



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 10.08.2012
Arkiv: :PL-19760008,
FA-L12, GBR-8/100
Arkivsaksnr.:
11/89
Journalpostl penr.:
12/16791

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
110/12	Planteknisk utvalg	28.08.2012

Reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl. - ny 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsendring for Hamraneveien som medfører endring fra tre enebolig til 3 to-mannsboliger med tilhørende funksjoner samt samlokalisering av adkomst er levert inn til ny førstegangsbehandling. Ved forrige behandling vedtok PTU noen endringer og disse er utført av tiltakshaver. Utbyggingsavtale er ikke lagt frem, men tiltakshaver har skriftlig akseptert at slik avtale skal inngås jfr. vedlegg. Planforslaget vurderes som komplett jfr. oppstartsmøte og saken fremmes derfor til behandling for PTU. Rådmannen vurderer at den foreslåtte planløsningen gir en tilfredsstillende utnyttelse av området og er en fornuftig avveining av utbyggingsvolum og hensyn til eksisterende bebyggelse. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Saksgang:

PTU avgjør om planen legges ut til offentlig ettersyn eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 10.08.2012:

Forslag til reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl. legges ut til offentlig ettersyn med kart datert 01.12.11 og bestemmelser sist revidert 07.06.12 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.10

28.08.2012 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

BJØRN CARLSEN (H) foreslo:

”Nytt punkt i rådmannens innstilling:

Reguleringsbestemmelser, nytt punkt 6.4:

- Lekeområdet i planen opparbeides som sandlekeplass f r brukstillatelse blir gitt.”

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

”Tillegg til rådmannens innstilling

Reguleringsbestemmelser, punkt 3.2:

....for allmenn ferdsel til regulert turvei **og lekeplass.**”

Votering:

Rådmannens innstilling med Carlsens og Nygårds tillegg enstemmig vedtatt.

PTU-110/12 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl. legges ut til offentlig ettersyn med kart datert 01.12.11 og bestemmelser sist revidert 07.06.12 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt med følgende endring:

Reguleringsbestemmelsene, tillegg, punkt:

3.2.for allmenn ferdsel til regulert turvei **og lekeplass.**

Reguleringsbestemmelser, nytt punkt:

6.4. Lekeområdet i planen opparbeides som sandlekeplass før brukstillatelse blir gitt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.10

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
054/12	Planteknisk utvalg	17.04.2012

Reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl. - 1. gangsbehandling**1. Innledning og bakgrunn**

En har mottatt forslag til reguleringsendring for gnr Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl hvor en ønsker å regulere fra 3 eneboliger til 3 to-mannsboliger. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er avsatt til eksisterende boliger i gjeldende kommunedelplan for Eigersund vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplan

Planområdet inngår i reguleringsplan for Fugloddan vedtatt i 1976. I planen er det regulerede området avsatt til boliger, felles kjøreveg, gangveg m.m.

3. VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med PBL. Kun merknader til utvidelse av plangrense i henhold til TU vedtak er lagt ved i denne omgang. De andre er lagt ved i forbindelse med forrige behandling.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
------	-----	--------------	---------

Offentlige merknader			
1.	Rogaland fylkeskommune	<input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	J
3.	Rogaland fylkeskommune	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
5.	BR-representanten	<input type="checkbox"/> Merknad	J
Private merknader			
6.	Geir Magne Lædre	<input type="checkbox"/> Merknad	E
7.	Tove S og Arnfinn Øglend	<input type="checkbox"/> Merknad	N
8.	Gunhild Bårdsen	<input type="checkbox"/> Merknad	O
9.	Stig Øglend	<input type="checkbox"/> Merknad	O

INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering	
Offentlige uttaler			
1.	Rogaland fylkeskommune-regional	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bebyggelse må utformes slik at det harmonerer med eksisterende bebyggelse i området og slik at naturpreg og områdekarakter ivaretas. Dette er nærmere beskrevet i Kommuneplanens arealdel – Bestemmelser og retningslinjer. <input type="checkbox"/> Ved planlegging av nye boligområder skal det legges til rette for gode uteoppholdsareal påbakkeplan for barn, unge og voksne. Det skal være gode sol- og støyforhold både påprivat og felles uterom. Lekeareal skal være i henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. <input type="checkbox"/> Det må gjennomføres en støyfaglig utredning for planområdet som inntas i reguleringsbestemmelser/gjøres en planutforming som sikrer at grenseverdiene for støy ikke overskrides (MD T-1442). <input type="checkbox"/> Planleggingen må ha prinsippene bak universell utforming som premiss i det viderearbeidet, både i 	<ul style="list-style-type: none"> O Rådmannen viser til at dette er ivaretatt i bestemmelsene jfr. terrengtilpasset bebyggelse m.m. O Rådmannen tar dette til orientering. Viser her til soldiagram og lignende som er lagt ved. J Rådmannen viser til at dette er ivaretatt gjennom egen rapport fra Sinus og rekkefølgekrav i bestemmelsene. O Rådmannen viser til at dette er ivaretatt i bestemmelsene.

