



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.01.2024
Arkiv: : FA-L12, GBR-13/460, PL-
19660004, GBR-13/485, GBR-
13/2412
Arkivsaksnr.: 23/64
Journalpostløpenr.: 24/1591

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
010/24	Planteknisk utvalg	13.02.2024

Detaljregulering for boliger Hestnesveien 21 - gnr. 13 bnr. 460, 485 og 2412 - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune fremmer med dette forslag til detaljregulering for boliger Hestnesveien 21 – gnr.13 bnr. 460, 485 og 2412 til førstegangsbehandling. Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for oppføring av to mindre eneboliger på eiendom 13/485, bebyggelsen på gnr. 13/460 videreføres og en legger til rette for ny felles avkjørsel fra Hestnesveien for å betjene de nye boenhetene. Planen er et kompromiss mellom en helsefaglig og planfaglig vurdering, hvor en har valgt å legge mest vekt på det som skal gi et tilfredsstillende tilbud til en utsatt brukergruppe. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for boliger Hestnesveien 21 – gnr. 13 bnr. 460, 485 og 2412 med plankart og bestemmelser datert 23.01.2024, og planbeskrivelse datert 15.01.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.02.2024

PTU - behandling:

- Astrid Egebakken (KRF) tok opp sin habilitet idet hennes far bor i nærheten av Hestnesveien 21, men er ikke part i saken. Egebakken følte selv at hun var habil. Hun trådte ut. Det var ikke innkalt vara, utvalget hadde derfor 10 medlemmer under behandlingen av habiliteten. Etter forslag fra Øglend (FRP) vedtok utvalget enstemmig at Egebakken var habil for behandling av saken.

Votering:

Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

PTU-010/24 vedtak:

Forslag til detaljregulering for boliger Hestnesveien 21 – gnr. 13 bnr. 460, 485 og 2412 med plankart og bestemmelser datert 23.01.2024, og planbeskrivelse datert 15.01.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

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

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for boliger Hestnesveien 21 – gnr. 13 bnr. 460, 485 og 2412 med plankart og bestemmelser datert 23.01.2024, og planbeskrivelse datert 15.01.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene

1.

I reguleringsplankartet

2.

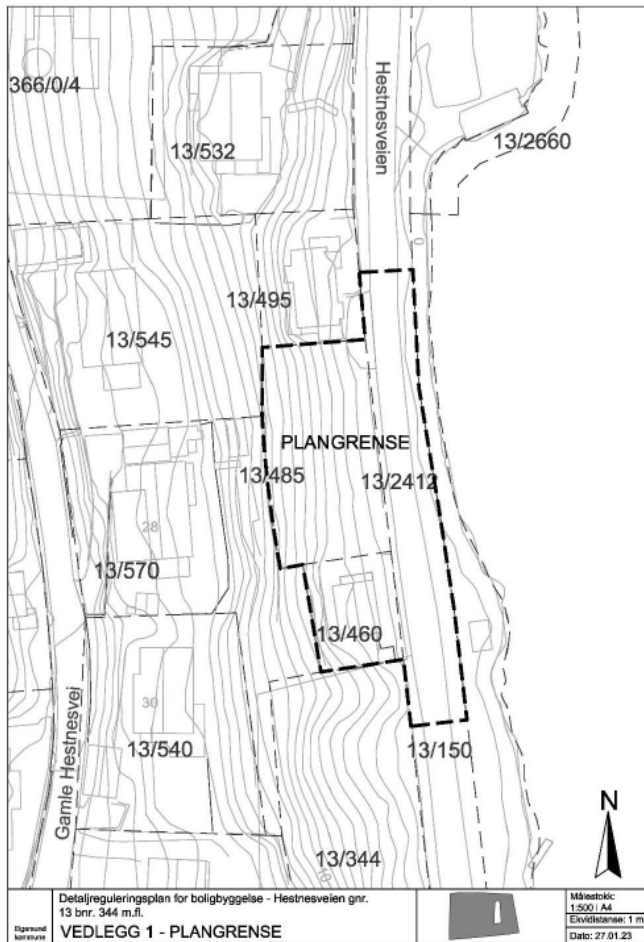
Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Detaljregulering for boliger Hestnesveien 21 – gnr. 13 bnr. 460, 485 og 2412 – 1 gangsbehandling

