Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.11.2015
Arkiv: : FA - L12, GBR - 4/12
Arkivsaksnr.: 15/166
Journalpostløpenr.: 15/32012

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Plankontoret
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
211/15	Planteknisk utvalg	17.11.2015

Detaljregulering for boliger gnr. 4 bnr. 12 mfl. - Skadberg, Eigerøy - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til detaljregulering for boliger gnr. 4 bnr. 12 mfl. – Skadberg på Eigerøy. Hensikten med planen er å tilrettelegge for 3 nye boliger på Skadberg, Eigerøy. Nye boliger får atkomst fra Skadbergstrondveien. Det er 2 eksisterende boliger innenfor planområdet som reguleres som dagens situasjon med hensyn til høyder, utnyttelse m.v. Rådmannen vurderer at planen ivaretar de viktigste hensynene og anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn i tråd med en presisering i forhold til krav om å sikre frisikt mot fylkesveien.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring for bolig gnr. 4 bnr. 12 mfl. - Skadberg, Eigerøy med tilhørende bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 30.10.2015 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10, jf 12.11.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 17.11.2015

PTU - behandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

---- 0 ----

ANDERS EGE (AP) foreslo:
"Reguleringsbestemmelsene – tillegg:
Punkt 4.3. Det etableres fartsdempende tiltak før det gis brukstillatelse. Dette godkjennes av veimyndighet.»
Votering:
Rådmannens innstilling med Eges tillegg enstemmig vedtatt.

PTU-211/15 vedtak:

Forslag til reguleringsendring for bolig gnr. 4 bnr. 12 mfl. - Skadberg, Eigerøy med tilhørende bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 30.10.2015 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt, med følgende:

- *Reguleringsbestemmelsene – tillegg:*
  Punkt 4.3. Det etableres fartsdempende tiltak før det gis brukstillatelse. Dette godkjennes av veimyndighet.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10, jf 12.11.

Vedtaket er enstemmig.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider,
www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: http://bit.ly/1IywnuF
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

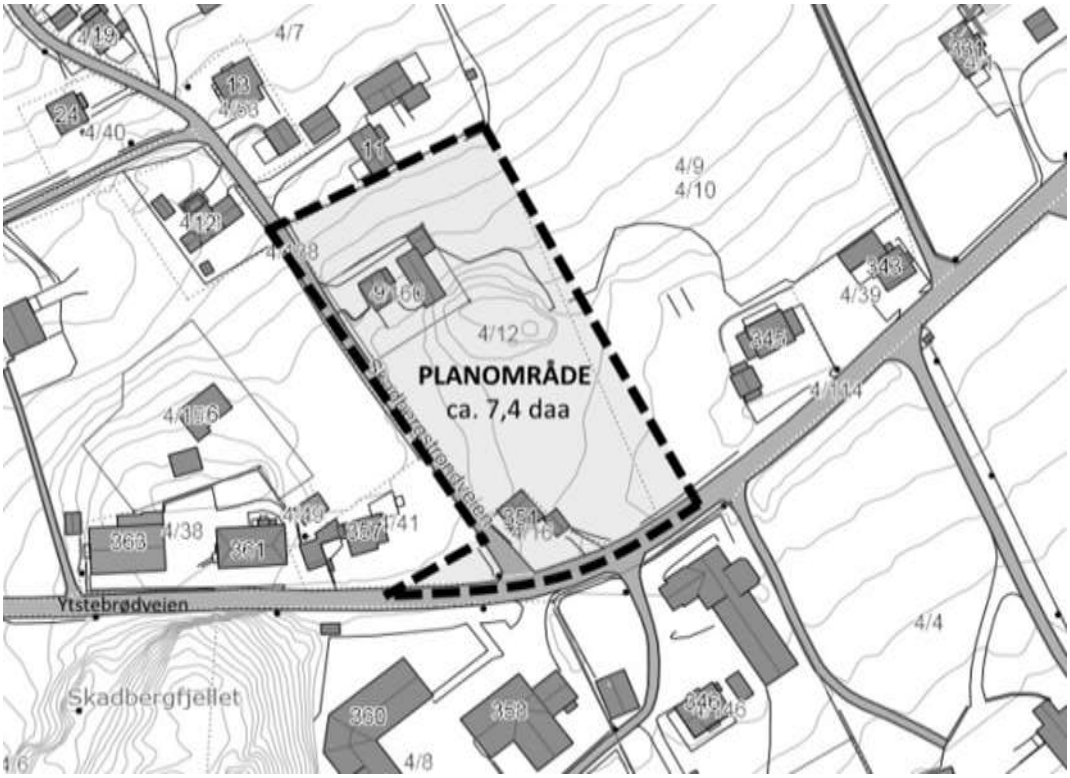
Saksgang:

