



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 22.02.2022
Arkiv: : PL-19820001, FA-L12,
GBR-13/142
Arkivsaksnr.: 21/1534
Journalpostløpenr.: 22/7638

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
033/22	Planteknisk utvalg	21.03.2022

Reguleringsplan for boliger og allmenntilgjort formål Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 m.fl. 1 gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til detaljregulering for boliger og allmenntilgjort formål gnr. 13 bnr. 142 mfl. i Eigersund. Formålet med endringen er å omregulere området i gjeldene plan som hjemler byggeområde for kontor, lager og bevertning til boligformål tilpasset eldre brukere, parkering, fellesareal og uteoppholdsareal. 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. Det er kommet inn 8 uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplanen. Kommunedirektøren anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn slik plandokumentene nå foreligger.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger knyttet til allmenntilgjort formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl. med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 03.02.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 21.03.2022

PTU - behandling:

Det ble foretatt befarung i saken.

---- 0 ----

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-033/22 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger knyttet til allmenntilgjort formål Sokndalsveien 51 gnr.

13, bnr. 142 mfl. med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 03.02.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

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 avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl. med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 03.02.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:

1. I reguleringsbestemmelsene
 - a.
2. På reguleringsplankartet

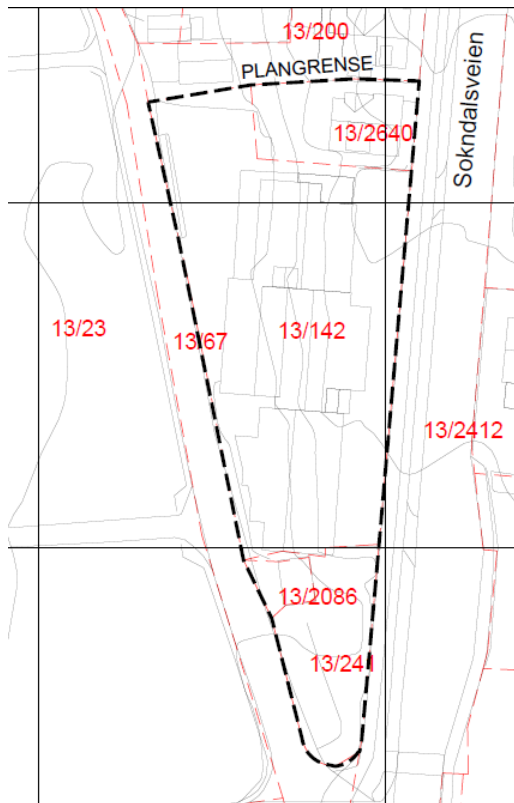
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 m.fl.

1. gangsbehandling

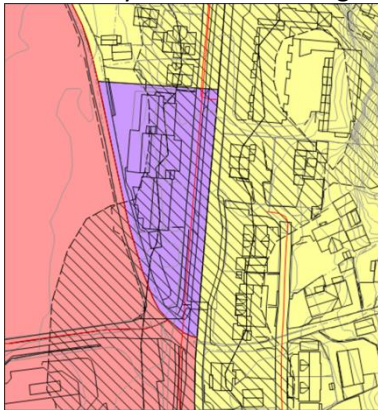
Vi har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl. hvor en ønsker å etablere boligbebyggelse for eldre med tilhørende funksjoner. Planområdet ligger innenfor den hvite striplede linjen i bildet under.



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Planområdet omfattes av kommuneplanen for Eigersund kommune 2018-2030 og er avsatt til næring med hensynssone H190 for gul og rød støysesone iht. T-1442.



2.2 Reguleringsplan

Planområdet omfattes av en eldre reguleringsendring fra 2004 – planID 19820001-01 Reguleringsendring for G/Bnr 13/142, 191, 241 og 2086. Området er i gjeldende plan avsatt til kontor, lager, bevertning og annet byggeområde – trafo. Det foreslåtte planområdet søker å utvide plangrensen til å ta med annet hensiktsmessig areal omkring den eksisterende plangrensen.



