



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.08.2022
Arkiv: : PL-19810003, FA-L12,
GBR-48/1
Arkivsaksnr.: 21/695
Journalpostløpenr.: 22/20323

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon:
E-post: Dag Kjetil Tonheim

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
096/22	Planteknisk utvalg	19.09.2022

Reguleringsendring for del av Tengsareid-Vingård for boligområde og næringsareal gnr 48 bnr 1 mfl. - 1 gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for boliger Tengsareid - Vingård (boliger, veier m.m.). Hensikten med planendringen er å få en bedre arealutnyttelse med formål i tråd med gjeldene reguleringsformål som er bolig og næring. Planendringene omfatter i hovedsak eiendommen 48/1 hvor antall boliger økes og næringsareal konsentreres med buffer mot boligareal. Samlet antall boliger innenfor planområdet økes fra 25 boliger hvor 6 er eksisterende eneboliger/hytte til samlet minimum 46 og maksimum 49 boliger. Næringsområdet i nord, «Kosen», reguleres til kombinert formål som i gjeldende plan, overnatting, bevertning, kontor og tjenesteyting, mens næringsområdet mot Vingårdsveien reguleres til kombinert formål, forretning som er klart avgrenset til spesifikke plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer) samt kontor, industri og lager. Dette er avgrenset i tråd med regionalplanen for Dalane og er etter samråd med Rogaland fylkeskommune spesifisert i egen bestemmelse. Detaljhandel tillates ikke da det er i strid med gjeldende kommuneplan og regionalplan. En vurderer at en har funnet en god avveining mellom de ulike arealformålene og der dette vil kunne bli et meget bra boligområde med flott utsikt mot Tengsvågen og med gode solforhold.

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger mv. Tengsareid - Vingård med bestemmelser datert 24.06.22, planbeskrivelse datert 20.05.22, og plankart datert den 27.06.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endring i:

Kart

1. Lekeplassene BLK og BLK 3 vises som «Felles lekeplasser». BLK2 vises som «Offentlig lekeplass».

Bestemmelse:

2. *Rekkefølgekrav; «For alle tiltak som berører fv. 44 skal plan for dette oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.»*
3. *Rekkefølgekrav; «For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart.»*
4. Tillegg til §5.15.2 «Denne bestemmelsen er uttømmende og detaljhandel tillates ikke.»

5. Justering av §9.2 Sikringssone flom; «I områder vist som faresone flom skal korrekt sikkerhetsklasse og sikker byggehøyde fastsettes av fagkyndig før tiltak kan gjennomføres.»

Andre forhold

6. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal det innarbeides i planbeskrivelsen en redegjørelse for tilgang til tilstrekkelig brannvann i området.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 19.09.2022

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

PTU-096/22 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger mv. Tengsareid - Vingård med bestemmelser datert 24.06.22, planbeskrivelse datert 20.05.22, og plankart datert den 27.06.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endring i:

Kart

1. *Lekeklassene BLK og BLK 3 vises som «Felles lekeplasser». BLK2 vises som «Offentlig lekeplass».*

Bestemmelse:

2. *Rekkefølgekrav; «For alle tiltak som berører fv. 44 skal plan for dette oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.»*
3. *Rekkefølgekrav; «For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggstart.»*
4. *Tillegg til §5.15.2 «Denne bestemmelsen er uttømmende og detaljhandel tillates ikke.»*
5. *Justering av §9.2 Sikringssone flom; «I områder vist som faresone flom skal korrekt sikkerhetsklasse og sikker byggehøyde fastsettes av fagkyndig før tiltak kan gjennomføres.»*

Andre forhold

6. *Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal det innarbeides i planbeskrivelsen en redegjørelse for tilgang til tilstrekkelig brannvann i området.*

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

Vedtaket er enstemmig.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider,

www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1lywnuF>

Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:

2.3 Reguleringsplaner for området i dag

Gjeldende reguleringsplan for området er plan Vingård gnr. 45 bnr. 66 m.fl. (plan 19810003-03), vedtatt i 1981. Østlige og nordlige del er i nyere planer tatt ut og regulert. Området som nå reguleres er i planen fra 1981 regulert til boligbebyggelse og forretning/næring/industri samt offentlig bebyggelse i sør.

2.4 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Plantiltaket vurderes ikke å falle inn under vedlegg I eller II jfr. 1.5 i planbeskrivelsen.

3. Varsel om regulering

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

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	D
	Statens vegvesen	Merknad	N
Private merknader			
	Tengs 3 AS	Merknad	O
	Jane Helene Kvamsø,	Merknad	O
	Jørgen Larsen	Merknad	O
	Aud Kari Gjerdevik Vold	Merknad	O
	Terje Tengsareid	Merknad	D
	Tor Magne Jarl Munkejord	Merknad	D
	Helge Eltervaag	Merknad	O
	Sands Advokatfirma DA på vegne av NorDan AS og Johs. Rasmussen AS	Merknad	D

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Statsforvalteren vurderer det som positivt at planen legger opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan. Planområdet ligger i utkanten av området som omfattes av verneplan for Bjerkreimsvassdraget. Tengsabukta	O Tar det til orientering. O Planen berører ikke arealer i

		<p>vest for fylkesvegen er registrert som svært viktig naturtypeområde i sjø; bløtbunns-områder i strandsonen. I planarbeidet må det vurderes om utbyggingen vil påvirke vassdraget eller Tengsabukta negativt, og ev. avbøtende tiltak må fastsettes i bestemmelsene.</p> <p>Statsforvalteren minner om at NVEs aktsomhetskart ikke gir en helt nøyaktig angivelse av områder med flomfare. Ved utarbeidelse av planen må det utarbeides en ROS-analyse iht. pbl. § 4.3 hvor blant annet flomfare må undersøkes nærmere.</p> <p>Støyforholdene i og ved framtidig bebyggelse må sikres, jf. støypåvirkning fra fylkesvegen.</p>	<p>sjø.</p> <p>O</p> <p>Bebyggelse vil ligge utenfor aktsomhetsområde flom.</p> <p>J</p>
		<p>Forutsetter ellers at planen utarbeides i tråd med kommuneplanens føringer for utnyttelse, parkeringsdekning, solforhold, lekeområder m.m., for å legge til rette for et godt boområde for framtidige beboere.</p> <p>Vi vil og minne om at det kom ny versjon av Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene i 2018. Ny retningslinje omfatter også klimatilpasning, og riktig navn på planretnings-linjen bør oppgis i plandokumentene.</p>	<p>O</p> <p>Støy sikres i bestemmelsene i tråd med støyrapport. Kommuneplanens føringer er innarbeidet i planen. For anlegg og ny bebyggelse legges krav i gjeldende PBL til grunn. Tas til orientering og viser til dokumentasjonen i planforslaget.</p> <p>O</p> <p>Tas til orientering.</p>
2.	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	<p>Fylkesrådmannen forutsetter at det videre planarbeidet følger opp overordnet planverk, som kommuneplan og regionalplan for Dalane. Avvik fra føringer i disse vil kunne være konfliktfylt.</p> <p>Det må legges særlig vekt på hvordan trafiksikkerheten ivaretas for gående/syklende, samt at det sikres gode sykkelparkeringsplasser. Planen bør peke på løsninger som legger til rette for trygg adkomst til gang- og sykkelvei langs fv. 44.</p> <p>Forutsetter at det legges til rette for gode, solrike uteoppholdsarealer i</p>	<p>O</p> <p>Regionalplanen og kommuneplanen er ifølge tiltakshaver lagt til grunn for planen.</p> <p>J</p> <p>Dette er ivaretatt i planforslaget jfr. planbeskrivelsen.</p>

