



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 12.11.2012  
Arkiv: :PL-, FA-L12,  
GBR-60/13, GBR-60/20  
Arkivsaksnr.:  
07/3131  
Journalpostløpenr.:  
12/29064

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
201/12	Planteknisk utvalg	11.12.2012

## Reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik, felt K1- 1. gangsbehandling

### Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsendring for felt K1 som inngår i reguleringsplan for sentrumsområde på Hellvik som medfører endring til 11 eneboliger fra en lavblokkliggende bebyggelse. Det er videre varslet endring av bestemmelsene for at kart og bestemmelser skal samsvare, men dette er ikke innarbeidet i forslaget og rådmannen vurderer at dette bør gjøres når en likevel foretar en reguleringsendring. Dette for at planen skal bli entydig og klar samt gi forutsigbarhet for utbygger og omgivelser. Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsendring legges ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

### Saksgang:

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

### Rådmannens forslag til vedtak 12.11.2012:

Forslag til reguleringsendring for sentrumsområde Hellvik, felt K1 legges ut til offentlig ettersyn med kart og bestemmelser datert 19.10.12 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

#### Kart:

1. Endringene i K1 innarbeides i reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik.
2. Delområde K1-K3 endres til K1a, K1b og K1c, da det allerede er regulert inn K2 og K3 annet sted i reguleringsplanen.
3. Snuhank målsettes og dimensjoneres for søppelbil.
4. Frisikt påføres for den enkelte bolig, gang og sykkelveg og f-Parkering med 3m fra vegskulder og inn på eiendom og 20m til høyre/venstre.

#### Bestemmelser:

5. Bestemmelser for K1 innarbeides i reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik.
6. Maksimal cotehøyde for feltene B og K påføres på kart og bestemmelser og bringes i samsvar- maksimal cotehøyde vurderes på nytt for det enkelte felt jfr. at det er uoverensstemmelse mellom kart og bestemmelser før planen legges ut til offentlig ettersyn.
7. "Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."
8. Lekeplass skal være felles lekeplass for tomtene 1-11 i K1a, K1b og K1c."
9. "Inn mot vei ikke kan det ikke settes opp byggverk eller plantes noe som blir høyere enn 50cm over veibanen."

#### Andre forhold:

10. 3D illustrasjon suppleres med annen bebyggelse som er vist i reguleringsplanen. Denne illustrasjonen må også vises fra sør (sjøen) da høydedraget ligger i øst-vest retning.
11. Ev. endringer i solforholdene for naboer må utredes jfr. at en må rette opp i uoverensstemmelser mellom planbestemmelser og plankart og vurdere cotehøyder. Dette må gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn.
12. Tiltakshaver må før planen legges ut til offentlig ettersyn vurdere å forsøke samle parkering for tomtene 7-11 til felles garasjeanlegg jfr. felles parkeringsområde ev. flytte garasjer lenger mot sør for dermed å få større avstand fra vegkant. Eller en kombinasjon av disse to tiltakene ev. andre løsninger som ivaretar trafikksikkerhet.
13. Det må i tabell settes opp en oversikt over ute- og oppholdsareal for den enkelte bolig før planen legges ut til offentlig ettersyn samt fri- og lekeareal.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.10

### 11.12.2012 Planteknisk utvalg

#### Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

---- 0 ----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

"Rådmannens innstilling uten punkt 10, 11 og 12."

#### Votering:

Nygårds forslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling.

### PTU-201/12 Vedtak:

*Forslag til reguleringsendring for sentrumsområde Hellvik, felt K1 legges ut til offentlig ettersyn med kart og bestemmelser datert 19.10.12 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:*

#### **Kart:**

1. Endringene i K1 innarbeides i reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik.
2. Delområde K1-K3 endres til K1a, K1b og K1c, da det allerede er regulert inn K2 og K3 annet sted i reguleringsplanen.
3. Snuhank målsettes og dimensjoneres for søppelbil.
4. Frisikt påføres for den enkelte bolig, gang og sykkelveg og f-Parkering med 3m fra vegskulder og inn på eiendom og 20m til høyre/venstre.

#### **Bestemmelser:**

5. Bestemmelser for K1 innarbeides i reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik.
6. Maksimal cotehøyde for feltene B og K påføres på kart og bestemmelser og bringes i samsvar- maksimal cotehøyde vurderes på nytt for det enkelte felt jfr. at det er uoverensstemmelse mellom kart og bestemmelser før planen legges ut til offentlig ettersyn.
7. "Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."
8. Lekeplass skal være felles lekeplass for tomtene 1-11 i K1a, K1b og K1c."
9. "Inn mot vei ikke kan det ikke settes opp byggverk eller planter noe som blir høyere enn 50cm over veibanen."

#### **Andre forhold:**

10. Det må i tabell settes opp en oversikt over ute- og oppholdsareal for den enkelte bolig før planen legges ut til offentlig ettersyn samt fri- og lekeareal.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.10

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

---

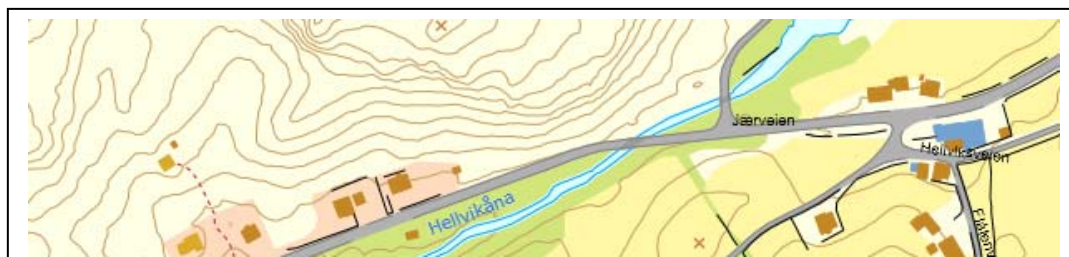
## Eventuell tidligere politisk behandling:

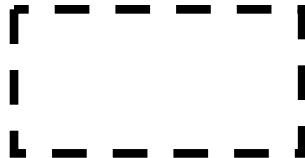
## Reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik, felt K1- 1. gangsbehandling

### 1. Innledning og bakgrunn

En har mottatt forslag til reguleringsendring for del av reguleringsplan for sentrumsområde på Hellvik, felt K1 hvor en ønsker å regulere til småhusbebyggelse på begge sider av adkomstveg og gå vekk ifra en mer kompakt bebyggelse.

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 sentrumsområde for Hellvik, vedtatt av kommunestyret 17.09.07.

