



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 24.05.2022  
Arkiv: : PL-19990006, FA-L12,  
GBR-47/66  
Arkivsaksnr.: 21/1595  
Journalpostløpenr.: 22/15661

Avdeling: Samfunnsutvikling  
Enhet: Plankontor  
Saksbehandler: Annika Hagen  
Stilling: Planrådgiver  
Telefon: 454 65 308  
E-post: Annika.Hagen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
059/22	Planteknisk utvalg	13.06.2022
061/22	Kommunestyret	20.06.2022

### Detaljregulering for boliger, Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. - Eie 2. gangsbehandling

#### Sammendrag:

Detaljregulering for boliger, Jærveien gnr 47 bnr 66 mfl. – Eie har vært til offentlig ettersyn og det er kommet inn 7 innspill. Hensikten med planen er å omregulere tomt 47/66 fra fritidsbolig til boligbebyggelse med tilhørende funksjoner og legge til rette for adkomst og parkering. Naboeiendommene gnr. 47 bnr. 790 og bnr. 920, samt deler av gnr. 47 bnr. 211 og bnr. 809 er medtatt i plan for å sikre helhetlig arealforvaltning og sammenheng i området. Etter kommuneplanens føringer om fremtidig utvikling på Eie og rundt stasjonsområdet anses det som positivt at reguleringsplanen legger opp til boligbebyggelse fremfor fritidsbolig. Sentrale temaer i saken har vært støy, hensyn til biologisk mangfold, og trafikksikkerhet, og det vurderes at planforslaget som nå fremmes har ivaretatt disse hensyn på en akseptabel måte med tanke på de forutsetningene som ligger til grunn i denne typen plansak. Kommunedirektøren anbefaler at planen blir vedtatt som fremlagt.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Jærveien 14 gnr. 47 bnr. 66 mfl. - Eie, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 24.05.2022 vedtas som fremlagt med følgende endringer:

- I bestemmelsene:
  1. Det fastsettes konkrete grenseverdier for støy, fremfor å vise til T-1442, jf. faglig råd i uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland.
- I planbeskrivelse
  1. Beregninger for trafikkmengder som er gjort for planområdet og parkeringsplass nord for planområdet legges inn i planbeskrivelsen.

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-059/22 vedtak:****Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:**

*Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Jærveien 14 gnr. 47 bnr. 66 mfl. - Eie, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 24.05.2022 vedtas som fremlagt med følgende endringer:*

- *I bestemmelsene:*
  1. *Det fastsettes konkrete grenseverdier for støy, fremfor å vise til T-1442, jf. faglig råd i uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland.*
- *I planbeskrivelse*
  1. *Beregninger for trafikkmengder som er gjort for planområdet og parkeringsplass nord for planområdet legges inn i planbeskrivelsen.*

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

Vedtaket er enstemmig.

**Møtebehandling fra Kommunestyret 20.06.2022****KS - behandling:**

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

**KS-061/22 vedtak:**

*Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Jærveien 14 gnr. 47 bnr. 66 mfl. - Eie, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 24.05.2022 vedtas som fremlagt med følgende endringer:*

- *I bestemmelsene:*
  1. *Det fastsettes konkrete grenseverdier for støy, fremfor å vise til T-1442, jf. faglig råd i uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland.*
- *I planbeskrivelse*
  1. *Beregninger for trafikkmengder som er gjort for planområdet og parkeringsplass nord for planområdet legges inn i planbeskrivelsen.*

*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 innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

### **Alternativt forslag til vedtak:**

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Jærveien 14 gnr. 47 bnr. 66 mfl. - Eie, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 24.05.2022 vedtas med følgende endringer i:

