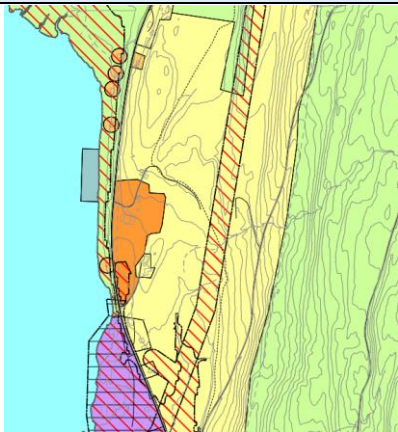
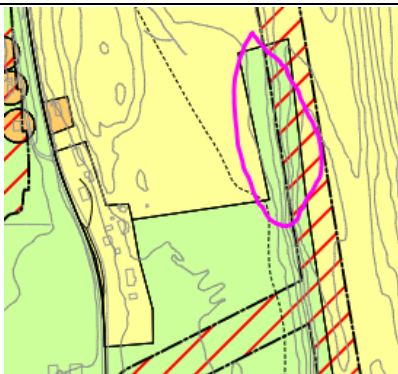


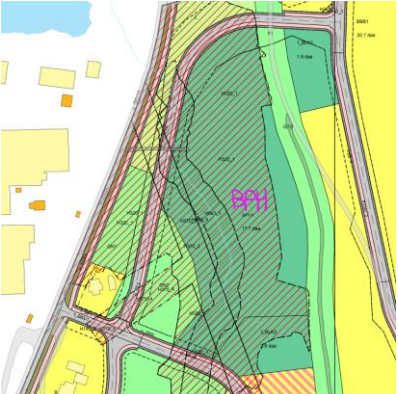
Avvik fra overordnede planer, endra arealbruk

Kommuneplanens arealdel viser planområdet som boligbebyggelse og andre typer bebyggelse og anlegg (Granby gård). Områdeplan for Øystrand – Garberg viser planområdet med reguleringsformål boligbebyggelse, tjenesteyting, nærmiljøanlegg/lekeplass og parsellhage, i tillegg til samferdselsareal som veg og fortau.

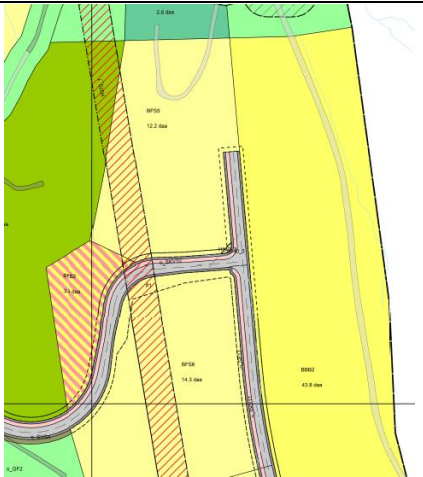
Planforslaget som viser reguleringsformål næringsvirksomhet og forretning/kontor/tjenesteyting er derfor ikke i tråd med overordna plan.

I tabell under er endringer vist og beskrevet, og det er gitt en kort vurdering av konsekvenser og virkninger av endringene.

Utklipp fra KPA og områdeplan	Endringer	Konsekvenser og virkninger
Endring fra KPA		
	Planområdet er vist med arealformål bolig i KPA. Ny næringsvirksomhet er ikke i tråd arealformålet.	Områdeplanen anslår mulighet for totalt ca. 280 boliger innenfor planområdet. Med ny reguleringsplan er det anslått at antallet reduseres med ca. 120 boliger, til fordel for ca. 190 daa fleksible næringstomter. Omdisponeringen vurderes å ha positiv virkning, da behovet for et stort sammenhengende næringsområde med byggeklare tomter, er større enn behovet for boligtomter akkurat her.
	Gnr./bnr. 34/13 er vist med arealformål LNFR i KPA og eiendommen inngår ikke i områderegulering Øystrand-Garberg. Ny næringsvirksomhet er ikke i tråd arealformålet.	Østre del er bratt skrent med skog som reguleres til naturområde, som en grønn buffer mellom næringsområde og framtidig boligfelt i øst. Vestre og flatere del reguleres til næring med bestemmelses-område som sikrer mulig framføring av veg for kobling sør og/eller vestover. Faktisk arealbruk er skogkledd skrent, ikke dyrkamark, og omdisponeringen vurderes å ha ubetydelig virkning.

