



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 05.09.2012
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-60/237
Arkivsaksnr.:
11/148
Journalpostløpenr.:
12/20784

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
146/12	Planteknisk utvalg	25.09.2012

Reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5 1. gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsendring for gnr 60 bnr 237 mfl. Endringen er tidligere behandlet som en forespørsel av PTU. Denne eiendommen ligger i en del av en eldre eksisterende reguleringsplan som ikke er ferdig bygd ut. Rådmannen vurderer at det vil kunne være fornuftig å se på denne delen av reguleringsplanen på nytt, men da se på en helhetlig tilnærming som omfatter alt som ikke er bebygd enda dvs. den øvre delen. Dette tilsier at planen med fordel bør gjennomgås og gis en samlet endring der også nytt lekeplassareal kan få en funksjonell plassering i boligområdet. Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsendring blir lagt ut i tråd med vedtaket.

Saksgang:

PTU avgjør om saken skal legges ut til offentlig ettersyn eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 05.09.2012:

Forslag til Reguleringsendring gnr. 60, bnr. 237 – Ærfuglveien 5 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Eksisterende boligeiendom 60/234 innlemmes i planen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.10

Eventuell tidligere politisk behandling:

M-157/11 Vedtak:

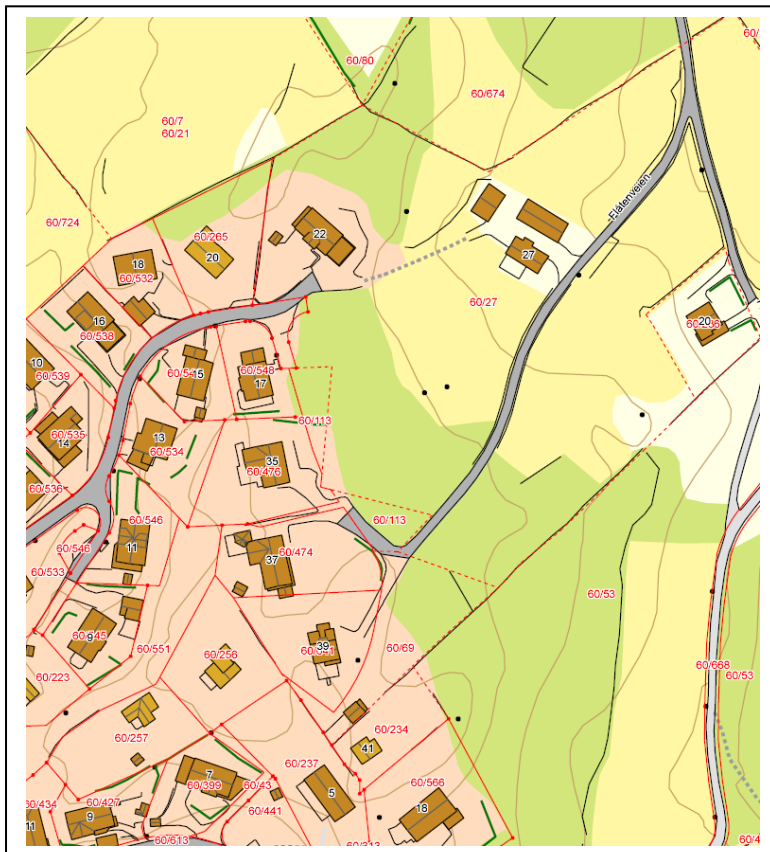
Miljøutvalget anbefaler at det kan startes opp reguleringsarbeid for å endre del av reguleringsplan Hellvik-felt 3 med hensikt å få en annen arrondering av arealbruken:

- Legge til rette for enebolig på 60/237 og rekkehus/eneboliger i rekke i den øvre delen av reguleringsplanen som ikke er utbygd.
- Regulert lekeplass erstattes av 2 sandlekeplasser innforbi det regulerte området på min. 25 m2 og der det er hensiktsmessig kan lekeplasser ev. slås sammen.
- Regulert veg i den øvre delen bl.a. over 60/69 kan tas helt eller delvis vekk dersom en kan finne en annen og mer fornuftig adkomstløsning.
- Gnr. 60 og bnr. 257 og 256 må sikres adkomst i planen.
- Planområde fastsettes endelig på oppstartsmøte.
- Dette skal fremmes som en privat reguleringsendring

Reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5 1. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn

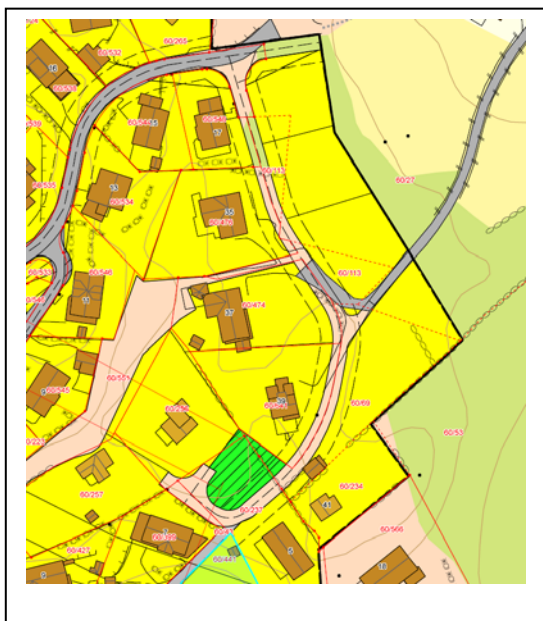
En har mottatt forslag til reguleringsendring for gnr. 60 bnr. 237 – Ærfuglveien hvor en ønsker å regulere til boliger. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er avsatt til eksisterende boliger i gjeldende kommunedelplan for Eigersund sentrum 2007-2019.



2.2 Reguleringsplan

Området er i gjeldende kommuneplan vist som eksisterende byggeområde for bolig. I reguleringsplan for felt 3 på Hellvik vedtatt i 1976 er eiendommen regulert til adkomstveg, felles lekeplass og bolig.

Denne er aldri blitt gjennomført og en vurderer derfor at en kan se på planen på nytt.

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.

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"/> Ingen merknad	O
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
4.	BR-representanten	<input type="checkbox"/> Merknad	J
Private merknader			
5.	Tonning Egge	<input type="checkbox"/> Merknad	D
6.	Fredrik Undheim	<input type="checkbox"/> Merknad	N

INNSENDE MERKNADER

Fra		Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Rogaland fylkeskommune-regional	<input type="checkbox"/> Det varsles mulig innsigelse til mulig boligtomt i LNF-område da dette er i strid med kommuneplanen. <input type="checkbox"/> Det må legges vekt på gode uteoppholdsarealer med gode sol- og støyforhold. <input type="checkbox"/> Prinsippene bak universell utforming må legges til grunn både i forhold til bygninger og uteoppholdsareal. Dette bør sikres i reguleringsbestemmelsene. <input type="checkbox"/> Man minner om ROS-analyse og planbeskrivelse. <input type="checkbox"/> Det må tas hensyn til sefrak-registrert bygningsmiljø nordøst for planområdet. Det må tas nødvendig hensyn til dette bygningsmiljøet ved oppføring av nybygg som	E Rådmannen viser til at dette må bero på en misforståelse da arealet som er vist i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan ikke stemmer overens. Samtidig er dette en gjeldende reguleringsplan som kommuneplanen ikke går foran. Reguleringsplanens arealavgrensning og arealbruk gjelder således og det er derfor ikke konflikt mellom kommuneplan og reguleringsplan. E Dette er ivare tatt i fremlegg til reguleringsplan så langt en kan se jfr. At dette er innarbeidet i bestemmelsene. E En viser her til tiltakshavers gjennomgang og der deler kan ivareta dette og deler vil være vanskelig pga. terrenget. En viser her også til egen bestemmelse i forhold til tilgjengelighet. E Viser til at det er vedlagt en ROS-analyse. av tiltakshaver. O Det sefrak-registrerte bygningsmiljøet ligger i minste avstand 50 meter fra K1. Det er inntatt en reguleringsbestemmelse som ivaretar hensynet til naboskapet.