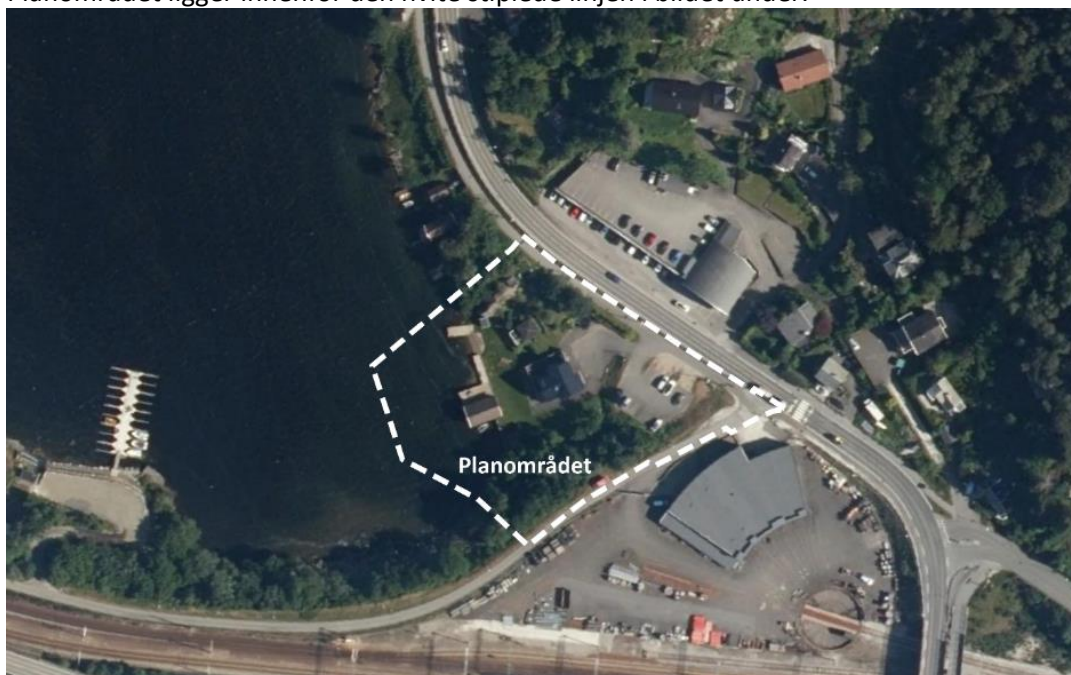
- Plankart:
  - 1.
- Bestemmelser
  - 1.

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

### **Detaljregulering for boliger Jærveien 14 gnr. 47 bnr. 66 mfl. - Eie 2. gangsbehandling**

Forslag til detaljregulering for boliger Jærveien 14 gnr. 47 bnr. 66 mfl. – Eie fremmes nå for 2. gangsbehandling.

Planområdet ligger innenfor den hvite stiplede linjen i bildet under.



## **2. Planstatus for området**

### 2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Av bebyggelse og anlegg er den nordlige delen av planområdet i kommuneplanen for Eigersund kommune avsatt til boligbebyggelse, nåværende og fremtidig, og fritidsbebyggelse. Den sørlige delen av planområdet er regulert til nåværende LNFR-område, og Eideviga er regulert til nåværende friluftsområde. Planområdet grenser til området regulert for bane.

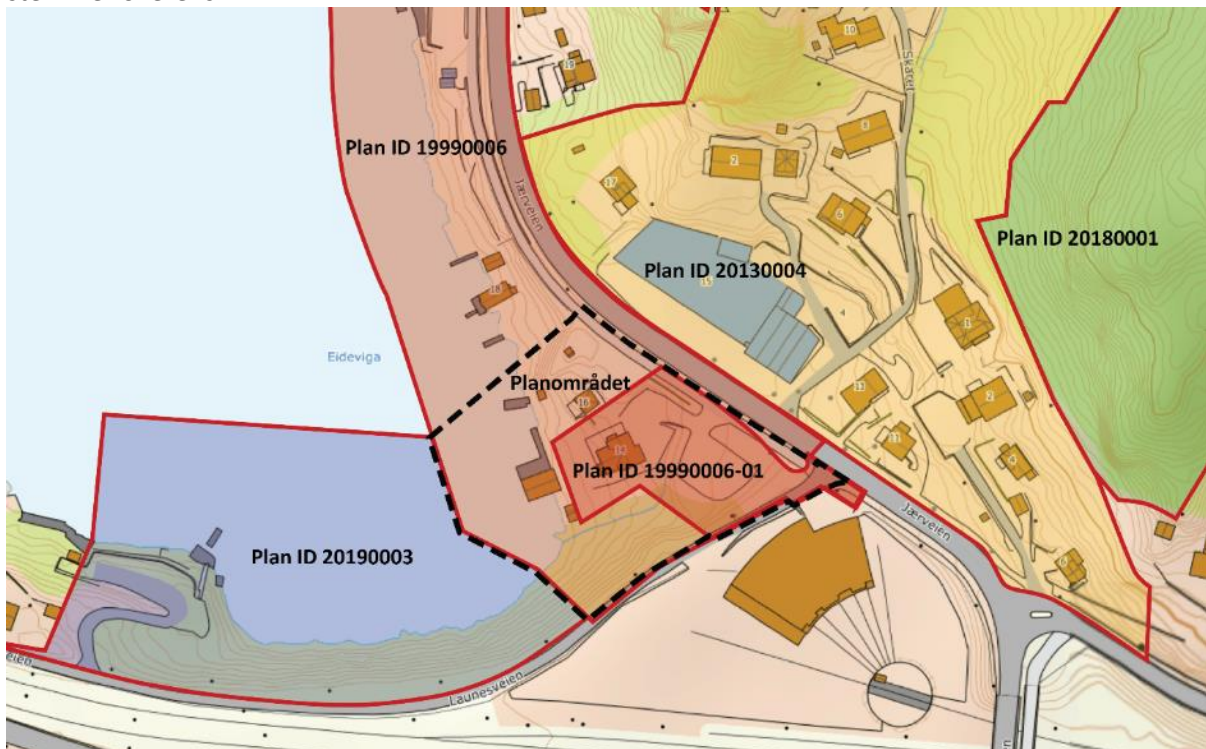
Av hensynssoner er deler av området langs vannkanten innenfor faresone flom. Store deler av planområdet er dekket av gul støysone iht. T-1442, og delvis innenfor rød sone langs Jærveien (Fv44) i nordøst.



