



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 22.02.2022  
Arkiv: : FA-L13, GBR-7/50  
Arkivsaksnr.: 20/2635  
Journalpostløpenr.: 22/9341

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
034/22	Planteknisk utvalg	21.03.2022

### Detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl. 1. gangsbehandling

#### Sammendrag:

En har mottatt forslag til detaljregulering for boliger på gnr. 7 bnr. 50 mfl. på Leidland i Eigersund. Formålet med endringen er å regulere området til boligformål med tilhørende formål. Planforslaget legger opp til å etablere inntil 49 nye boenheter i en kombinasjon av eneboliger, eneboliger i rekke og flere-mannsboliger. En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at dette vil kunne bli et boligområde med gode kvaliteter og med nærhet til store friluftsområder og gangavstand til skole, barnehage og idrettsområder. 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 7 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 detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl. med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 14.02.2022 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:

Fellsforslag (AP+FRP+H+KRF+SP+SV+V) fra Morten Øglend (Fremskrittspartiet)

"1. I reguleringsbestemmelsene

- a. Høyeste fasade ved flatt tak skal ikke overstige 7,5 m. Høyeste fasade ved pulttak skal ikke overstige 8 meter. Høyeste fasade ved saltak skal ikke overstige gesimshøyde på 7 meter."

Fellesforslag (AP+FRP+H+KRF+SP+SV+V) fra Kjell Vidar Nygård (Høyre)

Tilleggspunkt:

"Det innarbeides kotehøyde i plankartet for hvert enkelt delfelt for topp gulv (TG)."

Tillegg rekkefølgekrav i planbestemmelsene:

§ 3 Rekkefølgekrav

3.5 Før byggetillatelse gis for nye boliger i planområdet skal overvann sikres med avrenning ned til sjø via Basthaugveien.

§ 4 Felles bestemmelser:

4.7 - Terrenngmur

Terrenngmur tillates oppført i nabogrense og inntil ~~0,5~~ **1 meter** fra .... "

Fellesforslag (AP+FRP+H+KRF+SP+SV+V) fra Tove Helen Løyning (Arbeiderpartiet)

Plankart:

"I den sørlige enden av området avsettes det 20 meter bredde til grønn struktur for å ivareta barn og unge."

Det ble foretatt befarings i saken.

---- 0 ----

#### **Votering:**

Øglends fellesforslag (AP+FRP+H+KRF+SP+SV+V) enstemmig vedtatt.

Nygård og Løyning's fellesforslag (AP+FRP+H+KRF+SP+SV+V) enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens øvrige forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### **PTU-034/22 vedtak:**

*Forslag til detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl. med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 14.02.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:*

##### *1. I reguleringsbestemmelsene*

*a. Høyeste fasade ved flatt tak skal ikke overstige 7,5 m. Høyeste fasade ved pulttak skal ikke overstige 8 meter. Høyeste fasade ved saltak skal ikke overstige gesimshøyde på 7 meter.*

##### *b. § 3 Rekkefølgekrav*

*3.5 Før byggetillatelse gis for nye boliger i planområdet skal overvann sikres med avrenning ned til sjø via Basthaugveien.*

##### *c. § 4 Felles bestemmelser*

*4.7 - Terrenngmur:*

*Terrenngmur tillates oppført i nabogrense og inntil **1 meter** fra .... .*

##### *2. På reguleringsplankart:*

*a. I den sørlige enden av området avsettes det 20 meter bredde til grønn struktur for å ivareta barn og unge*

- *Det innarbeides kotehøyde i plankartet for hvert enkelt delfelt for topp gulv (TG).*

*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](http://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 detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl. med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 14.02.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:

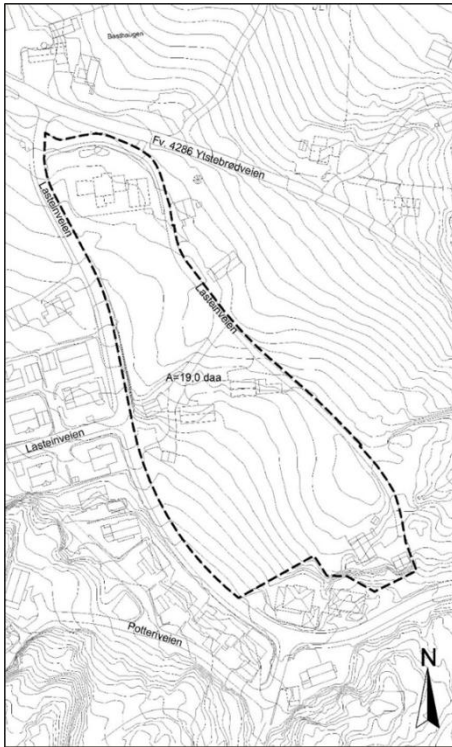
1. I reguleringsbestemmelsene
  - a.
2. På reguleringsplankartet
  - b.