## 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.	BR-representanten	<input type="checkbox"/> Merknad	O/E
2.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
3.	Rogaland fylkeskommune	<input type="checkbox"/> Merknad	D

Private merknader			
4.	Frank Hansen	<input type="checkbox"/> Merknad	E
5.	Berørte naboer	<input type="checkbox"/> Merknad	E

## INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	BR-representanten	<input type="checkbox"/> BR-representanten vil fraråde at det legges inn ekstra boligtomt i kartets høyre side. Areal til friluft vil bli redusert og er alltid av betydning for barn selv om der er nærliggende områder som kan brukes. Utvidelse av boligområdet må vurderes om det vil ha betydning for adkomst til friområdet.  <input type="checkbox"/> Det avsatte lekeområdet er bratt og forutsettes opparbeidet etter kommunens retningslinjer for lekeområder.	<input type="radio"/> Rådmannen er på prinsipielt grunnlag enig i dette, jfr at dette gjelder tomt 6 som ligger lengst mot nord-øst. Det skal vanligvis svært mye til for å endre friluftsområde. Samtidig vil denne i liten grad komme i konflikt med akebakke og de viktigste delene av det regulerte friluftsområdet. Det er også lagt inn et friluftsområde/nærelekeplass i front av det som tidligere var et byggeområde for bolig som delvis kompenserer for endringen.  <input type="radio"/> Rådmannen viser til at denne lekeplassen er lagt inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene.
2.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	<input type="radio"/> Rådmannen tar uttalen til orientering.
3.	Rogaland fylkeskommune-regional	<input type="checkbox"/> Fylkesrådmannen er kritisk til at planlagt konsentrert småhusbebyggelse blir endret til eneboligbebyggelse. De ønsker varierte boligtyper nært sentrumsområder.  <input type="checkbox"/> Det blir også sett negativt på at 0,4 daa blir endret fra friluftsmål til boligformål. Planlagt grøntdrag reduseres.  <input type="checkbox"/> Det må legges til rette for gode uteoppholdsareal for barn, unge og voksne, med gode sol- og støyforhold.  <input type="checkbox"/> Lekearealene må være i henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan.  <input type="checkbox"/> Fylkesrådmannen vil også at det gjennomføres en støyfaglig utredning for planområdet. Den skal inntas	<input type="radio"/> Rådmannen vurderer at selv om en endrer sammensetning og hustype i dette delområdet, vil reguleringsplanen totalt fremstå som veldifferensiert og gi mulighet for ulike typer boligbebyggelse. Dette burde således være ivare tatt på en tilfredsstillende måte og en vil derfor anbefale at planen endres i tråd med fremlegg til vedtak.  <input type="radio"/> En er på prinsipielt grunnlag enig og en viser til at dette i første rekke gjelder tomt 6 hvor omtrent hele tomt ligger i tidligere friluftsområde. Videre gjelder det tomt 11 som delvis ligger i tidligere friluftsområde og som har svært knappe byggelinjer mot friluftsområdet 0,7 m.  <input type="radio"/> Dette er ifølge tiltakshaver ivare tatt i planen. Rådmannen vil be om at det settes opp en oversikt over ute- og oppholdsareal før planen legges ut til offentlig ettersyn.  <input type="radio"/> Dette skal være ivare tatt jfr. bestemmelsene.  <input type="radio"/> Dette er ivare tatt jfr. bestemmelsene og planbeskrivelsen.

		<p>i reg.bestemmelsene/lages en planutforming som sikrer at grenseverdiene for støy ikke overskrides.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Planleggingen må baseres på prinsippene for universell utforming, både når det gjelder bygninger og uteoppholdsareal. Dette bør også sikres i reguleringsbestemmelsene.</li> <li><input type="checkbox"/> Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsundersøkelse, hvor nivået på denne blir skjønnsmessig vurdert.</li> <li><input type="checkbox"/> Man vil vurdere å tilrå Fylkesutvalget å fremme innsigelse til foreslått planendring.</li> </ul>	<p>J Dette er ivaretatt jfr. bestemmelsene og planbeskrivelsen.</p> <p>J Dette er ivaretatt – selv om denne kunne utredet trafikkisikkerhet på en mer utfyllende måte jfr. fremlegg til vedtak.</p> <p>O Rådmannen vil avvente høring.</p>
Private merknader			
4.	Frank Hansen	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Med denne endringen, vil alle byggene bli mye høyere enn det som i dag er bestemt og godtatt av oss som naboer. I tidligere reguleringsprosess, ble bygningene justert ned ca. en halv meter, for å hensynta utsikten fra eksisterende naboer. Med de nye høydene, kan mønehøyden bli 3 – 4 meter høyere, alt etter bredden på de nye husene. Jeg vil ikke godta denne endringen, da min eiendom vil få en betydelig forringelse av bokvalitet og mye mindre utsikt mot havet.</li> </ul>	<p>O En viser til at det er uoverensstemmelse mellom bestemmelsene og plankart. Kommunen ba derfor om at dette ble rettet i forbindelse med denne reguleringsendringen, når en likevel skulle foreta en reguleringsendring. Dette ble varslet av tiltakshaver, men denne valgte å ikke gå videre med dette da en ble klar over at bebyggelsens høgde er definert på plankartet med kotehøgde. Siden plankartet går foran bestemmelsene når det foreligger uoverensstemmelse, så ikke tiltakshaver lenger noen grunn til å fremme søknad om endring av reguleringsbestemmelsene på dette punktet. Rådmannen vurderer at det er viktig å bringe kart og bestemmelser i samsvar med hverandre og viser til at planen skal gi forutsigbarhet både for utbygger og de som er naboer til området. Planen skal være klar og entydig og dette vil en best kunne løse om en foretar en reguleringsendring som bringer disse i samsvar med hverandre.</p>
5.	Berørte naboer	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Nevnte naboer påpeker at i gjeldende reguleringsplan er K1 vist som konsentrert småhusbebyggelse, og bebyggelsen er plassert på sørsiden av ny adkomstveg. I følge § 6 i de gjeldende reguleringsbestemmelsene har felt K1 en maksimal mønehøgde på 6 meter. De</li> </ul>	<p>O Som kommentert til merknaden fra Fylkesrådmannen er forslagstillers oppfatning at det fortsatt dreier seg om konsentrert småhusbebyggelse på K1. I planforslaget er det plassert boliger på begge sider av adkomstvegen, slik at en får universelt utformet tilkomst til alle boligene i stedet for til halvparten av boligene slik som i gjeldende plan. Samtidig vil</p>

