



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	3/25	10.02.2025
Kommunestyret	2/25	24.02.2025

Andregangsbehandling Røset boligfelt

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til detaljplan for Røset boligfelt, plan-ID 2023004, med plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og overordna VAO-plan som vedlagt, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-12.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 10.02.2025:

Saksordfører: Renata Ulvin

Avstemming

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstilling i Hovedutvalg Natur - 10.02.2025

Forslag til detaljplan for Røset boligfelt, plan-ID 2023004, med plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og overordna VAO-plan som vedlagt, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-12.

Behandling i Kommunestyret - 24.02.2025:

Saksordfører: Renate Ulvin

Avstemming

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 24.02.2025

Forslag til detaljplan for Røset boligfelt, plan-ID 2023004, med plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og overordna VAO-plan som vedlagt, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-12.

Vedlegg

- 1 Plankart Røset boligfelt
- 2 Planbeskrivelse Røset boligfelt
- 3 Vedlegg ROS-analyse Røset boligfelt
- 4 Vedlegg Overordna VAO-plan Røset
- 5 Vedlegg 14083-OO-RIG-N-001 Røset boligfelt Inderøy - Geoteknisk vurdering.pdf
- 6 Røset boligfelt, arkeologisk rapport
- 7 2023004 Bestemmelser andregangsbehandling

Bakgrunn

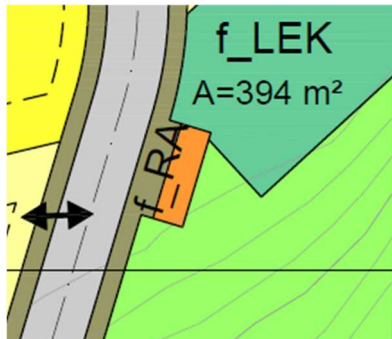
Kommunedirektøren la planforslaget fram for Trafikksikkerhetsutvalget (TU) i møte 30.09.2024.

Vedtak i Trafikksikkerhetsutvalget - 30.09.2024

Trafikksikkerhetsutvalget tar saken til orientering, med følgende merknader:

- Område for avfallscontainere anbefales flyttet noe lenger unna veg for å bedre sikt mot lekeplass for biler som kjører sørfra mot lekeplass.
- Trafikksikkerhetsutvalget mener at fortau bør være tydelig avgrenset, opphøyd fra kjørebane og med kantstein. Dette bør tas inn i planens bestemmelser.

Kommentar fra planlegger på anbefaling fra TU:



Hvis kommunen ønsker at plassering skal være på samme sted men lenger unna veg, kan dette løses enklast ved å flytte formålsområdet lenger unna veg. I dag er formålet 1,5m unna veg. Foreslår at man flytter formålet ytterligere en meter unna veg (dvs. totalt 2,5m unna veg som vist i skissen til høyre).

For at et fortau skal være trafikksikkert og trygt, må det oppføres med fysisk skille (opp høyd kjørebane og kantstein). Kan ta inn dette i bestemmelsene.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg Natur først den 11.11.2024 i sak 60/24.

Planen lå på høring i perioden 21.11.2024 – 06.01.2025. Det kom inn 11 uttalelser til planforslaget.

Vurdering

Planforslaget som foreligger til andregangsbehandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 18.10.2024
- Planbestemmelser til reguleringsplan datert 30.01.2025
- Planbeskrivelse datert 18.10.2024
- Overordna VAO-plan datert 18.10.2024

Som en del av grunnlaget for utarbeidelse av planforslaget ligger ROS-analyse, Geoteknisk vurdering og arkeologisk rapport.

