



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 05.08.2013
Arkiv: :PL-, GBR-46/185,
FA-L12
Arkivsaksnr.:
12/1418
Journalpostløpenr.:
13/21318

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
164/13	Planteknisk utvalg	27.08.2013

Detaljregulering for gnr. 46 bnr. 185 m.fl. - Storåkeren - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsendring for reguleringsplan for Storåkeren, gnr. 46 bnr. 185 mfl. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting av eiendom 46/185, 46/962, 46/869 og 46/989 med konsentrert småhusbebyggelse. Eksisterende bolig på eiendom 46/185 rives. Eiendom 962, 869 og 989 er ubebygde tomter. Sammen med de ubebygde eiendommene 46/989, 46/869 og 46/962 planlegges 9 små eneboliger og 1 tomannsbolig. Planområdet ligger på Hafsøy med adkomst fra Vågsgaten, Kjerjanesveien og Hafsøyveien, og er i dag bebygd med eneboliger med tilhørende uthus/garasjer. Området er sentrumsnært, samt nært til kollektivknutepunkt på Eie med buss og jernbane. Området anses som godt egnet for fortetting. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Saksgang:

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

Rådmannens forslag til vedtak 05.08.2013:

Forslag til reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 185 m.fl. ved Storåkeren på Havsøy sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

27.08.2013 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Det ble foretatt befarings i saken.

---- 0 ----

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-164/13 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 185 m.fl. ved Storåkeren på Havsø sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

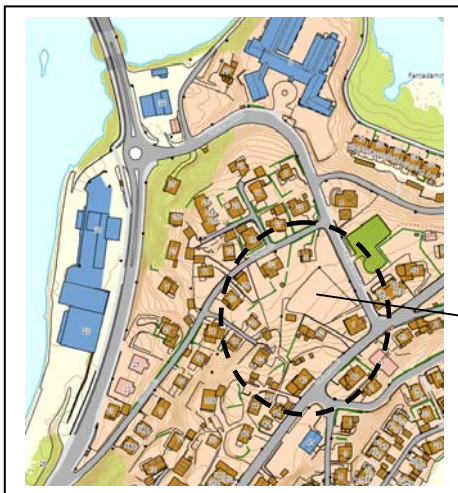
Andre opplysninger / fakta i saken:

Detaljregulering for gnr. 46 bnr. 185 m.fl. - Storåkeren

1. Innledning og bakgrunn

En har mottatt forslag til reguleringsendring i forbindelse med detaljreguleringsplan for Storåkeren, gnr. 46 bnr. 185 mfl. hvor en ønsker å fortette med boliger.

Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

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

2.2 Reguleringsplan

Det er et tidligere regulert område. Det grenser inn til regulert område som omfatter bl.a. avkjørsel til fylkesveg.

Gjeldende reguleringsplan er *Parsell ved Haføyveien/Kjerjanesveien* fra 1981. Planen regulerer området med 7 eksisterende eneboliger og 6 nye eneboliger.

3. VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende m.m. 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, kultur	<input type="checkbox"/> Merknad	O
2.	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	<input type="checkbox"/> Merknad	E
3.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	E
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
Private merknader			
5.	Sekse & Co Advokatfirma AS	<input type="checkbox"/> Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
1. Fylkesmannen i Rogaland, kultur	<input type="checkbox"/> Kulturseksjonen vurderer gravhaugen med svært lav opplevelsesverdi. Haugen ser ut til å være skadet, og kulturseksjonen er av den oppfatning at det er fare for ytterligere skader i fremtiden slik som den ligger i dag. Kulturseksjonen anbefaler derfor at det søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven for å få frigitt gravhaugen. Forutsetningen er at gravhaugen blir arkeologisk undersøkt før utbygging. En slik utgraving vil måtte bekostes av tiltakshaver. <input type="checkbox"/> I sør grenser planområdet	<input type="checkbox"/> Gravhaugen ligger på eiendommene 46/600, 46/602 og 46/1014. Disse eiendommene reguleres slik de er i planforslaget, og det er ingen planer om ytterligere utbygging her i nærmeste fremtid. Søknad om å få frigitt gravhaugen vurderes derfor som ikke hensiktsmessig i denne planen. Planforslaget regulerer gravhaugen til hensynssone bevaring kulturminne med tilhørende bestemmelse. <input type="checkbox"/> Det legges ikke opp til økt