		<p>forhold til bygninger og uteoppholdsareal, som beskrevet i byggteknisk forskrift (TEK 10). Dette bør sikres i reguleringsbestemmelsene.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Vi minner om at det i forbindelse med reguleringsarbeid skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsundersøkelse. Nivået på denne må fastsettes etter skjønnsmessig vurdering, men ved offentlig ettersyn må det som et minimum fremgå hvordan temaet er vurdert. 	<p>E ROS-sjekkliste er utført og konsekvenser omtalt/utredet i planbeskrivelsen. Rådmannen viser til BK1 ligger inntil fylkesveg og det må derfor påregnes støy fra vegtrafikk, ikke minst da det er et kryssområde. Tiltakshaver har ikke gjennomført støyvurdering, men har lagt inn dette som rekkefølgekrav i bestemmelsenes §§ 4 og 7.</p>
2.	Statens Vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> □ Utvidet/endret bruk av avkjørsel til fylkesvegen skal godkjennes av vegvesenet jfr. adkomst, frisikt, tekniske planer m.m. □ Støysituasjonen langs fylkesveien må utredes før det blir gitt byggetillatelse til nye boliger. Bestemmelsene skal vise til gjeldende forskrift T-1442, og at krav til avbøtende tiltak må gjennomføres om grenseverdiene blir overskredet. □ Det må gjøres en vurdering av sikkerheten til barn og unge. Det forutsettes at hensynet til universell utforming ivaretas i den videre planleggingen. 	<p>O Rådmannen viser til at trafikken til og fra området skal skje via Hamraneveien som er en kommunal veg.</p> <p>E Dette er ivaretatt jfr rapport fra Sinus og rekkefølgekrav i reviderte bestemmelser.</p> <p>O Rådmannen viser til at planen ikke medfører inngrep eller endringer i forhold til fylkesvegen og at dette er en blindveg med kjøring kun til og fra boligene.</p>
3.	Felles brukerutvalg	<ul style="list-style-type: none"> □ Ingen merknad 	<p>O Rådmannen tar uttalen til orientering.</p>
4.	BR-representanten	<ul style="list-style-type: none"> □ Forutsetter at det i reguleringsarbeidet blir tatt hensyn til barns behov for lekeareal. 	<p>J Denne er videreført som i gjeldende plan og ligger utenfor planområdet.</p>
Private merknader			
5.	Geir Magne Lædre	<ul style="list-style-type: none"> □ Bemerket at han har en tinglyst gangrett à 2 meters bredde gjennom området, at denne må 	<p>E Tiltakshaver opplyser at denne ligger i planen på eksakt det samme sted som i den eksisterende plan. Som en godt</p>