		<p>berørte naboene mener at gjeldende plan gjør at feltet ligger godt plassert i terrenget, ivaretar dagens toppunkt og tar tilstrekkelig hensyn til solforholdene til bebyggelsen som ligger sør for feltet. De er kritiske til at planforslaget vil få en mønehøgde som godt overstiger dagens toppunkt, og dermed ha negative konsekvenser for solforholdene til eksisterende bebyggelse. Ut fra mottatte skisser kan de ikke se at dette er belyst eller ivarettatt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ De ønsker at det utarbeides sol/skygge diagram. Naboene finner det uheldig at den høyeste bebyggelsen er foreslått plassert høyest i terrenget i forhold til småhusbebyggelsen.</li> <li>□ De mener at bebyggelsen vil bli svært dominerende og lite tilpasset terrenget.</li> <li>□ I forhold til utarbeidete illustrasjoner kan det se ut som det er planlagt en stor fylling mot eksisterende bebyggelse i sør, og de ønsker å få belyst hvordan disse terrenngrepene er tenkt utført gjennom snitt eller 3D modell. Det påpekes at det i gjeldende reguleringsbestemmelser i § 26 er stilt krav til at bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng.</li> </ul>	<p>en få mindre vegareal i planforslaget enn i gjeldende plan. Planendringen vil medføre en økning av areal på 0,86 dekar i forhold til tidligere, hvorav 0,75 dekar av økningen er til boligformål. Rådmannen viser til at det er uoverensstemmelse mellom bestemmelsene og plankart og har i fremlegg til vedtak lagt inn at dette skal justeres. Tiltakshaver opplyser at plankartet til gjeldende reguleringsplan viser at maksimal byggehøyde ikke skal overskride kotehøgde 29. I planforslaget vil ingen av boligene på sørsiden av vegen og boligen på tomt 1 overstige kote 29. Fem av boligene på nordsiden av vegen vil overstige kotehøgde 29, noe som er en naturlig konsekvens av at boligene ligger høyere i terrenget. Maksimal mønehøgde målt fra topp grunnmur for alle husene på sørsiden av vegen og tomt 1 og 6 er satt til 5,0 meter. Husene på tomt 2, 3, 4 og 5 vil ha en maksimal mønehøgde fra topp grunnmur på 6,5 meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>E Som det fremgår av utarbeidet sol/skygge diagram for feltet, har foreslåtte endring ingen negative konsekvenser for solforholdene til eksisterende bebyggelse.</li> <li>O I forhold til terrenngtilpasning vil 8 av boligene ha delvis nedgravd underetasje, og 3 av boligene vil kun ha et plan. Boligene med høyest maksimal mønehøgde vil ha delvis nedgravd underetasje. Dette mener forslagstiller er god terrenngtilpassning slik vedlagt fotomontasje viser. Rådmannen vurderer at spesielt at deler av den bakerste bebyggelsen vil kunne være dominerende og vil ev. vurdere dette på nytt etter offentlig ettersyn jfr. saksutredningen.</li> <li>O I utarbeidelsen av planforslaget er det laget 3 snitt gjennom feltet som viser hvordan bebyggelsen vil forholde seg til eksisterende terreng. Snitt 1 og 3 viser at det på tomt 7 og 11 ikke vil være behov for fylling. Snitt 2 viser at det på tomt 10 vil være behov for en oppfylling av masser fra eksisterende terreng til nytt terreng. Fyllingen vil avsluttes med en natursteinsmur ved eiendomsgrensen som vist på snitt. Det kan også bli aktuelt med fyllinger på tomt 8 og 9. I eksisterende plan ville denne fyllingen vært erstattet</li> </ul>
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>❑ I gjeldende plan er det vist en gangforbindelse fra adkomstvegen til K1 og videre til eksisterende bebyggelse i sør, og de forutsetter at denne opprettholdes.</li> <li>❑ Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2007 og ble grundig behandlet, hvor alle naboer og interessegrupper fikk komme med sine synspunkter og merknader til planen. Naboene finner det derfor uheldig at det allerede etter 4 år kunngjøres endring av eksisterende plan. Naboene er glade for at Hellvik er i positiv utvikling og at det bygges nye boliger, men de ønsker en utbygging som er skånsom i forhold til eksisterende bebyggelse og miljøet på Hellvik.</li> </ul>	<p>med grunnmur for underetasjen, forslagstiller mener valgte løsning vil være bedre tilpasset terreng. Valgt boligløsning vil også medføre at boligområdet får boliger med alt på ett plan som gir rom for en variert alderssammensetning på boligområdet. I forhold til gangforbindelsen fra felt K1 til eksisterende bebyggelse sør for feltet er denne opprettholdt i planforslaget.</p> <p>○ En har forelagt dette for tiltakshaver som opplyser følgende; "En anser planforslaget som en forbedring av gjeldende plan med tanke på at tilkomsten til alle boligene nå vil bli universelt utformet og en får mindre vegareal i nytt forslag i forhold til tidligere. Samtidig er det i nytt forslag lagt opp til lekeareal sør for adkomstvegen, noe som ikke var tatt med i gjeldende plan. Dette lekearealet ligger slik at får en god tilknytning til akebakken og ballplassen som allerede er etablert sør for planområdet. Boligene er tilpasset terrenget gjennom delvis nedgravd underetasje, og en mener at planforslaget er tilpasset eksisterende bebyggelse og miljøet på Hellvik."</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

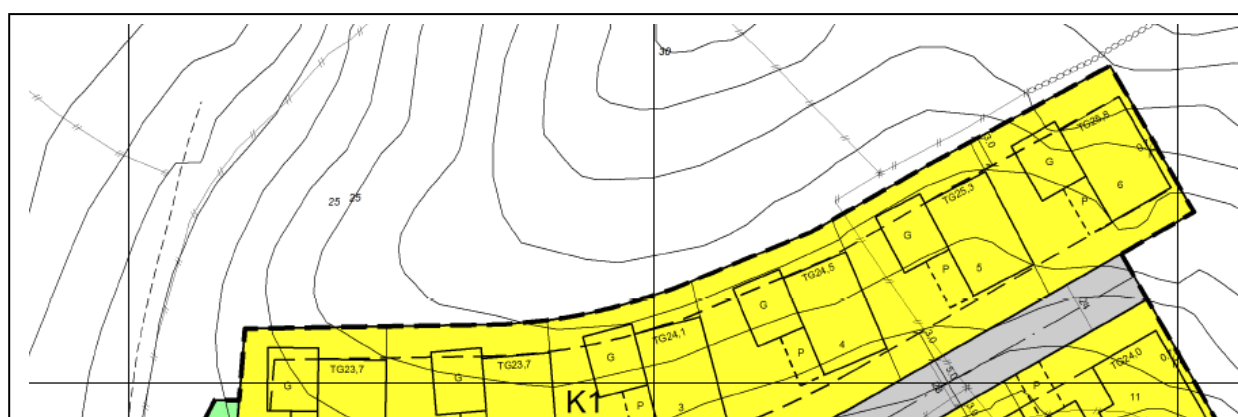
Planområdet ligger i tilknytning til et område som er regulert som fremtidig sentrumsområde på Hellvik. Arealene nord, sør og øst for planavgrensningen er i gjeldende reguleringsplan disponert til friluftsområde. Lenger sør og øst for området ligger det frittliggende boliger. Området vest for planforslaget er regulert til frittliggende boligbebyggelse.

Terrenget i planområdet er kupert.

#### 5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planområdets størrelse er ca. 4 daa, og befinner seg i Hellvik. Plankartet viser hvor planområdet befinner seg. Hovedgrunnen for dette arbeidet er å få en annen utnyttelse og struktur på boligområdet i K1.

Planforslaget innebærer 11 nye boenheter mot 12 i illustrasjonsplan til gjeldende reguleringsplan.





### 5.1 Eksisterende bebyggelse

Det er ikke noe bebyggelse i området i dag.

