



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 09.05.2022
Arkiv: : PL-20090009, FA-L12,
GBR-13/670
Arkivsaksnr.: 21/901
Journalpostløpenr.: 21/42360

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
067/22	Planteknisk utvalg	13.06.2022

Reguleringsendring av boligområde BB-områder Hestnes gnr. 13 bnr. 670 med flere 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune har et mål om å legge til rette for ny boligbebyggelse for å kunne øke befolkningstallet. En av måtene kommuneplanen peker på er å legge til rette for attraktive og varierte boligområder tilpasset det lokale boligmarkedet. Dersom befolkningen skal øke, viser befolkningsprognosen at det må bygges mellom 80-90 boliger pr. år. Formålet med planarbeidet er å tilpasse gjeldende reguleringsplan ved å endre boligtypen fra konsentrert til tett småhusbebyggelse, herunder eneboliger og eneboliger i rekke. Endringen kommer som konsekvens av at det over tid har vist seg vanskelig å bygge ut området i samsvar med gjeldende plan. Det er ikke markert for leiligheter i blokk på Hestnes, til det ligger området for langt fra sentrum. For å bedre treffe etterspørselen i markedet, er det derfor lagt opp til en lavere utnyttelse og endret boligtypologi i området. Planlagt bebyggelse med tilhørende internveier tilpasses terrenget slik at området fremstår som balansert og tilpasset skala på eksisterende og planlagte byggeområder i nærheten av planområdet. Med dette er planforslaget mye bedre tilpasset stedets karakter, landskap og terreng. Kommunedirektøren anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring for 20090009 – Reguleringsplan for boliger Rundevoll-Hestnes med bestemmelser, plankart, planbeskrivelse datert 04.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.06.2022

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-067/22 vedtak:

Forslag til reguleringsendring for 20090009 – Reguleringsplan for boliger Rundevoll-Hestnes med bestemmelser, plankart, planbeskrivelse datert 04.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

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:

PTU vedtar om planen skal legges ut til offentlig ettersyn.

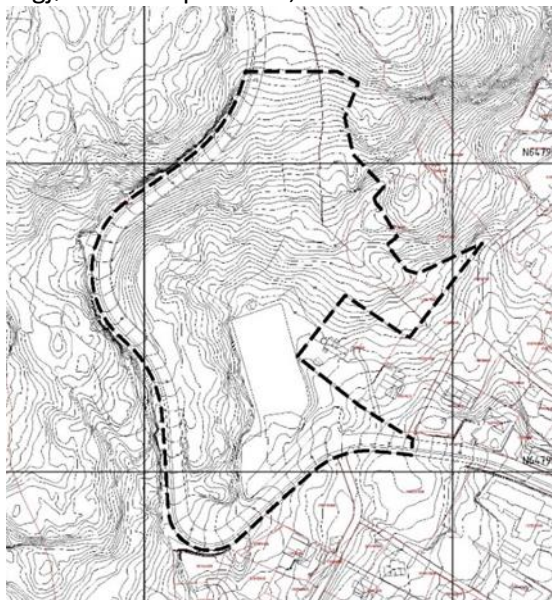
Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring for 20090009 – Reguleringsplan for boliger Rundevoll-Hestnes med bestemmelser, plankart, planbeskrivelse datert 04.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt. Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring av boligområde BB-områder Hestnes gnr. 13 bnr. 670 med flere 1. gangsbehandling

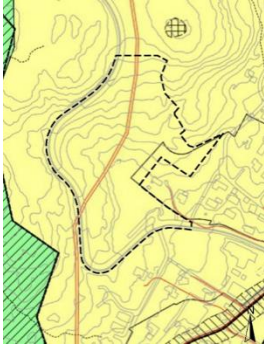
Forslag til reguleringsendring av 20090009 – Reguleringsplan for boliger Rundevoll-Hestnes fremmes for 1 gangsbehandling. Det varslede planområdet ligger innforbi den prikkete linjen vist på kartet og utgjør et areal på ca. 39,8 daa.:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Området er vist som eksisterende byggeområde for bolig i gjeldende kommuneplan.



