



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 10.09.2018

Arkiv: : FA - L12, GBR - 5/11, GBR

- 5/18, GBR - 5/29

Arkivsaksnr.: 17/51

Journalpostløpenr.: 18/29225

Avdeling:

Enhet:

Saksbehandler:

Stilling:

Telefon:

E-post:

Sentraladministrasjonen

Plankontoret

Magne Eikanger

Planrådgiver

51 46 83 24

magne.eikanger@eigersund.kommune.no

| Saksnummer | Utvalg | Møtedato |
|------------|--------------------|------------|
| 152/18 | Planteknisk utvalg | 23.10.2018 |
| 085/18 | Kommunestyret | 29.10.2018 |

Detaljreguleringsplan for boliger mv. gnr 5 bnr. 11,18,29 m.fl. Stie, Nordre Eigerøy. Andre gangs behandling

Sammendrag:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger mv. på gnr. 5 gnr. 11, 18, 29 m.fl. på Stie har vært ute til offentlig ettersyn og høring. I planområdet er det i dag en eldre enebolig, en løe og et lite naust. I tillegg er det en pumpestasjon for spillvann. Planforslaget legger opp til at bolighuset kan renoveres, at løen kan erstattes med en mindre enebolig og at det i tillegg kan føres opp en mindre enebolig. Naustet kan rives og erstattes med et naust på 30 m².

En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Tiltakshaver har i planen søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper slik at utbyggingen vil ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det er kommet inn uttalelser fra fem offentlige instanser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsendringen. Det er også kommet inn en uttalelse fra en interesseorganisasjon.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen i hovedsak blir vedtatt slik den dokumentene nå foreligger, men der det anbefales noen justeringer i bestemmelsene etter innspill fra kulturavdelingen i Rogaland fylkeskommune.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for boliger mv. på gnr. 5, bnr. 11, 18 og 29 m.fl. på Stie med plankart revidert den 08.05.18, bestemmelser revidert den 06.06.18, planbeskrivelse revidert den 11.05.18 vedtas med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

1. § 3.1.1. Setning endres fra «Materialvalg og detaljer skal stilmessig tilpasses våningshuset.» til «Materialvalg, fargevalg og detaljer skal stilmessig tilpasses eksisterende løe.»
2. § 3.1.3. Setning endres fra «Nytt bolighus skal tilpasses nabobebyggelse arkitektonisk og estetisk, og må vise hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse, samt gis en størrelse og utforming som harmoniserer med denne bebyggelsen.» til «Nytt bolighus skal tilpasses eksisterende våningshus arkitektonisk og estetisk, og må vise hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse, samt gis en størrelse og utforming som

- harmoniserer med denne bebyggelsen.»
3. § 3.1.4. I første setning presiseres det at 30 m² gjelder bebygd areal (BYA).
 4. § 4.1. Følgende avsnitt føyes til på slutten:

«Regional kulturmyndighet skal få søknaden til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak i hensynssone bevaring av kulturmiljø.»

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 23.10.2018

PTU - behandling:

Votering:

Administrasjonens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-152/18 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for boliger mv. på gnr. 5, bnr. 11, 18 og 29 m.fl. på Stie med plankart revidert den 08.05.18, bestemmelser revidert den 06.06.18, planbeskrivelse revidert den 11.05.18 vedtas med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

1. § 3.1.1. Setning endres fra «Materialvalg og detaljer skal stilmessig tilpasses våningshuset.» til «Materialvalg, fargevalg og detaljer skal stilmessig tilpasses eksisterende løe.»
2. § 3.1.3. Setning endres fra «Nytt bolighus skal tilpasses nabobebyggelse arkitektonisk og estetisk, og må vise hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse, samt gis en størrelse og utforming som harmoniserer med denne bebyggelsen.» til «Nytt bolighus skal tilpasses eksisterende våningshus arkitektonisk og estetisk, og må vise hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse, samt gis en størrelse og utforming som harmoniserer med denne bebyggelsen.»
3. § 3.1.4. I første setning presiseres det at 30 m² gjelder bebygd areal (BYA).
4. § 4.1. Følgende avsnitt føyes til på slutten:

«Regional kulturmyndighet skal få søknaden til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak i hensynssone bevaring av kulturmiljø.»

