



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 31.03.2014
Arkiv: :PL-19660004,
FA-L12, GBR-13/366
Arkivsaksnr.:
07/3393
Journalpostløpenr.:
14/10461

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 |
|------------|--------------------|------------|
| 085/14 | Planteknisk utvalg | 06.05.2014 |
| 034/14 | Kommunestyret | 12.05.2014 |

Reguleringsendring boligformål gnr. 13 bnr. 366 - Gamle Hestnesvei - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsendring for gnr 13 bnr 366-Gamle Hestnesvei-Lygre har vært til offentlig ettersyn. Planforslaget legger opp til å etablere 4 nye boliger, friområde og lekeplass i tillegg til eksisterende enebolig. I dag viser gjeldende reguleringsplan at det kan bygges 5 boliger i tillegg til eksisterende hytte. Rådmannen vurderer at planen kan vedtas som fremlagt.

Saksgang:

PTU innstiller til kommunestyret som fatter avgjørelse i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 31.03.2014:

Forslag til reguleringsendring for bolig-gnr. 13 bnr. 366 m.fl. Gamle Hestnesveg -Lygre med plankart og bestemmelser sist revidert 05.12.2013 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.12

06.05.2014 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-085/14 Vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsendring for bolig- gnr. 13 bnr. 366 m.fl. Gamle Hestnesveg - Lygre med plankart og bestemmelser sist revidert 05.12.2013 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

12.05.2014 Kommunestyret

Møtebehandling:

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-034/14 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for bolig - gnr. 13 bnr. 366 m.fl. Gamle Hestnesveg - Lygre med plankart og bestemmelser sist revidert 05.12.2013 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

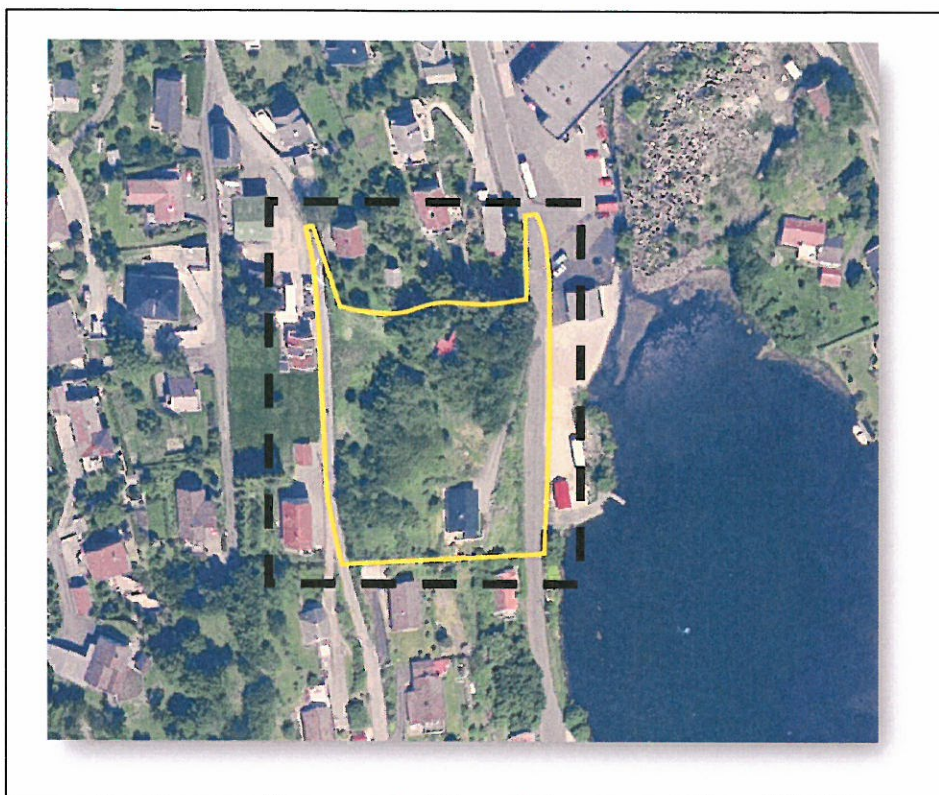
Eventuell tidligere politisk behandling:

| | | |
|--------|--------------------|------------|
| 123/13 | Planteknisk utvalg | 28.05.2013 |
|--------|--------------------|------------|

