



## *Saksframlegg*

### **Sluttbehandling - detaljregulering for Gamle Lundevei øst**

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
110/14	Plan- og miljøutvalget	03.09.2014
69/14	Kommunestyret	25.09.2014

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Plan- og miljøutvalget tar ikke innkommende merknader om høyder og utforming av bebyggelsen til følge. Utvalget legger vekt på at den planlagte transformasjonen vil bidra til å styrke Lunde som senter i tråd med kommuneplanen. Den planlagte bebyggelsen ligger i utkanten av Lunde sentrum og vurderes å ha en begrenset innvirkning på kulturmiljøet.

Plan- og miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Gamle Lundevei øst.
2. Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtak av planen som underinstans.

### **Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 03.09.2014**

#### **Behandling:**

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

*Plan- og miljøutvalget tar ikke innkommende merknader om høyder og utforming av bebyggelsen til følge. Utvalget legger vekt på at den planlagte transformasjonen vil bidra til å styrke Lunde som senter i tråd med kommuneplanen. Den planlagte bebyggelsen ligger i utkanten av Lunde sentrum og vurderes å ha en begrenset innvirkning på kulturmiljøet.*

Plan- og miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Gamle Lundevei øst.
2. Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtak av planen som underinstans.

Repr. Pettersen (V) fremmet fellesforslag på vegne av AP, V og KRF:

Saken avvises Lunde vel jobber med en alternativ planskisse og plm vil avvente realitetsbehandling av detaljplan for gamle Lundevei Øst inntil dette foreligger

Repr. Langeland (H) fremmet forslag om nytt kulepunkt 3:

3. *Det vises til tidligere behandling av saken i Plan- og miljøutvalget 10.04.13, 26.06.13 og 21.05.14*

### **Votering:**

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- Rådmannens forslag til vedtak satt opp mot fellesforslaget. Rådmannens forslag til vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (AP, V, KRF)
- Høyres forslag til nytt kulepunkt 3 enstemmig vedtatt.

### **Innstilling:**

**Plan- og miljøutvalget tar ikke innkommende merknader om høyder og utforming av bebyggelsen til følge. Utvalget legger vekt på at den planlagte transformasjonen vil bidra til å styrke Lunde som senter i tråd med kommuneplanen. Den planlagte bebyggelsen ligger i utkanten av Lunde sentrum og vurderes å ha en begrenset innvirkning på kulturmiljøet.**

**Plan- og miljøutvalget innstiller til kommunestyret:**

1. **Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Gamle Lundevei øst.**
2. **Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtak av planen som underinstans.**
3. **Det vises til tidligere behandling av saken i PMI 10.04.13, 26.06.13 og 21.05.14**

## **Saksprotokoll i Kommunestyret - 25.09.2014**

### **Behandling:**

Til behandling forelå plan- og miljøutvalgets innstilling:

*Plan- og miljøutvalget tar ikke innkommende merknader om høyder og utforming av bebyggelsen til følge. Utvalget legger vekt på at den planlagte transformasjonen vil bidra til å styrke Lunde som senter i tråd med kommuneplanen. Den planlagte bebyggelsen ligger i utkanten av Lunde sentrum og vurderes å ha en begrenset innvirkning på kulturmiljøet.*

*Plan- og miljøutvalget innstiller til kommunestyret:*

4. *Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Gamle Lundevei øst.*
5. *Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtak av planen som underinstans.*
6. *Det vises til tidligere behandling av saken i PMI 10.04.13, 26.06.13 og 21.05.14*

### **Votering:**

Rådmannens forslag vedtatt med 14 (H, FRP) mot 13 (KRF, V, AP, SP, SV) stemmer.

### **Vedtak:**

**Plan- og miljøutvalget tar ikke innkommende merknader om høyder og utforming av bebyggelsen til følge. Utvalget legger vekt på at den planlagte transformasjonen vil bidra til å**

styrke Lunde som senter i tråd med kommuneplanen. Den planlagte bebyggelsen ligger i utkanten av Lunde sentrum og vurderes å ha en begrenset innvirkning på kulturmiljøet.