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 21.08.2021 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. 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			
	Stavanger marine museum	Ingen merknad	O
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	N/O
	Statens Vegvesen	Merknad	D/O
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	D/O
	Felles brukerutvalg	Merknad	J
	NVE	Merknad	O
Private merkander			
	Samfundets Skole	Merknad	D
	Menigheten Samfundet	Merknad	D

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
Stavanger marine museum	Ingen merknader til varslet oppstart av planarbeid.	O Tas til orientering.
Statsforvalteren i Rogaland	Er positive til at reguleringsplanen har som	O Planforslaget vil vurdere og inkludere tiltak for etablering

	<p>formål å videreutvikle eksisterende bebyggelse på eiendommen. Godt tiltak for å redusere avfall og utslipp i forbindelse med utbyggingen.</p> <p>Stiller spørsmål ved om boliger er rett arealbruk i dette området, jf. r.kommuneplanens hensynssone for rød støysone. I utgangspunktet skal det ikke legges ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone, jf. T-1442/2021.</p> <p>Vi fraråder at det legges til rette for balkonger tilknyttet boligene ut mot fv. 44. Utover at balkongene vil være støyuksatte, vil det også være dårlige solforhold på denne siden av bebyggelsen. Gjennom planarbeidet må det vurderes nøye om hvordan man kan legge til rette for boliger med gode kvaliteter i dette området. Planinitiativet beskriver muligheten for å redusere parkeringsdekningen sammenlignet med kommunelplanens norm. Dette er et fornuftig grep, ut fra vurdering av området beboere (eldre) i mindre grad vil eie egen bil. Vi oppfordrer til å løse parkering innenfor bygningskroppen, fortrinnsvis under bakken.</p>		<p>av støyfølsombebyggelse innenfor den kratlagte støysonen. En vurderer det som positivt at det kan etableres boliger tilpasset eldre og andre brukergrupper i gangavstand til sentrum når en samtidig ivaretar ute og oppholdsareal og tilgjengelighet.</p> <p>Viser her til støyvurdering og utforming av ny bebyggelse der dette ivaretas. Bokkvalitet vil vurderes som en del av planforslaget.</p> <p>Tas til orientering.</p>
Statens Vegvesen	<p>Området ligger innenfor rød støysone. Det må foretas en grundig støykartlegging i forbindelse med planlegging av fasadetiltak samt innglassing/støyskjerming av eventuelle balkonger. Vi forutsetter også at det etableres et skjermet utendørs oppholdsareal mellom byggene og Skarpabrådet (bakenforliggende vegnett) Vi forutsetter at kjøreatkomst til boenhetene tilknyttes bakenforliggende vegnett slik at fv. 44 blir fasadefri. Dette betyr at eksisterende avkjørsler</p>	<p>O</p> <p>D</p>	<p>Støyproblematikken er vurdert grundig gjennom planprosessen. Eventuelle tiltak er beskrevet og innarbeidet i planforslaget.</p> <p>Dagens adkomst til området er via 2 avkjørsler knyttet til Fv.</p>