Utsnitt av kommuneplanen med planområdet markert med svart stiplet linje.

### 2.2 Reguleringsplan

Bildet under viser gjeldende reguleringsplaner for planområdet, samt andre tilgrensende planer. Planen erstatter 19990006-01 Omregulering Eie (10-11), som dekker eksisterende parkeringsplass og deler av boligtomten 47/790. Da regulert løsning i denne planen ikke reflekter den faktiske situasjon hovedsakelig med tanke på hvordan avkjørselen fra fv 44 er utformet, ble det vurdert som hensiktsmessig å inkludere hele dette området i gjeldende plan for å oppdatere slik at kart og terreng stemmer overens.



### 3. Høring og offentlig ettersyn

Planen er lagt ut til offentlig ettersyn og er sendt på høring til grunneiere, naboer, statlige og



		<p>rapport. Når det gjelder sjøhus kan disse bygges utsatt for stormflo, men avbøtende tiltak må skisseres i bestemmelsene, jf TEK17.</p>		
		<p>Hensynssoner for støy i plankartet ser ikke ut til å stemme overens med støysonene som er vist i vedlagte støyrapport. Støysonene i plankartet må samsvare med det som framkommer av den detaljerte støyvurderingen for planområdet. Dersom det viser seg at rød støyzone strekker seg innenfor avsatt byggegrense for boligområdene bør byggegrense justeres slik at det ikke tillates bygging i rød støyzone, jf. punkt 9.2.4 i forslag til bestemmelser.</p>	J	<p>Støysoner fra vedlagte rapport er lagt inn i plankart. Byggegrenser beholdes, men det er lagt inn bestemmelse om at bygninger for varig opphold ikke kan plasseres i rød støyzone, jf. punkt 9.2.4 i bestemmelser.</p>
		<p>I punkt 9.2.2. i bestemmelsene er det stilt krav om at nye boliger skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Videre er det åpnet for at dette kan oppnås ved lokal avskjerming av vindu. Faglig råd om å ikke åpne for bruk av dempet fasade. Planen bør stille krav om at minst ett soverom skal plasseres på stille side.</p>	J	<p>Tatt til følge. Dempet fasade er tatt ut av bestemmelser og planbeskrivelse.</p>
		<p>Faglig råd om at det fastsettes konkrete grenseverdier for støy, fremfor å vise til T-1442.</p>	J	<p>Legges inn som en del av vedtaket.</p>
2.	Rogaland Fylkeskommune Plan- miljø- og samfunnsavdeling	<p>Planforslaget synes i hovedsak å ivareta de hensyn vi påpekte ved varsel om oppstart. Fylkesdirektøren har ingen vesentlige merknader.</p>	O	<p>Tatt til orientering.</p>
		<p>Seksjon for kulturarv har ingen merknader til offentlig ettersyn, men ber om at det tas inn i retningslinjene at «Dersom det under arbeid skulle fremkomme eventuelle funn må Rogaland fylkeskommune straks varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har</p>	J	<p>Tatt til følge, jf. Punkt 4.5.1</p>
			O	

