TESA Holding AS

Forslag til reguleringsplan for boligfelt Plassen. Gnr/bnr 57/164 og 176. Hurum.

PlanID: 2138

Plangrunnlag

Sætre 11. april 2018

Konsulent: Siv.ing. Gjermund Stuvøy AS

Plangrunnlag. Forslag til reguleringsplan for boligfelt Plassen. Gnr/bnr 57/164 og 176. Hurum.

INNHOLD:

1. Bakgrunn – planens formål ... 3
2. Planprosess - medvirkning ... 3
2.1 Kunngjøring ... 3
2.2 Medvirkning ... 3
2.3 Vurdering av behov for konsekvensanlayse ... 3
2.4 Avklaring med Røyken kommune. ... 3
2.5 Er det likevel grunnlag for å starte plansaken? ... 4
3. Planstatus og rammer ... 5
3.1 Overordnede planer – Statlige retningslinjer ... 5
3.2 Røyken kommunes krav ... 6
3.3 Vann og avløpssituasjonen på Sætre ... 6
3.4 Utbyggingsavtaler. ... 6
4. Planområdet. Eksisterende forhold. ... 6
4.1 Beliggenhet – dagens bebyggelse og arealbruk, avgrensing og størrelse ... 6
4.2 Stedets karakter og landskap ... 6
4.3 Kulturminner og kulturmiljø ... 6
4.4 Naturverdier ... 7
4.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder. Landbruk. ... 7
4.6 Trafikk ... 7
4.7 Sosial infrastruktur - universell tilgjengelighet – Barns interesser ... 8
4.8 Teknisk infrastruktur ... 8
4.9 Grunnforhold ... 8
4.10 Støyforhold ... 8
4.11 Luftforurensing ... 8
4.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse. Eksisterende situasjon. ... 8
4.12.1 Metode. ... 8
4.12.2 Beskrivelse av analyseobjekt. ... 9
4.12.3 Kartlegging av mulige hendelser. Sannsynlighet, konsekvens, risiko. ... 10
4.12.4 Aktuelle tiltak og oppfølging ... 12

1. Bakgrunn – planens formål

Planforslaget fremmes av Tesa Holding AS og omfatter hele eiendommene gnr/bnr 57/164 og 176 i Hurum og deler av veien Skatvedt terrasse, Plassen og Sktatvedveien. Plan og beskrivelse utformes av Sivilingeniør Gjermund Stuvøy som også sørger for kunngjøring og mottak av merknader.

Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge ut området til et boligfelt med 24 boliger. Dette samsvarer med kommuneplanen der området er avsatt til framtidig boligbebyggelse.

2. Planprosess - medvirkning

2.1 Kunngjøring

Kunngjøring om igangsetting av planarbeid gjøres ved annonse i Røyken og Hurums avis og brev til naboer og aktuelle offentlige etater og private interessegrupper. Kommunen sier at «Oppstart av planarbeidet antas å kunne anbefales under forutsetning av at atkomstforhold avklares med Røyken kommune. Det forutsettes at en forhåndsuttalelse fra Røyken kommune foreligger før planen varsles.» Røyken kommune vil stoppe planarbeidet, men forslagsstiller ønsker likevel å finne løsninger slik at planarbeid og utbygging kan gjennomføres.

2.2 Medvirkning

Følgende medvirkning fra Hurum og Røyken kommuner til nå:

- 10.02.17. Oppstartmøte med Hurum kommunen. Der fikk forslagsstiller diverse innspill fra kommunens planetat og VIVA iks.
- 10.05.17. Oppstartmøte med Røyken kommune.
- 19.06.17. Møte med rådmannens stab i Røyken kommune om utbyggingsavtale.
- 12.10.17. Prinsippvedtak i Røyken formannskap som vil stoppe reguleringsplanarbeidet.
- 10.04.18 Oppstartmøte med Hurum kommune

2.3 Vurdering av behov for konsekvensanlayse

Reguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Aktuelle vurderinger og analyser kan gjøres som del av planbeskrivelsen. (Jfr. pbl §12-8, §12-10 og §4)

2.4 Avklaring med Røyken kommune.

I oppstartmøte med Røyken kommune ba planavdelingen oss ta kontakt med rådmannens stab om inngåelse av utbyggingsavtale. Konklusjonen etter det er at det nok er behov for utbyggingsavtale, men vi får komme tilbake til det når nærmere avklaring foreligger fra planavdelingen.