planområdet. Det må sikres trygg adkomst til disse, og det bør sikres at arealer tilpasset forskjellige alderstrinn, også voksne og eldre. Det må sikres en god landskapstilpasning av bebyggelsen, og karakteristiske landskapselementer i området bør tas vare på, gjerne som del av uteoppholdsareal.

Det må sikres at nye boliger ikke påvirkes vesentlig negativt av den virksomhet som ligger i tilstøtende næringsområde, også eventuell virksomhet som plan for området åpner for Samferdselstekniske innspill: Alle eventuelle tiltak i tilknytning til fylkesveinettet skal gis en teknisk utforming iht. blant annet håndbøkene «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

Det må utarbeides en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet som sier noe om trafikksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det offentlige veinettet og eventuelle behov for tiltak. Analysen bør også omtale trafiksikkerhet, trafikkmengder til og fra planområdet, skolevei, gang- og sykkelveier samt kollektivdekning.

Avkjørsler og kryss skal utformes iht. N100 og målsettes med siktlinjer og kurveradius på plankartet. Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.»

J

Boligene plasseres med solrike utearealer og karakteristiske fjellknauser og skråninger er regulert som grøntområder. De nye boliger orienteres mot vest og det anlegges en vegetasjonsskjerm inn mot nærings og industriområde i øst.

J

Det er fra tiltakshaver vist et næringsområde som vil ligge som en buffer mellom de nye boligene og eksisterende næringsvirksomhet. Det er utarbeidet støyvurdering.

O

Planen berører ikke FV 44, men har medtatt veien som den er hvor den er opparbeidet. N100 legges til grunn.

O

En viser til at tiltakshaver her skriver at «*Planendringen medfører inntil 24 nye boliger. Dette medfører en trafikkøkning på 125 ådt, som tilsvarer 15 til 18 flere biler timen i rushtid, i forhold til gjeldene plan. Adkomst for myke trafikanter er godt ivaretatt og er beskrevet i kap. 5.4. Videre viser tiltakshaver i planbeskrivelsen til at: «Fv 44 er regulert slik som veien er bygget med gangsykkelsti på vestsiden og annen veigrunn langs østsiden utvidet til å ta med fjellskjæringer som i opprinnelig plan. Byggelinje er 25 meter. Planen berører ikke FV 44, men har medtatt veien som den er hvor den er opparbeidet.»* En vurderer at dette opplyser de påpekte forholdene på en tilstrekkelig måte. Bestemmelsen er lagt inn i

	<p>Forutsetter at atkomsten til planområdet legges til Vingårdsveien iht. til gjeldende detaljreguleringsplan. Nødvendig areal til grøfter, skråninger og fyllinger mot sideterreng må reguleres inn på plankartet. Behovet for arealer til rigg- og anleggssoner samt ledningsnett må vurderes som en del av planarbeidet. Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv. 44. Langs fortau og gang- og sykkelvei skal annen veigrunn ha en bredde på minimum 0,50 meter. Langs vei uten fortau eller gang- og sykkelvei skal bredden være minimum 3,0 meter. Arealet skal ta opp eventuelle høydeforskjeller, samtidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en eventuell fremtidig veiutbedring. Byggegrensen i gjeldende detaljreguleringsplan for Vingård er 25 meter. Vi kan dermed akseptere at byggegrensen på 25 meter videreføres i ny plan. Det må ikke uten særskilt tillatelse plasseres byggverk eller annen større innretning i strid med byggegrensen. Byggegrensen målsettes på plankartet. 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. 44 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn. 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.</p> <p>Gjeldende forskrift T1442/2016, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, må legges til grunn i planarbeidet. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>§9.1.</p> <p>J</p> <p>O Tas til orientering.</p> <p>J Tas til orientering – se plankart.</p> <p>J Følgende bestemmelse blir lagt inn under rekkefølgekrav; «For alle tiltak som berører fv. 44 skal plan for dette oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.»</p> <p>J Følgende bestemmelse blir lagt inn under rekkefølgekrav: «For</p>
--	---	---

3.	Statens vegvesen	<p>Planområdet må utvides til også å omfatte eiendommer i vest frem til og med eksisterende lokal forbindelsesveg mellom fv.44 og Vingårdsveien. Dette er helt nødvendig for å sikre en bedre kryssløsning og avkjørselssanering mot fv.44. Viser her til vegnormalene for denne type kryss og avkjørsler mot overordnet veg. Forutsetter at alle nye boliger får sin atkomst via Vingårdsveien og at forbindelsesvegen i vest ikke får økt trafikk, men stenges fysisk for gjennomkjøring til fv.44. Reguleringsplanen må legge til rette for avkjørselssaneringer eller sammenkobling av avkjørsler langs fv.44 i den grad dette er fysisk mulig. Alle avkjørsler langs fv.44 skal tilfredsstillende vegnormalkravene og vises med svingradier og frisisiktsoner iht. vegnormalene. Det må reguleres inn tilfredsstillende byggegrenser langs fylkesvegen. Dette avklares i samråd med Rogaland fylkeskommune.</p> <p>Forutsetter at nødvendige støyskjermingstiltak utredes og innarbeides i planen. Det må utarbeides en mobilitetsplan som beskriver hvordan særlig gående og syklende til sentrum skal ta seg frem på en trafikk sikker måte. Er særlig redd for kryssing av fylkesvegen i vest hvor siktholdene er svært begrenset.</p>	<p>tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart.» Det er utarbeidet støyvurdering og innarbeidet i</p> <p>J bestemmelsene bl.a. §§2.3, 5,14</p> <p>N Planområdet ble etter møte med Egersund kommune tilpasset i nord inn mot plan regulert rundkjøring i Plan RV 44 med rundkjøring Tengsareidveien</p> <p>D Atkomst til kafé og eksisterende boliger langs rv. 44 er med unntak av avkjørsel til 48/21 fjernet.</p> <p>J Byggegrense mot FV 44 er fortsatt 25 meter og siktlinjerer i tråd med veileder er inntegnet i planen.</p> <p>J Det er utarbeidet egen støyrapport som redegjør for skjermingstiltak</p> <p>D Det er ikke utarbeidet egen mobilitetsplan, men adkomst for myke trafikanter m.m er gått gjennom og vurdert i kap. 4.5 i planbeskrivelsen. En viser til at det allerede er etablert</p>
----	------------------	--	---

