



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 24.05.2022
Arkiv: : FA-L12, GBR-60/725
Arkivsaksnr.: 21/1734
Journalpostløpenr.: 22/15662

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Annika Hagen
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 454 65 308
E-post: Annika.Hagen

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
064/22	Planteknisk utvalg	13.06.2022

Detaljregulering for boligbebyggelse gnr. 60 bnr. 725 m.fl. Hellvik 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til reguleringsplan for boligbebyggelse gnr. 60 bnr. 725 m.fl. Hellvik. Hensikten med planen er å legge til rette for én ny bolig på 60/725, og tilgrensende arealer er medtatt for å sikre god arealforvaltning og samtidig regulere et tidligere uregulert område. Området er i dag et etablert nabolag, og det er dermed kun 60/725 som er planlagt å endre bruk. Denne tomten samt resterende arealer medtatt i plan er avsatt til LNFR-område i kommuneplanen, men det vurderes at samtlige av arealene er lite hensiktsmessig for landbruksformål. Kommunedirektøren anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn og høring slik plandokumentene nå foreligger.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Hellvik eneboliger, gnr/bnr. 60/725 m. fl., med plankart datert 22.03.2022 og bestemmelser og planbeskrivelse datert den 13.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger, med følgende endringer:

1. Før planforslaget kan legges ut på høring og offentlig ettersyn, må overvannsløsning og overvannshåndtering utredes i planbeskrivelse.

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-064/22 vedtak:

Forslag til detaljregulering for Hellvik eneboliger, gnr/bnr. 60/725 m. fl., med plankart datert

22.03.2022 og bestemmelser og planbeskrivelse datert den 13.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger, med følgende endringer:

1. Før planforslaget kan legges ut på høring og offentlig ettersyn, må overvannsløsning og overvannshåndtering utredes i planbeskrivelse.

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

Vedtaket er enstemmi.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider, www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1lywnuF>
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:

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

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Jærveien 14 gnr. 47 bnr. 66 mfl. - Eie, plankart datert 22.03.2022 og bestemmelser og planbeskrivelse datert den 13.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

- Plankart:
 - 1.
- Bestemmelser
 - 1.

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

Detaljregulering for boligbebyggelse gnr. 60 bnr. 725 m.fl. Hellvik 1. gangsbehandling

Forslag til detaljregulering for boligbebyggelse gnr. 60 bnr. 725 m.fl. Hellvik fremmes for førstegangsbehandling. Planområdet ligger innenfor svart stiplet linje.



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommundelplan

I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 kystdel med Hellvik er området vist som LNFR område, og grenser til boligformål B16 i kommuneplanen. Deler av planområdet ligger også innenfor gul støvsone fra Trosavigveien.



2.2 Reguleringsplan

Planområdet grenser til 20020010 - G/Bnr 60/18 og 67 Marrbotn Hellvik (17-22) i vest og 20110002 - Reguleringsplan for Marrbotn (17-32) i nord.

3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart med frist 15.09.2021 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	D
	Statens vegvesen	Merknad	O
	NVE	Merknad	O

Innsendte merknader - gjennomgang

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
	Rogaland Fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none"> Tettheten i området er lav, og selv om utvidelsen er begrenset bør det vurderes om utvidelsen kan danne grunnlag for andre boligtyper enn enebolig. Vi forutsetter at sikring av felles uteoppholdsareal og lekeareal vil være en del av planarbeidet, i tråd med kommuneplanens føringer. Nærhet til tursti og badevann må tas hensyn til ved videre arbeid. Det må sikres at ny bebyggelse ikke gir noen privatiserende effekt som begrenser bruk av friluftsområdet. Adkomst til stinettet i nærområdet bør sikres 	<p>O</p> <p>D</p> <p>O</p>	<ul style="list-style-type: none"> Planforslaget legger ikke føringer på maks antall boenheter pr. tomt, og en vil derfor kunne vurdere andre løsninger enn eneboliger i fremtiden. Det spesifiseres at hovedandelen planområdet består av allerede etablerte boliger. Planforslaget har ikke lagt til rette for felles uteoppholdsareal, men stiller krav til minste uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanen. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til attraktive friluftsmål, samt lekeplass i nabolaget. Tatt til orientering. Hensikten med planen er å legge til rette for én ny bolig i området, denne tomten er i dag allerede delvis gravd ut og tatt delvis i bruk. En kan ikke se at nærliggende friluftsområder vil påvirkes negativt eller oppleves privatiserende