		oppretholdes.	benyttet gangvei, bl.a. av ansatte ved Aker Solutions, er det viktig at denne opprettholdes
6.	Tove S og Arnfinn Øglend	<input type="checkbox"/> Mener at området må legges til rette slik at det følger intensjonen i planen, bestemmelser og områdets tetthet og uttrykk for øvrig. Påpeker at dersom denne veien skal benyttes som adkomstveg til feltet så må den være 1 av 3 adkomster og være begrenset til å gjelde en boenhet slik den er planlagt i gjeldende reguleringsplan. Varslet området hovedadkomst må derfor enten følge den plassering og utforming som planlagt og forutsatt i reguleringsplanen eller være i henhold til vegsjefens anbefaling dvs. direkte ut på Hovlandsveien.	<p>N En viser til at en vurderer det som fornuftig å ha kun en adkomst til disse boligene, da dette er mer fornuftig i forhold til å samle inngrep, ha minst mulig stikkveier og er bedre i forhold til vedlikehold og lignende. En vil da også få kun et punkt i Hamraneveien istedenfor som det er vist til i uttalen. En viser til at ÅDT i Hamranevegen vil være lik selv om en nå får en adkomst, mens ÅDT på intern adkomstvegen vil øke. Anslagsvis vil en ha en ÅDT=30 på adkomstvegen. En vurderer at dette er akseptabelt og vil ikke medføre vesentlig forringelse. En vil sterkt fraråde en direkte avkjørsel til Hovlandsveien og viser til at dette er en mer krevende avkjørsel med en helt annen ÅDT siden det er en fylkesveg og hovedadkomst til Aker. Dette er heller ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan. Viser her også til uttale fra Statens Vegvesen. En vurderer at den skisserte løsningen er akseptabel. En vurderer at dette også er fornuftig sett utifra at Hamranevegen er relativt smal og ved å legge trafikken til et punkt så langt ute isom mulig vil dette fordele trafikken mellom avkjørslene i Hamraneveien på en slik måte at avkjørselens bidrag til trafikken lenger inne i Hamranevegen blir minst mulig.</p>
7.	Gunhild Bårdsen	<input type="checkbox"/> Protesterer mot at frisisikfeltet legger begrensinger på hennes eiendom. <input type="checkbox"/> Stiller spørsmål ved om hvordan ny utbygging med medfølgende trafikk vil påvirke trafikkbildet jfr. at deler av lekeplassen nå kan benyttes som tilkomstvei.	<p>N En viser til at det ikke er vist frisisiklinje tidligere i planen, men at dette er fornuftig å ivareta bl.a. av hensyn til trafikksikkerhet. En legger derfor ikke opp til å fjerne denne.</p> <p>O En viser til at eksisterende reguleringsplan viser veien inn som felles adkomst og offentlig vei. Slik at uansett ville utbygging kunne medført økt trafikk forbi lekeplassen. En viser til at dette ikke er en gjennomkjøringsvei og at det samlede trafikkbildet endrer</p>

		<ul style="list-style-type: none"> □ Protesterer på at adkomsten til nevnte tomter endres fra Auglendsveien til Hamraneveien. 	<p>seg lite for Hamraneveien. Det er kun kjøring til og fra de 6 boligene som vil bruke veien. Lekeplassarealet blir i liten grad berørt.</p> <p>N En tar dette til orientering, men vurderer det som fornuftig å ikke ha mer trafikk direkte ut på Auglendsveien. Dette er hovedferdselsåren til Aker. En legger derfor opp til at trafikken til og fra de nye boligene går via Hamraneveien. En vurderer det som fornuftig rent trafikkmessig.</p>
8.	Tove og Arnfinn Øglend (brev 03. juni)	<ul style="list-style-type: none"> □ Eier av gnr.8 bnr. 217, Hamraneveien 23, klager med dette på vedtak om utvidelse av plangrensen og viser til 5 kulepunkt jfr. vedlegg. De påpeker på dette grunnlag at en justering av plangrensen ikke er i tråd med varsel om regulering og klart avviker fra intensjonen i gjeldende reguleringsplan. Etter vår vurdering kan vi ikke se noen annen løsning enn at planbegrensningen må opprettholdes slik den opprinnelig var varslet. 	<p>N Tiltakshaver har gjennom eget brev varslet justert planområdet i tråd med PTU vedtak. Dette skulle således være ivarettatt jfr. kravene og at det er innkommet merknader. Dette er en reguleringsendring og der hensikten er å endre gjeldende reguleringsplan på noen punkt. Dette vil således også være innforbi rammene av PBL forutsatt at de prosessuelle reglene blir fulgt. En vurderer ikke at det i kulepkt 1-5 fremkommer forhold som tilsier at en foreslår endringer i PTU vedtaket. Når det gjelder valg av adkomst har en diskutert dette som en del av planprosessen og en vurderer at det fremlagte forslaget løser dette på en tilfredsstillende måte. Det er i gjeldende reguleringsplan vist felles avkjørsel frem til 8/100 og det er denne en nå benytter seg for å knytte de to andre tomtene til. Gjeldende reguleringsplan vises således en adkomst til Hamraneveien fra denne tomten. En vurderer det som fornuftig å samle adkomsten til disse tomtene istedenfor å ha to. Når det gjelder frisikt viser en til kommentarer knyttet til uttale fra Bårdsen. Det en ev. kan vurdere er hvor stor frisiktlinjen skal være jfr. at farten i området vurderes å være lav. Dette vil måtte gjøres før planen fremmes for endelig behandling.</p>