Eigersund kommune fremmer med dette forslag til detaljregulering for boliger Hestnesveien 21 – gnr. 13 bnr. 460, 485 og 2412 til førstegangsbehandling. Hensikten med planen er å tilrettelegge for oppføring av to mindre eneboliger på eiendom 13/485. Tomten er i dag ubebygd. Bebyggelsen på gnr. 13/460 ønskes videreført. Planen legger også til rette for en ny felles avkjørsel fra Hestnesveien for å betjene nye boenheter.

Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen i bildet under.



2. Planstatus for området

2.1 kommepan/kommunedelplan

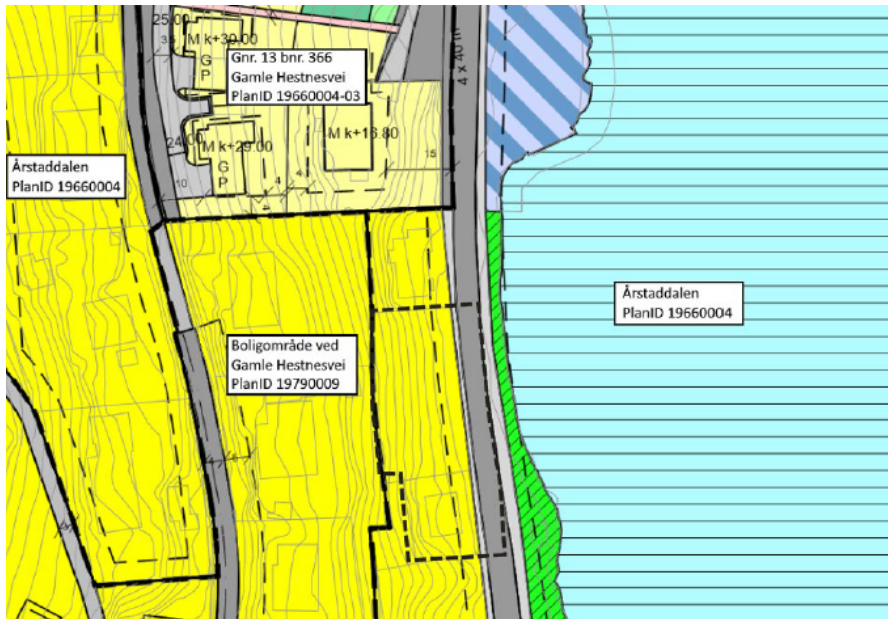
I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 er området vist som boligbebyggelse. Utsnitt fra kommuneplanen er vist i bildet under. Arealer avsatt til bolig er markert i gult, støysoner er markert med sort skravur, og flomsone med rød skravur.

Planforslaget samsvarer med arealformål angitt i overordnet plan.



2.2 Reguleringsplan

Planområdet omfattes av gjeldende plan med planID 19660004 – Reguleringsplan for Årstaddalen.



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 30.01.2023 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane tidende 03.02.2023. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Offentlige merknader

V.nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
1.	NVE	Merknad	O/J/O
2.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	J/J/J
3.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O/J

Innsendte merknader

Offentlige uttaler

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
1.	NVE	<p>Fare knyttet til flom, skred, overvann og erosjon må vurderes og avklares som del av planarbeidet.</p> <p>Havnivåstigning – stormflo: Opplyser at NVE ikke er myndighet for flom fra sjø, men for skred i sjø. Det er DSB gjennom statsforvalteren som har ansvar for å veilede kommunene i hvordan data om havnivåstigning, stormflo, bølger m.m. skal brukes.</p>	<p>O Tiltakshavers vurdering: Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Havnivåstigning, stormflo, kvikkleire og overvann avklares i ROS-analysen. Risikoreduserende tiltak innarbeides i bestemmelsene og sikres i planen.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>