			sammenhengende gang og sykkelveg til sentrum, samt egen gangveg mellom planområdet og Lagård der skoler og barnehager er etablert. Kryssing av fylkesvegen har flere ganger blitt tatt opp med gjeldende vegmyndighet, men der en ikke har ønsket å etablere gangfelt.
Private merknader			
1.	Tengs 3 AS	Har ingen kommentarer til varsel om oppstart, og ønsker lykke til med arbeidet.	O Tas til orientering.
2.	Jane Helene Kvamsø,	Informerer om at hun har brønn og septiktank som ikke er tilkoblet kommunalt anlegg. Brønnen er på forslagsstillers eiendom og tinglyst. Hun har også veirett opp til huset sitt fra rv. 44. Hun lurer derfor på om den også skal fjernes og at hun kobles til ny vei? Dette har hun også tinglyst veirett på. Hun ber om en tilbakemelding på hvordan dette vil gjøres.	O Tiltakshaver skriver at planen legger opp til at eksisterende boliger kan påkobles VA der det er mulig. Veiadkomst vil bli fra dagen felles vei, men via nyanlagt vei i øst. Tilsvarende regulert veiadkomst i tidligere plan.
3.	Jørgen Larsen	Larsen synes det er en voldsom fortetting av boliger så tett på et etablert industriområde.	O Tiltakshaver skriver at planen vil ha høyere utnyttelse enn eksisterende plan, i tråd med overordnede retningslinjer. Hensyn til eksisterende industriområde vil ivaretas i planen. En viser ellers til at arealbruken er i tråd med gjeldende kommuneplan.
4.	Aud Kari Gjerdevik Vold	Synes det er veldig mange boenheter så tett inntil et etablert industriområde.	O Tas til orientering og viser til at arealbruken er avklart i kommuneplanen.
5.	Terje Tengsareid	Tengsareid skriver at eiendommen gnr/bnr 48/80 ikke skal bli berørt av reguleringsendringen, og han forventer at forholdene i eksisterende reguleringsplan, hvor eiendommen grenser mot friareal/ballslette beholdes i ny plan.	D Tiltakshaver skriver at den nye planen endrer på plassering av grønnstruktur, regulerer grønt område mellom boligfeltene på fjellskjæringene mellom eiendommene. Eiendommen reguleres til boligformål med to eneboligtomter som i tidligere plan.
6.	Tor Magne Jarl Munkejord	Han forutsetter at det ikke blir foretatt noe som er til ugunst for hans eiendommer i forbindelse med det varslede planarbeidet. Er også eier av	D Tiltakshaver skriver i sin gjennomgang av innspillet at; «Eksisterende boliger gnr/bnr 48/23 og 48/77 ligger utenfor

		<p>gnr/bnr 48/23 og 48/77 som ligger utenfor planområdet, men grenser til gnr/bnr 48/1 i sørlig ende. Det er ønskelig at mest mulig av grøntområdet her beholdes som bestemt i eksisterende reguleringsplan. For hans del er det viktigste at det ikke skjer inngrep i berget ovenfor/i grensen mot hans eiendommer, men at landskapsprofilen mot Jærveien her bevares, og kan danne en «naturlig buffer» mellom eksisterende og eventuell ny bebyggelse.</p>		<p>planen og vil ikke berøres. En del av gnr/bnr 48/72 hvor det i dag er adkomstvei til Jærveien 187 reguleres til nærlekeplass. Eiendommene 48/72 får veiadkomst fra dagen felles vei, men via nyanlagt i øst. Adkomst til Jærveien 187 blir fra ny vei i øst, tilsvarende regulert veiadkomst i tidligere plan.» En viser ellers til uttale fra vegmyndigheten.</p>
7.	Helge Eltervaag	<p>Håper reguleringsplanen tar hensyn til terrenget. Det blir både finere og triveligere når bebyggelse tilpasses terrenget enn når terrenget tilpasses bygninger som ikke passer inn i opprinnelig terreng. Trivelig bomiljø er viktig både for de som skal bo der og for de som skal selge.</p>	O	<p>Tiltakshaver har utarbeidet detaljerte illustrasjoner som gir et godt inntrykk av hvordan området vil kunne fremstå. Tiltakshaver skriver at planen vil ta utgangspunkt i eksisterende terreng, med bebyggelse tilpasset beliggenheten. Tilgrensede fjellknaus reguleres til grønt og lek.</p>
8.	Sands Advokatfirma DA på vegne av NorDan AS og Johs. Rasmussen AS	<p>NorDan og JR er skeptiske til at det skal etableres flere boliger i et eksisterende industri- og handelsområde der det er støy og trafikk. Området fremstår som lite egnet som et boligområde, og er også bekymret for at en utstrakt boligbygging vil begrense eksisterende næringsvirksomhet og eventuell utvikling av den. De stiller også spørsmål ved om planarbeidet er i tråd med kommuneplanen og andre overordnede planer.</p> <p>Støy og trafikkbelastning i området:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det er betydelig trafikk til virksomhetene i området, både varelevering og kundetrafikk. Til NorDans fabrikk er det estimert at det kommer ca. 10-15 store trailere hver dag. Dette gjør veiene til området trafikkerte og utrygge, og det er begrenset med gangmuligheter. Slik planområdet ligger må det dele innkjøring til området med handels- og industrivirksomhetene. Det er begrenset med kapasitet på 	O	<p>Området har vært regulert til bolig og næring i mange år og det er allerede etablert boliger i området. Det er foreslått å legge et næringsareal som buffer mellom boligområdet og det eksisterende næringsområdet.</p> <p>Planendringen medfører ifølge tiltakshaver meget begrenset trafikkøkning med 15 til 18 flere biler timen i rushtid i forhold til gammel plan. For mye trafikanter reguleres fortau</p>