### 5.2 Ny boligbebyggelse

Det er planlagt at området skal inneholde ulike hustyper. 8 av husene har underetasje, mens 3 hus har alt på ett plan. Av husene med underetasje har 4 underetasje og hovedetasje, og de andre 4 har underetasje pluss to etasjer. Boligene er tenkt som småskala bebyggelse og skal i følge tiltakshaver ikke ruve i terrenget, og vil ha god landskapstilpasning. Det er laget sol/skygge diagram, som viser at både uteplass på egen tomt og friluftsområdet avsatt til lek vil ha gode solforhold.

Maksimal mønehøgde målt fra topp grunnmur er 5,0 meter for tomt 1, 6, 7, 8, 9, 10 og 11. Tomt 2, 3, 4 og 5 har en maksimal mønehøgde på 6,5 meter målt fra topp grunnmur. Området er nå utvidet nordover hvor terrenget ligger høyere, slik at byggehøyden på fem av husene på nordsiden av vegen vil overstige kote 29. Dette er en naturlig konsekvens av at husene vil ligge høyere i terrenget. Ingen av husene på sørsiden av vegen og huset på tomt 1 vil overstige denne høyden.



### 5.3 Avkjørsel, frisikt og parkering

Hver bolig skal ha to biloppstillingsplasser, hvor den ene kan bli oppført som garasje. Garasjer kan oppføres med grunnflatei inntil 30 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøgde er 5,0 meter. Det skal også opparbeides en gjesteparkering på området med 4 parkeringer som er felles for hele området. I dette planforslaget er det parkering på egen tomt, noe som vurderes som en bedre løsning enn tidligere hvor parkering var lokalisert på motsatt side av offentlig veg.

Området blir tilknyttet det eksisterende vegnettet gjennom en avkjørsel fra Hellviksvegen, samme løsning som i gjeldende reguleringsplan. Vegen på selve planområdet er bare flyttet litt lenger mot nord, og vendehammeren er flyttet til andre siden av vegen. I forhold til

trafiksikkerhet er det i reguleringsbestemmelsene lagt inn at en kan anlegge fartsreducerende tiltak, dersom det skulle være nødvendig. Gang/-sykkelveg er plassert på samme sted som i gjeldende plan, og kan knyttes til boligbebyggelsen nedenfor planområdet.

#### *5.3.1 Volum, dimensjoner og materialbruk*

Planen redegjør i tilstrekkelig grad for ny bebyggelse på tomtene. Det er utarbeidet 3D-illustrasjon som viser den nye bebyggelsen i K1. Rådmannen vurderer at denne illustrasjonen også burde inneholde volum og høyder på annen boligbebyggelse som vil vises fra denne vinkelen. Dette vil gi et mer sannferdig bilde av hvordan den nye bebyggelsen vil harmonere med den andre boligbebyggelsen som vil kunne bygges i området. Dette er innarbeidet i forslag til vedtak.

#### *5.3.5 Energibruk*

I forhold til energibruk har boligene de største vindusflatene vendt direkte mot sør eller sørøst slik at en kan utnytte solvarmen. Alle boligene har mindre vinduer mot de andre himmelretningene, og en vegg helt uten vinduer. I forhold til vindskjerming vil bebyggelsen på nordsiden av veggen kunne skjermes av det bakenforliggende terrenget. Den nordligste bebyggelsen vil skjerme bebyggelsen lenger sør for vind. Den sørlige bebyggelsen har også garasjer på vestsiden av hver bolig som vil skjerme for vind fra denne kanten.

#### *5.3.6 Byggelinjer*

En viser til at det er vist byggelinjer i planen med henholdsvis 3 meter mot friluftsområder og offentlig veg. For tomt 11 er det kun 0,7 m byggelinje mot regulert friluftsmål, og en vurderer at dette er svært lite jfr. at en har utvidet boligbebyggelsen i K1 inn i friluftsområdet. I gjeldende reguleringsplan er det 4 meter byggelinje mot friluftsområdet.

Dette er forelagt vegseksjonen i kommunen. De vil kunne akseptere en byggegrense på 3m såfremt det forutsettes fartsgrense på 30, men skal vi kunne akseptere byggegrensen må frisiktsoner vises på kartet. Hver tomt må vise frisiktsone på 3x20m slik at sonen ikke kan bygges/beplantes i etterkant. Det må også i bestemmelse være angitt at det inn mot vei ikke kan settes opp byggverk eller plantes noe som blir høyere enn 50cm over veibanen. Dersom tiltakshaver kan vise at frisiktsone tilfredstilles samtidig som det stilles krav til beplantningen i frisiktsonen og langs hele veien vil 3m byggegrense kunne forsvares.

Vegseksjonen vurderer at garasje og parkering for tomt nr 10 er i dag i frisiktsonen for snuhammer. Her må de vise at frisikten til snuhammeren ivaretas, og da kan ikke en bil stå parkert helt ut mot veien. For tomt nr 7 er garasjen utenfor frisikt for parkeringsplassen, men biloppstillingen vil blokkere frisikten til parkeringsplassen. For tomt 8,9 og 11 vil en bil som står parkert som inntegnet ikke blokkere frisikten for naboeiendommer, men vis de får godkjent avkjørsel som muliggjør at en bil kan stå parkert slik som markert mens bil nr 2 kjører ut, vil den parkerte bilen blokkere frisikten.

Gang og sykkelveg og f-Parkering må også ha inntegnet frisiktsoner.

## **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 konfliktfyllt 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 frisikt

Adkomst til planområdet og kjøreveien innenfor planen er regulert til offentlig trafikkområde. Det er viktig av vei, parkering, snu- og ellers manøvreringsareal ivaretas på en best mulig måte og i denne reguleringsplanen forutsettes det at for tomtene 1-6 skjer på den enkeltes tomt, mens for tomtene 7-11 forutsettes det at manøvrering skjer ut i offentlig veg. Dette vurderes som uheldig og vil kunne skape farlige situasjoner. Veien skal tas over av Eigersund kommune og det er ikke regulert inn annen veggrunn eller fortau. Det er vist tilstrekkelig parkeringsdekning i området.

### 6.3 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkørsler	x		3	3	Rød	Gjelder tomtene 7-11.
Ulykke med gående/syklende	x		3	3	Rød	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg	x		2	3	Gul	
Kollektivtilbud		x	1	1	Grønn	

En vurderer det som uheldig at det kun er 3 meters byggelinje mot offentlig veg. Hadde det vært fortau i området ville dette vært mer akseptabelt. En viser til at i forbindelse med andre delområder i reguleringsplanen er byggelinjen 4 meter mot kommunal veg. Dette er spesielt uheldig i forhold til tomtene 7-11 hvor det legges opp til parkering helt ut i vegkant uten at frisiktsone er vist og der denne problemstillingen heller ikke er vurdert av tiltakshaver utover

at bestemmelsen åpner opp for fartsdempende tiltak. Dette er forelagt vegseksjonen i kommunen som krever frisikt påført med 3x20m jfr. fremlegg til vedtak.