		<p>Kvikkleire: Planområdet ligger under maringrense. Reell fare for skred må være utredet og sikkerhet en ivaretatt. Henviser til NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Evt. Risikoreducerende tiltak må inntas i planen. Det må gå tydelig frem om fare for områdeskred er avklart</p>	<p>J</p> <p>Tiltakshaver har laget et eget notat som ligger ved som vedlegg til planen hvor en går gjennom NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Det vurderes å ikke være en reell fare for områdeskred i planområdet da det er synlig berggrunn. En har tilført følgende bestemmelse § 4.8 om en allikevel skulle påtreffe leire eller marine avsetninger:</p> <p>«Skulle det bli påtruffet marin leire eller marine avsetninger ved gravearbeid må det gjennomføres en geoteknisk vurdering av fagkyndig».</p>
		<p>Overvann: Det må vurderes hvilke arealer som naturlig er godt egnet til infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning. Planen må sette av nok sammenhengende areal til å håndtere vannet, samt avklare om utbyggingen vil påvirke avrenningen for ovenforliggende arealer. Det bør i utgangspunktet ikke bygges i flomveiene. Flomveier bør vise i plankart med arealformål ev. hensynssone og tilknyttede bestemmelser.</p>	<p>O</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Følgende §4.3 er tilført for overvann i bestemmelsene: «.....Overvannshåndtering skal løses på egen tomt. VA-plan ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse i ett trinn må detaljere tilfredsstillende løsning for håndtering av overvann».</p> <p>Hensynssone flom, H320, er lagt inn i plankartet og tilhørende bestemmelse for hensynssonen er lagt til i bestemmelsene §7.3.</p>
2.	Statsforvalteren i Rogaland	<p>Utnyttelse og bo kvalitet: Det bør legges til rette for 2 nye boenheter i området. Planen må sikre tilstrekkelig solforhold på uteoppholdsareal i til nye boliger. Ev. utfordringer med støy må håndteres i planen.</p>	<p>J</p> <p>Tiltakshavers vurdering: Det legges til rette for å etablere 2 nye boenheter i tillegg til eksisterende bolig. Tomten er østvendt og vil dermed naturlig ha redusert solforhold på ettermiddagen. Hensyn til støy avklares i videre arbeid med planen.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Støy er avklart i ROS-analysen.</p>
		<p>Marine naturverdier: Lokalt viktig bløtbunnsområde <i>Indre Lygre</i>, og kartlagt ålegras eng.</p>	<p>J</p> <p>Tiltakshavers vurdering: Hensyn til marine naturverdier hensyntas ved videre</p>

		<p>Planen må hensynta den marine naturen og innarbeides tiltak for å hindre avrenning til sjø i anleggsperioden. Mellomlagring av masser må ikke skje på områder som kan gi avrenning til sjø. Nødvendige bestemmelser må innarbeides.</p>		<p>planlegging. Nødvendige bestemmelser for å hindre avrenning til sjø innarbeides i planen.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. En har lagt til følgende bestemmelse §3.2 for å hindre avrenning til sjø: «Ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse i ett trinn skal det vedlegges en plan for å hindre utilsiktet avrenning til sjø i forbindelse med grunnarbeid....»</p>
		<p>Samfunnssikkerhet: Stormflo og fremtidig havnivåstigning må hensyntas i planen, og bebyggelse må plasseres på sikker byggehøyde. Det skal utarbeides ROS-analyse. Aktuelle tema stormflo, havnivåstigning, trafiksikker skoleveg og tilkomst for utrykningskjøretøy.</p>	J	<p>Tiltakshavers vurdering: Stormflo, havnivåstigning avklares gjennom ROS-analysen. I tillegg til andre aktuelle tema.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Det er utarbeidet ROS-analyse hvor temaene avklares.</p>
3.	Rogaland Fylkeskommune	<p>I videre planarbeid bør det vurderes hvordan det best kan sikres at boligene nyttes til ønsket formål som er enslige og vanskeligstilte på boligmarkedet.</p> <p>Det bør strebes å legge til rette for 2 boenheter på eiendommen. Det må tas høyde for at solforholdene er henholdsvis dårlige på ettermiddagen. Det må sikres uteareal som bidrar til god bokvalitet.</p>	O	<p>Tiltakshavers vurdering: Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Det legges til rette for å etablere 2 nye boenheter i tillegg til eksisterende bolig. Tomten er østvendt og vil dermed naturlig ha redusert solforhold på ettermiddagen.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. En har i planen ikke klart å oppfylle minimums kravene fra Regionalplanen og kommuneplanen, men har i dette tilfellet tillatt at planen fraviker disse. Boligene er tilpasset en utsatt brukergruppe og er skreddersydd for formålet. Fagtenestene har selv vært med i planleggingen og</p>