		til eldre bygningsmiljø med konsentrasjon av 8 stk SEFRAK registrerte bygninger i verneklasse B og C fra ca 1850. Ber om at det må tas hensyn til det verneverdige bygningsmiljøet i det videre planarbeidet.	utbygging av tomter som grenser til dette bygningsmiljøet.
2.	Fylkesmannen i Rogaland, regionalplan	<input type="checkbox"/> Hensynet til barn, unge og voksne, jfr. RPR for barn og unge i planlegging, kravet til folkehelse i PBL. Tilrettelegge for gode uteoppholesareal og grønne strukturer som legger til rette for gang/ferdsel i boligområdet, og til/fra boligområdet. Estetikk, ivareta strøkets karakter. Nærhet til jernbane og sentrum - tilrettelegge for gang- og sykkel. Gjennomføre risiko- og sårbarhetsvurdering.	E Planforslaget viser felles lekeplass for nye boliger i BF1, BF2, BF3 og BF4. På andre siden av Kjerjanesveien er det en eksisterende offentlig lekeplass. Hver bolig har privat uteareal på egne terrasser og hage. Tomtene har gode solforhold på ettermiddag. Lekeplassen har gode solforhold fra kl. 9 til 18. Planlagt bebyggelse harmonerer med eksisterende boliger i volum, høyde, materialbruk og utnyttelsesgrad. Bestemmelsene stiller krav til at det til hver bolig skal etableres areal for sykkelparkering. Langs Kjerjanesveien er etablert fortau. ROS-analyse er utført og beskrevet i planbeskrivelsen.
3.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Det forutsettes at tilknytning til overordnet vegnett (fv. 44) skjer via Kjerjanesveien.	E <i>Ny boligadkomst til boliger i BF2, BF3 og BF4 er fra Kjerjanesveien. Avkjørselen har god frisikt i begge retninger. Nye boliger i BF1 får adkomst fra Vågsgaten, mens boliger i BF6 får adkomst fra Hafsøyveien. Eksisterende boliger opprettholder dages kjøremønster. Det gjøres ingen endringer i forhold til overordnet vegnett (fv. 44). Planen forutsetter at nye boliger bruker Kjerjanesveien for å komme til fylkesveien.</i>
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
Private merknader			
5.	Sekse & Co Advokatfirma AS	<input type="checkbox"/> Undertegnede representerer Hafsøgården AS og Tollak Bøgh Hafsø, som er grunneier av eiendommer i det såklarte Klyngetunet i Hafsøy og dermed nærmeste naboer til	O Rådmannen tar uttalen til orientering.

området. Stiller spørsmål ved om omsøkte areal på 73 kvm tilligger eiendom 46/869. Hevder dette i uminnelige tider har vært benyttet som felles kjerreveg for oppsitterne på Hafsøy. Det forventes at arealet holdes åpent for ferdsel og ikke på noen måte gjøres utilgjengelig for oppsitterne.