Reguleringsendring boligformål gnr. 13 bnr. 366 - Gamle Hestnesvei 2. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn

Forslag til reguleringsendring for bolig-gnr. 13 bnr. 366 m.fl. Gamle Hestnesveg –Lygre, der hensikten er å bygge ut med boliger, lekeareal, avkjørsel m.m 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 vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplan

Reguleringsplan 6-1 Aarstaddalen – Vedtatt ved kommunestyret i møte 31.03.1966. Viser området som bolig.

3. HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Det er sendt ut varsel om høring og offentlig ettersyn til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside. 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"/> Ingen merknad | O |
| 2. | Statens Vegvesen | <input type="checkbox"/> Ingen merknad | O |
| 3. | Felles brukerutvalg | <input type="checkbox"/> Ingen merknad | O |

Private merknader

| | | | |
|----|---------------|----------------------------------|---|
| 4. | Erik Johansen | <input type="checkbox"/> Merknad | N |
|----|---------------|----------------------------------|---|

INNSENDE MERKNADER

| Fra | Innhold/tema | Saksbehandlers vurdering |
|---------------------------|--|---|
| Offentlige uttaler | | |
| 1. Rogaland Fylkeskommune | <input type="checkbox"/> Ingen merknad. | O Rådmannen tar uttalen til orientering. |
| 2. Statens Vegvesen | <input type="checkbox"/> Ingen merknad. | O Rådmannen tar uttalen til orientering. |
| 3. Felles brukerutvalg | <input type="checkbox"/> Ingen merknad. | O Rådmannen tar uttalen til orientering. |
| Private merknader | | |
| 4. Erik Johansen | <input type="checkbox"/> Mener at Gamle Hestnesvei ikke tåler større belastning og viser til at den er skolevei m.m. Det bør settes krav om utbedring av veinett før bygge-tillatelse innvilges. | N Rådmannen er enig i at Gamle Hestnesvei ikke er optimal og viser til at denne har gjennomkjøring forbudt. Det vurderes i trafiksikkerhetsvurderingen utført av Asplan Viak at en trafikkøkning som følge av utbyggingen, i liten grad vil påvirke dagens trafiksituasjon og trafiksikkerheten i Gamle Hestnesvei. Det skal således ikke være mye fremmedtrafikk i området. Samtidig er det regulert en ny veiløsning som kommunen arbeider med å få realisert. Når det kan skje er ikke fastsatt enda, men dette vil ivareta de hensyn som fremkommer i brevet. Det er vurdert at vegsystemet tåler inntil 5 boenheter og her har en lagt seg på 4 boenheter. Rådmannen vil ikke anbefale å legge inn rekkefølgekrav jfr. uttalen og vurderer at dette vil kunne løses uavhengig av denne planen. Rådmannen viser ellers til det som står skrevet i planbeskrivelsen og støtter dette synet; " I 2010 utarbeidet Asplan Viak en trafiksikkerhetsvurdering som vurderte de trafikale forhold rundt mulig utbygging av eiendom 13/366. Rapporten ble utarbeidet på et tidlig tidspunkt i planprosessen, og før alternative løsninger var kommet fram. Rapporten konkluderer med at det maksimalt kan etableres 5 nye boenheter i Gamle Hestnesvei, og at krysset med |