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

**Eventuell tidligere politisk behandling:**

**Detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl. 1. gangsbehandling**

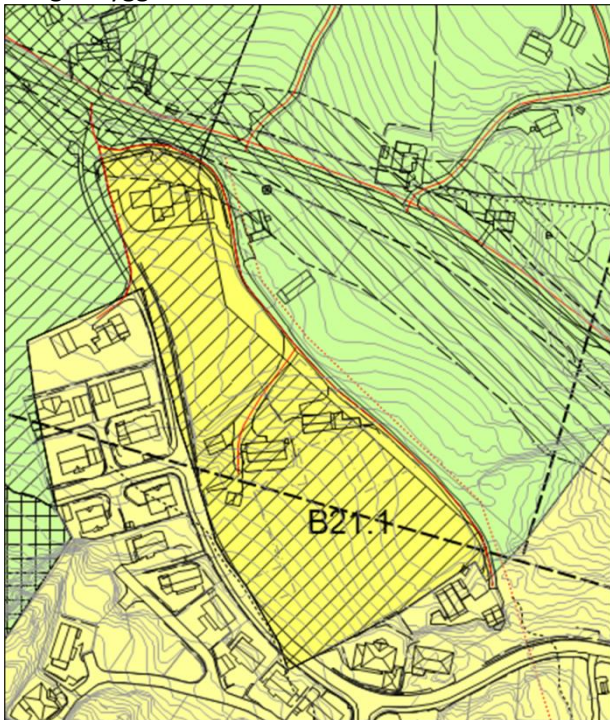
En har mottatt forslag til boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl.hvor en ønsker å etablere boligbebyggelse med tilhørende funksjoner. Planområdet ligger innenfor den striplede linjen i bildet under.



## 2. Planstatus for området

### 2.1 Kommuneplan / komunedelplan

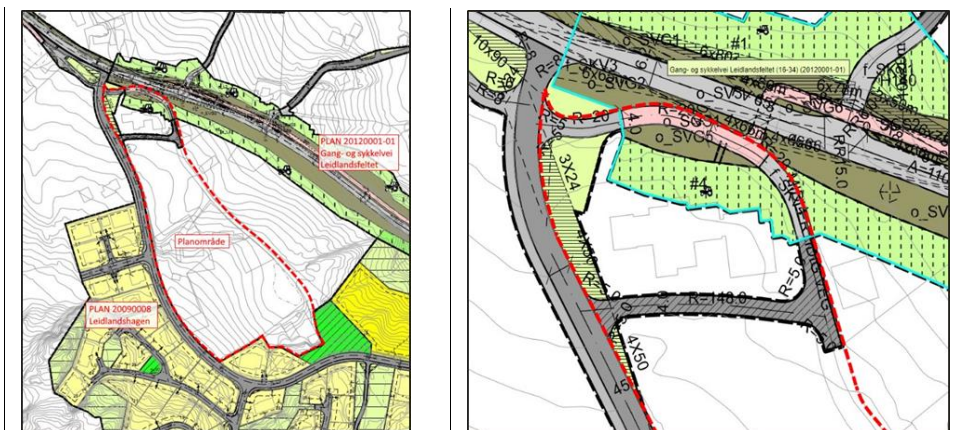
I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 er området vist som hovedsakelig fremtidig boligbebyggelse B21.1



### 2.2 Reguleringsplan

Det er to gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- Leidlandshagen (16-31), planid 20090008, vedtatt 2009
- Gang -og sykkelvei Leidlandsfeltet (16-34), planid 20120001-01, vedtatt 2016



### 3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 23.10.2020 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
<b>Offentlige merknader</b>			
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	N/O
	Statens Vegvesen	Merknad	D/O
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	D/O
<b>Private merkander</b>			
	Bull Årstad advokatfirma	Merknad	D
	Jan Henning Skåra	Merknad	D
3.	Leidlandshagen velforening	Merknad	J
4.	Ludvig Leidland (gnr 7 bnr 2)	Merknad	O

### INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>		
Statsforvalteren i Rogaland	Fylkesmannen legger til grunn at videre planlegging skjer i tråd med nasjonale og regionale føringer og de rammer som er satt i kommuneplanen. Vi viser i den sammenhengen også til kommuneplanens vilkår om rekkefølge for utbygging av området. Områdets sentrale lokalisering tilsier en effektiv/høy utnyttelse av området og vi vurderer det å være i	O Planforslaget tar for seg overordnede føringer i kommuneplanen og regionalplan for Dalane. Rekkefølgekrav for utbygging av området er innarbeidet i planens bestemmelser.  J Planforslaget viser en boligtetthet som innfrir kravet i Regionalplanen, se

		<p>konflikt med overordnede føringer for arealplanleggingen å ensidig planlegge for eneboligbebyggelse på et slikt areal. Vi viser i den forbindelse særlig til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Kommuneplanen og Regionalplan Dalane har også innarbeid føringer om effektiv arealbruk og planlegging for miljøvennlig transport i sentrale områder som det aktuelle. Det er også en viktig side av jordvernet å planlegge for effektiv arealbruk når landbruksareal bygges ned, bl.a. for å unngå ytterligere press på nedbygging av nye landbruksområde.</p>		<p>redegjørelse til innspill fra Rogaland Fylkeskommune ovenfor.</p>
Statens Vegvesen	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	<p>Minner om bestemmelse i kommuneplanen om at oppstart av utbygging av dette arealet ikke kan påbegynnes før 90% av tidligere regulerte arealer er utbygd, og forutsetter at videre planarbeid forholder seg til dette.</p> <p>Fylkesrådmannen henviser til føringer i regionalplan for Dalane, og vurderer med bakgrunn i disse at tettheten som foreslås i området som for lav. Viser også til kommuneplanenes bestemmelser at «nye boligområder skal der dette er mulig ha en differensiert boligmasse».</p> <p>Planområdet ligger innenfor 2,5 km til togstasjon og fremtidig sentrumsutvidelse. Det er også god, trafikk sikker adkomst til skole og idrettsanlegg. Dette tilsier en vesentlig høyere utnyttelse, og en annen boligstruktur enn det som foreslås i oppstartsvarselet.</p> <p>Fylkesrådmannen vil ved offentlig ettersyn vurdere et planforslag slik det er signalisert i oppstartsvarselet å være konfliktfylt.</p> <p>Forutsetter at videre planarbeid vil vektlegge at det sikres god bokvalitet i området, blant annet gjennom å sikre uteoppholds- og lekeareal av høy kvalitet. Ut over dette forutsetter vi at planarbeidet</p>	<p>J</p> <p>J</p> <p>O</p> <p>O</p>	<p>Rekkefølgekrav fra kommuneplanen er innarbeidet i planforslaget.</p> <p>Det er revurdert antall boenheter innenfor planområdet. Planforslaget åpner for totalt om lag 50 boliger innenfor planområdet inkl. utbygging av eksisterende boligtomter. Dette gir boligtetthet på 2,62 boliger/daa innenfor planområdet.</p> <p>Siden eksisterende boligtomter utgjør 1/3 av planområdets totale arealer, er det lagt inn krav om økt boligtetthet på disse eiendommene dersom det skal rives/bygges. Planforslaget åpner for variasjon i boligtype med eneboliger, eneboliger i rekke og 2- mannsboliger. Boligtypologien innenfor planområdet gjenspeiler strøkets karakter med fortrinnsvis eneboliger.</p>