Rådmannen viser til at et alternativ er å forsøke samle parkering for tomtene 7-11 til felles garasjeanlegg jfr. felles parkeringsområde. Ev. flytte garasjer lenger mot sør for dermed å få større avstand fra vegkant. Rådmannen vurderer at tiltakshaver må vurdere dette ev. en kombinasjon før planen går til offentlig ettersyn.

#### 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 jfr. fremlegg til vedtak: *"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		x	2	3	Gul	

Det er ikke redegjort fra tiltakshaver om hvordan avfallshåndtering er tenkt. En legger til grunn at DIM kjører inn i området og må benytte seg av innregulert snuhank. Denne snuhanken er ikke målsatt og må målsettes og dimensjoneres slik at biler fra DIM kan benytte den. Med parkering helt ut i vegkanten for tomtene 7-11 vil dette kunne være uheldig jfr. at søppelbil må rygge i den indre delen av planområdet.

#### 7. UNIVERSELL UTFORMING:

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

Universell utforming ivaretas i planforslaget, ifølge tiltakshaver, gjennom at det i reguleringsbestemmelsene er stilt krav til at prinsippene bak universell utforming skal legges til grunn for utforming av ute- og inneområder så langt det lar seg gjøre. Tilkomsten til alle boliger skal være universelt utformet. Alle boligene skal oppfylle tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift frem til inngangspartiet, og fem av boligene skal være universelt utformet. Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

#### 8. BARN OG UNGE/UTE OG OPPHOLDSAREAL

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

	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 for den enkelte bolig	x		1	1	Grønn	

Det er planlagt grøntområde mellom tomt 9 og 10, som skal opparbeides som lekeområde. 100 m<sup>2</sup> av lekeområdet skal være universelt utformet. Det er ikke oppgitt om dette skal være en felles lekeplass eller offentlig lekeplass. Rådmannen legger til grunn at denne skal være felles for tomtene 1-11. Utarbeidete sol-/skyggediagram viser ifølge tiltakshaver at lekeområdet og den enkelte bolig vil ha tilfredsstillende solforhold.

Når det gjelder forhold knyttet til tomtestørrelser og grad av utnyttelse er rådmannen noe usikker på hvordan dette vil løses på en god måte. Alle tomtene er relativt små, og de har ganske høy grad av utnyttelse. Dette innebærer at det vil kunne bli minimalt med uteområder igjen på hver tomt. Det må i tabell jfr. fremlegg til vedtak settes opp en oversikt over ute- og oppholdsareal for den enkelte bolig før planen legges ut til offentlig ettersyn samt fri- og lekeareal.

Det er stilt rekkefølgekrav til at det skal opparbeides småbarnslekeplass som skal være ferdigstilt innen det kan gis brukstillatelse for boligene i området. Ved å ha lekeområde på sørsiden får planlagte boliger en bedre tilknytning til grøntområdet i sør hvor akebakken og ballplassen ligger. Det planlagte grøntområdet vil også kunne være en fordel for den allerede etablerte nabobebyggelsen. Det er regulert friluftsområde rundt boligområde med ballplass m.m.

## 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	1	1	Grønn	Ivarettatt i bestemmelsen e.

I forhold til støy er avstanden fra planforslaget til fv. 44 over 200 meter, samtidig som terrenget og bebyggelse fungerer som skjermer mot støy. Fv. 67 ligger ca. 80 meter fra tiltaket, men her danner den eksisterende boligbebyggelsen en effektiv støyskjerm. En ser det derfor som usannsynlig at planlagte boliger og deres uteoppholdsareal vil bli utsatt for støy over grenseverdiene. Det er også tatt inn et punkt i reguleringsbestemmelsene om at en ved byggesøknad skal dokumentere at boliger ikke utsettes for støy utover gjeldende retningslinjer, og eventuelle tiltak må iverksettes.

### 9.3 Ras

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

Hendelse/Situasjon	tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	ak
	Ja	Nei				
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/Tilt ak
	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/Tilt ak
	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/Tilt ak
	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/Tilt ak
	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/Tilt ak
	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 jfr. planbeskrivelsen.

### 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	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/inngrepstomme 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	

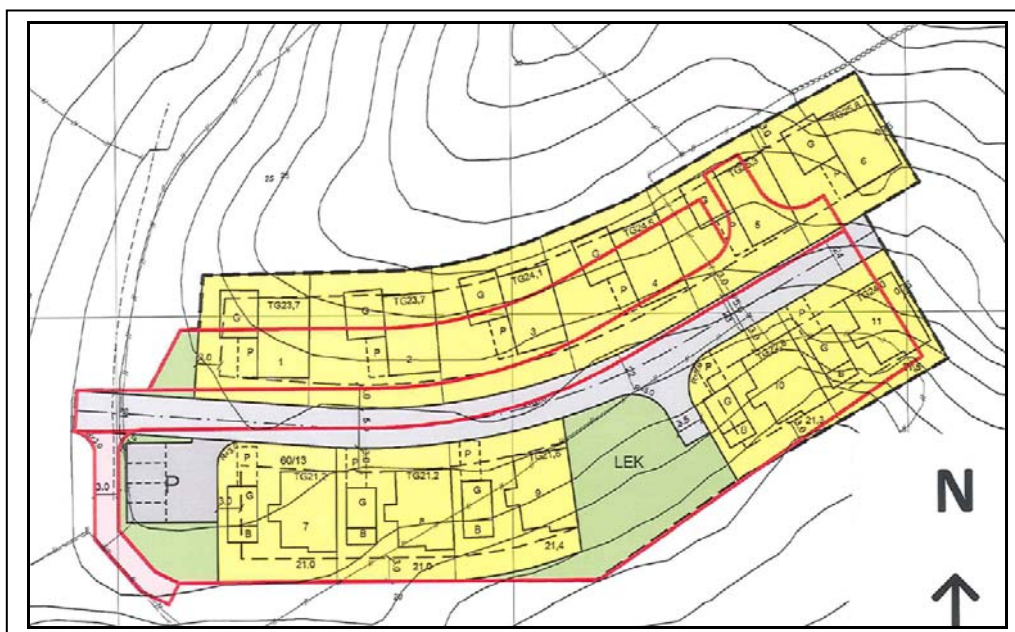
I forbindelse med eksisterende reguleringsplan ble det ved befaring av området gjort funn fra yngre steinalder og tidlig bronsealder. Funnet ble gjort langs Hellvikvegen og går delvis inn på felt K1. For å kunne bygge ut i området måtte det foretas en utgraving, noe som ble gjort i 2007.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt 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	

Reguleringsendringen medfører en reduksjon av regulert friluftsområde på 0,4 daa. Illustrasjonen viser eksisterende reguleringsplan med rød strek og hvordan den nye reguleringsplanen berører friluftsområdet.