		<p>vegssystemet, og det er tvilsomt om det er mulig å åpne for så mange som 35 nye boliger.</p> <p>2. Planområdet vil være utsatt for betydelig støy, fra fylkesveg i vest og industriområdet i øst og nord. Det blir vanskelig å etablere boliger og uteoppholdsareal som sikrer god bokvalitet. Det må gjøres en detaljert støyutredning. Forholdet til overordnede planer: Det fremkommer ikke av planinitiativet at boligdelen skal justeres inn i næringsformålet, og ikke hvor mye eller om det faktisk skal etableres næringsvirksomhet. Det er ikke sagt hvilken type næring som planlegges. Uten informasjon om dette er det vanskelig å vurdere hva planforslaget vil bety for området. Forholdet til overordnede planer er også uklart. De stiller også spørsmål ved om utvikling av boliger i dette området samsvarer med strategien i Regionalplan for arealbruk og transport. Slik de oppfatter det skal sentrumsnære strøk prioriteres i utviklingen av boligområder, dvs. en utvikling «innenfra og ut».</p> <p>Betydning for eksisterende næringsvirksomhet: NorDan er redd for at en omfattende boligutbygging vil kunne sette begrensninger for eksisterende næringsvirksomhet. Det er viktig for NorDan at dagens virksomhet kan opprettholdes fullt ut og at den ikke må begrenses til dagens drift, støynivå mv. NorDan planlegger allerede endring av sin virksomhet fra ett til to skift i døgnet, noe som er viktig for den fremtidige driften.</p>	<p>J</p> <p>O</p> <p>O</p>	<p>Det er utarbeidet støyrapport som også medtar evt. støy fra næringsområdet. Planen plasserer boliger med utearealer skjermet fra støy fra tilstøtende næringsareal</p> <p>Planen følger formål i tidligere reguleringsplan med bolig og næringsformål. Dette er også i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er lagt inn egen bestemmelse for næringsområdet herunder krav om at det innenfor disse områdene ikke tillates anlegg som ved lukt, røyk eller støy iht. T-1442 vil virke sjenerende for tilgrensende boligområder. Støynivået skal tilfredsstillende grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442.</p> <p>Viser til at en gjennom planarbeidet har søkt å ivareta hensynet til eksisterende næringsvirksomhet ved at</p>
--	--	--	----------------------------	--

		<p>Konsekvensutredning: De mener det må vurderes om det er behov for konsekvensutredning fordi det etableres boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, jf. forskrift om konsekvensutredning § 6 b) jf. vedlegg 1 nr. 25</p>	O	<p>det bl.a. er gjennomført vurdering knyttet til støy både fra vei og eksisterende næringsområde. Det er lagt et nytt næringsområde som buffer mellom eksisterende næringsområde og boligområdet. Det er absolutt ikke ønskelig at den nye planen skal skape problemer for den eksisterende virksomheten og en viser til at Nordan er en stor og viktig arbeidsplass. En viser til at hoveddelen av den nye boligbebyggelsen vil ligge ut mot Tengsvågen og/eller lenger inne på Vingård og vil således ha avstand til Nor Dan sitt anlegg.</p> <p>Planen vil forholde seg til tilstøtende næringsområde som forventes å forholde seg til gjeldende retningslinjer vedrørende støy. Det er ikke vurdert at planen omfattes av KU-forskriften jfr. at arealbruken er i tråd med gjeldende kommuneplan og endringene ikke er omfattende nok. En viser til at det er gjort vurderinger både i forhold til trafikale forhold d, støyforhold m.m blant annet for å ivareta eksisterende virksomhet. Samtidig viser en til at området allerede har vært godkjent for boligbygging siden 1981 og der er allerede etablert boliger i tråd med planen.</p>
--	--	---	---	--

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

4. Presentasjon av planområdet

Planen omfatter gjenstående areal mellom Jærveien og Vingårdsveien, Tengs, Eigersund og er en reguleringsendring av planid 19810003 reguleringsplan for Tengsareid-Vingård. Hensikten med planendringen er å få en bedre arealutnyttelse med formål i tråd med gjeldene reguleringsformål,

bolig og næring. Planendringene omfatter i hovedsak eiendommen 48/1 hvor antall boliger økes og næringsareal konsentreres med buffer mot boligareal.

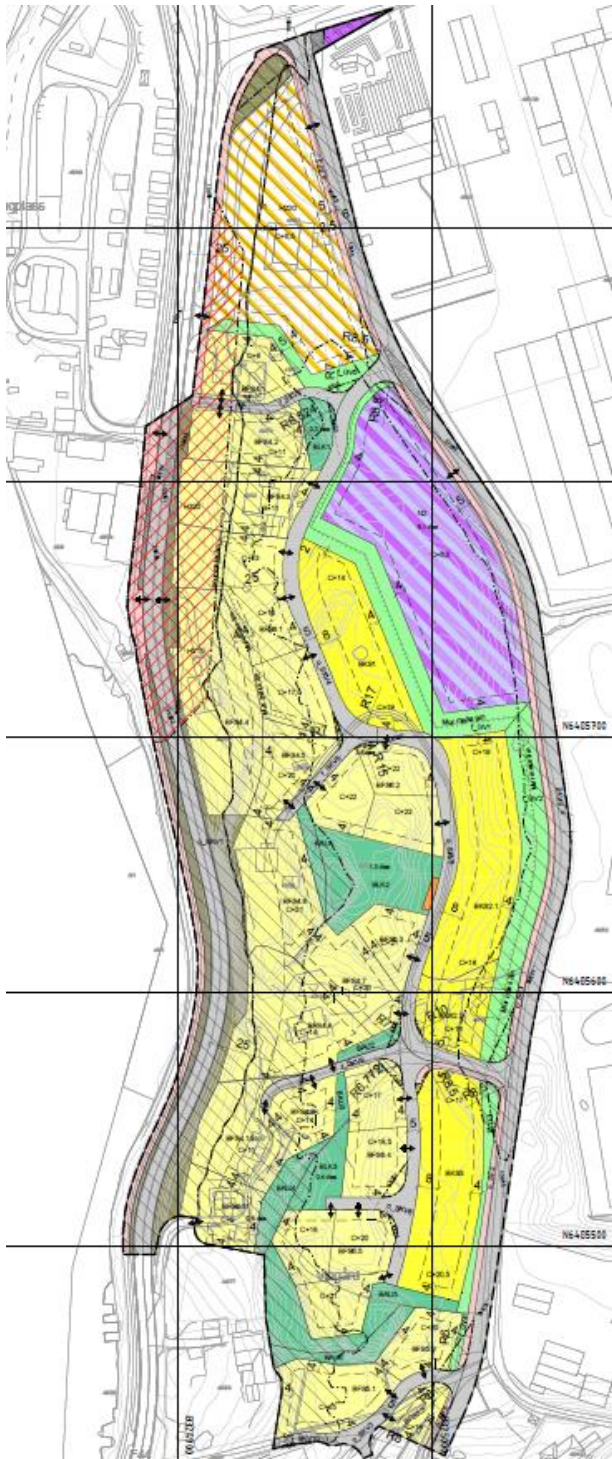


Samlet antall boliger innenfor planområdet økes fra 25 boliger hvor 6 er eksisterende eneboliger/hytte til samlet minimum 46 og maksimum 49 boliger.