		<p>følger opp de føringer og prinsipper som ligger til grunn for kommune- og regionalplan.</p> <p>Forutsetter at krysset mellom fv. 65 og Lasteinveien er opparbeidet iht. plan 20090008 for Leidlandshagen. Sikten i krysset må ivaretas. Det tillates ikke trafikk på eksisterende gang- og sykkelvei, regulert i plan 20120001-01, langs Ytstebrødveien. Atkomst fra boligene må legges via regulert felles atkomst like sør for gnr. /bnr. 7/50 ev. lenger sør innenfor planområdet.</p> <p>Kulturminner: Det er vurdert nødvendig å befare området da det tidligere er registrert flere automatisk freda kulturminner i nærområdet. Det er gjort funn i forbindelse med registreringer langs gang- og sykkelveg ved hovedvegen. Vi ber også om å få tilsendt tilleggsopplysninger i form av dyrkningsplaner etter 1970, samt eventuelle traseer for eksisterende vannledninger, kabler og lignende innenfor planområdet. Slike inngrep kan redusere potensialet for bevarte automatisk freda kulturminner.</p>	<p>O</p> <p>O</p> <p>J</p> <p>J</p>	<p>Planforslaget legger opp til privat uteoppholdsareal på egen tomt. Krav til uteoppholdsareal i kommuneplanen innfris i planforslaget. Regionalplanens krav til felles uteoppholdsareal innfris imidlertid ikke da planforslaget ikke viser areal til felles uteopphold. Begrunnet med at private utearealer vil gi rom for lek og sandkasser. Planforslaget omfatter ikke krysset mellom fylkesveien og Lasteinveien. Frisikt i krysset er innarbeidet i planen.</p> <p>Atkomst til nye boliger er fra ny kjørevei fra Lasteinveien. Gang- og sykkelvei reguleres i samsvar med gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Kulturavdelingen har gjennomført befaringsplan av planområdet den 21.04.21, der det ikke kom frem at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.</p> <p>Tilgjengelige dyrkningsplaner er oversendt fylkeskommunen.</p>
<p><b>Private uttaler</b></p>	<p>Bull Årstad advokatfirma</p>	<p>Reguleringstiltaket slik det per nå er beskrevet synes å ville medføre en fortetting av reguleringsområdet, sammenlignet med dagens situasjon. Oppføringen av nye boliger vil ikkebære en urbanisering som ender på boligområdets karakter fra et fredelig og skjermet jordbruksområde til tettbygget boligstrøk. Fortetting av boligområdet vil også medføre</p>	<p>O</p>	<p>En fortetting i dette området vil være naturlig, da området har nærhet til sentrum og er i randsonen av eksisterende boligområde i Leidlandshagen. Hensynet til Lasteinveien 28 er nærmere beskrevet i planforslaget.</p>

		<p>en rekke ulemper for de eksisterende beboerne i form av økt ferdsel, støy, trafikk og innsyn. Slik man leser oppstartsmeldingen står Lasteinveien 18 dermed i fare for å bli innesperret av de planlagte eneboligene i nord-vest. Som følge vil Lasteinveien 18 påregne et verdifall av boligens verdi, hvilket var også tilfellet da naboeiendommen (gnr/bnr. 7/834) ble bebygd.</p> <p>Oppsummert synes den varslete reguleringen å innebære et inngrep i etablerte forhold, hva gjelder stedstilknytning og naboskap, ved at det legges til rette for en fortsatt fortetting av områder. Fortettingen leder til svært negative følger for Lasteinveien 18, ved at eiendommen mister utsyn, samt de ulempene i form av økt trafikk, støy og innsyn blir større enn normalt av eiendommens beliggenhet.</p>		
	Jan Henning Skåra	<p>Ved detaljregulering av disse tomtene skal ingenting av overvann i forbindelse med dette ledes ned til Storemyr som ligger på eiendom gnr/bnr. 7/2 og 7/201. Utløpet fra denne myra ligger på min eiendom gnr/bnr. 7/68/3). Første del går i lukket grøft i et rør som ingen vedkjenner seg ansvarsrett for. Siste del går som åpen bekk på min eiendom. Denne har som følge av utbygging i Leidlandsfeltet skapt ødeleggelser på min eiendom. Vannet fra denne utbyggingen er ført ned i Storemyr.</p>	O	<p>Overvann fra planområdet tilkobles eksisterende overvannsledning som ligger i Basthaugveien, og ledes direkte til sjø. Planen stiller krav til at overvannsløsning skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Dette er innarbeidet i bestemmelsene til planen.</p>
	Leidlandshagen velforening	<p>I kommuneplanen står det følgende utfordringer i jordbruket og mål til Egersund kommunen «for at matproduksjonen skal opprettholdes/økes i Eigersund, må en ta vare på jordbruksarealene og utnytte</p>	O	<p>Området er i kommuneplanen for Egersund 2018-2030 vist som boligformål – fremtidig B21.1. Planforslaget er med dette i samsvar med gjeldende kommuneplan. Området er en naturlig fortetting i randsonen av eksisterende boligområde i Leidlandshagen. Dagens</p>

