



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 31.01.2023  
Arkiv: : PL-19540001, FA-L12,  
GBR-46/406  
Arkivsaksnr.: 20/2568  
Journalpostløpenr.: 22/32608

Avdeling: Samfunnsutvikling  
Enhet: Plankontor  
Saksbehandler: Karoline Laupstad  
Stilling: Planrådgiver  
Telefon: 51 46 80 00  
E-post: Karoline.Laupstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
033/23	Planteknisk utvalg	20.03.2023

### Detaljregulering for del av Hafsøy gnr. 46 bnr. 406 m.fl. 1. gangsbehandling

#### Sammendrag:

Eigersund Kommune fremmer med dette forslag til detaljregulering for del av Hafsøy gnr.46. bnr. 406 m.fl. til førstegangsbehandling. Planområdet Hafsøy består i dag av 15 eldre reguleringsplaner og 2 områder som ikke har reguleringsplan. Formålet med detaljreguleringen er å oppdatere og rydde i de 15 eldre reguleringsplanene, for deretter å samle dem sammen til en reguleringsplan. Dette vil sikre kommunen et bedre styringsverktøy som vil lette saksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet og tydeliggjøring overfor innbyggerne. Planen legger i stor grad opp til at dagens utbygde situasjon videreføres

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljregulering av del av Hafsøy gnr. 46 bnr.406 m.fl. med bestemmelser datert 31.01.2023, plankart 15.09.2022 og planbeskrivelse datert den 30.01.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

#### Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 20.03.2023

##### PTU - behandling:

BENTE SKÅRA GUNVALDSEN (KRF) stilte spørsmål om sin habilitet i det hun har partsrettigheter ved at naboeiendommen har innspill i saken, jf. Fvl.§ 6.a. Hun føler seg inhabil. Det var ikke innkalt vara.

---- 0 ----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:  
"Skåra Gunvaldsen er inhabil."

##### Votering - habilitet:

Enstemmig vedtatt.

ELIN ADSEN KVÅLE (AP) stilte spørsmål om sin habilitet i det hun eier bolig i planområdet, jf. Fvl.§ 6.a. Hun føler seg ikke inhabil. Det var ikke innkalt vara.

---- 0 ----

TOVE H. LØYNING (AP) foreslo:  
"Adsen Kvåle er inhabil i saken."

**Votering - habilitet:**

Enstemmig vedtatt.

MORTEN ØGLENDE (FRP) stilte spørsmål om sin habilitet i det hans foreldre bor i planområdet, jf. Fvl. § 6.b. Han føler seg ikke inhabil. Det var ikke innkalt vara.

---- 0 ----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

"Øglend er inhabil i saken."

**Votering - habilitet:**

Enstemmig vedtatt.

Det var kun 8 medlemmer tilstede under behandling av saken da det ikke var innkalt vara for AP, FRP og KRF.

**PTU-033/23 vedtak:**

*Forslag til endring av detaljregulering av del av Hafsøy gnr. 46 bnr.406 m.fl. med bestemmelser datert 31.01.2023, plankart 15.09.2022 og planbeskrivelse datert den 30.01.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.  
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.*

Vedtaket er enstemmig.

**Saksgang:**

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

**Alternativt forslag til vedtak:**

Forslag til endring av detaljregulering av del av Hafsøy gnr. 46 bnr.406 m.fl med bestemmelser datert 31.01.2023, plankart datert 15.09.2022 og planbeskrivelse datert den 30.01.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene

1.

På reguleringsplankartet

2.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

**Eventuell tidligere politisk behandling:**

**Detaljregulering for del av Hafsøy gnr.46 bnr.406 m.fl. 1 gangsbehandling**

Eigersund kommune fremmer med dette forslag til endring av detaljregulering for del av Hafsøy gnr.46 bnr.406 m.fl. til førstegangsbehandling. Hensikten med planen er å oppdatere/rydde i 15 av de eldre reguleringsplanene og legge til 2 ikke regulerte områder for å samle dem sammen til en reguleringsplan.

Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen i bildet under.



## 2. Planstatus for området

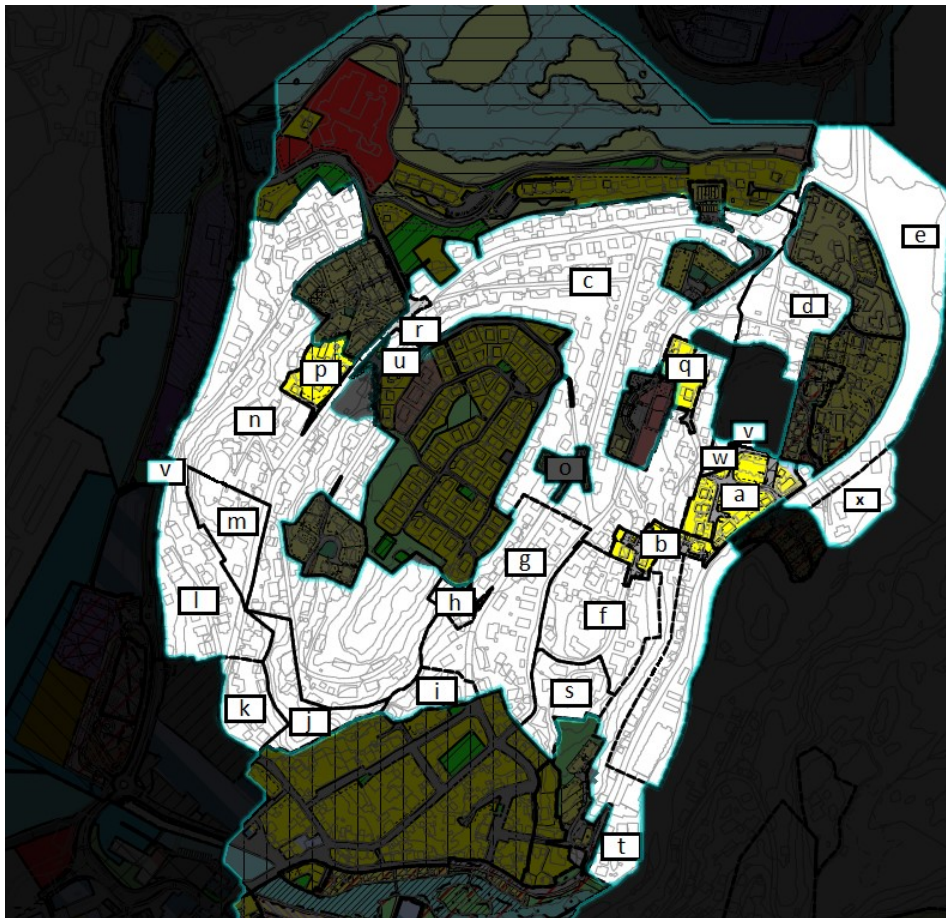
### 2.1 Kommuneplan

I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 sentrumsdel viser området i Hafsøy som nåværende boligbebyggelse og grønnstruktur – H740 båndlegging etter andre lover.



### 2.2 Reguleringsplan

Planområdet omfattes av 15 gjeldende reguleringsplaner og 2 ikke regulerte områder vist i bildet:



		PlanID	Nr.	Navn
1.	g	19540001	1-1	Havsøy 1954
2.	c/n/u	19640001	1-2	Havsøyområde 1963
3.	d/e/v/w	19640001-03	1-2	Havsøyområde 1966
4.	o	19640001-01	1-2-01	Høgevollsveien 32
5.	p	19640001-02	1-2-02	Bevaringsområde Havsøy gård
6.	f	19650002	1-7	Lundeveiens innføring i Gamleveien
7.	l	19460001	1-8	Humlestad – Feyersbakken
8.	k	19510002	1-9	Humlestad
9.	h	19770006	1-11	Parsell ved Høgevollsveien
10.	q	19840008	1-13	Duganeveien
11.	s	19850003	1-14	Langaardsfjellet
12.	a	19900001	1-17	Dugan boligfelt
13.	b	20070011	1-21	Lundeveien Nord – Øst til Nyeveien
14.	r	20120009	1-26	Rullebakken – Hafsøyveien 51
15.	i	19760001	2-2	Bolig og industriområde i sentrum
16.	t		-	Ikke regulert område
17.	x		-	Ikke regulert område

Detaljregulering Hafsøy gnr. 46 bnr. 6 mfl. er oppe til førstegangsbehandling, en har derfor valgt å ta ut planområdet fra denne planen.

