



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 21.02.2023  
Arkiv: : PL-19810003, FA-L12,  
GBR-48/1  
Arkivsaksnr.: 21/695  
Journalpostløpenr.: 23/6446

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
027/23	Planteknisk utvalg	20.03.2023
022/23	Kommunestyret	27.03.2023

### Reguleringsendring for del av Tengsareid-Vingård for boligområde og næringsareal gnr. 48 bnr. 1 mfl. - 2 gangsbehandling

#### Sammendrag:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Tengsareid - Vingård (boliger, veier m.m.) har vært til offentlig ettersyn og høring. 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 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 industri og lager. Dette er avgrenset i tråd med regionalplanen for Dalane og er etter samråd med Rogaland fylkeskommune spesifisert i egen bestemmelse. Det ble fremmet innsigelse til planen fra NVE og det er utarbeidet vurderinger knyttet til grunnforhold og flom og innsigelsen er trukket på vilkår som kommunen aksepterer. Det er også gjort mindre endringer i kart og bestemmelser med bakgrunn i høringsuttaler fra bl.a. private i området. En vurderer at en har funnet en god avveining mellom de ulike arealformålene og der dette vil kunne blir et meget bra boligområde med flott utsikt mot Tengsvågen og med gode solforhold. Kommunedirektøren anbefaler at planen blir vedtatt som fremlagt.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger mv. Tengsareid - Vingård med bestemmelser datert 16.02.23, planbeskrivelse datert 16.02.23, og plankart datert den 17.02.2023 med følgende endringer i kart og bestemmelser for at NVE skal trekke innsigelse:

1. **Kart** - området utsatt for reell flomfare må vises i plankartet som hensynssone flomfare (H320).
2. **Bestemmelser** - Hensynssoner flom tilknyttet bestemmelser som ivaretar sikkerheten mot flom i tråd med flomhøyden fra sikringstiltaksplanen Flomvoll mot Bjerkreimselva – Tengsastrandveien 4-12, 29.12.15, må legges til grunn for planområdet som har avgrensning mot elva, herunder inkludere byggehøyde for tiltak i sikkerhetsklasse F2 på kote 2.4 ved Tengsvågen som stiger lineært til kote 6 ved Tengsbrua. Endelig bestemmelse avklares med

NVE før kunngjøring.

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

### Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 20.03.2023

#### PTU - behandling:

##### Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### PTU-027/23 vedtak:

*Forslag til detaljreguleringsplan for boliger mv. Tengsareid - Vingård med bestemmelser datert 16.02.23, planbeskrivelse datert 16.02.23, og plankart datert den 17.02.2023 med følgende endringer i kart og bestemmelser for at NVE skal trekke innsigelse:*

1. **Kart** - området utsatt for reell flomfare må vises i plankartet som hensynssone flomfare (H320).
2. **Bestemmelser** - Hensynssoner flom tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten mot flom i tråd med flomhøydene fra sikringstiltaksplanen Flomvoll mot Bjerkreimselva – Tengsastrandveien 4-12, 29.12.15, må legges til grunn for planområdet som har avgrensning mot elva, herunder inkludere byggehøyde for tiltak i sikkerhetsklasse F2 på kote 2.4 ved Tengesvågen som stiger lineært til kote 6 ved Tengsbrua. Endelig bestemmelse avklares med NVE før kunngjøring.

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

Vedtaket er enstemmig.