Administrasjonen la fram saken for politisk prinsippavklaring spesielt for 3 tema:

- Veiløsning
- Planavgrensning
- Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale

I formannskapsmøte 12.10.17 vedtok Røyken formannskap følgende:

«Planinitiativ for 53/1 og 53/50, Detaljregulering for atkomst Sætre nord, stoppes.»

Kommunen redegjør nærmere for hva som kreves for å kunne starte bygging i sitt brev av 2.11.17. På tross av formannskapsvedtaket sier de «Røyken kommune er ikke negativ til dialog med Hurum kommune for å finne løsninger for utbyggingen, dersom Hurum kommune vurderer at dette er tiltak som de vil finansiere slik at det kan gjennomføres i tråd med de krav som Røyken kommune stiller til eventuell adkomst via Røyken kommune. Men ut fra usikkerheten knyttet til avløps- og rensekapasitet for dette området, anbefales det at videre arbeid med planforslaget stilles i bero fram til det er avklart at dette kan løses for planområdet.»

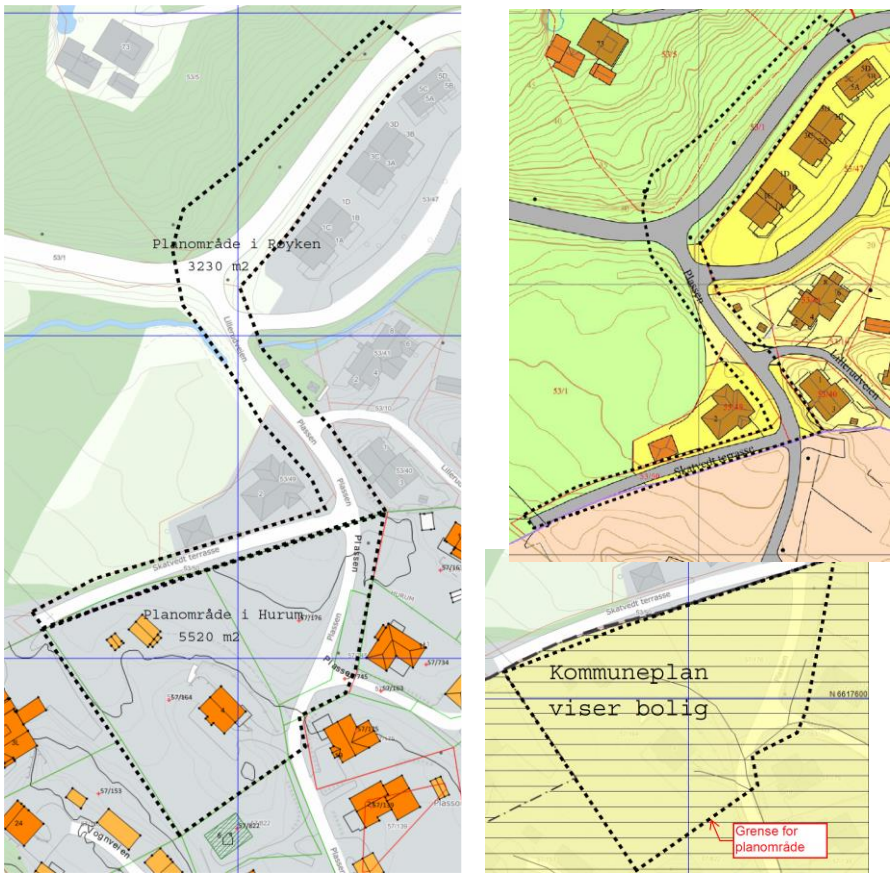
2.5 Er det likevel grunnlag for å starte plansaken?