**Plan- og miljøutvalget innstiller til kommunestyret:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljregulering for Gamle Lundevei øst.
2. Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtak av planen som underinstans.
3. Det vises til tidligere behandling av saken i PMI 10.04.13, 26.06.13 og 21.05.14

### **Bakgrunn for saken:**

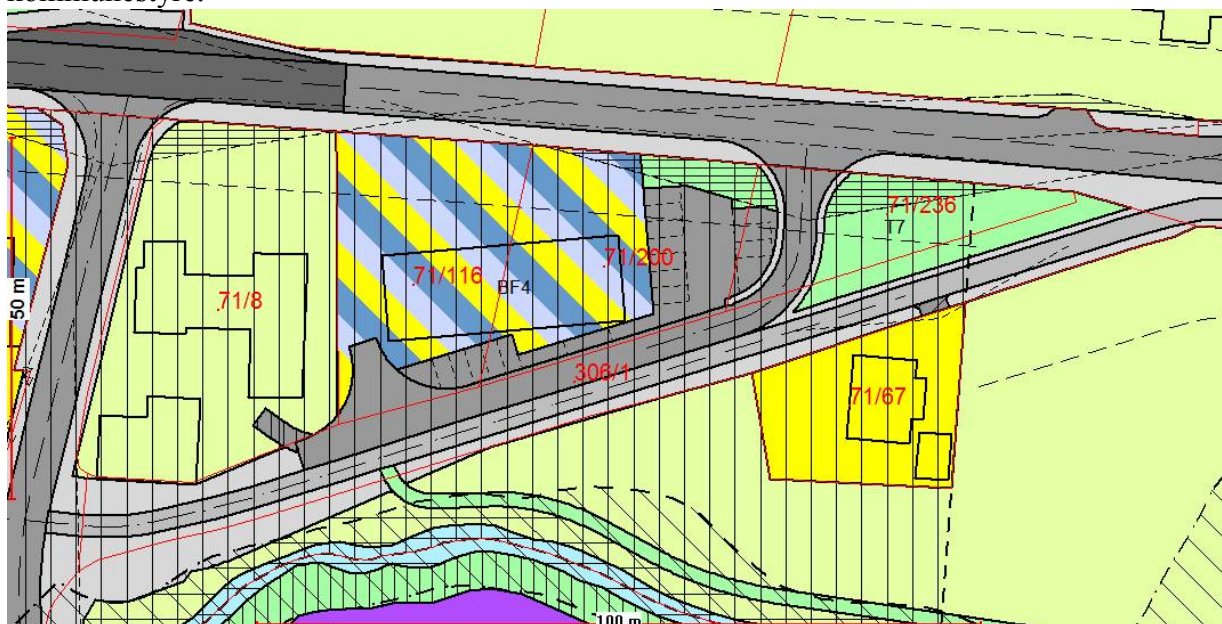
Møvik Byggetjenester AS har på vegne av Gamle Lundevei 19 AS utarbeidet privat forslag til detaljregulering for eiendommene gnr/bnr 71/8, 200, 236, 67, 306/1, 202/7, 211/1 på Lunde.

Hensikten med detaljreguleringen er å skaffe hjemmelsgrunnlag til å kunne rive eksisterende bygning på eiendommen og føre opp et nytt bygg på 5 etasjer med kontor/forretning i første etasje og boliger i øvrig etasjer.

Planforslaget har blitt lagt ut to ganger ut på offentlig ettersyn og høring.

### Gjeldende plan:

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Lunde sentrum vedtatt 08.9.05 av Søgne kommunestyre.