Kommuneplanens bestemmelse § 7.1 stiller krav til at det innenfor områder avsatt til boligbebyggelse skal vises en differensiert boligmasse, hvor type bebyggelse avgjøres gjennom reguleringsplanen sett i forhold til eksisterende bebyggelse i området, trafiksikkerhet og veistandard, estetikk og landskapshensyn. Det skal velges terrengetilpasset bebyggelse.

2.2 Reguleringsplaner for området i dag

Gjeldende reguleringsplan for Utbyggingsområde på Hestnes planID 20090009, godkjent av kommunestyret 08.06.2009, sak 2009/51. Det er gjennomført flere reguleringsendringer etter forenklet prosess de senere årene i andre deler av planen , både i plankart og i bestemmelsene.

2.3 Krav til konsekvensutredning

Forslag til endringer er innenfor rammene og hovedintensjonene i gjeldene plan og er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854, §§ 6-8. Omfordeling og endring av reguleringsformål som følge av tiltak i planområdet er vurdert til å ikke få vesentlige virkninger for tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II. Det legges videre til grunn at forslag til reguleringsendring ikke utløser eller får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at planendringen derfor ikke omfattes av forskriften.

3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 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			
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	D
	Statens vegevsen	Ingen merknad	O
	Felles brukerutvalg	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	En reduksjon i tetthet er i utgangspunktet konfliktfylt og må	O	Hele formålet med reguleringsendringen er å endre boligtypen og som

begrunnes godt. Det bør søkes løsninger som i minst mulig grad reduserer antall boenheter i planområdet

Samferdselstekniske innspill -Varselet opplyser om at det ikke er krav til KU. Trafikale forhold som følger av reguleringsplanen bør likevel omtales i planforslaget.

O

en konsekvens av dette redusere antall boliger, begrunnelsen er bl.a. at det ikke er mulig å få solgt leiligheter som ligger så langt ifra sentrum - om lag 4,5 km. Egersund by har en kompakt sentrums-kjerne og dette området ligger langt ifra det som regnes som sentrum. En viser her til at det er hensyntatt strøkets karakter, terreng, estetikk og hva som faktisk er mulig å få solgt i det lokale markedet. Området har vært forsøkt solgt siden 2010. Endringen kommer som følge av at området er vanskelig å bygge ut med den tetthet og boligtype som gjeldende plan åpner for. Det er ikke etterspørsel i markedet etter leiligheter i blokk i dette området, til det ligger det for langt fra sentrum. For å bedre møte etterspørselen i markedet, er boligtype og struktur tilpasset tilliggende boligområde på Hestnes med i hovedsak eneboliger og eneboliger i rekke. Planforslaget er med dette godt tilpasset stedets karakter og etterspørselen i markedet. Endret boligtype og tetthet i området vil redusere trafikkmengden i forhold til gjeldende plan med 280 ÅDT. Etablerte veier er bygget iht. gjeldende plans trafikkgrunnlag. Trafikale forhold som følger av planendringen vurderes å være begrenset og en viser at det er etablert samleveg med gang og sykkelveg til området.

2.	Statens vegevsen	Ingen merknad.	O	Tas til orientering
3.	Felles brukerutvalg	Ingen merknad.	O	Tas til orientering

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 ligger på Hestnes, som er en halvøy som strekker seg i retning nord/sør. Hestnes ligger ca. 4,5 km sør for Egersund sentrum. Planområdet ligger sør på halvøya, innenfor regulert boligområde som er under utbygging. Området ligger sør for Mortensknuten og øst for Mikkelsknuten. Atkomst til området er via kommunal veg.