Kommuneplanen viser at boligbygging skal kunne tillates i Plassen. Slik bygging har skjedd helt fram til nylig. I sitt siste brev sier Røyken kommune at de ikke er negativ til dialog med Hurum kommune om utbygging. I oppstartmøte den 10.04.18 orienterte kommunen om at det var nå var sikret at det er tilstrekkelig kapasitet for rensing av avløpsvann fra området. Videre at Hurum kommunes pålitikere og adminstrasjon er innstilt på at det skal kunne finnes tilfredsstillende løsninger for veiene i området. Dermed ligger det til rette for å gjennomføre arbeidet med reguleringsplanen for Plassen slik det tas initiativ til her.

3. Planstatus og rammer

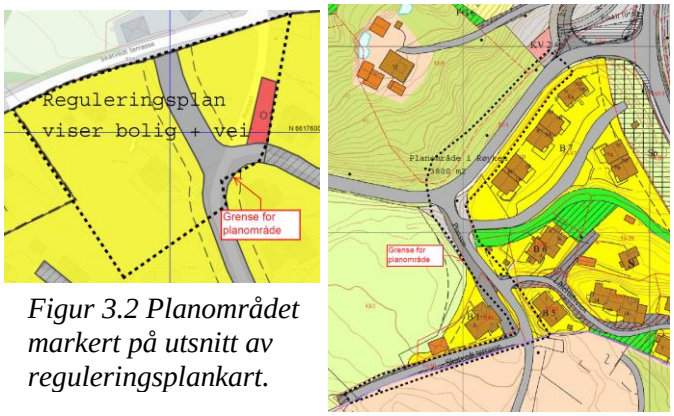
3.1 Overordnede planer – Statlige retningslinjer

Kommuneplanen blei vedtatt av kommunestyret 16. juni 2015. Der er området avsatt til boligbebyggelse. Se utsnitt av kommuneplankart, figur 3.1. Reguleringsplan «Del av Sætre nord/plassområdet» av 27.08.91 på Hurum sida og reguleringsplan for Liverud i Røyken gjelder. Se fig 3.2.



Figur 3.1 Planområdet markert på utsnitt av kart og kommuneplankart. Stipla linje viser plangrense.

Rikspolitiske retningslinjer (rpr) for barn- og unge, rpr for samordnet areal og transportplanlegging og retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) gjelder.



Figur 3.2 Planområdet markert på utsnitt av reguleringsplankart.

3.2 Røyken kommunes krav

Kort oppsummert ønsker Røyken kommune følgende for atkomstveier:

- Skatvedtveien reguleres til samlevei med gang- og sykkelvei langs nordsiden av veien.
- Gang- og sykkelvei møter regulert gang- og sykkelvei i godkjent plan for Bestonåsen
- Plassen reguleres til atkomstvei med fortau på vestsiden.
- Skatvedt terrasse reguleres til boligvei med fortau på sørsiden av veien.

Rådmannen i Røyken mener det er følgende 3 alternative løsninger til planavgrensning og anbefaler alternativ 1:

1. Planen omfatter krysset Hurumveien/Skatvedtveien med bussholdeplasser langs Hurumveien, trygg kryssing av Hurumveien, Skatvedtveien, Plassen og Skatvedt terrasse.
2. Planen omfatter Skatvedtveien, Plassen og Skatvedt terrasse.
3. Planen omfatter Plassen 1-7, Plassen og Skatvedt terrasse.

Rådmannen mener det foreligger 2 alternative løsninger til rekkefølgebestemmelser, hvor rådmannen anbefaler alternativ 2:

1. Atkomst via veier i Røyken reguleres av forslagsstiller i tråd med kommuneplan og vei- og gatenormal for Røyken kommune.
2. Planinitiativ for 53/1 og 53/50, Detaljregulering for atkomst Sætre nord, stoppes.

3.3 Vann og avløpssituasjonen på Sætre

Hurum kommune opplyser at det er tilfredsstillende kapasitet på vann og avløpsanleggene?

