



## Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
	Planutvalget	PS	
	Kommunestyret	PS	
033/22	Planutvalget	PS	26.10.2022
076/22	Kommunestyret	PS	03.11.2022

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Oda Næs Skoglund	PlanID-20210002, PlanType-31, K2-L12, GNR-28/1	21/975

### Sluttbehandling - detaljregulering for Vassbotn

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Detaljreguleringsplan for Vassbotn (planID 20210002) vedtas i samsvar med plan- og bygningsloven §12-12, med de endringer som framgår av sakframlegget.

Endringene inkluderer:

- Ny bestemmelse (punkt 2.4) under «fellesbestemmelser til hele planområdet».
- Mindre presisering (bokstav a, punkt 3.1.1) under «bestemmelser til arealformål».
- Mindre grammatisk presisering (bokstav a, punkt 3.1.2).
- Ny bestemmelse (punkt 3.1.7) under «bestemmelser til arealformål».
- Ny bestemmelse (punkt 5.1.2) under «rekkefølgebestemmelser».

#### Vedlegg:

Birkenes kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn og høring av detaljregulering for Vassbotn.PDF (L)(1145218)

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Vassbotn hyttefelt i Birkenes kommune.pdf (L)(1138187)

Innspill til detaljregulering for Vassbotn hyttefelt i Birkenes kommune (L)(1141777)

NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Vasbotn (L)(1143797)

Oppdaterte bestemmelser

PlandokVassbotn060422 (L)(1118771)

RegplanVassbotn060422 (L)(1118770)

Tekniskplan Vassbotn hyttefelt (L)(1105267)

3145.22.C1  
3145.22.C2  
3145.22.C3  
3145.22.C4  
3145.22.C5  
3145.22.C6  
3145.22.H1  
3145.22.H2  
3145.22.H3  
3145.22.H4  
3145.22.H5

#### Planutvalget - 033/22

##### **PL - behandling:**

Enhetsleder teknisk forvaltning og drift Øyvind Raen svarte på spørsmål.

**Avstemning:** Vedtatt enstemmig med 9 stemmer.

##### **PL - vedtak:**

Detaljreguleringsplan for Vassbotn (planID 20210002) vedtas i samsvar med plan- og bygningsloven §12-12, med de endringer som framgår av sakframlegget.

Endringene inkluderer:

- Ny bestemmelse (punkt 2.4) under «fellesbestemmelser til hele planområdet».
- Mindre presisering (bokstav a, punkt 3.1.1) under «bestemmelser til arealformål».
- Mindre grammatisk presisering (bokstav a, punkt 3.1.2).
- Ny bestemmelse (punkt 3.1.7) under «bestemmelser til arealformål».
- Ny bestemmelse (punkt 5.1.2) under «rekkefølgebestemmelser».

#### Kommunestyret - 076/22

##### **KS - behandling:**

*Ragnhild Borø Svaland (Sp) fremmet følgende endringsforslag: Tomt 29 og 30 tas ut av planen.*

**Avstemning** over Borø Svalands endringsforslag: Falt med 4 (Ragnhild Borø Svaland, Sp, Gyro Heia, Sp, Ruth Kylland Martinsen, SV/MDG, Signy Aas Andreassen, KrF) mot 17 stemmer

**Avstemning** over kommundirektørens forslag: Vedtatt med 19 mot 2 stemmer (Ragnhild Borø Svaland, Sp, Ruth Kylland Martinsen, SV/MDG)