Næringsområdet i nord, «Kosen», reguleres til kombinert formål, overnatting, bevertning, kontor og tjenesteyting, mens næringsområdet mot Vingårdsveien reguleres til kombinert formål, forretning plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer), kontor, industri og lager.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

5.1 Forslag til plankart



5.2 Kortfattet oversikt over hoved endringene i forhold til gjeldende plan for området

- **Boligdel**
- Plassering av nye boliger og grøntarealer justeres, og antall boliger økes.
- BYA endres fra 30% til 25-55% BYA tilpasset beliggenhet og boligtype.
- Saltak og maks byggehøyde 5 meter er endret generelt til maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter. For flate tak tillates maks 5 meter, men dette kan økes til maks 6,5 meter uten sokkeletasje.
- For konsentrert bebyggelse i øst er maks tillatt mønehøyde 10 meter og maks gesimshøyde 6,0 meter. For flate tak er maks 6,5 meter tillat.
- Størrelse på garasje økes fra maks 35 m² til maks 40 m² for eneboligtomtene.

- **Næringsdel**
- Område N1 endres fra forretning til overnatting, bevertning, kontor og tjenesteyting.
- Område N2 endres fra Industri og lager til forretning for plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer), kontor, industri og lager. Dette er uttømmende og er spesifisert i forslag til bestemmelser og det er der presisert at det ikke er tillatt med detaljhandel.
- For næringsarealene økes maks høyde fra 10 til ca 12 meter, kote 19.



5.3 Eksisterende bebyggelse som videreføres og bebyggelse som forutsettes fjernet
 Dette videreføres i hovedsak med mindre justeringer som i eksisterende plan.

5.4 Boligbebyggelse

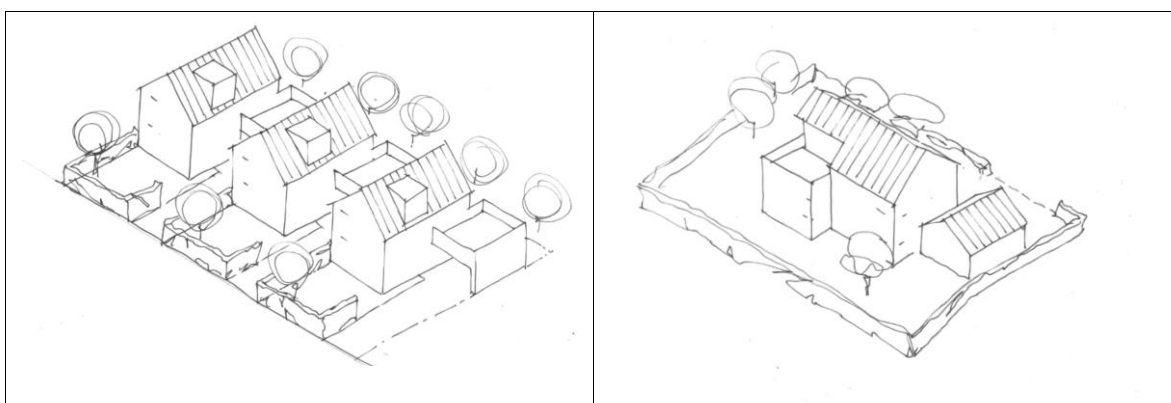
Planområdet vil inneholde 30 daa regulert til utbyggingsområde for boliger. BYA varierer fra 25 til 55%. Lavest BYA har boligene mot FV 44 som begrenses av 25 meter byggelinje. Planendringen legger til rette for variert boligbebyggelse med småhusbebyggelse i form av eneboliger, tomannsboliger og enebolig i kjede. I tillegg omfatter planen eksisterende bebyggelse. Mot vest omfatter planen eksisterende eneboliger/hytte og eneboligtomter, eiendommer utenfor 48/1. Her er tomtene avsatt i gjeldende plan videreført. Enkelte av eiendommene avstår mindre arealer til felles grøntarealer i planen. For områdene innenfor 48/1 reguleres det for eneboliger mot eksisterende eneboliger, mens det mot øst reguleres en tettere bebyggelse inn mot næringsområdene i øst. Eiendommen 48/26 som ligger her reguleres til boligformål. Mellom boligene og næringsareal/Vingårdsveien etableres et 10 meter bredt vegetasjonsbelte som tar opp fjellskjæringer og forstøtningsmur og samtidig gir en beplantet sone inn mot boligene.



Planen omfatter bolig og næringsarealer. Boligdelen med interneveier, lek og grønt utgjør ca. 37 daa. Av dette vil eksisterende 14 boliger og eneboligtomter videreføres fra den gamle plan (ca. 21,5 daa). Området som reguleres med flere boliger utgjør ca. 15,5 daa. Antall boliger i denne del økes fra opprinnelig 11 boliger til mellom 32 og 35 nye boliger. Samlet minimum 46 og maksimum 49 boliger innenfor planen.

Boligtetthet for hele boligdelen blir 1,2-1,3 boliger/daa, mens boligtettheten for området som fortettes vil bli 2,1 -2,3 boliger/daa.

