



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 15.05.2022  
Arkiv: : FA-L13, GBR-7/50  
Arkivsaksnr.: 20/2635  
Journalpostløpenr.: 22/18113

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
057/22	Planteknisk utvalg	13.06.2022
059/22	Kommunestyret	20.06.2022

### Detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl. - 2 gangsbehandling

#### Sammendrag:

Forslag til detaljregulering for boliger på gnr. 7 bnr. 50 mfl. på Leidland i Eigersund har vært til offentlig ettersyn og høring. Formålet med endringen er å regulere området til boligformål med tilhørende formål. Planforslaget legger opp til å etablere inntil 49 nye boenheter i en kombinasjon av eneboliger, eneboliger i rekke og flere-mannsboliger. Planen ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner og vil kunne bli et boligområde med gode kvaliteter og med nærhet til store friluftsområder og gangavstand til skole, barnehage og idrettsområder. En vurderer det slik at man i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen vedtas slik plandokumentene nå foreligger med noen mindre justeringer.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl. med tilhørende bestemmelser datert 12.05.22, plankart datert 12.05.22 og planbeskrivelse datert 29.03.22 vedtas.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

#### Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.06.2022

#### PTU - behandling:

#### Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### PTU-057/22 vedtak:

### **Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:**

*Forslag til detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl. med tilhørende bestemmelser datert 12.05.22, plankart datert 12.05.22 og planbeskrivelse datert 29.03.22 vedtas.*

*Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.*

Vedtaket er enstemmig.

### **Møtebehandling fra Kommunestyret 20.06.2022**

#### **KS - behandling:**

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

#### **KS-059/22 vedtak:**

*Forslag til detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl. med tilhørende bestemmelser datert 12.05.22, plankart datert 12.05.22 og planbeskrivelse datert 29.03.22 vedtas.*

*Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.*

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:**

PTU innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

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

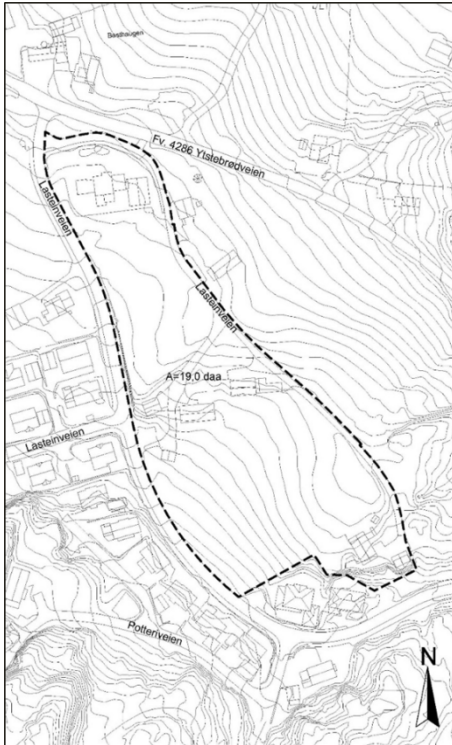
Forslag til detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl. med bestemmelser og plankart dater den 12.05.22 og planbeskrivelse datert den 29.03.22 vedtas med følgende endringer:

#### **Eventuell tidligere politisk behandling:**

**Detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl. 2.**

## gangsbehandling

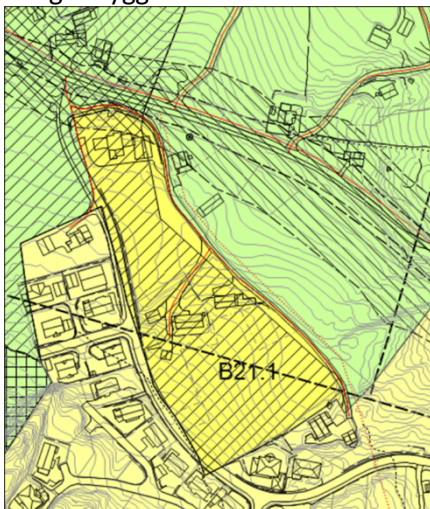
Forslag til boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl. hvor en ønsker å etablere boligbebyggelse med tilhørende funksjoner har vært til offentlig ettersyn og høring. Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen i bildet under.