### Møtebehandling fra Kommunestyret 27.03.2023

#### KS - behandling:

##### Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

#### KS-022/23 vedtak:

*Forslag til detaljreguleringsplan for boliger mv. Tengsareid - Vingård med bestemmelser datert 16.02.23, planbeskrivelse datert 16.02.23, og plankart datert den 17.02.2023 med følgende endringer i kart og bestemmelser for at NVE skal trekke innsigelse:*

1. **Kart** - området utsatt for reell flomfare må vises i plankartet som hensynssone flomfare (H320).
2. **Bestemmelser** - Hensynssoner flom tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten mot

*flom i tråd med flomhøydene fra sikringstiltaksplanen Flomvoll mot Bjerkreimselva – Tengsastrandveien 4-12, 29.12.15, må legges til grunn for planområdet som har avgrensing mot elva, herunder inkludere byggehøyde for tiltak i sikkerhetsklasse F2 på kote 2.4 ved Tengesvågen som stiger lineært til kote 6 ved Tengsbrua. Endelig bestemmelse avklares med NVE før kunngjøring.*

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

Vedtaket er enstemmig.

**Saksgang:**

PTU innstiller til Kommunestyret som fatter endelig vedtak i saken.

**Alternativt forslag til vedtak:**

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger mv. Tengsareid - Vingård med bestemmelser datert 16.02.23, planbeskrivelse datert 16.02.23, og plankart datert den 17.02.2023 med følgende endringer i:

Kart

1.

Bestemmelser

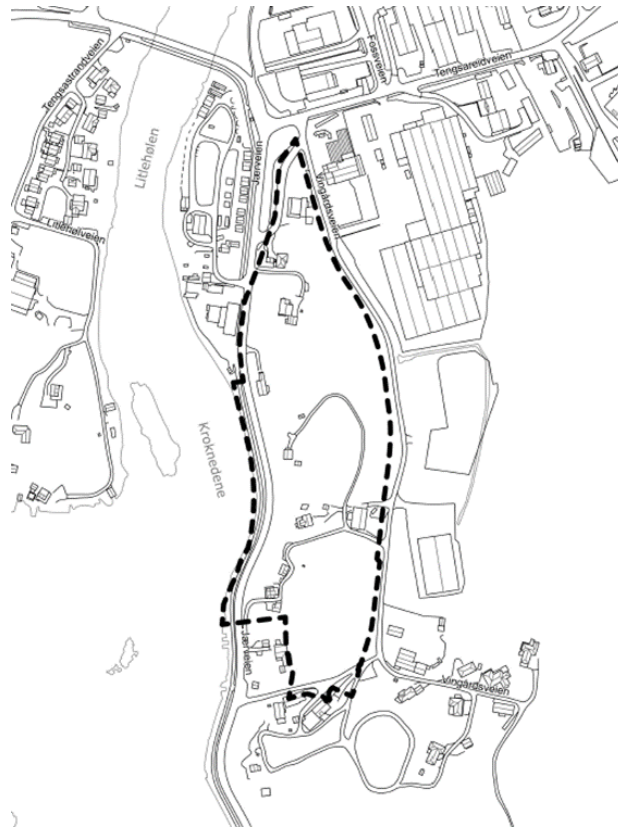
2.

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

**Eventuell tidligere politisk behandling:**

**Detaljreguleringsplan for boliger mv. Tengsareid - Vingård - 2. gangsbehandling**

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger mv. Tengsareid - Vingård har vært til offentlig ettersyn og høring og fremmes nå for 2 gangsbehandling. Det varslede planområdet ligger innenfor den stiplede linjen vist på kartet:



Figur 1 Planområde

## 2. Planstatus for området

### 2.1 Regionalplan for Dalane

Kommunene skal stille krav til tetthet i boligbyggingen for å utnytte areal i sentrum og i tettstedene på en god måte. Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/omforming på allerede utbygd areal. Normene for tetthet må forankres som bestemmelser til kommuneplanen, og er i og nært sentrum innenfor ca. 750 meter 4-8 boliger per dekar, innenfor tettsted min. 2,5 boliger per dekar og øvrige områder minimum 2 boliger/daa. En har hatt dialog med Rogaland fylkeskommune i forbindelse med planarbeidet angående krav om tetthet.

### 2.2 Kommuneplan / kommunedelplan

I Eigersund kommuneplan for sentrumsdel 2018-2030 er området avsatt til boligbebyggelse og næringsvirksomhet.