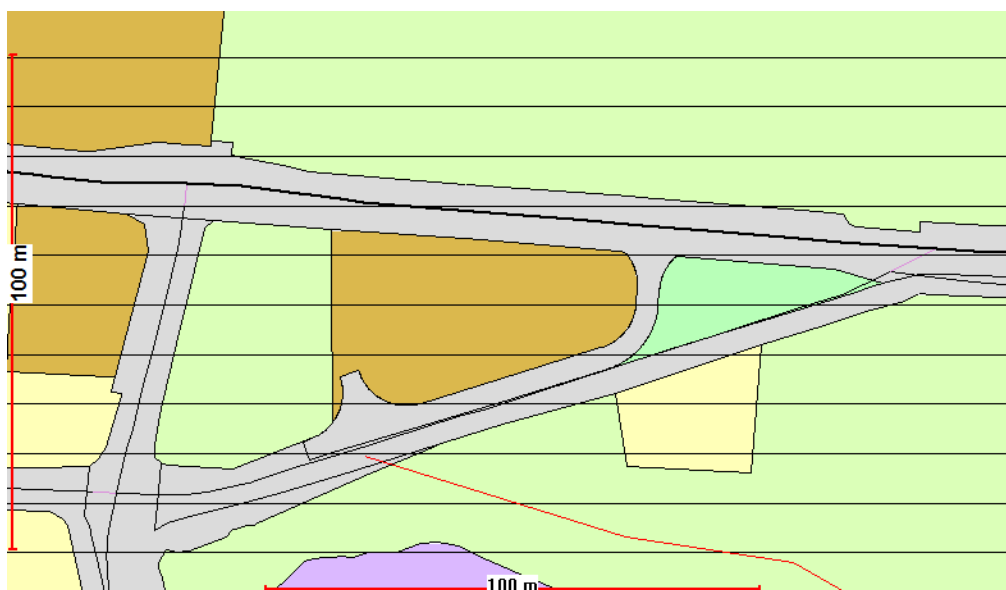


Kartutsnitt 1: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med eiendomsgrenser i rødt.

Området er regulert til kombinert formål bolig/kontor/forretning (BF4), og er i tillegg regulert til spesialområde bevaring. Gjeldende plan legger opp til utkjørsel for bankbygget direkte ut på fv. 114 og med bakkeparkering.

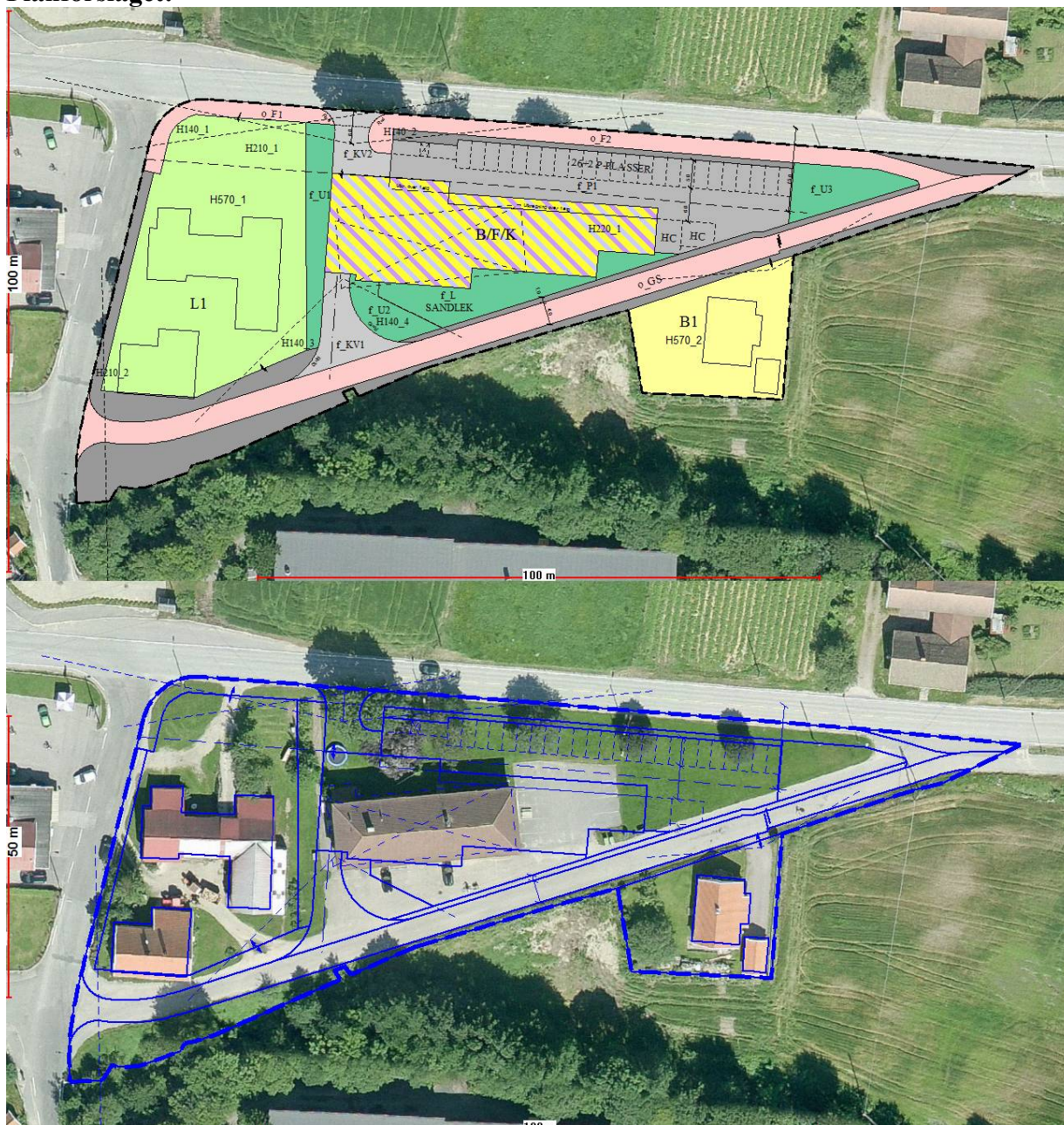
Planen har forholdsvis strenge bestemmelser om krav til utforming av bebyggelsen og om bevaring av kulturmiljøet. Det er eksempelvis krav om maks mønehøyde 13 meter og saltak for ny bebyggelse. Behovet for plan utløses av at man ønsker å fravike de materielle bestemmelsene om høyde, volum og takform. Også ønske om endring avkjørselsløsningene og tomteutforming utløser behovet for ny plan.