	<p>Rogaland Fylkeskommune, regionalplan</p>	<p>direkte ut i fylkesveien stenges og tilknyttes bakenforliggende vegnett. Slik vil det bli langt tryggere å ferdes på gang- og sykkelvegen hvor en da slipper konflikt med biltrafikk.</p> <p>Det må være et overordnet mål å gjøre eksisterende gang- og sykkelvegen så trafiksikker og konfliktfri som mulig.</p> <p>Det er positivt at man legger til rette for å gjenbruke eksisterende bygningsmasse ved nytt formål. Omsøkte boligtetthet på rundt 6,5 boliger/daa vurderes som akseptabelt for et forholdsvis sentralt område, forutsatt at det kan sikres god bokvalitet. Planområdet er støyuutsatt som følge av nærheten til fylkesveien. Vi forutsetter at videre planarbeid vil sikre at støyforholdene er akseptable både innendørs og for uteoppholdsarealene. Vedlegg til varsel om oppstart beskriver at uteoppholdsareal vil være på 245 m², og vil plasseres på tak og private balkonger. Krav i kommuneplanen for 23 boenheter er på 575 m² felles og privat uteoppholdsareal, mens i regionalplan for Dalane opplyses kravet å være på 368 m². Vi fremhever at redusert krav til uteopphold gjelder i sentrumsområder, noe som ikke er tilfellet her. Fylkesrådmannens vurdering er at det skal legges til grunn et krav om 30m² pr. boenhet. Vi understreker også at felles uteoppholdsareal ikke skal plasseres på tak.</p>	<p>44. Planens intensjon er å sanere en av disse for så å beholde kun en.</p> <p>Det vil være uhensiktsmessig å flytte all trafikk til baksiden av bygget. Dette kan i tillegg komme til å kreve større bygningsmessige endringer enn hva den opprinnelige intensjonen var.</p>	<p>O Tas til orientering.</p> <p>J For vurdering vedrørende støy vises det til våre kommentarer til Statens vegvesens samme punkt.</p> <p>J Krav til ute og oppholdsareal både i kommuneplanen samt retningslinjer i regional plan for Dalane er tilfredsstilt. Krav til uteoppholdsareal følger de krav gitt i kommuneplan for Eigersund kommune. Regionale retningslinjer fra regionalplan for Dalane er også legges til grunn i planleggingen. Planområdet målt fra Eigersund torg er ca. 615 meter og regnes derfor som et sentrumsområde iht. regionalplan for Dalane. Krav til minste uteoppholdsareal på terreng fra regionalplan for Dalane er 16 m² pr. boenhet. Det er lagt til rette for 340 m² uteoppholdsareal innenfor planområdet. Ved etablering av inntil 19 boenheter innenfor BBB tilfredsstilles kravet om 16m² pr. boenhet. Kommuneplanens arealdel for</p>
--	---	---	---	---

	<p>Referat fra oppstartsmøte viser at det ikke skal legges til rette for lekeplass, da det finnes en områdelekeplass om lag 100 meter unna planområdet. Dette kan ikke fult ut erstatte en nærlekeplass. Videre understrekes det at nevnte lekeplass befinner seg på andre siden av en høyt trafikkert veg. Vi vurderer løsninger for uteopphold og lek som konfliktfulle. Videre arbeid må sikre løsninger som på bedre vis sikrer disse temaene. Vi har ingen vesentlige merknader til at det vurderes redusert parkeringsdekning, men understreker at det heller ikke for dette tema kan tas utgangspunkt i at det bare blir boende eldre med lavere behov for bil her. Det bør imidlertid gjøres en konkret vurdering av om planens intensjon skaper økt behov for HC-parkering. Vi forutsetter ellers at universell utforming blir et gjennomgående premiss for planleggingen. Kulturminner - det må tas nødvendige hensyn til trehusbebyggelsen i Sokndalsveien 47 og 49. Disse anses som verneverdige. Hensyn til disse gjelder bl.a.</p>	<p>N</p> <p>O</p> <p>O</p>	<p>Eigersund kommune angir også et minimumskrav på 25 m2 MUA pr. boenhet for leilighetsbygg/blokk, hvorav inntil 9 m2 kan være på privat terrasse eller balkong. Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 19 boenheter tilpasset eldre mennesker og allmennyttig formål. Følger man krav om minsteuteopphold fra kommuneplanen blir det ca. 475 m2 inkl. privat uteoppholdsareal. Ved realisering av tiltak, vil det etableres større felles uteoppholdsareal på tak (ca. 40m2), samt at hver enhet får en egen private balkong på ca. 5 m2. Samlet uteoppholdsareal, privat og felles, innenfor planområdet blir da estimert til ca. 475 m2. Ved varsel om oppstart av planarbeid ble det konkludert med at man ville avvike fra kravet. Men underveis i planprosessen har forslagsstiller gått ned på antall boenheter. Dette er boliger som skal etableres for eldre og en viser til at det er en større kvartalslekeplass 80 meter fra planområdet. Det legges derfor ikke til rette for store lekearealer, men en trygg plass hvor alle mennesker kan oppholde seg utendørs. En viser til at ute og oppholdsarealene er tilpasset brukergruppen, men vil fremstå som attraktive for alle også besøkende.</p> <p>Tas til orientering.</p>
--	--	----------------------------	---