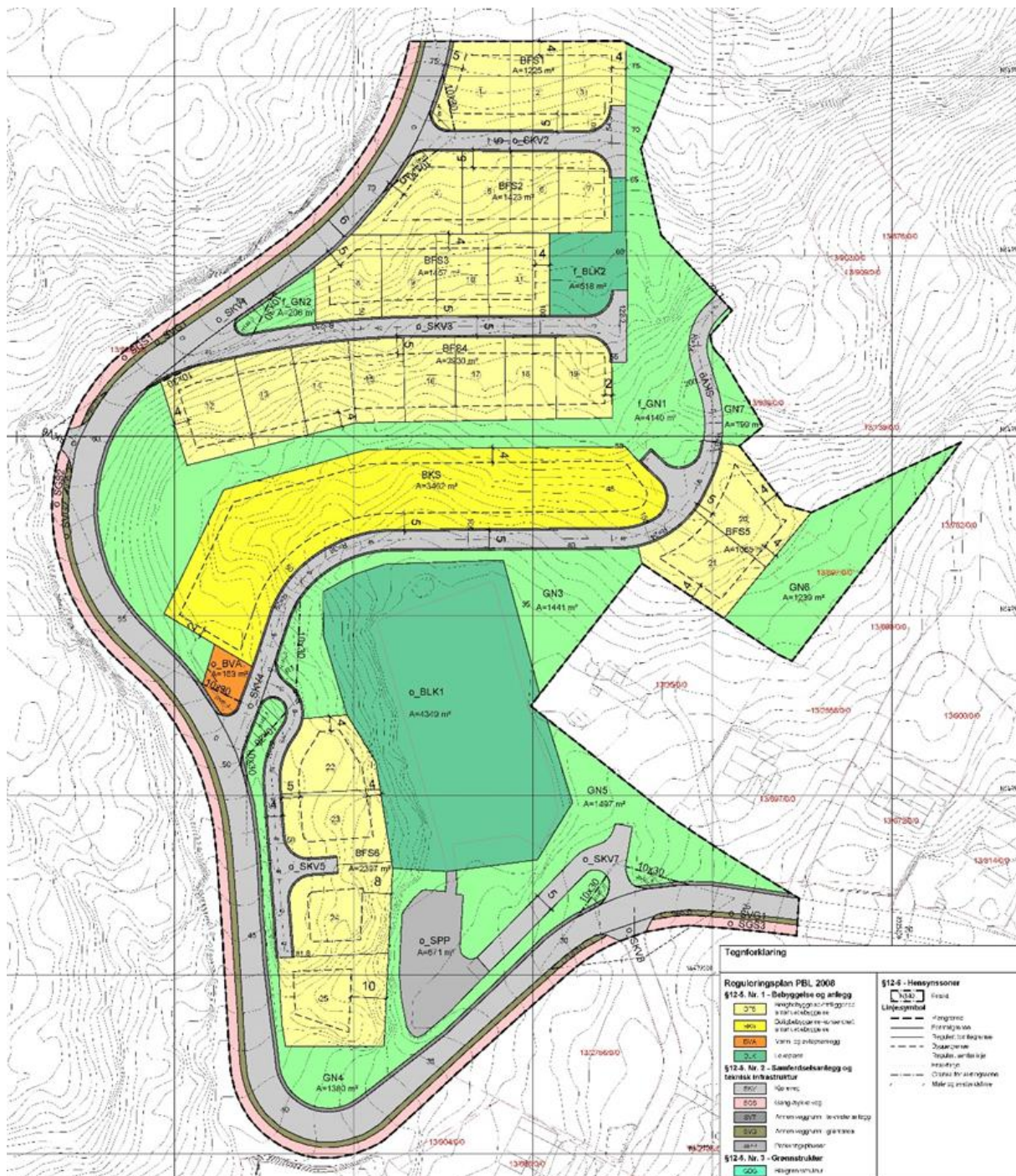


Figur 9 Oversiktskart. Planområdet ligger innenfor utsnitt til høyre.
Kart kilde: www.google.maps.no

