



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 10.05.2022
Arkiv: : PL-20130005, FA-L12,
GBR-98/1
Arkivsaksnr.: 13/925
Journalpostløpenr.: 22/19038

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
065/22	Planteknisk utvalg	13.06.2022

Detaljregulering for boliger gnr. 98 bnr. 1 m.fl. - Strømstad, Helleland - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for boliger gnr. 98 bnr. 1 m.fl. – Strømstad på Helleland der hensikten med planarbeidet å tilrettelegge for nye boliger i området. Bebyggelsen plasseres i østvendt dalside og vil i hovedsak orienteres mot sør-øst. Planen legger opp til totalt 99 nye boenheter, fordelt på 30 eneboligtomter med mulighet for 2 boenheter pr. tomt, og inntil 39 boligenheter i rekkehus og flere-mannsboliger samt lekeplasser m.m. Som en følge av utbyggingen legges Eftelandsveien utenom eksisterende boligfelt, og oppgraderes med samleveistandard. Kommunedirektøren anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger gnr. 98 bnr. 1 m.fl. – Strømstad på Helleland med bestemmelser, planbeskrivelse og plankart datert den 05.05.2022 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 13.06.2022

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-065/22 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger gnr. 98 bnr. 1 m.fl. – Strømstad på Helleland med bestemmelser, planbeskrivelse og plankart datert den 05.05.2022 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:

PTU vedtar om planen skal legges ut til offentlig ettersyn.

Alternativt forslag til vedtak:

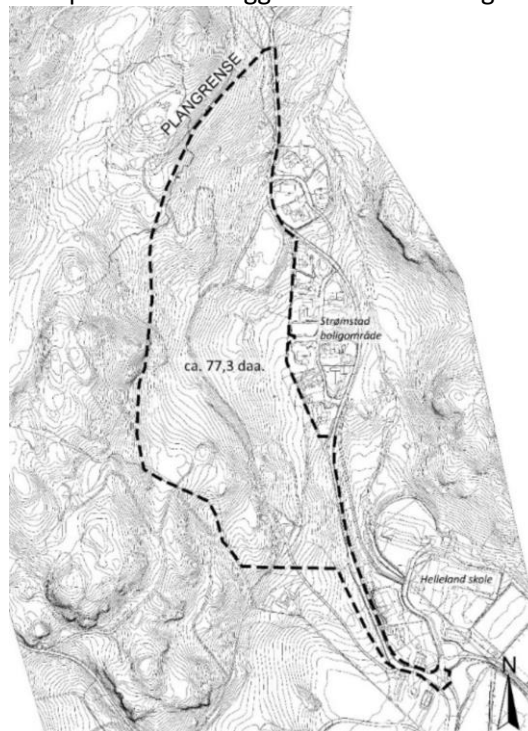
Forslag til detaljreguleringsplan for boliger gnr. 98 bnr. 1 m.fl. – Strømstad på Helleland med bestemmelser og planbeskrivelse datert den 05.05.2022 og plankart datert den 05.04.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende edringer i:

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

Eventuell tidligere politisk behandling:

Detaljregulering for boliger gnr. 98 bnr. 1 m.fl. - Strømstad, Helleland - 1. gangsbehandling

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger gnr. 98 bnr. 1 m.fl. – Strømstad på Helleland fremmes for 1 gangsbehandling. Det varslede planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Gjeldende kommuneplan 2018-2030 for indre deler med Helleland viser området som B35 boligbebyggelse fremtidig, LNFR-område, hensyn landbruk H510, båndlegging kulturminne H730, offentlig og privat tjenesteyting, boligbebyggelse nåværende og flomfare H320. Område B35 utgjør ca. 38,8 daa.

2.2 Reguleringsplaner for området i dag

Planområdet er i hovedsak uregulert med unntak av mindre deler som overlapper gjeldende reguleringsplan for Strømstad, planid 19780001. Dette gjelder i hovedsak Eftelandsveien sør for eksisterende boligområde, samt mindre tilpasninger/justeringer mot eksisterende boligtomter. Planforslaget vil erstatte overlappende arealer i gjeldende reguleringsplan.

