

ØYNO 2, SOKNDAL

Planinitiativ for detaljregulering
Sokndal kommune

Innholdsfortegnelse

1.	Formålet med planen	3
2.	Planområdet	4
	Forslag til plangrense	5
	Nærområdet slik det fremstår	6
2	Planlagt bebyggelse og tiltak	7
2.1	Forslag til nye tiltak	7
2.2	Utbyggingsvolum og arkitektur	8
2.3	Grønn infrastruktur	9
2.4	Teknisk infrastruktur	10
	Vei og trafikk	10
3	Tiltakets tilpasning - påvirkning på omgivelsene	10
3.1	Fjernvirkning - naboforhold	10
3.2	Klima og miljø	10
	Arealbruk	10
3.3	Naturfare	11
3.4	Kulturmiljø og kulturminner	12
3.5	Natur- og landskapsforhold	12
3.6	Hva planen kan bidra med	13
3.7	Tilleggsutredninger	13
4	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	13
5	Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	13
6	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	14
7	Prosesser for samarbeid og medvirkning	14
8	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk	14
9	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	15
10	Fremdrift	15

Navn på planen:	Detaljregulering for boliger Øyno II, gnr. 47 bnr. 187
PlanID:	2025001
Saksnummer:	25/2791
Datert:	14.03.2025, rev 02.05.2025
Utarbeidet av:	Adi Dukic
Kontrollert av:	Simon Stulien

1. Formålet med planen

Tiltakshaver, Inger June Moi Mydland, har gått til kjøp av arealer fra kommunen med et ønske om å utvikle et nytt boligområde i Sokndal.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av et nytt boligområde på Øyno, med ca. 20–30 boenheter fordelt på eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Planområdet ligger i nærhet til eksisterende boligfelt og kommunal infrastruktur, og tiltaket vil være et viktig bidrag til å styrke bosettingen i Sokndal. Målet er å tilby boliger som svarer på ulike behov – fra barnefamilier til eldre – og å utvikle området med vekt på bokvalitet, terrengtilpasning og nærhet til rekreasjonsområder.

Planforslaget følger opp kommunens overordnede mål om fortetting i etablerte boligområder, i tråd med føringene i kommuneplanen og samfunnsdelen for Sokndal. Det legges opp til arealeffektiv og bærekraftig utbygging, hvor infrastrukturen videreføres og suppleres, og der grønnstruktur og landskap integreres som en del av en helhetlig plan.

Det er tidligere utarbeidet en forstudie for området, bestilt av kommunen og gjennomført av Asplan Viak. Studien tok for seg sentrale forhold som adkomst, solforhold, terreng og grønnstruktur, og viste at særlig de sørlige delene av eiendommen har best forutsetninger for boligbygging. Planforslaget bygger videre på denne analysen / forstudien, men justerer og forbedrer løsningene basert på ny kunnskap / muligheter, innspill fra tiltakshaver og innledende dialog med kommunen.

Deler av planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål, mens andre deler er avsatt til boligformål og friområde. Reguleringsplanen innebærer en omdisponering av deler av LNFR-arealene for å legge til rette for boligbygging. Samtidig foreslås det at større deler av Øykollen-toppen avsettes som grønnstruktur sammenlignet med kommuneplanen, slik at viktige landskapsformer og utsiktspunkter bevares og inngår som en kvalitativ del av boligområdet.

Videre vil planforslaget bidra til å gjøre det automatisk fredede kulturminnet på Øykollen – en gravhaug fra jernalderen – mer tilgjengelig for allmennheten, som en del av en helhetlig grønnstruktur og identitetsskapende ramme rundt boligområdet.

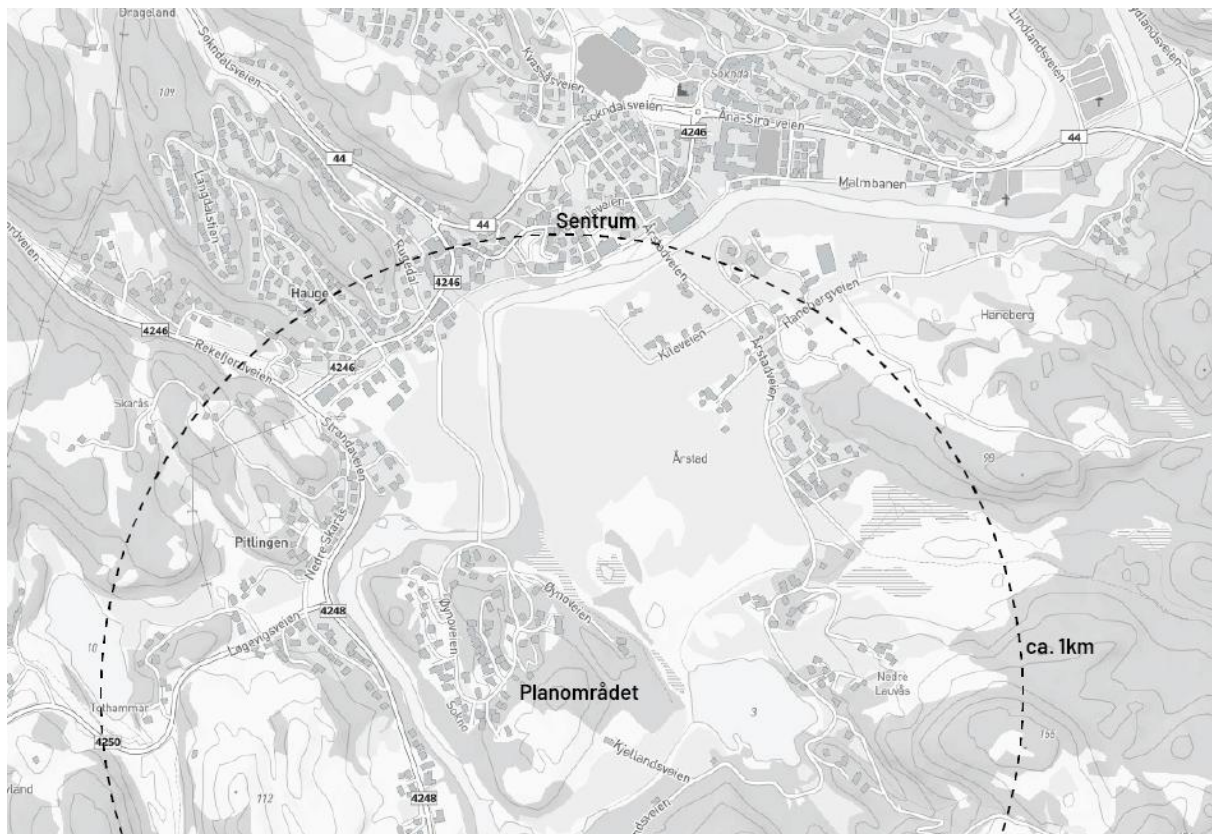
Gjennom reguleringsplanen legges det til rette for en utvikling som kombinerer funksjonell boligutbygging med gode kvaliteter i uterom, effektiv tilknytning til infrastruktur, og bevaring av natur- og kulturverdier. Målet er å skape et boligområde som styrker Sokndal som bostedskommune og samtidig understøtter en robust og bærekraftig tettstedsutvikling.