			tilrettelagt boligene for den utsatte brukergruppen.
		Støysonekart vedlagt planinitiativet viser at området ligger i gul og rød støysone. Dette virker lite realistisk og bør redegjøres for i planen.	<p>J</p> <p>Tiltakshavers vurdering: Støy avklares videre i planarbeidet.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Støy er redegjort for i planbeskrivelsen og ROS-analysen. Støysonene oppgitt på Statens Vegvesen veggkart virker lite sannsynlig for området da Hestnesveien i dag er skiltet med gjennomkjøring forbudt og ikke lenger blir brukt som adkomstvei til Hestnes. En benytter i dag fv.44, det vil derfor være minimalt med trafikk langs dette strekket. En har valgt å ta ut rød hensynssone fra plankart og bestemmelser, men beholder gul støysone da en vil få en del støy fra fv.44.</p>

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

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger i Årstaddalen ca. 2 km sør for Egersund sentrum og like vest for Indre Lygre. Planområdet er på ca. 1,3 daa og omfattes av eiendommene gnr. 13 bnr. 485 og 460, samt noe vegareal på Hestnesveien gnr. 13 bnr. 2412.



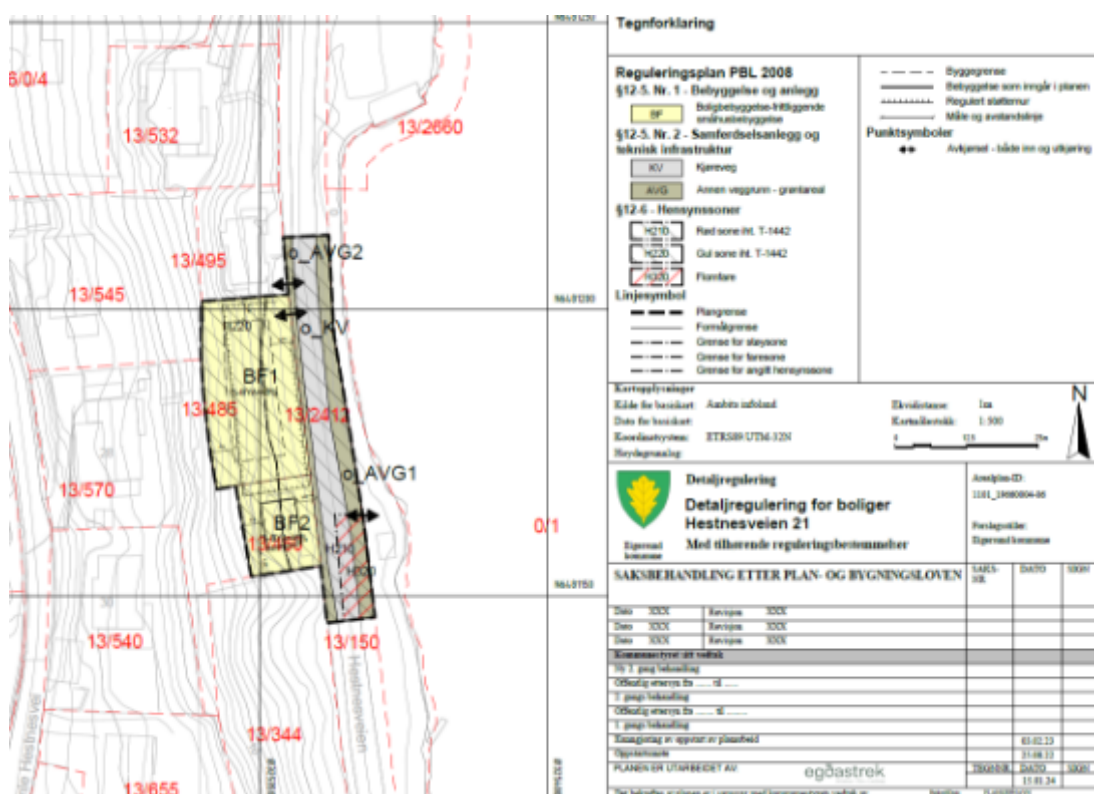
Gnr. 13 bnr. 485 er ubebygget med skrånede terreng fra Hestnesveien og opp mot tomt i vest. Tomten er gjengrodd av vegetasjon og fremstår som et restareal. Gnr. 13 bnr. 460 er i dag utbygd med en eldre eksisterende bolig med tilliggende terrasser på forskjellige nivå foran og bak boligen. Boligen disponerer garasje på andre siden av Hestnesveien, denne ligger på et annet gårds og bruksnummer og har en annen hjemmelshaver.