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

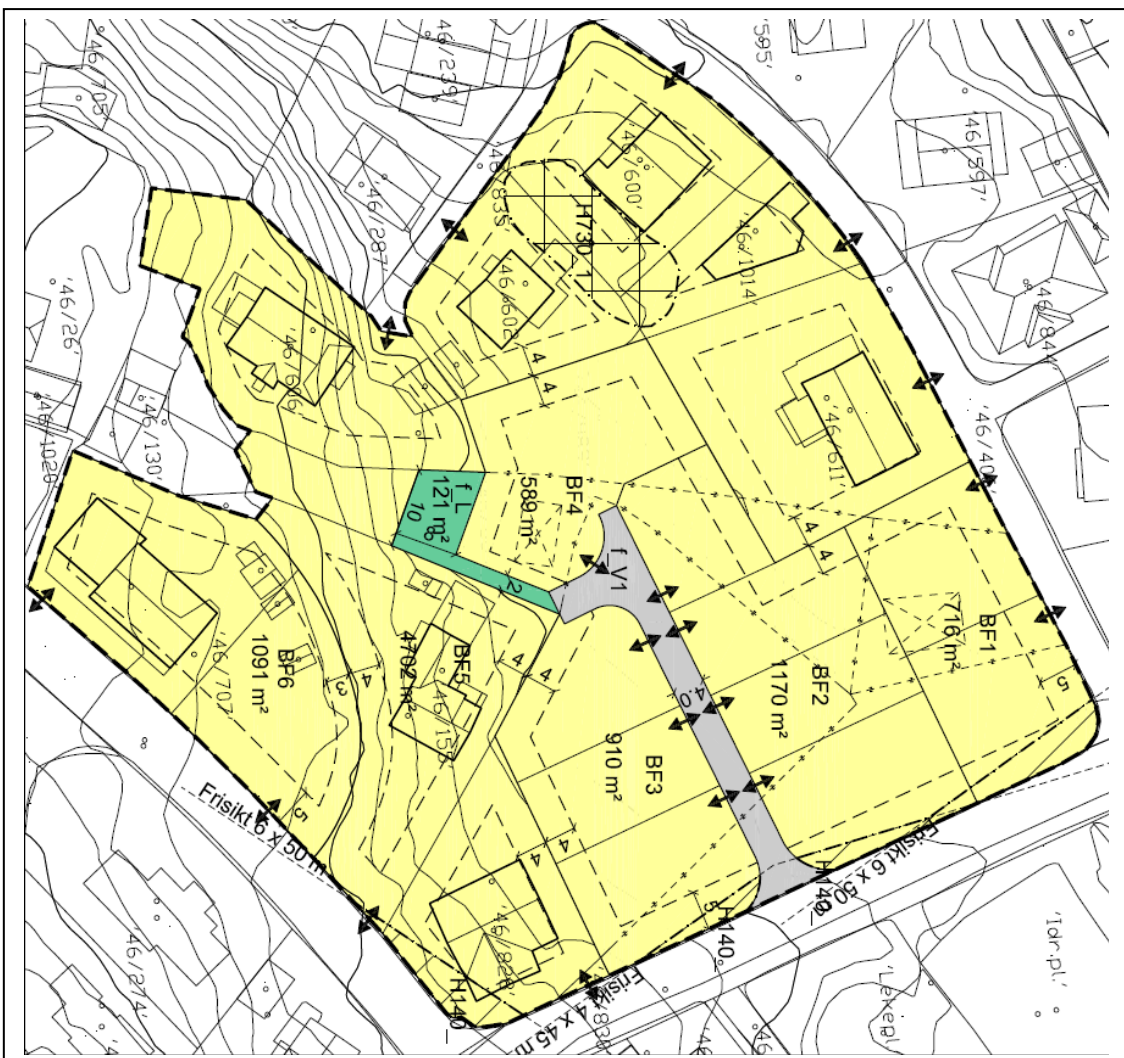
4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Hafsøy i gangavstand til Egersund sentrum og omfatter eiendommene gnr. 46, bnr. 185, 869, 989, 962, 600, 1014, 611, 602, 606, 707, 155, 828 og 830. Planområdet er på totalt 9,57 daa. Og ligger sentralt med gangavstand til sentrum.

Arealbruken innenfor planområdet omfatter boligbebyggelse bestående av eneboliger. Boligbebyggelsen er i hovedsak store eneboliger på romslige tomter. Eksisterende boliger har ulik volum, hvor grunnflatene varierer i størrelsesorden 80-120 kvm.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planen begrenser seg til å omfatte et område på ca. 3,5 daa. Plankartet viser hvor planområdet befinner seg.



5.1 Eksisterende bebyggelse

Det er 8 eksisterende boliger i planområdet.

5.2 Ny boligbebyggelse

Sammen med de ubebygde eiendommene 46/989, 46/869 og 46/962 planlegges 9 små eneboliger og 1 tomannsbolig (områdene BF1, BF2, BF3 og BF4).

5.3 Avkjørsel og frisikt

Nye boliger i BF1 får egne adkomster fra Vågsgaten. Nye boliger i BF2, BF3 og BF4 har boligadkomst via ny veg V1 som har avkjørsel fra Kjerjanesveien. Kjerjanesveien er oversiktlig på aktuelle strekning, og ny avkjørsel får gode siktforhold i begge retninger.

Ny bolig i BF6 har separat adkomst fra Hafsøyveien. Eksisterende enebolig har avkjørsel i andre enden av tomta i forhold til ny bolig, det er derfor unaturlig at tomtene får felles avkjørsel. Eksisterende boliger i BF5 opprettholder dagens kjøremønster.

Boliggate V1 har frisiktsoner 4 x 45 meter. Frisikt i krysset Vågsgaten/ Kjerjanesveien og krysset Kjerjanesveien/Hafsøyveien har frisikt 6 x 50 meter.