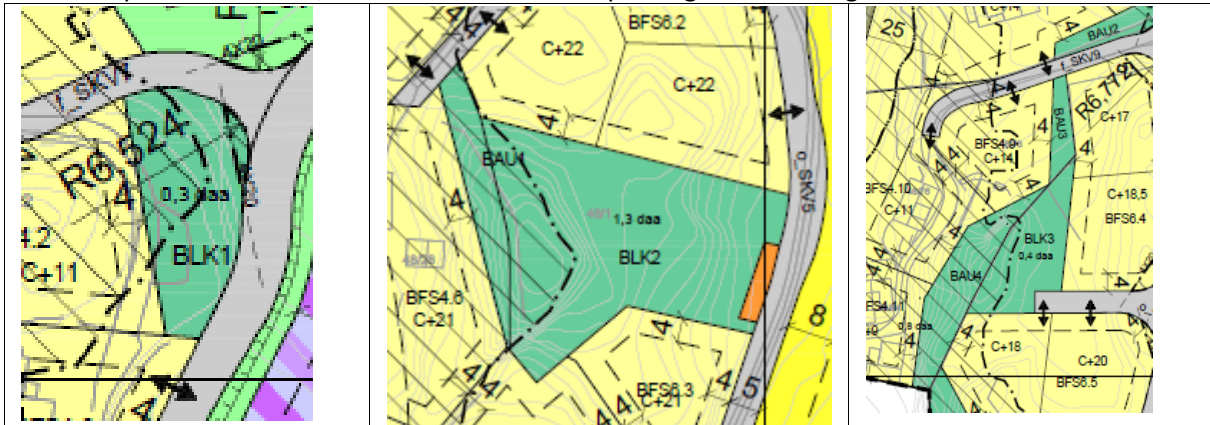
En har i planen lagt stor vekt på å legge til rette for etablering av et godt bomiljø orientert ut mot Tengsvågen, hvor eksisterende bebyggelse inngår som regulert i gjeldende plan. Ny bebyggelse ligger orientert med utsikt og mot sol i vest. Boligbebyggelsen plasseres hevet over industriområdet mot øst adskilt med vegetasjonsbelte som i tillegg tar opp terrengforskjellen mot Vingårdsveien og næringsareal i øst. Dette vil kreve til dels høye murer mot Vingårdsveien, og denne er forsøkt trappet samt at det skal etableres beplantning langs denne for å ta opp noe av høyden. Dette gir også et klarere skille mellom boligområdet og næringsarealene. Med åpen eneboligbebyggelse mot vest bevares området grønne preg mot Tengsvågen. Inne i området ligger bebyggelsen langs lite trafikkerte boligater tilknyttet leke- og friarealer. Planen inneholder enebolig i kjede, tomannsboliger og frittliggende eneboliger tilpasset barnefamilier. Boligstørrelsene varierer fra 90 m² til 250 m² boareal og sikrer variasjon av beboere i et felles bomiljø.



5.5 Lekeplasser og fellesområder m.m

Lekeklassene er fordelt på tre arealer. Med nærlekeplass i nord og i sør og kvartalslekeplass sentralt i midten. Samlet areal avsatt til lek er ca. 2 daa. Lekeklassen i nord (BLK1) er 0,3 daa, lekeklassen i sør (BLK3) er 0,4 daa, mens den sentrale lekeklassen (BLK2) er på 1,3 daa. I tillegg til lekearealene er det

2,1 daa annet uteoppholdsareal. Deler av dette arealet er brattere enn 1:3, derfor blir målbart uteareal i planen ca. 3 daa, som tilsvarer ca. 60m² pr bolig med 48 boliger.



5.6 Næringsområde N1 og N2

Næringsarealet til de to næringsområdene er på til sammen 9,3 daa. For disse områdene er maks BYA 45 % for N1 som har 25 meter byggelinje mot FV 44, og 60% for N2.

- **Næringsområde N1** ligger eksponert ut mot FV 44 ved innkjøringen til næringsområdene. Området reguleres for videreutvikling av etablert serveringsted med regulering til kombinert formål, overnatting, bevertning, kontor og tjenesteyting.

Tomten kan bebygges med bygg i tre etasjer. Maks høyde på bygget er kote 19. Byggbart areal begrenses av 25 meter byggegrense mot FV 44. Maks BYA er satt til 45%.

- **Næringsområde N2** ligger inn mot Nordan sine bygninger på den andre siden av Vingårdsveien og danner en barriere mellom bolig- og industriområdene.

På dette næringsområdet kan det oppføres bygninger for kombinert formål, forretning plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer), kontor, industri og lager. Disse kan oppføres som hall og/eller bygg i tre etasjer. Maks høyde på bygget er kote 19. Maks BYA er her satt til 60%. Det presiseres at det ikke er tillatt med detaljhandel og at listen er uttømmende for å ivareta kravene i regionalplan for Dalane.

5.7 Veg og trafikkforhold

Planen tar med en strekning av FV 44 slik at vei og gang-/sykkelsti reguleres som veien er bygget. Planområdet får adkomst fra Vingårdsveien. Vingårdsveien koples mot Tengsareidveien, og videre mot kryss mot FV 44. Krysset er regulert med framtidig rundkjøring i egen reguleringsplan, Plan RV 44 med rundkjøring Tengsareidveien. Fra Vingårdsveien blir det innkjørsel til de to næringsområdene. Til boligområdet etableres innkjørsler i nord og sør med veibredde 5 meter. Den første delen i nord har en stigning på opp mot 10%. Fra denne etableres stikkveier (felles veier) som følger opparbeidet veitrase inn til eksisterende boliger. Breddene på disse er 3 og 4 meter. Fartsgrense i bolig gatene begrenses til 30 km. Det blir veiadkomst for utrykningskjøretøy fram til alle boliger.

Det er ikke lagt inn rekkefølgetiltak for tiltak knyttet til Fv. 44 og en viser her til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan §3b som omfatter rekkefølgekrav sier at «Før utvidelse av industriområde IKL på Tengs kan skje, må kryss eller rundkjøring ved Fv44 være etablert iht. til gjeldene veinormaler.» Dette omfatter så ledes ikke dette området.

Eksisterende eiendommer får ny adkomst fra planområdet. Dagens avkjørsler til FV 44 fjernes, med unntak av eiendommen 48/21 hvor det på grunn av terrenget ikke er mulig.

Reguleringsplanen som er en planendring, medfører en økning på 24 boliger i forhold til gjeldende reguleringsplan. Med en ÅDT på 5 pr bolig medfører det en trafikkøkning på 125 ÅDT på Vingårdveien. Beregnet trafikkøkning i makstime blir da 15-18 flere biler eller 3 biler inn eller ut i løpet av 10 minutter. Dette vurderes ikke å være en vesentlig økning.

Langs Vingårdsveien reguleres fortau som alt er etablert på meste av strekket inn mot planområdet. I nord reguleres gang-/sykkelvei fra Tengsareidveien langs FV 44 til felles vei SKV7. Inne i planområdet er det fortau langs adkomstvei i sør, som blir skolevei fra planområdet videre inn langs Vingårdsvei til Grønne Bråten skole.