Terrenget innenfor planområdet varierer fra ca. 1 moh til ca. 12 moh.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Formålet med planen er ifølge planbeskrivelsen å tilrettelegge for oppføring av to mindre eneboliger på eiendom 13/485. Tomten er i dag ubebygget. Planen legger også til rette for en ny felles avkjørsel fra Hestnesveien for å betjene de nye boenhetene.

For 14/460 ønskes bebyggelsen videreført.



5.1 Boligbebyggelse

Det er utarbeidet en mulighetsstudie tilpasset tiltakshavers krav som ligger til grunn for reguleringsplanen. Denne illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.



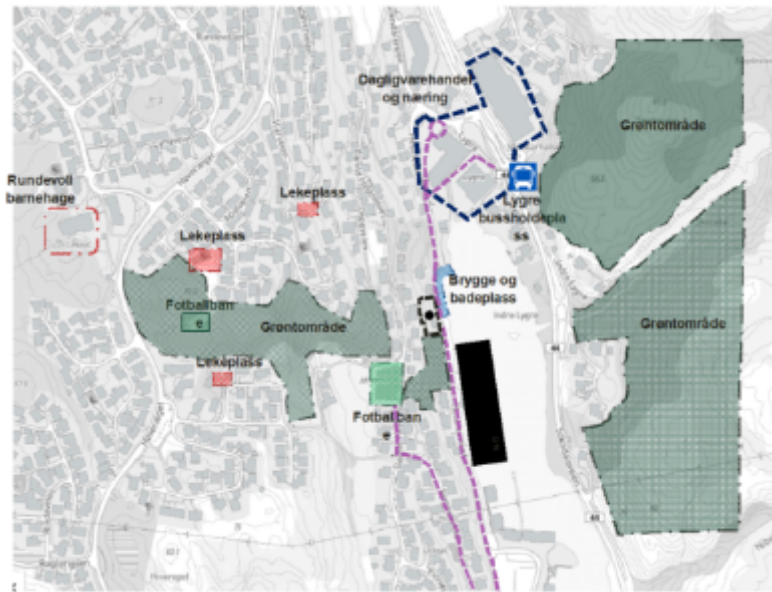
Mulighetsstudiet legger opp til to nye mindre boliger i kjede med tilhørende bod. For å ta opp terrengutfordringer er det etablert en forstøtningsmur i bakkant av tomten som gir mulighet for at en bil skal kunne parkere og snu på egen tomt. De nye boligene vises i mulighetsstudiet med pulttak som følger den naturlige helningen av terrenget, men en åpner opp i bestemmelsene for at det tillates både saltak og pulttak/flatt tak innenfor felt BF1 og BF2.

