



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 18.03.2013
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-60/237
Arkivsaksnr.:
11/148
Journalpostløpenr.:
13/8394

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
058/13	Planteknisk utvalg	16.04.2013
021/13	Kommunestyret	22.04.2013

Reguleringsendring - boliger med tilhørende funksjoner på gnr. 60 bnr. 237 mfl., Hellvik - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsendring for gnr 60 bnr 237 mfl. har vært til nytt offentlig ettersyn. I forbindelse med forrige høring kom det inn merknader til planen som er gjennomgått og som har medført noen presiseringer i fremlegg til vedtak. Dette har gjort at rådmannen har lagt planen ut til nytt offentlig ettersyn. Planområdet ligger i en del av en eldre eksisterende reguleringsplan som ikke er ferdig bygd ut. Rådmannen vurderer at det er 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 vil gi rom for variert bebyggelse og vurderes å ha boligområder med gode kvaliteter. Rådmannen anbefaler at forslag til reguleringsendring blir vedtatt i tråd med vedtaket.

Saksgang:

PTU innstiller til kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 18.03.2013:

Forslag til reguleringsendring for boliger med tilhørende funksjoner på gnr. 60 bnr. 237 mfl., Hellvik vedtas med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Bestemmelsene

1. *"Det åpnes opp for at plassering av lekeplassene L1 og L2 kan justeres innforbi BKS1 og BKS2 ved detaljprosjektering av disse områdene. Det åpnes opp for å samle de til en lekeplass innforbi BKS1 eller BKS2."*

Kart

2. Kurvatur i den nordligste svingen i f-kjøreveg 2 justeres.
3. Nummerering i bestemmelsene justeres i tråd med benevnelse på plankartet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

16.04.2013 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

- RENATE TRÅSAVIK (AP) erklærte seg ugild i saken da hun er datter til part i saken, jf. fvl. § 6, b. Det fremkom ikke merknader til saken. Anders Ege (AP) tok sete.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-058/13 Vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsendring for boliger med tilhørende funksjoner på gnr. 60 bnr. 237 mfl., Hellvik vedtas med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Bestemmelsene

1. "Det åpnes opp for at plassering av lekeplassene L1 og L2 kan justeres innforbi BKS1 og BKS2 ved detaljprosjektering av disse områdene. Det åpnes opp for å samle de til en lekeplass innforbi BKS1 eller BKS2."

Kart

2. Kurvatur i den nordligste svingen i f-kjøreveg 2 justeres.
3. Nummerering i bestemmelsene justeres i tråd med benevnelse på plankartet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

22.04.2013 Kommunestyret

Møtebehandling:

- RENATE TRÅSAVIK (AP) erklærte seg ugild i saken da hun er datter til part i saken, jf. fvl. § 6, b. Det fremkom ikke merknader til saken. Elisabeth Solbakke (AP) tok sete.

---- 0 ----

Votering:

Planteknisk utvalgs innstilling enstemmig vedtatt.

KS-021/13 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for boliger med tilhørende funksjoner på gnr. 60 bnr. 237 mfl., Hellvik vedtas med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Bestemmelsene

1. *"Det åpnes opp for at plassering av lekeplassene L1 og L2 kan justeres innforbi BKS1 og BKS2 ved detaljprosjektering av disse områdene. Det åpnes opp for å samle de til en lekeplass innforbi BKS1 eller BKS2."*

Kart

2. *Kurvatur i den nordligste svingen i f-kjøreveg 2 justeres.*
3. *Nummerering i bestemmelsene justeres i tråd med benevnelse på plankartet.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