AVSENDER	OPPSUMMERING AV UTTALELSE	KOMMENTARER
TORIL LANGÅS	Er redd for at utbyggingen vil medføre en økning i antall passeringer på privat veg, forbi bolighus, med 64 turer eller mer per dag. Oppfatter at det i hovedsak er gartneriets kunder som benytter veien, men at gartneriet ikke bidrar til veivedlikehold som da ensidig faller på Langås og eier av Røset gård. Har prøvd å få kontakt med gartneriets eier for å diskutere veilag med tanke på vedlikehold, fart og trafiksikkerhet på veien (har vært nødt til å stoppe folk som stresser forbi). Gartneriets eier svarer ikke. Ber om at husstander som har dette som sin atkomstveg får ny atkomst i tilknytning til Røset boligfelt, at gartneriets kunder henvises til atkomst via Venna og at privat veg stenges for gjennomkjøring.	<i>Fra forslagsstiller:</i> Ikke kommentert. <i>Fra kommunedirektøren:</i> Inderøy kommune har forståelse for at dette er et problem, men det er en privatrettslig sak å avtale vegretter og veglag. Inderøy kommune kan ikke styre dette, men kan tilråde at det opprettes et veglag og at trafikk til gartneriet ledes via Venna (Årfallvegen/ Gartnerivegen) og at Ystgård sin driftsveg stenges for gjennomkjøring for kunder og andre som ikke har vegrett over eiendommen. Planforslaget legger opp til at atkomst til/fra området skal gå via Årfallvegen og Gartnerivegen. Krav til opparbeidelse av fortau før bebyggelse kan tas i bruk understøtter dette.
ERIK KVAM	Som driver av åkeren langs kanalen er jeg opptatt av at jordvernet ivaretas best mulig i prosjektet. Jeg tenker ikke da først og fremst på antall kvadratmeter, men at kvaliteten på det arealet som blir igjen ivaretas. Kanalen og inntaket i enden av den har i dag en viktig funksjon for avrenning av overflatevann og for utløp for dreneringssystemet i åkeren. Overordna VAO-plan viser et godt dimensjonert anlegg for å ta unna vannet i området, det er bra. Jeg vil likevel presisere at det vil ha stor betydning for senere drift av åkeren at detaljene blir prosjektert riktig i det videre arbeidet. Det er svært viktig at det etableres en ny avløpskum for tilkobling av drenering som erstatning for den kummen som i dag er i enden av kanalen. En kum som er lett tilgjengelig ved senere vedlikehold/fornyng av drenering uten at man må grave seg gjennom vei, gangvei, elektriske kabler, fiber,	<i>Fra forslagsstiller:</i> Ikke kommentert <i>Fra kommunedirektøren:</i> VAO-planen omtaler dette. I punkt 4.4 beskrives at åkerdrens tas inn på en egen Ø160 drensledning langs ny vei. Punkt 4.3 beskriver åpen veigrøft på østsiden av ny veg og punkt 4.5 omtaler lukking av kanal. Også punkt 4.9 sier noe om disse tingene. Det er ikke beskrevet veigrøft på vestsiden av ny vei. Åkerdrens faller fra veien til et lavpunkt lenger vest. Derfor synes veigrøft på vestsiden ikke å være noe poeng. For å ivareta avrenning fra åker mot Gartnerivegen må det etableres et inntak til OV-systemet i lavpunktet mot gartnerivegen slik som Kvam poengterer. Kommunedirektøren anbefaler at det tas inn en bestemmelse om at