Plassering, utnyttelsesgrad og gulvhøyde er angitt i planens bestemmelser.

5.2 Ute og oppholdsareal/lekeplass

En har på grunn av tomtens størrelse og utforming ikke avsatt areal til felles uteområde innenfor planområdet, men en har prioritert å få til et privat uteområde tilknyttet tilhørende bolig som løses på terreng på fremsiden av bebyggelsen i best mulig grad. Grunnet begrensningene på tomten klarer en ikke å oppfylle kravene gitt i §6.12 i kommuneplanens bestemmelser.

Bildet under viser lekeplasser, fotballbaner og uteoppholdsareal som ligger innenfor 300 m i luftlinje fra planområdet. Tilkomst til disse områdene er derimot begrenset grunnet terrengets utforming som skaper et vertikalt skille mellom de fleste rekreasjonsområdene og planområdet. En overskrider derfor maks grense for avstand til nærlekeplass og størrelse gitt ved kommuneplanens bestemmelser.



5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, parkeringsplasser

Planen legger opp til etablering av ny adkomst til planområdet fra KV1740 Hestnesveien (o_KV). For omkringliggende eiendommer som grenser til planområdet videreføres adkomst lik eksisterende.

Parkering skjer på egen tomt hvor det legges opp til en parkeringsdekning på 1 parkeringsplass og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. nye boenhet. En har på grunn av plassmangel ikke mulighet til å tilrettelegge for en dedikert gjesteparkering, og oppfyller derfor ikke kommuneplanens bestemmelser §6.5 d.

5.4 Hensynssoner

Støysone – Gul sone iht. T-1442 H220

Innenfor sonen gjelder gul sone for vegtrafikkstøy. Til søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at nye tiltak tilfredsstillende anbefalte støygrenser i retningslinje T – 1442.

Flomfare H320

Bygg og anlegg i sikkerhetsklasser F1 og F2 bør ikke plasseres innenfor faresonen for flom. Dersom slike bygg og anlegg lokaliseres innenfor faresonen for flom skal de prosjekteres og bygges i henhold til tekniske krav. (jf. Teknisk forskrift §7-2).

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

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

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

Sannsynlighet	Konsekvenser			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	x	x	x	x

3 Sannsynlig	x Grønn	x Gul	x Rød	x
2 Mindre sannsynlig	x	x	x	x
1 Lite sannsynlig	x	x	x	x

- 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				Gul	Delvis
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	x				Grønn	
Frisikt	x				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	x				Grønn	

Det er tilrettelagt for en parkeringsplass pr. boenhet. Kommuneplanens bestemmelser §6.5 d anbefaler at det også legges til rette for en gjesteparkering pr. boenhet, dette er ikke mulig å få til på grunn av terrengutforming og areal på tomten.

En vil i dette tilfellet tillate at en ikke følger opp om kommuneplanens bestemmelser da boligene skal benyttes til en utsatt brukergruppe hvor fagtjenestene har skreddersydd dem for deres formål og behov.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		x	1	2	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		x	1	3	Grønn	
Andre ulykkespunkter		x	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		x			Grønn	
Kollektivtilbud		x			Grønn	

Det er god sikt fra avkjørselen til de nye boenhetene.

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	
---------------------	---	--	--	--	-------	--

Ivaretatt i bestemmelsene § 4.3:

«Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett, utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.

Overvannshåndtering skal løses på tomt. VA-plan ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse i ett trinn må detaljere tilfredsstillende løsning for håndtering av overvann».

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	

Ivaretatt i bestemmelsene § 4.3:

«Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel».