2.3 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Plantiltaket faller ikke inn under vedlegg I eller II jfr. 1.4.3 i planebskrivelsen.

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			
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	D
	Statens vegvesen	Merknad	N
	Eigersund kommune, Felles Brukerutvalg	Merknad	O
Private merknader			
	Helleland vel og bygdeutvikling	Merknad	O
	Hanne Kristin Aase, grunneier gnr. 98 bnr. 31	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
Statsforvalteren i Rogaland	Statsforvalteren forutsetter at videre planlegging blir gjort i tråd med overordnede føringer for arealbruken i området, viser særlig til kommuneplanen og Regionalplan for Dalane. Legger til grunn at det planlagte boligområdet	O Planforslaget avviker noe fra avsatt område for boligformål B35 i kommuneplanen hvor ca. 14,74 daa landbruksareal omdisponeres til boligformål utover område B35. Avsatt område i kommuneplanen omfatter arealer som ikke er byggbare. Dette arealet er i

		<p>blir avgrenset i tråd med kommuneplanens arealdel. En omdisponering av LNF-areal vil etter deres vurdering komme i konflikt med skjerpede nasjonale føringer knyttet til jordvern. Beiteareal inngår også i de nasjonale målsettingene om å redusere omdisponering av landbruksjord. Det bør tilrettelegges for en høyere tetthet når landbruksareal skal bygges ned. Hensyn til jordvern er relevant selv om området er klarert til utbyggingsområde i kommuneplanen. Da området er bratt forutsettes det at det legges vekt på god terrengtilpasning for å minimere overskuddsmasse.</p>	<p>planforslaget avsatt til landbruksareal og kan benyttes som beitemark fortsatt. Dette arealet utgjør mer enn arealbeslaget utenfor B35. Avviket fra kommuneplanen vurderes å være av mindre betydning for det totale landbruksarealet i området. Etterspørselen etter byggbare tomter på Helleland har vært god over lang tid. En kombinert utbygging av eneboliger, rekkehus, kjedede eneboliger og flere-mannsboliger har vist å imøtekomme et behov som ikke er på Helleland i dag. Regionalplanens krav til boligtetthet på 2 boliger pr. daa vil imidlertid ikke kunne oppfylles. Dette til tross for at planforslaget åpner for totalt 99 boenheter innenfor planområdet. En utbygging i tråd med regionalplanens krav vil kreve flere mindre boenheter og eller høyere og mer konsentrert bebyggelse. Etterspørselen etter boliger er eneboligtomter og eller rekkehus. Eksisterende boligbebyggelse i området er i hovedsak spredt bebyggelse og boligfelt med for det meste eneboliger. Planforslaget vurderes å være godt tilpasset stedets karakter og etterspørselen i markedet.</p>
Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Forutsetter at området planlegges i tråd med kommuneplanens disponering. Bør søkes å minimere behovet for å bygge ned jordbruksareal. Vurdere om det kan legges til rette for mer varierte boligtyper og noe større arealeffektivitet. Bør legges til rette for etappevis utbygging.	O	Planlagt boligbebyggelse vil avvike noe fra kommuneplanens disponering. Omdisponeringen vurderes å være av liten karakter og vil i liten grad medføre ulempe for jordbruket i området. Se også kommentar til Statsforvalterens uttale. Planforslaget legger opp til variert bebyggelse i form av eneboligtomter og mer