2. Planområdet

Planområdet ligger i direkte tilknytning til et veietablert boligområde langs Øynoveien og Øynotoppen, hvor bebyggelsen består av eneboliger og tomannsboliger med en blanding av tradisjonell og moderne bebyggelse. Området har gjennomgått en gradvis fortetting, spesielt siden 2000-tallet og fremstår som et attraktivt boligområde med godt etablerte strukturer.

Planområdet er en del av Øykollen, et høydedrag som ligger på ca. +63 moh. Det har en naturlig topografi med terrengfall mot alle kanter, hvor elven renner vest for det eksisterende boligfeltet. Området ligger omtrent 1 km sør for sentrum i Hauge i Dalane, hvor det finnes et variert tilbud av service- og handelsfunksjoner, samt skoler og barnehager innen kort avstand.

Planområdet grenser mot eksisterende boligbebyggelse i vest og deler av planområdet er avsatt til LNFR-område i kommuneplanen i den nordlige delen av planområdet. Dette gir en naturlig overgang mellom tettbebyggelse og mer åpne landskapsområder. Området har nærhet til veiforbindelser og rekreasjonsområder, noe som sikrer god tilgjengelighet til omkringliggende områder og gir gode boligfunksjoner.



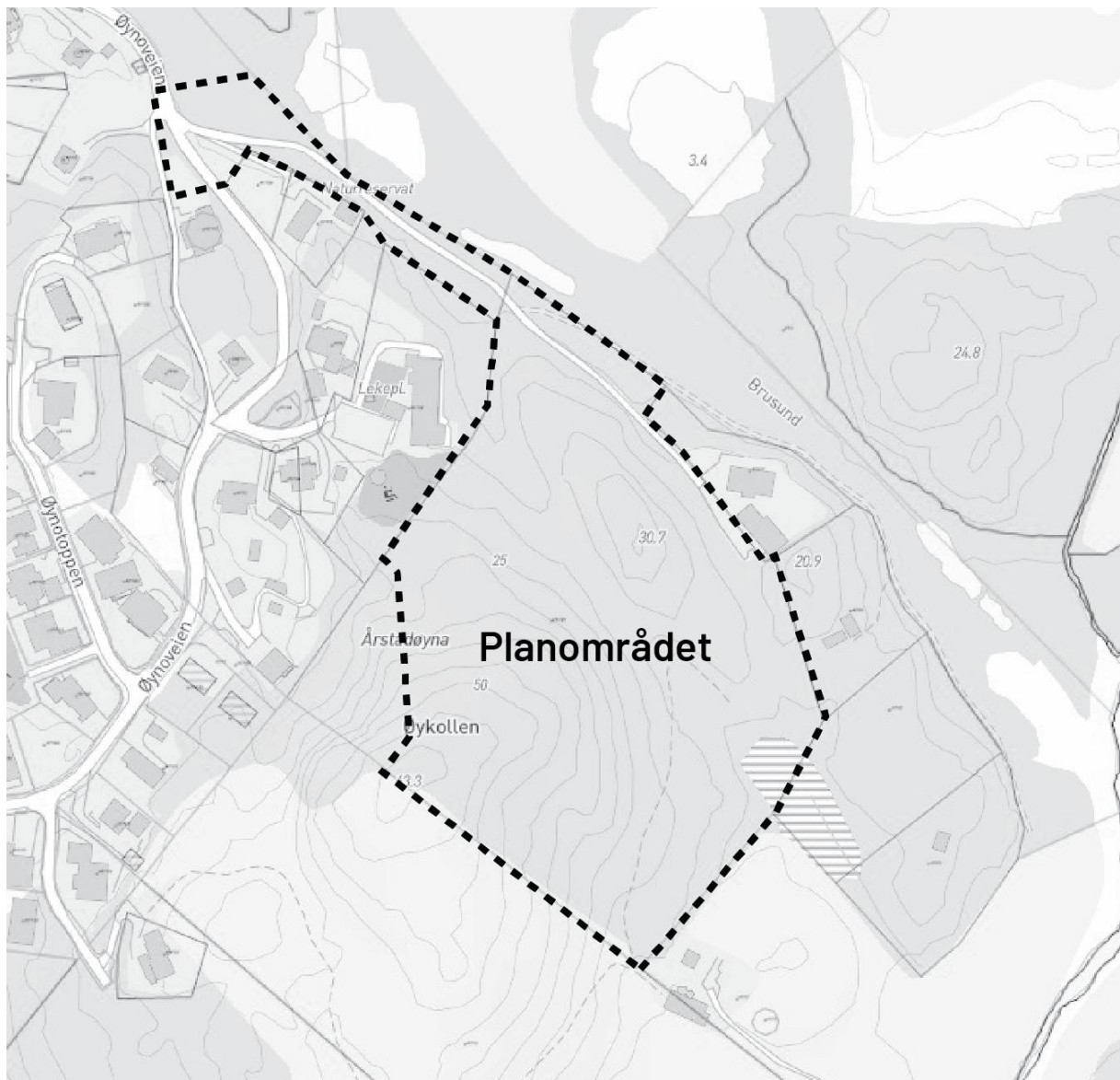
Figur 1 Planområdet ligger omtrent 1km fra sentrum i Hauge i Dalane, Sokndal.