3.4 Utbyggingsavtaler.

Det vil ventelig være hensiktsmessig med utbyggingsavtaler mellom kommunene og utbygger Derfor kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler samtidig med reguleringsplan.

4. Planområdet. Eksisterende forhold.

4.1 Beliggenhet – dagens bebyggelse og arealbruk, avgrensing og størrelse

Planområdet, som i hovedsak består av eiendommene gnr/bnr 57/164, 176 og 745 i Hurum kommune, er ca. 5,5 dekar stort. 57/164 er bebygd boligtomt i dag mens de andre er ubebygd restareal inne i eksisterende boligområde. Feltet grenser mot boligveger på to kanter og boligeiendommer i vest og syd. I Røyken berøres deler av eiendommene gnr/bnr 53/5, 40, 47, 49, 52 som er boligtomter og 53/1 som er veigrunn, i alt ca. 3,3 dekar.

4.2 Stedets karakter og landskap

Eiendommene ligger med boliger på alle kanter. Eksisterende bebyggelse er eneboliger med unntak av ei boligblokk med 31 leiligheter på vestsida. Nord for eiendommen er et åpent område, dels grasbevokst og dels skog.

4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Bolig og uthus på 57/164 står oppført som «Verneverdige enkeltbygg og anlegg» fjr. kommuneplanbestemmelser pkt. 1.10 for Hurum. Det er en forutsetning at alt dette rives.

4.4 Naturverdier

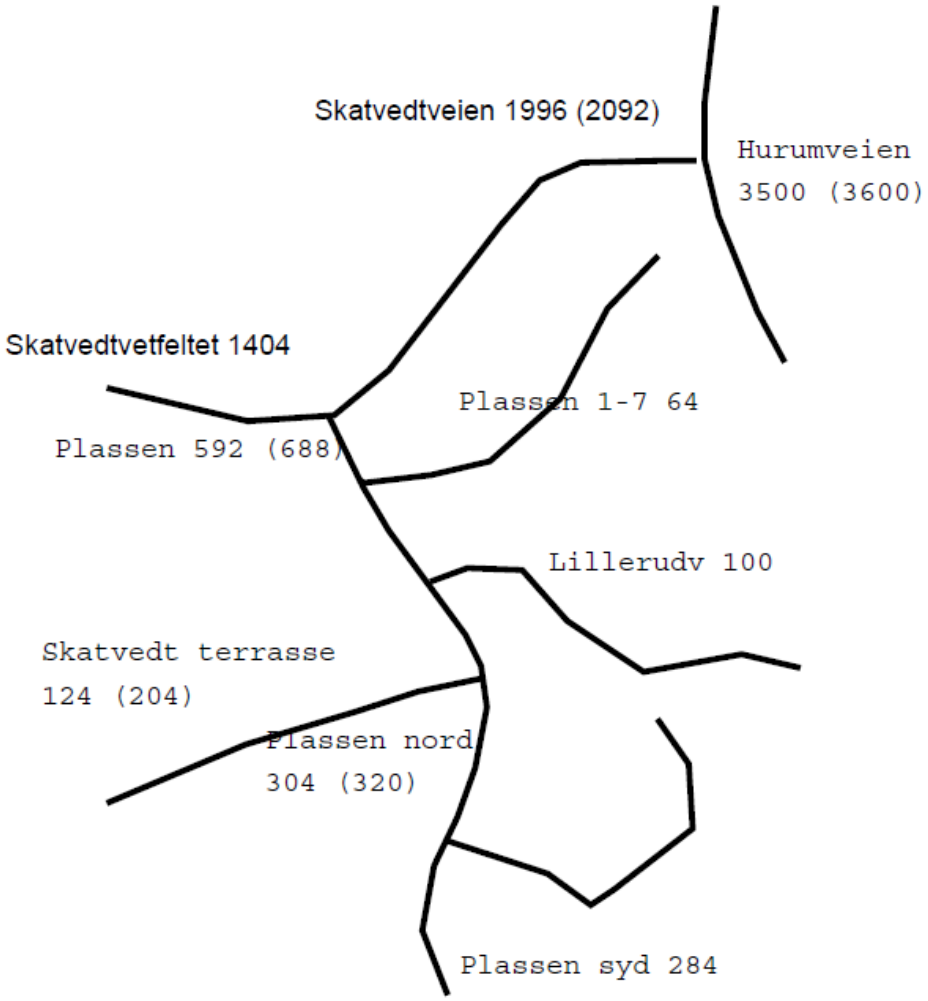
Fant ikke arter av stor forvaltningsmessig interesse ved oppslag i naturbase.