	<p>Forutsetter at det legges til rette for gode felles og private uteoppholdsarealer, herunder areal for lek. Sikres trygg og god atkomst for gående og syklende. Føringer fra kommuneplan og regionalplan for Dalane legges til grunn for det videre arbeidet.</p> <p>Automatisk freda kulturminner: Gjennomført undersøkelser i deler av planområdet i 2015. Funn av 2 separate kokegroper (ID 215038 og 215039). Disse står som fjernet i Riksantikvarens database Askeladden. Lokalitet ID 14604 ligger rett utenfor planområdet. Registrert gardfar ID215414 vil gå delvis inn i varslet planområdet. Kjente automatisk freda kulturminner må sikres for fremtiden iht. lov om kulturminner gjennom hensynssone H730. Fylkeskommunen finner det nødvendig å befare nye områder som er tatt med i planen i forhold til tidligere varslet planområde.</p>		<p>konsentrert bebyggelse med rekkehus og flere-mannsboliger. Det legges opp til en stor offentlig lekeplass sentralt i feltet og en felles lekeplass i tilknytning til rekkehusene og flere-mannsboligene. Hver bolig vil i tillegg ha uteoppholdsareal i tilknytning til boligen på egen tomt. Området kan bygges ut etappevis, men planforslaget legger ikke føringer for rekkefølgen, til dette er området for lite samt utbyggingen vil bli styrt av etterspørselen. Planforslaget er utformet med fokus på ferdselslinjer for myke trafikanter. Deler av automatisk freda kulturminne «gardfar» inngår i planområdet, og er sikret med hensynssone H730 med tilhørende bestemmelser. Etter dialog med Rogaland Fylkeskommune ble det avklart at det ikke var behov for ny befaring i området.</p>
Statens vegvesen	<p>Utbygging i området vil medføre en god del mer biltrafikk til og fra området til/fra kryss med E39. Krysset har i dag gode siktforhold og brukbar teknisk</p>	N	<p>Krysset mellom E39 og Eftelandsveien omfattes ikke av plangrensen. En eventuell oppstramming av dette krysset og strekningen fra E39 og inn til skolen må derfor behandles som egen</p>

	<p>Eigersund kommune, Felles Brukerutvalg</p>	<p>utforming. Det må vurderes å etablere en fysisk dråpe i sideveien for å «stramme opp» svingebevegelsene i krysset. En dråpe vil også bedre sikkerheten for den gjennomgående gang- og sykkeltrafikken. Det må etableres busslommer på begge sider av riksveien med tilhørende venteskur slik at de på en trygg måte er mulig å reise kollektivt mellom Helleland/Strømstad og Egersund. Dette må settes som rekkefølgekrav til utbyggingen.</p>	<p>separat sak. Ang. busslommer: Antar at med «riksveien» menes E39. E39 omfattes ikke av planforslaget og det er dermed ikke vurdert behov for å regulere inn busslommer i dette området. I dag er det etablert bussskur på vestsiden av Eftelandsveien. Kjøremonster for skolebussene i dag er at de svinger av E39, snur i rundkjøringen ved skolen og slipper av/tar på busspassasjerer utenfor bussskuret, evt. stopper bussen i veikanten på E39. Dagens busstopp er ikke avgrenset og oppmerket slik det ligger i dag. Det er ikke etablert bussholdeplasser i E39 ved Eftelandsveien. I dette området er det ikke etablert sikker krysning av E39 for myke trafikanter. Det er derimot etablert bussholdeplass med bussforbindelser mot Stavanger og Kristiansand ved Skjerpe, ca. 650 m vestover langs E39. Ved Svålestad ca. 1 km østover langs E39 er det etablert bussholdeplass på begge sider av E39 med planfri krysning i undergang. En vurderer at denne dekker behovet for området. Skolebarn blir kjørt til skolen der bussen også snut.</p> <p>O Tas til orientering.</p>
<p>Private merknader</p>	<p>Helleland vel og bygdeutvikling</p>	<p>Roser initiativet med regulering av boligfelt på Strømstad. For bygda Helleland er det særdeles viktig å få etablert nye boligområder for å sikre en levende bygd også i fremtiden. Det er viktig at planen legger til rette for videre stedsutvikling</p>	<p>O Tas til orientering.</p>