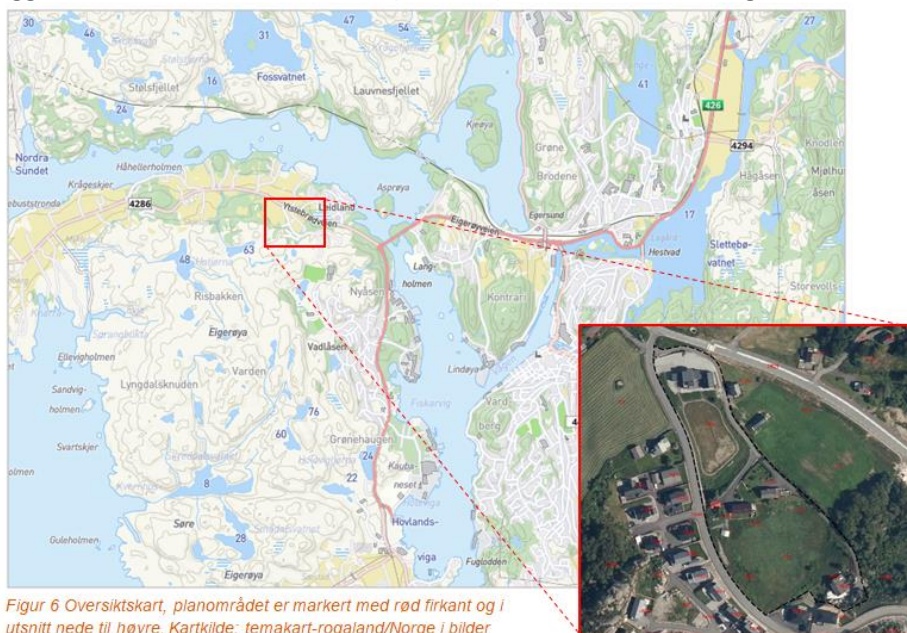


		<p>utmarksbeitene.</p> <p>Ut fra overnevnte punkter stiller velforeningen i Leidlandshagen seg kritiske og skeptiske til at det ønskede område omreguleres til boligformål da området fortsatt kan benyttes som ressurs i et ellers presset landbruksareal.</p>		<p>landbruksområde er i dag delt opp av eksisterende bebyggelse og veier, og anses ikke å ha høy kvalitet. Grunnet områdets nærhet til eksisterende boligområde, og områdets sentrale beliggenhet tilsier egnethet for utvikling til boligformål.</p>
	Ludvig Leidland (gnr 7 bnr 2)	<p>Jeg vil presisere at det regulerte området ikke må gå over grenseboltene mellom 7/2 og 7/50. Jeg vil videre presisere at den angjeldende reguleringsplanen ikke ligger på Sør- Eigerøy, men på Nordre Eigerøy.</p>	J	<p>Planområdet berører ikke eiendom 7/2. Plangrensen følger veikant i Lasteinveien, som ligger på 7/50.</p>

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 er lokalisert på Nordre Eigerøy, omtrent 3,5 km fra Eigersund sentrum. Planområdet ligger like sør for Ytstebrødveien (fv. 4286), i randsonen av boligområdet i Leidlandshagen.



Figur 6 Oversiktskart, planområdet er markert med rød firkant og i utsnitt nede til høyre. Kartkilde: temakart-rogaland/Norge i bilder