I kommuneplanens arealdel er område avsatt til sentrumsformål, friområde, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med tilhørende skravur om at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



Kartutsnitt 2: Kommuneplanens arealdel

## Planforslaget:



Kartutsnitt 3: Forslag til detaljregulering, nederste utsnitt i transparent (uten flatefyll) med flyfoto i bakgrunn. For plankart i full størrelse vises til vedlegg.

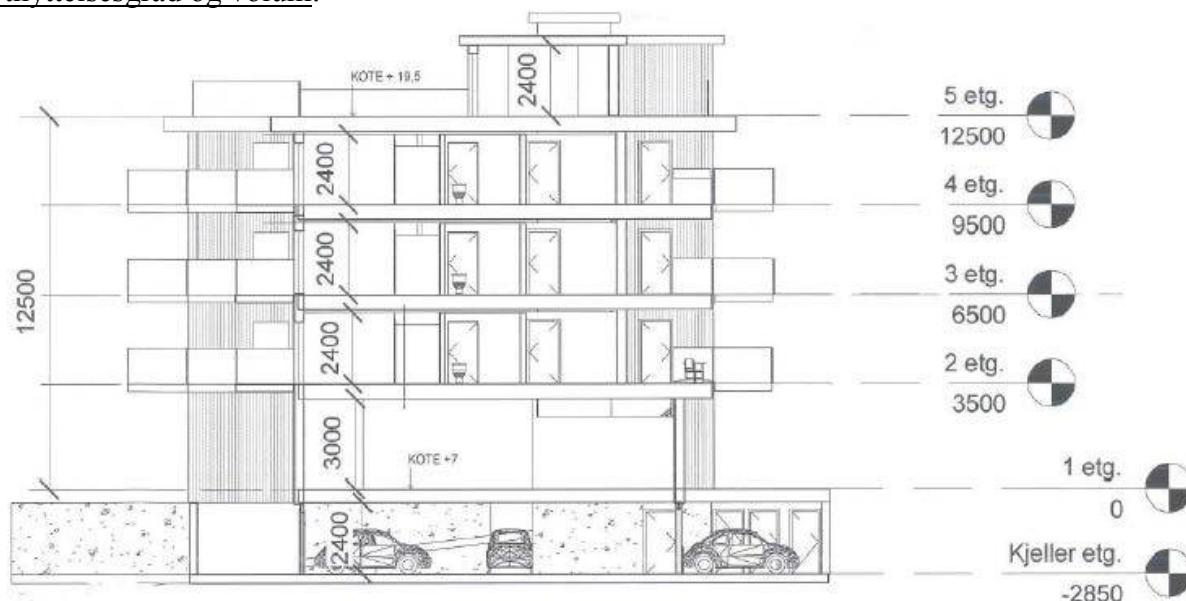
Administrasjonen vil gå gjennom de punkter som vurderes som mest relevant. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen for fullstendig oversikt over forslaget og virkninger.

### Vei- og samferdsel:

Forslaget medfører at Gamle lundevei blir kombinert gang- og sykkelvei og kjørevei. Det vil bli tillatt å kjøre til Gamle Lundevei 11, 18 og varelevering til fremtidige virksomhet i første etasje av det nye bygget (BFK). Dagens avkjørsel i nordøst fra Gamle lundevei stenges og eksisterende bebyggelse vil ha utkjørsel på Eikeveien.