### 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. Offentlig ettersyn og høring

Det er sendt ut varsel om høring og offentlig ettersyn til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende samt på kommunens nettside 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	D
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	D
	Statens vegvesen	Merknad	N
	NVE	Innsigelse	J
	Eigersund kommune, vann og avløp	Merknad	J
	Lnett	Ingen merknad	O
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O
<b>Private merknader</b>			
	Tor Magne Jarl Munkejord	Merknad	D
	Morten Knutsen	Merknad	O
	Kai Waldeland på vegne av Terje Tengsareid	Merknad	O

#### INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>				
	Statsforvalteren i Rogaland	Faglig råd om at det ikke åpnes opp for publikumsrettede virksomheter i planområdet, ut over den virksomheten som finnes i området i dag.	N	Næringsområde N1 omfatter etablert cafedrift «Kosen» som betjener forbikjørende, veikro, men også i stor grad tilgrensende næringsvirksomheter. «Kosen» er i tillegg et viktig supplement til tilgrensede campingplass. En videreutvikling av «Kosen» styrker mulighetene for kortreist forretningslunsjer og overnatting i tilknytning til næringsområdet, og reiseliv, laksefiske i Tengselvå og campingplassen.
		Kommuneplanen åpner også kun for industri- og lagervirksomhet i dette næringsområdet. Faglig råd om at kontor som eget formål tas ut av planen Faglig råd om at støyvurderinger i planen oppdateres med: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter</li> </ul>	J  D	Kontorformål tas ut for N1 og N2.  Deler av området er utsatt for støy fra fv44 i vest og industrivirksomhet i øst. Bestemmelsene stiller krav om at støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres

	<p>utbygging -med avbøtende tiltak</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kart eller figur som viser støynivå i relevante høyder på fasader -med og uten avbøtende tiltak</li> <li>• beskrivelse av avbøtende tiltak</li> <li>• dokumentasjon på at grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier for støvfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles.</li> </ul> <p>I planbestemmelsene bør det klart fremgå at støyskjerming skal være etablert før bebyggelse tas i bruk</p> <p>Viser til innsigelse fra NVE, og støtter deres uttale.</p>		<p>ved byggesøknad. Dette da støyskjerming i tillegg til fasadetiltak for uteplasser må løses som lokal skjerming. En oppdatering av støyrapporten vil på dette grunnlag forholde seg til teoretiske tiltak og ikke tiltak tilpasset det enkelte bygg og uteplass.</p> <p>Planbestemmelsene tilføyes rekkefølgekrav at. «Nødvendige tiltak for støyskjerming i henhold til 2.3 skal ferdigstilles før innflytting av boliger i de berørte områder»</p>
Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	<p>Fylkesdirektøren fremmer derfor faglig råd om at bevertning begrense til på arealet hvor det i dag drives bevertning, og at arealet for øvrig settes av til annen type næringsvirksomhet.</p> <p>Det åpnes for formålet kontor i både N1 og N2. Dersom det er snakk om rene kontorarbeidsplasser er også dette negativt med tanke på plassering av slike arbeidsplasser i sentrumsområdet.</p> <p>Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at kontor utgår som formål fra N1 og N2.</p>	N	<p>Næringsområde N1 omfatter etablert cafedrift «Kosen» som betjener forbikjørende, veikro, men også i stor grad tilgrensende næringsvirksomheter.» Kosen» er i tillegg et viktig supplement til tilgrensede campingplass. En videreutvikling av «Kosen» styrker mulighetene for kortreist forretningslunsjer og overnatting for næringsområdet, og reiseliv, laksefiske i Tengselvå og campingplassen.</p>
	<p>Veinormalene skal gjelde for all planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige vegnettet. Alle tiltak i tilknytning til fylkesvei 44 skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i bla. gjeldende håndbok «N100 Veg- og gateutforming. Det forutsettes at veianlegget innenfor planområdet, både fv. 44, langsgående gang og</p>	O	<p>Håndbok «N100 Veg- og gateutforming vil legges til grunn ved utforming av offentlige veianlegg og fortau, o_SGS1 er eksisterende gangsykkelvei som er regulert inn sammen med o_SKV1 som det er bygget.</p> <p>Avkjørsel til gnr 48 bnr. 53, «Kosen» har god oversikt og er viktig for adkomst til cafeen. I tillegg avlaster avkjørselen krysset på</p>