PTU-146/12

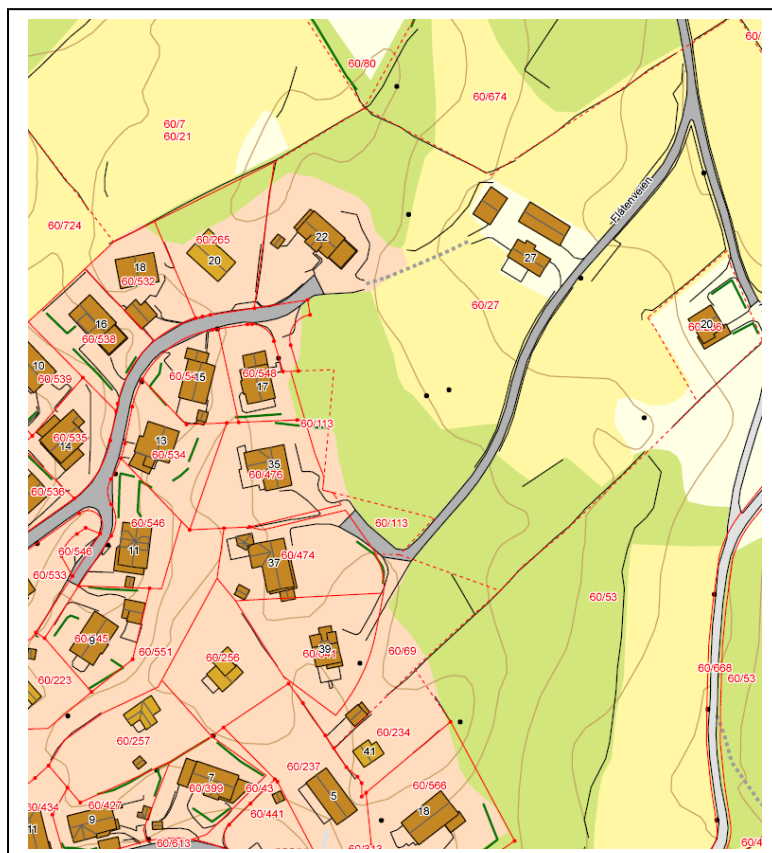
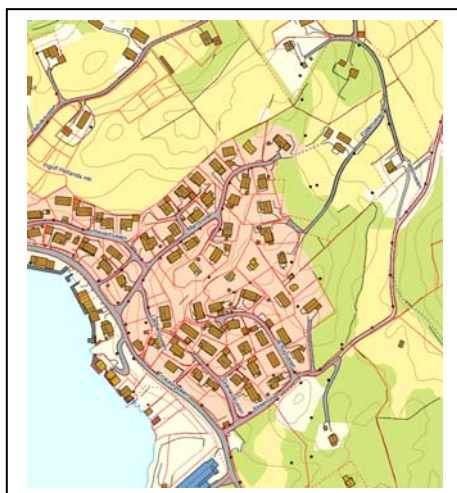
PTU-191/12

KS-117/12

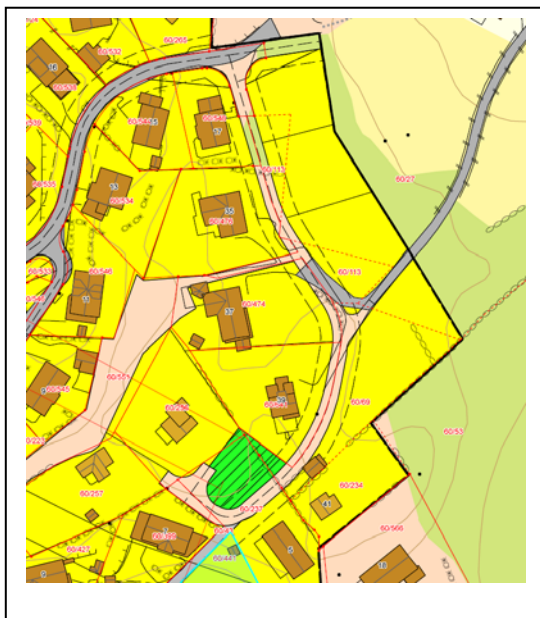
Reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5 – 2. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn

Forslag til reguleringsendring for gnr. 60 bnr. 237 – Ærfuglveien hvor en ønsker å regulere til boliger har vært til offentlig ettersyn. 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 jfr. vedtak i PTU.

3. HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Planen er lagt ut til offentlig ettersyn og er sendt 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	O
2.	Veg og utemiljøseksjonen	<input type="checkbox"/> Merknad	D
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Merknad	O
Private merknader			
4.	Berit Reke	<input type="checkbox"/> Merknad	D
5.	Helén Fredriksen Hegdal	<input type="checkbox"/> Merknad	O
6.	Tonning Egge	<input type="checkbox"/> Merknad	E
7.	Fredrik Undheim	<input type="checkbox"/> Merknad	N