Det er lagt inn ny avkjørsel på nordsiden av bygget BFK direkte ut på fv.114 (Lundeveien) som skal betjene kundeparkering for virksomhet i første etasje, og samtidig fungere som avkjørsel til parkeringskjelleren. Videre har forslaget lagt inn fortau langs Lundeveien. Dette er en kobling mot Statens vegvesen planer om opparbeidelse av miljøprioritert gjennomkjøring på Lunde.

## Utnyttelsesgrad og volum:



*Illustrasjon: Snitt planlagt bebyggelse fra forslagsstiller.*

Planen åpner for at det kan oppføres byggverk på 5 etasjer over bakkeplan. I tillegg til parkeringskjeller under bakkenivå. Den planlagte utnyttelsen inkl. parkeringskjeller har et bruksareal på 6150m<sup>2</sup> og bygget vil få en høyde på 15 meter.

Forslaget åpner for at det kan bygges inntil 27 boenheter innenfor BFK. Første etasje er forbeholdt kontor eller forretningsvirksomhet. Øverste etasjeplan (5 etg) er forbeholdt uteoppholdsarealer og tekniske installasjoner iht. bestemmelsene.

### Lek- og uteoppholdsarealer:

Forslaget har lagt opp til en sydvendt sandlekeplass på ca. 200 m<sup>2</sup>. Uteoppholdsarealer forutsettes løst ved balkonger, takterrasse og øvrige grønne bakkearealer.

Det totale arealet avsatt til uteoppholdsarealer er i følge planbeskrivelsen ca. 1500m<sup>2</sup>, der ca. 200m<sup>2</sup> utgjør sandlekeplass. I bestemmelser er det krav om 50m<sup>2</sup> minste uteoppholdsareal per boenhet.

### Risiko og sårbarhet:

Det utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse med tilhørende utredninger. Det er særlig fare knyttet til utglidning (kvikkleire) og flom fra vassdraget Føssa som har blitt vurdert.

Undersøkelsene viser at det er akseptabel risiko og tiltaket kan gjennomføres i følge de geotekniske undersøkelsene utført av Stokkebø kompetanse AS. Det er i tillegg knyttet en «føre var» bestemmelse slik at problematikken også vies oppmerksomhet i byggesaken. Dette gjelder også med hensyn potensiell risiko for vanninntrenging til parkeringskjeller.

### Medvirkning:

Det er ikke lagt opp til noe særskilt medvirkning utenom de lovpålagte prosessenes som offentlig ettersyn og varsel ved oppstart av planarbeid. Det må likevel presiseres at det gjennom planprosessen har blitt gjennomført et folkemøte i regi av Lunde velforening der både kommuneadministrasjonen og folkevalgte politikere deltok.

### Øvrig bebyggelse i planforslaget:

Som en del av forslaget er det tatt med to eksisterende tomter. Gamle lundevei 11 og 18.

Gamle Lundevei 11 som ligger vest for bankbygget er et gårdsbruk som foreslås videreført som landbruk i tråd med gjeldende plan. Gamle Lundevei 18 er også videreført som småhusbebyggelse i tråd med hva som er oppført på eiendommen i dag og hva gjeldende plan legger opp til.

### **Merknader ved offentlig ettersyn og høring:**

For innkommende merknader ved første gangs offentlig ettersyn og høring vises det til planbeskrivelsen. Nye innkommende merknader fra andre gangs offentlig ettersyn vil bli kommentert under.

### Eldrerådet, brev datert 11.8.14

*Eldrerådet vedtok følgende uttalelse til regulering Gamle Lundeveien øst:*

- 1. Reguleringsbestemmelsen om forretningslokale i 1. etasje opprettholdes*
- 2. Byggets høyde reduseres fra 5 til 4 etasjer over bakkeplan*
- 3. Antall boenheter reduseres tilsvarende*
- 4. Minste uteoppholdsareal justeres opp som følge av redusert antall leiligheter*
- 5. Parkering Søgne hovedkirke– Søgne eldreråd støttet uttalelse fra den norske kirke ved Søgne menighet. Når det gjelder administrasjonens kommentar vil en påpeke at det er kommunens ansvar å skaffe parkering til kirken*
- 6. Vi forutsetter at utearealene for barn og unge reguleres inn i henhold til lovverket*

*Punkt 1 vedtatt med 4 mot 1 (Bjørsvik) stemme. Øvrige punkter enstemmig vedtatt.*

### Administrasjonens kommentar:

De endringene som Eldrerådet fremmer ble tatt opp til behandling i Plan- og miljøutvalget (PMU) den 21.05.14. Innstillingen ble votert over i PMU og falt. Det foreligger ingen begrunnelse for hvorfor utvalgets flertall forkastet innstillingen.

