Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 09.06.2017	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: : FA - L12, GBR - 47/55	Enhet:	Plankontoret
Arkivsaksnr.: 08/4620	Saksbehandler:	Magne Eikanger
Journalpostløpenr.: 17/12837	Stilling:	Planrådgiver
	Telefon:	51 46 83 24
	E-post:	magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
127/17	Planteknisk utvalg	27.06.2017

Reguleringsplan B5 Grøne Bråden, Egrefjell gnr. 47 bnr. 55 m.fl. - Første gangs behandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsplan for boliger med tilhørende anlegg på gnr. 47 bnr. 55 m.fl. på Egrefjellet, nord for Eide. Det legges opp til bygging av inntil 323 boenheter, fordelt på frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. En har hatt et godt samarbeid med tiltakshaver og en vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer det slik at man i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det er kommet inn 9 offentlige og 3 private uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsendringen. Bortsett fra 1 er alle uttalelsene med merknad til varselet. Det er ikke varslet innsigelser fra myndigheter, med unntak av Fylkesmannen som varsler innsigelse dersom det foreslås plassering av boliger i areal som ligger i LNF-områder i kommuneplanen.

Rådmannen anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn slik plandokumentene nå foreligger, etter at det er regulert inn 3 m «Annen veggrunn» langs fv. 44 der plangrensen ligger nærmere enn 3,0 m fra vegkanten (sørvest i planområdet) og etter at maksimal byggehøyde for blokk i felt BBB1 er sett ned fra 15 meter til 12 meter i reguleringsbestemmelsene § 4.3 tabell 3.

Administrasjonens forslag til vedtak:
Forslag til reguleringsplan for B5 Egrefjellet, med bestemmelser datert den 25.04.17, plankart datert den 25.04.17 og planbeskrivelse datert den 25.04.17 legges ut til offentlig ettersyn etter at følgende endring er gjort:
På plankartet:

1. Det reguleres inn 3 m «Annen veggrunn» langs Fv. 44 der plangrensen ligger nærmere enn 3,0 m fra vegkanten (sørvest i planområdet)

I reguleringsbestemmelsene:

1. Maksimal byggehøyde (høyeste gesims ved pulttak eller flatt tak) for blokk i felt BBB1

settes til 12 meter i reguleringsbestemmelsene § 4.3 tabell 3.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 27.06.2017

PTU - behandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

---- 0 ----

Roger Sæstad (AP) stilte spørsmål om sin habilitet da hans bror driver næringsvirksomhet innenfor planområdet. Broren har i tillegg kommet med bemerkninger til planen. Sæstad fratrådte. Planteknisk utvalg fant enstemmig Sæstad inhabil, jfr. fvl. § 6 b). Det var kalt inn vara og Anna Nodland (AP) tok sete.

Votering:
Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

PTU-127/17 vedtak:

Forslag til reguleringsplan for B5 Egrefjellet, med bestemmelser datert den25.04.17, plankart datert den 25.04.17 og planbeskrivelse datert den 25.04.17 legges ut til offentlig ettersyn etter at følgende endring er gjort:

På plankartet:

1. *Det reguleres inn 3 m «Annen veggrunn» langs Fv. 44 der plangrensen ligger nærmere enn 3,0 m fra vegkanten (sørvest i planområdet)*

I reguleringsbestemmelsene:

1. *Maksimal byggehøyde (høyeste gesims ved pulttak eller flatt tak) for blokk i felt BBB1 settes til 12 meter i reguleringsbestemmelsene § 4.3 tabell 3.*

   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:

Planteknisk utvalg avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke.