Detaljreguleringen for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 m.fl. er ute på ny høring. Da endelig planområde for planen ikke er avklart videreføres denne i planen for Hafsøy. Planområdet vil tas ut av detaljreguleringen for Hafsøy når planen blir vedtatt.

### 3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 17.11.2020 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter, lagt ut på kommunens nettsider 24.11.2020 og kunngjort i Dalane Tidende 27.11.2020 mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan og bygningslovens bestemmelser.

Det ble også sendt ut en ekstra høring til berørte grunneiere i forbindelse med utvidelse av plangrensen langs Nyeveien 08.11.22.

#### Offentlige merknader

V.nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
1.	NVE	Merknad	J/O/O/N/J/O
2.	Rogaland fylkeskommune	Merknad	J/J/J/J/O/J/J/J/J/J/J/N
3.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	J/J
4.	Felles brukerutvalg	Merknad	O
5.	Statens vegvesen	Merknad	O
6.	Barn og unges representant i plansaker	Merknad	J/J/N/J/J/O/J/J/O

#### Private merknader

V.nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
7.	Svein Nodland	Merknad	N
8.	SV Betong as	Merknad	O
9.	Aleksander Klungland	Merknad	O
10.	Bjørn Carlsen	Merknad	N
11.	Jorunn Larsen	Merknad	N
12.	Harald Aarstad	Merknad	J
13.	Gaute Haugstad	Merknad	N/J
14.	Anders og June Dversnes	Merknad	J/J
15.	Thorvald Jacobsen	Merknad	N
16.	Frode Fardal/ Vestnor teknikk	Merknad	J/J/N
17.	Tore Grastveit	Merknad	O

#### INNSENDE MERKNADER

##### Offentlige merknader

V.nr.	Fra	Innhold/Tema		Saksbehandlers vurdering
1.	NVE	Eigersund kommune har erfart flere flomhendelser og har flomsonekart for vassdragene rundt Hafsøy som må legges til grunn for planarbeidet.	J	Flomsonekart for vassdragene rundt Hafsøy er lagt til grunn ved utarbeidelse av planen.  Uregulerte områder er også tatt med i planen ved den hensikt at det skal være enklere å utføre flomsikring i

				disse områdene.
		<p>Deler av planområdet ligger under marin grense hvor det kan være mulighet for kvikkleire.</p>	O	<p>Kvikkleire er blitt vurdert i ROS analysen som ligger vedlagt til saksfremlegget. Kvikkleire er blitt vurdert i ROS analysen som ligger vedlagt til saksfremlegget. Geolograpporter viser rasfare på vestsiden av Varberg. Ved tiltak i rasområdet må sikringstiltak iverksettes. Ifølge NVE sitt kart over løsmasser er store deler av Hafsøya som ikke har fjell i dagen dekket av tynn eller tykk morene. Deler av planområdet langs Jernbane-veien og Nyeveien, samt Myra ligger under den marine grense og har derfor potensiale for kvikkleire. Forholdet må avklares ved søknad om tillatelse til tiltak. Se bestemmelsene §§ 3.13 og 9.4</p>
		<p>Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette kan bidra til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Arealer som naturlig er godt egna til infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning bør kartlegges og settes av slikt formål før utbyggingen planlegges. Dersom omgivelsene og eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensere tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.</p>	O	<p>Tas til orientering. Hafsøy er den bydelen i Egersund som fortsatt har mye fellesledninger. Det vil si at overvann og spillvann er i samme ledning. En prosess er blitt startet for å bytte ut til et separat ledningsnett, men det vil gå noen år før dette er fullført for hele Hafsøy. Fellesledningsnettet medfører at man overbelaster spillvannsnettet ned mot sentrum når det er mye nedbør. Man tillater derfor ikke nye tilkoblinger av overvann på eksisterende ledningsnett. Ved en eventuell fortetting av Hafsøy er man nødt til å håndtere overvannet lokalt, og innenfor hver enkelt planavgrensning. Dette er sikret gjennom bestemmelsene i §3.12.</p>

		<p>Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.</p>	N	<p>Det gjøres ikke noen vassdragstiltak i planen, er derfor ikke behov for konsesjonspliktavurdering.</p>
		<p>NVE skal ha planen tilsendt ved offentlig ettersyn.</p>	J	<p>Planen vil bli sendt ut til alle berørte statlige og regionale når ferdig resultat foreligger.</p>
		<p>NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentet må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.</p> <p>NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.</p>	J	<p>Tas til orientering. En viser til at planen omfatter hensynssone flom med egne bestemmelser basert på gjennomført flomkartlegging utført av NVE tidligere for Hellelandsvassdraget. Det er utarbeidet flomsonekart for 10-, 50- og 200-årsflom langs Hellelandsvassdraget fra Helleland til utløp i havet ved Egersund, en strekning på til sammen ca 18 km. Området nedstrøms Slettebøvatnet er kartlagt vha en hydraulisk 2D-modell, mens resten av vassdraget er kartlagt med en hydraulisk 1D modell. Fagrapport og kart fra NVE er lagt ved planen. Når det gjelder marine avsetninger omfatter dette et mindre område jfr. aktsomhetskartet, og dette er vist som hensynssone med egen bestemmelse dersom det skal gjøres tiltak i det.</p>
2.	Rogaland Fylkeskommune	<p>Fylkesrådmannen anbefaler at kommunen gjennom</p>	J	<p>Trafikksikkerheten er vurdert i egen trafikkanalyse og ROS</p>

		<p>planarbeidet benytter muligheten til en gjennomgang av trafikksikkerhet, særlig med tanke på at store deler av området vil fungere som skolevei.</p>		<p>som ligger vedlagt til planbeskrivelsen. Det er svært få muligheter til utbedring av vegsystem/fortau da gateløpene er smale og boligene ligger tett på gateløpet. Hvor det har vært mulig har det litt regulert inn fortau i tråd med anbefalingene fra rapporten.</p>
		<p>Det bør også gjennomgås om området har en tilstrekkelig dekning av gode uteoppholdsarealer, herunder lekeplasser og grønndrag. En stor detaljregulering av denne typen er en god anledning til å vurdere den samlede dekningen av slike arealer.</p>	J	<p>Uteoppholdsarealer som lekeplasser og grønndrag er blitt kartlagt for hele planområdet og områdene rett utenfor planområdet. Man har med bakgrunn i dette funnet at dekningen på gode uteoppholdsarealer er tilfredsstillende. Dette er i hovedsak et område som er utbygd med eneboliger med store hager. Uteoppholdsarealer som lekeplasser og grønndrag er blitt kartlagt for hele planområdet og områdene rett utenfor planområdet. Man har med bakgrunn i dette funnet at dekningen på gode uteoppholdsarealer er tilfredsstillende. En viser til at dette er et område med god nærhet til store og sikrede friluftsområder samt badeplasser m.m.</p>
		<p>Det bør gjennom arbeidet med planoppdatering vurderes om deler av området er egnet for fortetting eller transformasjon. Områdets svært sentrale plassering tilsier at fremtidig utbygging skal være av en tettere karakter enn den bebyggelsen som dominerer området i dag. Det vil være en klar fordel om denne planen kan legge føringer for dette temaet framfor at det senere</p>	J	<p>Fortetting er vurdert og innlemmet i bestemmelsene for å sikre fremtidig utvikling.</p>