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Dagens renovasjonsløsning vil bli opprettholdt. Dette er en henteordning hvor hver bolig setter ut sekker på hentedag etter avtale med Dalane Miljøverk (DIM).

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			Gul	

Tilkomst til boligen vil være på fremsiden, denne er ikke mulig å få til med trinnfri adkomst eller med stigningsforhold innenfor krav som gir utslag for tilgjengelig bolig.

Boligene skal benyttes til en utsatt bruker gruppe hvor fagtjenestene har skreddersydd dem etter deres formål og behov.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Planen tilfredsstillende ikke krav i forbindelse med barn og unge – lek. Regionalplanen for Dalane stiller krav til at det innenfor planområdet skal avsettes min. 30 m² felles uteoppholdsareal pr. boligenhet. Kommuneplanen stiller krav til minste uteoppholdsareal MUA per boenhet på minst 150 m², tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs. Som følge av bratt skrånede terreng i planområdet og omkringliggende allerede etablerte boliger er det begrenset mulighet for optimal utforming av uteareal. Det er derfor prioritert å legge til rette for privat uteoppholdsareal i best mulig grad gitt de begrensningene som følger av terrenget på tomten. En vil i dette tilfellet tillate at en ikke følger opp om regionalplanen eller kommuneplanens bestemmelser da boligene skal benyttes til en utsatt brukergruppe hvor fagtjenestene har skreddersydd dem etter deres formål og behov.

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	2	Grønn	Ivaretatt i bestemmelsen

En har lagt til følgende bestemmelse, §7.3 - Flomfare:

«Bygg og anlegg i sikkerhetsklasser F1 og F2 bør ikke plasseres innenfor faresonen for flom. Dersom slike bygg og anlegg lokaliseres innenfor faresonen for flom skal de prosjekteres og bygges i henhold til tekniske krav. (Jf. Teknisk forskrift §7-2).

6.4.2 Støv og støy

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

Støysone kartet fra Statens Vegvesen viser at planområdet ligger innenfor gul- og delvis rød støysone fra Hestnesveien. Grunnet kombinasjon av lav ÅDT, lav fartsgrense og gjennomkjøring forbudt er nok den reelle støyforurensningen estimert til å være betydelig mindre enn støysonekartet viser. Registreringen er nok feilaktig og er basert på tidligere når KV1740 Hestnesveien var eneste kjørevei ut til Hestnes. En har valg å beholde gul støysone for planområdet da en vil få en del trafikkstøy fra fv. 44.

6.4.3 Ras

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

Det er ikke registrert aktsomhetsområde for skred, men planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet for marin leire. Fare for områdeskred er derfor avklart jf. NVEs kvikkleireveileder 1/2019 i eget vedlegg. En konkluderer med at en med grunnlag i analysen av områdets topografi og grunnforhold vurderer det til at det ikke er en reell fare for områdeskred i planområdet knyttet til planforslaget. Det er synlig fremtreden av berggrunn innad i planområdet, samt i omkringliggende områder.

6.4.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

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

Ihht. aktsomhetskartet for radon fra NGU, vises planområdet med usikker aktsomhetsgrad. Nye boliger skal sikres mot radon ihht. TEK17 §13-5.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Grunnforholdene består av anortositt, overveiende massiv, til dels leukonorittisk. Det er registrert et tynt eller usammenhengende dekke av morenemateriale over berggrunnen.

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	

Planområdet ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. Området er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende plan og i kommuneplanen.

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	Ivaretas i bestemmelsene
Inngrepfrie områder		X			Grønn	

Det er registrert rødlistart i nærheten av planområdet. Siden tiltaket er lite, vurderes det til å ikke ha påvirkning på artenes habitat. I høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Rogaland informeres det om at Indre Lygre er et viktig bløtbunnsområde og modellert ålegress som er viktig for marint biologisk mangfold med betydning for næringsøksområder for fugl. En har vurdert dette i ROS-analysen som ligger vedlagt og lagt inn som forslag til tiltak at en skal begrense mellomlagring av masser på steder som kan føre til avrenning til sjø og utførende må få ansvar for å hindre dette. En har lagt inn følgende bestemmelse, §3.2, for å følge opp dette: «Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en plan for å hindre utilsiktet avrenning i sjø ifbm grunnarbeid».