4.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder. Landbruk.

Slik området ligger i dag har det ingen verdi for rekreasjon.

4.6 Trafikk

Atkomst til planområdet blir fra boligveiene Skatvedt terrasse og Plassen. Videre går trafikken via Skatvedtveien til Hurumveien som altså er fylkesvei (fv11). Det betyr at atkomsten til feltet blir via veier som ligger i Røyken kommune. Årsdøgntrafikken (ÅDT) fra Skatvetveien inn på fv 11 er ca. 2000 kjt/d og ca. 80 % av dette er trafikk fra boligfelt i Hurum. Trafikkberegninger er gjort ved å telle antall boliger og regne med turproduksjon på 4 turer/døgn/bolig. (Se tabell s 55 i Statens vegvesens håndbok V713 trafikkberegninger). Trafikken på vegene framgår av figur 3.3. Nytt boligfelt med 24 boliger vil øke trafikken i Plassen og Skatvedtveien med hhv. ca. 16 og 5 % når vi legger disse beregnede talla til grunn. Trafikkøkningen blir så marginal at den ikke har innvirkning på valg av veitekniske løsninger som kryss mellom Hurumveien og Skatvedtveien og kryss mellom Skatvedtveien og Plassen.



Figur 3.3. Trafikk (ÅDT) på veisystemet i dag. Forventet trafikk etter utbygging i parentes.

VIVA-iks forutsetter at vi holder oss til Røykens veinormal der pkt. 2.9 gjelder boligvei i fortettingsområder. For den del av plassen som ligger innenfor planen skal veiklasse 3-T legges til grunn, som betyr 4 m kjørebane og 2,5 m fortau.

4.7 Sosial infrastruktur - universell tilgjengelighet – Barns interesser

Avstand til barneskole og ungdomsskole er hhv ca. 2 og 2,7 km. Skoleveien er 350 m langs eksisterende boligveier med blanda trafikk. Og resten på gangvei og fortau. Barneskoleelevene må krysse fylkesveien på ett punkt, mens ungdomskoleelevene må krysse den to ganger. De første 140 m av skolevegen er langs Plassen som altså har trafikk fra ca. 70 boliger, dvs. ÅDT i underkant av 300 kjt/d.