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

5.1 Konseptet for planen

Hensikten med planarbeidet å tilrettelegge for tett småhusbebyggelse bestående av eneboliger og eneboliger i rekke. Dette er et krevende terreng, der den tidligere planen la opp til en for høy tetthet. Bebyggelsen plasseres i terrenget og orienteres i hovedsak mot sjøen. Planforslaget reduserer antall boliger i området i forhold til gjeldende plan, dette for å gi bebyggelsen en skala og bedre landskapstilpasning samt tilpasse det til omkringliggende byggeområder. Det gjøres i tillegg justeringer på internveger og atkomst til nye boligtomter. Antall avkjørsler fra samleveien til utbyggingsområdene økes med 1 i antallet i forhold til gjeldende plan. Regulert offentlige lekeplass videreføres i planforslaget. Det legges i tillegg til rette for etablering av felles lekeplass nord i området.



Planområdet har et totalt areal på 39,76 daa, og viser 25 eneboligtomter og inntil 13 boenheter som rekkehus/enebolig i rekke. Planen åpner for at frittliggende eneboliger i BFS5 og BFS6 kan etableres med utleiedel/sekundærleilighet. Planforslaget åpner for en utbygging av området med minimum 36 og maksimum 42 boenheter.

Boligtetthet beregnes med utgangspunkt i arealer som inkluderer boligområdets tilhørende utearealer og lekeplasser, grønnstruktur, parkering, interne veier og infrastruktur, og andre tilhørende arealer. Med bakgrunn i dette inngår ikke eksisterende samlevei SKV1 med tilhørende gang- og sykkelvei og annen veggrunn i beregningsgrunnlaget. Disse områdene utgjør ca. 5,85 daa. Regulert naturområde i og rundt bebyggelsen utgjør store deler av planområdet, ca. 10,10 daa.

Dette er et krevende og bratt terreng å bygge ut og det er her tatt et bevisst valg om å redusere

tettheten av hensyn til tomtestørrelse, utforming, estetikk, sidebratt terreng og stedets karakter som i dag er enebolig, enebolig i rekke og rekkehus. Ikke minst siden en har forsøkt å få bygd ut området over mange år, uten at det har vært mulig å få solgt eller få det utbygd. Området ligger over 4 km fra sentrum og det er for langt fra sentrum til å kunne etablere leiligheter.

En viser til at det er andre deler av byggeområdet som i gjeldende reguleringsplan har høyere tetthet og som sett samlet for hele reguleringsplanen vil kunne tilfredsstille normen for tetthet. Hovedargumentet for å gå ned på tetthet er stor avstand til sentrum på over 4 km., landskapstilpasning, strøkets karakter, estetikk samt hva markedet etterspør lokalt.

5.2 BFS 1-6 Bebyggelse og anlegg - frittliggende småhusbebyggelse

Områdene BFS 1-6 omfatter nye boliger. Det åpnes for frittliggende eneboliger og eneboliger i rekke. Totalt viser planen 25 eneboligtomter, hvorav 6 av disse boligene kan etableres med utleiedel/sekundærleilighet. Utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform er angitt i planens bestemmelser, og er tilpasset nærliggende boligbebyggelse og terrenget.

Boligformålet inkluderer private uteoppholdsarealer på egen tomt. Bestemmelsen angir minste uteoppholdsareal pr. boenhet til 150 m². For sekundærleilighet/utleiedel skal det avsettes min. 50 m² uteoppholdsareal. Plassering, utnyttelsesgrad og høyde på garasje/carport er angitt i bestemmelsene.



5.3 BKS Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor område BKS tillates det oppført inntil 13 boenheter som enebolig i rekke, rekkehus og/eller flere-mannsboliger. Utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform er angitt i planens bestemmelser, og er tilpasset nærliggende boligbebyggelse og terrenget. Boligformålet inkluderer private uteoppholdsarealer på egen tomt. Bestemmelsen angir minste uteoppholdsareal på 100 m² pr. boenhet. Garasje/carport skal bygges sammen med boligen.