		fra planområdet.		ved etablering av bolig på denne tomten. Det går en tursti nedforbi tomtegrensen til 60/725 som også ligger utenfor plangrensen, og det er ikke planlagt endringer i planarbeidet som påvirker denne.
			O	· Tatt til orientering. En kan ikke se at planlagte tiltak i forbindelse med planarbeidet vil påvirke kystlynghei negativt.
		· Minner også om at det er registrert kystlynghei i tilstøtende områder, og at denne ikke må påvirkes negativt.	N	· Plangrensen omfatter halve bredden av fylkesveien, og denne reguleres etter kartgrunnlag og slik den er opparbeidet. Planforslaget omfatter ikke tiltak som vil ha direkte tilknytning til fv. 4302 og en benytter eksisterende avkjørsel.
		· Samferdselstekniske innspill · Veinormalene skal i henhold til forskrift i veglovens § 13 gjelde for all planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige veinettet. Alle tiltak i tilknytning til fv. 4302 skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt iblant annet gjeldende håndbøker «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».	J	· Det er lagt inn byggegrense på 15 meter fra fylkesvegs senterlinje, og målsatt i plankartet. Eksisterende bygg er medtatt inn i byggegrensen.
		· Byggegrensen langs fv. 4302 skal iht. «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser på riks- og fylkesveg» være 15 meter målt fra fylkesvegens senterlinje. Byggegrensen må målsettes på plankartet. Det må ikke plasseres byggverk eller annen større innretning i strid med byggegrensen.	J	· Gjeldene håndbøker er lagt til grunn i utforming av kryss fra fylkesvegen.
		· Alt av veiformål i tilknytning til fv. 4302 skal være dimensjonert iht. gjeldende krav. Behovet for grøfter, skråning og fylling mot	J	· Det er lagt inn sideareal fra fylkesvegen på 3 meter

	<p>sideterreng, arealer til rigg- og anleggssoner samt overvannsledninger/ledningsnett må vurderes som en del av planarbeidet.</p>		<p>fra kant veibane.</p>
	<p>Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv. 4302. Langs fortau og gang- og sykkelvei skal annen veigrunn ha en bredde på minimum 0,5 meter. Langs vei uten fortau eller gang- og sykkelvei skal bredden være minimum 3 meter. Arealet skal ta opp eventuelle høydeforskjeller, samtidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en eventuell fremtidig veiutbedring.</p>	O	<p>Tatt til orientering. Det er sett på muligheten ved å legge adkomst til planområdet via Terneveien, men vurderes til at det er mer logisk å benytte eksisterende avkjørsel. Dette begrunnes med at dette er en eksisterende veg, slik at en ikke trenger å opparbeide et stykke med veg. Eksisterende avkjørsel er også oversiktlig. Medtatt i plan, jf. pkt. 8.1 i bestemmelsene.</p>
	<p>Muligheten for å knytte atkomsten fra planområdet til Terneveien bør vurderes. Siktlinjer og hjørneavrunding skal reguleres inn på plankartet og målsettes.</p>	J	
	<p>Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.»</p>	J	<p>Medtatt i plan, jf. pkt 2.2 i bestemmelsene.</p>
	<p>I forbindelse med tiltakene i planforslaget må det utarbeides et tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Det må sikres i et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at alle planer for tiltak som berører fv. 4302 skal oversendes til</p>	J	<p>Medtatt i plan, jf. pkt. 6.1c i bestemmelsene.</p>

