Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 21.12.2016	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: : FA - L12, GBR - 60/104, GBR - 60/199, GBR - 60/383	Enhet:	Plankontoret
	Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: 13/445	Stilling:	Plansjef
Journalpostløpenr.: 16/35996	Telefon:	51 46 83 21
	E-post:	dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
003/17	Planteknisk utvalg	17.01.2017
006/17	Kommunestyret	23.01.2017

Reguleringsendring for småhusbebyggelse Trosavikveien 71, 73 og 75 - Hellvik 2. gansgbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsendring for småhusbebyggelse Trosavigveien 71, 73 og 75 Hellvik har vært til offentlig ettersyn. Hensikten med planen er å etablere 4 frittliggende boliger innenfor planområdet samt samlokalisere adkomst til fremtidige boliger med en avkjørsel til Trosavigveien. Området er i dag uregulert. På grunn av bl.a uklarheter, kapasitet og protester har planprosessen tatt vesentlig lengre tid en det som i utgangspunktet var påregnelig for denne type plan. Det er etter høringen gjennomført flere møter, befaringer, juridiske avklaringer er hentet inn, nytt offentlig ettersyn og høringer samt avklaringer med statlige og regionale myndigheter. Planen er også blitt omarbeidet flere ganger for bl.a. å sikre adkomst for 60/58. Det er i endelig plankart vist justert hensynssone støy, hensynssone flom samt innarbeidet rekkefølgekrav til opparbeidelse av adkomst for å sikre at 60/58 beholder adkomst omtrent som i dag. Videre er krav fra Statens vegvesen om 3 m avstand til vegkant som annen veggrunn innarbeidet i plankartet. Planen slik den nå fremkommer kan egengodkjennes av kommunestyret.

Rådmannens forslag til vedtak:
Forslag til detaljregulering for småhusbebyggelse Trosavigveien 71, 73 og 75, Hellvik med tilhørende bestemmelser datert 05.12.2016 og plankart datert 21.10.2016 vedtas som fremlagt.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 17.01.2017

PTU - behandling:
Fellesforslag fra H+KRF Astrid Hetland Robertson (Høyre)

"Rådmannens innstilling vedtas med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:
1. To parkeringsplasser pr. boenhet.
2. Sportsbod på inntil 15 kvadratmeter i ett plan."

Nytt dokument i saken:
- epost av 11.01.17 fra Plansjefen med **nytt** reguleringsplankart. Kartet som lå ved saken var feil.

---- 0 ----

Votering:
Robertsons fellesforslag (H+KRF) til nytt punkt 1 enstemmig vedtatt.
Robertsons fellesforslag (H+KRF) til nytt punkt 2 vedtatt med 6 stemmer mot 5 stemmer (Roger Sæstad,AP+Tommy Gunvaldsen,H+FRP+SP)
Rådmannens øvrige innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-003/17 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:
Forslag til detaljregulering for småhusbebyggelse Trosavigveien 71, 73 og 75, Hellvik med tilhørende bestemmelser datert 05.12.2016 og plankart datert 21.10.2016 vedtas som fremlagt med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:
1. To parkeringsplasser pr. boenhet.2. Sportsbod på inntil 15 kvadratmeter i ett plan.
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.
Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Møtebehandling fra Kommunestyret 23.01.2017

KS - behandling:
Følgende forslag ble foreslått av Tor Olav Gya (Senterpartiet)

"Planteknisk utvalgs innstilling med kun pkt. 1."

Følgende forslag ble foreslått av Per Arne Sandvold (Kristelig Folkeparti)

"Nytt pkt. 2:
Sportsbod med mønehøyde inntil 3,5 m."

Kjell Vidar Nygård stilte spørsmål om sin habilitet da hans svoger har eierinteresser i angjeldende område og fratrådte.

Kommunestyret fant enstemmig Nygår inhabil, jfr. fvl. § 6 b) og Sidsel Salvesen (H) tok sete.