	vanntilførsel og kloakk for å nå den. Og ikke minst at kummen er dyp nok. Anbefalt dybde ved drenering er 100-110 cm. Avløp for overflatevann fra åkeren må også ivaretas. Det vil vel være naturlig å se på disse to behovene sammen. Jeg ber om at det planlegges helhetlig, slik at trekkerør for fiber planlegges samtidig med vei, vann og avløp fra tomtene slik at det ikke er til hinder for senere vedlikehold av dreneringen i åkeren. Det samme gjelder, så langt det er mulig, el-kabler. Sammenkoblinger mellom nytt og gammelt dreneringsanlegg må i størst mulig grad legges slik at det er tilgjengelig uten at annen infrastruktur skades om det blir nødvendig å grave fram det senere. Krysninger mellom nytt og gammelt blir erfaringsmessig det svakeste leddet i slike prosjekter.	«jordbruksdrenering og håndtering av overvann fra dyrkamark skal håndteres i samråd med grunneier/driver av jorda».
SVEIN HAAVIK	Viser til planbestemmelse § 7.2 og planbeskrivelse. Slik jeg tolker detaljplan og planbeskrivelsen vil min nåværende adkomstveg til min bolig bli stengt som følge av utbyggingen av det nye boligfeltet, og jeg vil få ny adkomstveg fra den nye vegen som planlegges langs bekken. Dette vil medføre ulemper for meg da det må gjøres endringer på min eiendom for å få anlagt adkomstvegen. Men jeg kan akseptere disse endringene om det ikke medfører kostnader for meg, det være seg etableringskostnader i forbindelse med bygging av vei og adkomstvei, eller påløpende variable og løpende kostnader frem i tid for vedlikehold og annet.	<i>Forslagsstiller:</i> Ikke kommentert <i>Kommunedirektøren:</i> Dette er en privatrettslig sak om veg og vegrett som forslagsstiller må ivareta. Det er en forutsetning for utbyggingen at den gamle atkomstvegen til Gartnerivegen 6A tilbakeføres til jordbruksformål når ny atkomst er etablert. Dette for å ivareta jordvernens best mulig.
BJØRN YSTGÅRD	Ang gangfelt langs Gartnerivegen i forbindelse med Røset boligfelt. Jeg som grunneier i gartnerivegens areal der gangfelt planlegges motsetter meg planen om gangfelt med opphøyd kantstein. Jeg ser ikke at det er behov for det da det er relativt liten trafikk der og som dere beskriver selv har det aldri vært ulykker med personskader der! Gartnerivegen er smal nok som den er i dag og et gangfelt med opphøyd kantstein vil hindre enhver mulighet for å bredde ut vegen uten å måtte ta dyrket mark på motsatt side. Jeg har hele tiden sagt klart ifra at det er uaktuelt med opphøyd kantstein til de som har vært i kontakt med meg i prosjektfasen! Jeg mener det er nok at man bredder vegen	<i>Fra forslagsstiller:</i> Av trafiksikkerhetsmessige årsaker bør det være opphøyd kantstein som fysisk avgrenser kjøreveg og fortau. Ei malt hvitstripe som skille vil være «falsk» trygghet for myke trafikanter. <i>Fra Kommunedirektøren:</i> <i>I Statens vegvesens håndbok N100 (2023) står det:</i> «Det anbefales at fortau etableres i sentrumsområder og langs gater med fartsgrense ≤ 50 km/t i ytre by- og tettstedsområder. <i>Avvisende kantstein skal brukes som skille mellom kjørebane og fortau.»</i>

og maler tydelig en kvit stripe som markering mellom veg og gangfelt. Dette gjør det bedre for biltrafikk som møtes samt at det gjør bredden slik at det er trykt for myke trafikanter å ferdes, samt at vintervedlikehold blir enklere å utføre uten fare for å ødelegge maskiner og utstyr!

I Trafikksikkerhetshåndboken (TØI, rev.2016) står følgende:
Fortau og gågater har som formål å separere fotgjengere fra motorisert trafikk og dermed å redusere risikoen for ulykker og alvorlige skader blant fotgjengere. I tillegg kan tiltakene ha formål i forbindelse med byutviklingen som bl.a. å gjøre det tryggere og triveligere å være fotgjenger. Begge tiltakene har vist seg å medføre store reduksjoner av ulykkesrisikoen for fotgjengere: Fortau reduserer risikoen med rundt 40% (med 88% når man bare ser på ulykker hvor en fotgjenger gikk langs vegen).

Gartnerivegen er i denne sammenheng å se på som en samlegate som fører fram til boliggate, og videre til gartneri/næringsareal. Kommunedirektøren anbefaler at krav til fortau med avvisende kantstein opprettholdes.

RØSETBERGA VELLAG

Røsetberga vellag ser positivt på utbyggingen av Røset boligfelt.

Forslagsstiller:
Ikke kommentert.

Vellaget forutsetter at det tas nødvendig hensyn til eksisterende boliger og tilgrensede friområde. Nye boliger styrker eksistensgrunnlaget for skole og barnehager i nærområdet.

Kommunedirektøren:
Med bakgrunn i Vegnormal N100 2.3.1, anbefales forutsetning om fortau med avvisende kantstein videreført (jf. over).

Det er videre positivt at det forutsettes fortau langs Gartnerivegen.

Oppgradering av vannledninger med tilhørende system forutsettes ivaretatt før tiltak/nye boliger kan tas i bruk, jf. § 7.1.

Vellaget er kjent med at vanntrykket i eksisterende vannforsyningssystem er meget lavt, og at dette må forbedres for at Røset boligfelt kan forsynes med drikkevann (samt for at brannsikkerheten på Årfallet blir tilfredsstillende). For Røsetberga vil økt trykk gi oss god og sikker vannforsyning, noe som er meget positivt.