Forslag til plangrense

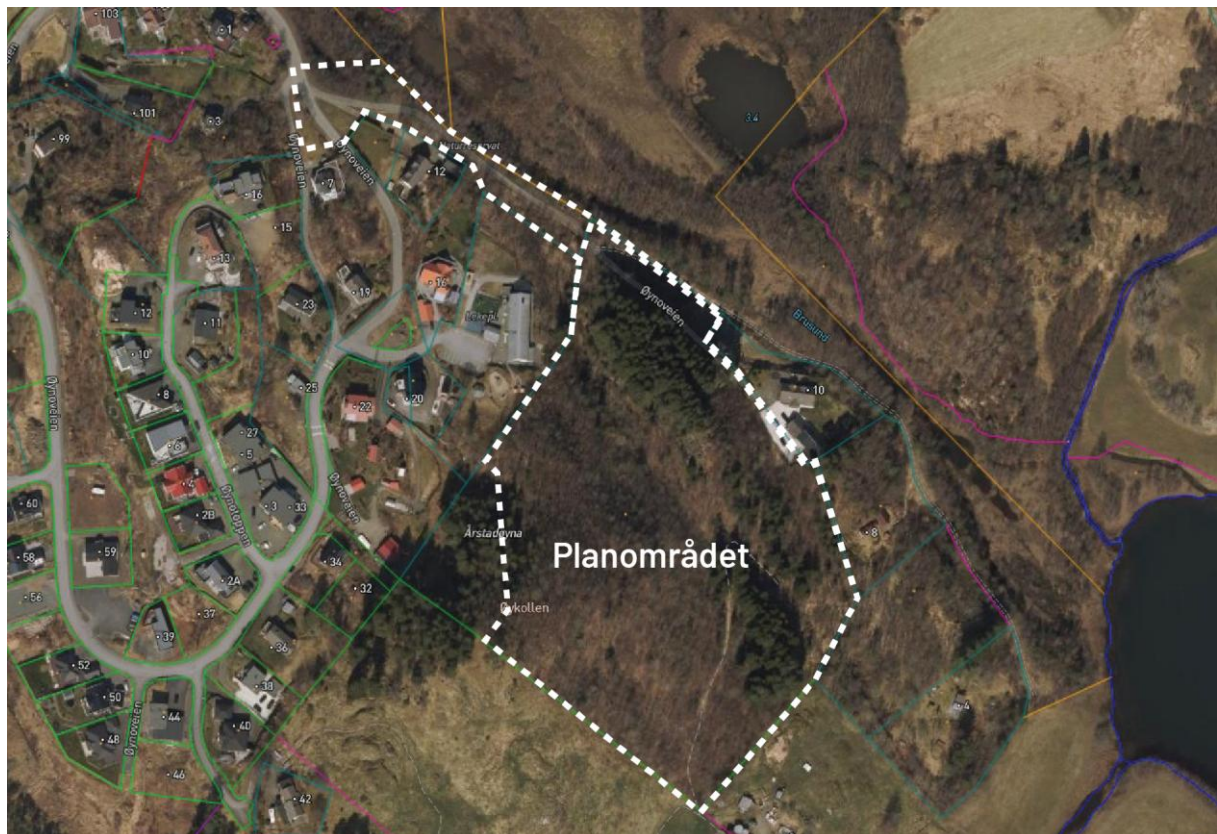
Tiltakshaver har direkte eierskap til eiendommen, som utgjør planområdet. Området omfatter hovedsakelig Gnr. 47, Bnr. 187. Eiendommen består av ubebygde arealer.

Planområdet omfatter også arealet frem til krysset ved Øynoveien (47/18), som inngår i en eksisterende reguleringsplan. Dette er gjort for å sikre mulighet til å vurdere en fremtidig løsning for innkjøring til boligområdet, enten ved å videreføre regulert løsning eller tilrettelegge for justert adkomst i tråd med dagens behov.

Den endelige avgrensningen av planområdet vil bli justert i samråd med kommunen gjennom planprosessen, for å sikre en mest mulig hensiktsmessig arealbruk.



Figur 2 Forslag til plangrense. Planområdet er utvidet frem til krysset ved Øynoveien for å kunne vurdere fremtidig adkomstløsning.



Figur 3 Flyfoto: Planområdet omfatter hovedsakelig Gnr. 47, Bnr. 187. Eiendommen består av ubebygde arealer.

Nærområdet slik det fremstår



Figur 4 Boligutbyggingen er planlagt på det som er venstre siden av kollen på bildet. Foto: Ingunn Walderhaug – Dalane tidende.