		<p>og vekst. Beliggenheten på Strømstad med nærhet til skole og barnehage er god. Konkret er det kjennskap til at 15 personer allerede har skrevet seg på en interesseliste for kjøp av bolig på Strømstad. Håper med dette på en rask og smidig reguleringsprosess slik at opparbeidelsen kan starte så raskt som mulig.</p>	
	<p>Hanne Kristin Aase, grunneier gnr. 98 bnr. 31</p>	<p>Ny hovedvei og ny atkomst til eksisterende boligfelt vil komme tett inntil eiendommen 98/31. Frykter at dette kan skape utfordringer mtp. kjøring til og fra egen eiendom med dagens avkjørsel til eiendommen. Eiendommen blir liggende lavere enn opptegnet veitrasé, det vil da være behov for en forstøtningsmur langs de 2 berørte sidene. Opplyser at det er påbegynt forberedende arbeider med fremtidig garasje i den vestre enden av tomta, da dette er den eneste mulige plasseringen. Stiller spørsmål til om det er muligheter for å flytte ny tilkomstvei 1-2 meter.</p>	<p>O Ny veitrasé for Eftelandsveien vil ikke berøre eiendom 98/31. Ny atkomst til dagens boligområde plasseres mellom 98/31 og lekeplassen i forlengelsen av tidligere regulert vei. Høyden på ny vei er tilnærmet høyde på allerede etablert vei i området slik at behov for murer vil være begrenset. Ny veitrasé vil ha behov for noe murer, men disse løses utenfor boligeiendommene. Et mindre areal nordvest på eiendom 98/31 vil imidlertid bli berørt av frisiktsone fra ny avkjørsel.</p>

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

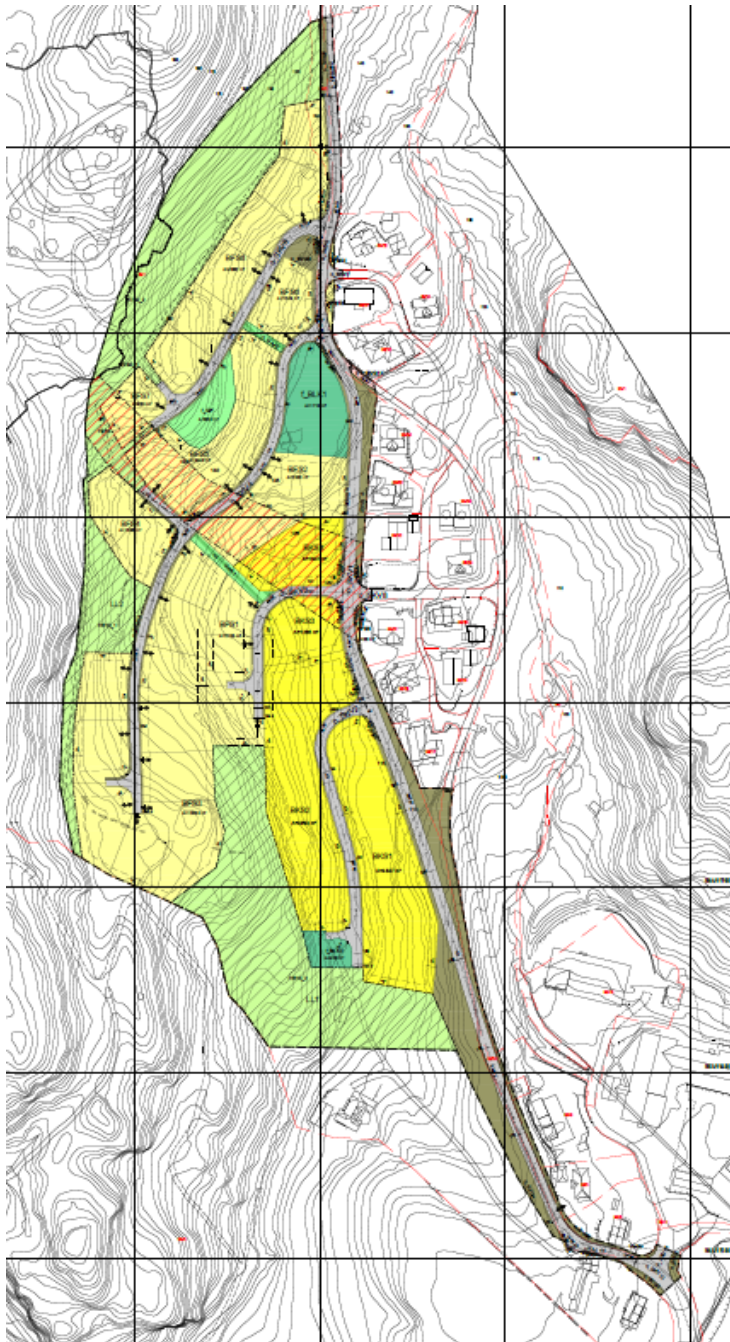
4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert på Strømstad, Helleland, ca. 15 km nordøst for Egersund sentrum. Planområdet ligger nord for E39 i forlengelsen av eksisterende boligområde på Strømstad.