**KS - vedtak:**

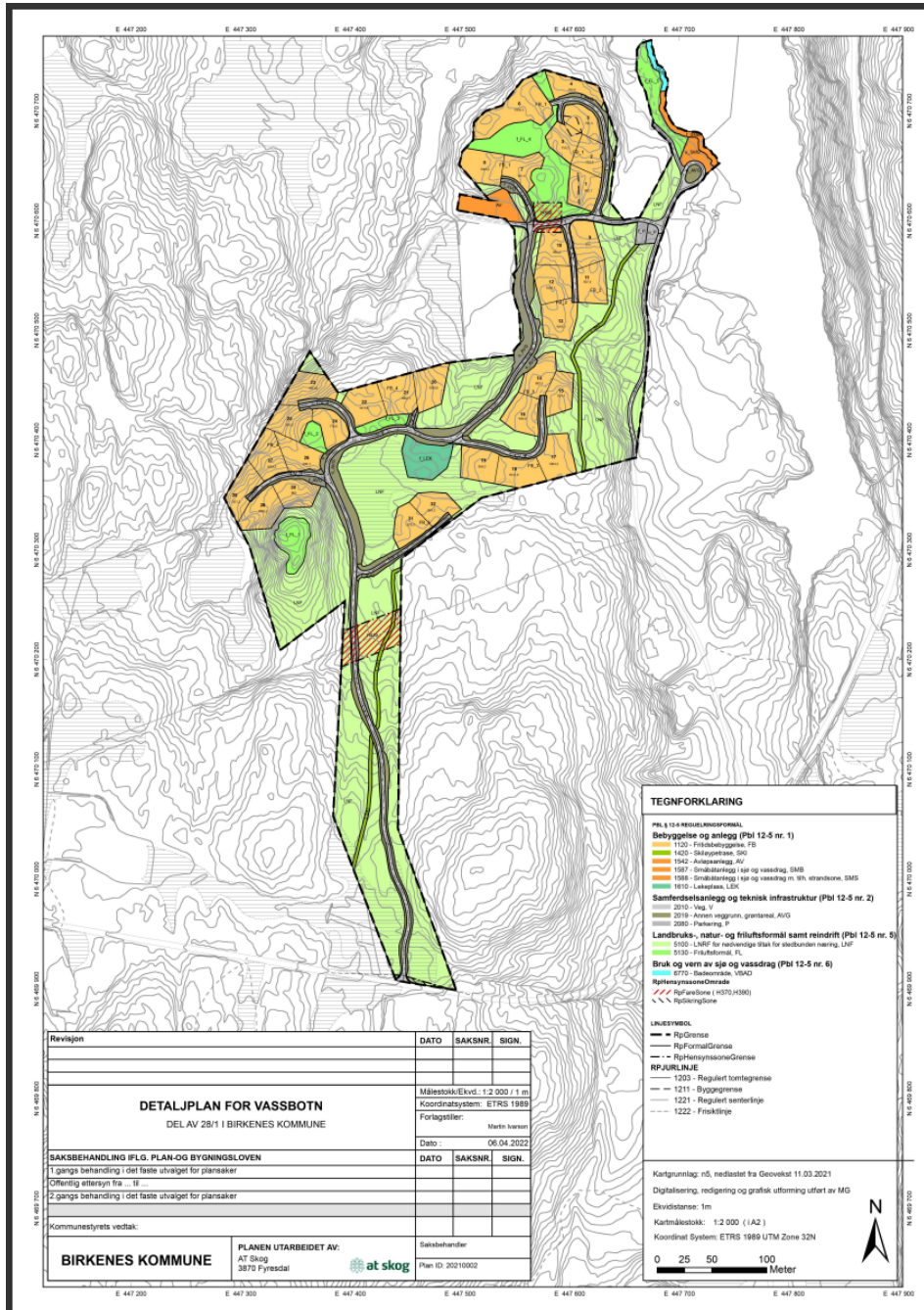
Detaljreguleringsplan for Vassbotn (planID 20210002) vedtas i samsvar med plan- og bygningsloven §12-12, med de endringer som framgår av sakframlegget.

Endringene inkluderer:

- Ny bestemmelse (punkt 2.4) under «fellesbestemmelser til hele planområdet».
- Mindre presisering (bokstav a, punkt 3.1.1) under «bestemmelser til arealformål».
- Mindre grammatisk presisering (bokstav a, punkt 3.1.2).
- Ny bestemmelse (punkt 3.1.7) under «bestemmelser til arealformål».
- Ny bestemmelse (punkt 5.1.2) under «rekkefølgebestemmelser».

## **Sammendrag av planforslaget**

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av 32 hyttetomter på området Vassbotn, på den søndre enden av Ogge. Forslaget inkluderer ny vei og adkomst til området, innlagt vann og avløp, kanoslipp og båtfeste til Ogge og lekeplass. Forslaget er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel i de områdene det er avsatt til fritidsbebyggelse. Planen er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel der det gjelder ny adkomstvei, kanoslipp og båtfeste, da det vil omfatte inngrep i områder satt av til LNFR-formål.