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

Eventuell tidligere politisk behandling:

Detaljregulering for boliger gnr. 4 bnr. 12 mfl. - Skadberg, Eigerøy - 1. gangsbehandling

En har mottatt forslag til detaljregulering for boliger gnr. 4 bnr. 12 mfl. – Skadberg på Eigerøy hvor en ønsker å etablere 3 nye boliger i tillegg til de 2 eksisterende boligene med tilhørende funksjoner. Planområdet som er varslet er vist under:



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 ikke tidligere regulert. Reguleringsplan for gang og sykkelvei FV 65 (16-34) grenser inn til planen og omfatter krysset mellom Skadbergstrondveien og Fv65.

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			

	Statens Vegvesen	Merknad	D
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	D
	Rogaland Fylkeskommune, kultur	Merknad	D

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
	Statens Vegvesen	Avstanden fra FV65 til ny avkjørsel i Skadbergstrondveien må være min. 20 meter. Vurdere muligheten for felles avkjørsel for nye og eksisterende boliger, samt sanering av avkjørsel fra Ytstebrødveien 351 til FV65.	E	Avstanden fra regulerte avkjørsler i Skadbergstrondveien til FV65 er henholdsvis 26 og 106 meter. Eksisterende avkjørsel for bolig i Ytstebrødveien 351 til FV65 steges og boligen får felles atkomst fra ny avkjørsel SKV1 fra Skadbergstrondveien.
		Krysset FV65 og Skadbergstrondveien sikres utformet iht. veinormal N100 og V121. Frisikt i krysset er 6 x 56 meter.	J	Krysset FV65 og Skadbergstrondveien er regulert i gjeldende reguleringsplan for Gang- og sykkelvei for FV65. Arealene som inngår i denne planen er tatt ut av planforslaget slik at plangrensen er justert til plangrensen i gjeldende plan. Følgende rekkefølgekrav er lagt inn: «Før ny bebyggelse kan etablere innforbi planområdet, må frisiktkravene mellom Skadbergstrondveien og Fv65 i reguleringsplan for Gang- og sykkelvei FV65 (16-34), vedtatt i 2012 være opparbeidet og godkjent av Statens Vegvesen.»
		Avkjørsler og kryss målsettes med frisikt og svingradius.	E	Nye avkjørsler er målsatt med frisikt og svingradius i plankartet. Følgende bestemmelse er lagt inn: «Sikt og radius i kurvene i krysset mellom o_SV1 og fv. 65 skal være iht. reguleringsplan for ny gang- og sykkelvei langs fv. 65 Ytstebrødveien – Eigersund Kommune vedtatt i 2012.»
		Bestemmelsene: «I områdene regulert til frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.»	J	Bestemmelsen er lagt inn § 9.1
		Byggegrense målt fra senterlinje FV65 skal være 15 meter.	J	15 m byggegrense til FV65 er regulert inn i planen.
		Langs FV65 reguleres inn 3		Arealet inngår i gjeldende plan for