Gamle Sokndalsvei ved utbygging bør utbedres. Parallelt har det vært jobbet i kommunen med en avlastningsvei fra Gamle Hestnesvei, over "grasbakken" nordover til Teigen. Kommunen har her ekspropriert grunn, samt at det foreligger en godkjent reguleringsplan for veitraséen. Langsmed denne veien er det regulert boligtomter som vil få adkomst fra den nye veien. Dersom Gamle Hestnesvei får ny adkomst over "grasbakken", vil dagens kryss bli stengt for kjørende. I dagens planprosess ble det mot Gamle Hestnesvei vurdert et alternativ hvor nye boliger får kjøreadkomst fra syd via Symrebakken. Det har i den sammenheng vært avholdt drøftingsmøte med vegkontoret i kommunen. Kommunen ønsker i utgangspunktet ikke å endre på dagens situasjon. Dette begrunnes med at Gamle Hestnesvei i dag er stengt for gjennomkjøring ved Symrebakken og ved ballsletten ca 100 meter syd for planområdet. Skiltene kom opp som et resultat av uønsket gjennomkjøring på Gamle Hestnesvei, uønsket trafikkøkning ned Symrebakken, samt ønsket reduksjon av trafikk forbi lekeplassen. Ved å flytte det ene skiltet nordover, vil det bli økt trafikk forbi lekeplassen, i tillegg vil belastningen ned Symrebakken øke med 14 boenheter. Dette er ikke en ønskelig situasjon. Symrebakken er i dag skolevei for barn som skal til Rundevoll skole, og det vil være uheldig for trafiksikkerheten i gateløpet å lede mer trafikk inn på denne veien.

Planen viser en utbygging med 4 nye boliger, hvor trafikken ledes mot nord i Gamle Hestnesvei. Etter utbygging av planområdet vil Gamle Hestnesvei betjene 36 boliger. Veitraséen har begrensede muligheter for utbedringer, grunnet bratt terreng og bebyggelse tett på gateløpet. Til tross for lav standard på veien, vurderes den som trafiksikker grunnet lav kjørehastighet, veien er oversiktlig og er uten vesentlige sikthindre. Siden virksomheten i Gamle Hestnesvei 11 har flyttet, er tungtransporten borte fra gateløpet.

Når det gjelder krysset mellom Gamle Hestnesvei og Gamle Sokndalsvei, er det her muligheter for mindre utbedringer. Dette kan eksempelvis gjøres i form av

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <p>forbedrede siktlinjer ved rydding av vegetasjon og/eller skilte med parkering forbudt mellom Grasbakken og Gamle Hestnesvei. En utvidelse av krysset for å bedre vinkelen ut mot Gamle Sokndalsvei, er vanskelig på grunn av store høydeforskjeller og en 45° adkomstsituasjon. I tillegg beslaglegges store deler av tilgrensede eiendommer til veiformål. En tilfredsstillende utbedring er kostbar og vil anses som lite hensiktsmessig dersom ny avlastningsvei over til Terland blir realisert, og krysset likevel blir stengt for kjørende. Det vurderes at en trafikkøkning som følge av utbyggingen, i liten grad vil påvirke dagens trafiksituasjon og trafiksikkerheten i Gamle Hestnesvei. En full utbedring av krysset Gamle Hestnesvei – Gamle Sokndalsvei er en løsning som økonomisk ikke er i forhold til planlagt utbygging av 4 nye boliger. Det virker økonomisk og praktisk lite hensiktsmessig å investere mye penger i en midlertidig kryssløsning, som likevel skal erstattes med en permanent og god avkjørelssituasjon. ”</p> |
|--|--|--|---|

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen vedtas som fremlagt.

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdets areal utgjør om lag 4,7 daa. og omfatter gnr 13 bnr 366, 532 og 2199. Området grenser til Gamle Hestnesvei mot vest og Hestensveien mot øst, mot nord til eiendommene gnr 13 bnr 320, 360 og 512 og mot sør til gnr 13 bnr 545 og 395.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planområdet består før utbygging av en falleferdig bolig/hytte og en enebolig. Eksisterende bolig/hytte på eiendom 13/366 rives, og erstattes med 4 eneboliger med tilhørende anlegg. Etter full utbygging vil planområdet omfatte 5 eneboliger.

Selve utfordringen til fortetting av området, er å tilpasse nye boliger til det bratte terrenget som er i området. Nye boliger får adkomst fra Gamle Hestnesvei.

I planarbeidet er det lagt vekt på at ny bebyggelse skal gis et moderne uttrykk, men samtidig harmonere med eksisterende bebyggelse i høyder og volum.