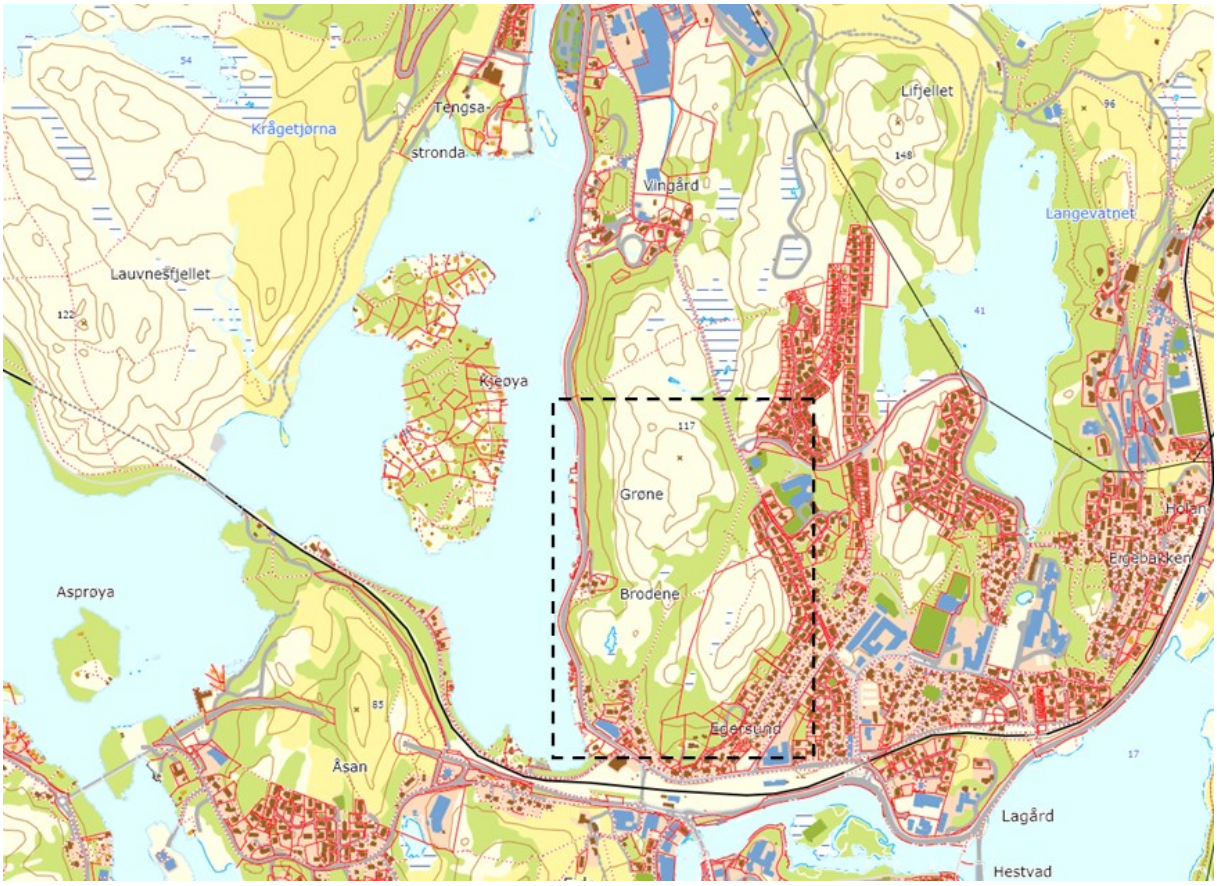
Eventuell tidligere politisk behandling:

Ingen.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Detaljreguleringsplan for boliger B5 Egrefjellet, 1. gangsbehandling

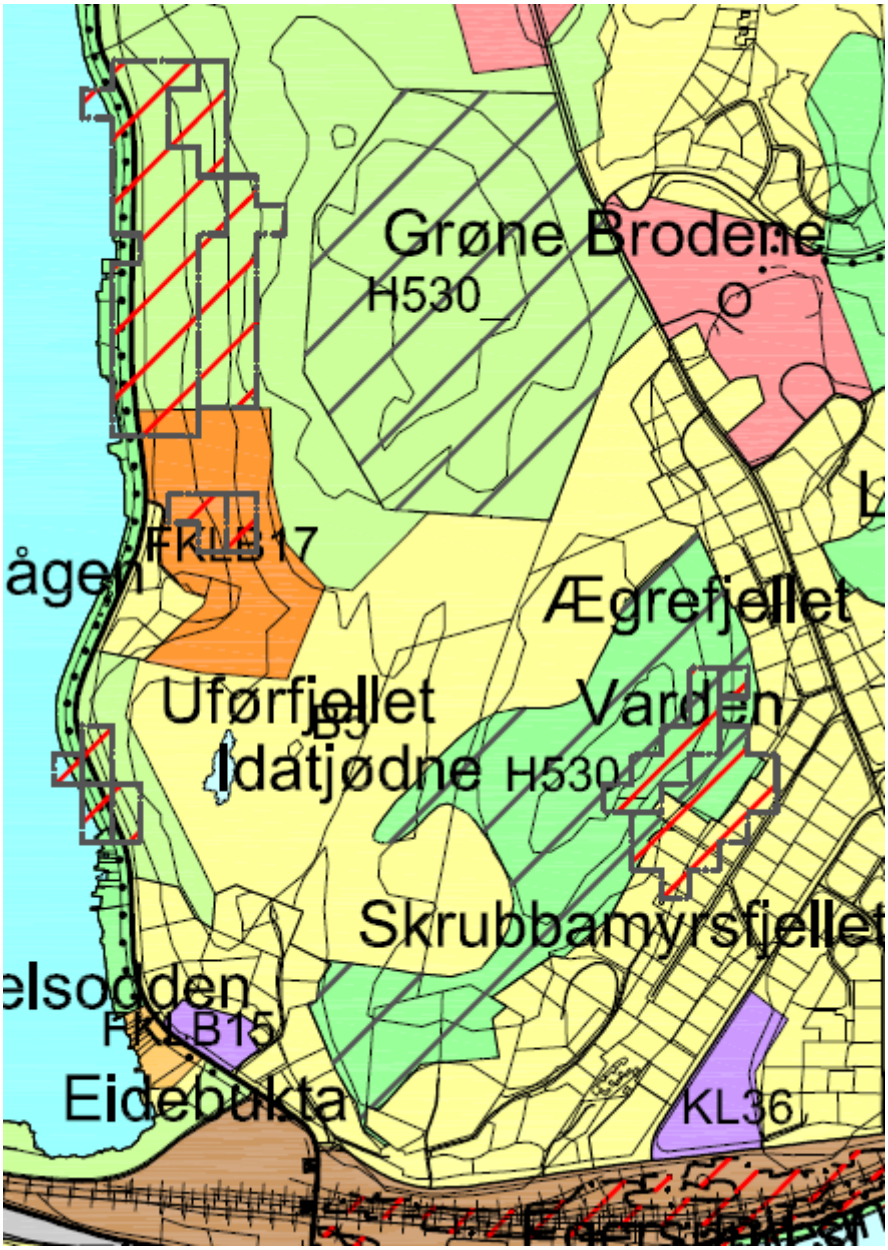
Plankontoret har mottatt forslag til detaljregulering for boliger på Egrefjellet, hvor tiltakshaver ønsker å regulere ulike typer boliger med tilhørende funksjoner. Planområdet ligger innenfor rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er vist som nåværende LNF-område, framtidig Byggeområde for boliger, eksisterende byggeområde for boliger og FKLB 17 i gjeldende kommuneplan.