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

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

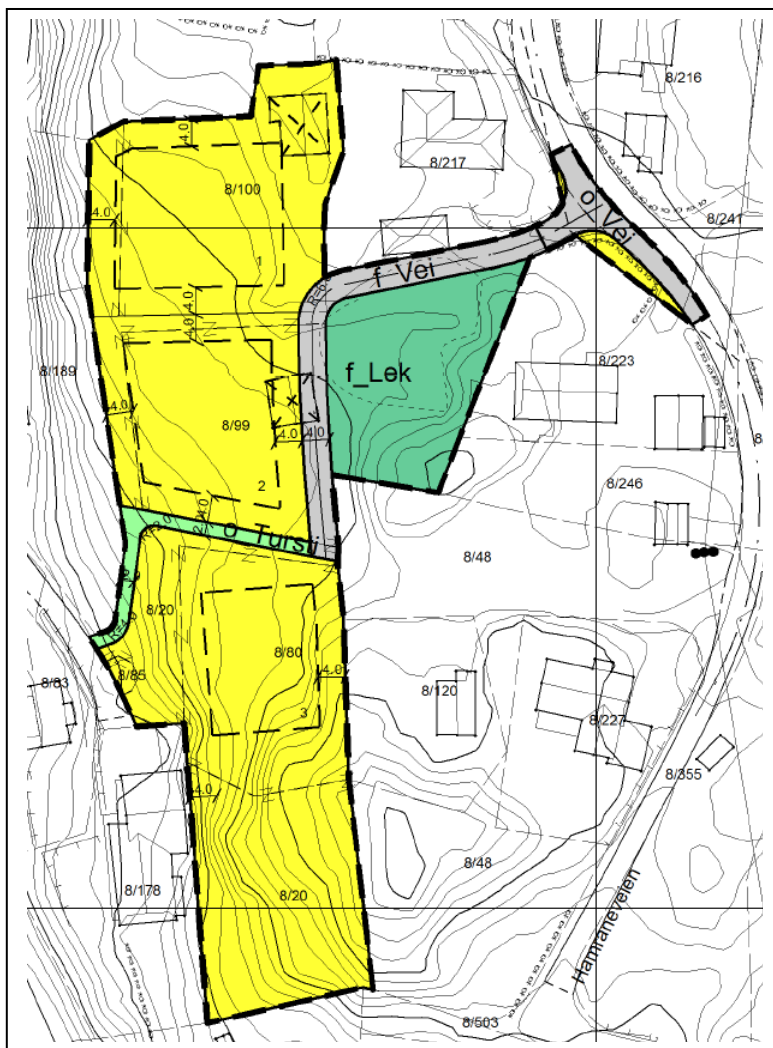
Planområdet ligger i et etablert boligområde på Hovland. Området har nærhet til friluftsområder og sjøen. Holdeplass for buss til Egersund sentrum er i ved Hovlandsveien. Barnehage og barneskole er ca 2,5km i luftlinje fra planområdet.

Terrenget i planområdet er variert, fra relativt bratt til flatere partier.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planen begrenser seg til å omfatte et område på ca. 4 daa. Plankartet viser hvor planområdet befinner seg. Hovedgrunnen for dette arbeidet er å forenkle tomtenes tilgjengelighet i følge tiltakshaver.

Tiltakshaver opplyser at tanken med reguleringsplanen er at stikk-veien inn fra Hamraneveien ved lekeplassen ikke bare skal forsyne en tomt og lekeplass, jfr. eksisterende plan, men 2 tomter i tillegg. Dette vil totalsett medføre et enklere og sikrere trafikkmønster ifølge tiltakshaver. For at bebyggelsen skal få en bedre tilpasning til dagens standard/normer, er de gamle reguleringsbestemmelser fra 1976 erstattet av nye.



5.1 Eksisterende bebyggelse
Eksisterende bebyggelse i form av to eldre bygninger skal saneres.

5.2 Ny boligbebyggelse
Det er i forslag til reguleringsendring vist mulighet for tre tomter for inntil 6 boenheter fordelt på 3 to-mannsboliger med viste byggelinjer for hvor ny bebyggelse skal plasseres. Det åpnes ikke opp for ytterligere bebyggelse utover det som er vist i forslag til reguleringsplan.

Byggene må plasseres innenfor vist byggelinje. Maks. bebygd areal skal ikke overskride 30 % av tomtes størrelse.