		<p>sykkelvei og fortau, er dimensjonert iht. gjeldende krav. Gang- og sykkelveien langs fv. 44 har ikke arealpåskrift, o_SGS1? Reguleringsbestemmelse § 6.4 må i så fall endres eller fjernes. Fv. 44 er en viktig hovedvei som i prinsippet skal være fri for avkjørsler. Avkjørselspilene vist på gnr. 48 bnr. 53 og bnr. 48 bnr. 84 må fjernes og erstattes med punktsymbol for stengning på plankartet. Avkjørselen fra gnr. 48 bnr. 21 bør også stenges og legges til bakenforliggende veinett.</p>		<p>Tengsareidveien. Avkjørsel til gnr. 48 bnr. 84 er regulert inn i plan «RV 44 -Tengs, Parsell 2» hvor eiendommen sammen flere eiendommer vil få opparbeidet felles adkomstvei fra fv 44. Eiendom gnr. 48 bnr. 21 har avkjørsel fra fv 44 og terreng muliggjør ikke andre adkomster til eiendommen.</p>
	Statens vegvesen	<p>Krysset Tengsareidveien /fv 44 inngår i egen plan og skal etableres i forbindelse med utvidelse av næringsområdet på Tengsareid. Behov for utbedring av krysset vil øke med utbyggingen og det er av betydning at dette gjennomføres. Det er positivt at det er rekkefølgekrav for opparbeiding av krysset Tengsareidveien</p>	O	<p>Tas til orientering og viser til at dette er sikret i rekkefølgekrav til annen plan.</p>
	NVE	<p>NVE har innsigelse til planforslaget inntil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering i henhold til prosedyren i NVEs veileder 1/2019 som konkluderer med at foreslåtte tiltak oppfyller sikkerhetskravene i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7-3 (sikkerhet mot skred). Dersom denne vurderingen konkluderer med behov for risikoreduserende tiltak, må dette innarbeides i reguleringsplanen før den godkjennes.</li> <li>• Det foreligger dokumentasjon på flomfaren og faresone for flom basert på denne dokumentasjonen er markert som hensynsone i plankartet. Til faresonen må det knyttes bestemmelser som</li> </ul>	J	<p>Det er utarbeidet fagkyndige vurderinger som svarer ut innsigelsene fra NVE. Disse er vedlagt saken. Innsigelsen er trukket og planen kan egengodkjennes.</p>