## Saksopplysninger

### Dagens situasjon

I planområdet er det driftsbygninger tilhørende et gammelt sagbruk, men det er ellers ubebygget. Det er etablert fritidsboliger i området rundt. Planområdet består av småkupert landskap, myr, lav og middels bonitet og uproduktiv skog.

### Forhold til andre planer



Følgende hørings svar er mottatt:

1. **Statsforvalteren i Agder, brev datert 01.07.2022**
2. **Mattilsynet, brev datert 05.08.2022**
3. **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 11.08.2022**
4. **Agder fylkeskommune, brev datert 17.08.2022**

1. **Statsforvalteren i Agder, brev datert 01.07.2022**

### **Adkomstvei**

Statsforvalteren påpeker i sin høringsuttalelse at konsekvensene ved å legge adkomstvei fra sør, og ikke bruke eksisterende vei, i liten grad er vurdert og omtalt i planforslaget. Det rådes til å benytte eksisterende vei, fremfor nye større inngrep i naturen. Dette på bakgrunn av konsekvensene det vil medføre, ved å bygge i myr, da myrer har en viktig funksjon for plante- og dyreliv, flomhåndtering og for lagring av karbon. Statsforvalteren trekker frem Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, hvor bevaring av naturtyper som myr, våtmark, elvebredder og skog, omtales som viktig for å dempe effektene av klimaendringer.

### *Administrasjonens kommentar:*

*Administrasjonen vurderer Statsforvalteren sitt innspill som verdifullt og påminnende om naturinngrep. Administrasjonen er enig i at det ved mange tilfeller er bedre å benytte eksisterende vei, framfor å anlegge ny, med tanke på effekten av naturinngrep. I dette tilfellet har det likevel vært ønskelig at kommunen skal ta over ny vei, slik at eksisterende vei går til privat eie. Begrunnelsen er at det vil gjøre friområdet og kanoslipet innenfor planområdet mer allment tilgjengelig.*

*Naturforvalter støtter uttalelsene fra Statsforvalteren i Agder, og mener det bør gjøres vurderinger i planleggingen med hensyn til å redusere omfattende terrenginngrep i myr, og å vurdere den samlede belastningen et større hyttefelt vil ha på Ogge som resipient for sanitært avløpsanlegg og sårbarhet som drikkevannskilde. Myr defineres som våtmark og utgjør en viktig funksjon i å regulere vannmengde til miljøet rundt. I våte perioder fungerer det som flomdemping, og i tørre perioder slippes vannet sakte ut igjen. Videre er ethvert inngrep i myr negativt for utslipp av lagret karbon, og spesielt viktig å ta hensyn til, ved utbygging av veier og hyttetomter. Disse vurderingene bør også tas til etterretning og innarbeides i senere behandling av reguleringsplaner.*

### **Landskap**

Statsforvalteren peker på at samtlige tomter og adkomstvei er planlagt slik at det krever større terrenginngrep og skråningsutfyllinger. Det foreslås derfor å tilrettelegge for en felles mindre parkering, framfor å anlegge vei helt frem til samtlige tomter. I tillegg foreslår Statsforvalter å ta ut tomtene 23, 29 og 30. Dette på bakgrunn av at de er planlagt i et bratt terreng som vil kreve store

terrenginngrep. Tomt 29 og 30 ligger tett inntil toppen Kniben som er avsatt til friluftsmål, som kan hindre allmenn ferdsel og tilgjengelighet. Videre påpeker Statsforvalteren at byggegrensene er ilagt formålsgrensen for de enkelte tomtene. Det anbefales mer restriktive byggegrenser.

