreslått tiltakene er satt inn i tabell 4 i rapporten. Her er det listet opp konkrete tiltak knyttet til vegetasjon og trær, fremmede arter, våtmark og avfallshåndtering.

En utbygging vil kunne øke belastningen på skogen ytterligere og naturkvalitetene kan bli så dårlige at området verken har naturverdi eller noen vil bruke området til rekreasjon.

Avslutningsvis er §§ 8-12 i naturmangfoldloven svart ut i en sjekklister. Selv om det er angitt at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, er det også krysset av for at det er fare for irreversibel og alvorlig skade på naturmangfoldet, at det er behov for handleplikt og at planforslaget i sum vil føre til for stor belastning på økosystemet. Imidlertid er det også krysset av for at tiltakshaver bærer kostnadene for å unngå miljøforringelse. Prosjektets teknikker og driftsmetoder er ikke beskrevet så tidlig i prosjektet, men miljøforsvarlige metoder må etterstreber når planområdet har blitt regulert og entreprenør kontrahere. Det kan også stilles krav om framtidig vedlikeholde/oppfølging, f.eks. via en miljøoppfølgingsplan.

### **De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12, jfr. § 7**

§ 7 sier at bl.a. kommunen, ved utøving av offentlig myndighet, skal legge prinsippene i §§ 8-12 til grunn. Prinsippene skal vurderes i den konkrete saken og det skal fremkomme hvilken vekt de er tillagt. Planbeskrivelsen inneholder også en vurdering av disse hensynene, men da basert på offentlige databaser og ikke en konkret kartlegging.

### *§ 8 Kunnskapsgrunnlaget*

Etter at Statsforvalteren opphevet vedtak om sluttbehandling har utbygger fått gjennomført en kartlegging av hele området det ble gitt opsjon for å utvikle. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til saken karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I dette området forelå det ingen tidligere kartlegginger, men det er nå gjennomført kartlegging av personer med kompetanse innen bl.a. biologi og naturtypekartlegginger. Kartleggingen viser at det er lite funn av truede arter og biotoper, men det er foreslått tiltak for å imøtekomme de funnene som er gjort.

### *§ 9 Føre-var-prinsippet*

Bestemmelsen skal sikre at det unngås mulig vesentlig skade på naturmangfoldet også når det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap. Ettersom det er gjennomført kartlegging av området er grunnlaget for å ta stilling til om tiltakene vil gjøre vesentlig skade til stede.

### *§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Hensikten er at ikke bare fordeler og ulemper ved den enkelte plan eller tiltak skal vurderes, men også «hva konsekvensene blir for økosystemet når dette vurderes sammen med allerede eksisterende og andre planlagte tiltak som påvirker eller kan påvirke økosystemet.» (norsk lovkommentar, note 46). I denne saken er det snakk om delvis å bygge ned en «100-metersskog» og det må vurderes om det er så skadelig for naturmangfoldet at man bør la være. Videre må det vurderes om det kan medføre tilsvarende utbygginger i framtiden og om den samlede belastningen da vil bli for stor. Det kan også vurderes om en større utbygging i ett område kan være bedre enn mange små.

### *§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*

Det er tiltakshaver som må bekoste at skader forhindres eller begrenses, men innenfor rimelighetens grenser sett opp mot tiltaket og skadens karakter. Ordet «skade» er ifølge lovkommentarene, valgt bevisst, og er ikke ment å dekke enhver miljøforringelse. Det innbefatter imidlertid forebyggende og gjenoppbyggende tiltak, inkludert å fremskaffe kunnskap.

### *§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Det skal brukes driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir de beste samfunnsmessige resultater. Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt ved valg av lokalisering av tiltak. For å finne hva som gir de beste samfunnsmessige resultatene må flere forhold veies mot hverandre og det er ikke alltid at hensynet til naturmangfold vil veie tyngst.

## **Økonomi**

Høringen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men utbyggingen kan få positive, indirekte konsekvenser i form av nye innbyggere.