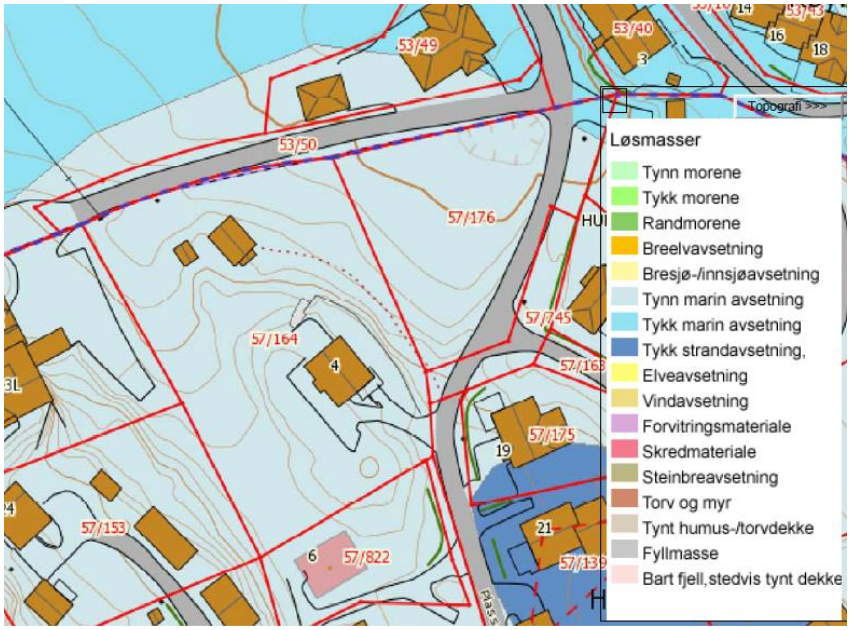
4.8 Teknisk infrastruktur

Det ligger vann-, spillvann og overvannsledninger med dimensjoner på hhv Ø150, Ø150 og 200 mm forbi området. Ledningsnettet anses å ha tilstrekkelig kapasitet.

Elektrisk strøm ligger også fram til området. Hurum energi ventes å se nærmere på dette og si noe om kapasitet og evt. nødvendige tiltak. Alternativ energi for oppvarming vil være å fyre med ved. Det er nok av skog i nærområdet, kortreist biobrensel.

4.9 Grunnforhold

NGU's kart viser at nedre deler av planområdet består av tynn marin avsetning. Under er det Drammensgranitt. Sørvestre del av tomta er fjell i dagen. Det antas å være tilfredsstillende forhold for å fundamentere aktuell bebyggelse og det er ikke jord- og flomskredfare.



4.10 Støyforhold

Med de trafikkmengdene som er forbi området vil det ikke være støynivåer over 55 dBA

4.11 Luftforurensing

Vi har ingen opplysninger om at det forkommer skadelig luftforurensing.

4.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse. Eksisterende situasjon.

4.12.1 Metode.

ROS - analyse gjennomføres i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps føringer, se temaveileder av desember 2011. Videre støtter jeg meg på noen eksempler fra andre kommuner. Analysen baseres i hovedsak på kvalitative vurderinger. Her vurderes mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene. Slike sjekklister blir gjerne mer omfattende enn nødvendig. Forhold som er med i sjekklista, men som ikke er til stede i planområdet, kvitteres ut i kolonnen, «Aktuelt?» og kommenteres kun unntaksvis.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

Svært sannsynlig (5):	Kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
Meget sannsynlig (4):	Kan skje regelmessig, varer lenge.
Sannsynlig (3):	Kan skje av og til; periodisk hendelse
Mindre sannsynlig (2):	Kan skje (ikke usannsynlig), kjenner tilfeller
Lite sannsynlig (1):	Hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønskede hendelser er delt i:

Ubetydelig (1):	Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
Mindre alvorlig (2):	Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
Betydelig/kritisk (3):	Kan føre til alvorlige personskader. Belastende forhold for en gruppe peronser.
Alvorlig/farlig (4):	Alvorlige (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
Svært alvorlig (5):	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1. Risikomatrise

Konsekvens/ Sannsynlighet	**1 Ubetydelig**	**2 Mindre alvorlig**	**3 Betydelig/ kritisk**	**4 Alvorlig/ farlig**	**5 Svært alvorlig**
5 Svært sannsynlig					
4 Meget sannsynlig					
3 Sannsynlig	14				
2 Mindre sannsynlig	9	44	6		
1 Lite sannsynlig					

Tall i cellene referer til nummer i tabell 4.1.

Hendelser i røde felt:	Tiltak nødvendig
Hendelser i gule felt:	Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte
Hendelser i grønne felt:	”Billige” risikoreduserende tiltak vurderes gjennomført

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

4.12.2 Beskrivelse av analyseobjekt.

Analysen gjøres ut fra dagens situasjon for planområdet.

4.12.3 Kartlegging av mulige hendelser. Sannsynlighet, konsekvens, risiko.

Tenkelige hendelser, årsaker, risikovurderinger og mulige tiltak sammenfattet i tabell 4.1.

Tabell 4.1 Liste mulig uønskede hendelser. Sannsynlighet. Konsekvens. Risiko.