Administrasjonen vil anbefale plan- og miljøutvalget å begrunne sine beslutninger, dette gjelder også prosessledende beslutninger så langt det er formålstjenlig. Det følger av forvaltningsrettslige prinsipper at forvaltningen skal begrunne sine avgjørelser. Desto mer inngripende og kontroversiell en beslutning antas å være er desto høyere er kravene til begrunnelse. I avgjørelser som bygger på stor grad av skjønn, som eksempelvis reguleringsplaner bør det fremkomme hvilke hovedhensyn og faktum som har vært avgjørende ved utøvelsen av skjønn.

Med bakgrunn i at endringene som Eldrerådet foreslår har blitt behandlet tidligere av PMU legges det til grunn at merknadene ikke tas til følge.

### Statens vegvesen brev datert 29.7.14

*Statens vegvesen har ingen merknader til revider forslag til detaljreguleringsplan.*

### Administrasjonens kommentar:

Tas til etterretning.

Fylkesmannen i Vest-Agder brev datert 06.06.14

Planforslaget omfatter fortsatt fjerning av det gamle bankbygget og oppføring av blokk i 5 etasjer (B/F/K) med forretning/kontor i 1. etasje og 27 boenheter i de øvrige etasjene. Under terrengnivå skal det bygges parkeringskjeller.

Siden plan var på høring første gang, er det gjort noen endringer med hensyn til bl.a. fortau og gang- og sykkelvei. Dette har vi ikke har spesielle merknader til.

Fylkesmannens samfunnsavdeling hadde til første gangs ettersyn av planforslaget innsigelse med hensyn til risiko og sårbarhet. Innsigelsen ble senere trukket da samfunnsavdelingen hadde mottatt en ROS-analyse som ble godtatt.

Det er i saken vedlagt Notat 02, vedlegg F2, datert 20.02.2014 fra S-Com, Stokkebø Competanse AS. Dette firmaet har fått i oppdrag å bistå med geoteknisk prosjektering. Deres undersøkelse av grunnforholdene viser at etter 5 til 6 meter dyp sandig masse (fast til meget fast lagret) ligger et 14 – 16 meter dypt lag siltig leiere (bløt til meget bløt). I firmaets konklusjoner sies det bl.a. at det er viktig at undergrunnens bæreevne ikke overskrides. Da legges det til grunn et bygg i 4 etasjer og ikke 5 som planforslaget legger opp til. Vi gir derfor **faglig råd** om at byggverkets høyde og utnyttelsesgrad innenfor B/F/K reduseres fra 5 til 4 etasjer over bakkeplan. Dette kan evt. også gi bygget en noe bedre tilpasning til kulturmiljøet på stedet. Vi minner i denne sammenheng om de nasjonale forventningene i kgl. res. av 24.06.2011 om at kommunene bl.a. verdisetter kulturmiljøer som har lokal verdi og innarbeider disse i planer etter plan- og bygningsloven.

Administrasjonens kommentar:

Hva gjelder etasjeantallet så bygger Stokkebø kompetanse AS sine vurderinger på det samme materialet som har fulgt saken. Det vil si et byggverk på 15 meter fra planert terreng.

Tidligere i planprosessen ble det benyttet 4 etasjer som begrep for byggets høyde. Forslagstiller mente bygget ville få 4 etasjer ettersom at det siste planet ikke skulle benyttes til boenheter, men uteoppholdsarealer og tekniske installasjoner. Etter byggeteknisk forskrift vil bygget likevel klassifiseres som 5 etasjer.

Ettersom Stokkebø kompetanse AS har lagt til grunn samme tegninger hele tiden er det ingen realitetsendring i forslaget og merknadene fra Fylkesmannen om at undergrunns bæreevne ikke må overskrides vurderes å være ivaretatt. Saksbehandler for øvrig meddelt Fylkesmannen dette i e-post av 10.6.14.

Faglig råd om reduksjon av etasje antall og påminnelse om kgl. Res av 24.06.11 om at kommunen verdisetter kulturmiljøer som har lokal verdi vises det til kommentarer under Eldrerådet og oppfordring til begrunnelse fra Plan- og miljøutvalget.