		grenser til den gamle bebyggelsen.		
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Forholdet til myke trafikanter må vurderes og beskrives. Reguleringsplanen må tilrettelegge for interne gangveger. Boligfeltets kontakt med skole, idrettsområde, tettsteds sentrum og andre målpunkt må beskrives. Støysituasjonen bør vurderes og ivaretas i reguleringsbestemmelsen e.	O	Forholdet til myke trafikanter er beskrevet, også i forhold til nevnte målpunkter. Det er vurdert ikke å være behov for intern gangvegforbindelse gjennom området. Korteste avstand til fv.44 er ca.270 meter, hvilket innebærer at man her ikke har et trafikkstøypproblem i følge tiltakshaver. Avstanden til fv.67 er kortere, men her er det mange mellomliggende hus som gir skjerming.
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
Private merknader				
4.	Tonning Egge	<input type="checkbox"/> Forutsetter at viste areal på 60/69 og 60/234 innlemmes i planområdet.	J	Rådmannen legger dette til grunn jfr. Fremlegg til vedtak.
5.	Fredrik Undheim	<input type="checkbox"/> Forutsetter at reguleringsendringer må innebære fortsatt atkomst med kjørevei til Undheims hytteeiendom.	N	Slik planforslaget er vist fra tiltakshaver er det ikke kjøreadkomst frem til eiendommen i reguleringsplanforslaget. Det er i planforslaget vist gangadkomst frem til eiendommen over 60/42. Planen vil således fremdeles vise en adkomst fra kommunal veg og frem til eiendommen, men da i form av gangveg. En vurderer at dette vil ivareta mulighet for adkomst til eiendommen på en tilfredsstillende måte. Det er ikke en optimal løsning, men en har i denne saken valgt å prioritere boligtomten fremfor kjørevei.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden og innsendte planmaterieell innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter et areal på ca. 6,7 daa. Planområdet er innskrenket en del i vest i forhold til varslet planområde som utgjorde ca.10 daa.

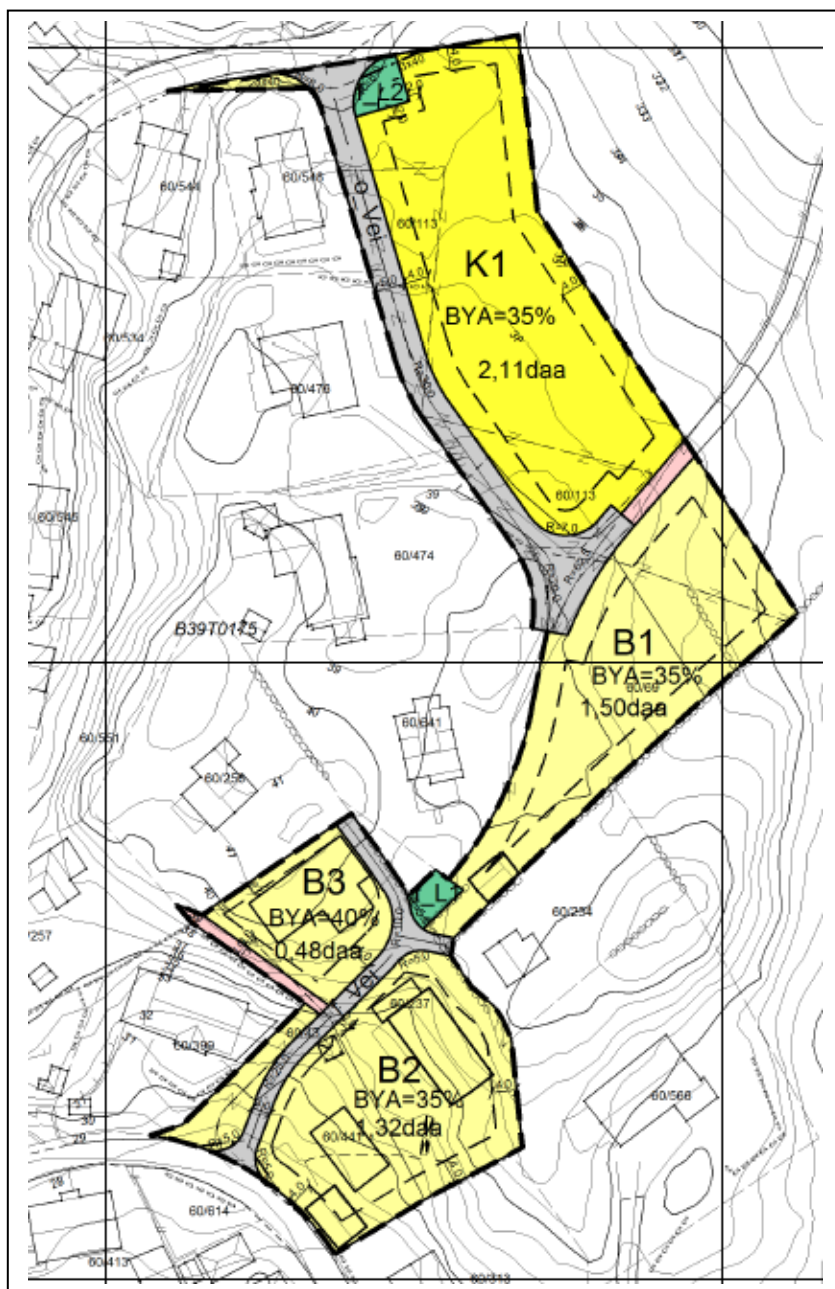
Det finnes 2 hytteeiendommer tilgrensende planområdet i vest. Disse var opprinnelig med i varslet planområde.