Nye boliger er gjort så smale som mulig, slik at husene ikke blir ”hengende i lufta” og får store grunnmurer. Husene er over 3 plan på til sammen 161 kvm BRA. Øverste etasje inneholder inngang, wc og kjøkken, stue er i etasjen under og soverom, bad og bod i nederste etasje. Garasje/carport har direkte adkomst til boligens øverste etasje. Planlagte boliger har flatt tak, med takterrasse.

5.5 Avkjørsel, frisikt og parkering

Avkjørsel

Nye boliger har felles avkjørsel fra Gamle Hestnesvei. Avkjørselen er dimensjonert i henhold til vegnormal og krav til frisikt. Adkomstveien legges fort ned til et lavere nivå for å vinne høyde for boligene. Bredde på veien er 3,5 meter. Mellom tomt 3 og tomt 4 er regulert inn snuhank.

Planforslaget forutsetter at kjøring til og fra planområdet skjer fra nord i Gamle Hestnesvei.

Parkering

Hver bolig har en garasje/carport og en biloppstillingsplass i tilknytning til boligen. Carporten er utformet med god bredde slik at det er muligheter for sykkelparkering langsmed bilen.

5.6. Energibruk

Ikke oppgitt.

5.7 Byggelinjer

Det er vist byggelinje for alle tomtene.

5.8 Plankart



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 konfliktfylt og det blir ikke lagt inn i kommuneplanen. Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene ev. at det ikke legges inn.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

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

6. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Innenfor planområdet legges det til rette for 2 parkeringsplass pr. boenhet samt sykkelparkering.

Nye boliger har felles avkjørsel fra Gamle Hestnesvei. Avkjørselen er dimensjonert i henhold til vegnormal og krav til frisikt. Adkomstveien legges fort ned til et lavere nivå for å vinne høyde for boligene. Bredden på veien er 3,5 meter. Mellom tomt 3 og tomt 4 er regulert inn snuhank. Planforslaget forutsetter at kjøring til og fra planområdet skjer fra nord i Gamle Hestnesvei.

6.3 Trafikksikkerhet

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

Det er utarbeidet en egen rapport knyttet til trafikksikkerhetsvurdering av Asplan Viak. Rapporten konkluderer med at det maksimalt kan etableres 5 nye boenheter i Gamle Hestnesvei, og at krysset med Gamle Sokndalsvei ved utbygging bør utbedres. Det vurderes at en trafikkøkning som følge av utbyggingen, i liten grad vil påvirke dagens trafikksituasjon og trafikksikkerheten i Gamle Hestnesvei.

En full utbedring av krysset Gamle Hestnesvei – Gamle Sokndalsvei er en løsning som økonomisk ikke er i forhold til planlagt utbygging av 4 nye boliger. Det er etter tiltakshavers vurdering økonomisk og praktisk lite hensiktsmessig å investere mye penger i en midlertidig kryssløsning, som likevel skal erstattes med en permanent og god avkjørelssituasjon jfr. det er regulert en avlastningsvei fra Gamle Hestnesvei, over "grasbakken" nordover til Teigen. Viser til at det er gjennomkjøring forbudt på denne veien, noe som bidrar til å redusere fremmedtrafikk. Det er ikke etablert fortau på strekningen og vegen er smal. Samtidig er det ikke gjennomgangstrafikk i området og en vurderer at farten er lav. Det er ikke registrert ulykker.

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. bestemmelsene.

6.6 Avfallshåndtering

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

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

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 | |

Tiltakshaver opplyser at planforslaget tar hensyn til følgende elementer:

- Trinnløs adkomst fra bil til bolig
- Tilgjengelighet i bolig i tråd med krav i TEK10

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 ute og oppholdsareal | x | | 1 | 1 | Grønn | |

• Privat og felles uteoppholdsareal

Grunnet østvendt terreng og med åsen over mot vest, er uteoppholdsarealene løftet opp på taket mot ettermiddagssola, mens det er en frokostterrasse mot øst ved stua i 2. etasje. Ut fra kjøkkenet er en balkong mot øst. Takterrassen har et areal på 45 kvm, frokostterrassen er på 25 kvm og balkongen er på 6 kvm. Totalt utgjør dette 76 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet i BF1.