		meter bredt belte med formålet annen veggrunn. Arealet skal sikre mulighet for drift og vedlikehold og ev. framtidig vegutbedring. Bestemmelsene: Alle tiltak som berører fylkesveienettet skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn.	J	gang- og sykkelvei FV65. Lagt inn som rekkefølgebestemmelse § 4.1: Tiltak som omfatter FV 65 skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn før byggetillatelse kan gis.
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Positivt med fortetting der kommuneplanen viser boligareal. Deres kart viser at området er oppdyrket i dag, og forutsetter dermed at matjord benyttes til jordforbedring i andre områder i nærheten. Sikres i bestemmelsene. Legger vekt på sol- og skyggeforhold, universell utforming, trygge ferdselsforhold for myke trafikanter og god tilgang til lek- og uteoppholdsarealer for forskjellige aldersgrupper.	O O	Planforslaget viser et makebytte vedr. beslag av regulert landbruksareal. 210 m² beslaglegges til boligformål, mens det reguleres inn 299 m² landbruksareal på areal avsatt til boilgformål. Nytt landbruksareal blir i forlengelse av eksisterende areal og er godt utnyttbart. Med dette ivaretas landbrukshensynet. Det er utarbeidet sol- og skyggediagrammer for nye boliger. Diagrammene viser solforholdene på egen tomt samt hvordan naboen påvirkes av ny bebyggelse. Nye boliger bygges i tråd med gjeldende bygningstekniske forskrift mtp universell utforming. Planforslaget avsetter areal til annen veggrunn langs Skadbergstrondveien til mulig fremtidig veiutvidelse. Ferdsel for myke trafikanter i FV65 er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan for fylkesveien/gang- og sykkelvei. Nye boliger har uteoppholdsarealer på egen tomt. Arealene er varierende fra ca. 410 til 1650 m². Eksisterende boliger innenfor planområdet har uteoppholdsareal på ca. 300 og 350 m². Utearealene til både eksisterende og nye boliger er gode.
	Rogaland Fylkeskommune, kultur	Vurdert nødvendig med kulturhistorisk registrering innenfor deler av planområdet. Området har potensiale for tidligere ikke registrerte automatisk fredet kulturminner under markoverflaten. Registreringen gjorde ingen funn av automatisk fredet	O	Det er utført kulturhistorisk registrering innenfor planområdet. Registreringen ga ingen funn.

		kulturminne. Nyere tidskulturminner i nærhet il planområdet. Historisk naustrekke med høy verneverdi – spesialområde for bevaring. Utformingen av nye boliger forutsettes å ta hensyn til områdets tradisjonelle byggeskikk. Område med eldre bebyggelse med flere SEFRAK registrerte bygg. Bestemmelse: Ev. funn ved gjennomføring av tiltaket skal varsels Rogaland fylkeskommune og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8.2, 2. ledd.	O J	Avstanden til historisk naustrekke vurderes som for stor til at planlagte tiltak innenfor planområdet skal ta hensyn til denne. Grunnet stigning i terrenget er nye boliger ikke synlige fra naustrekka. Generell bestemmelse vedr. kulturminner er lagt inn i bestemmelsens § 3.1.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

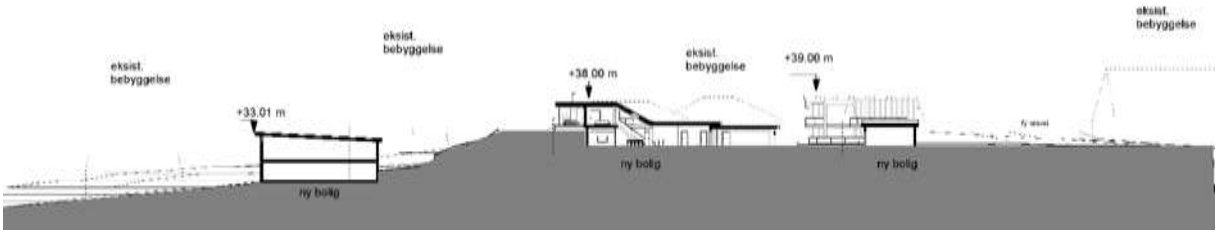
4. Presentasjon av planområdet
Planområdet ligger på Skadberg, på Eigerøy som er vest for Egersund sentrum. Skadberg er lokalisert på Nordre Eigerøy, mellom Lundarviga og Nordragabet. Planområdet avgrenses av fylkesvei 65 Ytstebrødveien i sør, Skadbergstrondveien i vest og eiendomsgrenser i nord og øst. Planområdet har svak helning mot nord og vest, og fremstår som åpent. Avstanden til sjøen er i underkant av 300 meter fra FV65. Like vest for planområdet er Skadbergstranden (Storesanden) som er en populær badeplass for kommunens innbyggere.

Arealbruken innenfor planområdet omfatter spredt boligbebyggelse bestående av 2 eksisterende eneboliger med tilhørende uthus/garasjer. Store grønne arealer mellom boligene fremstår som grasmark. Tilgrensende områder består av spredte boliger og kystsmåbruk.