2.2 Reguleringsplan
Området er i dag ikke dekket av reguleringsplan, med unntak av Fv. 44 og et område langs denne vegen, inkl. eksisterende boliger.

3. Varsel om regulering
Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og oppstart er kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmesider. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Varslingen av oppstart skjedde i 2012.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			

	Fylkesmannen i Rogaland	Merknader	J
	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	Merknader	J / N
	Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen	Merknader	E
	Statens vegvesen	Merknader	J
	Jernbaneverket	Merknader	J
	NVE	Merknader	J
	Fiskeridirektoratet	Ingen merknader	E
	Eigersund kommune – BR-representant	Merknader	J
	Eigersund kommune – Felles brukerutvalg	Merknader	J
Private merknader			
	Viggo Kristoffersen	Merknader	E
	Kurt Sæstad	Merknader	N
	Johs Faugstad	Merknader	J / E

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
	Fylkesmannen i Rogaland, miljøvernavd.	· Reguleringsplanen må utformes i samsvar med kommuneplanen, dvs. plassering av boliger innenfor areal avsatt til dette formål i kommune-planen. Opplyser at Fylkesmannen vil varsle innsigelse til plassering av boliger på arealer som ligger som LNF-områder i	J	Plassering av boligområdene er gjort med bakgrunn i avgrensninger som er vist i kommuneplanen. Grunnet terreng- og landskaps-messige forhold er det oppstått noen mindre avvik fra kommune-planens avgrensning av byggeområder og LNF-områder. Arealregnskap viser

		kommuneplanen. · Lister opp viktige plantema: gode uteoppholdsarealer, gode grønnstrukturer, gode lekeareal, god estetikk og landskapstilpasning. · Planen må vurderes i forhold til naturmangfoldlovens prinsipper. · Fylkesmannen støtter seg til uttalelsene fra Rogaland fylkeskommune av 16.03.12	J J J	at areal avsatt til boligformål i detaljplanen er ca. 15 daa. mindre enn areal avsatt til dette formål i kommuneplanen. Planforslaget viser variert bolig-bebyggelse hvor bestemmelser stiller krav til gode uteoppholds-arealer, grønnstrukturarealer, stor offentlig lekeplass samt mindre felles leke- og utearealer, estetikk og landskapstilpasning. Det er ikke tegnet ut prosjekt for hele planområdet til planarbeidet. Planen er vurdert i forhold til naturmangfoldloven, se pkt. 6.2 i planbeskrivelsen. Se kommentar under.
	Rogaland fylkeskommuneregionalplan-avdelingen	· Forutsetter at reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdisponering, og forholder seg til bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel. · Det må gjøres en vurdering av hvordan utbyggingen vil påvirke trafikksituasjonen i området, særlig skolevei (Grøne Bråden skole). · Forutsettes at det legges til rette for gode, tildekte sykkelparkerings-plasser på	J J J	Se kommentar til Fylkesmannens uttalelse over. Det er i planprosessen gjort en vurdering av trafikksituasjonen før og etter utbygging. Planlagt bolig-område vil ha hovedatkomst fra Fv. 44, Jærveien. Det legges kun opp til mulighet for at rutebuss og evt. nødetater kan benytte gjennom-kjøring fra Jærveien til Grøne Bråden og Langevannsveien. Samle- og internveiene i boligområdet vil ha fortau og/eller gang- og sykkelvei. Det legges opp til en gjennomgående gangforbindelse i øst-vest retning. Bygging av fortau, gang- og sykkelvei, krysnings-punkter og snarveier bidrar til en trafikksikker skolevei. Krav om sykkelparkering er angitt i bestemmelsene. Planen legger opp til gang- og