*Administrasjonens kommentar:*

*I forslag til bestemmelser (§ 3.1.1) stilles det krav til at all graving og sprenging utføres skånsomt, slik at naturlig terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Felles parkering vurderes i dette tilfellet som ikke mindre belastende for terrenginngrep, da en felles parkeringsplass til 32 hytter også krever mye areal. Anleggelse av vei til tomtene vil gjøre det lettere i en utbyggingsfase, og heller forhindre at den enkelte «tar seg til rette» og anlegger egne veier (jf. aktuell hyttesak i Lillesand kommune og andre tidligere hendelser i Birkenes kommune). Det vil også gjøre hyttetomtene mer tilgjengelige når det gjelder universell utforming. Hyttene er tiltenkt helårlig bruk, og området rundt Ogge opplever mye snø og kulde på vinterstid. Det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å ikke planlegge for adkomstvei helt frem, særlig når kommunen skal overta driften av vei.*

*Tomtene beholdes i planforslaget for å maksimere utnyttelsen innenfor angitt planområde. Bestemmelsene er oppstrammet i henhold til mottatt innspill. Det vil settes krav om at byggegrensene ikke kan foreligge i formålsgrensen i bestemmelsene, og at byggegrensene skal fremkomme av kart.*

## **Tiltak i Ogge**

Statsforvalteren viser til de deler av planforslaget som gjelder kanoutslipp og båtfeste for hytteeiere, som er i strid med kommuneplanen, og etablering av badeområde. Det settes spørsmålstejn rundt hvilke vurderinger som er gjort rundt bruken av arealene og konsekvensene det kan medføre for generell ferdsel og friluftsliv. I tillegg foreslår Statsforvalteren at kommunen ikke tillater bruken av flytebrygger, slik det omtales i planforslaget, men benytter reguleringsplanbestemmelsen som tillater båtfeste.

*Administrasjonens kommentar:*

*I Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2020-2032, § 2.5 om rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9, nr. 4), står det under punkt 2.5.13 at ved regulering av Vassbotn-området, skal allmennheten sikres tilgang til utslippsplass for kano. I reguleringsplanbestemmelsen er området f\_SMS definert til kanoslipp. Administrasjonen vurderer derfor at anleggelse av kanoslipp er i tråd med medfølgende bestemmelser, og er et positivt friluftstiltak.*

*I reguleringsplanbestemmelsene som er gitt denne planen, som er et supplement og presisering til kommuneplanen, står det i punkt 3.1.5 om Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, at området f\_SMB kan*



benyttes til båtfeste for hytteeiere i området. I planbeskrivelsen er det brukt en tilleggsformulering, herunder «småbåtanlegg» og «flytebrygger», som Statsforvalter påpeker. Administrasjonen er derimot konsekvent på at det er «båtfeste» for hytteeiere som ligger til grunn for planen, og ikke større anlegg som flytebrygger. Anleggelse av flytebrygger vil måtte vurderes særskilt med tanke på inngrep og påvirkning på naturmiljøet i Ogge.

Tiltenkt badeområde (o\_VBAD) foreligger i en hensynssone for bevaring av naturmiljø. Det er ingen beskrivelse for reguleringsformålet i reguleringsplanbestemmelsene. Det er derfor kommuneplanens bestemmelser som legges til grunn. I § 6.8 om Bevaring av naturmiljø «... tillates ikke tiltak som kan forringe naturmiljøet eller hensynet til naturmiljøet i området. Eventuell skjøtsel av lokaliteter skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger eller etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt fylkesmannens miljøvernavdeling.». Kommunen forutsetter at eventuelle tiltak utover dagens forfatning godkjennes med kommunens naturforvalter, og i forbindelse med en byggesøknad.

Bestemmelsene er oppdatert med hensyn til dette.

## **Avløp**

Det er planlagt et felles minirensanlegg, og Statsforvalteren savner en vurdering rundt utslipp av avløpsvann i den forelagte planen. I tillegg søker de en redegjørelse om forholdet til det eksisterende hyttefeltet og fremtidige avløpsløsninger, jf. definisjon i forskrift om begrensning av forurensning § 11-3, k). Statsforvalter minner også om at Lov om kommunale vass og avløpsanlegg § 1 slår fast at alle nye avløpsanlegg skal eies og driftes av kommunen. Private anlegg kan tillates dersom vilkårene i § 2, samme lov, er innfridd. De peker på at det da må organiseres som et sameie, jf. sameieloven.