Hendelse/situasjon	**Aktuelt?**	**Sannsynlig**	**Kons.**	**Risiko**	**Kommentar/tiltak**
Natur og miljøforhold					
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/-skred	Nei				Ingen registrerte skredhendelser eller aktsomhetsområde for jord- eller flomskred.
2. Snø-/isras	Nei				Ingen registrerte skredhendelser eller aktsomhetsområde for snø- eller isras.
3. Flomras	Nei				Ingen registrerte aktsomhetsområder med potensiell fare for jord- og flomskred.
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Ja	4	3	. .	I Norges geologiske undersøkelsers kart (Arealis) angis området som et område der en skal ha høy aktsomhet i forhold til radon. §13-5 i Tek 10 har greie bestemmelser om dette for byggesak. Tiltak gjøres på det enkelte bygg.
Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Ivaretakelse av natur og kultur. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
9. Sårbar flora	Ja	2	1	.	Fant ikke arter av stor forvaltningsmessig interesse ved oppslag i naturbase.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdrags-områder	Nei				
13. Fornminner (afk)					
14. Kulturminne/-miljø	Ja	3	1	.	Bolig og uthus på 57/164 står oppført som «Verneverdige enkeltbygg og anlegg) fjr. Kommuneplanbestemmelser pkt. 1.10 for Hurum. Det er en forutsetning at alt dette rives.
Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få uheldig innvirkning på?					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivil -forsvar	Nei				

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				
24. Park/rekreasjons område	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (em stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri mm. (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
35. Avfalls-behandling	Nei				
36. Oljekatastrofe-område	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
41. Risikofylt industri mm.	Nei				
Transport. Er det risiko for					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	2	2	.	• Ingen ulykker registrert innen planområde. • Ei ulykke registrert i krysset mellom fv11 og Skatvedtveien. 3 personer lettere skadet. • Ei ulykke med en alvorlig skadet på fv 11 70 m nord for kysset. • Ei ulykke, en lettere skadet person på fv 11, 80m syd for krysset. • Ei ulykke, en lettere skadet person på fv 11, 171m syd for krysset.

4.12.4 Aktuelle tiltak og oppfølging

Kort oppsummert er følgende tiltak aktuelle:

Radon: Tiltak gjøres på det enkelte bygg

Kulturminne/-miljø: Be kommune og fylkeskommune gi aksept for å rive av Bolig og uthus på 57/164 står oppført som «Verneverdige enkeltbygg og anlegg. Jfr. Kommuneplanbestemmelser pkt. 1.10 for Hurum.

Hurum den 11. april 2018

Gjermund Stuvøy
Konsulent

Dato 11. april 2018

Institusjoner og lag
Kommunenr/gnr/bnr/seknr: ///
Se vedlagt adresseliste

Arkivreferanse: 16 20 brev 02 kunngj grunneiere

Varsel om igangsetting av reguleringsplanarbeid for boligområde på gnr/bnr 57/164 og 176, Plassen, Sætre i Hurum med tilhørende atkomstveier i Røyken mm. PlanID 2138.

I samsvar med plan- og bygningslovens (PBL) § 12-8 kunngjøres oppstart av arbeid med detaljert reguleringsplan for nevnte område i Hurum. Se vedlagte kart.

Samtidig kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtaler, jf. PBL §17-4. Det er muligens aktuelt med avtaler med både Hurum og Røyken kommune.

Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge ut området med i alt 24 leiligheter i fire 6-mannsboliger. Boligene blir i to etasjer og med parkeringsplasser i underetasje på noen av bygningene.

Gjeldende reguleringsplan viser boligbebyggelse på området, med en planlagt vei som deler planområdet i to. Kommuneplanen viser boliger. I Røyken vil planen berøre veier med sideareal. Området ligger nær sentrum i Sætre, med kommunens beste bussforbindelser mot byområdene og dette begrunner en høy utnyttelse. Virkningene av planen i forhold til infrastruktur, trafikk øvrig bomiljø mm vil bli belyst og aktuelle konsekvensvurderinger vil inngå i planbeskrivelsen. Planen antas ikke å få vesentlig endrede effekter for miljø og samfunn. Det henvises til mer utfyllende plangrunnlag under www.sgsplan.no og www.hurum.kommune.no .