2 Planlagt bebyggelse og tiltak

2.1 Forslag til nye tiltak

Planforslaget legger til rette for etablering av et nytt boligområde på Øyno, som vil være en naturlig utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i området. Følgende foreslås regulert:

- Ca. 20-30 nye boenheter, fordelt på:
 - Eneboliger
 - Tomannsboliger / firemannsboliger
- Regulering av møteplass og lekeareal
- Regulering av stiforbindelser og snarveier for å sikre god tilknytning til eksisterende infrastruktur
- Regulering av veistruktur for å legge til rette for trygg og effektiv adkomst

Boligene planlegges med en variert struktur som sikrer en god balanse mellom frittliggende eneboliger og tomannsboliger/firemannsboliger. Denne fordelingen gir et fleksibelt og attraktivt botilbud som passer ulike målgrupper, fra barnefamilier til eldre som ønsker en mer tilrettelagt bolig. Samtidig vil utformingen av boligene tilpasses terreng og omgivelser for å skape en helhetlig og harmonisk bebyggelsesstruktur.

Tilrettelegging for gode møteplasser og stiforbindelser er en viktig del av planarbeidet, slik at området blir godt integrert med eksisterende boligfelt og nærliggende rekreasjonsområder. Veistrukturen vil bli utformet med fokus på trafiksikkerhet og gode løsninger for både biltrafikk og myke trafikanter.

Fordelingen av antall boenheter og den endelige utformingen av området vil bli justert gjennom planprosessen for å sikre en best mulig tilpasning til landskapet og eksisterende infrastruktur.



Figur 5 Illustrasjonsplan fra mulighetsstudiet.

2.2 Utbyggingsvolum og arkitektur

I arbeidet med mulighetsstudien til planinitiativet er det gjort en grundig kontekstanalyse av nærliggende boligområder for å sikre at ny bebyggelse tilpasses omgivelsene på en god måte. Gjennom denne analysen er det identifisert et behov for en boligtypologi som kombinerer romslige tomter, moderne kvaliteter og funksjonelle løsninger, samtidig som den viderefører områdets etablerte karakter.

Den nye bebyggelsen består hovedsakelig av frittliggende eneboliger med saltak, som harmonerer med den tradisjonelle byggeskikken i området. Eneboligene er planlagt med romslige tomter, noe som gir gode bokvaliteter og mulighet for private uteområder. I tillegg integreres en takterrasse som en naturlig del av boligens design, noe som gir ekstra oppholdsareal med gode solforhold. Hver enebolig vil også ha en frittliggende garasje, som bidrar til et åpent og ryddig uttrykk i bebyggelsesstrukturen.

For å sikre et variert botilbud som kan nå ut til flere målgrupper, er det også planlagt tomannsboliger. Disse enhetene er utformet med mange av de samme kvalitetene som eneboligene, men med en mer kompakt løsning for å øke tilgjengeligheten for ulike kjøpergrupper. Tomannsboligene har carport med en tilhørende takterrasse, noe som både gir et funksjonelt parkeringstilbud og et ekstra uteareal av høy kvalitet.

Utformingen og plasseringen av boligene er gjort med fokus på tilpasning til terreng og landskap, samtidig som det er lagt vekt på å oppnå et helhetlig og harmonisk uttrykk.



Figur 6 Mulig uttrykk av bebyggelsen. NB! Vennligst merk at disse illustrasjonene er generert ved hjelp av AI og er kun ment for å formidle stemningen og arkitekturen i prosjektet – den er ikke en endelig eller ferdigstilt representasjon.

2.3 Grønn infrastruktur

Planområdet legger stor vekt på å skape gode bomiljøer med trygge og tilgjengelige utearealer. Det vil tilrettelegges for stiforbindelser og snarveier som kobler boligene sammen og sikrer enkel tilgang til omkringliggende rekreasjonsområder / eksisterende boligfelt. Planen legger til rette for at beboerne får korte og trygge gangforbindelser til nærliggende grøntområder og lekeplasser, noe som bidrar til et aktivt og sosialt nærmiljø.

Lek- og møte-/oppholdsplasser

For å styrke bokvaliteten og fellesskapet i nabolaget, vil det etableres felles møteplasser i tilknytning til boligene. Dette er fremstilt i mulighetsstudien som en lekeplass / oppholdsareal med benker, lekeapparater, beplantning, og kan være et samlingspunkt, som inviterer til sosial aktivitet og uformelle møter mellom naboer i alle aldre. Formålet er å skape et trivelig og inkluderende bomiljø hvor det er enkelt å oppholde seg utendørs og benytte nærmiljøet aktivt.

Uteoppholdsareal til boliger

Boligene vil få private uteområder av høy kvalitet, med gode solforhold og skjermede oppholdsarealer. Eneboligene vil ha romslige tomter, mens tomannsboligene vil få funksjonelle uteplasser som kombinerer private hager med gode og solrike takterrasser. For å ivareta bokvaliteten vil det også legges vekt på god avstand mellom boligene og muligheter for tilrettelagt grønnstruktur, slik at uteområdene oppleves som en naturlig forlengelse av hjemmet.

Gjennom bevisst planlegging av grønn infrastruktur vil prosjektet bidra til å skape et trygt, attraktivt og sosialt boligområde hvor beboerne kan trives og ha gode bomiljøer i harmoni med omgivelsene.



Figur 7 Utsnitt fra illustrasjonsplanen av mulighetsstudien som viser arealer til lek og opphold.

2.4 Teknisk infrastruktur

Vei og trafikk

I den foreløpige mulighetsstudien er det lagt opp til at adkomstveien til planområdet kobles på eksisterende vei, Øynoveien, som ligger nord for området. Dette gir en naturlig forlengelse av den eksisterende veistrukturen og sikrer enkel tilkomst for beboere og besøkende. Det er i tillegg sett på en løsning hvor man kobler seg på regulert vei i eksisterende reguleringsplan i nord-vest, men da denne ikke er blitt etablert, så er det valgt i nåværende skisser å forholde seg til eksisterende veiforhold. Den endelige løsningen vil bli nærmere vurdert og avklart i samråd med kommunen gjennom planprosessen.