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Rogaland fylkeskommune-regional (2 brev)	<input type="checkbox"/> Fylkesrådmannen henstiller for øvrig til kommune og andre involverte om å benytte korrekte tegneregler i henhold til "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister – Reguleringsplan – Spesifikasjon for tegneregler". <input type="checkbox"/> Etterlyser planbeskrivelse jfr. ny høring. <input type="checkbox"/> Vi har ingen øvrige merknader til planen.	O Rådmannen tar det til orientering. O Rådmannen viser til at de etterlyste dokumentene lå ved ved forrige høring og omfattes ikke av den siste høringen som kun omfattet justeringer i akrt og bestemmelser. O Rådmannen tar det til orientering.
2.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	O Rådmannen tar det til orientering.
3.	Veg og utemiljø	<input type="checkbox"/> Lekeplass L1 er svært liten (20-25 m2) og det stilles spørsmål til om det bør være en offentlig oppgave å drifte så små lekeplasser. Anbefaler at denne omgjøres til en felles/privat lekeplass. Lekeplass L2 er også liten (30-35 m2) og vil slik sett kun få funksjon som en	J Dette er felles lekeplasser for henholdsvis BKS1 og BKS2. Rådmannen ser poenget i plasseringen og vil legge inn en bestemmelse som sikrer mulighet for dette; "Det åpnes opp for at plassering av lekeplassene L1 og L2 kan justeres innforbi BKS1 og BKS2 ved detaljprosjektering av disse områdene. Det åpnes opp for å samle

		<p>sandlekeplass. Selv om dette er en veg med lite trafikk skal ikke inn- og utgang til og fra lekeplassen skje fra kjørebane i svingen da dette kan skape trafikkfarlige situasjoner. Anbefaler at L2 omgjøres til en felles/privat lekeplass og at den flyttes bort fra svingen.</p> <p><input type="checkbox"/> Kjøreveg 2 (felles/privat) har en bredde og kurvatur som gjør den lite funksjonell. Anbefalt radius for personbil er R=6 for at bilen skal kunne ha full svingradius. Det vil si at en personbil trolig ikke vil klare svingen slik kjøreveg 2 er planlagt med vegbredde 3 meter og R=4 i en 90 gradersving. Det anbefales også at veien dimensjoneres slik at utrykningskjøretøy ved behov kan nå boligene.</p>	<p><i>de til en lekeplass innforbi BKS1 eller BKS2.”</i></p> <p>D En har sjekket radius og bredder. Dette er en felles veg for to bygninger som i dag blir brukt som fritidsbolig og er regulert til 3 meter. En har foretatt en liten justering av kurvaturen i den ene svingen for å imøtekomme henstillingen.</p>
Private merknader			
4.	Berit Reke (2 brev)	<p><input type="checkbox"/> Reguleringsplanen må sikre opparbeidelse av vei løsning for områdene B2 og B3 før ferdigstilling av boligene godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> Foreslår at BF3 får adkomst over Kjøreveg 1.</p> <p><input type="checkbox"/> Ber om at opparbeidelse av vei til tomtene 60/256 og 60/257 må sikres i rekkefølgekravene før innflyttingstillatelse gis i områdene BF1, BF2 og BKS2.</p>	<p>D Rådmannen viser til at det er vist felles veg frem til disse to som har benevnelse BF3 delvis over 60/641 og 60/256. Reguleringsplanen viser således en løsning på dette, men det er ikke lagt inn som rekkefølgekrav.</p> <p>N En legger til grunn at det er vist mulighet for både kjøreadkomst og gangadkomst i planen slik den nå foreligger og som en vurderer ivaretar dette behovet.</p> <p>N Rådmannen viser til at planen viser mulighet for både gangadkomst og kjøreadkomst til disse to tomtene og denne muligheten skulle således være ivare tatt på en tilfredsstillende måte. Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav, da en vurderer at planen viser kjøreadkomst og gangadkomst som egne formål som vurderes å kunne etableres uavhengig av utbygging i de enkelte delområder.</p>
5.	Helén Fredriksen Hegdal	<p><input type="checkbox"/> Det er benyttet feil gnr/bnr og det riktige skal være gnr. 60 bnr. 43.</p> <p><input type="checkbox"/> For å realisere vei/adkomst i planområdet er det etablert skjæring/skråning mot gnr. 60 bnr. 43. Vi ber om at tiltakshaver sikrer dette området.</p>	<p>O Rådmannen tar dette til orientering.</p> <p>O Rådmannen tar dette til orientering og viser til at dette må ivaretas i forbindelse med byggesøknad. Viser ellers til siste plankart som viser plassering av gangveg og kjøreveg. Det er vist gangadkomst på 60/43 og ikke kjøreadkomst som i tidligere planforslag..</p>
6.	Tonning Egge	<p><input type="checkbox"/> Lekeplassen er inntegnet rett over stake/tilkoplingskumme</p>	<p>J Rådmannen viser til at dette er ivare tatt jfr. plankart og bestemmelse.</p>