Grøntområdet utgjør et totalt areal på 571 kvm, men har et nyttbart areal på ca 250 kvm. Begrunnes med at østlige deler av området består av bratt skrent ned til Hestnesveien. Øvre deler av området er noe slakere og bedre egnet til ulik uteaktivitet. Adkomst til lekeareal og grøntområde er via felles gangareal/trapp mellom boligtomt 2 og 3.

• Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Hver nye boenhet i BF1 får et samlet uteoppholdsareal på ca 190 kvm. Dette består av ca 75 kvm privat uteareal i tilknytning til egen bolig, andel av felles lekeareal på ca 55 kvm og andel av felles grøntareal på ca 60 kvm.

• Lekeplasser

Lekearealet er plassert nedenfor tomt 2, og utgjør et areal på 232 kvm. Nordøstlige deler av planområdet er avsatt til felles grøntområde, og omfatter eksisterende naturterreng.

- Begrunnelse for evt avvik fra vedtekter/normer
Bratt terreng gir bare tomt 1 noe reelt uteareal på bakken. Derfor legges det opp til felles lekeplass og grøntareal på nedsiden av boligene.

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 | 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.

9.9 Grunnforhold

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

Det er gjennomført geoteknisk vurdering. Rapporten skisserer 5 grunnleggende geotekniske forutsetninger ved utbygging av området.

Pkt. 1: Berg kan påtreffes og påvirke byggefasen og valg av fundamenteringsløsning.

Pkt. 2: Håndtering av overvann må planlegges godt. Anbefales ikke gjenbruk av utgravd morene.

Pkt. 3: Anbefaler fundamentering av hele bygget på frostsikret rent mineralsk underlag, ev. liten løsmassemekktighet over fjell, dette for å redusere størrelsen på mulige setninger.

Pkt. 4: Forstøtningsmur ved veg, ved opppgradering, dimensjoneres etter gjeldende forskrifter, må ha frostsikker bakfyll og god drenering. Opplyses at tørrmur tåler mindre frostbevegelser bedre enn betongmur.

Pkt. 5: Det er fullt mulig med tilfylling mot bakside av nybygg, men det stiller krav til veggkonstruksjon og må sikre fundamenteringsløsninger som har horisontal stabilitet med minimal risiko for horisontal forskyvning.

Rapporten konkluderer med at det ligger til rette for geoteknisk sett god og sikker boligbygging på gnr. 13 bnr. 366 i Gamle Hestnesvei.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at geoteknisk rapport skal legges ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet.

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 aktuelt.

11.2 Naturverdier og rødlistart

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Viltområde

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Viltområde | | X | 2 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.3 Kulturminner/kulturmiljø

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|----------------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Kulturminne-/miljø/ SEFRAK | | x | 1 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

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 friluftssinteresser 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

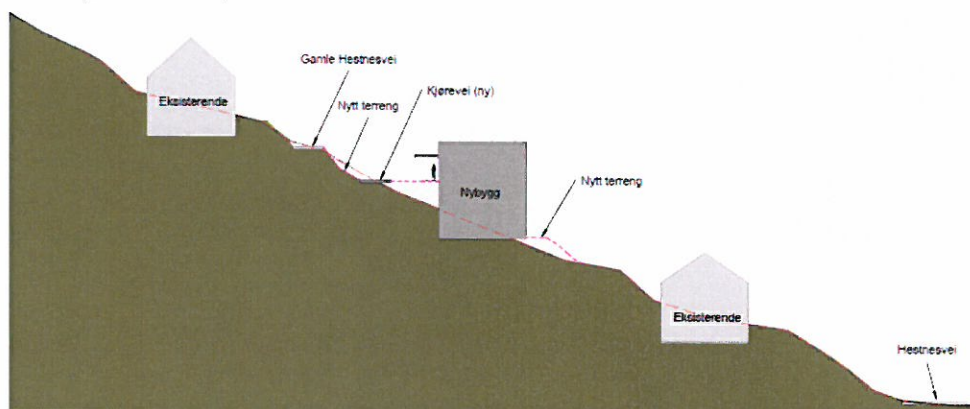
| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt ? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|------------------------|-------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Landskapsvern/estetikk | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Vakre landskap | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.7 Terreng og terengtilpassning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.



