



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 22.10.2021
Arkiv: : PL-19460001, FA-L12,
GBR-46/29, GBR-46/222
Arkivsaksnr.: 16/1198
Journalpostløpenr.: 21/46779

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: Dag Kjetil Tonheim

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
157/21	Planteknisk utvalg	15.11.2021
100/21	Kommunestyret	29.11.2021

Detaljregulering for boliger gnr. 46 bnr. 29, 222 mfl. - Nyeveien - Andre gangs behandling

Sammendrag:

Forslag til detaljregulering for boliger på gnr. 46 bnr. 29 og 222 i Nyeveien har vært til høring og offentlig ettersyn. Det ble fremmet innsigelse til planen fra henholdsvis Statsforvalteren som trakk innsigelsen etter drøftingsmøte, samt fra Rogaland fylkeskommune som etter drøftingsmøte og to meklingsrunder har funnet en løsning som gjør at innsigelsen trekkes. Dette medfører økning av antall boliger med 1 og økning i fellesareal med 21 m². Det justerte forslaget legger dermed opp til 11 nye boliger i planområdet der det i dag står to eneboliger med uthus samt en økning av felles ute og oppholdsareal. Eksisterende bygninger forutsettes revet. Det legges videre opp til at det blir fortau langs Nyeveien og gangveg langs deler av Lundeåna i planområdet.

En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer det slik at man i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen blir vedtatt i tråd med fremlegg til vedtak, men der planbeskrivelsen justeres før planen blir kunngjort.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for gnr. 46 bnr. 29 og 222 i Nyeveien, med bestemmelser sist revidert 21.10.21, plankart sist revidert 21.10.21 og planbeskrivelse datert den 13.01.21 vedtas som fremlagt. Planbeskrivelsen oppdateres i tråd med kommunestyrets vedtak før kunngjøring.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 15.11.2021

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-157/21 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for gnr. 46 bnr. 29 og 222 i Nyeveien, med bestemmelser sist revidert 21.10.21, plankart sist revidert 21.10.21 og planbeskrivelse datert den 13.01.21 vedtas som fremlagt. Planbeskrivelsen oppdateres i tråd med kommunestyrets vedtak før kunngjøring.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 29.11.2021

KS - behandling:

Odd Stangeland (AP) stilte spørsmål om sin habilitet, da hans svoger og svigerinnes eiendom omfattes av planen. Han føler seg inhabil, jfr. fvl. § 6 b og fratradte. Innkalt vara, Svenn Manum (AP), tok sete.

Leif Erik Egaas (H) forslø at Stangeland er inhabil i saken.

Kommunestyret vedtok enstemmig at Stangeland var inhabil.

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-100/21 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for gnr. 46 bnr. 29 og 222 i Nyeveien, med bestemmelser sist revidert 21.10.21, plankart sist revidert 21.10.21 og planbeskrivelse datert den 13.01.21 vedtas som fremlagt. Planbeskrivelsen oppdateres i tråd med kommunestyrets vedtak før kunngjøring.

Vedtaket er fattet 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.



2.2 Reguleringsplan

Planområdet dekkes delvis av en gjeldende reguleringsplan. Det er en reguleringsplan fra 1964 som dekker Nyeveien og ca. 20 m østover fra denne.



3. Høring og offentlig ettersyn

Planen er lagt ut til offentlig ettersyn og høring og sendt til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmesider. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Eigersund kommune	Ingen merknader til saken	O
	Felles brukerutvalg	Merknader	J / D
	Statens vegvesen		
	Rogaland fylkeskommune	Innsigelse	D
	NVE	Merknader	J
	Statsforvalteren i Rogaland	Innsigelse	N

	Eigersund kommune Tekniske tjenester Vei og utemiljø	Merknader	O
Private merknader			
7	Eigersund Skog- og treplantingsselskap	Merknader	O