		<p>forbyr utbygging eller sier hvilke risikoreducerende tiltak som må gjennomføres for å oppnå god nok sikkerhet. NVE trekker innsigelsen til detaljreguleringsplan for Tengsareid – Vingård under forutsetning av at hensynssoner innarbeides i plankartet og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten mot flom, før planen blir vedtatt.</p>	<p>J</p>	<p>Hensynssoner innarbeides i plankartet og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten mot flom, før planen blir vedtatt. Det vil bli knyttet bestemmelser til hensynssonen som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot flom jf. TEK17 § 7-2. Dette kan for eksempel være byggehøyde for tiltak i sikkerhetsklasse F2 på kote 2.4 ved Tengesvågen som stiger lineært til kote 6 ved Tengsbrua samt at områder utsatt for reell flomfare vises i plankartet som hensynssone flomfare (H320). En vil avklare endelig formulering av bestemmelse med NVE før en kunnngjør planen.</p>
Eigersund kommune, vann og avløp	Enheten Vann og avløp i Eigersund kommune har kommentarer til utarbeidet VA rammeplan og ber om at dette justeres.		J	VA rammeplanen er oppdatert og supplert med nevnte punkter.
Lnett	<p>Kommunal ledning over privat grunn regulert til boligformål. Kommunens VA-norm kap. 4.4 gir føringer for plassering av kommunale ledninger:</p> <p>Vi ber om at det vurderes justeringer av formålet i plankartet slik at framtidig arealbruk hensyntar de foreslåtte ledningene.</p> <p>Ingen merknad</p>	<p>Kommunal vannledning og kommunal overvannsledning lagt over BFS4.10 etter dialog med grunneier. Det utarbeides avtale for anleggsperioden og tinglyst erklæring for fremtidig adkomst</p>	J	Ledningene er markert som hensynssone på plankart.
Felles brukerutvalg	Ingen merknad		O	Tas til orientering.
			O	Tas til orientering.
<b>Private merknader</b>				
Tor Magne Jarl Munkejord	<p>Gnr 48, bnr 72. Protesterer mot at planforslaget tar ca. 300 kvadratmeter av eiendommen, til en nærlekeplass. Mener i tillegg at området er dårligere egnet til lekeplass for små barn. Ber om at nærlekeplassen BLK1 flyttes fra gnr 48, bnr 72 til et bedre egnet sted.</p>		J	Plassering av lekeplassen flyttes til BKS1.



		Gnr 48, bnr 71 - Protesterer mot at planforslaget regulerer denne eiendom (189,1 m2) inn som en del av naboieiendommen gnr 48, bnr 22 og tegnet byggegrenser for denne inn på eiendommen. Ønsker naboens bolig trekkes tilbake. Ønsker at gnr 48, bnr 71 og 72 ses under ett. Ønsker at 48/71 reguleres til garasje/bod/parkering til bruk for min eiendom 48/72.	O	Gnr 48, bnr 71 er regulert som en del av felt BKS 4, men kan videreføres som egen eiendom. Dette hindre ikke eier av eiendommen å føre opp garasje tilknyttet boligformål på eiendommen. Offentlige veianlegg skal overføres det offentlige og vedlikeholdes av det offentlige. Felles vei og grøntområder eies av beboerne og vedlikeholdes av beboerne.
Morten Knutsen		Ønsker at vår eiendom 48/26 blir beholdt som næringseiendom og tatt ut av planen. Mener også at å bygge ut boligområde i dette omfang og i dette området er til hinder for eksisterende næring i industriområdet. Det blir større privat trafikk, støy fra industrien og lekeområder i industriområdet	D	Eiendommen er i kommuneplan for Eigersund vist som framtidig boligområde. Veiføringen er justert så veien tilpasses eksisterende vei og plasseres med nødvendig avstand inn mot eksisterende bygg på eiendommen. Eiendommen reguleres til formål ikke støyende virksomhet, lager med byggegrense mot boligområde samt bestemmelser for bygg Maks BYA 45%. Maks byggehøyde kote 23. Den ubebyggede del av tomten tillates ikke nytt til lagring.
Kai Waldeland på vegne av Terje Tengsareid		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. På plankartet er det nå innregulert 3 stk eneboligtomter, og at deler av de to tomtene mot nord avstår grønnstruktur, slik at en får etablere boliger i BFS6.5 som i gjeldende plan er regulert til LEK. Hva er bakgrunnen for at ny reguleringsendring ikke samsvarer med innspill fra Terje Tengsareid, og svaret fra Norconsult heller ikke stemmer med virkeligheten	O	Planens formål er å få en bedre arealutnyttelse og bebyggelse tilpasset terreng. For eiendommene til Terje Tengesdal opprettholdes boligformål for de nordlige tomter, mens den sørlige tomt reguleres fra offentlig formål til boligformål i tråd med kommuneplanen. Det reguleres et grøntbelte i nord for bevaring av fjellskrent etter innspill fra fylkeskommunen «Det må sikres en god landskapstilpasning av bebyggelsen, og karakteristiske landskapselementer i området bør tas vare på, gjerne som del av uteoppholdsareal» For å kompensere for redusert utbyggingsareal er BYA økt fra 30% til 40%, mens arealet som reguleres til grønt er ca 150m2 (9% av tomtearealet) Formåls grensen mellom BAU5 og BAU6 er justert så den følger Eiendomsgrense.