Votering:
Gyas forslag enstemmig vedtatt.
PTU`s innstilling pkt. 2 vedtatt med 22 stemmer mot 9 stemmer (FrP+SP+Roger Sæstad (AP)
Sandvolds forslag til nytt pkt. 2 vedtatt med 22 stemmer mot 9 stemmer for PTU`s innstilling pkt. 2 (FrP+SP+Roger Sæstad (AP)

KS-006/17 vedtak:

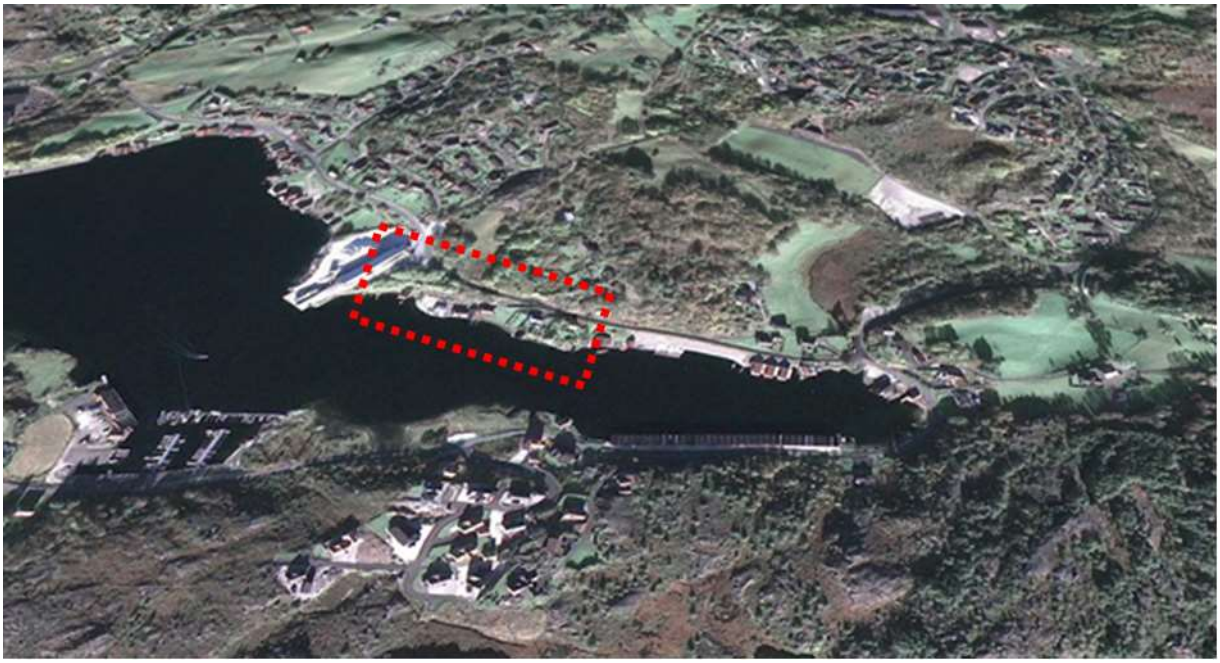
Forslag til detaljregulering for småhusbebyggelse Trosavigveien 71, 73 og 75, Hellvik med tilhørende bestemmelser datert 05.12.2016 og plankart datert 21.10.2016 vedtas som fremlagt med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:
1. To parkeringsplasser pr. boenhet.
2. Sportsbod med mønehøyde inntil 3,5 m.
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.
Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider,
www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: http://bit.ly/1IywnuF
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:
PTU innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Reguleringsendring for småhusbebyggelse Trosavikveien 71, 73 og 75 - Hellvik 2. gansgbehandling

Forslag til detaljregulering for småhusbebyggelse Trosavigveien 71, 73 og 75, Hellvik hvor en ønsker å etablere boliger med tilhørende funksjoner har vært til offentlig ettersyn. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Planområdet er vist som eksisterende boligområde i gjeldende kommuneplan for Eigersund vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplan

Området inngår ikke i reguleringsplan. Tilgrensende planer er
(17-2) Reguleringsplan Hellvik felt 3 - Vedtatt ved kommunestyret 14.6.1976.