*Administrasjonens kommentar:*

*Teknisk plan vurderes til å redegjøre for både sårbare arter og naturmangfold, og er blitt vurdert som tilstrekkelig for formålet, av kommunens VA-rådgiver. Hensyn til drikkevannskilde/resipient er løst med å benytte kjemisk/biologisk rensanlegg med infiltrasjon i stedlige masser. En slik løsning vurderes til å ha en liten innvirkning på sluttresipienten.*

*Hyttfeltet på 27/1 er fra 1985, og reguleringsplanen for området legger ikke opp til innlagt vann, men kun felles vannpost. Det er i senere tid åpnet opp for å gi utslippstillatelse etter kapittel 12 i området, da det ble vurdert til å gi bedre kontroll og mindre risiko for forurensing fra ulovlige tiltak. Avstanden mellom de ulike områdene er relativt stor og terrenget er kupert. Dette, og at det ikke er lagt opp til felles avløpsløsning for eksisterende område, gjør det lite egnet til å kreve samordning av utslippene i forbindelse med denne reguleringsplanen. Anlegget er også tenkt dimensjonert med noe restkapasitet utover de regulerte boligene, og vil ha kapasitet dersom andre i området ønsker å koble seg på, eventuelt for videre utbygging av området i fremtiden.*

*Det påpekes at eierskapet til avløpsanlegget skal organiseres som sameie, og dette vil bli satt som vilkår i utslippstillatelsen. Bestemmelsene er oppdatert med hensyn til dette.*

## **Drikkevann**

Statsforvalteren savner vurderinger om hvilke konsekvenser tiltaket vil medføre på drikkevannskilden Ogge. Herunder de fysiske inngrepene og avløpsvann. Statsforvalteren viser til Mattilsynet som fagmyndighet i dette tilfellet.

*Administrasjonens kommentar:*

*Det foreligger en egen teknisk beskrivelse for VA. Løsningsforslaget baserer seg på ulike alternativer, hvor forurensing av drikkevannskilden Ogge bl.a. er vurdert, mot hvilken løsning som vil være best. I dette tilfellet er det valgt kjemisk/biologisk renseanlegg med infiltrasjon i stedlige masser. Birkenes kommune er svært opptatt av at drikkevannskilden Ogge skal være av høy kvalitet, og vil påse at verken fysiske inngrep eller avløpsvann vil forurense drikkevannskilden. Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra bolighus og lignende, bestemmer lokalisering av utslippssted, hvor det bl.a. står «utslippet skal ikke medføre fare for forurensing av drikkevann».*

## **2. Mattilsynet, brev datert 05.08.2022**

Mattilsynet er sektormyndighet for å ivareta nasjonale og regionale bestemmelser og føringer i plansaker, som i dette tilfellet er knyttet til drikkevannsforsyning. Det er flere perspektiv vedrørende Ogge som drikkevannskilde, som Mattilsynet påpeker i sin høringsuttalelse. Mattilsynet kommer med en oppfordring til Birkenes kommune om særlig tre punkter; (1) Det bør kreves en gjennomarbeidet plan for hvordan tiltakshaver skal sikre forsyning av hygienisk trygt, og nok, drikkevann til Vassbotn hyttefelt. (2) En plangodkjenning etter drikkevannsforskriften bør avklares. Mattilsynet anbefaler, dersom relevant, at det fastsettes en rekkefølgebestemmelse på at Mattilsynet skal godkjenne plan for vannforsyning før bygging kan skje. (3) Kommunen bør vurdere tiltaket i forhold til hvilke konsekvenser det kan medføre for Ogge som drikkevannskilde. De anbefaler å vektlegge uttalelser fra Iveland kommune, som er vannverkseier. De påpeker at kommunen bør vurdere hvordan tiltaket kan være presedensførende for fremtidige søknader om tiltak innen nedbørfeltet til Ogge. De legger til at en mer overordnet praksis anbefales, slik at man unngår en sak-til-sak tilnærming.