5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planlagt utbygging vil øke antall avkjørsler fra samlevei med 1 i antallet i forhold til gjeldende plan. Siden antall boenheter reduseres i forhold til gjeldende plan, vurderes økning i antall avkjørsler å være av mindre betydning for det totale trafikkbildet på samlevei. Planforslaget ivaretar

byggegrenser mot offentlig vei som satt i gjeldende plan og er iht. kommunal vegnorm.

SKV1 er eksisterende offentlig kjøreveg, Brekka. SKV 2-5 er nye offentlige kjøreveger til nye boliger i planområdet. SKV6 er avkjørsel til regulert utbyggingsområde vest for Brekka (utenfor planområdet). SKV7 er eksisterende avkjørsel til offentlig parkeringsplass SPP. SKV8 er eksisterende avkjørsel, Torvknutveien, til boliger sør for Brekka (utenfor planområdet). SKV9 er regulert privat vei til regulerte boligtomter øst for planområdet.

Veibredder er angitt i plankartet. SGS 1-3 omfatter offentlig gang- og sykkelveg langs Brekka (SKV1). Området omfatter areal for kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon. Pumpestasjonen skal utformes slik at den passer inn i omgivelsene.

5.5 Parkering SPP

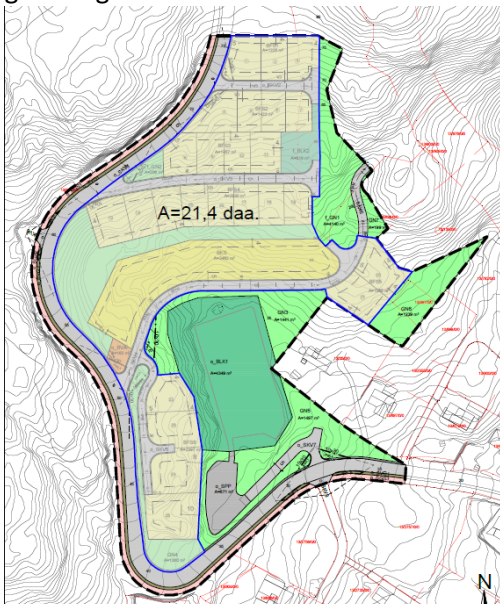
Omfatter eksisterende offentlige parkeringsplass. Reguleres lik dagens situasjon. Parkering ellers skjer på egen eiendom.

5.6 Lekeplass, felles ute og oppholdsareal og grøntstruktur

Det er satt av gode områder for lek i området og en viser til følgende:

- BLK1 omfatter eksisterende offentlig kvartalslekeplass/ballfelt på over 4 daa. Lekeplassen er opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan og reguleres tilsvarende dagens situasjon.
- BLK2 er felles lekeplass for boligene innenfor planområdet. Lekeplassen skal opparbeides som en sandlekeplass med minimum 3 ulike typer utstyr/funksjoner, samt sandkasse, benker og bord. Det stilles krav til at lekearealet skal gjerdes inn.

Planområdet medtar store arealer avsatt til grønnstruktur, lekeplasser, vei og parkering som allerede er etablert og benyttes av øvrig bebyggelse i Hestnesområdet. Det er derfor gjort en regneøvelse for å se hvordan boligtettheten i området vil være dersom dette arealet ikke medtas i beregningsgrunnlaget.



Eksisterende grønnstruktur, opparbeidet samlevei, parkeringsplass og områdelekeplass utgjør til sammen ca. 12,51 daa.

Boligtettheten i området uten dette arealet vil da være 1,96 boliger/daa ved maksimal utbygging (42 boliger/21,4 daa) og 1,68 boliger/daa ved minimums utbygging (36 boliger/21,4 daa).