3. Varsel om regulering

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

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Statens vegvesen	Merknad	J
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Ingen merknad	O
	Fylkesmannen i Rogaland	Merknad	J
	Fiskeridirektoratet	Ingen merknad	O
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O
Private merknader			

	Arkitektfirma Stav og Inge Andreassen	Merknad	D
	Adv. Harris/Stoneship	Merknad	D
	Alvin Asseresen mfl.	Merknad	D

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
	Statens Vegvesen	Byggegrense langs fv 67 skal være gjennomgående.	J	Er justert i plankart.
		Reguleringsbestemmelsene må suppleres med følgende; «Innenfor areal som omfattes av byggegrensen tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommen(e). Dette gjelder bl.a. areal til nødvendig parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til faste installasjoner o.l..»	J	Det er lagt inn i fremlegg til vedtak.
		Det er positivt at planen viser sammenslåing av avkjørsler. Vi minner om at avkjørsler som skal stenges må vises i planen.	J	Det er lagt inn i bestemmelsen samt at det fysisk er vist med symbol i plankart.
		Rekkefølgekrav i bestemmelsene må også omfatte BF2.		
		Det må reguleres inn «annen veggrunn» langs fv. 67 på 3 m.	J	Rådmannen viser til at dette er innarbeidet i planen.
		Planområdet bør også omfatte fv.67 fra vegens senterlinje.	J	Dette er gjort i plankartet.
			N	Rådmannen viser til at dette arealet inngår i annen reguleringsplan og at en har lagt seg inntil denne i den nye planen.
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Ingen merknad	O	Innspillet tas til orientering.
	Fylkesmannen i Rogaland	Fylkesmannen har i epost datert 14. november ingen merknader til planen slik den nå fremstår jfr.	J	Rådmannen viser til at FM aksepterer det siste planforslaget og at tidligere

		plankart datert 21.10.2016 og justeringer i bestemmelsene.		uttaler derfor ikke kommenteres ytterligere.
	Fiskerirdrektoratet	Ingen merknad	O	Innspillet tas til orientering.
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O	Innspillet tas til orientering.

Private merknader

	Arkitektfirma Stav og Inge Andreassen	Tiltakshaver viser til at det ikke er tinglyst vegrett over hans eiendom. Dersom eksisterende veg beholdes som adkomst til nye naust, vil en vesentlig del av byggesonen i BF1 reduseres. Etter vår vurdering vil dette være svært urimelig, og vi har problem med å se at det er grunnlag for å kreve dette. Grunneier av G1 har heller ikke dokumentert en slik rett. Eierne av disse byggene eier også grunnen rundt, og det vil være mulig for dem å legge adkomst over egen eiendom. Vi har problem med å se at det er grunnlag for å kreve adkomst over annen manns grunn, når det er mulig å få tilkomst over egen grunn. Formålet naust utløser/ innebærer heller ikke automatisk behov for kjøreveg. I planen slik den foreligger, er det ikke annen adkomst enn gangadkomst til naust N1. Også til disse naustene vil en enkelt kunne legge til rette for gangadkomst fra vest. Dersom det er behov for transport av mer omfattende karakter, vil en kunne frakte dette med båt. Det er lett tilgang til slipp/ kai ellers i Hellvik. Vårt forslag er derfor at vi viser til at adkomst til nye naust vest for BF1 vil være gangadkomst over G1.	N	Rådmannen viser til at en fra kommunen side har akseptert at eksisterende adkomstveg f_V1 justeres og legges inn i planen slik det er foreslått av tiltakshaver. Den justert veiplasseringen i plankart samt justeringer i bestemmelsen ble sendt ut til avgrenset høring til bl.a. Inge Andreassen i november 2016 og det er ikke mottatt merknader til denne. En har sammen med tiltakshaver og nabo forsøkt å finne alternative adkomster til 60/58 uten at dette har ført frem. En viser til at tiltakshaver har vist en justert adkomst som ligger omtrent der den ligger i dag, bare trekt noe nærmere fylkesvegen. Dette er den løsningen som ligger i fremlagte plan. I tillegg er det lagt inn et rekkefølgekrav om opparbeiding. Når det gjelder dette rekkefølgekravet, er dette forelagt kommunens advokat og kommunen har mottatt svar den 16.6.2016 hvor det utifra en juridisk vurdering anbefales at rekkefølgebestemmelser i tilknytning til å sikre adkomstveien vedtas sammen med planen. Begrunnelsen og argumentasjonen fremgår i brevet fra kommunens advokat. Rådmannen har lagt denne juridiske vurderingen til grunn for å beholde rekkefølgekravet og kan ikke se