Rådmannen har under tvil akseptert denne utvidelsen og viser til at den nye bebyggelsen totalt sett vil inneholde boligtyper for alle aldersgrupper og prisklasser. Videre vil en i det nye planforslaget i følge tiltakshaver bedre ivareta hensynet til lysforhold, tilgjengelighet, utearealer og parkeringsløsning. Samtidig vil en ved å legge inn en lekeplass i front kompensere noe for frafallet av friluftsområde.

#### 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	



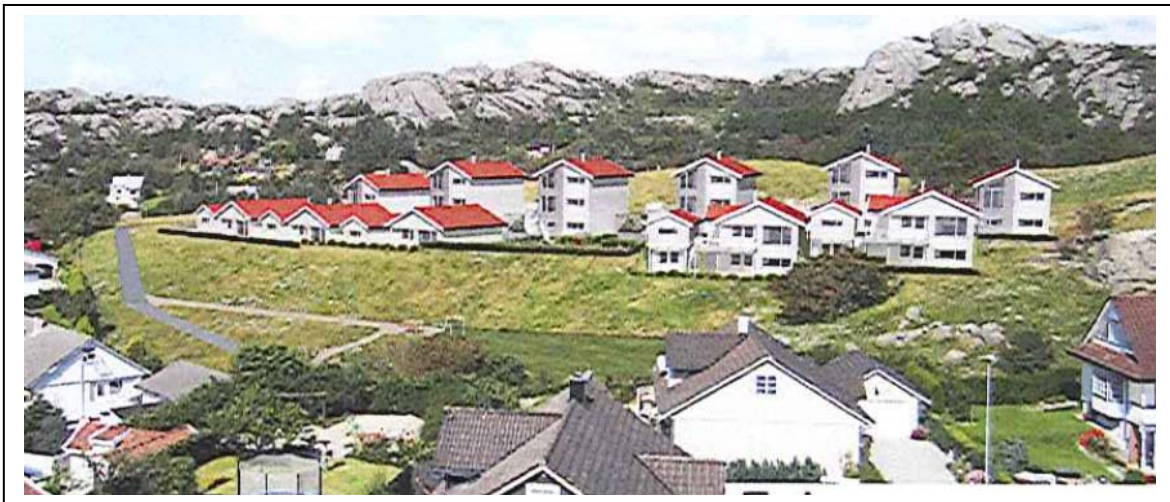
Ikke kjent med spesielle forhold.

### 11.6 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern/estetikk	X		2	3	Gul	
Vakre landskap		x	1	1	Grønn	

Den nye bebyggelsen vil delvis stikke over bakenforliggende høydedrag og vil således ligge i silhuett. Det er laget en illustrasjon som meget godt viser hvordan dette vil fremstå, selv om denne er tatt fra et relativt høyt punkt. Denne burde vært supplert av hvordan området vil virke fra sjøen (sør) og Trosaviga og fullt utbyggt også med bebyggelse i bakkant.

Det er en svakhet at det kun er ny bebyggelse i K1 som er vist i illustrasjonen. Annen ny bebyggelse som vil komme i bakkant er ikke vist og rådmannen vil anbefale at denne innarbeides med volum og høyder. Et ferdig utbyggt område gir ofte en annen opplevelse enn kun enkeltområder. Ofte vil helheten bidra til å dempe effekten av enkeltdeler og dermed vil landskaphensynet ofte ivaretas ved en ferdig utbygging.



Det er spesielt høyden på tomtene 2-5 som fremstår som høye i forhold til bakenforliggende terreng. En vil ev. komme tilbake til en vurdering av høyden etter høring og når en har fått illustrasjoner som viser helheten i utbyggingen. Denne illustrasjonen må også vises fra sør (sjøen) da høydedraget ligger i øst-vest retning.

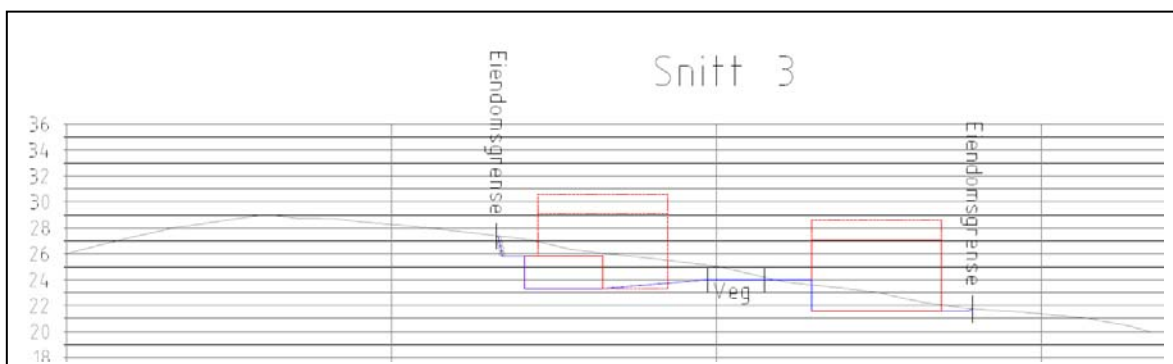
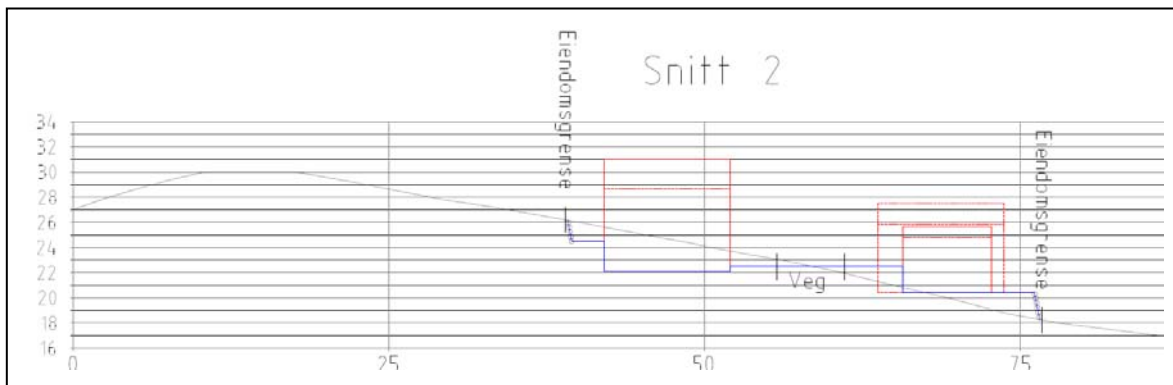
### 11.7 Terreng og terrengtilpassning

Hendelse/Situasjon	Ivare tatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng		x	2	3	Gul	

Planlagt kotehøgde topp grunnmur TG fremgår av plankartet. Husene skal ha saltak, hvor takvinkel ikke skal overstige 30 grader. Byggehøyden skal, i følge plankartet i gjeldende reguleringsplan, ikke overskride kotehøgde 29. Området er nå utvidet nordover hvor terrenget ligger høyere, slik at byggehøyden på fem av husene på nordsiden av vegen vil overstige kote 29. Dette er en naturlig konsekvens av at husene vil ligge høyere i terrenget. Ingen av husene på sørsiden av vegen og huset på tomt 1 vil overstige denne høyden.