5.8 Parkering

- **Boligparkering** følger kommuneplanens bestemmelser for parkering på egen tomt, dvs. 1 plass pr boenhet samt 1 gjesteplass pr boenhet. For sykler er det satt krav om plass til 3 sykler pr bolig.
- **Næringsparkering** skal det etableres parkering i felles areal for kontorformål. Det reguleres 1 plass pr 50 m² BRA for industriformål, 1 plass pr 100 m² BRA for lagerformål. Minimum 5% og minst én gjesteparkeringsplass skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- **Sykkelparkering** - Kontorformål 1 plass pr 50m² BRA. Industri- og lagerformål 1 plass pr 100m² BRA

5.9 Hensynssoner

Det er vist hensynssoner i planområdet for støy, flom og frisikt.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

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

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

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

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

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

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

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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

Ivaretatt i planforslaget.

6.1.2 Trafikksikkerhet

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

Ivaretatt i planforslaget jfr. ROS. Det er etablert fortau langs deler av Vingårdsveien inn mot planområdet. Det er og gang-/sykkelsti langs vestsiden av RV 44 som fører ned til jernbanestasjonen og videre til sentrum. Det er eksisterende gang og sykkelveg mellom planområdet og til Lagård der skoler og barnehager er etablert.

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	x				Grønn	
Brannvann – tilgang til		X			Gul	Må redegjøres for før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Det er i forbindelse med planen utarbeidet Rammeplan VA. Det er foreslått to prinsipper for overvannssystem. Avrenning for størstedelen av planområdet er foreslått med to nye traseer som krysser Jærveien med utløp direkte til Tengsvågen. For BFS5.1 og BFS5.3 legges det opp til lokal overvannshåndtering. Ved evt. påkobling til offentlig nett forutsettes det at økt avrenning som følge av fortetting blir fordrøyd på området. Avløp fra eksisterende boliger på BFS4.11 og BFS4.10 forutsettes beholdt som i dag.

Når det gjelder brannvann viser tiltakshaver til at Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til slokkevann og at dette må legges til grunn i forbindelse med prosjektering av VA-anlegg for tiltaket. Med erfaring fra andre plansaker vil en at en må redegjøre for at det er tilstrekkelig kapasitet for slokkevann for området før planen legges ut til offentlig ettersyn og at dette innarbeides i planbeskrivelsen.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Kabler og lignende skal legges i bakken. Området forsynes fra en nettstasjon rett nord for planområdet. Det ligger høyspent, lavspent og fiberkabel i Vingårdveien. Eksisterende boliger har strømforsyning i luftspenn på området. Trafo - det ligger trafo/nettstasjon rett nord for planområdet som nye boliger og næringsarealer kan koples opp imot.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Avfallshenting faller inn under DIMs rutiner og henteordning. Det er laget plan for avfallshenting og det er i planen lagt til grunn at dagens ordning med henting av renovasjon ved hver enkelt bolig vil fortsette, da utbyggingen vil strekke seg over flere år. Det er i planen satt av areal til framtidig avfallsstasjon med nedgravde beholdere.

6.2 Universell utforming:

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

Ivaretatt jfr. TEK17. Se også planbeskrivelsen som har en utfyllende beskrivelse av temaet.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Planen ivaretar hensynet til barn og unge på en tilfredsstillende måte og det legges opp til å etablere 3 lekeplasser i området samt det er nærhet til store friluftsområder 150-200 meter fra planområdet der det også er etablert gang og sykkelveg.

Lekeplassene er fordelt på tre arealer, med nærlekeplass i nord og i sør og kvartalslekeplass sentralt i midten. Samlet areal avsatt til lek er ca. 2 daa. Lekeplassen i nord (BLK1) er 0,3 daa, lekeplassen i sør (BLK3) er 0,4 daa, mens den sentrale lekeplassen (BLK2) er på 1,3 daa. I tillegg til lekearealene er det 2,1 daa annet uteoppholdsareal. Deler av dette arealet er brattere enn 1:3, derfor blir målbart

uteareal i planen ca. 3 daa, som tilsvarer ca. 60m² pr bolig med 48 boliger.

Terreng rundt boligene bearbejdes ved at knauser og groper utjevnes. Sentralt i feltet ligger en karakteristisk fjellknaus som bevares og inngår i sentralt lekeareal. Planen regulerer flere skråninger som grøntareal for å hindre at arealene sprenges ut og etterlater sår i landskapet. Planen vil sikre arealene som allment tilgjengelige lekearealer for beboere i planområdet.

Fra planområdet er det kort vei til store friområder og til fjellområdene i sør og vest. Friområder langs Tengseidet og Tengsvågen ligger rett nord og vest for planområdet. Store deler av vegetasjonen rundt eksisterende bebyggelse vil forsvinne ved opparbeidningen av utbyggingsarealene. Mellom boligene og næringsarealene anlegges vegetasjonsskjerm som i tillegg til å ta opp terreng beplantes for å etablere en grønn sone inn til boligområdet. Arealet vil i tillegg til vegetasjon ta opp terrengforskjeller med fjellskjæringer og forstøtningsmurer og regnes derfor ikke med som uteoppholdsareal.

Alle boliger vil få private hager/utearealer. Eneboligene i kjede har krav om minimum 60m² samt mulighet for terrasse på tak/carport. Eneboligene får et privat uteareal 300-400 m².

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovvurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x	1	1	Grønn	Ivaretatt i bestemmelsene jfr. ROS

Nedslagsfelt til flomvei som går gjennom planområdet, samt flomvei fra planområdet og ut i sjø er vist i figur 9. Overslag flomvannsmengde gir vannføring i størrelsesorden 3700 l/s. Den er beregnet for 200-års flom og iht. N200.

Den delen av planen som omfatter boliger vurderes basert på planlagt grep som lite sårbart for dette temaet. Det er innarbeidet krav om fastsetting av sikkerhetsklasse og sikker byggehøyde av fagkyndig før tiltak kan gjennomføres for de områdene som ligger i hensynssone flom i bestemmelsene §9.2.