				at en kan ta dette vekk jfr. ev. konsekvenser for kommunen.
	Adv. Harris og Stoneship/Hellvik splitt AS (3 uttaler)	I brev datert 140514 gjøres gjeldende at forslag til reguleringsplan ikke fremmes, subsidiært at planen må endres slik at område G1 i forslaget opprettholdes samme arealformål som i dagens kommuneplan, men belegges med en hensynssone som sikrer en buffersone. Det er i forslag forutsatt fjernet to naust, disse må bevares. Det er ikke forenelig med utskipingsanleggets virksomhet å regulere inn en småbåthavn utenfor N1. Dette må fjernes eller det må presiseres. Det er ikke aktuelt å regulere inn alternativ adkomst til 60/58 da denne ikke vurderes som realistisk og motsetter seg å bortregulere eksisterende veg via bnr 362 og 258.	N J D J	En viser til at en har hatt en dialog over lang tid med Newco Holdning og Hellvik splitt AS. En viser her til at justeringer i plankart og bestemmelser ble sendt ut til en avgrenset høring til Hellviksplitt AS/Stoneship AS i november 2016 og det er ikke kommet merknader til denne og rådmannen legger til grunn at planforslaget derfor er akseptert slik det fremkommer etter justeringene. Det er inntegnet to nye naust som erstatning for de to eldre fabrikkbygningene som står på eiendommen i dag. Dette er en mulighet for N1 å legge båt utenfor sin egen kai og det går ikke inn på eiendommen til utskipingsanlegget eller Newco holding. Det er lagt inn en bestemmelse som presiserer bruken av området som er å legge en båt i fremkant av N1 samt komme til og fra området; «Innforbi S1 er det ikke tillatt med utriggere eller andre installasjoner i sjø.». Rådmannen viser til at det er vurdert alternative adkomstmuligheter, men at en ikke har klart å få dette til. Dette har også med at Fylkesmannen ikke aksepterer etablering av ny adkomst da den medfører nedbygging av strandsonen og store inngrep. Den alternative adkomsten er teknisk meget krevende.
	Alvin Asseresen mfl.	Alt areal utenom naust N1 med tilhørende brygge og privat småbåtanlegg er merket med grønnstruktur og dette aksepteres ikke.	N	Rådmannen viser til at denne eiendommen er behandlet likt som 60/58 ved at bygninger, brygger og sjøareal er vist med formål, mens annet areal er vist som kombinasjon grønnstruktur og hensynssone støy. Rådmannen viser til at det

				er ønskelig å redusere inngrepene i strandsonen og å hindre ytterligere nedbygging, men der planen samtidig åpner opp for at eiendommene kan benyttes slik de fremstår i dag.

Rådmannen vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas med en presisering i jfr. vedlagte bestemmelser datert 05.12.6:

Bestemmelsene:

1. «Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for søknadspliktig byggetiltak innenfor planområdet skal dagens adkomst til eiendommen være fysisk stengt, og ny felles adkomst f_V1 skal være opparbeidet.»
2. «Innenfor areal som omfattes av byggegrensen tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommen(e). Dette gjelder bl.a. areal til nødvendig parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til faste installasjoner o.l..»
3. «Innforbi S1 er det ikke tillatt med utriggere eller andre installasjoner i sjø.»

Kart:

4. Avkjørsel som skal stenges vises med symbol på kartet samt annen veggrunn er vist på kartet og målsatt jfr. krav fra Statens Vegvesen.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdets ligger ganske sentralt på Hellvik og er avgrenset av fylkesveg 67 mot nord og sjøareal mot sør med utskipningshavnen på Asserodden mot vest og boligeiendom mot øst.

Med planforslagets avsatte boligformål på om lag 2,89 daa vil det gi store nok tomter for 4 eneboliger av god kvalitet med hensyn til uteoppholdsareal, sol og utsiktsforhold samt luft

Området har en nokså homogen bygningsmasse bestående av frittliggende eneboliger i tradisjonell stil. Bebyggelsesmønsteret følger ikke noe strengt rutenett, men forholder seg mer til terrenget og de eksisterende vegene.