		<p>byggehøyder i det videre planarbeidet. Det vurderes som uheldig at det planlegges for økt byggehøyde i nordligste del som grenser til de nevnte verneverdige husene. Videre må det tas hensyn til at planområdet grenser til eksisterende gravplass i vest. Samferdselstekniske innspill</p> <p>Alle tiltak i tilknytning til fylkesveinettet skal gis en teknisk utforming iht. Blant annet håndbøkene «N100» og «V121».</p> <p>En ny reguleringsplan medfører endrede trafikkforhold. Planbeskrivelsen må redegjøre for trafikksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det offentlige veinettet og eventuelle behov for tiltak. Iht. «Rammeplan for avkjørslar og byggegrensar på riks- og fylkesveg» skal tallet på avkjørslar til fv. 44 være svært avgrenset. Adkomsten til området bør legges til bakenforliggende vei.</p> <p>Avkjørslar og kryss skal utformes iht. N11 og målsettes med siktlinjer og kurveradius på plankartet. Følgende krav skal tas inn i bestemmelsene: « i områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegbaner»</p> <p>Nødvendig areal til grøft og annen veggrunn må reguleres inn i plankartet. Areal for rigg- og anleggssoner samt ledningsnett må vurderes som en del av planarbeidet. Det må reguleres inn annen veggrunn langs fv. 44. Langs fortau og gang- og sykkelveg skal annen veggrunn ha en bredde på minimum 0,5</p>	<p>O</p> <p>O</p>	<p>Tas til orientering og en viser her til krav.</p> <p>Kulturminner vil vurderes og hensynstas gjennom planforslaget. Byggehøyden i nordligste del vurderes ikke å komme i konflikt med de nevnte kulturminnene i Sokndalsveien 47 og 49.</p> <p>Samferdselstekniske innspill. Innsippet tas til etterfølge, og de nevnte håndbøker vil legges til grunn i planlegging av tiltak knyttet til Fv. Planforslaget vil vurdere virkningene av planen i forhold til flere temaer. Her vil også forhold til trafikksituasjonen vurderes. Krav til bestemmelser tas til etterfølge i planforslaget.</p>
--	--	---	-------------------	---

	<p>meter. Langs veg uten fortau eller gang- og sykkelveg skal bredden være minimum 0,3 meter.</p> <p>Byggegrense på 15 meter må videreføres i ny plan.</p> <p>Det må ikke uten særskilt tillatelse plasseres byggverk eller annen større innretning i strid med byggegrensen.</p> <p>Det må utarbeides et tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Det må sikres i et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at planer for tiltak som berører Fv. 44 skal oversendes vegmyndighet for gjennomsyn.</p> <p>Tiltak som berører vegggrunnen langs fylkesveinettet krever gjennomføringsavtale med vegmyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland Fylkeskommune før byggestart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.</p>		
Felles brukerutvalg	Bygget vil dekke en etterspørsel i Eigersund kommune som det er behov for, og felles brukerutvalg er positive til saken.	J	Legges til grunn jfr. at dette er et behov for denne type bolihger i gangavstand til sentrum. En viser til at det er nærhet til busstopp m.m.
NVE	Planarbeidet må avklare om det er kvikkleiere i området, da deler av området ligger under marin grense.	O	Vurderes som ivaretatt i planforslaget og NVE har blitt forelagt vurderingen og har ingen merknader.
Private uttaler			
Samfundets Skole	<p>Vi uttrykker bekymring knyttet til trafikkale utfordringer. Skolen har tidligere henvendt seg til Eigersund kommune om utfordringer i krysset ved Sokndalsveien, Skarpabrådet og Olufine Skjævelandsvei. Kryssets utforming ivaretar ikke myke trafikkanter på en god måte.</p> <p>Det må gjøres tiltak for at man unngår ulykker i krysset. Det er dårlig belyst og uoversikkelig.</p>	D	Trafikksituasjonen er vurdert i planforslaget. Som et tiltak for å redusere potensielle faresituasjoner og for å bedre trafikken innenfor planområdet, er det bl.a. foreslått å sanere sørligste avkjørsel ut mot fv. 44. Trafikken inn og ut av området vil dermed benytte seg av nordligste avkjørsel. Nordligste avkjørsel vil utbedres i tråd med Statens Vegvesens standard. Alle tiltak som berører fv. 44 skal oversendes