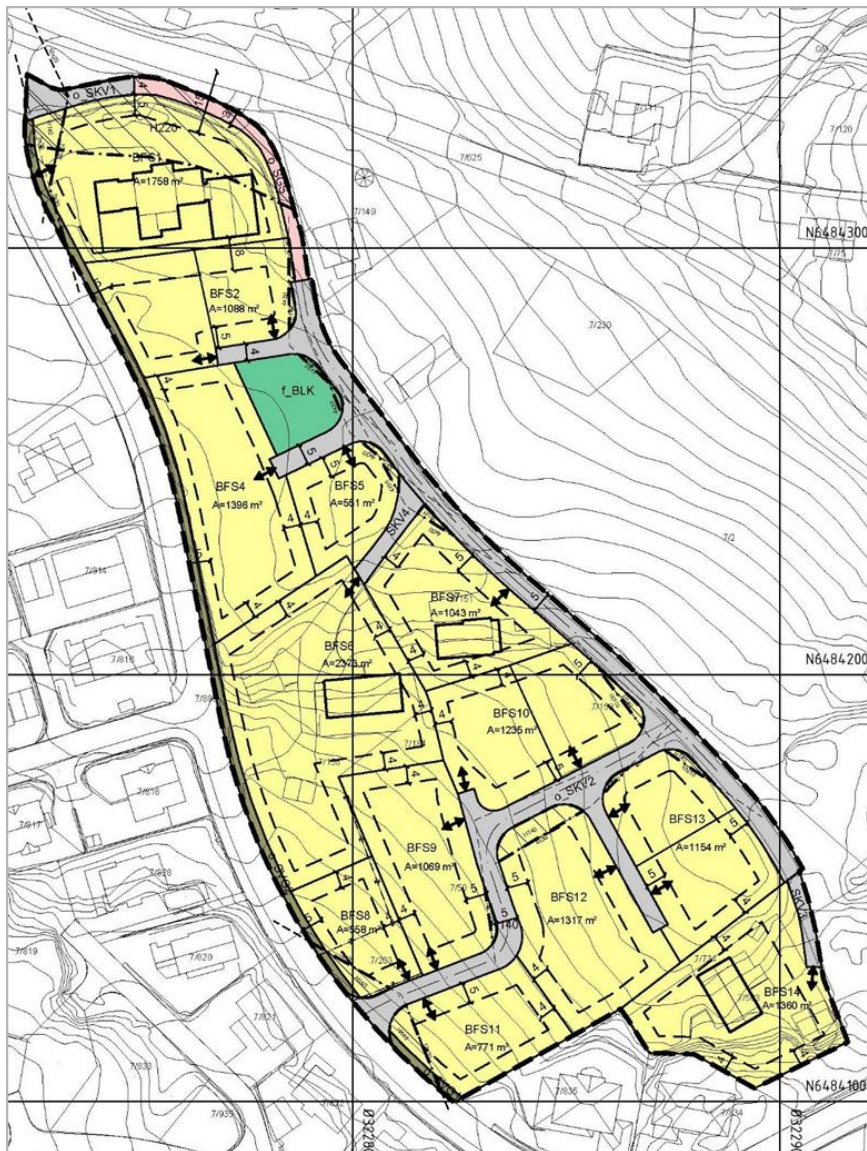
Planområdet har et areal på om lag 19 daa. Planområdet er i dag bebygd med 4 eneboliger. Ubebygde tomter med gnr/bnr. 7/50, 7/159 og 7/203, ligger mellom bebyggelsen, og benyttes i dag som landbruksjord og uteareal. Planområdet ligger i randsonen til et større boligområde på Leidlandshagen. Boligområdet består i hovedsak av eneboliger, med en mindre andel leiligheter. Boligområdet er under etablering og består av både moderne og tradisjonell byggeskikk. Den nærmeste bebyggelsen er frittliggende eneboliger med saltak. Det er også boliger med flatt tak,

valmet tak og pulttak i området.

Områdene langs Ytstebrødveien (fylkesvegen) består i hovedsak av spredt bebyggelse med mellomliggende landbruksområder.

## 5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Formålet med planen er ifølge planbeskrivelsen å tilrettelegge for oppføring av inntil 49 boliger på eiendom 7/50, 159 og 203, samt tilhørende adkomstveg. Eksisterende boliger innenfor planområdet reguleres lik dagens situasjon, og inngår i planen med dagens omfang. Unntak er bolig nord i planområdet hvor det i tillegg åpnes for utvidelse mot sør. For å imøtekomme krav til boligtetthet åpner planen også for fremtidig fortetting på eiendommer med eksisterende bebyggelse dersom denne rives.



### 5.1 Boligbebyggelse

Planforslaget åpner for at planområdet kan bebygges med inntil 49 boenheter. Dette tilsvarer en boligtetthet på 2,57 boliger/daa (49 boliger/19,06 daa).

Områdene BFS 1-14 omfatter både eksisterende- og ny boligbebyggelse. Eksisterende bebyggelse inngår i planen og reguleres lik dagens situasjon. Unntak er for eksisterende bolig i BFS1 hvor det tillates tilbygg på inntil 180 m<sup>2</sup>. Ønsket tilbygg er vist i plankart med omriss av planlagt bebyggelse og



er mot sør. Utnyttelsesgrad, byggehøyde, takform og takvinkel angis i planens bestemmelser, og er tilpasset nærliggende boligbebyggelse. Boligformålet inkluderer også private uteoppholdsarealer. Krav til minste uteoppholdsareal er angitt i bestemmelsene og samsvarer med krav i kommuneplanen. Plassering, utnyttelsesgrad og høyde på garasje er angitt i planens bestemmelser.