5.4 Parkering og veier i planområdet

Parkering for nye boliger er løst ved ordinær parkering i egen garasje i tilknytning til boligen, samt en gjesteparkering foran garasjen. Dette gir en parkeringsdekning på 2,0 pr. boenhet.

6. 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.

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				

7. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Parkering for nye boliger er løst ved ordinær parkering i egen garasje i tilknytning til boligen, samt en gjesteparkering foran garasjen. Kommuneplanens bestemmelser angir 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Dette plankravet innfris.

Planforslaget angir en økning i området på 12 nye boenheter. Det er lagt til grunn 4 trafikkbevegelser med bil pr. boenhet pr. døgn. Dette gir en økning i ÅDT fra den nye boligbebyggelsen i området på 48 pr. døgn. Utbyggingen representerer en liten økning i trafikken på eksisterende vegnett i området.

Adkomsten, byggegrense mot veg og frisikt er regulert og vist i planen. Adkomstveien er felles og kommunen skal ikke overta drift og vedlikehold av den jfr. bredde og utforming av snuhank.

7.3 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		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		x	1	1	Grønn	
Kollektivtilbud		x	1	1	Grønn	

Det er ikke kjennskap til at det er skjedd noen alvorlige trafikkulykker i området ifølge tiltakshaver. På Jernbaneveien er det imidlertid registrert mindre ulykker, både bil mot bil og bil mot fotgjenger siste tiden. Kjerjanesveien har langsgående fortau fra rundkjøring med Jernbaneveien og til krysset med Hafsøyveien. Det er ingen merkede krysningspunkter for fotgjengere i nærheten av planområdet. Hafsøyveien har ikke etablert fortau, men har bredt gateløp. Veien har ensidig gateparkering, noe som reduserer oversiktligheten i gateløpet. Vågsgaten har ikke etablert fortau, samt smalt gateløp. Denne er stengt for gjennomkjøring.

7.4 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	

Nye boliger i BF1-BF4 koples til eksisterende vann og avløpsnett i Vågsgaten og Kjerjanesveien. Ny tomannsbolig i BF6 kobles til eksisterende VA-nett i Hafsøyveien.

7.5 Fremføring av strøm, energibehov 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.

Tiltakshaver opplyser at det ikke er grunnlag for kollektive energiløsninger for nye boliger i planområdet. Likeledes er det ikke kjennskap til at det er offentlig tilbud om fjernvarme eller tilsvarende i området.

Gjeldende forskrifter/lover (TEK 10) stiller minimumskrav til tetthet/isolering.

7.6 Avfallshåndtering

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

Renovasjonsløsning for boligene er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallsekker etter avtale med DIM på hentedagen.

8. 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	Delvis, nye boliger vil kunne ivaretas.

Langs Kjerjanesveien er det etablert fortau, som grunnet topografien i området ikke tilfredsstillende krav til 1:20 i stigningsforhold med tanke på tilgjengelighet for alle. Tomtene i planområdet er slik de fremstår i dag, ikke universelt utformet.

Prinsipp for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av nye bygg og parkering. Offentlige areal skal være tilgjengelige for alle. Ut over dette skal nye bygg forholde seg til krav stilt i TEK10 vedr. universell utforming.

Grunnet topografien i området, er det vanskelig å tilfredsstillende stigningskrav på 1:20 på alle uteområder. Utearealer i tilknytning til den enkelte bolig vil planeres ut, og dermed tilfredsstillende krav til universell utforming.

Utnyttelsesgraden på tomtene er stor nok til at det kan oppføres boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Boligene bygges i henhold til TEK10 slik at universell utforming ivaretas i boligene.

9. 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 ute og oppholdsareal	x		1	1	Grønn	

Barn og unges interesser er ivaretatt i planen på en tilfredsstillende måte, både med tanke på tilgang til utearealer og trafikksikkerhet utifra det som fremkommer i innlevert materiale.

Felles lekeområde ligger midt i området og har veldig gode solforhold fra kl 9 til 18. Lekeplassen forutsettes opparbeidet som sandlekeplass for de minste barna. Arealet tilfredsstillende krav i kommuneplanen. På motsatt side av Kjerjanesveien ligger en større offentlig lekeplass, opparbeidet med ulike lekeapparater og sandkasse, samt ballbane. Lekeplassen er inngjerdet.