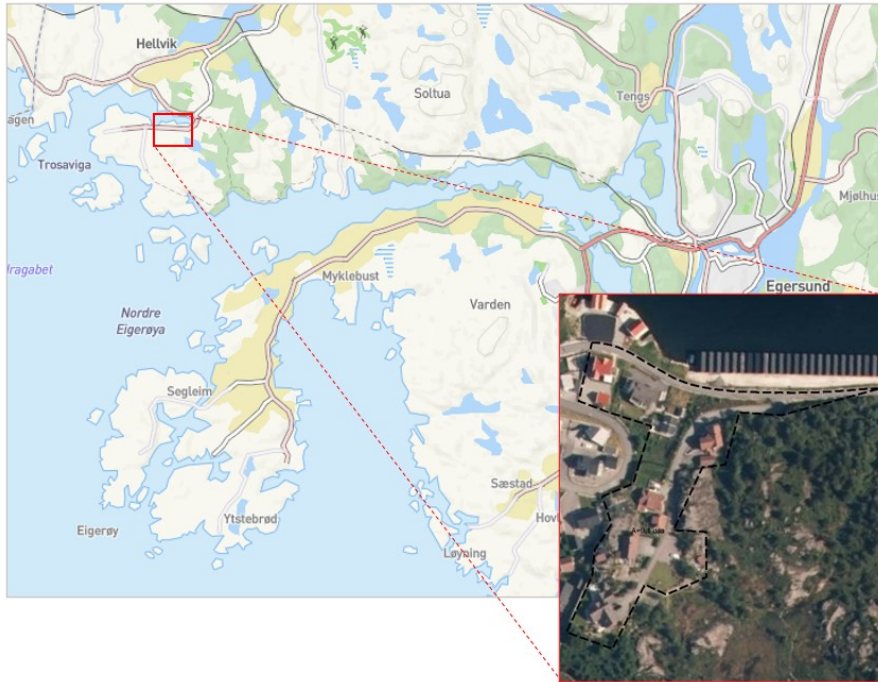
		<p>veimyndigheten for gjennomsyn.</p>		
		<ul style="list-style-type: none"> · For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. 	J	<ul style="list-style-type: none"> · Medtatt i plan, jf. pkt. 8.2 i bestemmelsene.
		<ul style="list-style-type: none"> · Gjeldende forskrift T1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, må legges til grunn i planarbeidet. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. 		
Statsforvalteren i Rogaland		<ul style="list-style-type: none"> · I planen bør det legges inn bestemmelser om boligstørrelser, byggehøyder, parkeringsdekning m.m. i tråd med kommuneplanens bestemmelser og føringer i regionalplan for Dalane. 	J	<ul style="list-style-type: none"> · Det er lagt inn bestemmelser for utbygging i tråd med kommune- og regionalplanen.
		<ul style="list-style-type: none"> · Planområdet og eiendommen som ønskes bebygd ligger omtrent 100 meter fra både sjø i nord og vassdrag i sør/sørøst. Innenfor 100-metersbeltet til sjø og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Selv om tiltaket sannsynligvis vil ha begrenset synlighet fra sjøen og vannet bør god landskapstilpasning vektlegges. 	J	<ul style="list-style-type: none"> · Forholdene er vurdert i planbeskrivelsens kap. 3. Det fremgår ikke noen natur- og kulturmiljø innenfor planområdet. Det er ikke registrert noe friluftsliv, heller ikke noe landskap eller andre allmenne interesser som planområdet berøres av. Landskapstilpasning er vektlagt i planlagt tiltak.
		<ul style="list-style-type: none"> · Videre ser det ut til å gå en sti langs sørenden av gnr. 60 bnr. 725 som gir adkomst til LNF-områdene og Krotjørna i sør/sørøst. Denne adkomstmuligheten må ivaretas i planarbeidet, slik at allmennhetens tilgang til disse områdene ikke svekkes. 	D	<ul style="list-style-type: none"> · Stien ligger utenfor plangrensen og det vurderes at planforslaget ikke vil medføre konsekvenser for allmennhetens tilgang til friluftsområdet. Tas til orientering.
		<ul style="list-style-type: none"> · Vi mener i utgangspunktet at det er uheldig å legge til rette for ny bebyggelse øst for dagens veg i 	O	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering. Det er etablerte boliger øst for vegen allerede i dag, og