Vann og avløp

Kommunen har bekreftet at det er god kapasitet i eksisterende vann- og avløpsnett. Tilkoblingspunkt og eventuelle tilpasninger vil avklares videre i planprosessen, og detaljerte løsninger vil inngå i tekniske planer.

Overvann

Håndtering av overvann vil vurderes nærmere i tekniske planer. Det vil legges vekt på løsninger som sikrer god avrenning og forebygger overvannsproblemer.

Strømforsyning

Strømforsyningen i området har tilstrekkelig kapasitet, og de fleste boligene kan kobles til strømmettet uten større tiltak. Det vil gjøres videre vurderinger og avklaringer i planprosessen.

3 Tiltakets tilpasning - påvirkning på omgivelsene

3.1 Fjernvirkning - naboforhold

I mulighetsstudien ble det sett på ulike plasseringer for nye boliger og nytt veisystem. Det ble gjort vurderinger i forhold til terrengtilpasning, massebalanse, utbygningstrinn, solforhold og virkning for naboer.

Boligene ligger plassert slik at det gir mulighet for sol både i en liten forhage mot gata eller i egen hage mot naturen. Sol- og skyggeanalyse viser ingen/liten påvirkning på eksisterende boliger i området. Boligenes høyder, takvinkel og material gjør at de vil passe godt inn i resten av området, og dermed beholder man områdets identitet.

3.2 Klima og miljø

Arealbruk

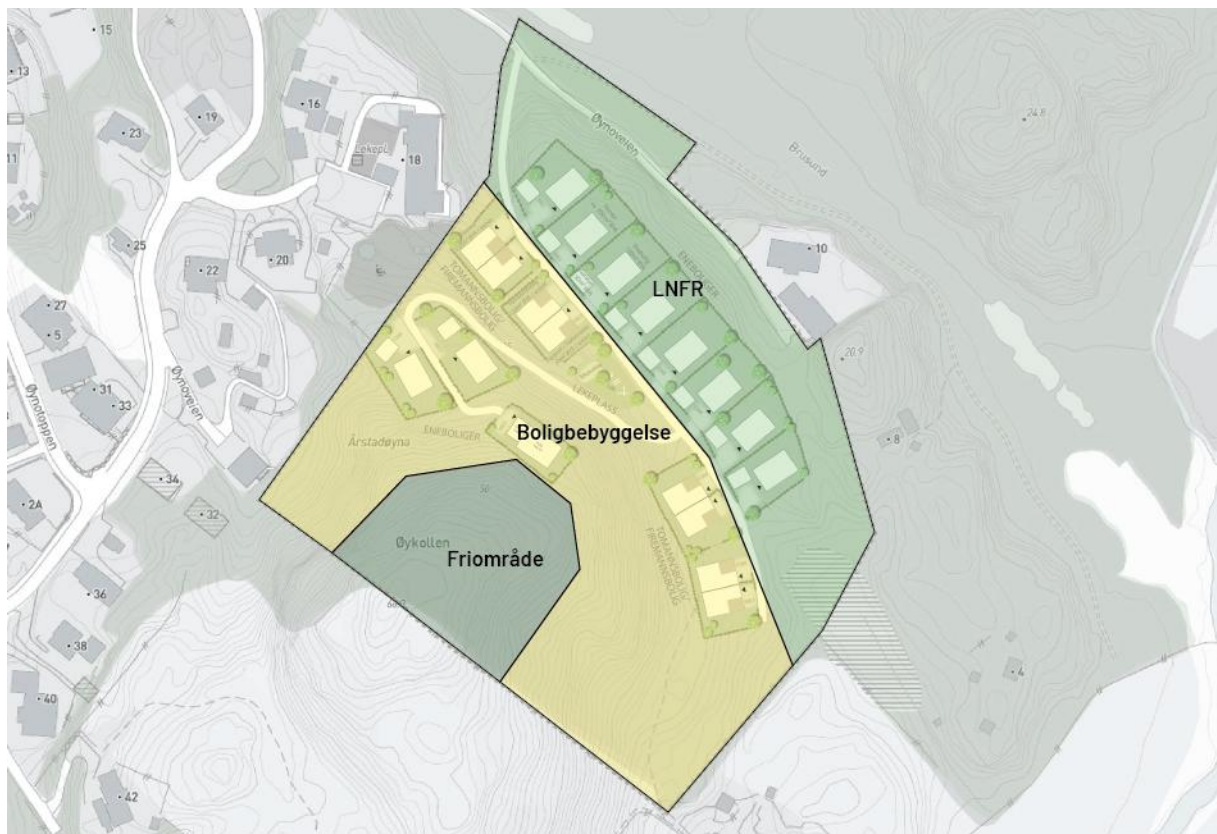
Planområdet består delvis av arealer som i kommuneplanen er avsatt til LNFR-formål, mens resten er regulert til boligformål. Planforslaget innebærer en omdisponering av LNFR-arealer for å tilrettelegge for boligutvikling, men dette vil skje på en måte som tar hensyn til landskapet og områdets eksisterende kvaliteter. Den øvre delen av Øykollen-toppen (+63 moh.) vil bli ivaretatt, slik at områdets naturlige karakter opprettholdes.

Planforslaget legger opp til en moderat og tilpasset fortetting som viderefører eksisterende boligstruktur på en skånsom måte. Det vil sikres at bebyggelsen integreres godt med terreng og nærområde, slik at utbyggingen ikke medfører store inngrep eller forringer områdets rekreasjonsverdier.