Garasje skal fortrinnsvis være en del av boligen. Dersom den oppføres som frittliggende kan den plasseres 1 m fra nabogrense. Følgende bestemmelse skal ifølge tiltakshaver ivareta hensynet til naboene i forhold til størrelse og høyder på garasje:

"Frittliggende garasje skal maksimalt være 50m² for hver to-mannsbolig med maksimal gesims og mønehøyde på 2,5 og 5,5 meter." Rådmannen vurderer dette til å kunne bli for dominerende for naboer jfr. at tiltakshaver argumenterer med at en fjerner eksisterende bebyggelse som ligger nærmere naboer, og dette harmonerer dårlig med at en samtidig åpner opp for en plassering 1 meter fra naboeiendom og høyde på 5,5 m. Dette gjelder bl.a. i forhold til 8/217. En vurderer i utgangspunktet at garasjer i dette området best vil ivareta hensynet til naboer ved å være en del av boligene og at maksimal høyde ikke bør være over

4 meter.. Dette er en vanlig høyde på garasjer uten målbart loft. Punktet om frittliggende garasjer fjernes Dette er endret i justerte bestemmelser datert 07.06.12.

Boligene kan ha saltak, valmtak, pulttak eller flatt tak. Maks. mønehøyde og gesimshøyde, henholdsvis 9 og 7 meter. Garasjens utforming, form og farge, skal tilpasses boligene. Det er tilføyd at boligene skal ha like takutforming i justerte bestemmelser datert 07.06.12.

5.3 Avkjørsel og frisikt

Planområdet betjenes fra Hamranevegen og skal ikke ha direkte avkjørsel til Hovlandsveien. Dette er i tråd med eksisterende reguleringsplan slik en vurderer det. Det er vist mulighet for gangforbindelse fra Hamraneveien og til Hovlandsveien, som også er i tråd med den eldre reguleringsplanen. Avkjørselen er felles for boligene i BK. Veggen skal opparbeides med bredd på 4 meter. Ev. manøvrering og lignende må skje inne på eiendommene.

5.3.1 Volum, dimensjoner og materialbruk

Planen redegjør i tilstrekkelig grad for ny bebyggelse på tomtene. En legger opp til 3 tomannsboliger.

5.3.5 Energibruk

Tiltakshaver opplyser at boligene skal ved prosjektering/ oppføring tilfredsstillende minimums krav til tetthet/ isolering, dette til en hver tid gjellende offentlige forskrifter. Tilsvarende med hensyn til oppvarming. Videre at: "Minimum 40 % av varmebehovet skal dekkes av annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet, alternativt de krav som til en hver til måtte gjelde. "

5.3.6 Byggelinjer

En viser til at det i tilknytning til hver tomt er vist byggelinje med minimum 4 meter til nabogrense.

5. TEMATISK KONSEKVENSVURDERING OG RISIKO OG SÅRBARHETSVURDERING

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

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet og omgivelsene, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen).

Hendelser i røde felt:

Tiltak nødvendig eller gjør konfliktnivået for høyt til at det kan legges inn i kommuneplanen.

Hendelser i gule felt:

Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte ev. ytterligere utredninger er påkrevd.

Hendelser i grønne felt:

Rimelige tiltak gjennomføres ev. konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller det ikke er konflikt i særlig grad.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, ev. vurderer en at det er for konfliktfylt og det blir ikke lagt inn i kommuneplanen. Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene ev. at det ikke legges inn.

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				

6. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og friskt

Adkomst til planområdet er fra Hamraneveien og kjøreveien innenfor planen er regulert til felles avkjørsel. Det er viktig av vei, parkering, snu- og ellers manøvreringsareal ivaretas på en best mulig måte og i denne reguleringsplanen forutsettes det at dette skjer inne på den enkeltes tomt. Veien skal ikke tas over av Eigersund kommune og blir derfor regulert til felles avkjørsel. Tømming av søppel og lignende må skje ved at beboerne frakter søppeposer og lignende frem til Hamraneveien hvor bilene fra DIM kjører. En er av den formening om at dette er tungvint, men samtidig er dette relativt vanlig mange steder.

6.3 Trafikksikkerhet

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

Det har i forbindelse med varsel om oppstart ikke fremkommet forhold som tilsier at reguleringsendringen vil ha negativ konsekvens, og en viser til at det er regulert gang mellom Hamraneveien og Fylkesvegen gjennom området og en viser til at en har lagt inn at felles avkjørsel skal være åpen for allmennheten i forhold til gangforbindelse til Hovlandsveien. Kollektivtrafikk er godt tilrettelagt på Hovlandsveien, med bl.a. busstopp/ skur like ved.

6.4 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann		X	1	1	Grønn	
Avløp		x	1	1	Grønn	

Området skal knyttes til offentlig vann og avløp.