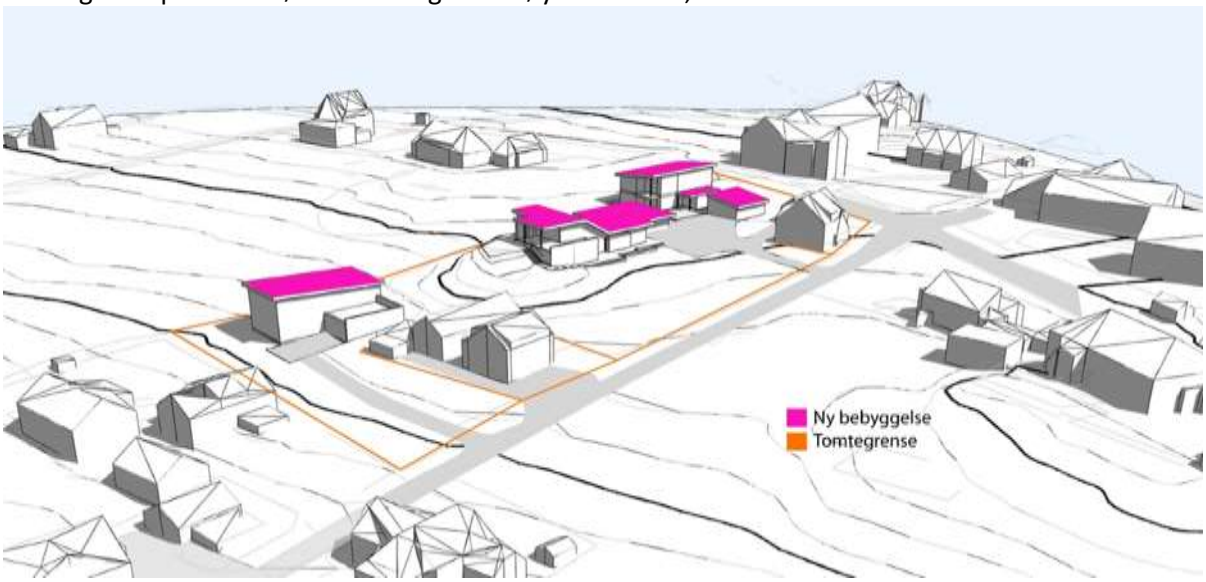
5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan
Planområdet består før utbygging av 2 eneboliger med tilhørende anlegg, samt en større grasmark. Planforslaget fortetter området med 3 eneboliger. Eksisterende bebyggelse på eiendom 4/160 og 4/16 reguleres lik dagens situasjon. Alle boliger i planområdet, nye og eksisterende, har atkomst fra Skadbergstrondveien. Samlet planareal er på 6,541 daa.

5.1 Eksisterende bebyggelse
Eksisterende veger reguleres inn sammen med resterende bebyggelse i planområdet. Det er etablert 2 eneboliger i området i dag.

5.2 Ny boligbebyggelse
Planforslaget regulerer inn 3 nye eneboliger. Eksisterende boliger er markert som bebyggelse som inngår i planen. På hver boligtomt tillates oppført en frittliggende enebolig med tilhørende garasje og uthus. Boligene tillates etablert med utleiedel/sekundærleilighet. Utleiedelen skal ikke være større enn 1/3 av totalt BRA for hele boligen, og kan ikke seksjoneres ut.



Byggegrenser er angitt i plankartet. Garasjer kan plasseres i strid med angitt byggegrense men ikke nærmere nabogrense/formålsgrense enn 1 meter. Murer tillates plassert i nabogrense. Maksimalt tillatt høyde på bebyggelsen er satt i bestemmelsene. Boligene kan oppføres med maks tillatt møne- og gesimshøyde på henholdsvis 8 og 6 meter. Høyde er målt over gjennomsnittlige ferdig planert terreng. Ved pulttak er øvre tillatte gesimshøyde 8 meter, mens det for flatt tak er 7 meter.