Transport

Planområdet ligger i et lite tettsted hvor bil fortsatt vil være en nødvendig del av hverdagen. Likevel vil det legges til rette for gode gangforbindelser internt i området, slik at beboerne enkelt kan bevege seg mellom boligene og nærliggende infrastruktur.

Gjennom en bevisst arealbruk og tilpasning til omgivelsene, vil planen bidra til å skape et godt bomiljø med vekt på både bokvalitet og miljøhensyn, uten at det vesentlig påvirker områdets eksisterende natur- og landskapsverdier.



Figur 8 Illustrasjon som viser arealbruk i forhold til kommuneplanen.

3.3 Naturfare

Flom

Sokndalselva renner ca. 400 meter nordvest for planområdet og har en viss påvirkning på nærområdet. Kartlegging av flomfare viser at Øynoveien, en eksisterende kjørevei i området, kan bli påvirket av en 20-årsflom. Flomutsatte områder er registrert i den nordlige delen av planområdet, i tilknytning til denne veiforbindelsen. Se figur 10 nedenfor.

Videre viser tilgjengelige kartdata at deler av planområdet ligger innenfor marin grense, og at det forekommer marin leire i de samme områdene nord i planområdet. Terrenget i dette området er relativt flatt, med en gradvis overgang mot høyere liggende arealer mot sør og øst.

I planprosessen vil det være behov for tiltak som sikrer at Øynoveien og nærliggende områder håndterer flomfare på en forsvarlig måte.

3.4 Kulturmiljø og kulturminner

Innenfor planområdet er det registrert et automatisk fredet kulturminne, en gravhaug fra jernalderen lokalisert på Øykollen. Gravhaugen er godt synlig i terrenget, torv- og gresskledd, og har enkelte grantrær i kanten. På toppen står en eksisterende TV-mast og en varde.

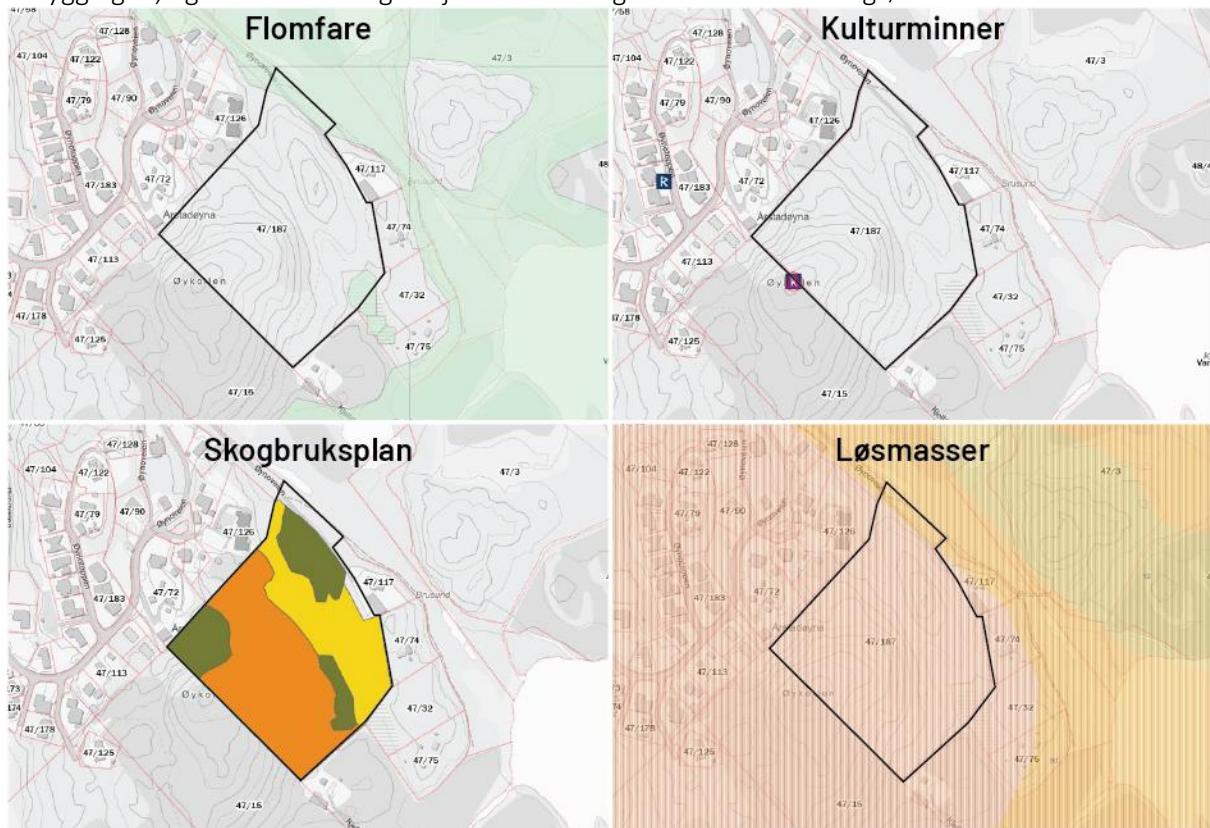
Selv om kulturminnet ligger innenfor planområdet, befinner det seg utenfor det planlagte bebygde området. Det vil derfor ikke bli berørt av utbyggingen, og vil bli ivaretatt i tråd med gjeldende verneregler. Planforslaget gir en mulighet til å gjøre gravhaugen mer tilgjengelig for allmennheten, og det kan vurderes tiltak for å integrere kulturminnet som en del av grønnsstrukturen i området. Dette kan bidra til økt bevissthet om lokalhistorien og gi en merverdi til nabolaget som et identitetsskapende element (Kilde: Naturbase.no).