Kommentarer/merknader kan rettes til Siv.ing. Gjermund Stuvøy, Åsv. 9, 3475 Sætre, telefon 32793883 eller 906 66 104, eller e-post *gjermund@sgsplan.no*, innen 6. juni 2018.

Vennlig hilsen

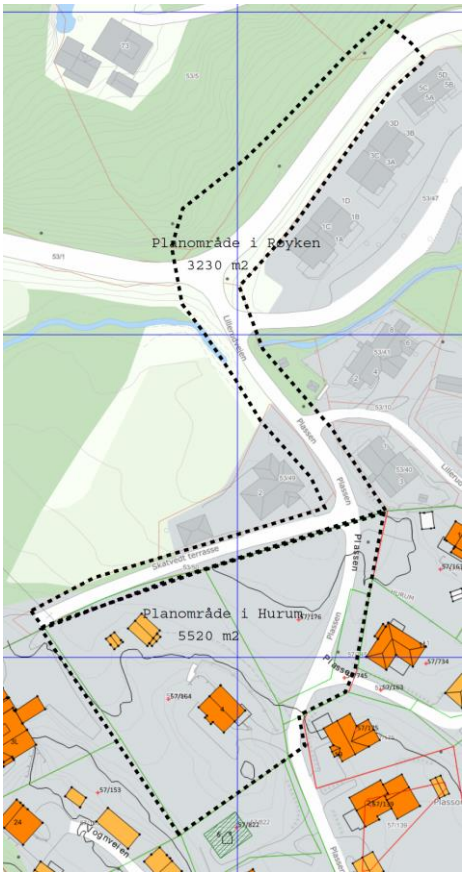
Gjermund Stuvøy

Vedleggskart til

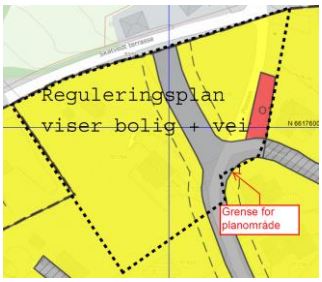
varsel om utarbeidelse av forslag reguleringsplan for boligfelt på gnr/bnr 57/164 og 176. Hurum. **Kart og gjeldende planer**

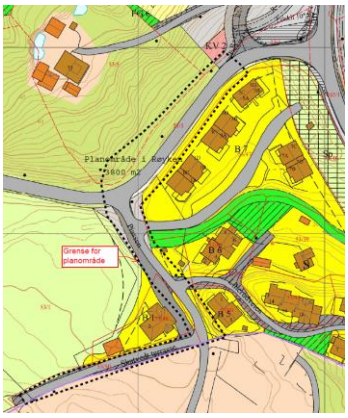
Overordnede planer

Kommuneplanen blei vedtatt av kommunestyret 16. juni 2015. Der er området avsatt til boligbebyggelse. Se utsnitt av kommuneplankart, figur 3.1. Reguleringsplan «Del av Sætre nord/plassområdet» av 27.08.91 på Hurum sida og reguleringsplan for Liverud i Røyken gjelder. Se kart.



Planområdet markert på utsnitt av kart og kommuneplankart.
Stipla linje viser plangrense.





Planområdet markert på utsnitt av reguleringsplankart.

1684 TESA Holding AS
Utredning Plassen Sætre
Sit-plan
221116 rev 14.12.16 abh M1:500 A3

0 50m

rojo arkitekter

Vedleggskart til

varsel om utarbeidelse av forslag reguleringsplan for boligfelt på gnr/bnr 57/164 og 176. Hurum. **Illustrasjonsplanskisse**

Siv.ing. Gjermund Stuvøy AS **Org.nr: 995 454 025**

Samsonbygget Telefon: 32793883 www.sgsplan.no Åsveien 9, 3475 Sætre
Mobiltelefon: 90666104 E-post: gjermund@sgsplan.no