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 29.10.2018

KS - behandling:

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-085/18 vedtak:

Forslag til detaljregulering for boliger mv. på gnr. 5, bnr. 11, 18 og 29 m.fl. på Stie med plankart revidert den 08.05.18, bestemmelser revidert den 06.06.18, planbeskrivelse revidert den 11.05.18 vedtas med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- 1. § 3.1.1. Setning endres fra «Materialvalg og detaljer skal stilmessig tilpasses våningshuset.» til «Materialvalg, fargevalg og detaljer skal stilmessig tilpasses eksisterende løe.»*
- 2. § 3.1.3. Setning endres fra «Nytt bolighus skal tilpasses nabobebyggelse arkitektonisk og estetisk, og må vise hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse, samt gis en størrelse og utforming som harmoniserer med denne bebyggelsen.» til «Nytt bolighus skal tilpasses eksisterende våningshus arkitektonisk og estetisk, og må vise hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse, samt gis en størrelse og utforming som harmoniserer med denne bebyggelsen.»*
- 3. § 3.1.4. I første setning presiseres det at 30 m2 gjelder bebygd areal (BYA).*
- 4. § 4.1. Følgende avsnitt føyes til på slutten:*

Regional kulturmyndighet skal få søknaden til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak i hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider, www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1lywnuF>
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsplanen ble behandlet i Planteknisk utvalg den 26.06.18, sak 116/18. Følgende enstemmige vedtak ble fattet:

Forslag til reguleringsplan for Stie, gnr. 5 bnr. 11, 18 og 29 m.fl. med bestemmelser revidert den 06.06.18, plankart revidert den 08.05.18 og planbeskrivelse revidert den 11.05.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §§ 12-10, jf. § 12-11.

Vedtaket var enstemmig.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Presentasjon av planområdet

1. Området

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger mv. på gnr. 5 gnr. 11, 18, 29 m.fl. på Stie har vært ute til offentlig ettersyn og høring. I planområdet er det i dag en eldre enebolig, en løe og et lite naust. I tillegg er det en pumpestasjon for spillvann. Planforslaget legger opp til at bolighuset kan renoveres, at løen kan erstattes med en mindre enebolig og at det i tillegg kan føres opp en mindre enebolig. Naustet kan rives og erstattes med et naust på 30 m².

Planområdet ligger inne i det stiplede rektangelet.



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er vist som nåværende byggeområde for boliger i gjeldende kommuneplan.



2.2 Reguleringsplaner

Det er en gjeldende reguleringsplan for Stie som dekker en del av det området som det den innsendte reguleringsplanen dekker.



2. Presentasjon av planforslaget

Planområdet er lokalisert ved Norda Sundet på Stie. Forslag til detaljreguleringsplan:



Trafikkforhold

Atkomsten til planområdet er via den kommunale veien Stie.

Eksisterende bebyggelse

I planområdet er det i dag en eldre enebolig, en løe og et lite naust. I tillegg er det en pumpestasjon for spillvann.

Ny bebyggelse

Planforslaget legger opp til at bolighuset kan renoveres, at løen kan erstattes med en mindre enebolig og at det i tillegg kan føres opp en mindre enebolig. Naustet kan rives og erstattes med et naust på 30 m².

3. Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en utvikling av planområdet ved at den eldre eneboligen kan renoveres og at løen kan erstattes med en mindre enebolig og at det i tillegg kan føres opp en mindre enebolig. Naustet kan rives og erstattes med et naust på 30 m².

4. Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

5. Første gangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planteknisk utvalg den 26.06.18, sak 116/18. Utvalget vedtok å fremme saken og sende planen på høring og legge den ut til offentlig ettersyn slik den ble fremmet.

Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra den 11.07.18 til den 12.09.18 og sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter med brev den 06.07.18 og gjort kjent gjennom annonse i Dalane Tidende den 11.07.18 og tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 12.09.18.

Det kom inn totalt seks uttalelser ved høringen og offentlig ettersyn, hvorav ingen innsigelser.

Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

6. Innsendte merknader

| V.nr | Fra | Innhold/tema | J/N/E/O/D |
|----------------------|--|-----------------|-----------|
| Offentlige merknader | | | |
| 1 | Fylkesmannen | Merknader | E |
| 2 | Statens vegvesen | Ingen merknader | E |
| 3 | Fiskeridirektoratet | Ingen merknader | E |
| 4 | Rogaland fylkeskommune, regionplanavdelingen | Merknader | J / E |
| 5 | Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen | Merknader | J / E |
| Private merknader | | | |
| 6 | Fiskarlaget Vest | Ingen merknader | E |

Offentlige uttaler

| Fra | Innhold/tema | | Saksbehandlers vurdering |
|--|--|--------|--|
| Fylkesmannen | <ul style="list-style-type: none"> Mener at tiltakene reguleringsplanen åpner for begrenset i størrelse i en slik grad at det kan aksepteres | E | <ul style="list-style-type: none"> Tas til etterretning |
| Rogaland fylkeskommune, regionplanavd. | <ul style="list-style-type: none"> Bemerket at deres innspill til oppstartvarselet ikke er tatt med i saken til PTU Ber kommunen skjerpe rutinene for å sikre at alle innspill til planen blir vurdert og kommentert | E J | <ul style="list-style-type: none"> Innspillet fra fylkeskommunen ble vedlagt saken til PTU ved første gangs behandling, men ved en beklagelig feil ble ikke innspillet kommentert i saksforelegget. Det er ikke behov for å endre rutinene. |
| Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen | <ul style="list-style-type: none"> Ber om at det innarbeides i reguleringsbestemmelsene at før det gis tillatelse til tiltak i hensynssone kulturmiljø skal regional kulturminnemyndighet gi uttalelse Beskrivelse og forut- | J E | <ul style="list-style-type: none"> Er innarbeidet i forslag til vedtak |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> · setninger når det gjelder istandsetting av våningshuset er gode · Ønsker at løa blir restaurert, men de vil ikke motsette seg riving pga. bygningens tilstand · Størrelse og utforming av nybygg er godt beskrevet i bestemmelsene · Kulturavdelingen ønsker at materialvalg, fargevalg og detaljer på evt. nybygg til erstatning for løa skal tilpasses eksisterende løe, ikke våningshuset. Nytt bolighus skal tilpasses våningshuset. Dette for å bevare tunstrukturen · Planen gir gode føringer for framtidig bruk av området | <ul style="list-style-type: none"> · E · E · J · E | <ul style="list-style-type: none"> · Tas til etterretning · Tas til etterretning · Tas til etterretning · Er innarbeidet i forslag til vedtak · Tas til etterretning |
| Private uttaler / interesseorganisasjoner | | | |
| | | | |

Innsigelser

Det foreligger ingen varsler om innsigelse.

Vesentlige endringer i plandokumentene som nå legges fram til andre gangs behandling:

Det er ikke gjort endringer i plandokumentene etter første gangs behandling.

7. Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for Kommunestyret til vedtak.

8. Vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

9. Tematisk konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare/risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

Plankontoret har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfylt og at det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at det ikke legges inn i planen.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

| Konsekvens: | 1. Ubetydelig | 2. Mindre alvorlig | 3. Alvorlig | 4. Svært alvorlig |
|---------------------|---------------|--------------------|-------------|-------------------|
| Sannsynlighet: | | | | |
| 4. Svært sannsynlig | | | | |
| 3. Sannsynlig | | | | |
| 2. Lite sannsynlig | | | | |
| 1. Usannsynlig | | | | |

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

9.1 Teknisk infrastruktur

9.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Parkeringsløsningene i området blir parkering på egen tomt. Det er i reguleringsbestemmelsene krevd minimum to biloppstillingsplasser for hver boenhet.

Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Parkeringsdekning | X | | | | Grønn | |
| Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet | X | | | | Grønn | |
| Frisikt | X | | | | Grønn | |
| Kryssutforming i samsvar med normaler | X | | | | Grønn | |

9.1.2 Trafikksikkerhet

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|----------------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Ulykke i av-/påkjørslser | X | | 1 | 3 | Grønn | |
| Ulykke med gående/syklende | X | | 1 | 2 | Grønn | |
| Andre ulykkespunkter | X | | 1 | 3 | Grønn | |

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|--------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Byggelinje mot veg | X | | | | Grønn | |
| Kollektivtilbud | X | | | | Grønn | |

Det er bussholdeplasser på Ytstebrødveien om lag 2-300 m fra planområdet.