6.5 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm m.m		X	1	1	Grønn	

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av kabel jfr. kommuneplanen og følgende bestemmelse er innarbeidet: *"Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."*

6.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	x		2	3	Gul	

Tiltakshaver opplyser at det for planlagt ny bebyggelse er det ikke lagt opp til felles søppellagring, hver boenhet har egne stativer ved sin bolig. Søppelsekker settes ut til Hamraneveien på hentedagen. Planen legger derfor i utgangspunktet ikke opp til at det skal være kjøring inn i området av tyngre renholdskjøretøy.

7. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelig/ universell utforming ivaretas		x	1	1	Grønn	

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK10 gir bestemmelser som angår universell utforming. Bestemmelsene setter krav til at opparbeidelse av planområdet skal så langt som dette er mulig utformes etter prinsippet om universell utforming og egen bestemmelse ivaretar dette: *"Opparbeidelse av planområdet skal, så langt som dette er mulig, utformes etter prinsippene om universell utforming."*

Tiltakshaver opplyser: *"All atkomst og inngangspartier er i plan/ rimelig slette, dvs. uten nevneverdige stigninger. TEK 10 stiller ellers krav til universell utforming, krav som selvsagt må etterkommes."*

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

8. BARN OG UNGE/UTE OG OPPHOLDSAREAL

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1	Grønn	
Område for ute og oppholdsareal		X	1	1	Grønn	

Det er regulert inn offentlig lekeplass rett ved planområdet. Det er derfor ikke foreslått egne områder for lek utover dette. Videre opplyser tiltakshaver følgende; *"Den enkelte tomt tilfredsstillende krav til utenomhus areal med god margin, og dette på solsiden."*

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

9. SIKKERHET OG BEREDSKAP

9.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom/stormflo/høy vannstand/bølgeslag		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.2 Støy

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	x		3	2	Gul	Ikke kjent.

Det er gjennomført støvvurdering og denne konkluderer med at det trolig ikke er behov for støvreduserende tiltak, det anbefales imidlertid å foreta mer detaljert beregninger av støynivået på uteplass og foran fasade når endelig plassering av bygninger og uteplass er bestemt. Følgende rekkefølgekrav legges derfor inn i reviderte bestemmelser: *"Før det blir gitt igangsettingstillatelse for nye boliger skal støvsituasjonen for uteplasser og fasade beregnes, og ev avbøtende tiltak skisseres."*

9.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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 og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.

9.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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.

9.5 Radon

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i den nye byggeforskriften TEK10, vedtatt i 2010 som ivaretar dette..

9.6 Høyspent og magnetfelt

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7 Brann og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Området har bare en mulig adkomst for brannbil, via Hamraneveien. Dette anses å være en ganske vanlig situasjon i etablerte boligområder i Eigersund.

9.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		x	1	1		
Havn, kaianlegg		x	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Viser til at tiltakshaver skriver følgende i forhold til dette: ”I forbindelse med Risiko- og sårbarhetsundersøkelsen ble det ikke avdekket forhold som skulle tilsi at grunnen ikke er stabil. Den synes godt egnet for denne bebyggelse.”

10. FORURENSNING

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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.

11. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

11.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X	1	1	Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepsfrie områder		X	1	1	Grønn	Eikeskog.
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Viltområde

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X	2	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		x	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert kulturminner i området jfr. temakart Rogaland. Heller ikke SEFRAK bygninger innforbi planområdet.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11.4 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder m.m.)		x	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert friluftsliv i dette området.

11.5 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.6 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	Fare	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
--------------------	------	--------------------	--------------------	------------------

	tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens		ak
	Ja	Nei				
Landskapsvern/estetikk		X	1	1	Grønn	
Vakre landskap		X	1	1	Grønn	

Tiltakshaver opplyser at for å begrense terrenginngrep skal bebyggelsen utformes med dette for øyet. Det vil kunne være aktuelt å anlegg en natursteins forstøttingsmur i det sørvestlige hjørnet på hver av de 3 tomtene.

11.7 Terreng og terengtilpassning

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Tiltakshaver opplyser at : "For å begrense terrenginngrep skal bebyggelsen utformes med dette for øyet. Det vil kunne være aktuelt å anlegg en natursteins forstøttingsmur i det sørvestlige hjørnet på hver av de 3 tomtene."