	<p>kommer mer eller mindre gjennomtenkte reguleringsendringer for mindre deler av området.</p> <p>Veitekniske forhold I forbindelse med planarbeidet må det gjennomføres en trafikkanalyse som beskriver trafikksituasjonen i området. Analysen bør omtale trafiksikkerhet, skolevei, gang- og sykkelveier, kollektivtilbud m.m. Det må redegjøres for trafikkmengder, type kjøretøy som skal trafikkere veinettet og eventuelle behov for tiltak.</p>	J	Trafikkanalysen er gjennomført og vedlegges planbeskrivelsen.
	<p>Vegnormalene skal i henhold til forskrift i veglovens §13 gjelde for all planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige veinettet. Alle tiltak i tilknytning til fylkesveinettet skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i blant annet håndbøkene «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».</p>	O	Tas til orientering.
	<p>Tekniske planer for tiltak som berører fylkesvegnettet skal sendes til vegmyndigheten for gjennomsyn. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Kryss og avkjørsler innenfor planområdet må målsettes med siktlinjer og hjørneavrunding på plankartet.</p>	J J	<p>Dette er sikret gjennom §3.6 i bestemmelsene: <i>«Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesvegnettet skal oversendes til vegmyndigheten for gjennomsyn.»</i></p> <p>Kryss og avkjørsler innenfor planområdet er målsatt med siktlinjer og hjørneavrunding på plankartet.</p>
	<p>Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegbaner».</p> <p>Byggegrenser påtegnes og</p>	J J	<p>Følgende krav er innlemmet i bestemmelsene §9.4: <i>«Innenfor regulert frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.»</i></p> <p>Byggegrenser er påtegnet og</p>

		målsettes på plankartet.		målsatt i plankartet.
		<p>Det er kjente automatiske fredete kulturminner og funnsteder innenfor planområdet. Det vil være viktig å sikre disse i det videre planarbeidet jfr. kartvedlegg.</p> <p>Automatisk freda kulturminner skal søkes for fremtiden som nasjonale minnesmerker i henhold til Lov om kulturminner.</p> <p>Fylkesrådmannen forutsetter derfor at planarbeidet tar tilstrekkelig hensyn til de nevnte automatisk freda kulturminnene, og gjør oppmerksom på at det kan bli aktuelt å kreve hensynssoverregulering i de deler av planområdet som grenser opp mot de nevnte kulturminnene når planforslaget foreligger.</p> <p>Undersøkelsesplikten i kulturminnelovens §9 skal imidlertid avpasses arealformålet planen legger opp til. Det kan derfor være aktuelt å kreve ytterligere undersøkelser innenfor de delene av planområdet som allerede er vurdert fra tidligere, dersom planforslaget legger opp til endret arealformål i forhold til gjeldende planer/pågående planer.</p>	J	<p>De Automatisk fredete kulturminnene er sikret i det videre planarbeidet ved §9.1 «Båndlegging etter lov om kulturminner» - «Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områdene som er avsatt til «båndlegging etter lov om kulturminner». Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring».</p> <p>og i § 11.3.2 Hensynsone bevaring som gjelder for bevaringsområdet Hafsøy gård.</p> <p>Planforslaget legger ikke opp til endret arealformål i forhold til gjeldende planer/pågående planer.</p>
		<p>Nyere tids kulturminner Deler av området grenser til og er eksponert mot bevaringsområdet for deler av Egersund sentrum og NB! Området. Dette må tas særlig hensyn til i det videre planarbeidet, slik at en ikke legger til rette for tiltak</p>	J	<p>Det er tatt utgangspunkt i eksisterende situasjon og eksisterende bestemmelser, man legger ikke opp til nye tiltak som kan sjenere trehusbyen.</p>



				området er bevart i hensynssone H740 Båndlegging etter andre lover – Friluftsliv. For Hafsøy gjelder dette Kråkefjellet.
4.	Felles Brukerutvalg	Har ingen merknader til saken.	O	Tas til orientering
5.	Statens vegvesen	Har ingen vesentlige merknader eller kommentarer til planoppstart og vil avvente et forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hafsøy før vi eventuelt kommer med innspill og kommentarer til reguleringsplanen.	O	Tas til orientering.
6.	Barn og unges representant i plansaker	Henvises til «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i plansaker». Viktige punkter som herunder er aktuelt:  Er barn og unges behov og interesser tilfredsstillende ivaretatt?	O	Det er sikret rekreasjonsarealer der mulig, men reguleringen for Hafsøy er i all hovedsak en utbygd situasjon med begrensede arealer for å sikre tilstrekkelige felles uteoppholdsarealer.
		Er eventuelle negative konsekvenser for barn og unge utredet?	J	Lekeplasser og rekreasjonsområder for barn og unge i og i nærheten av planområdet er gjengitt i kap.5.10 Barns interesser.
			N	Man regulerer i dette tilfellet en eksisterende utbygd situasjon, det er derfor ikke utredet eventuelle negative konsekvenser for barn og unge da dagens situasjon ikke endres.
		Areal som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.	J	Arealene som benyttes av barn og unge som ligger innenfor planområdet er sikret mot forurensning, støy og trafikkfare. Arealene ligger i lite trafikkerte områder med lav hastighet.

		<p>At trafiksikkerheten vurderes samlet sett, og at området har en trafikktrygg tilgang. Dette både i forhold til gående, syklende og biltrafikk.</p>	J	<p>Trafiksikkerheten er vurdert i trafikkanalysen som er vedlagt planbeskrivelsen. Det er lav hastighet i store deler av planområdet og lagt inn fartsdumper for å holde farten nede. I de områdene det er mulig er det blitt regulert inn fremtidig fortau.</p>
		<p>Sikre at omgivelsene rundt bolig og fritidsbebyggelsen blir ferdig opparbeidet, anvendbar, trygge og trivelige for barn og unge som skal oppholde seg i eller bruke området.</p>	O	<p>Tas til orientering.</p>
		<p>Sikre funksjonskrav- og kvalitetskrav til endringen, herunder sikre hensynet til helse og barns særlige behov for leke og uteoppholdsareal.</p>	J	<p>Planen viderefører eksisterende lekeplasser. Samt at krav til uteoppholdsareal er sikret i bestemmelsene</p>
		<p>Sikre at universell utforming er ivaretatt.</p>	J	<p>Universell utforming er sikret gjennom bestemmelsene, §3.10</p>
		<p>Det står i Odelstingsproposisjonen (O.t.prp. nr.32 (2007-2008)) om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, plandelen) «Dersom det oppstår konflikt om et areal, skal barns interesser gå foran andre interesser».</p>	O	<p>Tas til Orientering. Landbruksområdet nedenfor gamleveien skole er ikke en del av denne reguleringsplanen.</p>
		<p>Det vises til rapport; Barnetråkk 2017 hvor det er registrert at det foregår aking på jordet nedenfor gamleveien skole, ned mot kalvhageveien. Det bes om at dette hensyntas.</p>		

#### Private merknader

V.nr.	Fra	Innhold/Tema	Saksbehandlers vurdering
7.	Svein Nodland	Gir reguleringsendringen mulighet å se på adkomstrett og atkomstvei til gnr. 46 bnr. 14 og 82. Disse tomtene hadde tidligere atkomstvei, men er nå	N Planen legger ikke opp til ytterligere regulering i dette området. Dette er ikke areal som kan bygges i henhold til gjeldende

	innestengt.	plan og dette videreføres.
8.	<p>SV Betong as v/Jarle Aakre</p> <p>Detaljreguleringen for Humlestadgaten ligger innenfor plangrensen av Hafsøy-planområdet og vil inngå i planforslaget hvis denne er vedtatt før detaljregulering for Humlestadgaten. SV Betong AS forutsetter at detaljregulering for Humlestadgaten blir ivaretatt i forslaget til ny reguleringsplan, dersom detaljregulering for planområdet ikke blir vedtatt før Hafsøyplanen. Dersom det i planarbeidet kommer frem hensyn som bør drøftes med SV Betong, forventes vi å bli kontaktet.</p> <p>Formålet med planforslaget for deler av Hafsøyområdet er blant annet å endre reguleringsbestemmelsene i samsvar med dagens behov og forventet framtidige behov. Detaljreguleringen for Humlestad legger til rette for bolig som er i overensstemmelse med kommuneplanen. Det foreslås en relativt høy fortetting, som er i tråd med overordnede føringer som fortetting nær sentrumsområder og områder med god kollektiv tilgjengelighet. Det legges til rette for leiligheter i boligblokk og etableres med parkeringskjeller, samt lekeplass og uteoppholdsareal. Boligene er av varierende størrelse som legger til rette for boligmiks med unge, eldre, enslige, par samt små og større familier. Lekeplass og uteoppholdsareal vil også tilføre kvaliteter for især barn i området. Det menes derfor at</p>	<p>O Tas til orientering.</p> <p>Detaljreguleringen for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 er ute på ny høring. Da endelig planområde for planen ikke er avklart, videreføres denne i planen for Hafsøy. Planområdet vil tas ut av detaljreguleringen for Hafsøy når denne planen blir vedtatt.</p>