Uteoppholdsarealer til nye boliger er på terreng og terrasser/veranda. Hver boenhet har ulik størrelse på det private utearealet grunnet ulik tomtestørrelse, men utearealene er fra 100 til 235 kvm. I tillegg disponerer nye boliger i BF1, BF2, BF3, BF4 felles lekeplass f_L som utgjør

et areal på 121 kvm. Både privat og felles uteareal har gode solforhold, spesielt på ettermiddag/kveld både høst- og vårjevndøgn og midtsommer.

Kommuneplanens bestemmelser angir min. 150 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette plankravet innfris til dels. Inneklemte tomter har areal rett i underkant av dette kravet. Utbyggingen i området er en fortetting i eksisterende boligområde. Kvaliteten på utearealene er gode.

10. SIKKERHET OG BEREDSKAP

10.1 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.

10.2 Støy

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

Planlagte tiltak vil ikke generere forurensning eller støy utover det som er normalt i området i dag. Nye boliger bygges i henhold til TEK10 med tanke på støy.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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 ivaretatt i TEK10.

10.6 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.

10.7 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.

10.8 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.

10.9 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.

11. 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.

12. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

12.1 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.

12.2 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	
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.2 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.

12.3 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	

Sørvest i planområdet er registrert gravhaug, id 4774. Gravhaugen er sikret i planen med hensynssone bevaring kulturminne, samt i bestemmelsene til planen.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

12.4 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 friluftslivinteresser i dette området.

12.5 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.

12.6 Landskapsvern, estetikk, tilpassning til omgivelser

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	
Tilpassning til eksisterende omgivelser		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.7 Terreng og terengtilpassning

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.

12.8 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.

12.9 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.

12.10 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.

12.11 Forhold til naboer

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

Det er så langt i planprosessen ikke fremkommet momenter som indikerer at planen vil ha urimelige eller vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder endring av utsikt og lignende. Alle reguleringsendringer vil ha en konsekvens for det nærmiljøet som blir berørt, men samtidig vurderer en at dette er ivare tatt på en tilfredsstillende måte i det foreliggende planforslaget. Det er så langt en kan se gjort fornuftige og saklige avveininger og vurderinger for de valg som er lagt til grunn i planforslaget. Ved fortettingsprosjekt er det

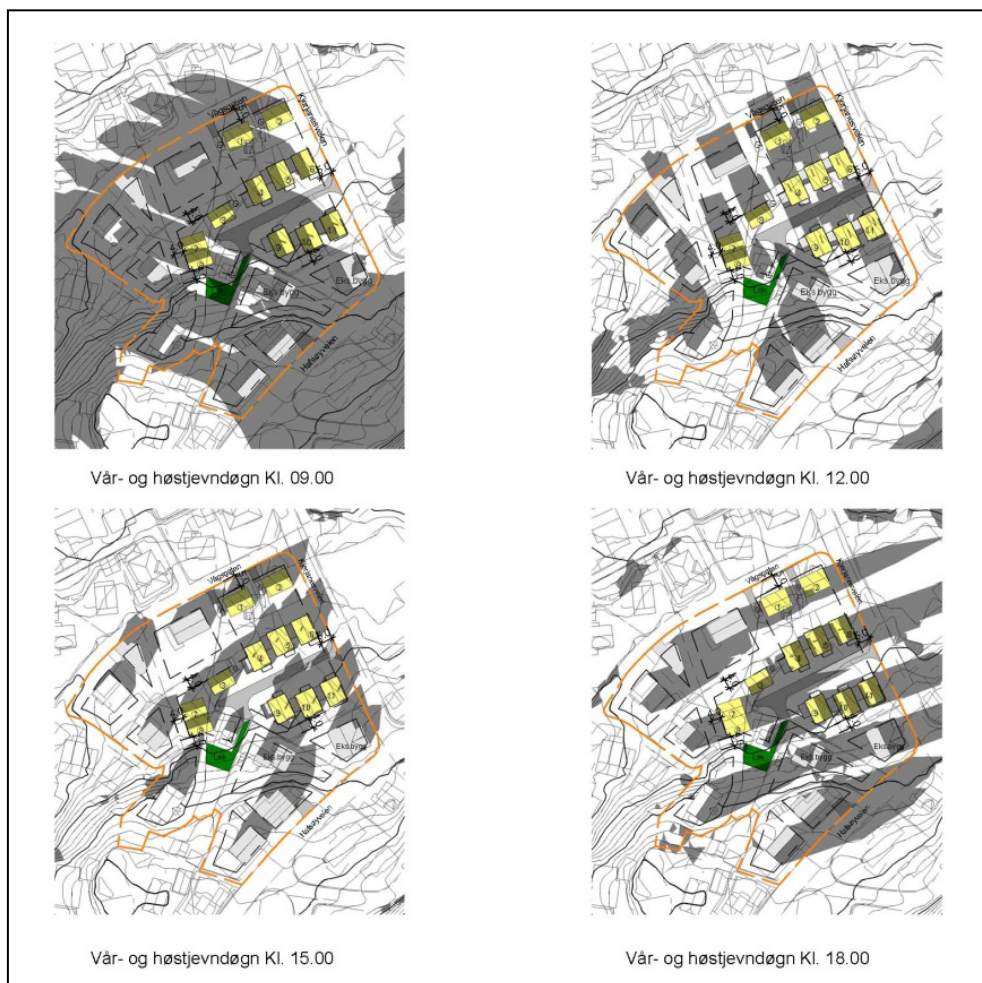
særlig viktig å dokumentere og ta hensyn til naboer. Dette har også noe med forutsigbarhet og fremtidig forebygging av konflikter og sikre gode bomiljø. I dette tilfellet er det ikke kommet nabomerknader til det omsøkte prosjektet.