Foruten hageareal består området av mark med noe småskog. Søndre del av planområdet faller mot sørvest ned mot Ærfuglveien. Øvre del utgjør et platå på kotehøgde ca. 37-40. Området er grunnlendt. Det er solrikt og ikke spesielt vindutsatt. Bolighuset på 60/237 er det eneste bolighus innenfor det innskrenkede planområdet. I tillegg finnes det et par uthus/garasjer. Eiendommen 60/237 er orientert mot Ærfuglveien, mens områdene for øvrig har atkomst fra Flåtenveien som er regulert til gangveg i gjeldende reguleringsplan.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planforslaget har følgende arealbruk:

OMRÅDER	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Frittliggende boligbebyggelse	3,54
	Konsentrert boligbebyggelse	2,11
	Lekeplass	0,10
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, offentlig	0,65
	Kjøreveg, felles	0,24
	Gang-/sykkelveg	0,04
SUM:		6,68



5.1 Eksisterende og ny bebyggelse

Innforbi planområdet er det i dag etablert 1 bolighus. De resterende arealene er ikke bebygd i tråd med reguleringsplanen.

Veger/trafikk

Regulert forbindelse mellom området som sokner til Ærfuglveien og platået er foreslått brutt i planforslaget.

Platået utløses atkomstmessig ved en offentlig veg tilknyttet Marraveien. Dette er i prinsippet samme veg som i gjeldende plan (Rudleveien), men innkortet med ca. 100 meter. Vegen avsluttes i kryss med Flåtenveien. Denne vegen gir atkomst for områdene K1 og B1 i planforslaget.

Områdene B2 og B3 utløses fra Ærfuglveien med en felles privat veg med 3 meters bredde og stigningsforhold 1:6. Foruten eksisterende bolighus på 60/237 betjener denne

atkomstvegen ny tilrettelagt bolig nordvest på eiendommen, samt framtidig ny bolig på

60/441. I tillegg gir vegen atkomst ut av planområdet til tilgrensende hytteeiendom. Også eiendommen 60/254 får en atkomstmulighet denne vegen i følge tiltakshaver. Siden den direkte kjøreveg til gnr. 60 bnr. 257 er tatt vekk er denne erstattet med en gangveg over gnr. 60 bnr. 42.

Bebyggelse

K1 kan bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse, dvs. rekkehus eller kjedehus. Det må legges vekt på tilpasning til naboskapet med det sefrak registrerte bygningsmiljøet i verneklasse B som ligger ca. 50 meter fra K1 i nordøstlig retning. B1 gir rom for 2 boligtomter. B2 og B3 gir rom for 2 nye boliger i tillegg til eksisterende bolighus.

Forhold for barn/unge

Tidligere regulert lekeplass er i det nye planforslaget vist som to sandlekeplasser. Det er lagt inn en felles sandlekeplass i felt K1 og en tilgrensende B2/B3. En vurderer at dette vil erstatte en større felles lekeplass i gjeldende reguleringsplan. Avstand til skole, idrettsanlegg og andre aktuelle målpunkter i området er som i gjeldende plan. Det er god og trafiksikker gangvegforbindelse til skolen som ligger innenfor en gangavstand på ca. 0,5 km.