Planforslaget legger opp til varierte boligtyper i området, fordelt på eneboliger, eneboliger i rekke og to-mannsboliger, som gir fleksibilitet for utbygger til å tilpasse boligtyper for boligmarkedet. Det er lagt vekt på å skape et moderne og attraktivt boligområde, i forlengelsen av eksisterende boligområde i Leidlandshagen.

#### 5.2 Ute og oppholdsareal/lekeplass

Store deler av uteoppholdsarealer innenfor plangrensen er knyttet til egen tomt. MUA er satt til 150m<sup>2</sup> pr. boenhet hvorav ved sekundærleilighet skal det avsettes 50 m<sup>2</sup> ekstra.



Formålet omfatter en felles lekeplass for planområdet, og skal utformes som en sandlekeplass iht. norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Denne skal ivareta interesser for barn i alderen 1-6 år. Det skal settes inn minst 3 ulike typer utstyr/lekeapparater eller andre installasjoner som ivaretar lek og aktivitet i tillegg til sandkasse, benk og bord. Lekeplass f\_BLK skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse for den 4. boligen innenfor planområdet. Siden det allerede er regulert en kvartalslekeplass like sørøst for planområdet, vurderes det tilstrekkelig at det avsettes areal til sandlekeplass innenfor planområdet. Gjeldende kommuneplan har satt et minimum på 150 m<sup>2</sup>, hvorav regulert areal til lekeplass i planen er over dobbelt så stor som dette. Det legges ikke opp til felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet utover felles lekeplass og hvor uteoppholdsareal i all

hovedsak skal sikres på egen tomt.

### 5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, parkeringsplasser

Adkomsten til planområdet er via RV426 Eigerøyveien, som går over til FV4286 Ytstebrødveien og over til KV1877 Lasteinveien. Eksisterende- og ny bebyggelse innenfor planområdet skal knytte seg til ny adkomstveg SKV2. Unntak er eksisterende bolig i BFS1 som skal bruke eksisterende avkjørsel fra Lasteinveien. Kjøreveg SKV2 skal opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger innenfor planområdet.

- Formålet omfatter offentlig og privat kjøreveg med adkomst til de planlagte og eksisterende boliger. SKV1, samt deler av SKV2 omfatter eksisterende Lasteinveien. SKV2 er regulert offentlig kjøreveg, mens SKV3 og SKV4 er private vegger. Utforming av offentlig veg skal være iht. kommunalteknisk norm, med breddeutvidelser i kurver og frisikt i kryss og avkjørsler.
- Eksisterende offentlig gang-/sykkelveg mellom SKV1 og SKV2 videreføres iht. gjeldende regulering og bruk. Gang- og sykkelveg kan stenges med bom.

Parkering skjer på egen tomt, der det skal være minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet. For sekundærleiligheter skal det regnes med 1 parkeringsplass i tillegg til de 2 som hører med eneboligen. Det skal i tillegg etableres 3 sykkelparkingsplasser pr. bolig på egen tomt som skal være overbygget med tak. Parkering er i samsvar med krav i gjeldende kommuneplan.

### 5.4 Hensynssoner

#### Frisiktsoner H140

Innenfor regulerte frisiktsoner tillates det ingen sikthindrende etableringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

#### Støysoner – Gul sone iht. T-1142 H220

Til søknad om tiltak innenfor gul støysoner skal det dokumenteres at nye tiltak tilfredsstillende anbefalte grenseverdier for støy i retningslinjen T-1442.

## 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. 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	

Det er etablert gang- og sykkelveg på nordsiden av fylkesvegen, fra Eigerøy bru frem til Lasteinveien. Like før krysset med Lasteinveien krysser gang- og sykkelvegen fylkesvegen i opphøyd gangfelt. Gang- og sykkelvegen stopper i bussholdeplassen vest for Lasteinveien. Det er planer om forlengelse av gang- og sykkelvegen videre vestover. Lasteinveien er etablert med fortau. Det er foreslått tiltak i forbindelse med ulykke med gående/syklende som medfører etablering av gatelys langs kjørevei, samt tilstrekkelig frisikt i kryss og avkjørslar.

### 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	x				Grønn	§2.1 i bestemmelsene.

Ivaretatt i planforslaget. Overflatevann i planområdet har i dag drenering til naturterreng. Det må rettes oppmerksomhet mot løsninger for overvannshåndtering ved søknad om tiltak. Dimensjoner på rør og avløpssystem må ta høyde for ekstremnedbør. Det må legges til rette for god lokal håndtering av overvann på hver tomt. Det er i bestemmelsene satt krav om at overvannsløsning skal dokumenteres.