## 2. Planstatus for området

### 2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

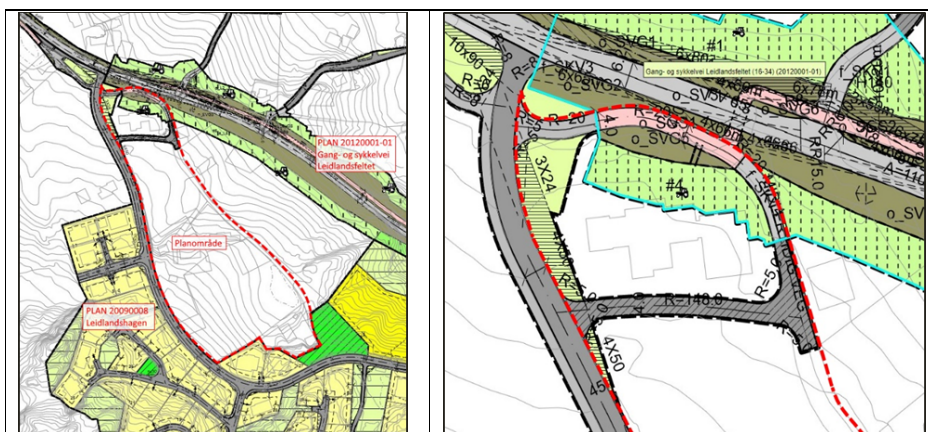
I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 er området vist som hovedsakelig fremtidig boligbebyggelse B21.1



### 2.2 Reguleringsplan

Det er to gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet:

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



### 3. Varsel om regulering

Planforslaget er sendt på høring og offentlig ettersyn til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens nettside.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>Offentlige merknader</b>			
	Statens Vegvesen	Merknad	O
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	O
	Enida	Merknad	J
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O
	Veg og utemiljø	Merknad	J
	NVE	Merknad	O
<b>Private merknader</b>			
	Frank Kenneth Jahnsen	Merknad	D
	Frank Mellestrand Mong	Merknad	D
	Olav Aslaksen	Merknad	O
	Kristi Leidland Larsen	Merknad	O
	Leidlandshagen velforening,	Merknad	O

### Høringsuttaler

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>		
Statens Vegvesen	Planområdet har to tilkomstmuligheter fra Lasteinveien, i nord via	O Tas til orientering. Hovedatkomsten til nye boliger vil være via sørlig

		<p>eksisterende avkjørsel, og en ny avkjørsel i sør. Vi legger til grunn at hovedatkomsten til nye boliger vil være via sørlig adkomst slik at en unngår biltrafikk på gang- og sykkelvegen. SKV1 bør være stengt for biltrafikk med fysisk tiltak. Vi forutsetter at vegnettet reguleres i henhold til gjeldende vegnormaler. Videre kommer vi med råd om å begrense antall avkjørsler mest mulig. Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader til planforslaget.</p>		<p>adkomst for å unngå biltrafikk på gang- og sykkelvegen. SKV1 vil være stengt for biltrafikk med fysisk tiltak, men der det er tillatt med kjøring på gang- og sykkelvegen for landbruksdriften i området.</p>
Rogaland Fylkeskommune, regionalplan/samferdsel	<p>Det fremmes imidlertid faglig råd om å øke minimumstettheten noe før planen vedtas.</p> <p>Planforslaget åpner for en bebyggelse som tilsier at det skal etableres områdelekeplass innenfor planområdet. Dette er tenkt løst ved å benytte områdelekeplass i tilgrensende plan, men planens bestemmelser mangler en forutsetning knyttet til dette. Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at det tas inn en rekkefølge-bestemmelse som sikrer at denne etableres. Det er ved politisk behandling av planen sikret at et område på to dekar settes av til friluftsmål, med tanke på å brukes som akebakke. Fylkesrådmannen fremmer faglig råd om at det vurderes å legge noe funksjonalitet inn i dette området for bruk også når det ikke er snø. Ifølge planbeskrivelsen skal</p>	<p>O</p> <p>N</p> <p>J</p> <p>J</p>	<p>En har forståelse for innspillet og har vurdert dette grundig sammen med tiltakshaver og viser til at den løsningen som høringsutkastet skisserer åpner opp for en fornuftig variasjon av boliger som vil være tilpasset den lokale etterspørselen. Samtidig har regulering av akebakke tatt vekk mange tomter som gjør det vanskelig å øke tettheten i de gjenstående delområdene. Samtidig vil akebakken være til glede for alle i Leidlandshagen. En viser til at det skal etableres felles lekeplass i tilknytning til planområdet samt det er lagt inn et stort område for akebakke som også kan tilrettelegges for aktiviteter når det ikke er snø jfr. bestemmelsene. En vurderer det som uforholdsmessig at dette delområdet skal dekke en områdelekeplass i en annen plan.</p> <p>Dette er innarbeidet i bestemmelsene til planen at dette åpnes opp for dette.</p>	