Natur/landskap

Inngrep i natur/landskap blir om lag som i gjeldende reguleringsplan, men inngrepet til vegbygging blir likevel noe redusert.

Tekniske forhold

Området er tilrettelagt med ledningsnett for vann og avløp.

Hensynssoner

Det er lagt inn hensynssoner i frisisiktsoner.

5.5 Byggelinjer

Byggelinjer er vist i planen.

5.6 Energibruk

Basert på strøm og vedfyring, varmepumpe vurderes av den enkelte kjøper

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). Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

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

6. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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 – frisikt/fortau		x	1	1		
Byggelinje mot veg		x	1	1	Grønn	

Adkomstvegen til B2 og B3 er svært bratt, men en viser til at det er en privat adkomstveg. ÅDT vil bli svært lav. En er ikke gjort kjent med andre forhold. For de andre delene K! og B1 er adkomsten tilfredsstillende.

6.4 Vann og avløp

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

Avfallsbehandling	a		1	1	Grønn	
-------------------	---	--	---	---	-------	--

Ingen kjente.

6. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelig/ universell utforming ivaretas		x	2	3	Gul	

Tiltakshaver opplyser at begge lekeplasser vil kunne utformes universelt. I område B1 vil det terrengmessig være mulig å bygge hus der forskriftenes tilgjengelighetskrav er ivaretatt. I K1 vil det være naturlig å legge til rette for toetasjes rekke-/kjedehus med liten grunnflate. Man kan derfor ikke oppnå at alle hovedfunksjonene får plass på inngangsnivået.

B2 og B3 er bratte områder med 1:6 stigning som om lag tilsvarer Motalabakken i Egersund. Denne vil kreve oppfølging ved vanskelige kjøreforhold. Denne adkomstveien er privat og vil således ikke være kommunens ansvar. Ved detaljprosjektering kan det være mulig på begge de to nye tomtene å oppfylle tilgjengelighetskravet fra biloppstillingsplass fram til inngangsplan med alle hovedfunksjoner

8. BARN OG UNGE/UTE- OG OPPHOLDSAREAL

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		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 idrett/lek		X	1	1	Grønn	

Dette er ivaretatt i planen på en tilfredsstillende måte.

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, støv og forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		x	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Det er gjennomført støymåling og den ligger i gul sone som gjør at støytiltak må vurderes og dette er innarbeidet i fremlegg til vedtak.

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.

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.

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	
Forurensning i sjø		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	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	1	1	Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		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	I konflikt med?		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	I konflikt med?		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 ivarettatt i planforslaget.

11.4 Friluftsliv

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

Det er ikke registrert friluftsinnteresser i dette området.

11.5 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	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.6 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern/estetikk		X	1	1	Grønn	
Vakre landskap		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.7 Terreng

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		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	I varetatt =		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	I varetatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Miljøkonsekvenser		X	1	1	Grønn	.
-------------------	--	---	---	---	-------	---

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.11 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge		x	1	1	Grønn	.

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.11 Forhold til naboer

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Forhold til naboer	x		1	1	Grønn	.

Kjøreadkomsten til gnr. 60 bnr. 257 er tatt ut av planen og er erstattet med en gangveg over gnr. 60 bnr. 42. Regulert forbindelse mellom Rudleveien/Flåtenveien og Ærfuglveien er fjernet. Slik forbindelse finnes ikke med nåværende opparbeidelse av området.

12. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS 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	1	1	Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

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".

Kommunen ønsker at det inngås utbyggingsavtale for område, spesielt K1 og B1 da disse ikke er utbygd med offentlig adkomst i dag.

13. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X	1	1	Grønn	

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 tilsa 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.