For rådmannen er det viktig at nye tiltak ikke skal bidra til å forringe noe som oppleves som bra av de som allerede bor der, samtidig må en akseptere endringer når en bor i en by. Fortetting stiller derfor store krav til kvalitet for å kunne bli vellykket. Tiltakshaver skriver følgende: ”Det er lagt vekt på å gi ny bygningsmasse en utforming og plassering som i størst mulig grad ivaretar utsiktsforholdene for eksisterende bebyggelse i området.”

12.12 Sol og skygge

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

Området har i utgangspunktet gode solforhold og det er utarbeidet soldiagram for vår/høstjevndøgn samt midtsommer for henholdsvis klokkeslettene 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00. Dette gir et godt grunnlag for å se på hvordan solforholdene vil være etter utbygging både for eksisterende og ny bebyggelse.



12.13 Sosial infrastruktur

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sosial infrastruktur	x		1	1	Grønn	
Kollektivtilbud	x		1	1	Grønn	

Grøne Bråden skole og Lagård ungdomsskole har ledig kapasitet. Økning med 12 boenheter i området vil ikke ha konsekvenser for skolekapasiteten.

Området er sentrumsnært, samt nært til kollektivknutepunkt på Eie med buss og jernbane.

13. 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". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder. En har foreslått vanlige fritidsboliger istedenfor reiseliv i den nedre delen uten at dette er kommentert spesielt fra tiltahaver. Dette er i tråd med ønsket fra de som allerede har fritidsboliger i området.

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

I forbindelse med denne planen vurderes det ikke som nødvendig at det inngås utbyggingsavtale jfr. at kommunen ikke skal overta adkomstveg.

14. 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 samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette.

15. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i forhold til denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

En opplever et stadig større press på å få disse bebyggd utover rammene i gjeldende reguleringsplan. Det er således positivt at dette fremmes som en forespørsel. I fortettingssaker er det viktig å ivareta hensynet til eksisterende beboelse og beboere samt gi rom for fortetting innforbi fornuftige rammer.

Fortetting kan ofte være positivt, når dette skjer på en slik måte av omgivelsene blir tilfredsstillende ivaretatt. Fortetting og transformasjon innenfor eksisterende bebyggelse representerer et boligpotensiale som kommunen ønsker å utnytte. På denne måten vil en kunne få etablert boliger i tilknytning til sentrum. Fortetting kan ha både fordeler og ulemper

og en må gjennom reguleringsplanen søke å bevare det positivt og reduserer de ev. negative.

Fortetting vil si økt bruksareal som kan resultere i flere beboere innenfor et allerede utbygget område. Fortetting med kvalitet kan gi positive effekter på flere områder. Dårlig begrunnede fortettinger, hvor kvalitetskrav ikke får nok oppmerksomhet, og hvor konsekvensene ikke er nok belyst, vil lett oppfattes som negativt og bidra til dårligere boområder/bomiljø. Kommunen sitter med erfaringsmateriale fra begge deler. Målet er fortetting med kvalitet som både bevarer bokvaliteter, lokalt særpreget, kulturhistorie og landskap.