11.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.9 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.10 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.11 Forhold til naboer/tilpassning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer		X	1	1	Grønn	
Tilpassning til eksisterende omgivelser		x	1	1	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. Tiltakshaver opplyser i epost følgende; "Sannsynligheten er til stede for at det vil kunne forekomme skyggekast inn på nabotomten (gnr.8 bnr.217) i vinter halvåret. På sommer halvåret derimot, nå man vanligvis benytter utearealet, vil skyggekast være

fraværende. Dersom den nye bebyggelsen plasseres som vist på prinsippskissen vil avstanden mellom det nærmeste huset og det til naboen være minst 25 meter, en betydelig avstand mellom boliger i et tettbebyggt strøk. Kan jo nevne at eksisterende bygning som skal rives og fjernes, er under et halve av denne avstand, altså kun 10 - 12 meter. Nå er det heller ikke sikkert at det vil bli noe nevneverdig skyggekast. Det som i denne forbindelse vil være bestemmende, er byggets høyde, type tak/ vinkel, samt byggets avstand fra nevnte nabo. Med dette til grunn skulle man tro at evt. skyggekast inn på naboeiendommene vil være minimal, et ikke problem.”

Rådmannen viser til at en har justert bestemmelsene slik at garasje ikke kan etableres i strid med byggelinjen jfr. at tiltakshaver bruker fjerning av eksisterende bebyggelse som argument i forhold til endring av sol og utsikt. En vurderer at dersom en åpner opp for å etablere garasjer inntil nabogrensen, vil en ikke oppnå det som står i planbeskrivelsen. Det bør være samsvar mellom beskrivelse, konsekvenser og plan. Tiltakshaver opplyser at: *”Naboer vil i liten grad bli berørt av den nye bebyggelsen, dette ved at avstanden er rimelig stor. Ingen av de nye husene vil komme nærmere naboene enn 20 meter. Basert på de topografiske/ terrengmessige forhold vil naboene heller ikke bli negativt berørt med hensyn til tap av sol, utsikt og lignende.”*

Ved at en her velger å gå fra enebolig til to-mannsbolig medfører dette at en foretar en fornuftig avveining mellom utbygging og hensyn til eksisterende boligbebyggelse/bomiljø. Det er en forsiktig utbygging jfr. størrelsen på tomtene.

11.12 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge		X	1	1	Grønn	

Tiltakshaver opplyser at det er utarbeidet soldiagram viser at bebyggelsen har en optimal himmelretning med tanke på sol- forhold på utenomhus arealet. Oppholdsarealet vender mot sørvest, mens atkomst/ gårdsplass vender mot nordøst.

12. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS FOR MILJØ OG SAMFUNN / UTBYGGINGSAVTALE

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X	1	1	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 i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder. En har foreslått vanlige fritidsboliger istedenfor reiseliv i den nedre delen uten at dette er kommentert spesielt fra tiltakshaver. Dette er i tråd med ønsket fra de som allerede har fritidsboliger i området. Rådmannen vurderer ikke at denne planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at ev. avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

Tiltakshaver har skriftlig bekreftet at en ønsker å få utarbeidet utbyggingsavtale. I forbindelse med denne planen vil en se det som fornuftig at det utarbeides utbyggingsavtale, da det

berører offentlig grunn og har en gangveg gjennom og der forholdet mellom felles areal og offentlig areal må gjennomgås.

13. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X	1	1	Grønn	1.

Viser til saksutredningen ovenfor 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.

14. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i forhold til 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.

Fortetting og endringer i eksisterende bomiljøer stille utbygger ovenfor klare utfordringer i å ivareta det eksisterende bomiljøet og ikke forringe dette med for store endringer eller for høy utnyttelsesgrad. Rådmannen vurderer at en her har funnet en balanse mellom dette i det foreliggende planforslaget.

Dette er et område på om lag 5,5 daa og gir mulighet for å tilnærme seg området på en bedre måte. Samtidig vil rådmannen uttrykke en generell bekymring over at en ser en stadig større tendens til "frimerkeregulering" som ofte gir liten mulighet til overordnet helhetlig planlegging. Arealene blir for små til å løse de oppgavene en plane skal løse. Dette medfører ofte at en ønsker for mye på for små areal og resultatet blir deretter. En har reguleringsplaner som kun omfatter enkelttomter på knappe 1 daa midt i etablerte boligstrøk og dette gjøre kommunens oppgave som samfunnsplanlegger svært vanskelig og bidrar heller ikke til å ivareta hensynet til innbyggerne på en tilfredsstillende måte. Slik sett er denne type planer der en har tilstrekkelig areal til å skape et godt bomiljø for de nye boligene samtidig som en ivaretar hensynet til omgivelsene positive.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir lagt ut med de endringene som fremkommer i fremlegg til vedtak.

14. ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl. legges ut til offentlig ettersyn med kart datert 01.12.11 og bestemmelser sist revidert 07.06.12 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.10

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
233272	Bestemmelser datert 07.06.12
233205	Ny plan m lekeplass.pdf
233206	Utbygningssavtale - bekreftelse fra Oddvar.pdf
233207	Kommentar til nabomerknader 04.06.12.pdf
232599	Merknader til utvidelse av plangrense.pdf
229182	Reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl. - merknader

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	11.01.2011	Prosjektil	Møtereferat fra oppstartsmøte 11.01.11 - detaljregulering for Hamraneveien
2	I	06.10.2011	Petter E. Seglem	Varsel om regulering - reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl.
3	I	18.10.2011	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl.
5	X	31.10.2011	Petter E. Seglem	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl.
6	I	03.11.2011	Statens vegvesen	Uttalelse - varsel om oppstart av reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl.
7	I	18.11.2011	Barnas representant i plan- og byggesaker	Uttalelse fra BR-representant til reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl.
8	I	05.02.2012	Petter E. Seglem	Forslag til reguleringsendring for del av Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl.
11	I	11.02.2012	Petter E. Seglem	Planbeskrivelse - reguleringsplan for Hamraneveien 10.02.12
12	I	18.02.2012	Petter E. Seglem	Hamraneveien - merknad fra Geir Magne Lædre
13	I	19.02.2012	Petter E. Seglem	Hamraneveien vurdering av sol og skygge endring for naboer
14	U	30.03.2012	Wenche Belsvik; Trond Bjarne Hovland; Sven Myklebust; Sems Eiendom AS; Ronny Løvold; Petra Asta Øglend; Ove Ivar Randen; Kirsten Ingebjørg Lædre; Hovland Gruppen AS;	Varsel/informasjon om befaring

Harald Johansen;
 Geir Magne Lædre;
 Frode Eugen Refsland;
 Erik Torgersen;
 Eigersund kommune;
 Dag Rune F. Lysevoll;
 Arnfinn Øglænd;
 Arna Irene Refsland;
 Alf Jonny Hovland

15	I	08.05.2012	Gunhild Bårdsen	Reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl. - merknader
16	I	16.05.2012	Gunhild Bårdsen	Reguleringsplan gnr. 8 bnr. 100 m.fl - Hamraneveien
17	I	03.06.2012	Stig Øglend	Merknad til utvidelse av planområde i forbindelse med regulering av gnr 8 bnr 100 m/fl - Hamraneveien.
18	I	06.06.2012	Petter E. Seglem	Justert forslag til reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl etter PTU vedtak.
21	I	15.06.2012	Kirsten og Geir Magne Lædre	Innspill til reguleringsendring for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 100 m.fl.

Parter i saken:

	Alf Jonny Hovland	Hovlandsveien 108	4370	EGERSUND	
	Arna Irene Refsland	Auglendsveien 35	4370	EGERSUND	
	Arnfinn Øglænd	Hamraneveien 23	4370	EGERSUND	
	Dag Rune F. Lysevoll	Hovlandsvegeien 98	4370	EGERSUND	
	Eigersund kommune				
	Erik Torgersen	Hamraneveien 13	4370	EGERSUND	
	Frode Eugen Refsland	Hamraneveien 17	4370	EGERSUND	
	Geir Magne Lædre	Hamraneveien 37	4370	EGERSUND	
	Gunhild Bårdsen	Hamraneveien 27	4370	EGERSUND	
	Harald Johansen				
	Hovland Gruppen AS	c/o Steinar Haugseng	4340	BRYNE	
	HOVLAND LEIF ARILD	HAMRANEVEIEN 18	4370	EGERSUND	
	Kirsten Ingebjørg Lædre	Hamraneveien 37	4370	EGERSUND	
	Ove Ivar Randen	Hamraneveien 19	4370	EGERSUND	
	Petra Asta Øglend	Hovlandsveien 100	4370	EGERSUND	
	Ronny Løvold	Hamraneveien 21	4370	EGERSUND	
	Sems Eiendom AS	Kvellurveien 1	4370	EGERSUND	
	Sven Myklebust	Hovlandsveien 106	4370	EGERSUND	
	Trond Bjarne Hovland	Hamraneveien 15 B	4370	EGERSUND	
	Wenche Belsvik	Hovlandsveien 98	4370	EGERSUND	