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 (frilufts-områder, 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	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	------------	--------------------	--------------------	------------

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Tomten er gjengrodd og består i dag av bratt skrånede terreng. Det er gjort en mulighetsstudie tilpasset tiltakshavers krav som ligger til grunn for planarbeidet og illustrer plassering og utforming av bebyggelsen. For å ta opp terrengutfordringer er det etablert en forstøtningsmur i bakkant av tomten. Dette gjør at en har mulighet for å kunne parkere og snu på egen tomt.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

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

Det er begrensede solforhold grunnet skånet terreng og østvendt eiendom.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

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

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	

Følgende rekkefølgekrav er lagt inn i reguleringsbestemmelsene:

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal vann og avløp være opparbeidet etter

- planer godkjent av Eigersund kommune.
- Ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse i ett trinn skal det vedlegges en plan for å hindre utilsiktet avrenning i sjø i forbindelse med grunnarbeid, samt en gjennomføringsplan for bygge- og anleggsfasen som ivaretar avbøtende tiltak og sikrer trygg ferdsel i bygge- og anleggsperioden.
- Ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse i ett trinn skal det foreligge utarbeidet støyrapport fra sakkyndig.
- Avkjørsel fra FV 1740 skal være opparbeidet med godkjenning av vegmyndighetene før det kan gis tillatelse til oppføring av nye boenheter.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

«Sammen for alle» er Eigersund kommunes visjon i kommuneplanen. Man ønsker å være en kommune som ivaretar alle innbyggerne. Disse boligene er skreddersydd til en utsatt brukergruppe og vil være med å fremme disse hovedgrepene i kommuneplanen:

- Legge til rette for gode bomiljøer og et bredt spekter av boligtyper.
- Bidra til hverdagsmestring for alle og gi kommunale tjenester til utsatte grupper.
- Skreddersydd botilbud for å kunne gi gode bomiljøer i hele kommunen.

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

Planen legger til rette for etablering av to mindre boliger i kjede med tilhørende bod. Tiltaket vil føre til jobb for lokale entreprenører. Da det er kommunale boliger vil det være oppfølging fra kommunen sin side under byggeprosessen og etter at brukerne har flyttet inn.

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 så langt det lar seg gjøre blir fulgt opp om.

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

Planområdet er regulert til bolig i gjeldende plan og kommuneplanen. En klarer ikke å oppnå tilfredsstillende krav ifht parkering, ute og oppholdsareal, universell utforming eller barn og ungdom, men en har utnyttet arealet på best mulig måte og fokusert på det private uteområdet for hver bolig. En vil i dette tilfellet tillate at planen fraviker fra kommuneplanens bestemmelser da boligene er tilpassede boliger til en utsatt brukergruppe som er skreddersydd for formålet. Fagtjenestene har planlagt dem og tilrettelagt dem for den utsatte brukergruppen.

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

Økonomiske konsekvenser:

Innarbeides i årsbudsjett og økonomiplan.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1119448	Detaljregulering Hestnesveien 21 - Plankart
1119449	Detaljregulering Hestnesveien 21 - Reguleringsbestemmelser
1119447	Detaljregulering Hestnesveien 21 - Planbeskrivelse
1119452	Detaljregulering Hestnesveien 21 - Risiko- og sikkerhetsanalyse
1119453	Detaljregulering Hestnesveien 21 - ROS-analyse Vedlegg - Utsjekkskjema for områdeskredfare
1119451	Detaljregulering Hestnesveien 21 - Kommentarer til innspill
1119450	3323 Hestnesveien Boliger - Mulighetsstudie