INNHERRED RENOVASJON

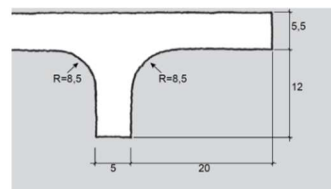
Viser til tidligere uttalelser.

Fra forslagsstiller:

Må være på plass:

Snuplass er iht. vendehammer for lastebil, jfr. N100 figur 4.8.6-3 (Statens vegvesen), og renovasjonsbil antar vi er mindre enn dette.

- Sporingskurver i snuplass som viser at lastebil kan snu innenfor vegareal.
- Avstand fra containere til gjerde, lyspunkt eller hindringer må være minimum 1 m.



Figur 4.8.6—3 — Vendehammer for lastebil (L) (mål i m)

Arealet f_RA er 2,5 x 8,0 m, dvs. så stort at containere kan plasseres slik at det er 1,0m avstand i bakkant og til sidene. Det antas at det derfor ikke er behov for egne bestemmelser som styrer kulepunkt 2 i tilbakemeldingen fra IR. Mål på containere er d x b = 1,5 x (0,8-1,8) m.

Fra Kommunedirektøren:
Ingen merknad.

**TRØNDELAG
FYLKESKOMMUNE**

Veg

Vi viser til vårt innspill ifm. varsel om oppstart. Fylkeskommunen som vegmyndighet har ingen øvrige merknader til planforslaget.

Kultur

Det er bra at hensynet til kulturminner er i varetatt i planbestemmelsene under § 2.1. Vi har derfor ingen merknader til det aktuelle tiltaket ut over å minne om den generelle aktsomhets- og varslingsplikten etter kulturminnelovens § 8 annet ledd.

Området inngår i et viktig kulturlandskap og ligger i en hensynssone for landskap. Det er viktig at ny boligbebyggelse tilpasses eksisterende terreng og at man sikrer god terrengtilpassing gjennom krav til kotehøyde for hoveddel av gårdsplass, mønehøyder og gesimshøyder. Dette ser ut til å være greit ivaretatt i tabellene i planbestemmelsene. Det vil være nødvendig at man ser på terrengsnitt for den enkelte boligtomt. Fyllinger eller skjæringer i forhold til eksisterende terreng eller mot eksisterende boligstruktur, bør unngås. Faglig råd om ordlyd i planbestemmelsene pkt § 3.1.2 Utforming av bygninger: For å ytterligere dempe ned virkning av takflatene på bygninger anbefales det å ta inn begrepet «mørke fargetoner» i siste setning.

Friluftsliv

I kommuneplanens arealdel er deler av planområdet avsatt som hensynssone friluftsliv (H530). Innenfor hensynssonen bør det, av hensyn til viktige

Fra forslagsstiller:

Er enig i at dette kan endres, og ettersom solceller er reflekterende foreslår vi at forbud mot reflekterende tak fjernes. Foreslår at følgende setning utgår: «Farge på tak skal være rød, rødbrun, grå eller svart og ikke reflekterende.» Forslag til ny siste setning: «Tak skal ha mørke fargetoner.»

Fra kommunedirektøren:

Veg

ok

Kultur

Det er jobbet en del med tilpasning til landskap, blant annet for å sikre at bygninger ikke blir høyere enn skogen bak og for at fylling og skjæring for etablering av veg skal bli minimal. Planbestemmelse § 3.1.2 anbefales oppdatert i tråd med forslagsstillers kommentar.

Friluftsliv

Hensynet er grundig diskutert og regulert. Sti fra kjøreveg inn i friluftslivsområdet er ivaretatt i planforslaget, § 5.2.

friluftskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv. Deler av området som nå foreslås utbygd er av Inderøy kommune kartlagt som et viktig friluftslivsområde. Vi ber derfor om at det etableres gode snarveier gjennom området, slik at eksisterende boligbebyggelse får enkel tilgang til friluftsområder.

STATENS VEGVESEN

Vi viser til deres oversendelse datert 19.11.24 samt vår forhåndsuttalelse av 14.06.23.