*Administrasjonens kommentar:*

*Se øvrig kommentar fra Statsforvalteren sin uttalelse om drikkevann. Kommunen har vært i kontakt med grunneier etter høringsrunden som kan bekrefte at han har kjøpt drikkevannskilden, omtalt brønn fra Voss Production, og dermed også gir tillatelse til å benytte kilden som drikkevannskilde til planlagt hyttefelt. Grunneier kunne opplyse om at brønnen tidligere har vært godkjent av NVE, og kvaliteten skal være god. Det anses ikke som sannsynlig at drikkevannskilden ikke skal kunne levere tilstrekkelig mengde vann til hyttefeltet. Kommunen krever ikke en ny gjennomarbeidet plan på dette*

*stadiet, men oppfordrer tiltakshaver til å oppdatere reguleringsplanforslaget slik at korrekt informasjon om drikkevannskilden foreligger.*

*Derimot møter kommunen Mattilsynet på punkt 2, og fastsetter en rekkefølgebestemmelse på at Mattilsynet skal godkjenne oppdatert plan for drikkevannsforsyning, før byggestart.*

*Iveland kommune har ikke uttalt seg i denne saken.*

### **3. NVE, brev datert 22.08.2022**

NVE savner en redegjørelse og kommentar tilknyttet deres innspill ved varsel om oppstart, datert 27.05.2022, i gjeldende planbeskrivelse. De legger til grunn at innspillet er mottatt, kommentert og avklart.

Deres konkrete høringsuttalelse handler om forholdet til samfunnssikkerhet, og påpeker at det må avklares på et plannivå, og ikke utsettes til en eventuell byggesak. I dette tilfellet handler samfunnssikkerhet om de forhold NVE påpekte i sitt første innspill ved varsel om oppstart. Det gjelder skredfare, flom og erosjon, klimatilpasning og overvannshåndtering, vannuttak, allmenne interesser i vassdrag og energianlegg. NVE påpeker særlig forhold knyttet til en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, og tilpasning til forventede klimaendringer. De lokale forholdene må være førende for hvordan utbyggingen skjer, slik at man kan bevare de naturlige elementene i landskapet som infiltrerer, fordrøyer og leder vekk vann. De viser til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, som sier at alle valgte løsninger som ikke er naturbasert, skal begrunnes.

*Administrasjonens kommentar:*

*NVE har rett i at deres innspill, datert 27.05.2022, ikke er redegjort for eller kommentert i planbeskrivelsen. Det har heller ikke vært registrert i kommunens saksarkiv, og er nytt for saksbehandler. Innspillet kom kommunen i hende samtidig som høringsuttalelsen, datert 22.08.2022. Kommunen synes det er synd at innspillet ikke er kommentert, og vil påse ved fremtidig saksbehandling, at alle innspill kommenteres.*

*Når det gjelder samfunnssikkerhet ved det aktuelle planområdet, og redegjørelsene rundt det, er administrasjonen enig i at det i liten grad er gjort utredninger på det som etterlyses. I planbeskrivelsen er det derimot beskrevet forhold knyttet til nedbør og nedbørsmengder. Det beskrives at området ligger i en helning, og ikke vil motta overflatevann. Det vurderes som lite sannsynlig at området vil påvirkes i stor grad av flom. Det er heller ingen tette flater som vil medføre*

*problemer med overflaterenning. I planforslaget ivaretas det flere områder med grønnstruktur som bidrar til overvannshåndtering.*

*Ettersom planforslaget har blitt vurdert til å ikke trenge en konsekvensutredning, vurderes også samfunnsikkerhet i forhold til vesentlige virkninger for miljø og samfunn, til å være ivaretatt.*

#### **4. Agder fylkeskommune, brev datert 16.08.2022**

##### **Veiadkomst og inngrep i myr**

I sin høringsuttalelse savner Agder fylkeskommune en vurdering og redegjørelse på hvordan anlegg av ny adkomstvei vil påvirke myrområdet, landskapet for øvrig og vannavrenning mot Ogge. De peker på at planbeskrivelsen begrunner ny adkomstvei med at det ikke er ønsket, og ber kommunen vurdere andre alternativer, da forslaget slik det foreligger vil berøre urørt natur og terreng, og bidra til klimautslipp. Myrområdet er viktig for karbonlagring.