Ny bolig i BFS2 ligger ut mot fylkesveien. Denne er gitt en form og størrelse som er tilpasset øvrig bebyggelse langs veien. Bygningen kan kategoriseres som et punkthus, tilsvarende bebyggelsen i umiddelbar nærhet, og vil med dette føye seg til i en rekke av hus langs veien.
Ny bolig i BFS3 er plassert mot en lite kolle og har en langstrakt og lavere form. Bygningen forholder seg til konturene i landskapet og har med dette en god landskapstilpasning ifølge tiltakshaver. Boligen er mer tilpasset landskapet enn nærliggende bebyggelse og bryter dermed med byggeskikken i området.
Ny bolig i BFS4 er plassert i nærhet til eksisterende gårdstun og gir inntrykk av fortetting og en god utnyttelse av arealene. Boligen vil fremstå som et punkthus og tilpasses i høyde og form til eksisterende bebyggelse omkring ifølge tiltakhaver.

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

6. Teknisk infrastruktur

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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. Kommuneplanens bestemmelser angir 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Dette plankravet innfris.

SV1 er regulert offentlig veg og omfatter eksisterende veitrasé for Skadbergstrondveien. Veien reguleres med dagens bredder og utforming. Planen tilrettelegger for en mulig fremtidig veiutvidelse ved at det reguleres inn et belte med annen veggrunn langs østsiden av veien. Interne veger er foreslått regulert til henholdsvis felle og privat veg.

En anbefaler å legge inn et krav om at frisikten Skadbergstrondveien og Fv65 må være opparbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan for krysset før ny bebyggelse kan etableres.

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

Verken Skadbergstrondveien eller fylkesvei 65 er ikke etablert med fortau. Skadbergstrondveien er kommunal gate med begrenset trafikk. En økning med 3 boenheter lengst ute i Skadbergstrondveien vil ikke medføre dårligere forhold for de myke trafikanter langs veien. Det er lagt til grunn 5 trafikkbevegelser med bil pr. boenhet pr. døgn. Dette gir en økning i ÅDT fra den nye boligbebyggelsen i området på 15 pr. døgn. Utbyggingen representerer en liten økning i trafikken på eksisterende vegnett i området. Planforslaget legger også til rette for at Skadbergstrondveien kan utvides ved at det reguleres inn belte til annen veggrunn langs østsiden av veien.

Det er gjennomkjøring forbudt i Skadbergstrondveien, noe som reduserer gjennomgangstrafikken.

Krysset mot Fylkesveien vurderes som dårlig. Frisikt må ivaretas og en legger til grunn at regulerte frisiktsone skal være opparbeidet for ny bebyggelse kan etableres:
«Sikt og radius i kurvene i krysset mellom o_SV1 og fv. 65 skal være iht. reguleringsplan for ny gang- og sykkelvei langs fv. 65 Ytstebrødveien – Eigersund Kommune vedtatt i 2012.»

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 kobles til offentlig vann- og avløpsanlegg.

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	

Kabler og lignende skal legges i bakken.

6.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X		1	1	Gul	

Renovasjonsløsning for boligene er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallssekker 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	

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.

8. Barn og unge/ute og oppholdsareal

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

Tilfredsstiller det krav til barn og unge – lek m.m	X		1	1	Grønn	
Område for ute og oppholdsareal	x		1	1	Grønn	

Det er ikke etablert lekeplass i eller i nærheten av planområdet. Planområdet er lokalisert i et område med gode turmuligheter og nærhet til sjøen. Eigerøy fyr og Skadbergstranden badeplass er to viktige friområder som er turmål for hele byen og regionen. Skadbergsanden ligger ca. 670 meter vest for planområdet. Nye boliger får uteoppholdsareal på egen tomt. Kommuneplanen stiller krav til at hver bolig skal ha min. 150 m² uteoppholdsareal pr. bolig.
Eksisterende boliger har begrenset tomtestørrelse og dermed begrenset uteareal på egen tomt. Boligene er likevel godt innenfor kravet i kommuneplanen.

Husnr.	Størrelse på tomt	Ute og opphold/lek
BFS1	436 m²	304 m²
BSF2	853 m²	523 m²
BSF3	1984 m²	1650 m²
BSF4	675 m²	410 m²
BSF5	788 m²	353 m² + 215 m²

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.

Planområdet påvirkes av trafikkstøy fra fylkesvei 65. Statens vegvesen har utført en overordnet kartlegging av støysituasjonen langs FV65. Støyvarselskartene er benyttet for å angi en indikator på støysituasjonen langs fylkesveien. Støykartene viser at områder nærmest fylkesveien omfattes av gul støysone.