		for eksisterende vann/avløp. Denne bes flyttes opp i hjørnet mot 60/234 og vei mot 60/237 jfr. vedlagte skisse.	
		<input type="checkbox"/> Ber om at det i område K1 og B1 kan benyttes konsentrert bebyggelse i 3 etg.	D Rådmannen viser til at dette er vist som BKS2 – som er konsentrert småhusbebyggelse med samme bestemmelser som for BKS1.
7.	Fredrik Undheim	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke se at gnr. 257 er sikret atkomst slik tegningene er utformet, dette er noe jeg ikke kan godta. Dette innebærer en forringelse i forhold til slik den reguleringsmessige statusen i de eksisterende planene. Adkomsten som er tegnet inn er ikke annen enn den som allerede finnes pr. i dag. Etter min oppfatning kan forholdet løses ved at arealet bak bolighuset, og mot gnr. 256, settes av til adkomst til min eiendom. Det må også tas høyde for tilstrekkelig areal til å svinge rundt boligen. Det varsles allerede nå at det kan bli fremmet erstatningskrav dersom foreliggende reguleringsplan vedtas uten å sikre atkomst minst tilsvarende den opprinnelige reguleringsplanen.	O Det er i reguleringsplanen vist mulighet for felles kjøreveg frem til eiendommen i BF3 delvis over 60/641 jfr. siste plankart som var til høring. Adkomsten frem til 60/257 går delvis også over 60/256. Begge disse eiendommene inngår i BF3. Det er også vist mulighet for gangadkomst fra kommunal veg frem til BF3 på 60/43. En vurderer derfor at reguleringsplanen viser en mulighet for å kunne løse adkomst på en tilfredsstillende måte for eiendommene i BF3.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden og innsendte planmaterieell innstille på at planen vedtas med følgende endring i:

Bestemmelsene

1. *"Det åpnes opp for at plassering av lekeplassene L1 og L2 kan justeres innforbi BKS1 og BKS2 ved detaljprosjektering av disse områdene. Det åpnes opp for å samle de til en lekeplass innforbi BKS1 eller BKS2."*

Kart

2. Kurvatur i den nordligste svingen i f-kjøreveg 2 justeres.
3. Nummerering i bestemmelsene justeres i tråd med benevnelse på plankartet.

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter et areal på ca. 10 daa. 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.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

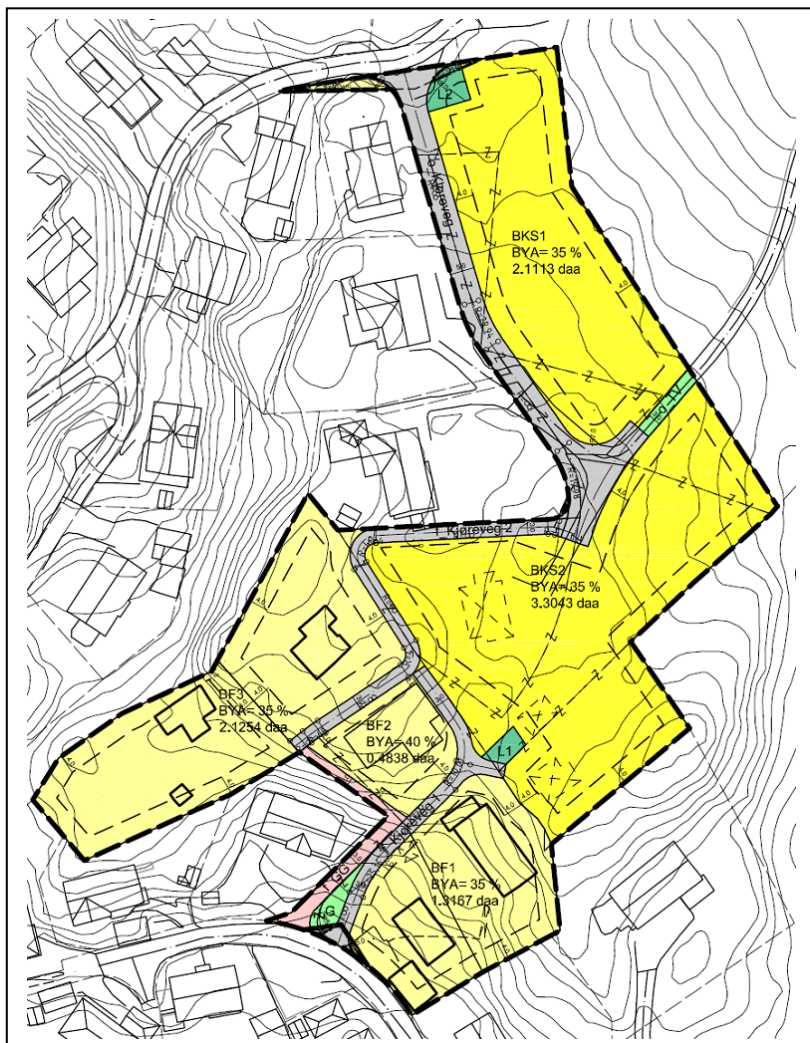
Planforslaget har følgende arealbruk:

OMRÅDER	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Frittliggende boligbebyggelse	3,90

	Konsentrert boligbebyggelse	5,50
	Lekeplasser	0,20
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, offentlig	0,65
	Kjøreveg, felles	0,50
	Gang-/sykkelveg	0,04
SUM:		10,8

5.1 Eksisterende og ny bebyggelse

Innforbi planområdet er det i dag etablert 2 bolighus og 3 eldre fritidsboliger som i gjeldende reguleringsplan er regulert til boligområde. 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 BKS1, BKS2 og BF3 i planforslaget.

Områdene BF1 og BF2 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 er det vist felles adkomst som ligger delvis på 60/641 og delvis på 60/256 til eiendommene i BF3. Det er også vist gangveg frem til BF3 fra Ærfuglveien over 60/43.

Bebyggelse

BKS1 og BKS2 kan bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse, dvs. rekkehus eller kjedehus.

BF områdene er eneboligområder. Ny og eksisterende bebyggelse er vist i planen og det er kun lagt opp til å etablere 2 nye boliger i BF områdene da henholdsvis i BF1 og BF2.

Forhold for barn/unge

Tidligere regulert lekeplass er i det nye planforslaget vist som to sandlekeplasser. Det er lagt inn to felles sandlekeplasser i felt BKS1 og BKS2. En vurderer at dette vil ivareta hensynet til barn og unge på en tilfredsstillende måte. Disse erstatter en større felles lekeplass i gjeldende reguleringsplan. En åpner opp for at plassering av disse to lekeplassene kan justeres innforbi BKS1 og BKS2 i forbindelse med detaljprosjektering av disse områdene.

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. Disse må målsettes og vises i tråd med standard tegneregler jfr. fremlegg til vedtak.

5.5 Byggelinjer

Byggelinjer er vist i planen.

5.6 Energibruk

Baseres 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:

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 konfliktylft 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

6.3 Trafikksikkerhet

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

Adkomstvegen til BF2 og BF1 er svært bratt, men en viser til at det er en felles adkomstveg. ÅDT vil bli svært lav. En er ikke gjort kjent med andre forhold. For de andre delene K1 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 innarbeides: "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.

8. UNIVERSELL UTFORMING:

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

Tiltakshaver opplyser at begge lekeplasser vil kunne utformes universelt. I område BF1 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.

BF2 og deler av BF1 er bratte områder med 1:6 stigning som om lag tilsvarer Motalabakken i Egersund. Denne vil kreve oppfølging ved vanskelige kjøreforhold. Denne adkomstveien er felles 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 i følge tiltakshaver.

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 gjennom at en har vist to felles lekeplasser i området samt at disse kan endelig plasseres i forbindelse med detaljprosjektering.

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.

Ikke kjent med spesielle forhold.

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/inngrepssvake 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.

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 friluftsliv 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	Ivare tatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold utover det som fremkommer i saksutredningen og planbeskrivelsen.

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	Ivare tatt =		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	Ivare tatt ?		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	Ivare tatt ?		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	Ivare tatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Forhold til naboer	x		1	1	Grønn	.

Kjøreadkomsten til eiendommene i BF3 er vist som felles kjøreveg som går delvis over 60/641 og 60/256. Det er også vist gangveg frem til BF3 fra Ærfuglveien over 60/43. Tidligere regulert forbindelse mellom Rudleveien/Flåtneveien og Ærfuglveien er fjernet. Slik forbindelse finnes heller 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 BKS1 og BKS2 da disse ikke er utbygd med offentlig adkomst i dag. For BF1BF3 vurderes dette som mindre aktuelt.