		eiendommene, og et godt gang- og sykkelveitilbud.	J	sykkelvei langs hovedveien gjennom området. Dette skaper en gjennomgående gang- og sykkelveiforbindelse mellom Skaret og Grøne Bråden (øst-vest forbindelse).
		· Tilrettelegge for god adkomst for allmennheten til friluftsområdene som ligger innenfor planområdet. Videre bør de to friluftsområdene bindes sammen av grøntdrag gjennom planområdet. Dette kan gjøres av uteoppholdsareal / leke-areal.	N J	Planforslaget legger opp til en offentlig parkeringsplass for turgåere ved tursti opp til Varden (utsiktspunkt). Arealer rundt planlagt boligområde reguleres til friluftsområde, jf. kommuneplanen. Planforslaget legger ikke opp til at friluftsområde i sør og nord bindes sammen av et gjennomgående grøntdrag. Det åpnes imidlertid for stiforbindelser i mindre grøntsoner mellom byggeområdene.
		· Ber om at det legges vekt på estetisk utforming av bebyggelse som ivaretar områdets naturgitte kvaliteter. Bebyggelsen skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget, jf. kommuneplanens retn.linjer §§ 1.6 og 1.11.	J	Krav i bestemmelsene til estetikk, § 3.2. Bebyggelse og anlegg skal utformes godt tilpasset omgivelsene. Bebyggelse i samme delfelt skal være estetisk tilpasset hverandre. Maksimalt tillatte høyder for ny bebyggelse i de ulike byggeområder er satt med utgangspunkt i god landskaps-tilpasning og unngå silhuett-virkning.
		· Legge til rette for gode uteoppholds-arealer for barn, unge og voksne. Private og felles uterom skal ha gode sol- og støyforhold. Minner om kommuneplanens krav til leke- og oppholdsarealer. · Vurdere gjennomført en støyfaglig utredning for	J	Planforslaget åpner for at det skal etableres en stor offentlig lekeplass sentralt i boligområdet. For delfelt i sør viser plankartet en felles lekeplass. Det skal innenfor hvert område for konsentrert bebyggelse (BKS- og BBB-områder, unntatt BKS3, BKS8, BBB5) etableres fellesarealer for lek- og uteopphold. Det er krav til at disse arealer skal fremkomme av situasjonsplan til byggesøknad og etableres samtidig med at områdene bebygges. Kartlegging utført av Statens vegvesen (SVV) indikerer at

		planområdet. Avbøtende tiltak sikres i bestemmelsene. Oppfordrer til å gi planen en utforming som begrenser behov for støytiltak, samtidig som grenseverdier for støy ikke over-skrides (T-1442).	J	eksisterende boliger langs Fv. 44 omfattes av gul støysone. Det samme gjelder vestlige områder av BKS1. Det er ikke utført en støyfaglig utredning til detalj-reguleringen. Støyutsatte områder jf. SVVs kartlegging er lagt på plankartet med tilhørende bestemmelse som stiller krav til at det <u>må utføres</u> støyfaglig utredning for tiltak innenfor gul støysone. Støy fra internveier ivaretas gjennom fellesbestemmelsen § 3.4.
		Gjennomføre en ROS-analyse.		ROS-analyse er gjennomført, se kap. 7 i planbeskrivelsen, i form av en sjekkliste med utfyllende kommentarer. Nødvendige avbøtende tiltak er kommentert og lagt inn i plankart og bestemmelse.
	Rogaland fylkeskommunekulturseksjonen	Befaring foretatt den 19.04.12. Kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med legalfreda eller andre verneverdige kulturminner. Ingen merknader til nåværende fase av planprosessen.	E	Tas til etterretning
	Statens vegvesen	· Planforslaget må inneholde en utredning av transportbehov hvor de ulike trafikale konsekvensene av utbyggingen belyses. Kapasitet og merbelastning i form av individuell transport og kollektiv transport vurderes, samt trafikksikkerhet, forhold for gående og syklende, trygg skolevei, tilgjengelighet til sentrum osv. Avhengig av resultat i transportutredningen, kan det stilles krav til kryssutbedring i overordnet vegnett.	J	Beskrivelse av transportbehov kan leses i pkt. 6.7 i planbeskrivelsen. Planforslaget vil medføre en trafikkøkning på overordnet vegnett (Fv. 44).
		· Det må sikres adkomst for myke trafikanter fra planområdet til sentrum, samt til kollektiv-knutepunkt (jernbanen). Det stilles krav til rekkefølgekrav til utbygging av gang- og sykkelveibrua over jernbanen skal være opparbeidet før utbygging av området kan finne	J	Planforslaget viser en gjennomgående gang- og sykkelvei- forbindelse mellom Langevann/ Grøne Bråden og Skaret/ Tengs. Veinett med tilhørende fortau /gang- og sykkelvei kan bygges ut etappevis. Ny gang- og sykkelvei bru over jernbanen stod ferdig 2015.