	<p>Rogaland fylkeskommune, samferdselsavdelingen</p>	<p>vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd».</p> <p>Stavanger maritime museum kjenner ikke til kulturminner i sjø innenfor planområdet. Vi vurderer potensiale for å gjøre funn av marine kulturminner innenfor planområdet for å være til stede. Vi vurderer samtidig tiltakene som er planlagt i sjø i forbindelse med detaljreguleringen, uthus/naust/badephus, BUN1-BUN1, til å ha avgrenset innvirkning på bunnforholdene i området. Det er kun planlagt små endringer i plan og arealbruk fra eksisterende plan 19990006-01 for området. Hvis arbeidene med utføring av planlagte tiltak har innvirkning på større områder enn det som er oppgitt i plankartet så ber vi planstiller sende en oversikt over tiltakene til Stavanger maritime museum for ny vurdering.</p> <p>I vår uttalelse ved varsel om oppstart etterspurte vi en trafikkanalyse. Det er sagt noe om trafikkforhold i planbeskrivelsen, men den totale trafikken fra BFS, BFS2 og o_SPA er det ingen opplysninger om. Vi antar at det vil være en del trafikk fra o_SPA fordi dette er en offentlig parkeringsplass.</p>	<p>Tas til orientering. Det er ikke planlagt tiltak i sjø utover det som er beskrevet i planforslaget.</p> <p>J</p> <p>Det er ikke fortatt tellinger av trafikkmengder, men det gjort noen overordnede betraktninger basert på eksisterende forhold. Grunnlag for beregning av trafikkmengder er basert på håndbok V713 Trafikkberegninger. Beregningene viser at det per i dag er snaut 60 kjøretøyer/døgn som benytter gang- og sykkelvegen som adkomst til hhv. bolig, parkeringsplass og naust. Av de 60 utgjør parkeringsplass nord for planområdet omtrent 24 kjøretøy per døgn. Det er ikke gjort tellinger av gang- og sykkeltrafikken, men det antas at andelen gang- og sykkelvegtrafikk er relativt beskjeden og ligger i størrelsesorden &lt;15 syklende/time og &lt;15 gående/time. Det er ikke registrert ulykker i tilknytning til krysset mellom Launesveien og gang- og sykkelveien. Risiko for ulykke mellom kjøretøy og myke trafikanter antas å være liten.</p> <p>O</p> <p>Tas til orientering. Dagens avfallsløsning for boligtomter i Dalane går ut på å beboere</p>
--	--	--	---

			N	<p>må selv frakte avfallet til vegkant hvor renovasjonsbilen kan hente denne. Det forutsettes at dette løses mellom beboere og renovasjonsansvarlig.</p>
			N	<p>Planforslaget regulerer i all hovedsak dagens situasjon for området med unntak av 47/66 hvor det legges opp til å endre fra fritidsbolig til bolig. Dermed er eksisterende løsning at man benytter kjøring på gang- og sykkelveien for tilkomst til parkeringsplass og boligtomter. Kjøring på gang- og sykkelveien blir også benyttet for adkomst til parkeringsplass nord for planområdet.</p>
		<p>Ifølge planbeskrivelsen vil avfallshenting bli løst med egne avfallsbeholdere for hver boligtomt. Det er ikke sagt noe om hvordan renovasjonsbilen skal tømme disse beholderne. Trafikkmengden og typen kjøretøy som skal trafikkere avkjørselen til og fra planområdet er avgjørende for dimensjonering av veianlegget.</p>	J	<p>Eksisterende terrengforhold og anleggstekniske forutsetninger vil gjøre det komplisert å anlegge en ny adkomst separert fra gang- og sykkelveien. Det er samtidig svært lite realiserbart og tilpasset tiltakets omfang da hovedhensikt er å omregulere én tomt til bolig. Det ble derfor oversendt et nytt forslag til avkjørsel til Rogaland fylkeskommunes samferdselsavdeling. Forslaget for ny adkomstløsning medfører fortsatt at en må bruke gang- og sykkelveien som adkomst til planområdet, men det gis en sterkt bedret svingbevegelse særlig når man kommer nordfra, samtidig som man ikke kommer direkte inn på gang- og sykkelveien fra fylkesvei 44. Dette gir bedret sikt i begge retninger av gang- og sykkelveien for kjøretøy som svinger inn på veien, samtidig som området generelt er oversiktlig om man kommer fra gang- og sykkelveien.</p>
		<p>Planforslaget legger opp til at gang- og sykkelveien langs fv. 44 skal brukes som atkomst til både boligene innenfor BFS1 og BFS2 og</p>		<p>Gang- og sykkelvei på andre siden av Launesveien trekkes lengre ut langs Launesveien</p>