6.4.2 Støv og støy

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

Det er vist hensynssone støy i plankart med tilhørende bestemmelse samt støyrapport er vedlagt.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovvurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras	x		2	2	Gul	

Ivaretatt i ROS, kart og bestemmelser.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til	Grovvurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	----------	-------------------	--------------------	------------

	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift som ivaretar dette.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

Det transporteres ifølge DSBs kartinnsynsløsning farlig gods på FV 44, Jærveien. Gitt at transportårene rundt planområdet ikke er hovedtrafikkåre og at DSBs kartinnsynsløsning viser at det kun fraktes mindre mengder farlig gods langs denne (statistikk fra 2012), vurderes det som lite sannsynlig (sjeldnere enn en gang hvert 1000 år) at et uhell med transport av farlig gods hvor det oppstår brann/eksplosjon vil skje i nærheten av planområdet.

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	2	Grønn	

Planområdet vurderes av tiltakshaver til moderat sårbart inntil geoteknisk vurdering er gjennomført. Tiltakshaver vurderer at en vil vente med å utføre en risikoanalyse (iht. kriteriene i metodekapitlet) til den geotekniske vurderingen foreligger.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri	X		3	2	Gul	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Det er utarbeidet støyrapport samt gjort avbøtende tiltak for å ivareta hensynet både for eksisterende industri i området samt ny boligbebyggelse. Ny næringsbebyggelse er lagt som buffer mellom eksisterende industri og ny boligbebyggelse.

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	
Uønskede arter		X			Grønn	

Innenfor området er det registrert Grønnefink som reguleres til grønt. Utbyggingen vil fjerne mye av dagens vegetasjon gjennom utbyggingsperioden, men ved etablering av stor grad av eneboligbebyggelse vil store deler revegeteres slik at det etableres nye områder for småfugl.

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. Det er god tilgang til friluftsområder 150-200 m fra planområdet som også har etablert gang og sykkelveg.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Det er et krevende terreng, men en har forsøkt å ta opp høyder og plassere bebyggelse slik at dette blir varetatt på en tilfredsstillende måte. En vurderer jfr. Vedlagte illustrasjoner at planområdet når det er ferdig utbygd vil ha en god tilpasning til landskap. Se også pkt. 6.6.8 under.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Terrengen er meget kupert og krevende å bygge ut. For å få til et godt utbyggingsområde for boliger foretas bearbeiding av terreng slik at dette blir mer egnet for utbygging. Areal N2 for næringsbygg sprenges ut for å få en flat tomt egnet til formålet. Massene flyttes 50-100 meter mot sør hvor terrenget heves med en forstøtningsmur ut mot Vingårdsveien. Fjellskjæringer og natursteinsmurene plasseres i grønne vegetasjonsbelter for revegetering. Deler av grøntarealet plasseres hvor det er karakteristiske fjellknauser og fjellskrenter slik at disse bevares.

Mot Vingårdsveien etableres næringsområde som forutsetter planering av et større område med fjellskjæringer bak næringsbebyggelsen. Etablering av forstøtningsmurer langs boligbebyggelsen vil endre landskapsbildet inn mot industriområdet i øst. Med plassering av fjellskjæringer og forstøtningsmurer i naturstein i vegetasjonssone med beplantning og revegetering vil det over tid etableres et grønt beplantet areal inn mot Vingårdsveien. Inn mot næringsarealene etableres 10 meter vegetasjonsbelte som i tillegg tar opp terreng.



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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Det er kapasitet på skole og barnehage. Det er sikker skoleveg i form av gang og sykkelveg frem til barneskolen og ungdomsskolen på Lagård.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

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

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Kommunedirektøren viser til at reguleringsendringen er i tråd med arealbruken i kommuneplanen og følger opp føringene i denne på en god måte.

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

Planen har ikke avdekket store konsekvenser eller konflikter. Planendringen medfører ikke endringer i forhold til hoveddrammene i gjeldende kommuneplan.

6.8 Naturmangfold

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

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Nødvendige rekkefølgekrav er innarbeidet i bestemmelsene §3.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Reguleringsplanen følger opp kommuneplanens føringer om at behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Planen følger opp målene i kommuneplanen om å ha

tilgjengelige og attraktive boligområder og varierte næringsområder i hele kommunen.

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

Planen bidrar til å økt byggeaktivitet og dermed sikrer arbeidsplasser.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Dette er et boligområde som har ligget ubebygget i mange år og det er positivt at en nå har en aktør som ønsker å realisere dette samt få tilgang til nye næringsareal. En viser til at boligområdet har gode gang og sykkelforbindelse mot byen og til skolene på Lagård. Videre er planen utformet slik at den nye boligbebyggelsen i hovedsak vender mot Tengsvågen med flott utsikt og gode solforhold.

Næringsarealene videreføres i hovedsak som i gjeldende reguleringsplan, men der det åpnes opp for plasskrevende varer som er klart avgrenset i tråd med regionalplanen for Dalane. Dette er uttømmende og det åpnes ikke opp for detaljhandel.

Det legges opp til å anlegge nødvendig teknisk infrastruktur i planområdet.

Kommunedirektøren viser til at en har hatt et godt samarbeid med tiltakshaver gjennom planprosessen og anbefaler etter en samlet vurdering at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn med de presiseringene som fremkommer i fremlegg til vedtak.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
990603	Justerte dokumenter etter tilbakemelding, planbeskrivelse - reguleringsendring for Tengsareid – Vingård (boliger, veier m.m.)
990589	01.01 2022-06-27 Plankart Vingård
990592	02.01 2022-06-24 Bestemmelser Vingård
990588	06.01 AKU-01 rev0 R-110213 Tengsareid-Vinggård, støyutredning vei og industri ifm. reguleringsplan
990594	04.01 ROS-ANALYSE_Vingård_Eigersund_2022-06-20
990596	05.01 2022-06-15 VA rammeplan_C01
990597	05.02 H100
990598	05.03 H101

990599	05.04 H102
975127	1.1 annonse_Melding om oppstart av planarbeid
975128	1.2 Uttalelser_Reguleringsendring for Tengsareig-Vingård_31.07.2021, kl.08.43.12 (1)
975129	1.2 Aud Kari Gjerdevik Vold
975130	1.2 Eivind Bjørnstad Nevland (Ikke innspill)
975131	1.2 Helge Eltervaag
975132	1.2 Jane Helene Kvamsø
975133	1.2 Jørgen Larsen
975134	1.2 Rogaland Fylkeskommune
975135	1.2 Sands advokatfirma DA
975136	1.2 Statens vegvesen
975137	1.2 Statsforvalteren i Rogaland
975138	1.2 TENGS 3 AS
975139	Merknad - Oppstart reguleringsendring for Tengsareid - Vingård
975140	Varsel om oppstart av planarbeid - Vingård
975141	1.2 Uttalelser_Reguleringsendring for Tengsareig-Vingård_06.07.2021, kl.08.43.12