Området har umiddelbar nærhet til skole (1-7 klasse), barnehage, grendehus og idrettsanlegg. Planområdets utstrekning er definert rundt område avsatt til boligformål B35 i kommuneplanen. Eksisterende boligområde avgrenser planområdet i øst.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan



5.1 Konseptet for planen

Detaljplanen inneholder byggeområder for boligformål med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, kjøreveg og landbruksformål som vil tilføre Helelland et stort nytt boligområde som har vært etterspurt i lengre tid. Som nevnt innledningsvis er hensikten med planarbeidet å tilrettelegge for nye boliger i området. Bebyggelsen plasseres i østvendt dalside og vil i hovedsak orienteres mot sør-øst. Planen legger opp til totalt 99 nye boenheter, fordelt på 30 eneboligtomter med mulighet for 2 boenheter pr. tomt, og inntil 39 boligenheter i rekkehus og flere-mannsboliger. Som en følge av utbyggingen legges Eftelandsveien utenom eksisterende boligfelt, og oppgraderes med samleveistandard.



5.2 Eksisterende bebyggelse som videreføres og bebyggelse som forutsettes fjernet
Dette videreføres som i eksisterende plan.

5.3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 1-11

Innenfor BFS-områdene tillates det oppført en enebolig, enebolig med sekundærleilighet eller en to-mannsbolig pr. tomt. Utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform er angitt i planens bestemmelser, og er tilpasset nærliggende boligbebyggelse og terrenget i området. Boliger innenfor samme delfelt skal ha lik takform. Boligformålet inkluderer både private utearealer og parkering. Bestemmelsene angir minimumskrav for uteoppholdsareal på 150 m² pr. boenhet. Dersom enebolig oppføres med sekundærleilighet, skal det regnes et tillegg på 50 m² for sekundærleiligheten. Uteareal på terrasser, balkonger og i hage kan medregnes.

5.3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-4

Omfatter arealer hvor det kan oppføres totalt 39 boenheter som eneboliger, eneboliger i rekke og/eller flere-mannsboliger. Det stilles krav til at det skal vises en samlet plan for hvert delfelt. Innenfor hvert delfelt tillates fradeling av tomter og seksjonering av boligenheter. Utnyttelsesgrad, antall boenheter innenfor hvert delfelt, byggehøyde og takform er angitt i planens bestemmelser og er tilpasset nærliggende boligbebyggelse og terrenget i området. Det er stilt krav til at boliger innenfor samme delfelt skal ha lik takform. Boligformålet inkluderer både private utearealer og parkeringsarealer. Bestemmelsene angir minimumskrav til uteoppholdsareal pr. boenhet på 100 m². Andel felles uteareal kan medregnes i tillegg til privat uteareal på balkonger, terrasser og hage.



5.4 Lekeplasser og fellesområder

Innenfor planområdet er det avsatt 2 områder for lek. Lekearealene skal etableres i forbindelse med utbygging av nye boliger. Lekearealene er plassert på sørvendte arealer og har god tilkomst for boligene i området.

- BLK1 er felles lekeplass for alle boligene i planområdet, og skal ha minimum 5 ulike typer utstyr eller elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet.
- BLK2 er felles sandlekeplass for boligene i BKS 1-2. Lekeplassen skal utstyres med minimum 3 ulike typer utstyr eller elementer som ivaretar funksjoner for lek.