### Lunde velforening, utdatert brev registrert i arkivet 10.8.14.

Lunde velforening har nå lest gjennom planen som er til offentlig ettersyn og vært i kontakt med engasjerte beboere i Lunde vels område og har følgende innspill til foreslåtte detaljreguleringsplan;

#### 1. Kulturvernplanen for Søgne kommune

Viser til kulturminneplan for Søgne (s 66 i Søgne kommunes kulturvernplan) der det står følgende: «Tettstedet ved Lundeelva som sammen med deler av bebyggelsen på Leire og ved kirken noen hundre meter øst for tettstedet, danner et særpreget miljø. Mange objekter med høy verneverdi. Umistelig miljø rundt Gamle Lundevei.» Planlagte detaljregulering mener vi går imot disse føringene fra Kulturminneplanen for Søgne kommune.

#### 2. Avvik fra gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Lunde ble utarbeidet i 2005 i samarbeid med blant annet offentlige etater, næringsdrivende og lokalbefolkningen, der det ble utarbeidet en skisse over Lunde området for Søgne kommune. Planen ble så revidert i 2010. Detaljreguleringen av Gamle Lundevei 19 mener vi har så store avvik fra den gjeldende reguleringsplanen at den bør forkastes, dersom det ikke er planer om å utarbeide en ny reguleringsplan for Lunde. Skal gjeldende reguleringsplan forkastes, må det utarbeides en ny plan for området etter plansmie metoden – der både fagfolk, utbyggere, offentlige etater, frivillige organisasjoner, beboere, næringsdrivende og andre interesserte borgere inviteres til å delta i prosessen, for å få en helhetlig utbygging. Slik det ble gjort da Lundeplanen (gjeldende reguleringsplan av 2005/revidert i 2010) ble utarbeidet i 2005.

For mer informasjon om plansmie se vedlagte link:

<http://www.allgronn.org/hva-er-en-plansmie.html>

#### 3. Utvikling av Lunde

Lunde velforening ønsker å presisere at vi ikke er imot ny bebyggelse og utvikling av Lunde. Vi ønsker et fint Lunde, som er bygd opp med respekt for det opprinnelige stedsmiljøet i et samarbeid med mennesker etter plansmiemetoden.

#### Administrasjonens kommentar:

Hva gjelder kulturplanen er administrasjonen er ikke uenig at deler av Lunde har særegent kulturmiljø og da særlig på lokalt nivå. Det foreligger også som kulturvernplanen presiserer objekter med verneverdi. Administrasjonen mener denne bebyggelsen først og fremst strekker seg fra bankbygget og vestover langs Gamle Lundevei (og da særlig langs Lundeelva).

Forslagstiller har fått tillatelse fra Fylkeskonservatoren til å rive bankbygget og bygget i seg selv vurderes å ha begrenset verneverdi. Hva gjelder byggets tilpasning mot eksisterende kultur- og stedsmiljø foreslo administrasjonen å ta ned bygget med én etasje. Plan- og miljøutvalget avviste det i behandlingen av 21.05.14. Velforeningen anfører i det vesentlige samme argumenter som tidligere og som har blitt avvist av utvalget.

I forhold til avvik fra gjeldende plan vises det til tidligere kommentarer rundt dette.

Kommunen står fritt til å endre og oppheve reguleringsplaner innenfor lovens rammer. Det er kommunen som planmyndighet som avgjør og tar stilling til innholdet i planforslag herunder om merknader skal imøtekommes eller sees bort fra så fremst lovens krav er oppfylt. Dette gjelder også hvor stort område som skal underlegges planlegging og veie ulike hensyn opp mot hverandre.

Plan- og bygningsloven § 5-1 første ledd pålegger en hver som fremmer planforslag å legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av

andre. Minste kravet er etter forarbeidet til plan- og bygningsloven er de lovpålagte prosessene, det vil si varsel om planoppstart, høring og offentlig ettersyn. I denne saken er forslaget utlagt to ganger på offentlig ettersyn i tillegg til folkemøte som ble avholdt tidligere i prosessen. Administrasjonen har vanskelig for å se hva en ny medvirkningsprosess skal føre med seg.

Gjeldende reguleringsplan fra 2005 har en stedstilpasset utforming som innebærer at det kun skal være småhusbebyggelse i tråd med eksisterende miljø. Intensjonen med å fremme et nytt planforslag er nettopp å kunne endre på gjeldende bestemmelser hva gjelder høyder og volum.

Kommunen har et reelt planalternativ (0-alternativet) som ivaretar de momenter velforeningen anfører. Administrasjonen kan derfor vanskelig se hva en ny medvirkningsprosess i denne konkrete saken skal lede frem til. Merknader om ytterligere medvirkning tas ikke tilfølge og saken vurderes som tilstrekkelig opplyst.