	<p>eksisterende- og ny bebyggelse innenfor planområdet knytte seg til ny adkomstveg o_SKV2. Etter hva vi kan se er ikke atkomsten til gnr. 7 bnr. 149 omtalt i planforslaget. Atkomsten legges mot o_SKV2 og symbol for avkjørsel reguleres inn på plankartet. Formålet o_SKV1 tas ut av plankartet. Formålet o_SGS forlenges helt ut til Lasteinveien. o_SGS skal reguleres med fast bredde på plankartet. Bredden skal være iht. håndbok N100 Tabell 4.7. Gang- og sykkelveien o_SGS må stenges fysisk for å hindre at den trafikkeres av motoriserte kjøretøy. o_SGS reguleres stengt på plankartet med punktsymbol «Veistengning/fysisk kjøresperre» og SOSI-kode 1231. Den fysiske sperren må ikke hindre passasje for sykkel, sykkelvogn, barnevogn mm. Reguleringsbestemmelse § 6.2 må endres til: «Området o_SGS er offentlig gang-/sykkelveg. Gang- og sykkelvegen skal stenges fysisk for motoriserte kjøretøy. Den fysiske kjøresperren må ikke hindre passasje for sykkel, sykkelvogn, barnevogn mm.» Det bør vurderes om regulert vei over gnr. 7 bnr. 50 i gjeldende plan 1101 20090008 - Leidlandshagen (16-31), skal videreføres i ny plan.</p>	<p>J</p> <p>D</p> <p>N</p>	<p>o_SKV2 forlenges slik at den sikrer atkomsten til gnr. 7 bnr. 149.</p> <p>Er ivaretatt i justert planforslag.</p> <p>Det legges opp til at gang og sykkelvegen skal stenges for gjennomkjøring, men der en i bestemmelsene legger til grunn at kjøring i forbindelse med landbruksdriften på gnr 7 bnr 2 fortsatt kan skje. Bommen blir låst, men der 7/2 får nøkkel. Det er ikke ønskelig å ha kjøring av tunge landbruksmaskiner gjennom boligområdet. Dette er en videreføring av den eksisterende situasjon. Den fysiske kjøresperren vil ikke hindre passasje for sykkel, sykkelvogn, barnevogn mm.»</p> <p>Planforslaget viderefører høringsutkastets veiløsning.</p>
Enida	Ønsker å få plassert inn en nettstasjon i planområdet jfr. vedlagte kart.	J	Det er ivaretatt i kart og bestemmelsene.
Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O	Tas til orientering.
Veg og utemiljø	I planbeskrivelsen side 19 står det: utforming av offentlig vei skal være i henhold til kommunal teknisk norm. Dette bør endres til: Utforming og kommunal overtagelse av offentlige veier og grøntareal skal være i henhold til gjeldene kommunale tekniske normer og rutiner.	O	En viser til at kommunen har vedtatt at en skal legge normalen til grunn og det er et vilkår for at kommunen skal overta veier m.m. Det er derfor ikke nødvendig å gjenta dette i bestemmelsene, da dette følger av normalen.