		<p>området. Denne vegen skaper et naturlig skille mellom utbygd område i vest og LNF-område i øst. Selv om eiendommen allerede er preget av tiltak som parkering, gressplen og et mindre bygg, bør veien etter vår vurdering danne en logisk avgrensing mot byggesonen i området.</p> <p>Dersom gnr. 60 bnr. 725 reguleres til boligformål, kan det også skape forventninger og press om nye fysiske tiltak som kan komme ytterligere i strid med LNF-området. Dette er også forhold som kommunen må ta i betraktning i vurderingen av om det skal åpnes opp for boligformål på østsiden av veien.</p>	D	<p>det vurderes at vegen i liten grad opptre som et skille mot LNF-område pga. tomtene allerede er preget av bruk. Tomten det er planlagt bebyggelse på er en naturlig del av i en utvidelse av boligområdet. Området vil også forbli åpent i enden av veien for friluftsområdet. Området utenfor reguleringsplanen vil forbli LNF-område som i kommuneplanen, og en kan ikke se at dette planforslaget vil føre til økt press på videre utvidelse av området. Tas til orientering.</p>
	Statens vegvesen	<p>Eksisterende fylkesveg er smal og lite egnet som trygg skoleveg uten verken fortau eller annet «rømningsareal» langs vegen. Fylkesvegen har imidlertid vegbelysning og vi antar at hastighetsnivået er lavt pga vegens standard uten forbikjøringsmulighet på strekningen. Vi vil likevel oppfordre kommunen til å foreta en grundig vurdering av trafiksikkerheten knyttet til skoleveg som en oppfølging av rikspolitiske retningslinjer for barn og unges medvirkning i planleggingen.</p>	O	<p>Innspillet tas til orientering. Trafiksikkerhet for myke trafikanter er vurdert i planforslaget.</p>
	NVE	<p>Vårt innspill er at en går gjennom den kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.</p>	O	<p>Tas til orientering.</p>

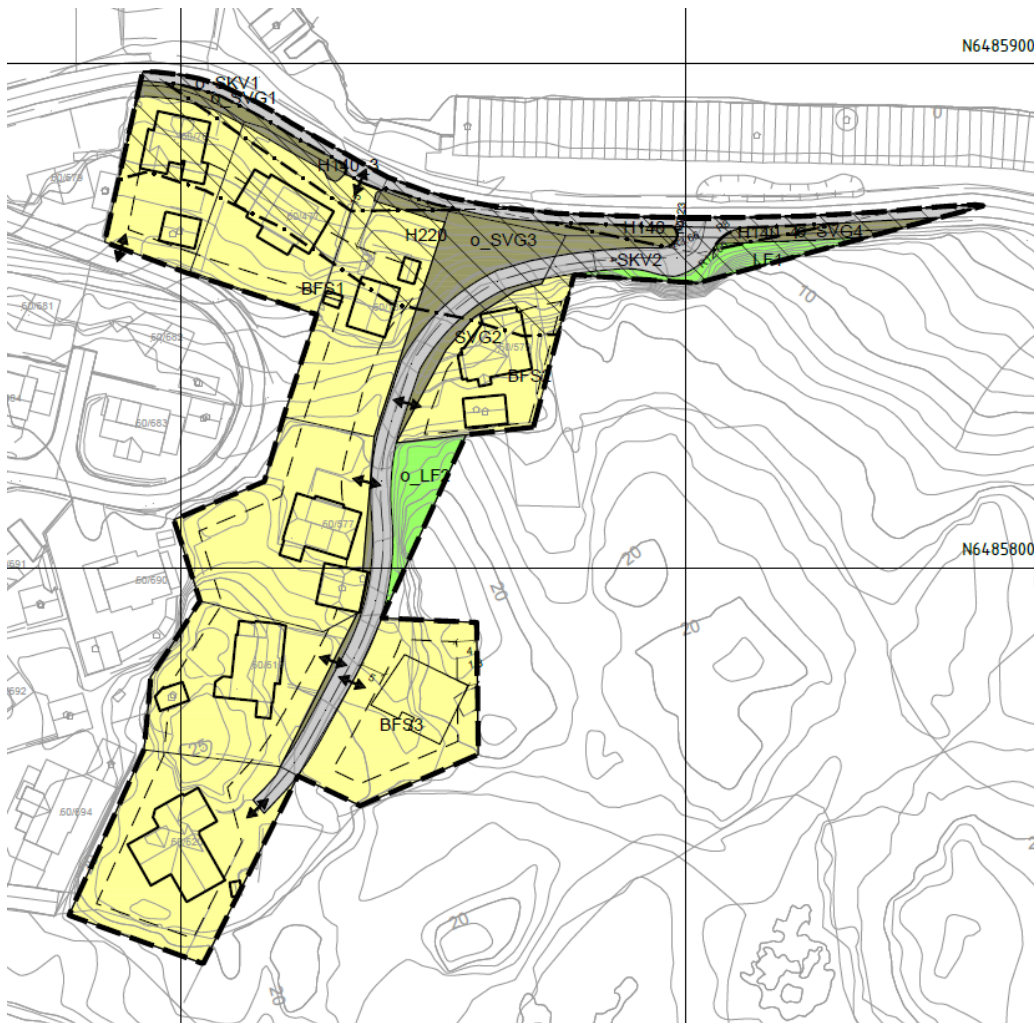
Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger på Hellvik omtrent 500 meter sørvest fra tettstedssentrum, sør for fjorden Marbotnen. Adkomsten til planområdet går via Trosavigveien (FV 4302). Planområdet består i dag av et etablert boligfelt, og grenser til eksisterende byggefelt i Terneveien.