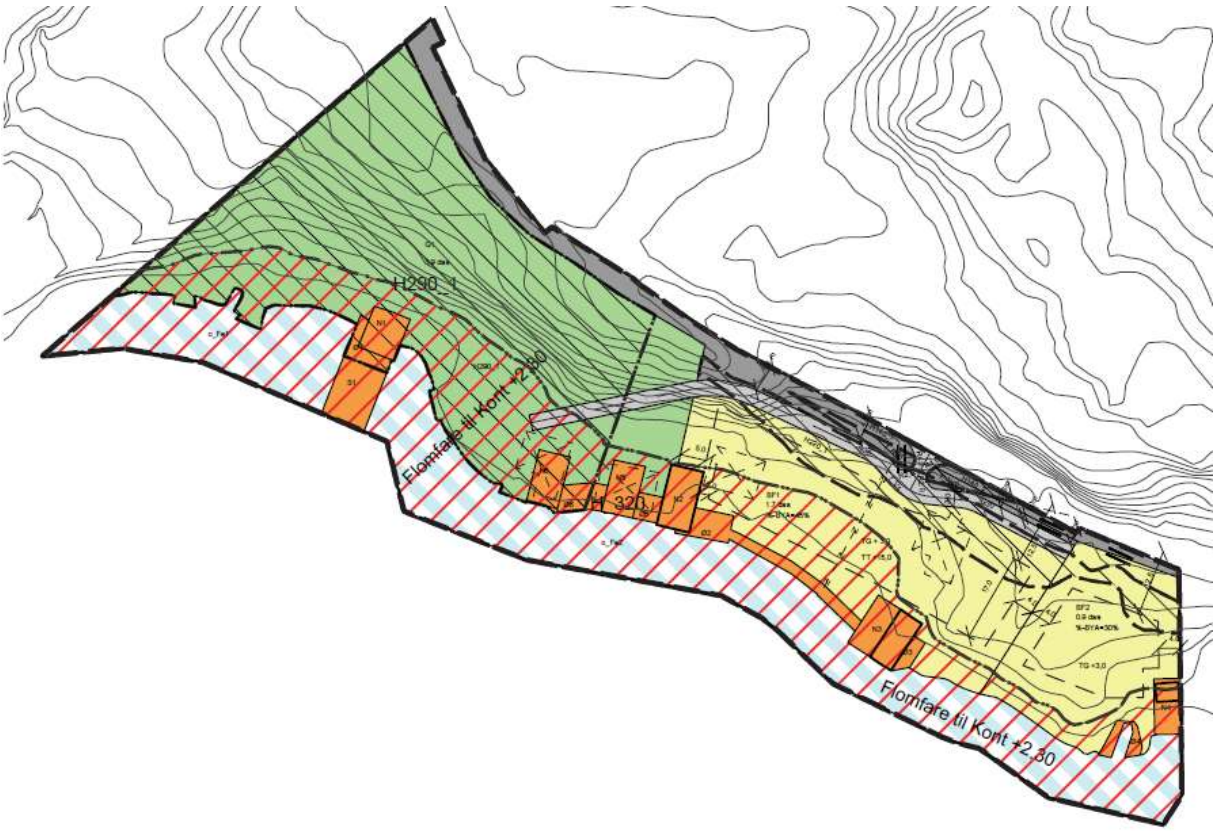
Planområdet heller mot strandsonen i sør der boligområdet er bebygd med eneboliger, naust og brygge. Bebyggelsen ligger tettere i klynge i vestre del av boligområdet der terrenget er mer planert enn østre del av planområdet. Det er i tillegg oppført brygge langs strandlinjen. Østre del av boligområdet er bebyggelsen mer spredt med grøntareal/hager mellom bebyggelsen og større del av strandsonen er ubebygd. Planforslaget vil medføre endring av strukturen i form av plassering av bebyggelsen samt økt volum.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Området er i dag uregulert men benyttet som boligområde for 3 eneboliger samt det er etablert naust/båthus ved sjøkanten som brukes til lagring og oppbevaring.
Planlagt arealbruk endres ikke, men legger til rette for økning av antall boliger fra tre til fire og endret adkomst fra Trosavigvegen. Det reguleres dermed inn to delfelt, BF1 og BF2, der det i BF1 kan oppføres tre eneboliger og i BF2 tillates oppført en enebolig.