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.



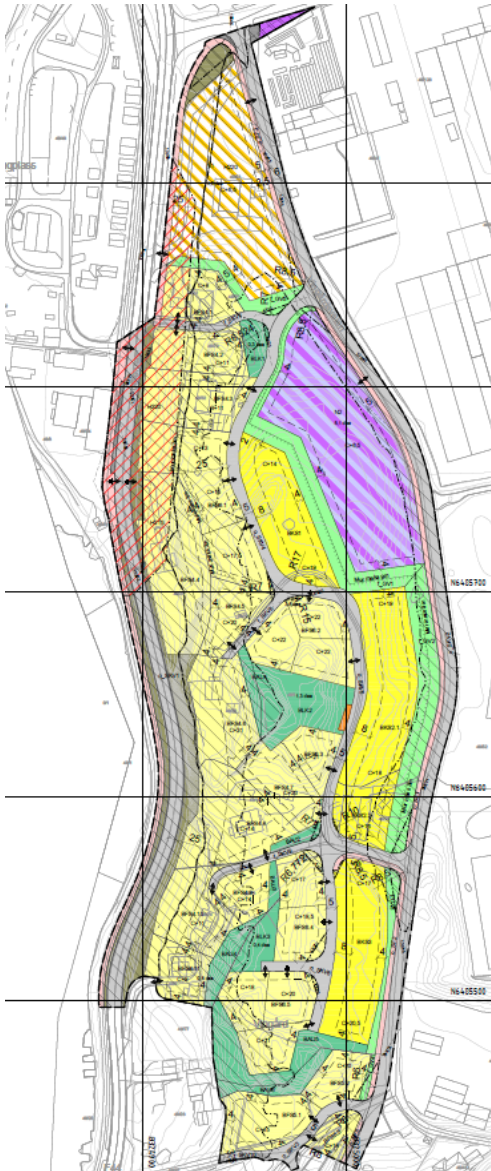
*Figur 2 Planområde med flyfoto*

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



*Figur 3 Forslag til reguleringsplan*

### 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 m<sup>2</sup> til maks 40 m<sup>2</sup> 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.



Figur 4 Illustrasjon av området ferdig utbygd

### 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.



### *Figur 5 Eksempel på type bebyggelse*

Planen omfatter bolig og næringsarealer. Boligdelen med internveier, 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 m<sup>2</sup> til 250 m<sup>2</sup> boareal og sikrer variasjon av beboere i et felles bomiljø.

### *5.5 Lekeplasser og fellesområder m.m.*

Lekeplassene er fordelt på tre arealer. Med nærlekeplass i nord og i sør og kvartalslekeplass sentralt i midten.

### *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 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), 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 boligatene 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 således ikke dette området.

Eksisterende eiendommer får ny adkomst fra planområdet. Dagens avkjørslr 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				

Figur 6 Tabell for verdisetting av sannsynlighet og konsekvens

- 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	Inngår i prosjektering av VA
Brannvann – tilgang til		X			Gul	





Lekeplassene er fordelt på tre arealer, med nærlekeplass i nord og i sør og kvartalslekeplass sentralt i midten. 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 opparbeidingen 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 60m<sup>2</sup> samt mulighet for terrasse på tak/carport. Eneboligene får et privat uteareal 300-400 m<sup>2</sup>.

## 6.4 Sikkerhet og beredskap

### 6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x	1	1	Grønn	Ivaretatt i 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. Ivaretatt i ROS, kart og bestemmelser samt fagkyndig utredning.