## Kommuneplan

Kommuneplanens visjon er «sammen for et bærekraftig og levende samfunn». Kartleggingen innebærer en vurdering av naturmangfoldet i området og viser at det er relativt få truede naturtyper her, men anbefaler samtidig tiltak for å ivareta naturmangfoldet best mulig. Begrepet bærekraft innebærer imidlertid også sosiale og økonomiske aspekter og vil kunne berøre hensynet til dem som allerede bor i området og bruker skogen til rekreasjon samt at nye innbyggere som kan få tilgang på et fint bomiljø med korte avstander til sentrale funksjoner. Det siste kan også bidra til et levende Risør-samfunn. Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket er i strid med visjonen, men det er ulike syn på hva som er det beste for samfunnet; beholde 100-metersskogen eller utvide boligområdene. I denne saken er det først og fremst naturmangfoldet som vurderes, men ved ny sluttbehandling vil også øvrige hensyn vurderes bredere.

## Folkehelse og levekår

Planområdet er, i tillegg til å være avsatt til «byggeområde – bolig», avmerket som viktig friluftsområde, og benyttes i dag til snarvei, lek og rekreasjon. Bevaring av grøntområder har stor betydning for både naturmangfoldet, naturopplevelser og rekreasjon. Allmennhetens ferdsel i området må ivaretas på stier og viktige grøntområder beholdes.

## Klima og natur

Vi viser til vurderingene av naturmangfoldloven nedenfor.

## Næringsperspektiv

Ved at utbyggingen skjer med bruk av lokale håndverkere og entreprenører, kan den ha positive konsekvenser for næringslivet. Flere innbyggere vil også kunne gi positive konsekvenser for næringslivet.

## Vurderinger

Kommunedirektøren er positiv til at det er foretatt en kartlegging av området og anser at kravet til sakens opplysning i forvaltningslovens § 17 er ivaretatt. Nedenfor følger en vurdering og vektning av §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kommunedirektøren anser nå at kunnskapsgrunnlaget er godt nok for å vurdere om området er forsvarlig å bygge ut, og hvilke føringer som bør gis for utbyggingen. Det aller beste for naturmangfoldet hadde vært å ikke bygge ut, men rydde området for søppel og fjerne fremmede arter. Gitt sakens historikk, vil ikke kommunedirektøren anbefale det, men vil som tidligere, opprettholde sin innstilling om at område BKS, med tilhørende bestemmelser, tas ut for å bevare et større, sammenhengende grøntområde. I tillegg innstilles det på noen flere endringer av bestemmelsene (*i kursiv*) enn utbygger har foreslått, basert på de anbefalte tiltakene i kartleggingsrapporten.

- Pkt. 3.1 endres til: GF 1,2 og 3 skal være friområde mellom bebyggelsen og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer friluftformålet. *Fjerning/tykning av vegetasjon tillates ikke, med mindre det fremmer friluftformålet eller naturmangfoldet. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes.* Områdene skal være



tilgjengelig for allmennheten. *Kartlagt ask tillates plantet på egnet sted. Det skal lages en skjøtelsesplan for områdene som viser hvordan vegetasjonen skal ivaretas.*

- Ny rekkefølgebestemmelse i pkt. 5.2 endres til: a) Ask Id 3 og 4 i notat «Naturmangfoldvurdering detaljregulering Heiveien Sør», datert 03.05.2024, flyttes fra byggeområde BBB til egnet sted i område GF. b) *Kartlegging av fremmede arter skal gjøres før anleggsarbeidene settes i gang.* Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregå, fjernes/bekjemper. *Det skal utarbeides graveplan og plan for massehåndtering der fremmede arter inngår.* c) Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skjermes i anleggsfasen. d) *Avfall innenfor planområdet skal ryddes.*

Det er lagt stor vekt på kartleggingen og de foreslåtte tiltakene, men det er også lagt vekt på at en utbygging av området er samfunnsmessig ønskelig for å kunne tilby attraktive boligtomter nær Risør sentrum, skoler og barnehage. Utbyggingen må allikevel gjennomføres på en måte som ivaretar naturmangfoldet best mulig.