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 gnr. 60, bnr. 237 – Ærfuglveien 5 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.10

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

1. Reguleringsplan for del av Sandbakkveien til boliger- 1. gangsbehandling dkt

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	11.01.2011	Byggeservice Egersund AS Aase Mellestrand; Tonning Egge; Oddvar Johnsen; Lars Frode Andreassen; Kurt Jarle Berntsen; Knud Tore Knudsen; Kjell Tråsavik; Helèn Fredriksen Hegdal; Harald Asche;	Forespørsel om reguleringsendring til boligformål gnr. 60 bnr. 237 - Ærfuglveien 5
2	U	29.03.2011	Hans Magne Hansen; Fredrik Undheim; Erik Magnus Hellvik; Eigersund kommune; Berit Marie Reke; Anne Gunn Strandberg; Alfred Heine Andreassen; BR-representanten; Miljøavdelingen; Felles brukerutvalg; Helge Waage;	Forespørsel om reguleringsendring ny bolig på gnr. 60 bnr. 237 - Ærfuglveien 5 - endring fra lekeplass til bolig

			Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland	
5	I	29.07.2011	Berit Marie Reke	Innspill til reguleringsendring, ny bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
4	I	05.08.2011	Rogaland fylkeskommune	Vedr. reguleringsendring fra lekeplass til bolig gnr. 60 bnr. 237 - Ærfuglveien 5
6	I	05.08.2011	Frode Andreassen	Merknader til reguleringsendring gnr. 60 bnr. 237 - Ærfuglveien 5
9	I	05.08.2011	Knud Tore Knudsen; Kurt Jarle Berntsen; Tonning Egge	Merknader til reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
7	I	07.08.2011	Unni og Oddvar Johnsen	Uttalelse til reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
8	I	08.08.2011	Fredrik Undheim	Merknader til forespørsel om reguleringsendring gnr. 60, bnr. 237 - Ærfuglveien 5
11	U	12.09.2011	Aase Mellemstrand; Tonning Egge; Oddvar Johnsen; Lars Frode Andreassen; Kurt Jarle Berntsen; Knud Tore Knudsen; Kjell Tråsavik; Helèn Fredriksen Hegdal; Harald Asche; Hans Magne Hansen; Fredrik Undheim; Erik Magnus Hellvik; Eigersund kommune; Berit Marie Reke; Anne Gunn Strandberg; Alfred Heine Andreassen	Varsel/informasjon om befarings
12	I	20.09.2011	BR- representant i plansaker	Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring ny bolig på gnr. 60 bnr. 237 - endring av lekeplass til bolig
13	I	06.01.2012	Prosjektil Areal AS	Melding om igangsetting av reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 237 m.fl.
15	I	24.01.2012	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 60 bnr. 237 m.fl. - del av felt 3, Hellvik
16	I	03.02.2012	Statens vegvesen	Uttalelse - varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 237 m.fl. - del av felt 3, Hellvik
14	X	06.02.2012	Prosjektil Areal AS; Dag Kjetil Tonheim	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
18	I	27.03.2012	Rune Enoksen	Forespørsel veddr. reguleringssak bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
17	U	28.03.2012	Rune Enoksen	Videre saksgang reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
19	I	06.07.2012	Prosjektil Areal AS	Reguleringsplan Ærfuglvn. 5 - filer til kommunen
20	I	06.07.2012	Prosjektil Areal AS	Privat forslag til detaljreguleringsplan for gnr. 60 bnr. 237 m.fl. - del av felt 3

Parter i saken:

	Alfred Heine Andreassen	Marraveien 17	4370	EGERSUND	
	Anne Gunn Strandberg	Ærfuglveien 6	4375	HELLVIK	
	Berit Marie Reke	Bandyveien 2	4021	STAVANGER	
	Eigersund kommune				
	Erik Magnus Hellvik	Ærfuglveien 3	4375	HELLVIK	
	Fredrik Undheim	Kolheivegen 18 B	4340	BRYNE	
	Hans Magne Hansen	Asserveien	4375	HELLVIK	
	Harald Asche	Bruveien 6	4024	STAVANGER	
	Helèn Fredriksen Hegdal	Ravnefjellveien 3	4370	EGERSUND	
	Kjell Tråsavik	Ærfuglveien 4	4370	EGERSUND	
	Knud Tore Knudsen	Flåtenveien 37	4375	HELLVIK	
	Kurt Jarle Berntsen	Marraveien 22	4375	HELLVIK	
	Lars Frode Andreassen	Ærfuglveien 7	4370	EGERSUND	
	Oddvar Johnsen	Ærfuglveien 9	4375	HELLVIK	
	Tonning Egge	Flåtenveien 35	4375	HELLVIK	
	Aase Mellemstrand	Ærfuglveien 5	4375	HELLVIK	