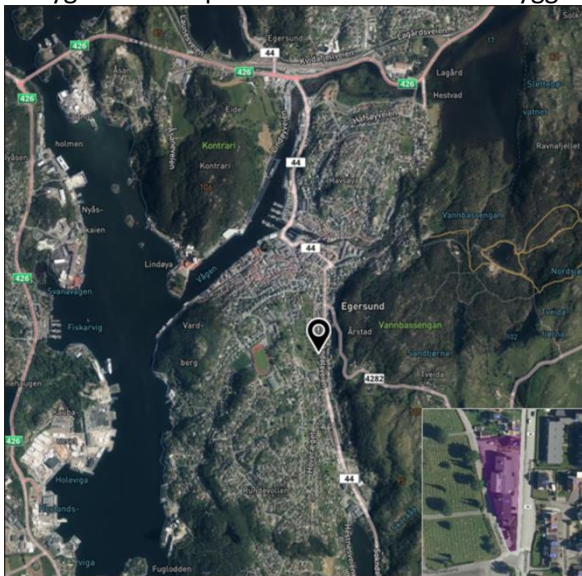
	Menigheten Samfundet	Veikrysset som nevnt av samfundet skole, er uoversiktlig. Vi ber om at trafikkforholdene i krysset vurderes på nytt i forbindelse med reguleringsplanen.	D Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn før arbeid igangsettes. Se merknad til Samfundets skole.
--	----------------------	--	---

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 13 bnr. 142, 241, 2640 og 2086 i sin helhet og ligger langs Sokndalsveien. Nærområdet fremstår som et sentrumsnært tettsted med trivelige boligområder spredt langs fylkesveien, nokså samlet forretningsområde og nærhet til turområder i øst og skoleområde på Husabø. I tillegg til nærliggende handelsmuligheter, måles avstanden til torget til ca. 630 meter (himmelretning). Området havner dermed inn under kategorien som et sentrumsnært område.

Bebyggelsen øst for planområdet ligger på andre siden av fylkesveien, og består av både frittliggende eneboliger og leilighetsbygg. Selve planområdet oppfattes ikke med særegen karakter i forhold til det bebygde landskapet. Den eksisterende bebyggelsen fremstår som slitt og utidsmessig.



5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

5.1 Boligbebyggelse

Hensikten med planarbeidet er å gjøre dagens bebyggelse om til boliger som er tilpasset for eldre brukere. Bebyggelsen vil endres i form av balkonger med innglassing for privat uteoppholdsareal, samt at det skal bygges på en ekstra etasje i byggets nordligste og midtre del. Påbygg i midtre del vil benyttes til felles oppholdsareal med flatt tak, inkludert terrasse på tak. I tillegg søkes det mindre utvidelse for inngangsparti i øst.



Det vil legges til rette for nytt inngangsparti på vestsiden av bygget. Eksisterende avkjørsel i sør saneres og all fremtidig trafikk inn og ut av området vil sluses gjennom eksisterende nordligste avkjørsel. Samme avkjørsel betjener i dag etablerte boliger på eiendommene gnr/bnr 13/2640 og 13/200. Til varsel om oppstart av planarbeid ble det varslet ønske om etablering av inntil 23 boenheter innenfor den eksisterende bygningen på BBB. Underveis i planprosessen har forslagstiller bestemt seg for å redusere antall boenheter fra 23 til 19. Dette for å gi rom for bedre kvalitet på enhetene og lettere imøtekomme merknader gitt ved varsel om oppstart av planarbeid. Boligene er tilpasset eldre brukere.