- detaljreguleringsplan for Humlestadgaten er i samsvar med dagens og forventet fremtidige behov.
9. Aleksander Klungland Veien som går over min eiendom 46/812 er kun nedkjørsel til egen eiendom, og skal ikke reguleres som vei. I tillegg har eiendom 46/513 en tinglyst rettighet for tilkomst over min eiendom.
- J Reguleringsplanen viser det som en privat vei og en vil foreta en ny vurdering etter at planen har vært til offentlig ettersyn. Eventuelt at veien avgrensens.
- Håper de i fremtiden kan få tilkomst fra nedsiden, for eksempel dersom det bygges ut på «myra», slik at de for eksempel kan få en ekstra parkeringsplass her, eller bygge et lite sykkelskur.
10. Bjørn Carlsen På vegne av eier av gnr. 46 bnr. 305 Dalaneveien 29, ber vi om at det legges inn formål som muliggjør en fortetting av eiendommen i form av å sanere dagens bygning fra 1950 tallet, og erstatte med terrassert leilighetsbygg med inntil 5 leiligheter. Dette mener vi vil være mulig på grunn av terrengets utforming, ved at det graves ned til kote på nivå med gnr. 46 bnr. 230, Dalaneveien 25. Parkeringsplasser vil kunne legges på nederste nivå med innkjøring fra veien til nr. 25. Ber også om at Dalaneveien vises som kjørevei.
- N Reguleringen er en videreføring av eksisterende arealbruk for byggeområder for bolig. En eventuell reguleringsendring for tomten må eventuelt vurderes separat og gjennom egen reguleringsplan. Varsel om regulering omfatter ikke fortetting utover det som ligger i gjeldende reguleringsplan.
11. Jorunn Larsen Jeg ønsker at dere vurderer en reguleringsendring på adresse Jernbaneveien 15, eiendom 46/414/0/0. Det er oppført en enebolig på eiendommen i dag og tomten er regulert til bolig. Med dagens trafikkbilde og næringsvirksomhet i området ser en utfordringer med bolig i dette området i fremtiden. Ber om at eiendom 46/414/0/0 i
- N Området er avsatt til bolig i kommuneplanen og ligger utenfor sentrumsområdet. Dårlige forhold for næringsetablering, høydeforskjeller og tilkomst utfordringer gjør at eiendommen er lite egnet til næringsvirksomhet. En kan heller ikke påregne atkomst direkte ut på fylkesvei.

		den nye reguleringsplanen blir regulert til bolig og næring.	
12.	Harald Aarstad	En ber om at kommunen i sitt planarbeid for store deler av Hafsøy hensyntar at det i 2021 blir innlevert forslag til en detaljregulering av planområdet Myre gnr. 46 bnr. 35 m.fl. til kommunen.	O Det er ikke levert inn noe planforslag for Myre til behandling. Dette området inngår heller ikke i reguleringsplanen.
13.	Gaute Haugstad	Har en tomt i Dalaneveien 38 gnr. 46 bnr.21. Denne er det inntegnet lekeplass, håper det er mulig å få fjernet denne i forbindelse med reguleringen. Ønsker den fjernet fordi det vil bli utbygging av hele MYRE etter hvert, da regner jeg med at kommunen pålegger utbygger å anlegge lekeplass i forbindelse med utbyggingen.	N Ifølge rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen, skal lekeareal som fjernes erstattes i nærliggende område. Store deler av Hafsøy er i dag utbygd, og det er svært få muligheter til å avsette ytterligere lekearealer. I og med at det ikke foreligger noe reguleringsplan for Myre pr. dags dato finnes det ikke noe som kan erstatte dette lekearealet i denne regulerings-planen. Alle lekearealer i planen vil derfor bli videreført.
		Ønsker Godkjent veiforbindelse til Dalaneveien 38 gnr.46 bnr.21	J Det vises adkomstpil til Dalaneveien. Kan eventuelt vurderes på nytt etter høring.
14.	Anders og June Dversnes	46/333 Dagens reguleringsplan tillater våningshus. I Eigersund kommune betyr våningshus tomannsboliger. Vi ønsker sterkt at dette blir med videre i reguleringsplanen for området. Dagens reguleringsplan med høyder, utnyttelses grad, avstander etc. er tilfredsstillende.	J Formålet med planarbeidet er å oppdatere/rydde i/sanere de gamle reguleringsplanene som dekker store deler av Hafsøy – for deretter å samle dem til en reguleringsplan.  Høyder, utnyttelses grad etc. videreføres derfor slik de ligger i dag, men samles i en felles bestemmelse for hele Hafsøy
		46/349 I Kommuneplanen for sentrumsdel 2018-2030 er gnr. 46 bnr.349 markert som boligbebyggelse. Vi ønsker at denne blir regulert til boligbebyggelse også i den nye reguleringsplanen for Hafsøy.	J Reguleringsendringen er en regulering av en eksisterende situasjon. Boligformålene for Hafsøy beholdes slik de er vist i kommuneplanen.
15.	Thorvald	Ber dere vennlig gå gjennom	N Reguleringsendringen er en



	Jacobsen	<p>eldre regulering og endringer vedrørende daværende Havsøyveien 24 (nå Markveien 4). Bygg ble påbegynt og ferdigstilt før krigen, men da adkomst ikke var klar pga. ny regulering skulle gjøres (nå Markveien), måtte adkomst gjøres over eiendom (hage) til daværende eier, Leif Nedland. Dette ble bestemt etter saksgang, hvor adkomst skulle brukes inntil ny regulering ble gjort. Opp gjennom årene ble der ingen endring. Nåværende Markveien 4B fikk imidlertid adkomst ved en «vei» som egentlig ikke var noen offentlig vei, og fikk overta en del av denne (til hvor trafo kiosk er nå), med det resultatet at vi ikke lenger hadde noen «riktig» adkomst. Dette har jo vært og er en vanskelig situasjon, i det nåværende adkomst går over eiendom til Feyling, som har latt oss bruke denne inntil videre. Men, det er jo ikke vår eiendom og må vel betraktes som et hefte. Ber derfor om avklaring og tiltak for å komme ut av denne kjedelige situasjonen.</p>	<p>videreføring av eksisterende situasjon. En anser saken som adresseres å være av privat rettslige forhold. Men dersom partene kommer til enighet om en løsning er kommunen villige til å vurdere saken på nytt.</p>
16.	Frode Fardal/ Vestnor Teknikk	<p>Eier av følgende eiendommer og lurer på hvilke muligheter det finnes i forbindelse med reguleringen. Gnr. 46 Bnr.41 (Næringseiendom) Kan denne eiendommen reguleres til kombinert næring- og boligformål? Da kan vi for eksempel bygge leiligheter over næringsdelen i fremtiden. Gnr. 46 bnr. 189 (Ubebygde tomt) Hvilke muligheter har vi for den ubebygde tomten? Reguleres til boligformål for enebolig eller leilighet?</p>	<p>J Gnr. 46 bnr. 41 er regulert til boligformål i kommuneplanen. Reguleres derfor til kombinert bolig/forretning/kontor i reguleringsplanen.  J Gnr. 46 bnr. 189 videreføres som bolig som i gjeldende reguleringsplan.</p>
		Gnr. 46 bnr. 126 (næringsdel	N Gnr. 46 bnr. 126 er regulert til

		av sameie) Er i dag benyttet til butikk og salgskontor. Kan det åpnes opp for omgjøring til leiligheter i stedet en gang i fremtiden? Er 10 stk leiligheter i etasjen over.		et kombinert formål bolig/forretning/kontor. Gjeldende formål vil videreføres da 1 etasjen er lite egnet til boligformål og en ønsker å beholde aktive fasader.
17.	Tore Grastveit	Ser på kart at det er skravert rødt felt på «Myre» som grenser til min eiendom Dalaneveien 21. Har kommunen sett på konsekvens ved utbygging av dette området ifht at alt rundt min eiendom må bygges på en høyere kote enn det mitt hus står på? (ca. 1 meter høyere enn vårt hus). Antar at det på sikt blir noe bygging her, men er bekymret for konsekvens da vår eiendom blir laveste punkt i hele området. Dette vil også være utfordrende ifht avløp mot det offentlig osv. Det har hittil ikke vært noe problem med overvann hos oss. Men det bekymrer hvis alt rundt oss skal endres til et høyere nivå. Kan ikke huske å ha mottatt noe godkjent reguleringsplan for dette området.	O	Kartet er et utsnitt fra kommuneplanen, det skraverte røde feltet er flomsone. Området «Myre» er tatt ut fra reguleringen for Hafsøy. Det foreligger ingen kjent plan for området i dag, og siden dette området ikke er en del av planforslaget har ikke kommunen sett på konsekvens ved utbygging ifht eiendommene rundt. Dette vil vurderes dersom/når et utbyggingsforslag for planområdet foreligger.