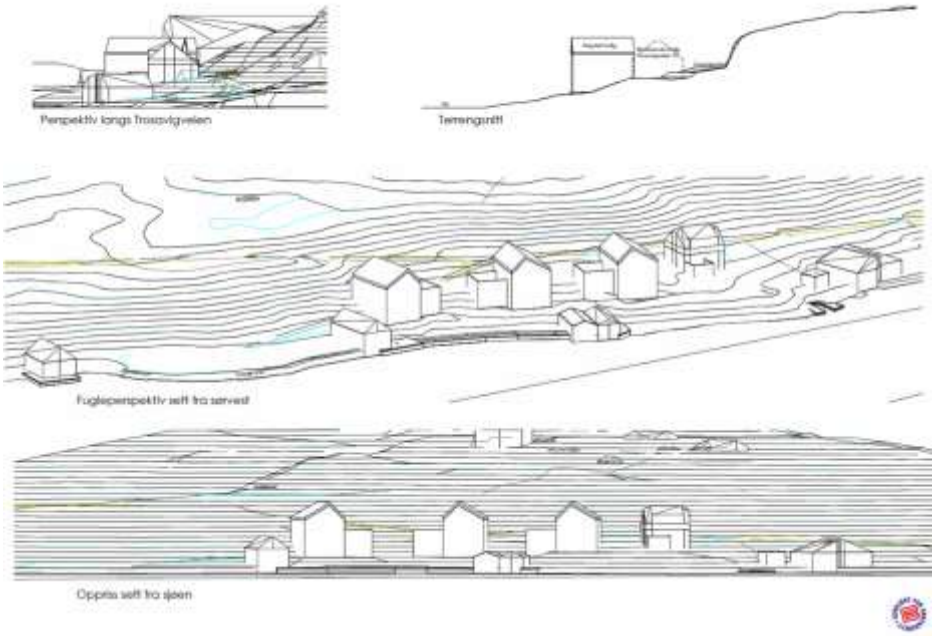
Det reguleres inn grønt struktur som skal ligge som en buffer mellom industriområdet mot nordvest og utskipningskaien. Her reguleres det inn hensynssone støysone både mot Trosavigvegen som fylkesveg 67 og Asserodden som utskipningsanlegg.

Mot sjø er det foreslått regulert uthus/naust/badehus merket som N1-N4 og som eksisterende bebyggelse som inngår i planen med unntak av N3 og N4. N3 gir mulighet for oppføring av ytterligere et naust, og N4 tillates utvidet til samme størrelse og høyde som naust i N3.Videre er det foreslått to nye båthus som erstatning for eksisterende bebyggelse på 60/58.



Bebyggelsens plassering og utforming
Planforslaget forutsetter at eksisterende boliger skal fjernes og at det kan etableres 4 frittliggende småhusbebyggelse. Det er ikke satt krav til størrelsen av boligene men maks tillatt bebygd areal på hver delfelt. Bebygd areal (BYA) angir hva som er tillatt bebygd i form av boliger, garasje og naust samt trafikkareal og parkering.

Bebyggelsens høyde
Maks bygningshøyde er i bestemmelsene satt til 11 meter over topp lavest gulv.



Grad av utnytting (veileder) Forskrift
Planforslaget medfører økt grad av utnytting innenfor boligområdet enn tilfellet er i dag. Bebygd areal angitt som BYA, er styrende for hva som kan etableres i form av bebyggelse og anlegg innenfor delfelt BF1 og BF2 .

Antall boliger, leilighetsfordeling
Planforslaget vil bidra til fortetting av antall boliger med en boenhet, det vil si fra tre til fire boliger innenfor planområdet.

Boligmiljø/ bokvalitet
I følge planbeskrivelsen vil det bli lagt stor vekt på terrengtilpasning ved plassering av boligene med gode solforhold og oppholdsarealer, samt tilpasning til nabobebyggelse.
Det legges til rette for boliger som er samme type bebyggelse som det er i området fra før.