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering	
Offentlige uttaler				
1.	Eigersund kommune Felles brukerutvalg	Ingen merknader til saken	O	Innspillet tas til orientering.
2.	Statens vegvesen	Sikre trygg skoleveg for skolebarna før ny utbygging. Vurdere om det i det hele tatt kan igangsettes videre boligutbygging langs Nyeveien før det er sikret en tilfredsstillende løsning for myke trafikkkanter. Mener det må gjennomføres en trafikkteiling.	D	§3.1 i bestemmelsene angir rekkefølgekrav til opparbeidelse av regulert fortau før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger innenfor planområdet. Det er etablert fortau fra planområdet til sentrum. Vi kan ikke se det som nødvendig at det må gjennomføres verken trafikkteiling eller øvrige trafiksikringstiltak mhp. planlagt fortetting.
3.	Rogaland fylkeskommune	Rogaland fylkeskommunen fremmer innsigelse til at samlet arealutnyttelse, manglende boligtetthet og at det er satt av for lite areal til felles uteoppholdsareal, ikke i tråd med retningslinjer i RP – Dalane. Vedtak i Fylkesutvalget: Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til at samlet arealutnyttelse, manglende boligtetthet og at det er satt av for lite areal til felles uteoppholdsareal, ikke er i tråd med retningslinjer i RP - Dalane.	D	Det er gjennomført drøftingsmøte og 2 meklingsrunder og en har funnet en løsning som gjør at RFK trekker innsigelsen som medfører følgende endringer i planen: Øke med 1 boenhet i BFS1 som vil gi en boligtetthet på 2,58 boliger/daa og dermed innfri kravet til boligtetthet på 2,5 boliger/daas Øke felles ute og oppholdsareal med 21 m2 i f_BAU vil en mangle 31 m2, men legger til grunn at dette kan aksepteres på grunn av

				nærhet til overordnet grønnstruktur
4.	NVE	<p>Anbefaler at det i reguleringsbestemmelsen 3.4, presiseres at den fagkyndige også må se på flomsikringstiltakenes konsekvens for omgivelsene. Dersom vassdragstiltak kan være til nevneverdig skade eller ulempe for almenne interesser i vassdraget, skal NVE vurdere tiltakene opp mot bestemmelser i vannressursloven (konsesjonspliktavurdering). Legger til grunn at den planlagte gangvegen trekkes noe tilbake fra elvekanten.</p> <p>Flomforholdene bør drøftes i forhold til tekniske anlegg, med tanke på at fremføring av tekniske anlegg skal skje via jordkabel.</p> <p>Som vist til i planomtalen er det en kanal (kote +13.5) som ligger mellom boligene som er i planområdet i dag. Det er uklart om dette er en del av en bekk. Legger til grunn at kommuneplanens bestemmelse 10.3 Vassdrag gjelder. Kommunen må ta stilling til om kanalen i planområdet er en bekk og om denne evt. skal åpnes.</p> <p>Overvann skal håndteres åpent og flomveier skal bevares (KPA 2018-2030). Dette må følges i reguleringsplanen.</p> <p>Det er viktig at sikringstiltakene for Lundeåna sees i sammenheng med sikringstiltakene for det aktuelle planområdet.</p>	J J J O J	<p>Hensynet til omgivelsene er avklart i flomsikringsplanen. Foreslår at følgende tillegges bestemmelsen §3.4: <i>Fagkyndig må også redegjøre for flomtiltakenes konsekvens for omgivelsene.</i></p> <p>Planforslaget viser en sone mellom gangvegen og elvekanten. Inntegnet løsning er iht. flomsikringsplanen for området. Avklares ved søknad om tiltak. Tas til orientering</p> <p>Slik vi og tiltakshaver vurderer er kanalen ikke å betegne som en bekk. Kanalen er i dag delvis lukket, og er kun åpen innenfor deler av planområdet. Kanalen ble i sin tid etablert i forbindelse med blant annet husdyrhold på eiendommen. Pga. elvesikring skal inntaket til kanalen stenges og det vil ikke være vann i kanalen med unntak av noe grunnvann som kan sige opp. Vi kan ikke se at kommuneplanens § 10.3 er gjeldende i denne sammenheng. Overvannsløsning dokumenteres ved søknad om tiltak jf. §2.1 i bestemmelsene</p>