Eksisterende enebolig i nordre del merket BFS videreføres.

5.2 Ute og oppholdsareal

Området omfatter eksisterende anlegg for energi. Planen legger ikke til rette for nye tiltak innenfor dette feltet.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, parkeringsplasser

Omfatter eksisterende kjøreveg for Skarpabrådet. Arealene skal benyttes til parkeringsplasser for boenheter i felt BBB. Plassene skal ha fast dekke og oppmerking. Opparbeidelse av parkeringsplasser skal følge krav gitt av den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift. Det tillates etablert parkeringsplasser med direkte inn- og utkjørsel til Skarpabrådet. Det tillates ikke direkte adkomst til SPP fra fylkesvei 44.

5.4 Hensynssoner

Støysoner - H210 – Rød sone og H220 – Gul sone iht. T-1442/2021.

Boenheter og uteoppholdsareal som etableres innenfor støysoner skal tilfredsstillende grenseverdier for støy gitt av de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. (T-1442/2021)

Hensynssone høyspenninganlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Det er regulert hensynssone for kraftlinjer over eksisterende transformatorstasjon. Det er utarbeidet en rapport for magnetfeltberegninger som ligger vedlagt planforslaget. Trafo skal skjermes for elektromagnetisk stråling. Det er lagt inn rekkefølge krav til kontrollmålinger og skjermingstiltak før det kan gis brukstillatelse for boliger i byggets sørligste del.

Sikringsone – H140 – Frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50cm over tilstøtende vegnivå. Frisikt til Fylkesvei 44, ligger utenfor planområdet. Frisiktsonen for avkjørselen mot Fv.44 har tatt utgangspunkt i siktkrav mot gang- og sykkelvei.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen 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.

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 frisikt

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	

Parkering er i tråd med kommuneplanens føringer for aktuelt område.

- Planens hensikt taler for at det ikke vil være samme behov for egen bil som ved et prosjekt basert på boliger til familier og unge. Bygningen vil inneholde parkeringskjeller og noe uteparkering for HC-parkering, men det vil ikke være nok kapasitet til å dekke 1,5 plass pr. enhet iht. kommuneplanens arealdel § 6,5 a) kulepunkt 9, søkes det derfor i planforslaget at krav til parkeringsplasser reduseres, og at det tillates inntil 1 parkeringsplass pr. boenhet innenfor planområdet
- Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

6.1.2 Trafikksikkerhet

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

Kollektivtilbud		X			Grønn
-----------------	--	---	--	--	-------

Som et tiltak for å redusere potensielle faresituasjoner og for å bedre trafikken innenfor planområdet, er det bl.a. foreslått å sanere sørligste avkjørsel ut mot fv. 44. Trafikken inn og ut av området vil dermed benytte seg av nordligste avkjørsel. Nordligste avkjørsel vil utbedres i tråd med Statens Vegvesens standard. Alle tiltak som berører fv. 44 skal oversendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn før arbeid igangsettes.

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	
Overvannshåndtering					Grønn	

Ivaretatt i planforslaget.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.2 Universell utforming:

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

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK gir bestemmelser som angår universell utforming. Ikke kjent med spesielle forhold.

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 oppholds-areal	X				Grønn	

Planforslaget vurderes ikke å utløse krav om tilrettelegging for nye lekeområder og en viser til at det er større kvartalslekeplass om lag 80 meter fra planområdet.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x	1	1	Grønn	Ivaretatt i bestemmelsen

- Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	x		4	3	Rød	Ivaretatt i planforslaget

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget er det utarbeidet en rapport fra Brekke Strand, som går på vurdering av veitrafikkstøy i området. Planbeskrivelsen vil kun gjengi rapportens konklusjon. For utfyllende rapport vises det til vedlagt «støyyvurdering – alders/seniorboliger Sokndalsveien 51 gnr. 21 bnr. 334, Egersund» «Balkonger vendt mot øst(sokndalsveien) er i rød støysone med nivåer LDEN = 67-68 dB. Støynivået er dermed 12- 13 dB over målsettingen LDEN ≤55dB. Det anbefales å vurdere innglassede balkonger med et åpningsfelt for lufting for å kunne gi alle boliger en egen støydempet uteplass. Balkonger vendt mot vest ligger i hvit støysone (LDEN < 55dB) her er det ikke behov for tiltak.