Det er innarbeidet egen bestemmelse som ivaretar dette.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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.

Det er vist i aktsomhetskart. 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		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		
Grunnforhold		x	1	1	Grønn	

Ikke gjort kjent med spesielle forhold. Det ligger i et område som omfattes av en stor morenerygg.

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 vasssdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		x	1	1	Grønn	

Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Naturverdier og rødlistart

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Området ligger i tilknytning til en kvartærgeologisk formasjon i form av større endemorene.

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 utført arkeologiske utgravninger innenfor planområdet i forbindelse med planprosessen, men det ble ikke gjort funn. Det er imidlertid flere SEFRAK registrerte bygninger i nærheten av 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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		2	2	Grønn	

. Området inngår i vakre landskap Nordavågen – Skadberg – Holmane (jf. vakre landskap i Rogaland).

11.7 Terreng og terengtilpassning

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

Det er lagt vekt på å få til en god tilpasning av den nye bebyggelsen Ny bebyggelse er plassert med hensyn til fortetting og til eksisterende bebyggelse med tanke på form, høyde og plassering. Byggeskikken avviker likevel noe.

11.8 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.9 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.10 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.11 Forhold til naboer/tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X		1	1	Grønn	
Tilpassning til eksisterende omgivelser	x		1	1	Grønn	

Det er ikke fremkommet momenter som er av en slik karakter at en vurderer at planen vil ha urimelige eller vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder endring av utsikt og lignende.

11.12 Sol og skygge

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

Sol- og skyggeforholdene vurderes som gode for den planlagte utbyggingen. Høst- og vårjevndøgn:

- Kl. 09 vil både eksisterende og nye boliger kaste skygge over store deler av planområdet. Nye boliger vil i liten grad kaste skygge på nabobebyggelsen.
- Kl. 10 og 15 er solforholdene på utearealene gode for alle boligene i planområdet.
- Kl. 18 vil eksisterende boliger BFS1 og BFS5 kaste skygge på nye boliger i henholdsvis BFS2 og BFS4. BFS4 vil da få skygge på store deler av sin uteterrasse.
- Nabobebyggelse utenfor planområdet vil i liten grad få skygge som følge av utbyggingen i området.

11.13 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sosial infrastruktur	x		1	1	Grønn	
Kollektivtilbud	x		1	1	Grønn	

Nærmeste barnehage og skole ligger ca. 2,6 km fra planområdet (målt i luftlinje). Barn i området har skoleskyssordning. Barnehagedekningen vurderes som akseptabel i Eigersund kommune. Eigerøy skole er planlagt utvidet på grunn av stor økning i barnetallet. Med denne utvidelsen vurderes kapasiteten ved skolen å være god.

12. Vurdering om planen har vesentlig konsekvens 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 se innforbi rammene i kommuneplanen.

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

Det er varslet utbyggingsavtale i forbindelse med varsel om oppstart.

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 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.

14. REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	x		1	1	Grønn	

- Tiltak som omfatter FV 65 skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn før byggetillatelse kan gis.
- Før det kan gis brukstillatelse i BFS1 og BFS2, skal det dokumenteres at støyforholdene er tilfredsstillende.
- Sikt og radius i kurvene i krysset mellom o_SV1 og fv. 65 skal være iht. reguleringsplan for ny gang- og sykkelvei langs fv. 65 Ytstebrødveien – Eigersund Kommune vedtatt i 2012.

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.

Rådmannen vurderer det som viktig at planen vil bidra til mulighet for boligbygging i denne delen av Eigerøy og det er positivt at de nye boligene ligger i tilknytning til eksisterende boligområde. Reguleringsplanen er også i tråd med gjeldende kommuneplan.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for bolig gnr. 4 bnr. 12 mfl. - Skadberg, Eigerøy med tilhørende bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 30.10.2015 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10, jf 12.11.

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
432067	Vedlegg 2_Reguleringsbestemmelse.pdf
432065	Detaljregulering for boliger - Skadberg - Planbeskrivelse.pdf
432066	vedlegg 1_plankart.pdf
432070	vedlegg 4_innspill til varsel.pdf