11.8 Vegetasjon og markslag

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt ? | | 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 | Konsekvenser for? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-------------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Lokalklima | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.10 Miljøkonsekvenser

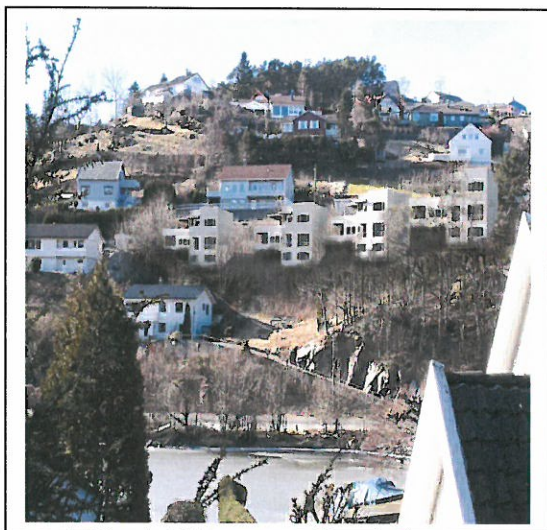
| Hendelse/Situasjon | Konsekvenser for? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-------------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Miljøkonsekvenser | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.11 Forhold til naboer/tilpassning til omgivelser og sol og skygge

| Hendelse/Situasjon | Ivaretas hensyn? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|---|------------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Konsekvenser for naboer | X | | 1 | | Grønn | |
| Tilpassning til eksisterende omgivelser | X | | 1 | 1 | Grønn | |
| Sol og skygge | X | | 1 | 1 | Grønn | |
| Utsikt | x | | 1 | 1 | Grønn | |

Grunnet terrengets bratte topografi i området, legges nye boliger i terrenget. Dette medfører at boligene får en mindre grunnflate, men blir i 3 plan hvorav to etasjer blir underetasjer. husene, jf fotoillustrasjonen under punkt 7.4 byform estetikk.



Husene oppleves dermed som mindre dominerende i terrenget. Terrenget er eksponert, men ved å legge boligene i terrenget reduseres landskapsinngrepene og fjernvirkningen av

Grupperingen av ny bebyggelse vil gi et samlet uttrykk for ny type utforming av boliger uten at de vil dominere eksisterende bygningsstruktur. Det viser at en ønsker å ta hensyn til bakenforliggende boliger med tanke på utsikt. Hver boenhet viser tre etasjer, men pga størrelsen og takform vil volumet fremtone seg noe dempet. De flate takene vil gi mindre takflater i motsetning til pulttak som ville gitt en mer kjedelig uttrykk sett fra bakenforliggende bebyggelse. Garasjene/carportene er plassert på

en slik måte at boligene får en mer fremtredende fasade sett fra denne vinkelen, samt at det er luftig mellom bebyggelsen. En unngår tilsynelatende store terrenginngrep ved denne plasseringen enn om parkeringsplassene var trukket mer mot øst og medført til store utfyllinger og støttemurer.

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

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

| | hensyn? | | Sannsynlighet? | Konsekvens | ak |
|--|---------|-----|----------------|------------|-------|
| | Ja | Nei | | | |
| 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 seg innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder.

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

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

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 særpreg og landskap.

Ved fortettingsprosjekt er det viktig å dokumentere og ta hensyn til naboer. Dette har også noe med forutsigbarhet og fremtidig forebygging av konflikter og sikre gode bomiljø. Rådmannen viser til at en i forbindelse med fortettingsprosjekt vanligvis legger vekt på at de som allerede bor i området ikke skal få vesentlig forringet sitt bomiljø, samtidig som en må kunne påregne endringer når en bor i bymessige/tettbebygde strøk.