Utklipp fra KPA og områdeplan	Endringer	Konsekvenser og virkninger
Endring fra områdeplan Øystrand - Garberg		
	Atkomstveg til boligfelt i nordøst omreguleres til næring. Ny atkomstveg reguleres ved eksisterende atkomstveg fram til Selbuvegen 786, helt nord i planområdet. Atkomsten i områdeplanen er lagt rett inn i svært bratt terreng, og er ikke gjennomførbar uten å legge vegen på en stor fylling, noe som kan vurderes som uheldig.	Med flytting av atkomst nordover unngår en to parallelle veger noe som gir en bedre arealutnyttelse og større tomteareal for utbygging, noe som vurderes som positivt. Nytt kryss med fv. 705 for framføring av veg til nytt boligfelt kan vurderes som noe negativt, sett fra vegeiers side, samtidig som det vil være positivt at en unngår blandet trafikk for bolig og næring på atkomstvegene i næringsområdet. Totalt sett vurderes det at positive og negative virkninger kan veie opp for hverandre og totalt anses som en ubetydelig endring.
	Kryss mellom fv. 705 og ny atkomstveg inn til området flyttes nord for eksisterende bolig i Selbuvegen 810.	Endringen vurderes som ubetydelig.
	Parselhager omreguleres til næring.	Omregulering fra et grønt byggeformål til et rent utbyggingsformål kan vurderes som noe negativt, med tanke på miljøvennlig og bærekraftig utvikling. Planfaglig og arealpolitisk er imidlertid også parselhager et utbyggingsformål, og omdisponeringen er teoretisk sett av mindre betydning.

Utklipp fra KPA og områdeplan	Endringer	Konsekvenser og virkninger
	Hensynssone bevaring naturmiljø (bekk) tas ut, og bekken flyttes og legges inn i blågrønn struktur, som tilsvarer turdraget til høyre på utklippet. Naturområde omreguleres til næring.	Flytting av bekken til et nytt bekkedrag med bedre naturtilpasset bekkeløp, dimensjonert for flom og erosjonssikrede sideareal vurderes som positivt. Omregulering fra et naturområde til byggeområde kan vurderes som negativt, med tanke på miljøvennlig og bærekraftig utvikling.
	Boligfelt merket B1 omreguleres til forretning/kontor/ tjenesteyting. Boligfelt merket B3 omreguleres til vegetasjonsbelte. Tjenesteyting – museum (Granby gård) omreguleres til kombinert bebyggelse og anlegg med stor fleksibilitet for funksjonsinnhold.	Omregulering fra bolig til ulike næringsformål kan påvirke omgivelsene på annen måte enn boliger, både i aktivitet og utseende / visuell og faktisk opplevelse av bygg og uterom. Faktisk funksjon/bygg er ikke bestemt, og det er per i dag ikke mulig å si om endringen vil oppleves negativ eller positiv. Omregulering fra byggeområde bolig til grønnstruktur vegetasjons-skjerm slik at eksisterende vegetasjon bevares, vurderes som positivt med tanke på miljøvennlig og bærekraftig utvikling. Et mer fleksibelt byggeformål på Granby gård vurderes som positivt med tanke på å bevare det historiske gårdsanlegget med egnet bruk i en lang tidshorisont.
	Barnehagetomter omreguleres til næring.	Arealet for barnehage er ifølge kommunen ikke aktuell pga. nok kapasitet ved eksisterende barnehager på Tømra og i Innbygda. Kommunen anbefaler å vurdere barnehagetomt i detaljreguleringsplan for Nyberg boligfelt som er igangsatt. Endringen kan vurderes som ubetydelig.

Utklipp fra KPA og områdeplan	Endringer	Konsekvenser og virkninger
	Boligfelt i vest omreguleres til vegetasjonsskjerm. Boligfelt i midten omreguleres til næring. Nærmiljøanlegg omreguleres til næring. Naturområde omreguleres til næring.	Se vurdering over. Se vurdering over. Nærmiljøanlegg er regulert i tilknytning til boliger, og konsekvensen av å omregulere dette er ubetydelig. I detaljregulering for boligfelt i øst kan det vurderes om det er behov for nærmiljøanlegg. Se vurdering over.
	Boligfelt i midten omreguleres til næring. Boligfelt i øst omreguleres til naturområde.	Se vurdering over. Omregulering fra byggeområde bolig til grønnstruktur naturområde slik at eksisterende vegetasjon bevares, vurderes som positivt med tanke på miljøvennlig og bærekraftig utvikling.
	Atkomstveg omreguleres til næring, og ny atkomstveg reguleres øst i planområdet.	Bortregulering av veg på tvers av området og flytting av atkomst til østsiden av næringsområdet gir en bedre arealutnyttelse og større tomteareal for utbygging, noe som vurderes som positivt.

Omregulering av områdeplanen med sine byggeformål for bolig og tilhørende anlegg, til ny detaljregulering med næringsformål og nye atkomstveger, vurderes totalt sett å ha overvekt av positive virkninger for samfunn og miljø. De negative virkningene er at en større andel naturområder blir omregulert til utbyggingsareal, og hovedgrepet i områdeplanen med gjennomgående atkomstveg endres, slik at færre direkteatkomster fra fv. 705 kan saneres.