Det er laget tre snitt:





Tiltakshaver opplyser at boligene vil ha en delvis nedgravd underetasje, noe som gjør at det vil tilpasses det skrånende terrenget på en god måte. Det er også satt høydebegrensninger på bebyggelsen slik at den ikke skal bli for dominerende i landskapet i følge tiltakshaver.

Bestemmelsene om mønehøgde differensieres i samsvar med planlagt prosjekt, hvilket innebærer at det på 7 tomter settes en maksimal mønehøgde som ikke skal overstige 5 meter. Dette gjelder 5 tomter i front, samt tomt 1 og 6. For tomtene 2, 3, 4 og 5 setter høyden over topp grunnmur til 6,5 meter.

Samlet gir dette en høyde som gir et stort volum på deler av bebyggelsen som påvirker estetikk og landskapstilpassning negativt slik rådmannen vurderer det da dette er et åpent og treløst landskap og påvirker et sentralt grøntdrag:



### 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 konflikt med?		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 konflikt med?		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	Ivarettatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer		X	2	3	Gul	
Tilpassning til eksisterende omgivelser	x		1	1	Grønn	

Tiltakshaver har ikke fremkommet med 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 i forhold til K1.

Det er derimot en annen utfordring som rådmannen mener at en bør ivareta når en likevel gjennomfører en reguleringsendring av området. Rådmannen viser til at det i vedtatt reguleringsplan ikke er samsvar mellom maks kotehøyde som er påført plankartet og de høyder som er oppført i bestemmelsene. Det var tiltakshaver som gjorde kommunen oppmerksom på at bestemmelsene ikke hadde riktig høyde og der en antok at det var

skrevet feil i forhold til møne og gesimshøyde. Kommunen ba derfor om at dette ble rettet i forbindelse med denne reguleringsendringen, når en likevel skulle foreta en reguleringsendring. Dette ble varslet av tiltakshaver, men denne valgte å ikke gå videre med dette da en ble klar over at bebyggelsens høyde er definert på plankartet med kotehøyde. Siden plankartet går foran bestemmelsene når det foreligger uoverensstemmelse, så ikke tiltakshaver lenger noen grunn til å fremme søknad om endring av reguleringsbestemmelsene på dette punktet. Dette hadde også med at det var kommet merknader fra en nabo i forhold til denne endringen. Solforholdene i B3 som følger av uoverensstemmelse i plan og bestemmelser må redegjøres for før planen går til offentlig ettersyn.

Rådmannen vurderer det som korrekt at når en blir klar over en slik uoverensstemmelse, bør denne rettes opp slik at kart og bestemmelser stemmer overens. Dette av hensyn både til utbygger, men også for omgivelsene. Rådmanen vurderer at reguleringsplan skal gi forutsigbarhet og at planen skal være entydig og klar. Rådmannen viser til at det er svært uheldig og beklagelig at dette er skjedd, men det er kun gjennom en reguleringsendring en kan få dette rettet opp. En har derfor innarbeidet i fremlegg til vedtak at dette rettes opp og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med endringen. Siden endringen er varslet har en fått inn merknader og saken kan derfor tas inn i reguleringsendringen slik en vurderer det. Dette er innarbeidet i fremlegg til vedtak. Bestemmelsene og plankart må bringes i samsvar.

Rådmannen vurderer at tiltakshaver gjennom de foreslåtte endringene av bygningstype i K1 har foretatt en fornuftig avveining mellom utbygging og hensyn til eksisterende boligbebyggelse/bomiljø på Hellvik.

### 11.12 Sol og skygge

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

Tiltakshaver opplyser at det har blitt utarbeidet et sol-/skyggediagram, som viser at området har gode solforhold. Disse er lagt ved. En vurderer at ev. endringer i solforholdene for naboer i B3 må utredes jfr. at en må rette opp i uoverensstemmelser mellom planbestemmelser og plankart. Dette må gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn.

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

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		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. 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".

Det er ønskelig fra kommunen at det inngås utbyggingsavtale.

### 13. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		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 viser til at en i hovedsak er enige i de vurderingene som er gjort i forhold til å ta et helhetlig grep når det gjelder bebyggelse i K1. 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 dersom en følger opp fremlegg til vedtak.

Dette er et område på om lag 4 daa og gir mulighet for å tilnærme seg området på en bedre måte. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsendringen i K1 vil kunne gi grunnlag for et godt bomiljø for de nye boligene.

Det er en utfordring at en her legger opp til å endre regulert friluftsområde til boligområde, samtidig som en har knappe byggelinjer mot friluftsområdene. Samtidig er det positivt at en legger inn friluftsområde og nærlekeplass i front av området som tidligere var byggeområde for bolig.

Ny bebyggelse vil kunne ligge i silhuett, men samtidig vil annen ny bebyggelse i bakkant muligens kunne bidra til å dempe dette inntrykket. Rådmannen vil derfor anbefale at en legger inn annen bebyggelse som vil være synlig i illustrasjonen med volum og høyder for å dokumentere hvordan dette vil bli etter at området er ferdig utbygd.

Videre er en i forbindelse med denne planprosessen blitt gjort oppmerksom på at plankart og bestemmelser ikke er i overensstemmelse og en vil derfor anbefale at dette innarbeides i reguleringsplanen slik at dette kan bli løst. Dette er varslet av tiltakshaver, men ikke fremmet. Rådmannen ser det som korrekt at en legger vekt på å løse denne type konflikter når en blir klar over det og viser til at dette gir en forutsigbar og entydig plan både for utbygger og omgivelsene.

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
<b>Sum</b>			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
<b>Sum</b>			

~ 0 ~

## Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for sentrumsområde Hellvik, felt K1 legges ut til offentlig ettersyn med kart og bestemmelser datert 19.10.12 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
251554	3_Planbeskrivelse Hellvik.pdf
251555	2_reguleringsbestemmelser Hellvik felt K1.pdf
251556	1_Plan.pdf
251557	7-10_merknader og korrespondanse.pdf
251559	11_ROS sjekklister.pdf
251560	12_Plankart med avgrensninger i gjeldende plan.pdf
251561	13_3Dillustrasjon_fotomontasje.pdf
251562	14_sol og skygge diagram.pdf
251563	15_snitt_hellvik-plan.pdf
251564	15_snitt_hellvik-snitt1.pdf
251565	15_snitt_hellvik-snitt2.pdf
251566	15_snitt_hellvik-snitt3.pdf
251567	4_varslingsbrev med vedlegg.pdf
251558	0_Forside.pdf
251970	Oversendelsesbrev.pdf
244474	Hellviksveien boligfelt.pdf
242508	Reguleringsplan for Hellvik sentrum - retting av feil i reguleringsbestemmelsene
243665	Uttalelse til reguleringsplan Sentrumsområde Hellvik gnr. 60 bnr. 13 OG 20 - retting av feil i reguleringsbestemmelsene
221913	Retting av feil i bestemmelsene til reguleringsplan Hellvik sentrum
254352	Gjennomgang av merkand fra nabo - felt K1
195292	Uttalelse - reguleringsendring felt K1, Hellvik sentrum
197756	Reguleringsendring felt K1, Hellvik sentrum - merknader til forslaget

## Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	U 26.11.2007	Stavanger Aftenblad; Dalane Tidende; Sem Hadland	Annonse - Kunngjøring diverse planer
2	U 29.11.2007	55 mottakere...	Kunngjøring - Reguleringplan for sentrumsområde Hellvik
3	I 19.05.2008	Rogaland Fylkeskommune v/Kulturseksjonen	Reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik
5	I 30.09.2011	Prosjektil Areal AS	Reguleringsendring felt K1, Hellvik sentrum - igangsetting
6	I 07.10.2011	Barnas repr. i plansaker	Uttalelse - reguleringsendring felt K1, Hellvik sentrum

7	I	17.10.2011	Magne Tuen; Kaare Jostein Larsen; Torbjørn Valdemarsen; Thor-Inge Thrana; Torfinn Hansen; John Magne Aas; Kjetil Larsen	Reguleringsendring felt K1, Hellvik sentrum - merknader til forslaget
8	I	18.10.2011	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse vedr. reguleringsendring felt K1 Hellvik sentrum
9	X	31.10.2011	Prosjektil Areal AS	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring felt K1, Hellvik sentrum - igangsetting
10	I	22.12.2011	Prosjektil Areal AS	Reguleringsendring Hellvik felt K1 - mulig innsigelse
11	I	10.01.2012	Rogaland fylkeskommune	Reguleringsendring felt K1 Hellvik - mulig innsigelse
12	I	20.03.2012	Prosjektil	Retting av feil i bestemmelsene til reguleringsplan Hellvik sentrum
14	I	20.03.2012	Prosjektil	Søknad om endring av boligfelt K1 i reguleringsplan Hellvik sentrum
13	U	29.03.2012	Prosjektil Areal AS	Reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik, felt K1 - justering/tilføyelser i planbeskrivelsen
15	I	20.08.2012	Prosjektil Areal AS	Reguleringsplan for Hellvik sentrum - retting av feil i reguleringsbestemmelsene
16	I	03.09.2012	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsplan Sentrumsområde Hellvik gnr. 60 bnr. 13 OG 20 - retting av feil i reguleringsbestemmelsene
17	I	09.09.2012	Frank Hansen	Reguleringsplan for Hellvik sentrum, Eigersund kommune - retting av feil i reguleringsbestemmelsene.
18	I	29.10.2012	Prosjektil AS	Forslag til reguleringsendring for del av sentrumsområde Hellvik, felt K1
20	I	16.11.2012	Siv.ing Trond Heskestad	Gjennomgang av merkand fra nabo - felt K1
21	U	03.12.2012	51 mottakere...	Varsel/informasjon om befarng

#### Parter i saken:

	Anny Bodhild Mæland Thu	Svartmeis 4	4328	SANDNES	
	Arne Kvalbein				
	Arthur Assersen				
	Astri E Steensland	Øvre Stokkavei 42B	4023	STAVANGER	
	Barnas repr. i plansaker v/ Åshild Slettebø	Sentrum Helsestasjon			
	Bertelsen og Garpestad	Hovland	4375	HELLVIK	
	Birger Assersen				
	Dalane Energi	Postboks 400	4379	EGERSUND	
	Dalane Friluftsråd v/ Jone Omdal	Postboks 580	4379	EGERSUND	
	Eigersund Havnevesen				
	Eigersund Kommune				
	Eigersund Kommune	Postboks 580	4379	EGERSUND	
	Ellen Svendsen	Havørnvei 7	4375	HELLVIK	

	Frank Hansen	Helleviksveien 62	4375	HELLVIK	
	Funksjonshemmedes råd	Nyåsveien	4370	EGERSUND	
	Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	STAVANGER	
	Gunnar Berntsen	Ladbergveien 3	4375	HELLVIK	
	Hanna Serina Fuglestad				
	Hans Magne Hansen	Asserv. 18	4375	HELLVIK	
	Harald Remme	Havørnveien 10	4375	HELLVIK	
	Harry Assersen	Jærveien 1032	4375	HELLVIK	
	Harry Ove Haugstad	Havørnveien 3	4375	HELLVIK	
	Helga Åshild Hegrestad	Seehusens gate 40B	4024	STAVANGER	
	Hellvik Velforening v/ Bjørn Carlsen	Trosavikveien 37	4375	HELLVIK	
	Hellvik velforening v/ Bjørn Carlsen		4375	HELLVIK	
	Henni Svanes	Marraveien 16	4375	HELLVIK	
	Inge Kvalbein	Havørnveien 5	4375	HELLVIK	
	Jakob Henriksen	Helleviksveien 52	4375	HELLVIK	
	Johan Kvalbein	Jærveien 1222	4375	HELLVIK	
	Josefine Fredriksen	Korsørveien 7	4370	EGERSUND	
	Jørn Larsen	Høgaleitet 30	4352	KLEPPE	
	Kurt Jarle Berntsen	Marraveien 22	4375	HELLVIK	
	Kåre Jostein Larsen	Marraveien 8	4375	HELLVIK	
	Leif Magne Thu	Svartmeisveien 4	4328	SANDNES	
	Magne Tuen	Marraveien 10	4375	HELLVIK	
	Maiken Svendsen	Helleviksveien 98	4375	HELLVIK	
	Marit Veshovde	Marraveien 10	4375	HELLVIK	
	Mattilsynet	Varbergveien 19	4370	EGERSUND	
	NVE	Postboks 5091 Majorstuen	0301	OSLO	
	Odd M.og Beate Kle Strøm	Marraveien 18	4375	HELLVIK	
	Olav Mikal Svendsen	Havørnveien 11	4375	HELLVIK	
	Olga Vatnamot	Vatnamot	4364	SIREVÅG	
	Paul Finn Hansen				
	Rogaland Fylkeskommune v/ Regionalutviklingsavd.	Postboks 130	4001	STAVANGER	
	Rogaland Fylkeskommune v/Kulturseksjonen	Postboks 130	4001	STAVANGER	
	Seniorrådet		4370	EGERSUND	
	Sigurd Fredriksen	Korsørveien 7	4370	EGERSUND	
	Statens vegvesen v/ Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	
	Tom Svendsen	Helleviksveien 98	4375	HELLVIK	
	Tomas Johnsen	Flåtenveien 9	4375	HELLVIK	
	Torbjørn Valdemarsen	Marraveien 6	4375	HELLVIK	
	Tordis Johanna Omland	Trosavigveien 19	4375	HELLVIK	
	Torill Johanne Remme	Høgaleitet 30	4352	KLEPPE	
	Trelast As Hellvik	Hellvik	4375	HELLVIK	



	William Kvalbein				
--	------------------	--	--	--	--