		Ovenstående tekst bør være et punkt i reguleringsbestemmelsene for området. Planområdet har to tilkomstmuligheter fra Lasteinveien, i nord via eksisterende avkjørsel, og en ny avkjørsel i sør. Hovedatkomsten til nye boliger bør være via sørlig adkomst slik at en unngår biltrafikk på gang- og sykkelvegen. SKV1 bør være stengt for biltrafikk med fysisk tiltak.	J	Det er den sørlige adkomsten som er hovedatkomsten. Gang og sykkelvegen skal stenges, men der det åpnes opp for at en kan benytte den for landbruksdriften i området for å unngå tunge landbruksmaskiner gjennom boligområdet.
	NVE	Planen bør legge til rette for åpne overvannsløsninger Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning - Lovdata, 2 siste avsnittene i kap. 4. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort. For de aktuelle arealene er det viktig å tidlig kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner. Det må avklares om utbyggingen påvirke avrenningen for ovenforliggende og nedenforliggende areal og tiltakene bør utføres slik at det ikke gir øka avrenning til vassdrag (resipient).	O	Her er ikke naturlige bekker i området og en har derfor valgt en løsning der overvann tilkobles eksisterende overvannsledning som ligger i Basthaugveien, og ledes direkte til sjøen.
<b>Private uttaler</b>				
	Frank Kenneth Jahnsen	De mener at adkomst til bl.a., lasteinveien 24 - 26 skulle komme på oppsiden av BFS1 merket rødt når reguleringsplanen for sykkelvei på Leidland ble vedtatt Da opprinnelig adkomst merket med blått ble forandret til sykkelsti med foreløpig disp for trafikk til å fra eiendommer burde i alle fall ha fortsatt med det som er farget lilla	N	En vurderer at planforslaget på en tilfredsstillende måte viser adkomst til alle eiendommer i området og der en får
	Frank Mellestrand Mong	Potensiell landbruksjord I den situasjonen vi står overfor med potensiell fare for mangel på matjord generelt i fylket, bør det vurderes sterkt om dette området skal brukes til boligformål eller om man burde	N	En viser til at området er godkjent i forbindelse med kommuneplanprosessen og en vurderer det som positivt at en får utvidet eksisterende boligområde på Leidland jfr. at en kan benytte

		<p>snudd i saken før området blir utbygget.</p> <p>Terrengmurer -det står i vedtaket at «store, dominerende terrengmurer tillates ikke», hvor det nevnes 1 m som tillatt høyde. Vil dette bli praktisert?</p> <p>Det var godt å høre at politikerne la inn et friluftsområde som kan benyttes til aking. Dette området kunne med fordel vært noe større grunnet terrenget i bunnen av bakken. Friluftsområdet bør med andre ord skrås noe for å dra full nytte av «akebakken».</p>	<p>O</p> <p>O</p>	<p>eksisterende infrastruktur. Planforslaget ivaretar dette hensynet.</p> <p>Tas til orientering og arealet justeres ikke ytterligere av hensyn til at området bl.a. må ha tilfredsstillende adkomst.</p>
Olav Aslaksen	<p>Tar opp forhold knyttet til naturområder, utsikt, jordvern, trafikksikkerhet, akebakke m.m. Se uttale for detaljer og utfyllende tekst. Vi mener at å etablere 49 nye boenheter vil forringe vårt hverdagsliv her ute i Leidlandshagen betraktelig. Det vil skjemme utsikten vår, det vil ødelegge et område som ofte benyttes både av mennesker og dyr. Det vil også blir mer lyd og lysstøy direkte inn i vår bolig. Trafikkbildet vil også endres betraktelig. Vi håper virkelig at disse merknadene blir tatt med i vurderingen.</p>	<p>O</p>	<p>En viser til at arealet er avklart gjennom kommuneplanens arealdel og er lagt inn som en fremtidig utvidelse av Leidlandshagen. Flere boliger vil øke trafikkmengden og belastningen på friluftsområdene. Men samtidig er planen utformet slik at en ivaretar kravene i vegnormalen. Det er godt utbygd fortau og gang og sykkelvegnett i området. Det er nærhet til store sammenhengende naturområder. Vider har en i reguleringsplanen bl.a. sikret akebakke som er regulert til grøntformål.</p>	
Kristi Leidland Larsen	<p>Utforming på hus - ønske om kun eneboliger for å få en mer naturlig utvidelse av trinn. Leiligheter og tomannsboliger vil ødelegge helheten. Stiller oss kritisk til at hoved innkjørsel til feltet blir på toppen av bakken ved vårt hus, Lasteinveien 34. Fartsgrensen på denne strekningen er 40km/t, men mange kjører over det. Det er ingen fartsdumper på strekningen og det oppleves utrygt for barn å krysse veien mellom vårt hus og fortau. Innkjørselen slik den er planlagt vil skape enda mer trafikk i dette området.</p>	<p>O</p> <p>O</p>	<p>En viser til at planen legger opp til en variert type bebyggelse. Dette for at en både skal kunne gi et variert tilbud, men også for en er pliktig til å følge opp regionplan for Dalane når det gjelder boliger pr. daa. Også i gjeldende plan for Leildanshagen er det åpnet opp for ulike typer boligbyggelse. Tas til orientering – viser til planbeskrivelsen som sier at «Dersom det regnes 5 kjøretøybevegelser pr. bolig pr. døgn, vil planlagt utbygging med inntil 45 nye boliger gi en ÅDT på 225.»</p>	