		<p>NVE har et sterkt faglig råd om at : De nyeste og samme beregningene av flomsikker høyde der det er tatt hensyn til forenta klima endringer legges til grunn for kommunens og detaljreguleringsplanens flomsikringstiltak. Konsekvenser av flomsikringstiltakene for omgivelsene vurderes og omtales.</p>	E	<p>til reguleringsplanen. Planforslaget er utarbeidet i samsvar med flomsikringsplanen for vassdraget. Planforslaget er utarbeidet i samsvar med flomsikringsplanen for vassdraget ifølge tiltakshaver og inngår i en samlet oppfølging av flomsikringsplanen som NVE laget for kommunen. Vannstand ved 200-årsflom er i flomsoneplanen angitt å være mellom kote +15,4 og 17,1. Terrenget innenfor planområdet heves til kote +17,3, som er over anslått flomvannstand. Dersom det finnes nyere beregninger, bes disse oversendt slik at de kan innarbeides i planene. Konsekvenser av flomsikringstiltakene er omtalt og vurdert i flomsikringsplanen.</p>
5.	Statsforvalteren i Rogaland	<p>Innsigelse til planforslaget på grunn av manglende sikring av kantsonen langs vassdraget. Hensyn til vassdrag - Reguleringsbestemmelsen under §7 sikrer ikke etter vår vurdering tilstrekkelig hensyn til vassdraget. Kommunen må gjennom bestemmelsene og-/eller plankartet sikre eksisterende kantsoner ned mot elva. Planen må sikre at kantsonen er tilstrekkelig bred og sammenhengende gjennom hele planområdet (vannressursloven §11).</p> <p>Forutsetter av arbeidet blir gjennomført slik at hensyn til vassdrag blir ivaretatt. Avbøtende tiltak til forurensing og hensiktsmessig massehåndtering. Minner om eventuelle fysiske tiltak i eller direkte tilknytning til vassdraget krever egenavklaring</p>	O	<p>Det ble gjennomført drøftingsmøte. Viser til brev av 19.05.21 der innsigelsen blir trukket. «Med bakgrunn i kommunens redegjørelse av planlagt flomvern i den aktuelle saken, de faktiske forholdene på stedet, og tilbakemeldinger fra NVE og fylkeskommunen, trekker vi innsigelsen med krav om kangsone i denne konkrete saken.»</p>

		<p>etter forskriftom fysiske tiltak i vassdrag.</p> <p>Sammfunnsikkerhet - faglig råd om at det innhentes uttalselse fra brannvesenet angående nødvendig tilkomst for nødetater. ROS-analysen oppdateres.</p>	J	<p>Etter gjennomført flomsikring langs odden (tiltak 19-22) antas vannstanden i Nyeveien ved en flomhendelse å være lavere enn dagens flomkart viser. Nødetaters tilkomstmulighet ved en akutt hendelse vil være lik for alle boliger langs Nyeveien på denne strekningen. Dersom flomvannshøyden i veien ikke reduseres som følge av utført flomsikring bør kommunen vurdere å heve Nyeveien til flomsikkerhøyde. ROS-analysen suppleres med vurdering av hensynet til nødetaters tilkomst. Forholdet avklares ved søknad om tiltak.</p>
		<p>Vi minner også om at kritisk infrastruktur som strøm og fiber til området må etableres slik at det ikke blir utfordringer i forhold til håndtering av overvann og flom.</p>	J	
6.	Eigersund kommune Tekniske tjenester Vei og utemiljø	<p>Den offentlige veien må bygges i henhold til kommunens veinorm. Utkjøringsforhold og siktsoner må tilrettelegges i henhold til kommunens veinorm. Den offentlige veien må avgrenses med kantstein.</p> <p>Veibredde: veien er regulert til å være på 4 meters bredde tilsynelatende uten veiskulder. Dette er mindre enn det kommunens vegnorm foreskriver.</p>	O	<p>Innspillet tas til orientering.</p>
			O	<p>Siden offentlig gangpromenade gis tilkomst gjennom området, er kjøreveien regulert som offentlig vei. Med bakgrunn lengde på veien, antall boliger og begrenset tilgjengelig areal ble det i samråd med kommunen vurdert at</p>