I dette konkrete tilfellet vurderes fortetting å kunne ivareta disse hensynene og der en kan redusere ulempene for de som bor i området.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir lagt ut i tråd med fremlegg til vedtak.

16. 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 gnr. 46 bnr. 185 m.fl. ved Storåkeren på Havsø sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
293212	2364 vedlegg 1 - situasjonsplan.pdf
293213	2364 vedlegg 2 - soldigram.pdf
293216	2364 vedlegg 5 - forhåndsuttalelser.pdf
295475	2364 bestemmelser.pdf
295477	2364 planbeskrivelse.pdf
295479	2364 plankart A3 M1000 (1).pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I 04.07.2012	Kristiansen & Selmer-	Oppstartvarsel om detaljregulering for gnr. 46

3	I	17.07.2012	Olsen AS Rogaland Fylkeskommune	bnr. 185 m.fl., Storåkeren Uttalelse detaljregulering for gnr. 46 bnr. 185 m.fl., Storåkeren
2	I	19.07.2012	Rogaland Fylkeskommune	Uttalelse detaljregulering for gnr. 46 bnr. 185 m.fl., Storåkeren
4	X	08.08.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalgs arbeidsutvalg vedr. melding om oppstart av detaljregulering Storåkeren, gnr.46 bnr.185 m.fl.
5	I	07.09.2012	Rogaland Fylkeskommune	Uttalelse til detaljregulering for gnr. 46 bnr. 185 m.fl., Storåkeren
6	I	08.07.2013	Kristiansen & Selmer-Olsen	Innsendelse av reguleringsplan - Storåkeren gnr. 46 bnr. 185 m.fl.
8	I	12.08.2013	Ragnhild K. Tamburstuen	Innsendelse av justert planmateriale 12.08.13

Parter i saken:

N	BRU INGER ELLEN	KJERJANESVEIEN 2 A	4370	EGERSUND	
N	DVERSNES SVEIN IVAR	VÅGSGATEN 32	4370	EGERSUND	
N	EGE SINDRE FRØYTLOG	HAREVEIEN 9	4373	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	Hafsøgården AS	Raunveien 1	4371	EGERSUND	
N	HAVSØ ARNFINN EMIL	VÅGSGATEN 22	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ BJØRN	HAFSØYVEIEN 49	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ HEIDI KARLSEN	HAFSØYVEIEN 49	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ OLAV	HAFSØYVEIEN 48	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ SIGURD BØGH J	VÅGSGATEN 13	4370	EGERSUND	
N	HELLVIK HUS HELLVIK EIENDOMSUTVIK A		4375	HELLVIK	
N	IVERSEN EDMUND JOHAN R	RYGLEVEIEN 15	4373	EGERSUND	
N	IVERSEN KARIN	RYGLEVEIEN 15	4373	EGERSUND	
N	LØVBREKKE ASLAUG TEODORA	EKORNVEIEN 5	4373	EGERSUND	
N	LØVBREKKE BIRGER	HAFSØYVEIEN 52	4370	EGERSUND	
N	LØVBREKKE MØYFRID	VÅGSGATEN 26	4370	EGERSUND	
N	LØVBREKKE ODD STEINAR	VÅGSGATEN 26	4370	EGERSUND	
N	LØVBREKKE SODA PHAENSOMB	HAFSØYVEIEN 52	4370	EGERSUND	
N	LØVBREKKE TORBJØRN S	EKORNVEIEN 5	4373	EGERSUND	
N	MONG GERD MARGIT	VÅGSGATEN 16	4370	EGERSUND	

N	MONG KÅRE				
N	MONGBAKKEN AS	Svanavågen	4374	EGERSUND	
N	RAKE INGER MATHISEN	KJERJANESVEIEN 1	4370	EGERSUND	
N	RAKE TOR INGE	KJERJANESVEIEN 1	4370	EGERSUND	
N	REFSLAND WENCHE	VÅGSGATEN 29	4370	EGERSUND	
N	ROGSTAD JAN ARNE	VÅGSGATEN 14	4370	EGERSUND	
N	RØDLAND SVERRE	HAFSØYVEIEN 42	4370	EGERSUND	
N	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	
N	SØSÆTHER KJETIL	VÅGSGATEN 17	4370	EGERSUND	
N	TORGENSEN BRIAN	HAFSØYVEIEN 46	4370	EGERSUND	
N	ØSTEBRØD BJARNE				
N	AASE EGIL	VÅGSGATEN 15	4370	EGERSUND	