Det er i tillegg 2 lekeplasser i forbindelse med eksisterende boliger på Strømstad samt nærhet til lekeplass ved skolen samt idrettsanlegg med ballbinge m.m. Fra eksisterende boligområde er det etablert gangforbindelse helt separert fra kjøreveien ned til skolen, barnehagen og grendehuset. Det er vist et felles rekreasjonsområde for boligene i planområdet, men det skal også være tilgjengelig for allmenheten. Det tillates å tilrettelegge området med sitteplasser, beplantning o.l. som innbyr til bruk. Videre er det god tilgang til turområder o.l. i området.

5.5 Veg og trafikkforhold

SKV1 og SKV5 omfatter ny trasé for nedre deler av Eftelandsveien. Veien omlegges vest for eksisterende boligområde. Ny trasé vil ikke komme i konflikt med eksisterende boligtomter, og vil få en slakere stigning enn dagens vei. Eftelandsveien utvides til 2-feltsvei med regulert bredde 6 meter, noe som er ca. 2 meter bredere enn dagens vei. Nye boligtomter gis atkomst via offentlige internveier SKV2, SKV3, SKV4 og SKV6. Regulert veibredde på internveiene er 5 meter.

Planen åpner ikke for direkte avkjørsel fra boligtomter i Eftelandsveien, med unntak av nordligste tomt i BFS8.

5.6 Parkering

All parkering løses innenfor området.

5.7 Hensynssoner

Det er vist hensynssoner i planområdet som ivaretar friskt, ras og skredfare, kulturminner, landbruk og bestemmelsesområde.

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 temaer, 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 friskt

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grovt 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		2	2	Gul	
Ulykke med gående/syklende	X		2	2	Gul	
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 jfr. ROS. Planforslaget legger opp til at myke trafikanter benytter internveier og etablert gangsti fra eksisterende boligområde ned til skole og barnehage. Tatt i betraktning god veibredde, lav hastighet og at det ikke er gjennomgangstrafikk i området, anses det ut fra et trafikksikkerhetsperspektiv akseptabelt at internveiene benyttes av gående og syklende. Med bakgrunn i denne vurderingen er internveier ikke regulert med fortau. For å sikre krysningspunkt i Eftelandsveien stiller bestemmelsene krav til at fartsregulerende tiltak skal være etablert før nye boliger kan tas i bruk.

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				Grønn	
Brannvann	x				Grønn	

- Offentlig vann og spillvannnett har tilstrekkelig kapasitet, men eksisterende pumpe i

trykkøkningsstasjonen må utbedres som følge av planlagte boliger. Det er tilstrekkelig vanntilgang for slokkevannsuttak. Det er ikke vurdert behov for å sette av areal

- Området skal kobles til offentlig vann- og avløpsanlegg.
- For håndtering av overvann fra terreng nordvest for planområdet etableres avskjæringsgrøft oppstrøms nye boligtomter. Avskjæringsgrøftene leder vannet videre til bekkeinntak og lukket rørsystem til resipient. Krav til dokumentasjon av overvannsløsninger ved søknad om tiltak.
- Det er tilstrekkelig brannvannskapasitet i området. Forslag til plassering av brannkummer for

å oppnå størst mulig dekningsgrad er vist i figur nedenfor.

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

Avfallshenting faller inn under DIMs rutiner og henteordning. Området har god tilgjengelighet for søppelbil. Det legges til grunn at dagens ordning videreføres og det tilrettelegges ikke for felles område for avfallshenting i tilknytning til nye boliger. Dersom det kommer tilbakemelding fra DIM i forbindelse med høringen, kan det legges inn område for avfallskontainer.

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	

Ivaretatt i TEK17.

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	

Planen ivaretar hensynet til barn og unge på en god måte jfr. planbeskrivelsen.

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	.

Ingen kjente. Flomveier er dimensjonert for en nedbørsintensitet tilsvarende 200 års gjentaksintervall. Avskjærende grøfter oppstrøms boligtomtene etableres ved utbygging. Flomveiene er antatt å følge internveier og avskjærende grøfter, hvor vannet i hovedsak vil ledes mot bekken i øst.