Hva gjelder utvikling av Lunde skal skje i «respekt» for det opprinnelig stedsmiljøet vil dette være en skjønnsmessig vurdering. Det vises til Plan- og miljøutvalget behandling 21.05.14 hvor merknadene fra velforeningen ikke imøtekommes. Flertallet i utvalget deler ikke velforeningens syn på saken. Det vises for øvrig til kommentarer under Eldrerådet.

Merknadene fra velforeningen tas ikke tilfølge.

### **Saksutredning:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 første ledd skal det fremgå av saksfremlegget *hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtak av plan.*

Innledningsvis kan det bemerkes at samtlige innspill hva angår planens materielle bestemmelser som høyde og utforming er avvist (ikke tatt til følge). Merknadene er spilt inn fra velforeningen, private, offentlig instanser som fylkeskommunen og fylkesmannen.

Administrasjonen ber Plan- og miljøutvalget begrunne hvorfor man ikke tar merknadene til følge jf. forvaltningsloven § 25. Dette for å forhindre unødvendige klager på vedtaket. Det er særlig hva slags faktum og hovedhensyn utvalget legger til grunn som er nødvendig å få frem i saken.

Av forarbeidet til plan- og bygningsloven er det fremhevet at det først og fremst er de negative konsekvensene som er viktig å få frem og belyst. Administrasjonen har i planbeskrivelsen beskrevet en del virkninger av forslaget. Konsekvensene av å vedta forslaget vil først og fremst være at man gjør et inngrep i et eksisterende bygnings- og kulturmiljø. I hvor stor grad det planlagte tiltaket og planen virker inn på eksisterende miljø blir en skjønnsmessig vurdering. Administrasjonen har tidligere lagt til grunn at oppføring av et byggverk på 5 etasjer vil bryte med eksisterende bygningsmiljø og ha en dominerende effekt på eksisterende bebyggelse i et område som består av eldre småhusbebyggelse. Konsekvensene av planen vil da være at man får et fremmedelement inn blant den eksisterende bebyggelse. Administrasjonen foreslo å ta ned bygget med én etasje for å avbøte konsekvensene uten at det er tillagt noe vekt i saken.

Flytting av avkjørselspunktet ut på Lundeveien, nærmere krysset mot Eikeveien antas å ville kunne gi noe større ulykkesrisiko. Risikoen vurderes likevel å være akseptabel og det vises til at veimyndighetene har akseptert utkjørselen. At Gamle lundevei stenges for gjennomkjøring antas å gi bedre fremkommelighet for mye trafikanter.

Etablering av 27 boenheter vil gi økt belastning på det kommunale vann- og avløpsnettet i området. Ut fra den informasjon som foreligger vil utbyggingen isolert sett ikke medføre behov for oppgradering av det kommunale vann- og avløpsanlegget på Lunde.

Hva gjelder barn- og unges interesser har administrasjonen tidligere fremholdt at det er et begrenset leketilbud til barn i området. Planforslaget legger opp til en mindre sandlekeplass som trolig vil dekke inn behovet til barn opp til skolealder. Nærmeste nærmiljøanlegg eller kvartalslek vil være Lunde skole. Både administrasjonen og fylkeskommunen har påpekt at dette er noe langt unna de planlagte boligene. Konsekvensen av å vedta planen vil da være at det bygges boliger uten at kommunens krav til lekearealer jf. kommuneplanenes arealdels bestemmelser er oppfylt. Det må presiseres at denne problemstillingen foreligger ved flere forretningssaker i kommunen.

Hva gjelder naturmangfold og landbruksinteresser kan administrasjonen ikke se at disse blir berørt av planen. Prinsippene i Naturmangfoldloven § 8-12 vurderes således å være ivaretatt.

### **Enhetsleders merknader:**

### **Rådmannens merknader:**

#### Vedlegg

- 1 Forslag til plankart
- 2 Forslag til bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Vedlegg planbeskrivelse - ROS-analyse
- 5 Vedlegg planbeskrivelse - Geoteknisk rapport
- 6 Vedlegg planbeskrivelse - Byggetegninger
- 7 Vedlegg planbeskrivelse - Snitt av bebyggelsen
- 8 Forslagsstillers kommentarer ved andre gangs offentlig ettersyn
- 9 Gjeldende reguleringsplankart for Lunde
- 10 Gjeldende reguleringsplanbestemmelser for Lunde