		<p>Stibredde: De to stiene som går ut til hovedstien er bare 2 meter i bredde. Dette er mindre enn det kommunens veinorm foreskriver for fortau. Dette forhindrer eller vanskeliggjør vintervedlikehold.</p> <p>Det er regulert inn snuhammer ytterst på veien, dette kan skape problemer for utrykningskjøretøy, renovasjon, veivedlikehold etc. Snuhammer bør være plassert innerst i veien.</p> <p>Tillegg §3: Det bør stå i bestemmelsene at offentlig vei, gang og sykkelsti samt fortau/sti må bygges i henhold til kommunens veinorm.</p> <p>§6: Angitte bredder på veier, fortau og stier må samsvare med kommunens veinorm.</p> <p>Det argumenteres for at veiene skal være offentlige med begrunnelse at gang og sykkelveg rundt feltet er offentlig, er dette et kurrant argument?</p>	<p>O</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>O</p>	<p>4 m veibredde var tilstrekkelig. Det er mulig å utvide den østligste stien med 30 cm slik at den samsvarer med bredde på et kommunalt fortau.</p> <p>Snuhank ble plassert ytterst av hensyn til område for renovasjon, samt at veien fra snuhanken og til endes var mindre enn 50 meter. Snuhanken er dimensjonert for lastebil.</p> <p>I tidligere dialog med kommunen er det ifølge tiltakshaver avklart og akseptert at veien ikke oppfyller kommunens veinormkrav. Gangpromenaden er regulert iht. flomsikringsplanen. Regulert fortau oppfyller kommunens veinormkrav til bredde. Se også kommentar ovenfor til veibredde.</p> <p>Forholdet er tidligere avklart med annen saksbehandler på vei- og utemiljø tidligere i planprosessen.</p>
Private merknader				
1.	Egersund Skog- og treplantings-selskap	Vi ber om at flomsikringstiltakene også blir vurdert i forhold til omgivelsene (Elverhøy og Rio-området) og ber om dokumentasjon på dette.	O	Innspillet tas til orientering. Konsekvenser av flomsikringstiltakene er omtalt og vurdert i flomsikringsplanen.

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas i tråd med fremlegg til vedtak med nødvendige justeringer av bl.a. planbeskrivelsen jfr. gjennomgang av høringsuttalene.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert mellom Nyeveien og Lundeåna, nord for Elverhøy. Planområdet er vist som nåværende byggeområde for boligbebyggelse. Hele planområdet er utsatt for flomfare.

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.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

- 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.

6.1 Teknisk infrastruktur

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og friskt

Det er lagt opp til parkering på egen grunn. 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	

6.1.2 Trafikksikkerhet

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

Det er regulert inn 2,3 m bredt fortau langs Nyeveien i planområdet. Fortauet vil delvis gå inn på nåværende kjørebane. Gjenstående bredde blir 5,0 m.

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 langs Krossmoveien om lag 600 m fra planområdet og i sentrum, ca. 1 km fra planområdet.

6.1.3 Vann og avløp

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

Området er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg. Se reguleringsbestemmelsene § 2.2.

6.1.4 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	

Kabler og lignende skal legges i bakken, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.2.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av Dalane miljøverk IKS. Plankartet viser areal avsatt til renovasjon. Nedgravde tanker er aktuelt.

6.2 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. Området er flatt og gir god mulighet for å ivareta dette hensynet.

6.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Det foreslås en ny lekeplass i planforslaget samt felles areal på til sammen 299 m². Dette er 31 m² mindre enn det reginalplanen legger opp til, men dette er akseptert i forbindelse med mekling.

6.4. Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	X		2	3	Gul
---	---	--	---	---	-----

Flomsone er vist som hensynssone på reguleringsplanen. Se også reguleringsbestemmelsene §§ 4.5 og 8.2.

6.4.2 Støv og støv

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

Ingen deler av planområdet er utsatt for betydelig støv fra vegtrafikk.

6.4.3 Ras

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Byggeforskrift TEK17 ivaretar dette.

6.4.6 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			Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X			Grønn	

Lager av eksplosjonsfarlig vare		X			Grønn	
---------------------------------	--	---	--	--	-------	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Må ivretas i byggesaken.

6.5 Forurensning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 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				Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Planområdet ligger inntil vassdrag, men kommuneplanens arealdel viser området som byggeområde for boliger.

6.6.2 Naturverdier og rødlistert

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
--------------------	-----------------	--------------------	--------------------	------------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 4.5.

6.6.3 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.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Se reguleringsbestemmelsene § 4.4.

6.6.5 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.

6.6.6 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.

6.6.7 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	I varetatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.9 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.

6.6.10 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.

6.6.11 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.

6.6.12 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	

Enhver utbygging i tettebygde strøk, vil kunne medføre endring i utsikt m.m. Generelt er det slik at i tettbygd strøk «eier» man ikke utsikten og man må kunne påregne at bygging på naboeiendom medfører mer skygge, mindre utsikt o.l. på egen eiendom. Samtidig har tiltakshaver forsøkt å legge ny bebyggelse og velge en utbyggingsform som søker å ivareta denne type hensyn og dermed naboene.