		<p>den offentlige parkeringsplassen o_SPA. Ifølge håndbok N100 KRAV 4.78 kan gang- og sykkelveier i noen tilfeller benyttes som atkomstvei til boliger. Kravet sier ikke at gang- og sykkelveier kan benyttes som atkomstvei til offentlige parkeringsplasser.</p>	<p>N</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>J</p>	<p>og det sikres en påkobling. Gang- og sykkelveien er allerede etablert og det vil ikke bli realiserbart å sanere denne i dette planforslaget.</p> <p>Må beholdes for å sikre adkomst.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tatt til følge, jf. punkt 5.6.2</p> <p>Tatt til følge, jf. punkt 4.2.2</p>
		<p>Atkomsten til BFS1, BFS2 og o_SPA må separeres fysisk fra gang- og sykkelveien og legges ut mot Launesveien. Det må reguleres inn et fysisk skille på minimum 0,5 meter med formålet annen veigrunn grøntareal, mellom atkomstveien og gang- og sykkelveien. Strekningen forbi planområdet er skolevei. Ved å separere atkomstveien og gang- og sykkelveien kan myke trafikanter og kjørende passere hverandre. Kjøretøy fra planområdet vil kunne kjøre vinkelrett ut mot Launesveien og fv. 44. Av hensyn til trafiksikkerhet anser vi dette som en bedre løsning. Gang- og sykkelveien må trekkes 5 meter inn i o_SKV3 på plankartet. Tilrettelagt kryssing over Launesveien til gnr. 47 bnr. 211 bør sikres i planen.</p>		
		<p>Eksisterende fortau på motsatt side bør forlenges. Sikt mellom gang- og sykkelveien og ny avkjørsel må reguleres inn på</p>		

	<p>plankartet iht. N100 KRAV 4.88. Sikt mellom gang- og sykkelveien og o_SKV3 må reguleres inn på plankartet iht. N100 KRAV 4.86. Siktlinjene målsettes.</p> <p>Reguleringsbestemmelse § 6.2.2 må fjernes. «Det er tillatt å kjøre på gang- og sykkelvegen o_SGS for å nå boligene på BFS1-BFS2 og parkeringsplassen o_SPA.»</p> <p>Vi forutsetter at alt veiformål innenfor planområdet er dimensjonert i tråd med gjeldende krav, ellers vil ikke de tekniske planene bli godkjent ved gjennomsyn. Vi ber om at nødvendige avklaringer gjøres i samråd med Rogaland fylkeskommune før vedtak av planen.</p> <p>Nytt innspill til foreslått endring av avkjørsel fra fv 44, datert 20.05.22</p> <p>Vi forutsetter at alle tiltak i tilknytning til fylkesveien er teknisk utformet iht. krav stilt i bla. håndbok «N100 Veg- og gateutforming». For utforming av veianlegget se også vår uttalelse datert 08.04.2022.</p> <p>I forbindelse med tiltakene i planforslaget må det utarbeides et tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at alle planer for tiltak som berører fv. 44 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.</p> <p>For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det en gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtalen skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Det må sikres at fortauet på gnr. 47 bnr. 1060 og 211 (vist på PDF-fil 934_t_geom- Model (1846996)) bygges i forbindelse med omlegging av gang- og sykkelveien.</p>	<p>Tatt til følge, jf. punkt 5.6.3</p>
--	---	--