Naust
Dette er også i tråd med andre nyere reguleringsplaner i området bl.a. Reguleringsplan for 4 naust på gnr. 60 bnr. 76 i Marrbotn på Hellvik i regi av Hellvik hus som er ferdig regulert og er under utbygging. Rådmannen vurderer det som viktig å ha en konsekvent og lik behandling av naust for å sikre likebehandling og å følge opp kommuneplanen. Det er foreslått å fjerne eksisterende bebyggelse som er tidligere fabrikk og erstatte disse med to båthus på 60 m2.

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

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

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

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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

Det er i bestemmelsene satt krav til to parkeringsplasser per boenhet på egen tomt inkludert garasje/carport. Dermed er parkeringsdekningen tilstrekkelig ivaretatt.

Frisiktsoner er vist i planen samt avkjrøsel og annen veggrunn i tråd med krav fra Statens Vegvesen.

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	1	Grønn	

Ulykke med gående/syklende		X	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det har i forbindelse med høringen ikke fremkommet forhold som tilsier at reguleringsendringen vil ha vesentlige negative konsekvenser for trafikksikkerheten.

Det er ikke mulighet for gjennomkjøring i området, kun kjøring til eiendommene. Planforslaget legger til rette for økt trafikksikkerhet mot Trosavigveien da eksisterende avkjørsler til dagens boliger blir erstattet med en avkjørsel som skal betjene begge delfeltene BF1 og BF2.

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	

Området skal kobles til offentlig vann- og avløpsanlegg.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Kabler og lignende skal legges i bakken.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Renovasjon løses, som i resten av kommunen, med sekker. Plankart og bestemmelser har ivaretatt plassering av sekkene i fellesareal merket f_AV1 som skal benyttes som oppstillingsplass for henting av avfall uten at de kommer i konflikt med frisktsonen.

6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	**Ivare-tatt?**	**Grov vurdering av:**	**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Gul	Delvis ivaretatt

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK10 gir bestemmelser som angår universell utforming.

I følge forslagsstiller skal krav om tilgjengelighet i henhold til byggteknisk forskrift være gjeldende for bebyggelsen. Men planbeskrivelsen mangler omtale av stigningsforhold for adkomstvei til bebyggelsen og om uteoppholdsareal på private tomter skal være universelt utformet.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Planforslaget legger ikke til rette for etablering av lekeplasser i området. I følge forslagsstiller er det nok at boligene innenfor delfeltene har store nok uteareal med mulighet for lek lokalisert på egne tomter. Foreslått grøntstruktur vil heller ikke være egnet til lek og opphold da den er støyutsatt og skal primært fungere som buffersone mellom utskipningsanlegget og boligområdet.

Reguleringsforslaget vil ikke ha noen negative konsekvenser for barn og unge da boligområdet allerede er etablert. Det er i bestemmelsene satt at uteoppholdsareal skal løses på egen tomt med minste størrelse på 150 m2, og dette er i følge forslagsstiller tilstrekkelig for leke- og uteoppholdsareal.

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		3	3	RØD	Ivaretatt i kart og bestemmelser.

To mindre deler av planområdet som omfatter eksisterende boligeiendommer berøres av flomsone og er vist i plankartet med tilhørende bestemmelse. Dette skulle således være ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

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 utført støyvurderinger og dette er innarbeidet i kart og bestemmelser.

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 vist i skrednett.no, og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.

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.

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK10, vedtatt i 2010 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	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/

	stede?					Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke gjort kjent med spesielle forhold.

6.5 Forurensning

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

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	

Området ligger i sin helhet i 100-m beltet og er et eksisterende byggeområde for bolig.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (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 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 lagt vekt på å få til en god tilpasning av den nye bebyggelsen.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

Det er ikke fremkommet momenter som er av en slik karakter at en vurderer at planen vil ha urimelige eller vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder endring av utsikt og lignende. Hensynet til adkomst for naboeiendommen er ivaretatt i plan og bestemmelser.

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	

Planforslaget vil ikke medføre til vesentlig økt bosetting eller økt behov for skoleplasser.

6.6.15 Folkehelse

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

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

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

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg innenfor rammene i kommuneplanen.