3.5 Natur- og landskapsforhold

Det er gjennomført en fullstendig gjennomgang av Naturbase, og det er ingen registrerte forekomster knyttet til biologisk mangfold innenfor planområdet. Dette innebærer at det på nåværende tidspunkt ikke er identifisert verdifulle naturtyper, truede arter eller spesielle økologiske hensyn som må ivaretas i planprosessen.

Når det gjelder løsmasser, består området hovedsakelig av bart fjell, med enkelte partier med tynt og usammenhengende løsmassedecke. Dette vil bli vurdert videre i planprosessen for å sikre at grunnforholdene håndteres på en hensiktsmessig måte i forbindelse med utbyggingen.

Planområdet omfattes også av en skogbruksplan, hvor det er registrert hogstklasse 1, 2 og 3. Dette innebærer at skogen innenfor området spenner fra snau skogsmark (HKL 1) og ungskog med tilfredsstillende tetthet (HKL 2) til yngre produksjonsskog som kan gi nyttbart virke (HKL 3). Det vil i planprosessen vurderes hvordan skogbruksinteressene best kan ivaretas i forbindelse med utbyggingen, og om deler av vegetasjonen kan integreres som en del av grønnsstrukturen i området.



Figur 9 Illustrasjoner som viser de ulike temaer nevnt ovenfor (plangrense er noe endret, ref figur 2).

3.6 Hva planen kan bidra med

Planforslaget legger til rette for en videreutvikling av et eksisterende boligområde på en måte som styrker bokvalitet, tilgjengelighet og stedstilpasning. Gjennom en balansert utvikling av boligtypologier og infrastruktur, vil tiltaket bidra til en helhetlig og bærekraftig utbygging som ivaretar både eksisterende verdier og fremtidige behov.

- **Variert og tilpasset boligutvikling:** Planen legger opp til en kombinasjon av frittliggende eneboliger og tomannsboliger, noe som gir et bredt botilbud tilpasset ulike målgrupper. Bebyggelsen tilpasses eksisterende terreng og nærområde, samtidig som private og felles uteområder sikrer god bokvalitet og et trivelig bomiljø.
- **Forbedret tilgjengelighet og trygg infrastruktur:** Gode gangforbindelser kobler området til eksisterende veinett og rekreasjonsområder, samtidig som veistrukturen sikrer trygg adkomst til boligene. Øynoveien, som fungerer som en viktig kjørevei i området, har registrert flomfare, og det vil være behov for å se på tiltak for å sikre det i best mulig grad.
- **Bevaring av natur- og landskapsverdier:** Planområdet ligger på Øykollen, hvor høydepunktet på +63 moh. vil bli ivaretatt som en del av landskapet. I tillegg ligger en automatisk fredet gravhaug fra jernalderen innenfor planområdet, men utenfor det bebygde området. Kulturminnet vil bli beskyttet og kan integreres i planforslaget for å gjøres mer tilgjengelig for allmennheten.

Gjennom en helhetlig tilnærming til bolig, infrastruktur og landskap, vil planen bidra til å styrke området som et attraktivt sted å bo. Planforslaget bygger på kommunale og nasjonale føringer for god arealutnyttelse i etablerte boligområder og tilrettelegger for en utvikling som ivaretar både dagens og fremtidige behov.

3.7 Tilleggsutredninger

Noen mulige tilleggsutredninger kan være:

- Tekniske planer
- Sol- og skyggeanalyse
- Flomnotat
- Naturtyper

Hvilke utredninger og omfanget av disse, ønskes avklart med kommunen på oppstartsmøtet.

4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende interesser er spesielt berørt av planinitiativet:

- Statens vegvesen / kommunen - Øynoveien
- Fylkeskommunen – Kulturminner

5 Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet

En ROS-analyse vil bli utarbeidet som del av planarbeidet. Deler av området ligger innenfor et aktsomhetsområde for flomfare, og det vil gjennomføres tiltak for å redusere risiko ved behov. Andre forhold som vurderes inkluderer:

- Grunnforhold
- Naturtyper
- Flom
- Kulturminner

6 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planforslaget vil bli varslet og hørt i henhold til vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Det er ikke sett behov for andre berørte instanser ut over vanlig varslingsliste som blir utsendt av kommunen.

7 Prosesser for samarbeid og medvirkning

Det vil være aktuelt å ha dialog med følgende fagmyndigheter og andre berørte:

- Barn og unge ift bruk av området/stier/lekeplasser – kontakte barnehagen for å kartlegge bruk av området / nærområdet.
- Det ønskes god dialog med kommunen for avklaringer underveis i prosessen
- Velforening / sameie.

8 Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk

Nasjonale føringer

Nasjonale føringer og overordnede planer legger vekt på bærekraftig arealbruk, fortetting i etablerte boligområder og god tilgang til infrastruktur. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023–2027) fremheves behovet for effektiv arealutnyttelse og tilrettelegging for klimavennlig og funksjonell by- og tettstedsutvikling. Planforslaget støtter opp om disse målene ved å videreføre eksisterende boligstruktur og tilrettelegge for en arealeffektiv utbygging i tilknytning til et veletablert boligområde.

Kommuneplanens samfunnsdel – Sokndal mot 2033 Hovedvisjon i kommuneplanen er «sterkere Sokndal kommune har som visjon "Det gode liv i Sokndal", der bolyst og bærekraftig utvikling er sentrale elementer. Kommuneplanens samfunnsdel (2023–2033) fokuserer på fire hovedsatsingsområder:

- **Bolyst** – Sikre attraktive boligområder som kan bidra til økt bosetting i kommunen.
- **Livsløp** – Tilrettelegging for gode bomiljøer gjennom hele livsløpet.
- **Miljø** – Bevaring av natur- og landskapsverdier, samt bærekraftige utbyggingsløsninger.
- **Næringsutvikling** – Legge til rette for gode lokalsamfunn med tilgang til tjenester og arbeidsplasser.