		forurensningsloven. Før det kan fattes vedtak etter disse lovverkene, eller vurderes eventuell dispensasjon etter pbl kap. 19, skal aktuelle sektormyndigheter høres i saken.		bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet, punkt 4.1.1.
6.	Statens vegvesen	<p>Vurdering av trafikkforhold og trafiksikkerhet er gjort i planbeskrivelsen og i ROS-analysen. Dette imøtekommer Statens vegvesens innspill datert 01 .09.21 om å gjøre en analyse av trafiksikkerhet og krav til trygg skoleveg.</p> <p>Angående avkjørsel fra fylkesveg, tillatt kjøring på gang- og sykkelvegen i planområdet og forslag til trafiksikkerhetstiltak på fv. 44, forutsetter vi at fylkeskommunen med forvaltningsansvar for fylkesvegene vil følge opp dette. Da Statens vegvesen har et overordnet sektoransvar innenfor trafiksikkerhet, vil vi støtte opp om forslag til tiltak for å bedre situasjonen for myke trafikanter og sikre en tryggere skoleveg.</p> <p>Det er vurdert at Launesveien og Kvidafjellveien har lav trafikkmengde da det ikke er registrert ÅDT. Det bemerkes at veger det ikke er registrert ÅDT for, ikke nødvendigvis har lav trafikkmengde.</p> <p>Faglig råd om å vurdere mulighet for innkjøring fra Launesveien, separat fra gang- og sykkelveien. Dersom det etableres en egen avkjørsel for kjørende til planområdet, vil man også unngå å få en krapp sving med dårlig siktforhold like ved fv. 44.</p>	<p>O</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>N</p> <p>O</p> <p>O</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering. En har hatt dialog med veimyndighet for å sikre akseptabel løsning for avkjørsel.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering. Det ble vurdert at en slik omlegging ville medføre krevende anleggstekniske utfordringer og i liten grad sto i sammenheng til tiltakets omfang. En kom derimot frem til en løsning der svingbevegelsen ble sterkt bedret.</p> <p>Planområdet vurderes å ikke bli påvirket av støy fra riksveg.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Det er utarbeidet en støyrappport som viser at dominerende støykilder er fv. 44 og jernbanen. Vi kan ikke se at støy fra riksveg er tatt hensyn til i rapporten, og vil derfor be om at også denne støykilden kommenteres.</li> <li>· Med henvisning til vårt tidligere innspill datert 01 .09.2021 , ser vi at våre tilbakemeldinger i hovedsak er fulgt opp. Vi forutsetter at Rogaland fylkeskommune følger opp forhold som angår fv. 44.</li> <li>· Statens vegvesen vil presisere at det vil være viktig å legge til rette for mest mulig trafiksikre løsninger, særlig der det er skoleveg. Vi har utover dette ingen merknader til planforslaget.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Tas til orientering.</li> <li>· Tas til orientering. En har søkt å forbedre avkjørselen og sikre tilkobling til fortau.</li> </ul>
--	--	--	---

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas.

#### 4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger på Eie i Eigersund kommune, omtrent 1 km fra Eigersund sentrum, vist under. Området er lokalisert i nærheten av Eigersund stasjon, hvor Jærbanen går sør for planområdet. Planavgrensningen er også markert og utgjør et areal på ca. 6,2 daa. Planområdet grenser til Fv44 i nordøst og til Eideviga i sørvest. Planområdet omfatter tomten gnr./bnr. 47/66, som i dag består av en bolig og to små boder. Tomten er på ca. 901 m<sup>2</sup>, og det er denne tomten som ønskes omregulert. I tillegg gjøres mindre endringer for reguleringsplan for Omregulering Eie (10-11). Tomt 47/790 er også inkludert i planområdet for å sikre helhetlig arealforvaltning i området. Denne tomten består av en bolig og naust.



### 5.1 Boligbebyggelse

Planforslaget tilrettelegger for en ny enebolig innenfor BFS1, noe som står i stil med boligstrukturen i nærområdet. Reguleringsplanen tilrettelegger for eksisterende og planlagt bebyggelse, hvor det er mest forandring innenfor tomt gnr./bnr. 47/66. Eksisterende båthus (BUN2), brygge (BSB2) og boligbygning (BFS2) inngår i planen. Planen tilrettelegger for nytt båthus (BUN1), ny garasje og boligbygning (BFS1). Det er også valgt å forlenge eksisterende brygge-areal innenfor BSB1 med omtrent 2 m. Bakgrunnen er å tilbakeføre bryggen sin opprinnelige form. Samlet areal avsatt til frittliggende boligbebyggelse innenfor planområdet er 1,8 daa.