Arealbruk

Som meddelt i vårt forhåndsvarsel, har vi ingen innvendinger til planlegges for etablering av sentrumsnære boliger på Røset. Planområdet ligger svært sentralt og «nær alt» på Straumen. Med den nye vegen vil også atkomstforholdene til de nærliggende eksisterende boligene bedres vesentlig. Planforslaget legger til rette for forskjellige typer boligbebyggelse med ulike krav til maksimalt tillatt bebygd areal (BYA). Vi slutter oss til statsforvalterens forventninger om høy arealutnyttelse når sentrumsnær dyrkbar mark bygges ut, og har derfor ingen innvendinger til at maksimalt antall boenheter i planforslaget er høyere enn angitt i KPA.

Infrastruktur – veg (framkommelighet)

Planforslaget forutsetter at deler av gammel veg skal fjernes og tilbakeføres til dyrka mark. Gitt arrondering sør i planområdet har vi forståelse for dette, men vil likevel påpeke behovet for naturlige (og gjerne tilrettelagte) snarveier for gående separert fra kjøretrafikk. Det må også påregnes ferdsel av gående mellom snuplass og eksisterende bebyggelse i sørvest. Det oppgis at f_KV får stigning på 10 % på det bratteste. Selv om vegbredde 5,0 m i utgangspunktet er tilstrekkelig, bør det vurderes å breddeutvide f_KV med 0,5 m på de bratteste partiene. Dette vil særlig være gunstig ved store snømengder vinters tid. Vi anbefaler at slik breddeutvidelse også vurderes i kurven ved BF1.

Trafikksikkerhet

ROS-analysen omtaler potensielt uønskede hendelser med kjøretrafikk til/fra gartneriet og myke trafikanter langs Gartnerivegen. Rekkefølgekravet om etablering av fortau f_FO vil avhjelpe dette til en viss grad, men

Forslagsstiller har ingen merknader.

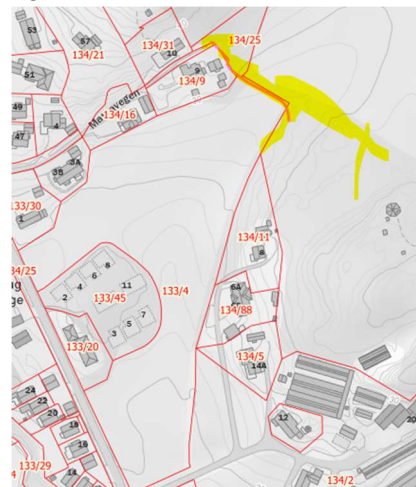
Fra Kommunedirektøren:

Arealbruk

Ok

Infrastruktur

Det er ikke mange muligheter for å tilrettelegge snarveier fra området mot skole/bhg uten å komme i konflikt med dyrkamark. Vinterstid må man anta at det kan bli ferdsel over dyrkamarka, herunder spesielt mellom jordstykker rett nord for området, til Markavegen, markert gult her:



	trafikkarealene i sør vil uansett tidvis preges av blandet trafikk på begrensede arealer. Statens vegvesen mener derfor at FO burde vært forlenget mot øst langs L2 og fram til det lokale krysset mot gartneriet. Forslag til hensynssone H140 synes tilfredsstillende ivaretatt. Inntegnet snuplass/vendehammer er ikke målsatt i plankartet, men synes også å være tråd med N100 som anført i planbeskrivelsen. Krav til parkeringsdekning for både personbiler og sykkel på B-arealene er akseptable. Gitt de terrengmessige forutsetningene er regulert areal for renovasjonsanlegg f_RA ok, og det er positivt at forslagsstiller har avklart foreslått løsning med IR i planfasen.	Betydelig høydeforskjell fra planlagt veg og ned til gartneriet, gjør det lite aktuelt å etablere snarveg her. Når det gjelder breddeutvidelse kan ikke kommunedirektøren anbefale å utvide en allerede bred veg fordi dette kan medføre at biler kjører med større fart. Framkommeligheten anses å være godt nok ivaretatt i planforslaget. <u>Trafikksikkerhet</u> FO er lagt inn langs Gartnerivegen fra Årfallvegen og frem til avkjøring mot nytt boligfelt. Det er i hovedsak denne strekningen som er viktig med tanke på trafikksikkerheten for skolebarn i det nye feltet. Kommunedirektøren ser at det generelt sett hadde vært bra med fortau helt fram til gartneriet, men anser det ikke å være direkte knyttet opp mot utviklingen av det nye boligfeltet.
STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG	<u>Landbruk</u> Tilbakeføring av eksisterende adkomst er sikret gjennom bestemmelsene. Det er også utarbeidet en plan for handtering av jordressursen som er hjemlet i bestemmelsene. Statsforvalteren som landbruksmyndighet vurderer våre tilbakemeldinger til varsel om oppstart å være ivaretatt og har med bakgrunn i planforslaget ingen avgjørende merknader til saken. <u>Klima og miljø</u> Eksisterende kanal langs adkomstveien skal lukkes, og et nytt rør skal ta hånd om eksisterende og nytt overvann og lede dette til Granaelva. Det er i utgangspunktet uheldig å lukke åpne vannveier, og kommunen bør vurdere om det er mulig unngå dette. <u>Barn og unge</u> Ut fra saksdokumenter fremstår det ikke som at arealet avsatt til LEK i hensynssone for friluftsliv er i aktiv bruk av barnehagen i dag. Det vil likevel være hensiktsmessig i denne saken at barnehagen og ev. skole som bruker området i dag og barnas talsperson gir sin merknad i saken før planen godkjennes og gir faglig råd om at dette sikres før planen endelig vedtas. Det planlegges etablert renovasjonsanlegg i tilknytning til lekeplassen. Plasseringen vil kunne medføre økt trafikk av tunge kjøretøy i nærheten av et område hvor barn og unge oppholder seg. Plasseringen av	<i>Fra forslagsstiller:</i> Foreslår at kommunen avklarer om det er nødvendig med dialog med skole og barnehage, og hvem som tar denne dialogen. Plassering av LEK er vurdert grundig sammen med kommunen, i fjor høst. Ønsker at plassering opprettholdes. Foreslår at kommunen avklarer om oppdatering av ROS-analysen, om slokkevein, er nødvendig. VAO-plan beskriver at det skal legges 160mm vannledning opp til feltet, med ny brannkum sentralt i området. Ut fra dette mener vi at problemsstillingen er ivaretatt. <i>Fra kommunedirektøren:</i> <u>Klima og miljø</u> Muligheten for å holde denne kanalen åpen er vurdert, men andre hensyn som landbruk, framkommelighet og hensyn til naboer veier tyngre slik KD ser det. <u>Barn og unge</u> Kommunedirektøren har vært i kontakt med styrer av Kribelin barnehage. De benytter «Finnskogen», friluftslivsområdet bak planområdet, nesten daglig. I dag går de opp bak Gartnerivegen 8, via areal BF 4 og BF5 og FL. Ny boliggate vil bli ny atkomst fram til FL. Det er svært viktig at FL beskyttes i anleggsfase og at vegetasjon beholdes, for å ivareta hensyn til barn og unge. Dette er hjemlet i § 2.8. Areal som er satt av til lekeplass ligger betydelig lavere i terrenget enn