		sted.		
		· Avkjørsler og kryss som berører overordnet vegnett skal utformes i hht. Vegnormalen, samt teknisk godkjennes av Statens vegvesen.	J	Kryssutforming med Fv. 44 slik det fremkommer av planforslaget er oversendt og godkjent av SVV i e-post av 13.03.14. Krav om godkjenning er sikret i § 2.3.
		Rekkefølgekrav om godkjenning av Statens vegvesen før området kan bygges ut.	J	Planlagt boligområde får hovedatkomst fra Fv. 44 i nytt regulert kryss. Krysset er regulert med venstresvingfelt og dråpeøy. Løsningen er foreløpig godkjent av SVV.
		· Det må sikres at planavgrensningen omfatter tilknytningspunkt/ kryss/ adkomster som berører overordnet vegnett. Kan bli stilt krav til kryssutbedring.	J	Det planlegges ikke nye boliger nært til fylkesveien. Eksisterende boliger i BFS1 ligger alle innenfor byggegrense på 50 meter. Plankartet viser byggegrense mot fylkesvei lik gjeldende plans byggegrense.
		· Byggegrense langs riks- og fylkesveier er 50 meter fra senterlinje veg. Innenfor grensen må det ikke plasseres byggverk eller annen større innretning uten særskilt tillatelse (sikres i bestemmelse).	J	Annen veggrunn langs Fv. 44 vises i plankartet på aktuell strekning.
		· Reguleres inn 3 meter bredt belte langs Fv. 44 til Annen veggrunn.	J	Bestemmelsene stiller krav til at før støyutsatte områder (gul sone) kan bygges ut skal det utføres en støyfaglig utredning som dokumenterer at støyforholdene for nye tiltak er tilfredsstillende.
		· Støysituasjonen må utredes før det blir gitt byggetillatelse til nye boliger. Bestemmelsene må vise til gjeldende forskrift T-1442. Fremskrive trafikkmengden 10-20 år.	J	Trafikkmengden på overordnet veinett (fylkesveien) vil maksimalt øke med ca. 1 530 biler pr. døgn (beregnet 5 bilbevegelser pr. bolig pr. døgn) når området er ferdig utbygd. Bestemmelse til støy i § 3.4.
		· Forutsetter at det sikres god tilgjengelighet i området ved hjelp av prinsippene for universell utforming.	J	Krav til universell utforming er ivaretatt gjennom TEK10 (bygningsteknisk forskrift). Planforslaget stiller ikke krav ut over TEK10. Grunnet topografiske forhold i området vil planlagte fortau og gang- og sykkelvei ikke tilfredsstille krav til universell utforming på alle strekninger.

		· Tilrettelegge for interne gangveger som bindeledd mellom boligfelt. Planlegge trygg skolevei med sikrede overganger og krysningspunkter.	J	Planforslaget viser gjennomgående gangforbindelser i området. Hoved-gangforbindelse mellom boligfelt på Langevann og i Skaret. Gjennomgående gang- og sykkelvei i området. Krysningspunkter er merket i plankartet.
	Jernbaneverket (nå Bane NOR)	· Ingen merknader til planarbeidet. Opplyser at området bør planlegges med gode og trygge gang- og sykkelveier til offentlig vegnett og Egersund stasjon.	J	Planforslaget viser gjennomgående gang- og sykkelvei fra Langevann til Skaret. I nylig vedtatt regulerings-plan for Skaret er det regulert fortau. Planforslaget kobles til dette fortauet. Ny gang- og sykkelveibro over jernbanen stod ferdig i 2015.
	NVE	· Aktsomhetskart for steinsprang viser at deler av planområdet kan være utsatt for skred. Omtrent samme områder er vist i aktsomhetskart for snøskred. Temaet avklares i plan og eventuelle hensynssoner med tilhørende bestemmelser innarbeides i planen. · Endret avrenning som følge av endret arealbruk utredes. Lokal overvannshåndtering vurderes i forhold til evt. utfordringer til kapasitet under flom i eksiterende vassdrag. Om utbygging innebærer endringer/dreneringer i nedbørsfelt som kan ha betydning for evt. minstevannsføring i aktuelle bekker, må ev avbøtende tiltak innarbeides i planen.	J J	Det er utført rasfarevurdering med bakgrunn i aktsomhetskart for steinsprang fra skrednett.no. Rapportens konklusjoner er lagt inn i plankart som hensynssone rasfare H310 med tilhørende bestemmelse, § 2.6. Overvannshåndtering og avrenning er beskrevet i kap. 5.2 og i ROS-analysen kap. 7 i planbeskrivelsen
	BR-representant	· Forutsetter at det legges til rette for gode muligheter for lek, lett adkomst til nærliggende friluftsområder med gang- og	J	Planforslaget viser 2 store lekeplasser med krav om opparbeidelse i forbindelse med utbygging av området. I