		<p>Vanntrykket er som kjent dårlig i Leidlandshagen. Hvordan vil nytt boligfelt påvirke trykket? I forhold til høyder på tomter og boliger, hvordan kan vi være sikre på at bestemte høyder (TG) overholdes og blir slik som plankartet viser?</p> <p>Det har blitt lovet og løyet om høyde på murer, type tak o.l. i flere år under utbyggelse av Leidlandshagen. De fleste må søke om dispensasjon for å få maksimal utnyttelse av tomter, og da gjelder plutselig ikke fastsatte høyder.</p> <p>«Høyder måles over gjennomsnittlig planert terreng», ønsker at høyder på bolig måles ut i fra topp gulv sokkel (TGS).</p>	<p>O</p> <p>O</p>	<p>Trafikkøkningen vurderes ikke å skape negative konsekvenser for trafikkavviklingen på eksisterende veinett. ROS vurderingen konkluderer med; «Økt trafikk medfører økt risiko for ulykke. Det er etablert fortau langs Lasteinsveien. Nye kjøreveier planlegges uten fortau grunnet lav trafikkmengde og lav hastighet. Konsekvens ved påkjørsel kan imidlertid være alvorlig.» Det er vist til etablering av gateløp langs kjørevei, samt tilstrekkelig frisikt i kryss og avkjørsler som kompenserende tiltak. Området skal knyttes til offentlig vann og avløpsnett.</p> <p>Vedtatte bestemmelser er juridisk bindende og skal legges til grunn for utbygging. Ved ev. dispensasjonssøknader skal dette følge saksbehandlingsreglene i plan og bygningsloven.</p>
		<p>Velforeningen foreslår at adkomst til det nye foreslåtte feltet legges lenger nord på veien, like sør for Lasteinsveien 6, Gårdsnr. 7, bruksnr 50. Se utklipp fra kommunens kartløsning vedlagt med pil som illustrerer hvor ny adkomstvei bør være. På denne måten unngår man at både ny fremtidig trafikk må passere flere allerede etablerte boliger, og samtidig kan man unngå at anleggstrafikk ifm. opparbeidelse av området belaster beboere i Trinn 1.</p> <p>Videre, for å opprettholde et</p>	<p>N</p> <p>N</p>	<p>En vurderer at Lasteinsveien er dimensjonert som samleveg med god kapasitet og er oversiktlig på strekningen. En har forståelse for at en ønsker å flytte adkomstveien lenger sørover, men en har valgt å behold den slik den ligger i høringsutkastet. Samtidig har en åpnet opp for at kjøring til landbrukseiendommen skal gå slik den gjør i dag via gang og sykkelvegen. Dette vil bidra til at en slipper kjøring av landbruksmaskiner gjennom boligområdet. En er uenig i at et såkalt</p>