### 5.2 Samferdsels- og tekniske formål

Eksisterende adkomst fra fylkesvei 44 er ikke etablert i tråd med gjeldende reguleringsplan, 19990006-01 - Omregulering Eie (10-11). I uttalelsen fra fylkeskommunens samferdselsavdeling blir det skissert en løsning der man separerer adkomstveg fra Launesveien til planområdet og gang- og sykkelvei, samt at disse blir trukket lenger bak fra fylkesveien. Eigersund kommune har vurdert denne løsningen til å bli svært omfattende og at kravet i liten grad samsvarer med det planlagte tiltaks omfang. Det er også svært krevende terreng i området samt nærføring til viktige friluftsområder og vassdrag. Samtidig ser man at den etablerte løsningen som vist i planforslaget er lite hensiktsmessig for adkomst til planområdet. Det ble derfor skissert et alternativ som baserer seg på løsning fra gjeldende reguleringsplan. Ny adkomstløsning medfører fortsatt at en må bruke gang- og sykkelveien som adkomst til planområdet, men det gis en sterkt bedret svingbevegelse særlig når man kommer nordfra, samtidig som man ikke kommer direkte inn på gang- og sykkelveien fra fylkesvei 44. Dette gir bedret sikt i begge retninger av gang- og sykkelveien for kjøretøy som svinger inn på veien, samtidig som området generelt er oversiktlig om man kommer fra gang- og sykkelveien. Gang- og sykkelvei på andre siden av Launesveien trekkes lengre ut langs Launesveien og det sikres en påkobling.

Gang- og sykkelvegen fungerer som adkomstveg til felles parkeringsplass o\_SPA og boligbebyggelsen på BFS1-BFS2, samt parkeringsplass og naust lenger nord for planområdet, og det er derfor tillatt å kjøre på denne vegen. Det tilrettelegges for minst én parkeringsplass per boenhet innenfor BFS1-BFS2 i tillegg til felles parkeringsplass (o\_SPA). SKV1 er privat kjøreveg med 4 meters bredde, og fungerer som adkomstveg for BFS1-BFS2. Ut ifra denne skal det opparbeides egen adkomstveg i BFS1. o\_SKV2 og o\_SKV3 er offentlige avkjørsler og benyttes for adkomst til parkeringsplassen o\_SPA og boligene på BFS1-BFS2. o\_SVT er offentlig, teknisk veggrunn, og o\_SVG er grøntareal.

### 5.3 Natur- og friluftformål

Eksisterende LNFR-området sør i planområdet justeres til naturformål (LNA). Her befinner det seg vegetasjon som kan virke støyskjermede for støy fra veg- og jernbanetrafikk i sør. o\_VFR er friluftsområde og det skal ikke iverksettes tiltak som er til hinder for allmenhetens bruk av dette området.

### 5.4 Hensynssoner

Innenfor planområdet er det tre hensynssoner - frisiktsone, rød og gul støysone, og faresone flom.

## 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.

- Parkeringsløsningen i området blir hovedsakelig parkering på egen tomt, med mulighet for parkering på offentlig parkeringsplass
- 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		1	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Gang- og sykkelvegen skal fortsatt benyttes av kjøretøy som skal nå boligene og parkeringsplassen innenfor planområdet. Det er sikret frisiktsoner, og avkjørselen trekkes ut for å sikre en bedre svingbevegelse og dermed også bedret trafikksikkerhet og oversikt.

### 6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	------------	--------------------	--------------------	------------



	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	
Brannvann	X				Grønn	

Offentlig vann- og avløpsnett ligger i fortau langs Fv.44. Anlegget er tilgjengelig for tilknytning til den planlagte boligen uten å hindre biltrafikk. Planområdet berører ikke eksisterende infrastruktur, og overvannsforhold i området forblir uendret etter utbygging.

#### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.2 Universell utforming:

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

spesielle forhold.

#### 6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Planforslaget utløser ikke krav om tilrettelegging for nye lekeområder.

#### 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		3	2	Gul	Ivaretatt i bestemmelsen

- Planområdet befinner seg nær Eideviga med eksisterende og planlagte båthus og brygger ved vannet. Planbestemmelser sikrer at bebyggelse nær vannet skal dimensjoneres for å tåle påregnelig drag og bølgepåslag.
- I NVE sitt aktsomhetskart er det registrert at området langs vannkanten mot Eideviga er utsatt for stormflo. Faresone flom er tegnet inn i plankart. Krav om sikker byggehøyde for bebyggelse innenfor faresone flom eller bebyggelse med gulv lavere enn 3 moh. er sikret i bestemmelser.

#### 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		3	2	Gul	Ivaretatt i bestemmelsene.

Egen støyrappport er utarbeidet som grunnlag for vurdering av tiltak, hensynssone støy er vist i plankart og behandling av støy etter T-1442 er sikret i bestemmelsene til planen.