#### 4. Presentasjon av planområdet

Planområdet begynnelse ligger ca. 350m Egersund sentrum og strekker seg over 319,74 daa.



Planområdet er bebygd og består i dag av om lag 620 boligbygninger, en skole og 4 næringsforretninger. Boligbebyggelsen i området er godt etablert og består i hovedsak av frittliggende eneboliger av tradisjonell byggeskikk med saltak, men det er også valmet tak, flatt tak og pulttak. I senere år har det også blitt fortettet med leiligheter, tre-mannsbolig og to-mannsbolig i rekke.

Terrenget innenfor planområdet er kupert og varierer fra kote 9 til ca. kote 79.

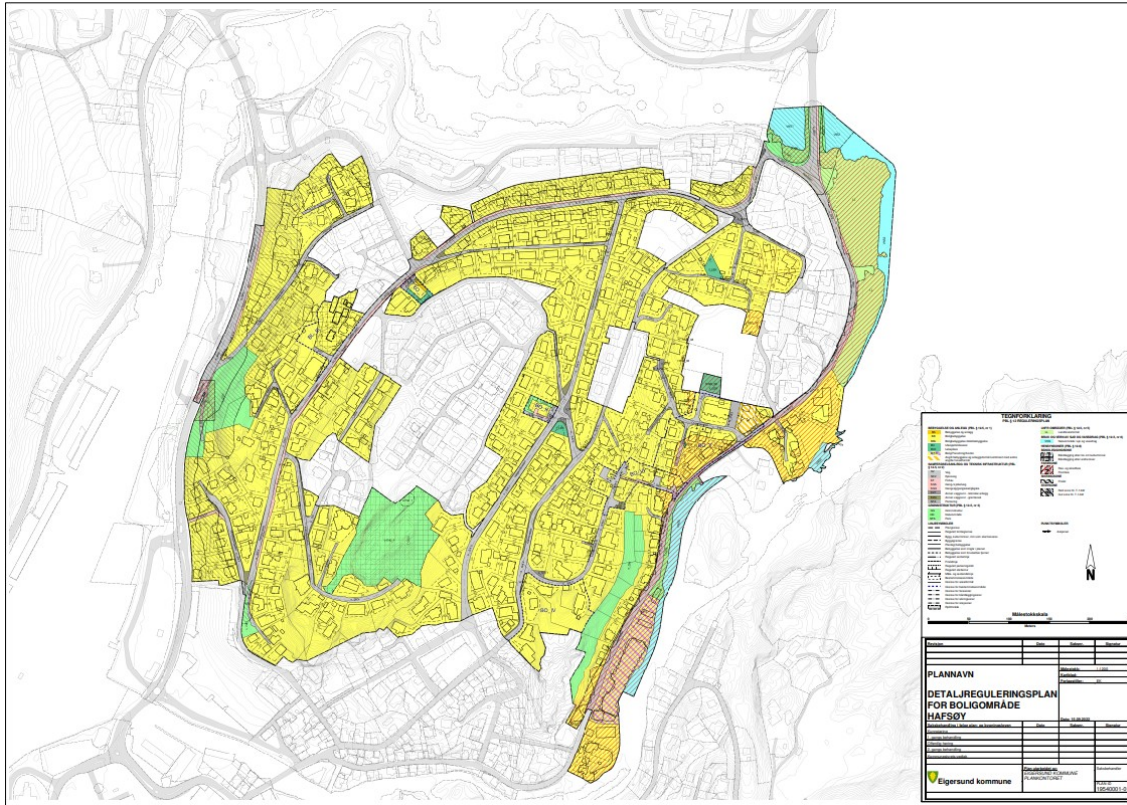
### **5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan**

Formålet med planen er ifølge planbeskrivelsen å oppdatere/rydde i 15 av de gamle reguleringsplanene og legge til 2 områder som ikke er regulert, for deretter å samle dem sammen til en reguleringsplan. Dette for å sikre et bedre styringsverktøy for kommunen som letter saksbehandlingen, samt gir forutsigbarhet og tydeliggjøring for innbyggerne.

Planen legger opp til fortetting av området Hafsøy. Det foreslås at det på tomter der det i dag er enebolig, kan bygges to boenheter forutsatt at det er tilstrekkelig med gode uteoppholdsareal og at samlet BYA på bolighuset/bolighusene ikke overstiger 30% av tomtens areal. En vil anslå at det vil være potensiale for fortetting med 60-80 boenheter fordelt på hele planområdet.

Det reguleres også inn fortau langs hele Hafsøyveien og gang-/sykkelsti på Nordre del av Nyeveien.

Ellers beholdes planen slik den foreligger i dag, kun med mindre tilpasninger.



### 5.1 Boligbebyggelse

Boligbebyggelsen i Hafsøy er variert, en har derfor valgt å dele opp boligbebyggelsen i områder for å angi tilleggs bestemmelser for de boligområdene hvor det er behov.

Eksisterende bygninger inngår i planen og kan i nødvendig grad gjenoppføres innenfor de samme målene, takform og plassering som det tidligere bygninger hadde dersom ikke annet står i bestemmelsene §11.

For nybygg skal bebyggelsen være åpen med bolighus på ikke over to fulle etasjer og garasje i 1 etasje. Der det er tilstrekkelig med uteoppholdsareal (150m<sup>2</sup>) pr boenhet. Maksimal størrelse på bolighuset skal ikke overskride BYA=30%, det kan være to boenheter pr. tomt. Boligformålene inkluderer både private utearealer og parkering, bestemmelsene angir minimumskrav for uteoppholdsareal pr boenhet, plassering, utnyttelsesgrad og høyde på garasje er angitt i planens bestemmelser.

#### Boligbebyggelse som inngår i §11

Bestemmelsesområde I – BO I - Eksisterende

Leilighetsbygg. Tre leiligheter/boenheter med tilhørende garasjeanlegg for tre personbiler.

Leilighetsbygget kan oppføres i inntil fire hele etasjeplan.

Det skal være to biloppstillingsplasser pr boenhet enten i garasjeanlegget eller på utvendig parkeringsplass, inkl. HC-parkering.

Bestemmelsesområde II – BO II - Eksisterende

Tremannsbolig i 3 etasjer inkl. parkeringskjeller. Det skal være 1,5 parkering pr boenhet, hvorav en parkering skal være i kjelleretasjen. Sykkelparkering skal også være i kjelleretasjen. Minimum uteoppholdsareal per boenhet skal være 25m<sup>2</sup>.

Bestemmelsesområde III – BO III -Eksisterende verneområde

Det er ikke tillatt å rive eller fjerne bygninger uten etter samtykke fra kommunen. Det tillates mindre tilbygg og bygningsmessige arbeider så lenge dette ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold

til omgivelsene. Eventuell hovedombygging skal utføres i harmoni med bebyggelsen i tilgrensede bevaringsområde og skal godkjennes av kommunen. Det er ikke tillatt å rive eller fjerne bygninger, opprinnelige eller faste installasjoner som eksempelvis murer, gjerder, gatebelegg og lignende eller deler av disse.

Det er likeledes ikke tillatt å iverksette tiltak, inngrep eller bruksendringer som kan endre uterom som veifar, plasser, hager og gårdsrom, verken med hensyn til utforming, avgrensning eller karakter.

#### Bestemmelsesområde IV - Eksisterende

Bolighus med en etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsmyndighetens skjønn legger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Loft kan tillates innredet i samsvar med byggeforskriftene. I særlige tilfeller kan bygningsmyndigheten tillate oppført boliger i inntil 2 etasjer.

#### Bestemmelsesområde V - Eksisterende

I området kan det oppføres bygninger med to etasjer med tilhørende garasje. Der terrenget legger til rette for det kan det tillates innredet underetasje. Loft kan tillates innredet.

Bygninger i samme rekke skal ha samme takform. Det kan oppføres bygninger som inneholder boliger og tjenesteyting. Boliger tillates etablert kun i 2 etasje.