		<p>presentabelt nærmiljø, ønsker velforeningen at foreslått bebyggelse endres til å inkludere kun frittstående eneboliger.</p> <p>Videre følger det av rekkefølgekrav at minst 90% av allerede regulert areal skal være bebygd før oppstart i boligfeltet i sak 034/22 kan starte. Velforeningen ønsker en oppklaring i hva dette innebærer. Når vil dette kravet være å anse som oppfylt? Er det når 90% av enslige tomter er påbegynt? Er det når 90% av det totale regulerte arealet, inkludert lekeplasser og friområder, er bebygd? For å avslutte på en mer positiv tone så er Velforeningen glad for at barns lek på det tiltenkte boligområde har blitt hensyntatt slik at en 20 meter bred grønn korridor er vedtatt på områdets sørlige del.</p>	<p>«presentabelt» nærmiljø avhenger av boligtype. Dette avhenger mere av hvordan området blir opparbeidet og vedlikeholdt. En viser her til at en allerede ligger lavt i boligtetthet i forhold til Regionalplan for Dalane og en kan derfor ikke anbefale å redusere tettheten ytterligere.</p> <p>En legger til grunn at dette gjelder regulerte byggeområder for bolig og at andre formål ikke regnes med.</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>Tas til orientering og en vurderer at det er positivt at det reguleres inn en akebakke som kan benyttes av alle.</p>
--	--	--	---

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas med følgende endringer i:

Kart

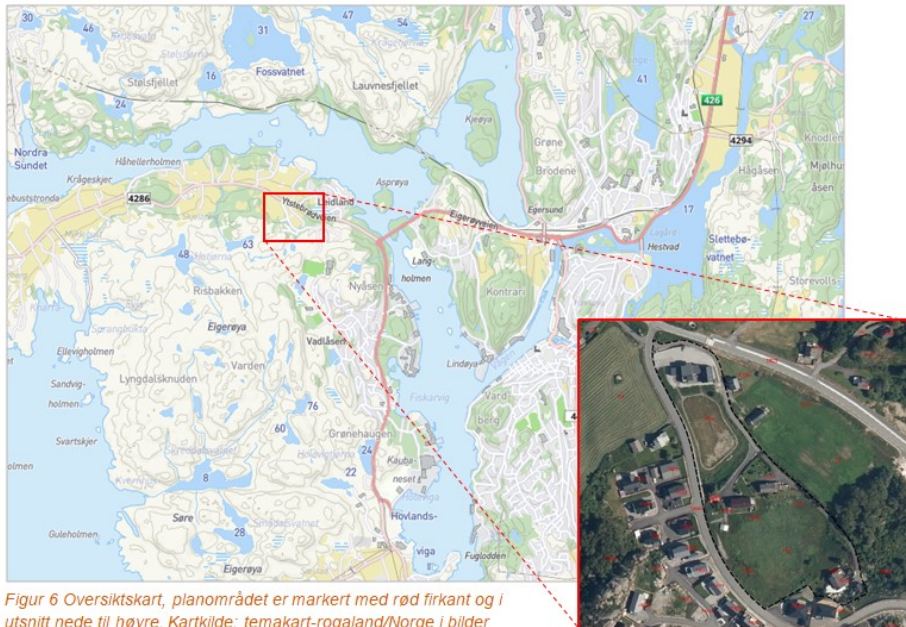
1. o\_SKV2 forlenges slik at den sikrer atkomsten til gnr. 7 bnr. 149.
2. Formålet o\_SGS forlenges helt ut til Lasteinveien.
3. Det legges inn nettstasjon jfr. uttale fra Enida

Bestemmelser

4. Gang- og sykkelveien o\_SGS stenges fysisk for å hindre at den trafikkeres av motoriserte kjøretøy og dette innarbeides i bestemmelsene.
5. Kjøring i forbindelse med landbruksdriften på gnr 7 bnr 2 og bommen blir låst, men der 7/2 får nøkkel.
6. Det åpnes opp for at det kan etableres noe funksjonalitet inn i friluftsområdet for bruk også når det ikke er snø.