#### 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	

I NGU sitt løsmasse-kart er planområdet under marin grense, noe som betyr at det finnes en risiko for marin leire. Planområdet befinner seg samtidig på bart fjell, noe som reduserer risikoen for skred ved leire.

#### 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	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenner 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	

#### 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	Ja, men er allerede bygd.
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Planområdet er innenfor 100-meters-beltet fra sjø, men også unntatt byggeforbudet ettersom det i dag er en gjeldende reguleringsplan med bebyggelsesformål. Ivaretagelse av allmenn tilgang gjennom området er allerede begrenset på grunn av eksisterende naust og brygger i planområdet samt nord for planområdet.

### 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	Eksisterende LNFR område inngår i plan.
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Naturbasekart over naturtyper viser et bløtbunnsområde i Eideviga som er lokalt viktig funksjonsområde for vade-, måke- og alkefugler. Utbygging nær sjø kan få konsekvenser for livet i sjøen. Det er også ifølge Artsdatabanken (u.å.) observert isfugl (*Alcedo atthis*, i 2015) sør for planområdet. Nytt naust samles med eksisterende brygge, og reduserer risikoen for å påvirke et helt uberørt område i sjøen. Det er også lagt inn bestemmelser for å sikre at tiltak i sjø og fremtidig bruk i minst mulig grad påvirker bløtbunnsområdet negativt, samt bestemmelser for å unngå avrenning mot sjø i anleggsperioden.

### 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	Grønn	Eksisterende LNFR område inngår i plan.
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

#### 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 vurderes å være godt tilpasset de stedlige omgivelsene og på grunn av plasseringen i terrenget vil det i svært liten grad medføre redusert utsikt for naboer bak.

### 6.6.13 Sol og skygge

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

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

### 6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn slik at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

### 6.8 Naturmangfold

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

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i

konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

## 6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

## 7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Et av hovedgrepene i kommuneplanen er en tydelig vridning mot mer konsentrert bebyggelse inntil sentrum av byen, der blant annet Eie er pekt ut som et av hovedsatsningsområdene. I kommuneplanen er deler av tomten BFS1 avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og det fremkommer fra planprosessen at det er mest hensiktsmessig å legge til rette for småhusbebyggelse til tross for sentral plassering. Selv om planen kun legger til rette for bygging av én ny bolig, følger det opp om kommuneplanens mål om en småby i vekst der det skal fortettes med kvalitet.

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

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

## 8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i stor grad 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. I høringsperioden kom det inn flere innspill som førte til at man la inn nye bestemmelser for å ivareta disse. Hovedsakelig dreide dette seg om å sikre minst mulig påvirkning for biologisk mangfold i sjø. Det er også gjort endringer i avkjørsel fra fylkesvei 44 til planområdet, etter innspill fra Rogaland Fylkeskommune som er veimyndighet, og som bidrar til en bedre løsning for adkomst og trafiksikkerhet.

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 vedtatt som fremlagt.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

## Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

<b>DokID</b>	<b>Tittel</b>
979666	19990006-02 Detaljregulering for boliger Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. Eie - Bestemmelser 240522
979667	19990006-02 Detaljregulering for boliger Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. Eie - Planbeskrivelse 240522
979668	19990006-02 Detaljregulering for boliger Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. Eie - Plankart
979669	Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for boliger Jærveien - Eie gnr. 47 bnr. 66 m.fl.
979670	Vedrørende uttalelse til høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for boliger Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. - Eie
979671	Trekking av innsigelse til detaljregulering for boliger - Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. - Eie
979672	Uttalelse til forslag til detaljregulering for boliger, Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. - Eie
979673	Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for boliger Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. - Eie
979674	NVEs generelle tilbakemelding - offentlig ettersyn - reguleringsplan for boliger Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. Eie
979675	Innspill til høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for boliger Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl.
979676	Uttalelse med innsigelse til høring - detaljregulering for boliger på Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. - Eie
979677	Høringsinnspill - detaljregulering for boliger Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl.
979678	Uttalelse - planID 19990006-02 Detaljregulering for boliger, Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m. fl.
979679	Høringsinnspill - detaljregulering for boliger, Jærveien gnr. 47 bnr. 66 m.fl. - Eie
979680	Illustrasjon - VA oversikt_03.01.22
979681	Rapport - Støyvurdering_10.01.22
979682	ROS-analyse_21.01.22
979683	934_t_geom-Model