Dette er noe høyere enn dersom hele planområdet medtas i beregningsgrunnlaget, men er likevel lavere enn kravet i regionalplanen på 2,5 boliger/daa. Det er mere naturlig å legge om lag 2 boliger

pr. daa til grunn, men der fleksibiliteten ligger i at planen kan tilpasses det markedet etterspør. En viser til at området ligger om lag 4,5 km fra sentrum og en har valgt å legge avgjørende vekt på strøkets karakter, landskaptilpasning, hensynet til bratt terreng og hva det lokale boligmarkedet etterspør. En viser til at dette området vil ha høyere tetthet enn de omkringliggende boligområdene.

Områdene omfatter også naturområder i og rundt nye boliger. Arealene skal tilrettelegges og vedlikeholdes som grøntområde. Det tillates enkel opparbeidelse som åpner for bruk og ferdsel av området. Der det er hensiktsmessig kan det opparbeides stier og gangforbindelser. Trappepartier tillates der dette er nødvendig.

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.

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

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

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

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

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

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		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	

Ivaretatt i planforslaget.

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	2	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		X	2	2	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Ivaretatt i planforslaget

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	x				Gul	

Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstrem nedbør. Store deler av planområdet vil få tette flater etter utbygging. Store deler av planområdet har i dag avrenning til sjø. Ved videre utbygging av tette flater kan ekstremnedbør få større konsekvenser dersom vannet ikke har noen sted å renne. Dette vil kreve gode løsninger for håndtering av overvann og dette er ivaretatt i bestemmelsene §3.1. Området skal kobles til offentlig vann- og avløpsanlegg.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Kabler og lignende skal legges i bakken.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Planen legger ikke opp til felles renovasjonsløsning. Hver bolig setter søppelsekker ut til offentlig veg etter avtale med DIM på hentedagen.

6.2 Universell utforming:

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

Planforslaget medfører ingen endring for dette temaet viser her til TEK 17 når det gjelder universell utforming.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Planområdet er i dag ubebygd, og ligger i et område som er under utbygging til boligområde. Områder som er avsatt til boligformål i planforslaget samsvarer med angitt arealbruk i gjeldende plan. Eksisterende lekeplass sør i planområdet er allerede etablert og er områdelekeplass/ballbane for Hestnes og videreføres i planforslaget, i tillegg avsettes det areal til felles lekeplass nord i planområdet for de nye boligene. Planlagt utbygging legger i stor grad til rette for at barn og unges interesser ivaretas og en viser til at området grenser inn til store sammenhengende friluftsområder som er tilrettelagt med stier, grillplasser og dagsturhytte. Tilliggende grøntområder ligger godt til rette for å brukes til uorganisert lek 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	.

Ikke omfattet av flomsone.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Planområdet er i liten grad utsatt for trafikkstøy

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	

Områder som skal sprenges må sikres i etterkant på vanlig måte. Planområdet ligger over marin grense. I NVEs skredkart, ligger planområdet utenfor aktsomhetsområde for masseras-/skred.

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		2	3	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Se punkt om overvann 6.3.1.

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 sørlige deler av planområdet er usikker radonaktsomhetsgrad, og i nordlige deler er radonaktsomhetsgraden moderat til lav jf. NGU kart for radon. Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot inntrengning av radon utføres iht. TEK17 (§13-5) ved oppføring av nye bygninger for personopphold. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Temaet vurderes ikke videre. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift som 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	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		X	1	1	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	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Ev. tanker o.l. må søkes om på vanlig måte.

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	

Løsmassekart viser tynn morene i nord-sør retning øst i planområdet. Morenemateriale er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men kan lokalt være noe mer. Vestlige deler av planområdet består av bart fjell som stort sett mangler løsmasser. Planområdet ligger over marin grense.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt 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	
Uønskede arter		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Er et allerede regulert område.