5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan



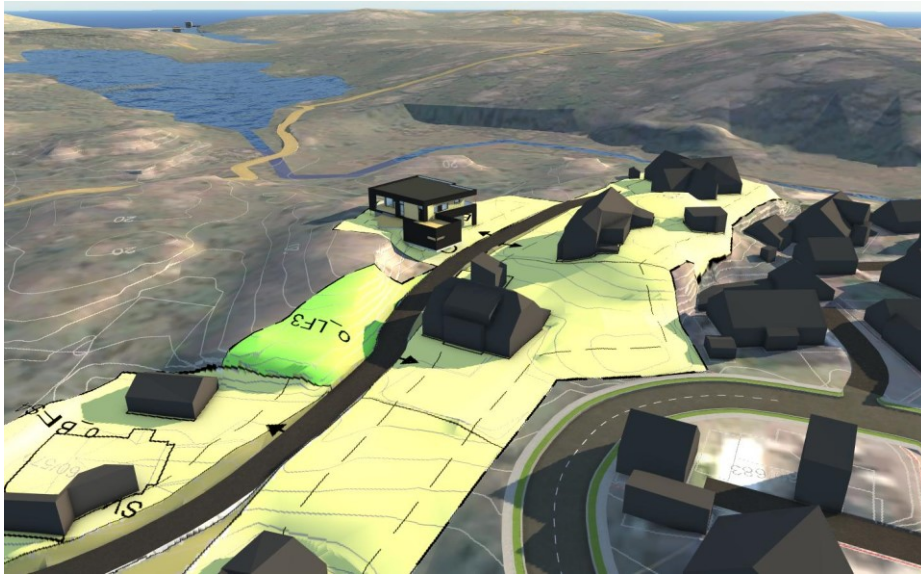
5.1 Boligbebyggelse

Planforslaget tilrettelegger for én ny bolig på BFS3, og BFS1 og BFS2 omfatter eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Eksisterende bebyggelse er oppført med saltak, og reguleres etter dagens omfang. For nybygg kan bebyggelsen oppføres med sal-, pult- eller flatt tak. Høyden på bebyggelsen skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng, og for saltak skal møne- og gesimshøyden være forholdsvis 9 og 7 meter. Det tillates takopplett hvor øvrig gesimshøyde skal være lik mønehøyden. For pulttak kan øvre gesimshøyde være inntil 8 meter og for flatt tak kan øvre gesimshøyde være inntil 7,5 meter.

Da planområdet i hovedsak omfatter eksisterende bebyggelse, samt infrastruktur reguleres utnyttelsesgraden i forhold til eksisterende- og ny planlagt enebolig. Dette tilsvarer da 35 % BYA pr. tomt. Med planlagt tiltak vil boligtettheten innenfor planområdet være $8 \text{ boliger} / 9.1 \text{ daa} = \underline{0,87} \text{ boliger pr. daa}$. Det er allikevel ingen begrensninger på antall boliger en kan bygge innenfor planområdet i framtiden, annet enn begrensninger knyttet til volum på bebyggelse.