9.1.3 Vann og avløp

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|--------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Vann | X | | | | Grønn | |
| Avløp | X | | | | Grønn | |

Området blir tilkoblet til offentlig vann- og avløpsanlegg.

9.1.4 Fremføring av strøm m.m.

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|-------------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Fremføring av strøm mv. | X | | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.1.5 Avfallshåndtering

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|--------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Avfallsbehandling | X | | | | Grønn | |

Organiseres av DIM.

9.2 Universell utforming

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|---|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas | X | | | | Grønn | |

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming.

9.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|---|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Tilfredsstillende planer i forbindelse med barn og unge – lek mv. | X | | | | Grønn | |
| Område for ute- og oppholdsareal | X | | | | Grønn | |

Situasjonen for barn i området vil ikke bli endret som følge av foreslått reguleringsplan.

9.4. Sikkerhet og beredskap

9.4.1 Flom

| Hendelse/Situasjon | Fare til | Grov vurdering av: | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ |
|--------------------|----------|--------------------|--------------------|------------|
|--------------------|----------|--------------------|--------------------|------------|

| | stede? | | Sannsynlighet? | Konsekvens | Tiltak |
|---|--------|-----|----------------|------------|--------|
| | Ja | Nei | | | |
| Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag | X | | 2 | 2 | Grønn |

Bygninger, med unntak av naust, bygges over beregnet maksimal flomhøyde. Jf. reguleringsbestemmelsene § 3.1.1.

9.4.2 Støv og støy

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|-------------------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Støv og støy fra industri | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Støy og støv fra vegtrafikken | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Planområdet er utsatt for noe støy fra båttrafikk i Norda Sundet.

9.4.3 Ras

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Masseras/-skred | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Snø-/isras | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Flomras | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.4 Vær og vind

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|-----------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Vindutsatte områder | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Nedbørutsatte områder | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Planområdet er noe utsatt for vind.

9.4.5 Radon

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Radongass | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK17 som ivaretar dette.

9.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Høyspent / elektromagnetisk felt | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Elektromagnetisk stråling (antenner mv.) | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

| Hendelse/Situasjon | Fare til | Grov vurdering av: | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ |
|--------------------|----------|--------------------|--------------------|------------|
|--------------------|----------|--------------------|--------------------|------------|

| | stede? | | Sannsynlighet? | Konsekvens | Tiltak |
|---------------------------------|--------|-----|----------------|------------|--------|
| | Ja | Nei | | | |
| Risikofylt industri mv. | | X | 1 | 1 | Grønn |
| Lager av eksplosjonsfarlig vare | | X | 1 | 1 | Grønn |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.8 Strategiske områder

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Vei, bru, knutepunkt | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Havn, kaianlegg | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Forsyning kraft, vann | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Forsvarsområde / Tilfluktsrom | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.9 Grunnforhold

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Grunnforhold | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.5 Forurensning

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Industri | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Bolig | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Landbruk | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Akutt forurensning | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Forurenset grunn | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6 Viktige hensyn og arealinteresser

9.6.1 Sjø og vassdrag

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| 100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag | X | | | | Gul | |
| Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder | | X | | | Grønn | |

Hele planområdet ligger i eller innen 100 m fra sjøen.

9.6.2 Naturverdier og rødlistart

| Hendelse/Situasjon | I konflikt | Grov vurdering av: | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ |
|--------------------|------------|--------------------|--------------------|------------|
|--------------------|------------|--------------------|--------------------|------------|

| | med? | | | | Tiltak |
|---|------|-----|----------------|------------|--------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | |
| Sårbar flora | | X | | | Grønn |
| Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistearter | | X | | | Grønn |
| Inngrepsfrie områder | | X | | | Grønn |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.3 Viltområde

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Viltområde | | X | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|-------------------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Kulturminne/-miljø/ SEFRAK | X | | | | Grønn | |

Eksisterende bolighus er registrert i SEFRAK klasse B. Dette, samt hensynet til tunet, er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene §§ 3.1.2 og 4.1.