	renovasjon kan også medføre luktforurensning. I RPR-BU pkt. 5 er det stilt en rekke krav til forhold som skal vies særskilt oppmerksomhet under planprosessen. Av pkt. 5 a framgår blant annet at «Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.» Selv om bestemmelsene sikrer at det skal etableres gjerde mellom renovasjonsanlegg og veg mener vi at det er en uheldig plassering av renovasjonsanlegget og gir faglig råd om at renovasjonsanlegget ikke plasseres inntil området avsatt til f_LEK. <u>Samfunnssikkerhet</u> Statsforvalteren viser til Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 18.10.24, hvor det er gjort vurdering på Drikkevann, VA-nett med kommentar; «Planen vil ikke overskride kapasitet i kommunalt anlegg for vann og avløp». Vi derimot ikke kan se at det er gjort vurdering på slokkevannstilgang/-kapasitet for planområdet. Statsforvalteren gir et faglig råd om å oppdatere ROS-analysen med hensyn til slokkevann/slokkevannskapasitet og mulighet for brann ved planområdet. Statsforvalteren minner om at det er kommunen som planmyndighet som har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL. § 4-3.	«Finnskogen». Lekeplassen kan bli et supplement for barnehagene. Det er et mål at både lekeplass og felles renovasjonsløsning ligger i nærhet til flest mulig boliger. Etter vurdering, i samråd med TU og forslagsstiller, anbefaler kommunedirektøren at det, i tillegg til flytting av formålsgrense bort fra veg, tas inn en beskrivende bestemmelse om at avfallscontainere skal plasseres minimum 2,5 m fra vegkant kjørebane. Dette vil bidra til sikt for biler som kjører nedover fra sør. Krav om gjerde mot lekeplass bidrar til oversiktighet og det er uansett sjelden at barn er på lekeplass alene ved aktuelle tømmetider (som også er relativt sjeldent). Kommunedirektøren finner det derfor at hensynene skal være godt nok ivaretatt i planforslaget. Som forslagsstiller beskriver i sin merknad, planlegges det en større oppgradering av ledningsnett for vann og avløp i hele området. Planleggingen av dette er godt i gang og det jobbes nå med planlegging av gjennomføringen. Rekkefølgebestemmelse angir at boliger ikke kan tas i bruk før kommunalt godkjent VAO-anlegg er på etablert. Kommunedirektøren er derfor trygg på at behov for slokkevann vil bli ivaretatt.
NVE	Planen har en bestemmelse § 2.9, Krav om nærmere dokumentasjon med punktliste over dokumentasjon som skal følge søknad om byggetillatelse. Et av punktene er at retningslinjer fra geoteknisk rapport skal følges ved opparbeidelse av tomtene. 2 Vi har ikke gjort en kvalitetssikring av rapporten, men anser sikkerhet mot områdeskred av kvikkleire som ivaretatt basert på konklusjonen i rapporten og bestemmelsen om geoteknikk. Kommunens ansvar: NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.	<i>Forslagsstiller</i> har ingen merknad. <i>Fra Kommunedirektøren:</i> Byggesaksavdelingen har gode rutiner for å følge opp planbestemmelser i byggesaker. Kommunedirektøren er derfor trygg på at hensynet vil bli ivaretatt i saksbehandlingen.
MATTILSYNET	<u>Uttalelse drikkevann</u>	<i>Forslagsstiller</i> har ingen merknad.

Det er utarbeidet en overordnet vann-, overvann og avløpsplan (VAO-plan) som er vedlagt forslaget. Det er her vist hvordan vannforsyningen er tenkt løst. Løsninger for avløp, spillvann, slukkevann og overvann er beskrevet her. Den eksisterende vannforsyningen i området er også omtalt her. Det er positivt at det er utarbeidet en overordnet vann og avløpsplan for tiltaket. De bestemmelsene som er utarbeidet for vannforsyningen vurderer vi som tilfredsstillende.

Fra Kommunedirektøren:
Ok

Kommunedirektørens vurdering er at planforslaget danner grunnlag for en forsvarlig utbygging av området, forutsatt at forslag til endringer av bestemmelser som angitt i merknader til høringsuttalelser over, legges inn.

Kommunedirektøren vil bemerke at det er uheldig at forslagsstiller ikke har gjort alle avklaringer og kommet til enighet med naboer når det gjelder etablering av nye atkomster og utforming av fortau. Dog er dette forhold som forslagsstiller må håndtere for å få til utbyggingen. Kommunedirektøren vil bemerke, som også Røsetberga vellag har registrert, at utbyggingen vil bidra til at også eksisterende boliger får oppgradert VAO-løsning med en sikrere vannforsyning. I tillegg blir det etablert lekeplass i nærområdet. Det er altså også noen fordeler for eksisterende beboere i området ved en utbygging.

Konklusjon

Planforslaget anbefales vedtatt med følgende endringer etter høring:

§ 2.4 – nytt andre ledd:

Jordbruksdrenering og håndtering av overvann fra dyrkamark skal håndteres i samråd med grunneier/driver av jorda.

§ 3.1.2 – endring av tredje ledd:

Det styrende fasadematerialet skal være tre. Fargevalg skal oppgis ved søknad om byggetillatelse.

~~Farge på tak skal være rød, rødbrun, grå eller svart og ikke reflekterende.~~ **Tak skal ha mørke fargetoner.**

§ 3.5 – nytt andre ledd:

Avfallscontainere skal plasseres minimum 2,5 m fra vegkant kjørebane.