#### *§ 9 Føre-var-prinsippet*

I rapporten er det vist til at det er fare for irreversibel og alvorlig skade på naturmangfoldet og at det er behov for handleplikt. Kommunedirektøren ser, som nevnt ovenfor, at det beste for naturmangfoldet vil være å ikke bygge ut området. Når det nå allikevel tillates, er det viktig å stille krav til avbøtende tiltak for å ivareta det naturmangfoldet som finnes i området best mulig. Vi viser her til § 8 ovenfor for vurderinger og vektning.

#### *§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Området er en del av det som i rapporten omtales som «Denne skogen inngår i en slik mosaikk som i sum utgjør et landskapsbilde bestående av mindre skogteiger». Denne typen områder er utsatt for et stort press i form av utbygging og forvaltningen av dem er vanskelig fordi de er små og bygges ut bit for bit. Kommunedirektøren har ved flere behandlinger innstilt på at utbyggingen reduseres i omfang for å ivareta en grønn korridor gjennom området. Det vil være positiv for dem som bor i og rundt området, men også for naturmangfold og vilt. Den samlede belastningen på økosystemet vil da kunne bli redusert selv om den ikke ivaretas i fullt monn. Det er startet et arbeid med en kommunedelplan for naturmangfold i hele kommunen og økosystem og korridorer mellom grøntområder vil være en viktig del av denne planen. Fortettinger i eksisterende boligområder må ivareta grønne korridorer mellom boligområdene av hensyn til bl.a. naturmangfold, vannhusholdning og leke- og rekreasjonsområder. Kommunedirektøren legger derfor vekt på dette i denne reguleringsplanen.

#### *§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*

Som vist til ovenfor skal kostnader bæres av tiltakshaver, men de må stå i forhold til tiltakets og skadens karakter. Utbygger har selv foreslått endringer i bestemmelsene, herunder nye rekkefølgebestemmelser, som innebærer en kostnad. Kommunedirektøren har foreslått ytterligere endringer i bestemmelsene samt opprettholdt tidligere innstilling om at område BKS tas ut. Kartleggingsrapporten har styrket dette synet. Kommunedirektørens vurdering er at endringene i bestemmelsene står i en saklig sammenheng med tiltakene og ikke er urimelig belastende. Dersom område BKS tas ut vil det gi en lavere inntjening, men det vil

også gi mindre kostnader for opparbeiding. Det er lagt vekt på at kostnadene ikke skal bli for store, eller usaklige, men også på at det er nødvendig med avbøtende tiltak til beste for naturen.

### *§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Som kartleggingen beskriver er ikke prosjektet kommet så langt at teknikker og driftsmetoder er beskrevet. Det vises allikevel til at miljøforsvarlige metoder må etterstrebtes og at det kan stilles krav til fremtidig vedlikehold/oppfølging, f.eks. via en miljøoppfølgingsplan (MOP). En slik plan kan stille krav til å velge løsninger som tar hensyn til ytre miljø og det er utarbeidet en Norsk standard som kan brukes av byggebransjen. Dersom det skal utarbeides en utbyggingsavtale for området hvor kommunen skal overta vei, vann og avløp, anbefaler kommunedirektøren at krav til en slik plan vurderes tatt inn i avtalen. I reguleringsplanen anses det tilstrekkelig å ha gode bestemmelser. Det er lagt vekt på at dette er et viktig hensyn, men at ikke alle detaljer kan løses på plannivå.

### *Konklusjon*

Plangrunnlaget anses tilstrekkelig utredet til å kunne legges ut på en ny høring i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

### **Alternativt vedtak**

Planen skal legges ut på en begrenset høring. Utvalget har anledning til å gjøre endringer i bestemmelsene før høring, herunder å fremme utbyggers forslag til endringer framfor å følge kommunedirektørens innstilling. Det kan også foreslås tillegg basert på hva som har kommet fram i kartleggingen.

### **Kommunedirektørens konklusjon**

Planen legges ut på en begrenset høring i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 gitt at det foretas mindre endringer av bestemmelsene.

RETT UTSKRIFT  
DATO 6.juni.2024