En vurderer at denne planen har søkt å ivareta både hensynet til utbygger og de som allerede bor i området på en tilfredsstillende måte. All utbygging vil medføre endring, men en vurderer at en i planen har søkt å redusere ulempene der det er hensiktsmessig. Denne type planer vil ofte bli et kompromiss mellom utbygging og hensynet til de som bor i området.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir vedtatt som fremlagt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

| Driftsmessige forhold | Inneværende år | Neste år | År 3 |
|-----------------------|----------------|----------|------|
| | | | |
| Sum | | | |

| Investeringsmessige forhold | Inneværende år | Neste år | År 3 |
|-----------------------------|----------------|----------|------|
| | | | |
| Sum | | | |

~ o ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for bolig-gnr. 13 bnr. 366 m.fl. Gamle Hestnesveg -Lygre med plankart og bestemmelser sist revidert 05.12.2013 vedtas med følgende endringer:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.12

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

| Dok.nr | Tittel på vedlegg |
|--------|--|
| 315161 | 2332 bestemmelser.docx |
| 315165 | 2332 plankart_rev05.12.13.pdf |
| 315164 | 2332 planbeskrivelse.docx |
| 315166 | Geoteknisk vurdering_Gamle Hestnesvei.pdf |
| 275823 | 2332 vedlegg 1 situasjonsplan.pdf |
| 275824 | 2332 vedlegg 2 soldigram.pdf |
| 275825 | 2332 vedlegg 3 terrengsnitt.pdf |
| 275826 | 2332 vedlegg 4 fotoillustrasjon.pdf |
| 322691 | Uttale til høring og offentlig ettersyn, gnr. 13 bnr. 366 - boligformål - Gamle Hestnesvei |
| 323325 | Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalg - reguleringsendring gnr. 13 bnr. 366 - boligformål, Gamle Hestnesvei |
| 325726 | Uttalelse til detaljreguleringsplan for gnr. 13 bnr. 366 - Gamle Hestnesvei |
| 327894 | Merknad til reguleringsendring boligformål gnr. 13 bnr. 366 - Gamle Hestnesvei |

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

| Nr | Dok.dato | Avsender/Mottaker | Tittel |
|----|--------------|------------------------------------|--|
| 1 | I 18.09.2008 | Brannvern- og beredskapsrådgiver 1 | Varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 13, langs Gamle Hestnesvei |
| 4 | I 01.10.2008 | Rogaland fylkeskommune | Vedr. reguleringsplan langs Gamle Hestnesvei, gnr. 13 bnr. 366 - varsel om oppstart |
| 2 | U 06.10.2008 | Brannvern- og beredskapsrådgiver 1 | Høringsuttalelse fra seniorrådet vedr. reguleringsendring gnr. 13 bnr. 366 - boligformål, Gamle Hestnesvei |
| 3 | I 08.10.2008 | Statens vegvesen | Vedr. varsel om oppstart av reguleringsarbeid - gnr. 13 bnr. 366 |
| 5 | U 24.10.2008 | Brannvern- og | Høringsuttalelse fra råd for funksjonshemmede |

| | | | | |
|----|---|------------|--|--|
| | | | beredskapsrådgiver 1 | vedr. reguleringsendring gnr. 13 bnr. 366 - boligformål, Gamle Hestnesvei |
| 6 | I | 03.12.2012 | Kristiansen & Selmer-Olsen | Vedr. flytting av skilt i Gamle Hestnesvei - reguleringsendring gnr. 13 bnr. 366 - boligformål, Gamle Hestnesvei |
| 7 | U | 11.12.2012 | Kristiansen & Selmer-Olsen | Svar vedr. flytting av skilt i Gamle Hestnesvei |
| 8 | I | 02.04.2013 | Kristiansen & Selmer-Olsen ÅRSTADDALEN AS; AAMODT ODDVAR; TENGEDAL ODDVAR; TENGEDAL GRETE HØIE; STATENS VEGVESEN REGION VEST; ROGALAND FYLKESKOMMUNE; NODLAND INGVAR; HOLTA SUSANNE; HOLTA GAUTE; EIGERSUND KOMMUNE; DRANGE THORLEIF; DRANGE MAGNE; DRANGE ANNE MARGRETHE; BOGUS JACEK; BOGUS EWA AGNIESZKA; BENTZEN LARS ERIK | Forslag til detaljregulering for boliger gnr. 13 bnr. 366 Gamle Hestnesvei |
| 10 | U | 15.05.2013 | HOLTA SUSANNE; HOLTA GAUTE; EIGERSUND KOMMUNE; DRANGE THORLEIF; DRANGE MAGNE; DRANGE ANNE MARGRETHE; BOGUS JACEK; BOGUS EWA AGNIESZKA; BENTZEN LARS ERIK | Varsel/informasjon om befarings |
| 11 | I | 18.12.2013 | Ark. Ragnhild K. Tamburstuen Jarle Valle; Bjarne Rosenblad; Mattilsynet; Roger Tengsareid; Annbjørg Elve Skofteland; Jone Chr. Omdal; Barnas representant i plansaker; | Vedr. reguleringsplan for Gamle Hestnesvei, gnr. 13 bnr. 366 - Indre Lygre |
| 13 | U | 14.01.2014 | Felles brukerutvalg; Nettbuss; Dalane energi IKS; Johnny Monsen; Anne-Grethe Woie; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen; Dalane Miljøverk | Høring og offentlig ettersyn-reguleringsendring gnr. 13 bnr. 366 - boligformål, Gamle Hestnesvei |
| 12 | U | 14.01.2014 | ÅRSTADDALEN AS; AAMODT ODDVAR; | Høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring gnr. 13 bnr. 366 - boligformål, Gamle Hestnesvei |