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 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. Løsningene i planen er ikke optimale, men en har her valgt å prioritere boligbebyggelse samt sikre felles lekeplasser.

Rådmannen vurderer det som viktig at planen vil bidra til mulighet for differensiert boligbebyggelse i Hellvik. Dette vil gi et positivt bidrag til en videre utvikling av Hellvik. Området ligger godt plassert i forhold til bl.a. skole og barnehage.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir vedtatt 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 boliger med tilhørende funksjoner på gnr. 60 bnr. 237 mfl., Hellvik vedtas med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
246732	Planbeskrivelse - reguleringsendring for boliger gnr 60 bnr 237 mfl Ærfuglveien m.m. - Hellvik.pdf
266996	Ærfuglveien bestemmelser.pdf
266995	Ærfuglveien A3.pdf
246733	ROS - reguleringsendring for boliger gnr 60 bnr 237 mfl Ærfuglveien m.m. - Hellvik.pdf
273705	Uttalelse reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
272471	Høringsuttale reguleringsendring gnr. 60 bnr. 237
271137	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
268570	Høringsuttale - reguleringsendring boliger gnr 60 bnr 237 m.fl
249053	Uttalelse - reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
253066	Reguleringsendring 146/12 - Ærfuglveien - bemerkninger
253067	Høring reguleringsendring gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5, Hellvik - bemerkning
253087	Uttalelse-merknad til reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5.docx
254057	Merknader til reguleringsendring gnr. 60 bnr. 237
254058	Detaljreguleringsplan

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;	Forespørsel om reguleringsendring til boligformål gnr. 60 bnr. 237 - Ærfuglveien 5
2	U 29.03.2011	Lars Frode Andreassen; Kurt Jarle Berntsen; Knud Tore Knudsen; Kjell Tråsavik;	Forespørsel om reguleringsendring ny bolig på gnr. 60 bnr. 237 - Ærfuglveien 5 - endring fra lekeplass til bolig

			Helèn Fredriksen Hegdal; Harald Asche; 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; 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 Møllestrand; 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. regulerings sak 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
24	U	27.09.2012	Mattilsynet; Dalane Energi; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Dalane Miljøverk Aase Mellestrand; Tonning Egge; Oddvar Johnsen; Lars Frode Andreassen; Kurt Jarle Berntsen; Knud Tore Knudsen; Kjell Tråsavik; Helèn Fredriksen	Høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
25	U	27.09.2012	Hegdal; Harald Asche; Hans Magne Hansen; Fredrik Undheim; Erik Magnus Hellvik; Eigersund kommune; Berit Marie Reke; Anne Gunn Strandberg; Alfred Heine Andreassen	Høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
27	I	11.10.2012	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
29	I	04.11.2012	Berit Reke	Høring reguleringsendring gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5, Hellvik - bemerkning
31	I	06.11.2012	Tonning Egge	Merknader til reguleringsendring gnr. 60 bnr. 237
30	I	08.11.2012	Helèn Fredriksen Hegdal	Uttalelse/merknad til reguleringsendring bolig gnr.60 bnr.237, Ærfuglveien 5
28	I	09.11.2012	Fredrik Undheim	Reguleringsendring 146/12 - Ærfuglveien - bemerkninger
33	I	13.12.2012	Aase Mellestrand	Vedr. kommunestyresak 117/12 bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
34	U	08.02.2013	Aase Mellestrand; Tonning Egge; Oddvar Johnsen; Lars Frode Andreassen;	Ny høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring - boliger gnr. 60 bnr. 237 mfl.

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;
 Bjarne Rosenblad;
 Mattilsynet;
 Roger Tengsareid;
 Barnas representant i
 plansaker;
 Felles brukerutvalg;
 Rogaland
 fylkeskommune;
 Fylkesmannen i
 Rogaland;
 Brannvesenet i Sør
 Rogaland IKS

36	N	18.02.2013		Høringsuttale - reguleringsendring boliger gnr 60 bnr 237 m.fl
39	I	25.02.2013	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse reguleringsendring - bolig gnr. 60 bnr. 237, Ærfuglveien 5
38	I	10.03.2013	Berit Reke	Høringsuttale reguleringsendring gnr. 60 bnr. 237

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	