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.

Ingen kjente.

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		2	2	Gul	

Ivaretatt i kart og bestemmelser

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.

Ikke kjent med spesielle forhold. 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 (antenn 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.

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	

Berggrunnskart fra NGU viser at planområdet består av bergarten noritt. Løsmassekart viser morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen i store deler av planområdet. Mindre deler er vist som bart fjell (i vest) og elve- og bekkeavsetninger (i sør). Planområdet ligger over marin grense.

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	
Inngrepssvarte områder		X			Grønn	
Uønskede arter		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 Viltområde

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

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
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	

Områder påført hensynssone H730 Båndlegging etter lov om kulturminner, omfatter arkeologisk minne et gardfar i 3 deler med id 215414. Bestemmelser tilknyttet hensynssonen har som intensjon å verne kulturminnet iht. kulturminneloven.

6.6.5 Friluftsliv

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

Planområdet er omgitt av friluftsområder, landbruksområder og eksisterende bebyggelse. Det renner en bekk sørøst for planområdet. En utbygging som planlagt vil i liten grad legge begrensning på tilgang til friluftsområdene og etablert turstruktur.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

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

Planforslaget vil medføre omdisponering av landbruksområder dels benyttet som beitemark i dag. Gjeldende kommuneplan omdisponerer store deler av landbruksarealene innenfor planområdet til boligformål fremtidig. Randsone rundt bebyggelsen videreføres som landbruksareal. Arealbruken er i hovedsak avklart i kommuneplanen.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ivaretatt i planforslaget på en tilfredsstillende måte.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Det vil være behov for en del oppfylling av terreng og tilkjøring av masser. Byggehøyder baserer seg på behov for terrengtilpasset bebyggelse grunnet hellende terreng.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
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	Ivare-tatt?		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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Det er kapasitet på skole og barnehage og en viser til at boligområdet vil bli bygd ut over en lenge periode.

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.

6.7 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	

- Nødvendige rekkefølgekrav er innarbeidet i bestemmelsene §2.

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 arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Planen følger opp målene i kommuneplanen om å ha tilgjengelige og attraktive boligområder i hele kommunen.

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

Planen bidrar til å økt byggeaktivitet og dermed sikre arbeidsplasser.

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.

Det er stort behov for tilgang til boligområder på Helleland og en vurderer det som positivt at en nå får tilgang til et boligområde som kan utvikles over tid og gi variert tilbud av tomter. Ikke minst er dette viktig å ha tilgang til boligtomter i forbindelse med ev. fremtidig mineralutvinning på Helleland.

Landbruksområdene utgjør til sammen 19,11 daa. og det er i kap 4.3.1 i planbeskrivelsen beregnet boligtetthet ekskl. disse områdene. Boligtettheten vil være på 1,69 bolig/daa ved maksimal utbygging og 0,88 bolig/daa ved minimums utbygging. Dersom hele planområdet inkludert landbruksområder legges til grunn for beregningen er boligtetthet blir den på henholdsvis 1,27 bolig/daa og 0,67 bolig/daa. En viser til at området ligger på Helleland i et til dels bratt terreng og en har valgt å legge vekt på terrengtilpassning, estetikk og å få til en variert boligstruktur som kan bygges ut over mange år.

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
975922	20130005 Detaljregulering Strømstad - Planbeskrivelse
975844	20130005 Detaljregulering Strømstad - Bestemmelser
975915	20130005 Detaljregulering Strømstad - Plankart_A1
975842	20130005 Detaljregulering Strømstad - Risiko- og sårbarhetsanalyse
975845	20130005 Detaljregulering Strømstad - Høringsinnspill
975846	20130005 Detaljregulering Strømstad - Melding om oppstart
975848	20130005 Detaljregulering Strømstad - Forslagsstillers kommentar til innspill
975849	20130005 Detaljregulering Strømstad - VA-rammeplan
975847	20130005 Detaljregulering Strømstad - Planbeskrivelse