TENGESDAL ODDVAR;
TENGESDAL GRETE
HØIE;
NODLAND INGVAR;
HOLTA SUSANNE;
HOLTA GAUTE;
DRANGE THORLEIF;
DRANGE MAGNE;
DRANGE ANNE
MARGRETHE;
BOGUS JACEK;
BOGUS EWA
AGNIESZKA;
BENTZEN LARS ERIK;
Kristiansen & Selmer-
Olsen

| | | | | |
|----|---|------------|-------------------------|--|
| 14 | I | 28.01.2014 | Statens vegvesen | Uttale til høring og offentlig ettersyn, gnr. 13 bnr. 366 - boligformål - Gamle Hestnesvei |
| 16 | I | 17.02.2014 | Fylkesmannen i Rogaland | Uttalelse til detaljreguleringsplan for gnr. 13 bnr. 366 - Gamle Hestnesvei |
| 17 | I | 25.02.2014 | Erik Johansen | Merknad til reguleringsendring boligformål gnr. 13 bnr. 366 - Gamle Hestnesvei |

Parter i saken:

| | | | | | |
|---|---------------------------------|----------------------|------|-----------|--|
| N | BENTZEN LARS ERIK | GAMLE HESTNESVEI 19 | 4372 | EGERSUND | |
| N | BOGUS EWA AGNIESZKA | GAMLE HESTNESVEI 13 | 4372 | EGERSUND | |
| N | BOGUS JACEK | GAMLE HESTNESVEI 13 | 4372 | EGERSUND | |
| N | DRANGE ANNE MARGRETHE | GAMLE HESTNESVEI 17 | 4372 | EGERSUND | |
| N | DRANGE MAGNE | GAMLE HESTNESVEI 5 | 4372 | EGERSUND | |
| N | DRANGE THORLEIF | | | | |
| N | EIGERSUND KOMMUNE | Postboks 580 | 4379 | EGERSUND | |
| N | HOLTA GAUTE | HESTNESVEIEN 15 | 4372 | EGERSUND | |
| N | HOLTA SUSANNE | HESTNESVEIEN 15 | 4372 | EGERSUND | |
| N | NODLAND INGVAR | GAMLE HESTNESVEI 18 | 4372 | EGERSUND | |
| N | ROGALAND FYLKESKOMMUNE | Postboks 130 Sentrum | 4001 | STAVANGER | |
| N | STATENS VEGVESEN REGION VEST | Askedalen 4 | 6863 | LEIKANGER | |
| N | TENGESDAL GRETE HØIE | GAMLE HESTNESVEI 26 | 4372 | EGERSUND | |
| N | TENGESDAL ODDVAR | GAMLE HESTNESVEI 26 | 4372 | EGERSUND | |
| N | AAMODT ODDVAR | HESTNESVEIEN 11 | 4372 | EGERSUND | |
| N | ÅRSTADDALEN AS | Kvellurveien 1A | 4373 | EGERSUND | |