#### 4. Presentasjon av planområdet

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



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

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

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

#### 5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

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

##### 5.1 Boligbebyggelse

Planforslaget legger opp til varierte boligtyper i området, fordelt på eneboliger, eneboliger i rekke og to-mannsboliger, som gir fleksibilitet for utbygger til å tilpasse boligtyper for boligmarkedet. Det er lagt vekt på å skape et moderne og attraktivt boligområde, i forlengelsen av eksisterende boligområde i Leidlandshagen. Iht. regionalplan for Dalane skal boligtettheten være minst 2,5 boliger pr. daa innenfor planområdet. Planområdet har et totalt areal på 19,06 daa, hvorav friluftsområde i sør utgjør 2,01 daa.

Eksisterende boligtomter utgjør til sammen ca. 6,53 daa, noe som tilsvarer ca. 1/3 av planområdets

totale areal. Dersom eksisterende boligtomter og friluftsmål ikke medregnes, er boligtettheten for nye byggeområder på 2,37 boliger/daa (25/10,52). For å oppnå ønsket boligtetthet for hele planområdet, er bestemmelsene utformet slik at dersom det rives/bygges på eksisterende boligtomter skal boligtettheten på disse tomtene økes til 2,5 boliger/daa. Bestemmelsene angir maks antall boenheter for eksisterende boligtomter satt med utgangspunkt i dette kravet til boligtetthet. Planforslaget åpner for at planområdet kan bebygges med maks 43 boenheter. Dette tilsvarer en boligtetthet på 2,25 boliger/daa (49 boliger/19,06 daa).

Området omfatter både eksisterende- og ny boligbebyggelse. Eksisterende bebyggelse inngår i planen og reguleres lik dagens situasjon. Unntak er for eksisterende bolig i BFS1 hvor det tillates tilbygg på inntil 180 m<sup>2</sup>. Ønsket tilbygg er vist i plankart med omriss av planlagt bebyggelse og er mot sør. Utnyttelsesgrad, byggehøyde, takform og takvinkel angis i planens bestemmelser, og er tilpasset nærliggende boligbebyggelse. Boligformålet inkluderer også private uteoppholdsarealer. Krav til minste uteoppholdsareal er angitt i bestemmelsene og samsvarer med krav i kommuneplanen. Plassering, utnyttelsesgrad og høyde på garasje er angitt i planens bestemmelser.



### 5.2 Ute og oppholdsareal/lekeplass

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

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

Det er regulert inn et større område for akebakke som også kan tilrettelegges for aktiviteter når det

ikke er snø jfr. bestemmelsene.

Området vurderes å ha god tilgang til områder for barn og unge:



### 5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, parkeringsplasser

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

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

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

### 5.4 Hensynssoner

#### Frisiktsoner H140

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

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

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

## 6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

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

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

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

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

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

## 6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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

Parkering er i tråd med kommuneplanens føringer for aktuelt område. Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

### 6.1.2 Trafikksikkerhet

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

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

### 6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	x				Grønn	§2.1 i bestemmelsene.
Brannvann	x				Grønn	

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

### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.1.5 Avfallshåndtering

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

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

### 6.2 Universell utforming:

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

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

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

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

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

bestemmelsene. I den sørlige enden av området avsettes det 20 meter bredde til grønn struktur for å ivareta barn og unge som bl.a. kan benyttes som akebakke.

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

## 6.4 Sikkerhet og beredskap

### 6.4.1 Flom

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		x	1	1	Grønn	Ivaretatt i planforslaget

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

### 6.4.3 Ras

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.4.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.4.5 Radon

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

I temakart for Rogaland er det registrert moderat til lav aktsomhet innenfor planområdet. Sikring mot radon ivaretas derimot gjennom byggeforskriften og utgjør derfor ikke en risiko.