#### Bestemmelsesområde VI

Innenfor området kan det oppføres følgende bebyggelse:

##### Område A – Eksisterende bolig

Påbygging av bolig på gnr.46 bnr.123 kan tillates mot vest og øst innenfor bestemmelsene i plan og bygningsloven.

##### Område B – Eksisterende garasje

Kan oppføres 3 garasjer i et felles bygg og i 1 etasje.

##### Område C - Eksisterende

Kan oppføres 4 leiligheter i ett leilighetsbygg med felles takterrasse, heisrom og trapp. Oppføres i 3 boligetasjer.

Krav til parkeringsdekning er 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet medregnet 3 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg (område B) og 3 parkeringsplasser avmerket på felles gårdsplass.

##### Område D

Kan oppføres enebolig med garasje. Boligdelen kan oppføres i 3 etasjer.

Krav til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplasser for eneboligen medregnet 1 parkeringsplass i garasjen og 1 oppstillingsplass foran garasjen på felles gårdsplass.

##### Område E og F - Eksisterende

Kan oppføres 3 terrasseleiligheter over 3 etasjer i ett leilighetsbygg med felles heis- og trapperom.

Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplass pr. leilighet medregnet 3 parkeringsplasser i fellesanlegg med carporter merket F og 3 parkeringsplasser vist i felles gårdsrom foran carporter merket F.

##### Område G - Eksisterende

Kan oppføres ett leilighetsbygg med 2 leiligheter og 4 parkeringsplasser med boder i felles garasjeanlegg i underetasjen. Leilighetsbygget kan oppføres i 3 etasjer med felles heis- og

trapperom.

Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplass pr. leilighet medregnet de 4 parkeringsplassene i felles garasjeanlegg i byggets underetasje.

### *5.2 Ute og oppholdsareal/lekeplass*

Minste krav til uteoppholdsareal MUA per boenhet er på 150m<sup>2</sup>, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs. For leilighetsbygg/blokk er det krav til minste uteoppholdsareal MUA pr. boenhet på 25 m<sup>2</sup>.

Arealene skal ikke være brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, de skal ha en solrik beliggenhet om mulig være skjermet for vind og snødrev og ha tilfredsstillende lysforhold. Videre skal de være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare.

Dersom det er lite arealer tilgjengelig, skal det stilles krav om at eksisterende boenheter også vurderes og regnes med i antall boenheter.

Formålet omfatter 5 lekeplasser. Hvorav tre aldri er blitt opparbeidet og de to andre er blitt fjernet.

BO V skal opparbeides med minimum sandkasse og 3 lekeutstyr. Resterende lekeplasser har ingen spesifikasjoner for opparbeidelse. Det er ingen rekkefølgekrav knyttet til noen av lekeplassene.

### *5.3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Trafikkløsningen beholdes som den er, adkomsten til Hafsøy forblir derfor uendret fra dagens situasjon. Planområdet har flere adkomst muligheter:

- Riksvei 426 nord for området via Nyeveien.
- Fylkesvei 44 vest for området via Kjerjanesveien.
- Fylkesvei 44 sør for området via kommunal vei KV1470 Gamleveien til KV1220 Humlestadgaten.
- Kommunal vei KV1470 Gamleveien og via Nyeveien.

Etablerte offentlige veier innenfor planområdet, o\_SKV er:

- Nyeveien
- Duganeveien
- Hafsøyveien
- Dalaneveien
- Gamleveien
- Lundeveien
- Egersundsveien
- Høgevollsveien
- Ognaveien
- Markveien
- Kråkefjellveien
- Humlestadgaten
- Vågsgaten
- Deler av Jernbaneveien

Etablerte felles kjøreveier innenfor planområdet, f\_SKV er:

- Avkjørsel tilhørende Nyeveien til BO\_VI

- Avkjørsel tilhørende Gamleveien
- Nordre del av Lundeveien
- Avkjørsel tilhørende Høgevollsveien til BO\_II
- Avkjørsel tilhørende Haføyveien
- Avkjørsel tilhørende Kråkefjellveien

Etablerte private veier innenfor planområdet, p\_SV er:

- To avkjørsler tilhørende Nyeveien
- Del av Duganeveien
- Søndre del av Dalaneveien
- Avkjørsel tilhørende Gamleveien
- Avkjørsel tilhørende Lundeveien
- To avkjørsler tilhørende Høgevollsveien
- Nordre del av Markveien
- Avkjørsel tilhørende Kråkefjellveien

Etablerte offentlige gangveger innenfor planområdet o\_SGG er:

- o\_SGG1 – Gangvei fra Humlestadgaten til Jernbaneveien
- o\_SGG2 – Gangvei fra parkering ved leilighetsbygg i BO\_II til inngangsparti.
- o\_SGG3 – Gangvei mellom f\_SKV Lundeveien og f\_SKV Nyeveien.
- o\_SGG4 – Gangvei mellom leilighetsbygg «E» og «F» i BO\_VI.

Etablerte offentlige gang-/sykkelveger innenfor planområdet, o\_SGS er:

- o\_SGS1 – Fremtidig gang- og sykkelvei Nord på Nyeveien

Etablerte offentlige fortau innenfor planområdet, o\_SF er:

- o\_SF1 og o\_SF2 – langsmed Haføyveien ved BO\_I.
- o\_SF3 – Fortau langs Dalaneveien.
- o\_SF4 – o\_SF6 – Fremtidig fortau langs Haføyveien.
- o\_SF7 - o\_SF8 – langsmed Jernbaneveien.

Parkering skjer for det aller meste for boliger på egen grunn eller på fellesareal for flere boliger, det skal være minst to parkeringsplasser pr. boenhet. I boligater hvor det er plass til det, foregår det en del parkering også som gateparkering.

#### 5.4 Hensynssoner

##### Båndlegging etter lov om kulturminner – H730

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områdene. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Jf. Lov om kulturminner §3 og §8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

- Bestemmelsesområde III  
 Strenge antikvariske hensyn skal legges til grunn for forvaltning av bevaringsområdet. Det gis ikke tillatelse til å oppføre nybygg. Forvaltningsmyndighetene kan gi nærmere retningslinjer om hvordan bevaring av bygningene konkret skal praktiseres. Søknad sendes i god tid før arbeidet påbegynnes. Under tvil om tiltaket er anes som vanlig vedlikehold, skal likeledes

forvaltningsmyndighetene kontaktes.

- Kulturminne ID 4775 – Automatisk fredet  
Ei gravrøys fra Jernalderen med beliggenhet på toppen av Kråkefjellet. Røysa er oval og mindre bra markert i terrenget. Lyngkledd, med en del hodestore stein synlige, ikke tegn på gjennomroting.
- Kulturminne ID 5357 – Uavklart vernestatus  
Gravrøys fra kalt Sjurshaugen fra vikingtiden. Gravplassen ligger i hagen til bolighuset, garasjen sør øst for haugen er sannsynligvis bygd i kanten av haugen. Haugen ble trolig delvis slettet og ødelagt mange tiår før hus ble bygd i området. Haugen skal ha vært 2 m høy og 10 m i diameter. Sørvestre del av haugen, eller bunnlaget av denne del, er muligens ennå intakt.

#### Båndlegging etter andre lover – H740

Et område på Kråkefjellet er båndlagt etter lov om friluftslivet. I dette området er det ikke tillatt med tiltak som kan svekke områdetets verdi som område for friluftsliv.

#### Flomfare – H320

Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor hensynssone H320 flom, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.

Disse områdene er flomutsatte:

- Nyeveien langsmed Lundeåne.
- Landbruksområdet langsmed Slettebøvatnet.
- Grøntområdet ved Hestvadbroyen.
- Lekeplass ved Duganeveien.
- Bolig i Dalaneveien, gnr. 46 bnr.312

#### Ras og skredfare – H310

Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor hensynssone H310 skred, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.

Disse områdene er utsatt for ras og skred:

- Et lite område langs Fv.44 Jernbaneveien
- Potensiale for kvikkleire langs sørlige deler av Nyeveien da det ligger under marin grense (ref. temakart-Rogaland)

#### Frisiktsone – H140

Innenfor regulert frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Gjelder for mange steder i planområdet.



## Støysone – H190

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendig avbøtende tiltak.