### 6.4.2 Støv og støy

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

Ivaretatt i ROS, kart og bestemmelser samt fagkyndig utredning.

### 6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbøruitsatte 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 (antenner mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Det transporteres ifølge DSBs kartinnsynsløsning farlig gods på FV 44, Jærveien. Gitt at transportårene rundt planområdet ikke er hovedtrafikkårer 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.



Figur 7 Illustrasjon av murer og bebyggelse mot Vingårdsveien

### 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?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

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

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". 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?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X			Grønn	

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

#### 6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov 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 økt byggeaktivitet og dermed sikrer arbeidsplasser samt mulighet for etablering av ny næringsvirksomhet.

## **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 ubebygd 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 vedtatt som fremlagt.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente

## **Dokumenter vedlagt utsendelsen:**

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

### **Dokumenter vedlagt saken**

<b>DokID</b>	<b>Tittel</b>
1046728	1.0 2023-02-17 - Plankart Vingård-A2-s
1046729	2.0 2023-02-16 Bestemmelser Vingård
1046730	4.0 2023-02-16 planbeskrivelse Vingård
1046679	3.0 ROS-ANALYSE_Vingård_Eigersund_2023-02-16
1042714	117095n1_Eigersund. Tengsareid Vingård_områdestabilitet
1042713	10249027-01-RIVass-NOT-001 Flomvurdering Bjerkreimsvassdraget ved Vingård
1042709	2023-02-02 Vingård Gjennomgang innkomne merknader
1012582	VA rammeplan_C02
1042712	2023-02-02 Vingård Notat innsigelse

990588	06.01 AKU-01 rev0 R-110213 Tengsareid-Vinggård, støyutredning vei og industri ifm. reguleringsplan
1023372	Uttalelse - reguleringsendring for del av Tengsareid-Vinggård for boligområde og næringsareal gnr. 48 bnr. 1 m.fl.
1023199	Uttalelse - reguleringsendring for Tengsareid - Vingård (boliger, veier m.m.)
1042711	2023-02-02 Vingård Notat innsigelse
1023187	Uttalelse fra Vann og avløp - reguleringsplan på høring - del av Tengsareid-Vinggård
1042697	Anmodning om å trekke innsigelse - reguleringsendring for Tengsareid - Vingård (boliger, veier m.m.), rapporter flom og områdestabilitet
1021916	Uttalelse - reguleringsendring for Tengsareid - Vingård (boliger, veier m.m.)
1024090	Statlig%20samordnet%20uttale%20til%20plan-ID%2019810003-04%20reguleringsendring%20for%20del%20av%20Tengsareid%20-%20Ving%3%A5rd%20for%20boligomr%3%A5de%20og%20n%3%A6ringsareal%20p%3%A5%20gnr._bnr.%2048_1%20m.fl.
1020384	Uttalelse endring av detaljregulering gnr. 48, bnr. 1 - Tengsareid - Vingård
1019042	Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring for del av Tengsareid-Vinggård for boligområde og næringsareal gnr. 48 bnr. 1 mfl
1016796	Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering av Tengsareid - Vingård - planID 19810003-04
1015846	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring for del av Tengsareid-Vinggård for boligområde og næringsareal gnr. 48 bnr. 1 m.fl.
1015112	Høringsuttalelse - reguleringsendring for Tengsareid-Vinggård
1045135	Høringsuttalelse reguleringsendring for del av Tengsareid-Vinggård for boligområde og næringsareal gnr. 48 bnr. 15 og bnr. 80
1012583	01.01 2022-09-21 Plankart Vingård -A2
1010386	Supplerende høringsuttalelse - detaljregulering - Tengsareid/Vinggård
1010373	Høringsuttalelse - boligutbygging - Tengsareid/Vinggård
1047015	NVE trekker innsigelsene - reguleringsendring for Tengsareid - Vingård PlanID 19810003-04
1047016	4357372_1_1.PDF