### 6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling



Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1		
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		x	1	1		

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk	x		2	2	Gul	Kjøring til og fra landbruksområdet.
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Det videreføres at kjøring på gang og sykkelvegen i forbindelse med ordinær landbruksdrift på 7/2 kan fortsette, men der gang og sykkelvegen stenges fysisk med låsbar bom for alle andre.

#### 6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

### 6.6.1 Sjø og vassdrag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Planområdet er i kommuneplanen satt som hensynssone for landbruk. Der det er registrert nydyrking på eiendommen sist i 1994, tidligere er det registret en i 1948 og i 1953. NIBIO gardskart har registrert de ubebygde arealene som fulldyrka jord. Områdene mellom eksisterende bebyggelse er i dag benyttet som landbruksjord. Det er frigjort gjennom kommuneplanen og er der vist som fremtidig byggeområde for bolig. Planforslaget viser en naturlig fortetting i randsonen av eksisterende boligområde. Adkomst via gang og sykkelveg o\_SGS for landbruksdriften på 7/2 er sikret i bestemmelsene.

### 6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

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

Eksisterende bolig i Lasteinveien 18 er medtatt i planområdet da denne eiendommen vil få atkomst via ny kjøreveg. Eiendommen ligger helt sør i feltet og grenser til grøntområde. Nye tomter i BFS 11-12 blir liggende mer enn 20 meter fra tomtegrensen. Eksisterende bolig har i dag utsikt mot nord-øst på østvendt veranda. Planlagt utbygging i BFS 12 vil i liten grad begrense utsikten mot nord fra denne verandaen. Utsikt mot øst opprettholdes lik dagens situasjon. Siden planlagt utbygging ligger nord for Lasteinveien 18, vil ikke utbyggingen påvirke solforholdene på utearealer til eksisterende bolig i forhold til dagens situasjon..

### 6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.16 Klima- og miljøkonsekvenser:

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

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

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

## 6.8 Naturmangfold

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

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

## 6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

## 7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

*Hvordan bidrar denne saken til å realisere [vedtatte mål i kommuneplanen](#):*

Et av hovedgrepene i kommuneplanen er å legge til rette for gode og varierte bomiljø.

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

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

## 8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommuneplanens føringer blir fulgt opp om.

En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Med bakgrunn i det som er kommet frem i høringen har en gjort mindre justeringer og presiseringer som følge av krav fra bl.a. vegmyndigheten og Enida som medfører at gang og sykkelveg blir stengt for gjennomkjøring, men der det tillates kjøring i forbindelse med gårdsdriften på gnr 7 bnr 2 samt det er tegnet inn nettstasjon. Videre er det presisert at en innenfor «Friluftsmål» kan tilrettelegges slik at det kan benyttes til andre ting en akebakke når det ikke er snø.

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>
975470	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Planbeskrivelse_R02
976895	Bestemmelser - 20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien_rev120522
976894	2020006 Detaljregulering Lasteinveien - Plankart - rev2 off.e_A3
950132	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Vedlegg 2 ROS-analyse
975466	Høringsuttale vedrørende detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl
975344	Høringsuttalelse - detaljregulering for boliger del av Lasteinveien gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl.
974193	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl.
972777	Merknader til høring
972779	7EAC4210-EEE4-49A1-977D-53CE28CF41B2
972753	Høringsuttalelse - detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl.
972004	Uttalelser/merknader - detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl.
969597	Uttalelse/merknad til høring detaljregulering for boliger ved Laststeinveien gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl.
969598	Lasteinveien++Plankart
975814	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl.
975853	Høringsuttalelse planforslag om regulering av boliger i del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr.50, 159 m.fl.
976357	Uttalelse - detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl.
976262	Uttalelse - detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl.
976251	Uttalelse - detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl.
950131	20200006 Detaljregulering Del av Lasteinveien - Vedlegg 1-4 Epost avklaring trafikkanalyse
976897	E-post
976898	Lasteinveien++Plankart
976768	Uttalelse i forbindelse med sak 034/22 - detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 m.fl.
976770	Adkomstvei og Konsentrert bebyggelse Leidlandshagen