Disse områdene er utsatt for rød støysone:

- Husene som ligger langsmed Fv.44 Jernbaneveien
- Husene i krysset Dalaneveien/Hafsøyveien/Gamleveien og ned til Hestvadbroyen.
- Fra krysset med Kjerjanesveien/Hafsøyveien og ned til Hestvadbroyen – Husene som ligger på venstre side av veien vendt ut mot Rv.426 Krossmoveien. Fasaden som ligger mot nord, ligger i rød støysone.

Disse områdene er utsatt for gul støysone:

- Husene som ligger langsmed Vågsgaten opp av Fv. 44 Jernbaneveien.
- I krysset Humlestadgaten og Hafsøyveien.
- Fra krysset med Kjerjanesveien/Hafsøyveien og ned til Hestvadbroyen – husene som ligger på begge sider av Hafsøyveien er i gul eller delvis i gul støysone.

## 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.

SAMNSYNLIGHET	KONSEKVENSER		
	Små	Middels	Høy
Høy (>10%)	3	5	9
Middels (1-10%)	2	4	6
Lav (<1%)	1	2	3

- 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	Ivaretatt i §9.5 i bestemmelsene
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Parkering for boliger skjer for det aller meste på egen grunn eller på fellesareal for flere boliger. I boligkater hvor det er plass til det, foregår det også en del parkering som gateparkering.

### 6.1.2 Trafikksikkerhet

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

Hastigheten i Hafsøy er lav, 30 km/t, og sannsynligheten er derfor liten for at en ulykke ved av-/påkjørsel og med gående/syklende vil kunne inntreffe. Det er også lagt inn fartsreducerende tiltak som fartsdumper og det skjer en del parkering langsmed gaten, dette er med på å holde farten nede og minsker risikoen for ulykker.

I en trafikksikkerhetsanalyse som er utarbeidet for strekningen, Hafsøyveien fra kryss med Kjerjanesveien til kryss med Humlestadgaten og Hafsøyveien fra kryss med Kjerjanesveien til Gamleveien er det anbefalt opparbeidet fortau. Denne anbefalingen kommer ikke som følge av de endringene som foreslås i Hafsøyplanen, men som følge av andre reguleringsplaner i området. En har derfor valgt å regulere inn fortau O\_SGS4 og O\_SGS5 på strekningen for Hafsøyveien i denne planen.

### 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	

Det er utbygd offentlig vann- og avløpsnett på Hafsøy. Dette er en av de bydelene som fortsatt har mye fellesledninger. Det vil si at overvann og spillvann går i samme ledninger. En prosess er startet for å bytte ut til et separat ledningsnett, men dette kan ta år. Fellesledningsnettet medfører at man overbelaster spillvannsnettet ned mot sentrum når det er mye nedbør. Nye tilkoblinger tillates derfor ikke å kobles til overvann på det eksisterende ledningsnettet, men må håndteres lokalt.

I forbindelse med utbygging/fortetting må vann og avløp vurderes i hvert enkelt tilfelle. Mindre fortettinger av enkeltboliger er ikke noe problem, men ved utbygging av større områder må det gjøres en særskilt vurdering for det enkelte området, da spesielt med tanke på vannforsyning og overvannshåndtering.

### 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	

Strømforsyning skjer via jordkabel.

### 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 ivaretas	X				Grønn	

Delvis. Planområdet er et godt etablert boligområde og en videreføring av eksisterende plan. Universell utforming vil derfor ikke være ivaretatt i hele planområdet, men er sikret i fremtiden gjennom §3.10 i bestemmelsene: «Prinsippene bak universell utforming skal legges til grunn for utforming i planområdet».

### 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 ungelik mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Det er regulert inn 5 lekeplasser i planforslaget samt at det ligger det flere lekeplasser, friluftsområder for lek og utfoldelse samt badeplasser i gangavstand fra planområdet. Til sammen utgjør dette 25 steder hvor barna kan utfolde seg. Det vurderes derfor til at barns lekemuligheter er godt ivaretatt i planforslaget.

### 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	3	Grønn	Ivaretatt i bestemmelsen

Etter en periode med kraftig og langvarig nedbør, samtidig med snøsmelting kan Lundeåne og Slettebøvatnet gå utover sine bredder. Dette kan medføre at vegger må stenges og boliger kan få vann inn i kjellerne. Etter Synne flommen i 2015 ble det iverksatt flomsikringstiltak langsmed elven for å minimere skadeomfanget av en fremtidig flom. Nord i Nyeveien har det gjenstått noen flomsikringstiltak som iverksettes nå.

For fremtidige tiltak er dette ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene §9.3 som sier at det ikke er tillatt med byggetiltak som kan skades av flom innenfor hensynssone H320 flom, uten at det foreligger en

fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, evt med avbøtende tiltak.

#### 6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	X		3	1	Gul	Ivaretatt i bestemmelsene.

Trafikken på Fv.44 Jernbaneveien, Kjerjanesveien, Hafsvøyveien mellom krysset med Kjerjanesveien og Dalaneveien og Dalaneveien til Hestvad bru er så stor at om lag 70 boenheter i planområdet ligger i rød eller gul støysone. Selv om svevestøv i perioder kan være en ulempe for noen som bor eller ferdes langs denne vegen til fots eller på sykkel, vurderes dette ikke som en stor utfordring.

For nye byggetiltak er støv og støy ivaretatt reguleringsbestemmelsene §§ 9.6 og 9.7.

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn. Sammen med søknad om tillatelse skal det følge dokumentasjon for støymessige forhold og nødvendige avbøtende tiltak.

#### 6.4.3 Ras

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

Temakart Rogaland oppgir at det er rasfare på vestsiden av Varberg. Dette er fast fjell, så et eventuelt ras ville vært at en steinblokk løsnet og raste ned og skadet et bolighus. Eller at det etter en periode med kraftig snøfall og til dels vind, går et snøras i området. Det er ikke noe høy skrent der raset kan gå, så energien i raset vil være begrenset og dermed vil raset forventes å gjøre forholdsvis begrenset skade.

Temakart Rogaland viser deler av planområdet langs Jernbaneveien og Nyeveien, samt Myra som områder som ligger under den marine grense og har derfor potensiale for kvikkleire.

Et eventuelt ras er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene §§3.13 og 9.4 hvor det er spesifisert at det ikke er tillatt med byggetiltak innenfor hensynssone H310 skred, uten at det foreligger en fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter i plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt avbøtende tiltak.

#### 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	3	Gul	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Deler av planområdet er vindeksponert. Erfaringsmessig vil dette skje sjelden. Det er vanskelig å knytte noen tiltak for å redusere skadeomfanget ved en slik hendelse. Somregel er det økonomiske konsekvensene og til dels driftsmessige konsekvensene for infrastruktur (som bl.a strøm og veier) som fører til de største konsekvensene ved slike hendelser.

#### 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	Moderat til lav

Ikke kjent med spesielle forhold, ivaretatt gjennom TEK17.

#### 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	3	Gul	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Det ligger en fiskeribedrift ikke langt fra planområdet. Skulle det skje et ammoniakk utslipp vil dette spre seg til planområdet innen få minutter. Siden dette er veldig lite sannsynlig, da det er strenge sikkerhetsrutiner for slike virksomheter, er det ikke satt noe risikoreducerende tiltak.

#### 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	3	Gul	

Ikke kjent med spesielle forhold. Løsmasse type 12 er den mest utbredte for planområdet. Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Ifølge NVE sitt kart over løsmasser er det store deler av Hafsøy som ikke har fjell i dagen dekket av tynn eller tykk morene. Deler av planområdet som ligger langs Jernbaneveien og Nyeveien ligger under den marine grensen og har derfor potensiale for kvikkleire. Forholdene er vurdert i ROS-analysen som ligger vedlagt og søknad om tiltak er sikret gjennom bestemmelsene §§3.13 og 9.4:

§3.13 Sikkerhet mot skred:

«Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.

Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens».

§9.4 Faresone ras og skred:

«Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor hensynssone H310 skred, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak».

## 6.5 Forurensning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

## 6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

### 6.6.1 Sjø og vassdrag

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

Hafsøy er ei øy som dannes av to elveløp som har sitt utspring i Slettebøvatnet, Eideåna og Lundeåna, som renner ut i Vågen. Deler av planområdet ligger derfor tett på elveløpet.