### 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	

Renovasjonsordning for Dalane er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallssekker etter avtale med DIM på hentedagen.

### 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	

Nye boliger etableres som tilgjengelig boenhet i tråd med kravene i TEK17. Grunnet topografien i planområdet vil tilgjengelighet på utearealer være utfordrende å løse innenfor gitte krav til stigning.

### 6.3. 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 oppholds-areal	X				Grønn	

Planområdet ligger i randsonen til boligområde i Leidlandshagen hvor det er etablert og planlagt både nærlekeplasser og kvartalslekeplass. Nærmeste etablerte lekeplass er i Potteriveien, vest for planområdet. Sørøst for planområdet er det regulert en større kvartalslekeplass som ikke opparbeidet ennå. Det vil være muligheter for å etablere atkomst til denne lekeplassen fra planområdet. Det er vist felles lekplass f\_BLK innforbi planområdet som skal opparbeides jfr. bestemmelsene.

Området har også nærhet til idrettsanlegg i Hållå, skole og barnehage. Fra boligområdet i Leidlandshagen er det etablert gang- og sykkelveg til Hållå og videre bort til skolen. Langs denne gang- og sykkelvegen er etablert en ballbinge (ca. 350 meter fra planområdet). Utover dette er det store friluftsområder i nærområdet med gode muligheter for utelek og rekreasjon.

### 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	1	1	Grønn	Ivaretatt i bestemmelsen

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.2 Støv og støy

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

	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens		Tiltak
	Ja	Nei				
Støv og støy		x	1	1	Grønn	Ivaretatt i planforslaget

Nordligste del av planområdet berøres av støy fra fylkesvegen. Dette gjelder kun tomt til eksisterende bolig helt nord i planområdet som omfattes av gul støysone. Planområdet er i liten grad utsatt for trafikkstøy, kun en liten del ligger i gul støysone fra fylkesvei.

#### 6.4.3 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.

#### 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	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	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	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	1	1		
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		x	1	1		

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	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?		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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

##### 6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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
----------------------	--	---	--	--	-------

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 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	

Planområdet er i kommuneplanen satt som hensynssone for landbruk. Der det er registrert nydyrking på eiendommen sist i 1994, tidligere er det registrert en i 1948 og i 1953. NIBIO gardskart har registrert de ubebygde arealene som fulldyrka jord. Områdene mellom eksisterende bebyggelse er i dag benyttet som landbruksjord. Det er frigjort gjennom kommuneplanen og er der vist som fremtidig byggeområde for bolig.

### 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	

Planforslaget vil medføre fortetting i randsonen av etablert boligområde. Plantiltaket viderefører bygningsstrukturen som er i området i dag med i hovedsak eneboligbebyggelse. Planlagte boliger vil i begrenset grad medføre skygge på tiliggende boliger og deres utearealer. Siden planområdet ligger lavere i terrenget enn eksisterende boliger sør og vest for Lasteinveien, vil nye boliger i liten grad begrense utsikt fra eksisterende boliger.

Eksisterende bolig i Lasteinveien 18 er medtatt i planområdet da denne eiendommen vil få atkomst via ny kjøreveg. Eiendommen ligger helt sør i feltet og grenser til nye boliger i BFS 12 og 13. Eksisterende bolig har i dag utsikt mot nord-øst på østvendt veranda. Planlagt utbygging i BFS 12 vil begrense noe av utsikten mot nord. Utsikt mot øst opprettholdes lik dagens situasjon. Siden planlagt utbygging ligger nord for Lasteinveien 18, vil ikke utbyggingen påvirke solforholdene på utearealer til eksisterende bolig i forhold til dagens situasjon.

### 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 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 å legge til rette for gode og varierte bomiljø.

**Næringsfaglige vurderinger ([kommuneplanens mål om økt verdiskapning 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.

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
950122	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Bestemmelser
950124	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Planbeskrivelse
950126	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Plankart
950128	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Vedlegg 1-1 Forhåndsvarsling
950129	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Vedlegg 1-2 Innspill til forhåndsvarsling
950130	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Vedlegg 1-3 Kommentarer til innspill
950131	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Vedlegg 1-4 Epost avklaring trafikkanalyse
950132	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Vedlegg 2 ROS-analyse
950133	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Vedlegg 3 Arkeologisk registrering