Felles takterasse har tilfredsstillende forhold med LDEN – nivåer under 55dB.

For å oppnå målsettingen om soverom mot stille side bør de leilighetene med fasade mot øst legge til rette for at soverom er orientert mot en skjermet balkong. Behov for fasadetiltak er vurdert på overordnet nivå. Innendørs veitrafikkstøy og fasadetiltak må vurderes ifm. Byggesak.»

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt 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	

Det aktuelle planområdet er bare delvis inkludert innenfor område for marin grense. Ved å følge NVEs veileder for vurdering av områdeskred kvikkleire, har vi benyttet oss av høydedata for å finne frem om planen ligger innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Ved å vurdere data som er tilgjengelig i høydedata.no, viser det at området ikke ligger innenfor aktsomhetsområde for områdeskred. Rundt området er det heller ikke sannsynlig at kvikkleireskred kan løsne høyere opp i terrenget, da området for marin grense ikke strekker seg høyere opp enn der planområdet ligger.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørsutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?	Grovt vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
--------------------	-----------------	---------------------	--------------------	------------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

I temakart for Rogaland er det registrert moderat til lav aktsomhet innenfor planområdet. Sikring mot radon ivaretas derimot gjennom byggeforskriften og utgjør derfor ikke en risiko.

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		3	2	Gul	Ivaretatti planforslaget.
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)	x		3	2	Gul	Ivaretatt i bestemmelsene.

Det er regulert hensynssone for kraftlinjer over eksisterende transformatorstasjon. Det er utarbeidet en rapport for magnetfeltberegninger som ligger vedlagt planforslaget.

Innenfor hensynssonen kan det forekomme magnetfelt pga. trafo. Trafo skal skjermes for elektromagnetisk stråling. Det er lagt inn rekkefølge krav til kontrollmålinger og skjermingstiltak før det kan gis brukstillatelse for boliger i byggets sørligste del.

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	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	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	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.

6.4.9 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.

6.5 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.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grovt 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grovt 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon		X			Grønn	

(friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)					
--	--	--	--	--	--

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	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X					

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

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

Det er gode solforhold på tomten og ved fremtidig bebyggelse vil også dette samstemme med stille side som derfor legger grunn for gode uteoppholdsarealer.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.16 Klima- og miljøkonsekvenser:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Klima- og miljøkonsekvenser	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". Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn slik 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.

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	

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:

Et av hovedgrepene i kommuneplanen er en tydelig vridning mot mer konsentrert bebyggelse inntil sentrum av byen og der det er ønskelig å legge til rette for boliger for alle aldersgrupper.

Næringsfaglige vurderinger (kommuneplanens mål om økt verdiskaping og flere arbeidsplasser):

Planen legger opp til å etablere boligbebyggelse som er positivt med tanke på den sentrale plasseringen.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommuneplanens føringer blir fulgt opp om. Det vurderes som positivt at en får tilgang til tilrettelagte leiligheter i gangavstand til sentrum. En vurderer at hensynet til ute og oppholdsareal, parkering m.m. er ivaretatt på en planfaglig fornuftig måte i planforslaget.

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.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke kjent med spesielle forhold.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
946700	Vedlegg 1-19820001-02_Planbestemmelse
946702	Vedlegg 2 -19820001-02_Plankart-A3

946703	Vedlegg 3 -19820001-02_ Risiko- og sårbarhetsanalyse
946705	Vedlegg 4 -19820001-02_ Vurdering av krav til konsekvensutredning
946707	Vedlegg 5 - 19820001-02_ Oppsummering merknader og vurdering
946709	19820001-02_Planbeskrivelse