### 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	

Det er gjort noen registreringer på fuglearter som er sårbare, nær trua og kritisk trua i planområdet jfr. at det grenser inn til Slettebøvatnet. I og med at planområdet er et etablert boligområde ansees ikke planen å ha negativ innvirkning på disse artene.

### 6.6.3 Viltområde

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

Nord øst i planområdet er det registrert et viltområde. I og med at planområdet er et etablert boligområde og viltområdet hovedsakelig ligger i landbruksområdet, ansees ikke planen å ha negativ innvirkning på dette.

#### 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	

Det er registrert 2 kulturminner i området, ID4775 og ID53570, hvorav et av dem er automatisk fredet og det andre har en uavklart vernestatus. ID 53570 kommer i konflikt med planforslaget da det ligger i hagen til et av de etablerte bolighusene i området. Gravhaugen ble trolig delvis slettet og ødelagt mange tiår før hus ble bygd i området. Bunnlaget av den sør vestre delen av haugen er muligens ennå intakt.

Det er 8 SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet. Hvorav 5 av disse er bevart gjennom reguleringsbestemmelsene §11.3. Det er ikke tillatt å rive eller fjerne disse bygningene uten samtykke fra kommunen.

#### 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		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Det ligger to landbruksområder i planområdet. Det planlegges ikke tiltak som skal være i konflikt med disse.

#### 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				Grønn	

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	

Planen legger opp til fortetting i planområdet. Det foreslås at det der i dag er én enebolig, kan det bygges to boenheter forutsatt at det er tilstrekkelig med gode uteoppholdsareal og at samlet BYA på bolighuset/bolighusene ikke overstiger 30% av tomtens areal. En anslår at det vil være potensiale for fortetting med 60-80 boenheter fordelt på hele planområdet.

Utførelsen av fortettingen er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene §4 Bebyggelse og anlegg.

#### 6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Solforholdene i planområdet er gode hele året.

#### 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	

Gamlevei skole ligger midt i planområdet. Dette er en godkjent privatskole fra 1-10 klasse med inntil 80 elever. Skolen eies og drives av den evangeliske- lutherske menigheten Det Almendelige Samfund.

Majoriteten av Hafsøy er derimot fordelt på Grøne Bråden skole, Husabø skole, Husabø Ungdomsskole og Lagård ungdomsskole. Alle skolene har gangavstand fra planområdet.

Dalane Videregående skole ligger også i gangavstand fra planområdet.

Det finnes ingen barnehager i planområdet, men det ligger 4 barnehager innenfor 3 km rekkevidde.

Raketten barnehage, Skattekisten kulturbarnehage, Slettebø barnehage og Grøne Bråden barnehage.

Tusenbeinet ligger i gangavstand fra planområdet, og er en åpen barnehage som har åpent tre dager i uka.



### 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	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Klima- og miljøkonsekvenser	X				Grønn	Ivaretatt i bestemmelsene

Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstrem nedbør. Ved videre utbygging av tette flater kan ekstremnedbør få større konsekvenser dersom vannet ikke har noe sted å renne. Dette vil kreve gode løsninger ved en eventuell fortetting for håndtering av overvann. Dette er ivaretatt i bestemmelsene §6.7:

*«Med søknad om tiltak skal det følge detaljert situasjonsplan for hele utbyggingsområdet som skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, parkering for bil og sykkel og overvannshåndtering».*

### 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.8 Naturmangfold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 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	

Da dette er en eksisterende situasjon er det ikke behov for rekkefølgekrav for å sikre utbyggingen.

## 7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Hafsøy har mange kvaliteter som underbygger kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030. Det er blant annet tilrettelagt for et godt bomiljø og en har et bredt spekter av forskjellige boligtyper. Området oppleves å ha "byen rett i nærheten" samtidig som området legger godt til rette for grønn pendling med sin sentrale plassering.

Hafsøy har fra 1800-tallet bestått av gårder og landbruksområder. Disse har gjennom årene blitt solgt fra grunneiere og gjort om til boligområder, og blitt til det Hafsøy vi kjenner til i dag. Det er allikevel enda stort potensiale for fortetting på Hafsøy da det er tomter med store arealer som i fremtiden vil kunne benyttes til boliger. Det er derfor via bestemmelsene lagt opp til ytterligere fortetting av planområdet for hindre "byspredning" og å være med å styrke og bygge i eksisterende boligområder.

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

Planen viderefører eksisterende blandingsformål næring/bolig/kontor i planområdet.

Planen vil også fungere som et styringsverktøy for kommunen ved at analoge planer hvor kart og terreng ikke stemmer overens vil bli erstattet av en entydig og oversiktlig plan. Dette vil føre til et redusert behov for bl.a. dispensasjoner og tydeliggjøre arealbruken på Hafsøy, som vil gjøre byggesaksbehandlingen mer smidig og forutsigbar.

### **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.

Hafsøy er med sin sentrale beliggenhet et attraktivt område å bosette seg i. Her har man kort avstand til sentrum, matbutikker, togstasjon, skoler (fra 1. klasse og opp til videregående skole) og barnehager. Planområdet er gjennom årene blitt tilrettelagt med et bredt spekter av forskjellige boligtyper. Dette gjør at boligområdet er attraktivt for alle aldersgrupper.

Den nye detaljreguleringen for boligområdet Hafsøy bevarer uttrykket som eksisterer i dag, samtidig som den er med på å tilrettelegge for en videreutvikling av boligområdet ved ytterligere fortetting via bestemmelsene. Den vil være et bedre styringsverktøy for kommunen, samt gi forutsigbarhet og tydeliggjøring overfor innbyggerne. Analoge planer hvor kart og terreng ikke stemmer overens vil med denne reguleringsendringen bli erstattet av en mere entydig og oversiktlig plan. På den måten vil detaljreguleringen være med å redusere behovet for dispensasjoner og tydeliggjøre arealbruken på Hafsøy.

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

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

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente.

### **Dokumenter vedlagt utsendelsen:**

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

**Dokumenter vedlagt saken**

<b>DokID</b>	<b>Tittel</b>
1041428	Plankart
1041652	Bestemmelser ny reguleringsplan Hafsøy 31.01.23
1041685	Planbeskrivelse 30.01.23 - Detaljregulering for del av Havsø gnr. 46 bnr. 406 m.fl.
1041366	Hafsøyplanen - Trafikkanalyse
1041360	Forslag til justert ROS-analyse for Hafsøya-planen
1043580	Flomsonekartlegging-Egersund+rapport (1)
1043581	Flomsonekartlegging-Egersund200 (1)
1041706	Merknader - planinitiativ Havsøy
1041707	Innspill reguleringsendringer Havsø
1041708	Uttalelse - varsel om oppstart av reguleringsendring for store deler av Hafsøy
1041709	Henvendelse i forbindelse med oppstart av reguleringsendring Havsø
1041710	Kommentar til regulering av bl.a. Hafsøyveien 24, nå Markveien 4
1041711	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - detaljregulering for del av Havsø gnr. 46 bnr. 406 m.fl.
1041712	Innspill til reguleringsendring for Havsø
1041713	Innspill til detaljregulering for del av Havsø gnr. 46 bnr. 406 m.fl.
1041714	Barn- og unges representant i plansaker sine kommentarer til varsel om oppstart av endring av detaljreguleringsplaner for store deler av Hafsøy
1041715	Uttalelse - Eigersund kommune - reguleringsendring - Hafsøy - varsel om oppstart
1041716	Kart.pdf
1041717	Uttalelse - planvarsel detaljregulering boligområder store deler av Hafsøy nord for Egersund sentrum
1041718	Supplering uttalelse reguleringsendring Havsø
1041719	NVEs innspill - varsel om oppstart - reguleringsendring for store deler av Hafsøy
1041720	Tilbakemelding på varsel om oppstart
1041721	Tilbakemelding på varslet oppstart av reguleringsendring for store deler av Hafsøy. Varselbrev av 24.11.2020 med planinitiativ av 17.11.2020 og kart med planavgrensinger for detaljregulering Hafsøy område
1041722	kart
1041723	Kommentar til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for store deler av Hafsøy
1041724	Innspill til detaljregulering for del av Havsø
1041725	Vedrørende reguleringsendring for store deler av Hafsøy
1041726	Merknad til reguleringsendring/detaljregulering av deler av Hafsøy
1041727	Vedrørende varsel om oppstart av reguleringsendring