Rådmannen vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at eventuelle avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

Det er varslet utbyggingsavtale i forbindelse med varsel om oppstart.

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 tilsi 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	

- Vann- og avløpsnett for hvert delfelt skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger, og tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet før arbeidet i det aktuelle delfeltet igangsettes.

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for søknadspliktig byggetiltak innenfor planområdet skal dagens adkomst til eiendommen være fysisk stengt, og ny felles adkomst f_V1 skal være opparbeidet.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak innforbi hensynssone flom, skal korrekt tiltaksklasse og byggehøyde som tilfredsstiller kravene i plan og bygningsloven §28-1 dokumenteres av fagkyndige.
- Detaljplaner for avkjørsel fra fv. 67 skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet igangsettes.

7. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen 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.

Det er positivt at en i forbindelse med denne reguleringen også innarbeider et større område, slik at en kan se sammenheng og samtidig erstatte eldre reguleringsplan.

Det er i utgangspunktet positivt at en fortetter i dette området jfr. at det ligger med kort avstand til viktige samfunnsfunksjoner. En har her funnet en fornuftig avveining mellom hensynet til eksiterende bebyggelsen og ønsket om ny bebyggelse.

Rådmannen viser til at dette har vært en tidkrevende og til tider krevende planprosess, der det har vært vanskelig å finne omforente løsninger. Det fremlagte planforslaget har vært til avgrenset høring til de mest berørte partene samt statlige og regionale myndigheter og det er ikke kommet merknader til det siste plankartet og justeringer i bestemmelsene herunder rekkefølgekrav.

Rådmannen anbefaler at planen blir vedtatt som fremlagt.

Alternative løsninger:

Forslag til detaljregulering for småhusbebyggelse Trosavigveien 71, 73 og 75, Hellvik med tilhørende bestemmelser datert 05.12.2016 og plankart datert 21.10.2016 vedtas med følgende endringer:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
506716	Bestemmelser datert 05.12.16 detaljregulering for småhusbebyggelse Trosavikveien 71, 73 og 75 - Hellvik
336967	Planbeskrivelse -reguleringsendring for småhusbebyggelse Trosavigveien gnr 60 bnr 104 mfl - Hellvik.pdf
500467	DETALJREGULERING FOR TROSAVIGVEIEN 71, 73 OG 75, HELLVIK
336971	Illsurtasjon av mulig bebyggelse og volum - reguleringsendring for småhusbebyggelse Trosavigveien gnr 60 bnr 104 mfl - Hellvik.pdf
341203	Uttalelse reguleringsendring for småhusbebyggelse - Trosavigveien 71, 73 og 75
503010	Uttalelse til avgrenset høring reguleringsendring for småhusbebyggelse Trosavigveien 71, 73 og 75 Hellvik - justert planforslag

425014	Foreløpig uttalelse - forslag til adkomst naust/ny vei i plan for Trosavikveien
502331	Uttalelse til avgrenset høring for reguleringsendring småhusbebyggelse Trosavikveien 71, 73 og 75 - Hellvik
383795	Forslag til justering - reguleringsendring for småhusbebyggelse Trosavikveien 71, 73 og 75 - Hellvik
341491	Uttalelse til reguleringsendring for småhusbebyggelse gnr. 60 bnr. 104, 199, 383 - Trosavigveien 71, 73 og 75, Hellvik
339466	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring for småhusbebyggelse Trosavigveien 71, 73 og 75 - Hellvik
340273	Høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for bolig i Trosavigveien 71, 73 og 75 gnr. 60 bnr. 104 m.fl. - Hellvik
383793	Reguleringsplan Trosavigveien 71-73 og 75
353088	Oppsummering av merknader til plan Trosavikveien 71, 73 og 75
383794	Forslag til justering - Trosavikveien
405496	Avklaring, fremdrift - plan Trosavikveien 71, 73 og 75
341499	Uttalelse/merknad til planforslag Trosavigveien 71, 73 og 75 Hellvik
405498	Reguleringssak Trosavig i Eigersund kommune
341498	Merknad til planforslag Trosavigveien 71, 73 og 75
485014	Reguleringsendring for småhusbebyggelse Trosavikveien 71,73 og 75 - Hellvik