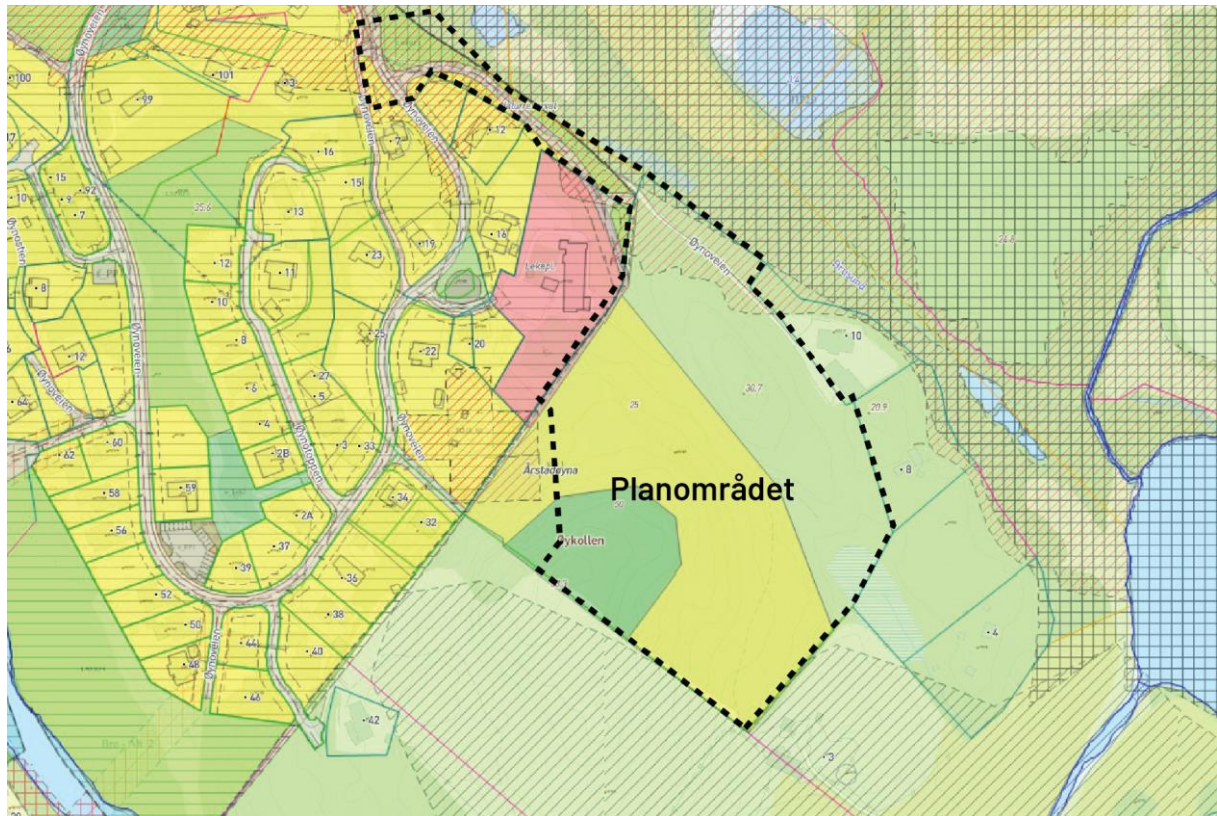
Planforslaget er i tråd med disse satsingsområdene ved å legge til rette for et variert boligtilbud, ivareta grønnstruktur og sikre en helhetlig utbygging tilpasset eksisterende omgivelser.

Gjeldende kommuneplan for Sokndal kommune – arealdelen

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til en kombinasjon av boligformål, LNFR-område og friområde på toppen av Øykollen. Planforslaget innebærer en omdisponering av LNFR-arealer for å sikre en arealeffektiv boligutvikling, men vil samtidig ivareta Øykollen-toppene og tilrettelegge for grønnstruktur og rekreasjonsmuligheter.

Reguleringsplan og pågående planer

Det foreligger ingen eksisterende reguleringsplan for planområdet, og området er derfor i dag uregulert. Videre er det ingen pågående reguleringsplaner i umiddelbar nærhet som påvirker planforslaget. Men planområdet omfatter også arealet frem til krysset ved Øynoveien, som inngår i en eksisterende reguleringsplan.



Figur 10 Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan.

9 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning, med særlig vekt på §§ 6, 8 og 10. Planen legger opp til boligutbygging innenfor et område som delvis er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel, og det ligger i nærheten av Årstad naturreservat.

På bakgrunn av dette er det gjort en vurdering i tråd med forskriftens § 8 og vedlegg II, hvor det fremgår at reguleringsplaner for nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

I oppstartsmøtet ble det konkludert med at planen skal konsekvensutredes i henhold til KU-forskriftens § 8 a, og at dette skal gjennomføres uten krav om planprogram. Det vil derfor utarbeides en konsekvensutredning som en integrert del av reguleringsplanforslaget.

Konsekvensutredningen vil særlig rette oppmerksomhet mot temaer som landskapstilpasning, naturmangfold, overvann og trafikk, med utgangspunkt i ROS-analyse og relevante kartlegginger.

10 Fremdrift

Vi ser for oss en rask og effektiv fremdrift:

- Oppstartsmøte – mars/april 2025
- Varsel om oppstart – april/mai 2025
- Innsendelse av planforslag til kommunen – juli 2025
- Førstegangs behandling – august 2025
- Offentlig ettersyn – september 2025
- Endelig vedtak av planen – desember 2025

Før komplett innsendelse av planforslag kan det være aktuelt med egne arbeidsmøter med kommunen for viktige avklaringer underveis i prosessen.