Ved regulering av eksisterende boligfelt der en boligtomt skal bygges ut, er det ikke satt noe krav om felles utearealer. Området er også i nær tilknytting til friluftsliv både til lands og til vanns. Uteoppholdsarealet vil da være begrenset til egen tomt og hage.

Illustrasjon av planlagt bebyggelse på BFS3, vist med flatt tak.



5.2 Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur

Område SKV1-2 omfatter eksisterende veger innenfor planområdet, og reguleres etter dagens omfang. SVG1-5 omfatter sidearealer/grøfteareal til eksisterende fylkesveg Trosaveien, FV4302 og privat vei PV97935.

5.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål

o_LF1-2 er offentlig friluftsområde.

5.4 Hensynssoner

Innenfor frisiktzone H140 skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter. Til søknad om tiltak innenfor gul støysone skal det dokumenteres at nye tiltak tilfredsstillende anbefalte grenseverdier for støy i retningslinjen T-1442

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

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

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

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

som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

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

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

- Parkering på egen tomt
- 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	2	Grønn	Ikke kjent.
Ulykke med gående/syklende	X		1	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Det er ikke etablert gang og sykkelveg langs fylkesvegen. Det er ikke gjennomgangstrafikk inne i boligområdet.

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	Sikret i bestemmelser, må vurderes i planbeskrivelse
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	
Brannvann	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Planområdet er i umiddelbar nærhet til større friluftsområder, men det er ikke lagt til rette for etablering av nye felles uteoppholdsarealer. MUA er satt til 150 m².

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.2 Støv og støv

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støv	X		1	1	Grønn	Ivaretatt i bestemmelsene.

Planlagte tiltak ligger utenfor gul støvsone. Boligområder innenfor støvsone må følge retningslinjer i henhold til T-1442.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred	X		1	3	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Planområdet i nord ligger innenfor aktsomhets-område for marin 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	2	2	Grønn	

Mer og mer ekstrem nedbør. Planforslaget medfører en liten økning i tette flater.

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.

Planområdet ligger i et område hvor det er registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon 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.

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.

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 / Siviltforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	
		X			Grønn	

Mer enn 100 meter fra vassdrag. Det vurderes at planlagte tiltak ikke vil påvirke allmenn tilgang til naturområde negativt.

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	
Inngrepssvake områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 Friluftsliv

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

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					

En vil ikke gjøre store inngrep i terrenget.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

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

Det er gode solforhold i området.

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	

Vurdert ut fra nåværende og fremtidig bruk, samt tiltakets størrelse og lokalisering i forhold til eksisterende bebyggelse, vurderes tiltakets samlet sett å ikke i vesentlig grad være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Planen bidrar til videreutvikling i et etablert boligområde og legger til rette for å sikre gode bomiljøer.

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

Gode bomiljøer er viktig for å tiltrekke arbeidskraft.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Det er positivt at en nå får innarbeidet og regulert et allerede etablert boligområde og der en åpner opp for en forsiktig fortetting. En viser til at dette er et rent eneboligområde og der en har store hager og som grenser inn til et større regulert friluftsområde. Avstand til eksisterende lekeplass er om lag 50-60 meter.

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

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
979504	2021003 - Detaljregulering for Hellvik eneboliger - Plankart A3
979509	2021003 - Detaljregulering for Hellvik eneboliger - Bestemmelser rev. 13.05.22
979507	2021003 - Detaljregulering for Hellvik eneboliger - Beskrivelse rev. 13.05.22
979505	2021003 - Detaljregulering for Hellvik eneboliger - Vedlegg 1 - ROS-analyse
979508	2021003 - Detaljregulering for Hellvik eneboliger - Vedlegg 2 - Innkomne innspill, kommentert rev. 13.05.22
979506	2021003 - Detaljregulering for Hellvik eneboliger - Vedlegg 2 - Innkomne innspill, samlet
979510	2021003 - Detaljregulering for Hellvik eneboliger - Vedlegg 3 - Oppstartsmelding
979511	2021003 - Detaljregulering for Hellvik eneboliger - Vedlegg 4 - Avisannonse