6.6.13 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. Det er utarbeidet sol- / skyggediagram.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Det er både barnehage og skole i akseptabel avstand fra planområdet.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.7 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. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg innenfor rammene i kommuneplanen.

Kommunedirektøren 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".

6.8 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. Se planbeskrivelsen punkt 4.5.

6.9 Rekkefølgekrav i planen

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

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger skal kjøreveg (o_SKV), gangpromenade (o_SGG) med tilhørende kantsoner (o_GBG) og støttemurer, renovasjonsanlegg (f_BRE), parkering (f_SPP) og fortau (o_SF) være opparbeidet.
- Felles lekeplass f_BLK skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 4 boliger i planområdet.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- Flomsikringstiltak skal utarbeides av fagkyndig og skal være gjennomført før det kan gis byggetillatelse. Fagkyndig må redegjøre for flomtiltakenes konsekvens for omgivelsene.

6.10 Vedtatte mål i kommuneplanen og verdiskaping og flere arbeidsplasser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Bidrar planen til å nå mål i kommuneplanen	X				Grønn	

7. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren 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.

Det har vært en tidkrevende prosess å få ryddet innsigelsene som ble fremmet av Fylkesutvalget i Rogaland Fylkeskommune og det er både gjennomført drøftingsmøte og to meklingsrunder før en fant en løsning som gjorde at innsigelsen ble trekt. Innsigelsen fra Statsforvalteren ble løst etter et konstruktivt drøftingsmøte.

Kommunedirektøren anbefaler at planen blir lagt vedtatt som fremlagt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for Eigersund kommune.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
914425	Detaljregulering Nyeveien - Bestemmelser_rev211021_med viste endringer
914426	Detaljregulering Nyeveien - plankart - rev.211021
836246	Detaljregulering Nyeveien - Planbeskrivelse
914428	Detaljregulering Nyeveien - Vedlegg 4 - Risiko og sårbarhetsanalyse_rev.211021
909021	Forslag til løsning - detaljregulering for boliger på gnr. 46 bnr. 29, 222 m.fl. Nyeveien, Eigersund kommune
908814	Merknader/merknadsvurdering detaljreguleringsplan Nyeveien
904791	Meklingsprotokoll - detaljregulering for boliger på gnr. 46 bnr. 29, 222 m.fl. Nyeveien
896960	Detaljregulering Nyeveien
891105	Svar på anmodning om snarlig mekling mellom Eigersund kommune og Rogaland fylkeskommune - detaljregulering for boliger på Nyeveien gnr. 46 bnr. 29 m.fl.
887931	Anmodning om snarlig mekling mellom Eigersund kommune og Rogaland fylkeskommune - detaljregulering for boliger på Nyeveien i Eigersund, gnr 46 bnr 29 mfl.
887928	Drøftingsmøte angående detaljregulering Nyeveien gnr. 46 bnr. 29, 222 mfl.
873382	Detaljreguleringsplan for boliger gnr. 46 bnr. 29 m.fl. - Nyeveien
873383	Eigersund kommune - gnr. 46, bnr 29 m.fl. - Nyeveien - Detaljreguleringsplan for boliger.pdf
868284	Innsigelse trekkes i regulerings sak gnr. 46 bnr. 29 m.fl.
865345	Innspill til detaljregulering Nyeveien
862489	Uttalelse - gnr. 46 bnr. 29, 222 med flere - Nyeveien
859721	Uttalelse - detaljregulering for boliger Nyeveien - gnr. 46 bnr. 29, 222 m.fl.

858476	NVEs uttalelse - offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for boliger gnr. 46 bnr. 29, 222 m.fl., Nyeveien
856320	Forespørsel om utsatt frist før høringsuttalelse detaljreguleringsplan for boliger gnr. 46 bnr. 29, 222 m.fl - Nyeveien
845707	Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for boliger gnr. 46 bnr. 29, 222 m.fl. - Nyeveien
914424	Detaljregulering Nyeveien - Bestemmelser_rev.211021
843670	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg -reguleringsplan på høring - detaljreguleringsplan for boliger gnr. 46 bnr. 29, 222 mfl. - Nyeveien