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?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (frilufts-områder, 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	

Det er lagt vekt på å få en ny bebyggelse som ligger best mulig i terrenget, og der en har forsøkt å differensiere høyden på de ulike delfeltene for å ta opp i seg høyden. Utfodringene i dette området er særlig at det til dels er bratt og krever støttemurer.

6.6.8 Terreng og terrengtilpassing

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

Bebyggelsen plasseres i terrenget og orienteres i hovedsak mot sjøen. Dette er et reelt bratt terreng og det er viktig at en får lagt bebyggelsen slik at en best mulig ivaretar hensynet til landskapstilpassing. Planlagt bebyggelse er bedre tilpasset stedets karakter enn slik det var planlagt tidligere. Krav til utnyttelsesgrad og byggehøyde, samt valgt boligtypologi er justert. Utbyggingsområdet ligger i hellende terreng, og vil følgelig være noe visuelt eksponert fra sjøen i sør. Planlagt utbygging bryter ikke silhuettlinjer, kjøreveger er plassert langs med terrenget, samt at det er hjemlet krav til byggehøyder og terrengtilpasset bebyggelse. Valgte plangrep og hjemlende føringer til bebyggelse og anlegg er vurdert å gi en mere dempet visuell opplevelse av utbyggingsområdet enn gjeldende plan.

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?		Grovt 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?		Grovt 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	Ivare-tatt?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Planforslaget medfører fortetting med boliger i området preget av boligbebyggelse. Planen viderefører i hovedsak bygningsstrukturen som er i området i dag med frittliggende eneboliger. Det legges også til rette for eneboliger i rekke og flere-mannsboliger i enkelte delfelt. Eksisterende boliger i nærhet til planområdet vil ikke få reduserte solforhold eller utsiktsforhold som følge av plantiltaket.

6.6.13 Sol og skygge

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

Det er laget soldiagram for maksimal utnyttelse av planområdet ved vår- og høstjevndøgn. Sol- og skyggestudie viser at nye boliger har gode solforhold på egen tomt og på fellesareal. Siden boligene ligger høyere i terrenget vil de ikke medføre redusert utsikt mot sjøen for eksisterende boliger.

6.6.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grovt 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?		Grovt 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 /Konsekvensutredning

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 viser til at reguleringsendringen er i tråd med arealbruken i kommuneplanen og følger opp føringene i denne på en god måte.

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger, FOR-2017-06-21-854, §§ 6-8. Plantiltaket er en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan, og omfattes ikke av tiltak i vedlegg I-II. Endret arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning. Planen har ikke avdekket store konsekvenser eller konflikter. Planendringen medfører ikke endringer i forhold til hoveddrammene i gjeldende områdeplan.

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.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Det er stilt rekkefølgekrav i planen, som i hovedsak knytter seg til trafikale forhold og opparbeidelse av lekeareal.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Reguleringsplanen følger opp kommuneplanens føringer om at behov for lokalisering og utforming av boligarealer til formålene avklares i reguleringsplan. Planen følger opp målene i kommuneplanen om å ha tilgjengelige og attraktive boligområder i hele kommunen. Vil kunne bidra positivt til befolkningutvikling.

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

Planen bidrar til å økt byggeaktivitet og dermed sikre arbeidsplasser samt legge til rette for attraktive boligtomter.

8. 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.

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

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
975945	Detaljregulering BB31 BB33 BB36 - Planbeskrivelse
973916	Detaljregulering BB31 BB33 BB36 - Bestemmelser
973920	Detaljregulering BB31 BB33 BB36 - Plankart A1
973917	Detaljregulering BB31 BB33 BB36 - Innspill forhåndsvarsling
973921	Detaljregulering BB31 BB33 BB36 - Risiko- og sårbarhetsanalyse
973922	Detaljregulering BB31 BB33 BB36 - Sammenstilling innspill med kommentar
975498	Detaljregulering BB31 BB33 BB36-A4-boligtetthet