9.6.5 Friluftsliv

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|--|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.) | | X | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|--|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk | | X | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.7 Landskapsvern og estetikk

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|--------------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Landskapsvern / estetikk | | X | | | Grønn | |
| Vakre landskap | | X | | | Grønn | |

Det er lagt vekt på å få til en god tilpasning av den nye bebyggelsen.

9.6.8 Terreng og terrengtilpasning

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|--------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |

| | | | | | |
|---------------------------|---|--|--|-------|--|
| Terrengtilpassede tiltak? | X | | | Grønn | |
|---------------------------|---|--|--|-------|--|

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.9 Vegetasjon og markslag

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|------------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Vegetasjon og markslag | | X | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.10 Lokalklima

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Lokalklima | | X | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.11 Miljøkonsekvenser

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Miljøkonsekvenser | | X | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Konsekvenser for naboer | X | | | | Grønn | |
| Tilpasning til eksisterende omgivelser | X | | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.13 Sol og skygge

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Sol og skygge | X | | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.14 Sosial infrastruktur

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Skole | X | | | | Grønn | |
| Barnehage | X | | | | Grønn | |

Eigerøy skole og barnehager ligger om lag 2,5 km fra planområdet dersom man benytter gangveg fra Leidlandshagen. Hele strekningen vil om noen år være dekket med gang- og sykkelveg, unntatt Stie med meget begrenset trafikk.

9.6.15 Folkehelse

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ |
|--------------------|------------|--------------------|--|--------------------|------------|
|--------------------|------------|--------------------|--|--------------------|------------|

| | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Tiltak |
|------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|--------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Folkehelse | X | | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn | | X | | | Grønn | |

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg innenfor rammene i kommuneplanen.

Rådmannen vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at eventuelle avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

9.8 Naturmangfold

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Naturmangfold | | X | | | Grønn | |

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette.

9.9 Rekkefølgekrav i planen

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Rekkefølgekrav for å sikre utbygging | X | | | | Grønn | |

Det er stilt to rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser. De gjelder vann og avløp og parkering.

10. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

I reguleringsbestemmelsene er det foreslått maksimal mønehøyde over topp fundamentering for naustet på 4,5 m, noe som er i tråd med bestemmelsene til kommuneplanen. I saksforelegget til første gangs behandling av planen stod det at «Administrasjonen vil etter at høringsrunden evt. er gjennomført vurdere om de maksimale høydene for denne bygningen må justeres ned.» Det er ikke kommet merknader til høyden på naustet i forbindelse med høringsrunden, så administrasjonen foreslår ingen endringer når det gjelder denne høyden.

Rådmannen anbefaler at planen blir vedtatt i hovedsak som fremlagt, men der det anbefales noen justeringer i bestemmelsene etter innspill fra kulturavdelingen i Rogaland fylkeskommune.

Administrasjonens vurderinger:

Disse er innarbeidet i saksforelegget ovenfor.

Universell utforming:

Ivaretatt i TEK 17.

Folkehelse:

Ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for boliger mv. på gnr. 5, bnr. 11, 18 og 29 m.fl. på Stie med plankart revidert den 08.05.18, bestemmelser revidert den 06.06.18, planbeskrivelse revidert den 11.05.18 vedtas etter at følgende endringer er gjennomført:

På reguleringsplankartet:

- a)
- b)

I reguleringsbestemmelsene:

- a)
- b)

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen (Sendes kun til møtende medlemmer):

Dokumenter vedlagt saken

| DokID | Tittel |
|--------------|---|
| 624253 | Planbestemmelser_rev 06.06.18(918085) Stie(1) |
| 624254 | Plankart rev. 08.05.18(917583) |
| 624255 | 03 - Planbeskrivelse 08 12 17 rev 11.05.18(917947)(1) |
| 624256 | ROS-analyse_Stie_08 01 18 rev 11.05.18(917944)(1) |
| 624261 | Høringssvar - offentlig ettersyn reguleringsplan boliger gnr. 5 bnr. 11, 18 og 29 |
| 624262 | Uttalelse - detaljregulering gnr. 5 bnr. 11, 18, 29 m.fl. - boliger, Stie |

625364

Vedrørende detaljregulering for boliger mv. gnr. 5 bnr. 11, 18 og 29 m.fl. - Stie