Fylkeskommunen ber også om en redegjørelse og vurdering om hvordan interveiene er lagt, med FB\_2 og \_3 som eksempel. Det er områder som krever større inngrep. I tillegg stiller de spørsmål vedr. parkeringsplassene, og om det er vurdert andre alternativer, som for eksempel en felles parkeringsplass for å dempe det totale inngrepet. Fylkeskommunen forutsetter at planforslaget suppleres og at andre alternativer vurderes nærmere.

##### **Terrenginngrep**

Fylkeskommunen peker på at området har et utfordrende terreng, og at noen tomter innenfor FB\_4 særlig ligger i et bratt terreng. Det kan medføre vanskeligheter med plassering av bygg, og fylkeskommunen anbefaler derfor at enkelte tomter tas ut av forslaget. De oppfordrer kommunen til å benytte byggegrenser ift. plassering av bygg, for å unngå unødvendige terrenginngrep. I tillegg oppfordrer de til en oppstramning av bestemmelsene 3.1.2, og at det bør foreligge bestemmelser som sikrer at flere koller ivaretas.

##### **Kanoslipp og friluftsmål**

Det anses som positivt fra fylkeskommunedirektøren at det skal etableres kanoslipp i et friluftslivperspektiv. Det påpekes imidlertid at etablering av småbåthavn er i strid med kommuneplan, og at bestemmelsene burde spesifiseres. De savner også en redegjørelse rundt behov for anlegg til sjøsetting av kano eller kajakk i planforslaget.

## Medvirkning

Fylkeskommunen har tidligere oppfordret til å gjennomføre gode medvirkningsprosesser, og savner i dette tilfellet en omtale om hvordan det har foregått. Fylkeskommunen tilbyr veiledning i plansaken.

### *Administrasjonens kommentar:*

*Se øvrig kommentar om adkomstvei fra Statsforvalteren sin uttalelse. Forslag til felles parkering er allerede kommentert i uttalelsen fra Statsforvalteren. Se øvrig redegjørelse om tillatelse til båtbeste og område for kanoslipp. Kommunen vil ved senere anledning oppfordre tiltakshavere til å gjennomføre gode medvirkningsprosesser, og redegjøre for det, i en planbeskrivelse.*

## Vurdering

Administrasjonen har tatt stilling til planforslaget gjennom førstegangsbehandling samt tidligere saksbehandling. Vurderingene til sluttbehandlingen tar av den grunn utgangspunkt i innkomne merknader.

Etter administrasjonens vurdering er det ikke kommet merknader til planforslaget som tilsier at planen ikke kan godkjennes med de endringer som er foretatt etter høringen. Videre er foreslåtte endringer i bestemmelser og plankart vurdert til å ikke være av en slik karakter at planen må legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Høringsuttalelsene har likevel påpekt viktige perspektiver og vurderinger som administrasjonen vil merke seg. Særlig er vurderingene rundt naturinngrep viktig. Birkenes kommune er en stor og naturrik kommune, og en slik verdi må forvaltes på en fornuftig og bærekraftig måte. Det er den totale summen av naturinngrep som hele tiden må vurderes. Ogge er et viktig og populært rekreasjons- og friluftsområde i kommunen som preges av få naturinngrep, og administrasjonen vurderer det som en ønsket tilstand. Ved fremtidige planforslag i området må en mer helhetlig vurdering ligge til grunn.

Utbygging av hyttefelt er en del av en ønsket utvikling gjennom kommuneplanens arealdel. Utvikling er bra for kommunen. Det er likevel noen sider ved utbygging som må, ved framtidige planforslag, vurderes nærmere. I startfasen, og ved de første behandlingsrundene, må særlig forhold rundt VA og forurensning, klima- og naturhensyn vurderes. Det stilles høye krav til kommunal planlegging i dag, og det forventes at kommuner følger opp ulike statlige retningslinjer og lovkrav. Dette er noe administrasjonens fagmiljø har tatt til etterretning, og vil fokusere på å lage gode rutiner for, for fremtidige reguleringsplansaker.

I dette tilfellet har saksbehandlingen også vært preget av utskifting av personale i administrasjonen. Blant annet har det vært ulike saksbehandlere fra førstegangsbehandling til sluttbehandling.

### **Anbefaling**

En samlet vurdering av saken tilsier at planen kan godkjennes med de endringer som er foretatt etter høringen.