		sykkelveier, og at trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas.		tillegg er det i bestemmelsene sikret at det innenfor områder for konsentrert bebyggelse (BKS og BBB-områder) skal etableres fellesarealer for lek- og uteopphold. Planen åpner for atkomst til friluftsområde, samt regulerer parkeringsplasser for turgåere. Gjennomgående gang- og sykkelvei samt fortau langs hovedveier er vist i plankartet.
	Felles brukerutvalg	· Legger til grunn at lover og forskrifter, samt TEK10 følges i forhold til universell utforming. Ber om at krav til livsløpsstandard på deler (der det er mulig) vurderes.	J	Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming jf. TEK10.
Private merknader				
	Viggo Kristoffersen	Ber om nærmere redegjørelse for hvorfor reguleringen ikke er holdt utenfor bruksnummer 47/906.	E	Det er kommunen som har fastsatt reguleringsgrensen. Området er medtatt grunnet avkjørselsproblematikk fra fylkesveien og at området i kommuneplanen er regulert til annet byggeområde. Område med boliger reguleres i planforslaget til boligformål. I tilknytning eiendom 47/906 reguleres det inn en ekstra boligtomt.
	Kurt Sæstad	Ønsker eksisterende hytte på 47/136 (vist på vedlagt kart) regulert til bolig med adkomst fra ny vei.	N	Eiendom 47/136 inngår nå i eiendom 47/500. Denne eiendommen inngår ikke i planområdet.
	Johs Faugstad	· Planområdet omfatter vesentlige deler av deres eiendom. Opplyser at de p.t ikke har formål med eiendommen enn å holde den slik den er. Ber om at dette tas hensyn til i planarbeidet. Ønsker innkalling til dialog om dette. Opplyser at eiendom 47/55 ble solgt til Hellvik Hus i 2011, hvor det i salgsavtalen omfatter et pkt. som omhandler eiendommene 47/164, 485 og/eller 489, vist i vedlagt kart.	J E	Deler av eiendommen som inngår i planområdet reguleres til friluftsformål som er i tråd med arealformål angitt i overordnet plan for denne delen av eiendommen. Planforslaget medfører ikke behov for veiutløsning over disse eiendommer. Planlagte

		Dette går på ikke veiutløsning over aktuelle eiendommer. Utbygging skal søke å unngå innsyn på aktuelle eiendommer. Ber om at dette tas hensyn til i det videre planarbeidet og ved senere utbygging. Stiller gjerne til møte.		boliger vil ikke være til sjenanse for disse eiendommer.

Rådmannen vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn slik plandokumentene nå foreligger, med unntak av at det reguleres inn 3 m «Annen veggrunn» langs fv. 44 der plangrensen ligger nærmere enn 3,0 m fra vegkanten (sørvest i planområdet) og at maksimal byggehøyde for blokk i felt BBB1 er sett ned fra 15 meter til 12 meter i reguleringsbestemmelsene § 4.3 tabell 3.

4. Presentasjon av planområdet
Planområdet er lokalisert nord for bebyggelsen på Eide, mellom Fv. 44 og Grøne Bråden. Planområdet består av nåværende boliger langs Fv. 44 Jærveien og for det meste urørt natur. Planområdet er ikke utsatt for flomfare, med unntak av Fv. 44.

I planområdet er det 4 bolighus.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan
Det ca. 300 daa store området på Eide foreslås i hovedsak regulert boliger med tilhørende anlegg. Atkomsten til planområdet er fra Fv. 44.

5.1 Ny bebyggelse
Det legges opp til at det kan bygges til sammen inntil 323 nye boenheter i planområdet, fordelt på frittliggende småhusbebyggelse (BFS), konsentrert småhusbebyggelse (BKS) og blokkbebyggelse (BBB).

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsvurdering
Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare/risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

Plankontoret har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfylt og det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at det ikke legges inn i planen.

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				

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

6.1 Teknisk infrastruktur

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Parkeringsløsningene i området blir parkering på egen tomt eller i fellesområder. Det er også lagt opp til parkering for besøkende som ønsker å gå f.eks. til Varden.

Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

Hendelse/Situasjon	**Ivaretatt ?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	**Nei**	**Sannsynlighet?**	**Konsekvens**		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**	**Grov vurdering av:**	**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/**

						Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler	X		2	3	Gul	
Ulykke med gående/syklende	X		2	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	

Økt trafikk innebærer økt sannsynlighet for ulykker. Innkjøring til og utkjøring fra feltet vil skje via nytt kryss med Fv. 44. I krysningspunkter er det risiko for påkjøring. Krysningspunkter er derfor lagt på steder med god sikt. «Hovedvegen» og flere av sidevegene er vist med fortau eller gang- og sykkelveg.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det er bussholdeplass ved jernbanestasjonen.

6.1.3 Vann og avløp

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

Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § 3.5.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Kabler og lignende skal legges i bakken.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av Dalane Miljøverk IKS.

6.2 Universell utforming:

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

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK10 gir bestemmelser som angår universell utforming.

6.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	

Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Situasjonen for barn i området vil bli god.

6.4. Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	**Nei**	**Sannsynlighet?**	**Konsekvens**		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		X	1	1	**Grønn**	

Det er ingen større elver eller bekker innenfor planområdet. Kjørebanen på Fv. 44 ligger på kote 2,0 i kryssområdet. Ekstremværet Synne (desember 2015) medførte at vannet ble stående i høyde med kjørebanen i dette området. Jernbanebrua over Launes ble ødelagt i flommen og nå under utskiftning. De tiltak som Jernbaneverket planlegger i forbindelse med utskifting av Launes 3 sommeren 2017 vil trolig medføre redusert sannsynlighet for at det kommer elveflomvann på Fv. 44 på den aktuelle strekningen.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	**Nei**	**Sannsynlighet?**	**Konsekvens**		
Støv og støy	X		3	2	Gul	Se merknad under

Planområdet ligger i god avstand fra og høyere enn jernbanetrase og overordnet vegnett (fylkes-vei/riksvei). Statens vegvesen har utført en overordnet kartlegging av støysituasjon for riks- og fylkesveiene. Eksisterende bebyggelse langs Fv. 44 er utsatt for støy i gul sone. I tillegg vil mindre
deler av BKS1 ligge innenfor gul sone. Støyutsatte områder angis i plankart med støysone henholdsvis rød og gul sone med tilhørende bestemmelse. For ny bebyggelse innenfor støysone (gul sone) skal det dokumenteres at støysituasjonen er iht. gjeldende retningslinje. Det er i regulerings-bestemmelsene lagt inn krav som sikrer at kravene i T-1442 etterkommes. Se § 3.4.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**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	

Skredsonekart (www.skrednett.no) viser at planområdet ikke ligger i nærheten av kvikkleireområder. Terrenget i området er kupert med flere bratte skrenter. Helningskart fra skrednett.no viser at det innenfor planområdet er flere områder som kan være potensielle løsne- og
utløpsområder for snøskred og steinsprang.
Med bakgrunn i dette har Multiconsult utført en rasfarevurdering for å kartlegge rasfaren i området. Nedenfor følger konklusjoner i rapporten:
- Klimaet i området har milde vintre med lite snø, slik at risikoen for snøskred vurderes som liten.
- Det ble under befaring registrert flere lokaliteter der blokker kan løsne og potensielt treffe planlagte byggeområder. Det er også registrert lokaliteter der steinsprang kan treffe planlagt vei.
- Løsmasseskred vurderes som ikke aktuell problemstilling.
Rasutsatte områder vises med hensynssone H310 med tilhørende bestemmelse.

Jf. skredatlas.no er ingen funn registrert. Klimatiske forhold tilsier liten grad av snøras grunnet lite snømengder.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	**Nei**	**Sannsynlighet?**	**Konsekvens**		
Vindutsatte områder	X		2	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Planområdets beliggenhet på en høyde gjør at området til tider kan være svært utsatt for vind. Vind vurderes ikke som noe stort problem, men det bør tas hensyn til dette når nye bygg skal prosjekteres og bygges. Forankring bør vurderes for de mest utsatte bygningene.

Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll som jordsmonnet ikke klarer å absorbere. Store nedbørsmengder kan ramme lokalt, hvor store vannmengder kan samle seg på overflaten og finne nye vannveier. Det forventes en økning på 20 % nedbør de neste 50-100 årene. Det er mindre bekker/vannveier i området, samt at det sentralt i området er en myr og et mindre innlandsvann (Idatjødne) som virker oppsamlende ved større nedbørsmengder. En nedbygging av disse områder med ikke-drenerende overflater så som bebyggelse, trafikk og parkeringsområder slik planen viser vil utløse behov for gode overvannsløsninger. Idatjødne dreneres ut, og myrmasser fjernes før det fylles opp med sprengstein. Området dreneres for å unngå at det blir stående store mengder vann under sprengsteinfyllingen. I forbindelse med intens og vedvarende nedbørsmengde kan det oppstå betydelige mengder overvann. Terrengfall og drenering internt i området må planlegges slik at det i
perioder med ekstrem nedbørsmengde unngår problemer med vanninntrenging i bebyggelsen. For planlagte tiltak kan overvann, herunder drensvann, i størst mulig grad infiltreres i naturterreng samt også dreneres til offentlig ledningsnett. Til byggesøknad skal det vises plan for overvannshåndtering. Avbøtende tiltak må vurderes i planleggingsfasen. Bygningsmessige tiltak skal være tilstrekkelig og iht. gjeldende krav for å møte en ekstremsituasjon.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold. Ivaretas av TEK 10.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	**Nei**	**Sannsynlighet?**	**Konsekvens**		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**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	

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 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			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Vurdert i forbindelse med vedtak av kommuneplanens arealdel.

6.6.2 Naturverdier og rødlisteart

Hendelse/Situasjon	**I konflikt med?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	**Nei**	**Sannsynlighet?**	**Konsekvens**		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlisteart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

I området viser naturbasen noen arter med svært høy risiko; Dielsmispel, Sprikemispel og Høstberberis. Rødlistearter bør i størst mulig grad bevares. Påviste arter ligger utenfor områder avsatt til byggeområde. Planlagt utbygging vil ikke ha særlig negativ effekt på sårbar flora i området.

Det er gjort artsobservasjoner av ulike fuglearter sørvest i planområdet. Planlagt utbygging vil ikke ha særlig negativ effekt på sårbar fauna og fisk.

6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	**I konflikt**	**Grov vurdering av:**	**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/**

	med?					Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (frilufts-områder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.6 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			Grønn	

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Området er kupert og det er enkelte bratte partier. I forbindelse med utbygging i området sikres bratte skrenter/stup i nærhet av boliger og lekeplass.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Grøne Bråden skole ligger like øst for planområdet. Lagård ungdomsskole ligger like øst for planområdet. Det er barnehager i nærområdet.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.7 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			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 innenfor rammene i kommuneplanen.

Rådmannen vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at eventuelle 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.

6.8 Naturmangfold

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

6.9 Rekkefølgekrav i planen

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

Det er stilt krav om:
Teknisk infrastruktur
Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig(er) kan gis må det foreligge brukstillatelse for tekniske anlegg i samsvar med godkjent plan for tekniske anlegg (jf. § 3.5). Ved trinnvis utbygging skal det foreligge brukstillatelse for teknisk anlegg for hvert byggetrinn før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig(er) i byggetrinnet.

Atkomstvei
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BFS1, BFS2 skal offentlig vei SV1.1, SV1.2, SV1.3 med tilhørende fortau/gang- og sykkelvei og vendehammer være ferdig opparbeidet til og langs tomt.
Gangforbindelse mellom Skaret og Grøne Bråden skal være midlertidig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for siste felt av BKS1, BKS2, BBB1, BBB2.
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BKS8, BBB3, BBB5 og BFS9 skal offentlig vei SV2 med tilhørende fortau og vendehammer være ferdig opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BKS3, BKS4, BKS5, BKS6, BKS7, BBB4, BFS3, BFS4, BFS5, BFS6, BFS7 skal offentlig vei SV3.1, SV3.2, SV3.3 med tilhørende fortau/gang- og sykkelvei og vendehammer være ferdig opparbeidet til og langs tomt. Kjørbar gangvei SKF skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BKS6, BKS7, BFS7.

Tiltak på FV44
Opparbeidelse av kryss med venstresvingfelt samt andre tekniske planer som berører det overordnede vegnettet skal være godkjent av Statens vegvesen før området kan bygges ut.

Stenging av avkjørsel
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bolig i BFS1 skal eksisterende avkjørsel fra FV44 stenges som vist på plankartet.

Lekeplass
Det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til inntil 30 boliger samlet i områdene BKS3, BKS4, BBB3, BBB4 før offentlig lekeplass o_BLK1 må opparbeides. Dersom boligene ferdigstilles i vintersesongen settes fristen for opparbeidelse av lekeplass til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider.
Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i BKS8, BBB5, BFS9 kan gis skal felles lekeplass BLK2 skal være ferdig opparbeidet. Dersom boligene ferdigstilles i vintersesongen settes fristen for opparbeidelse av lekeplass til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider.

Rasfare
Før det kan gis tillatelse til bygninger/tiltak innenfor faresone ras- og skred skal sikringstiltak for ras være gjennomført, dokumentert og kontrollert av fagkyndig med erklært ansvarsrett.

Rekkefølgekrav innenfor det enkelte delfelt
Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være ferdigstilt for alle områder og bygninger der tiltaket er relevant:
- Felles leke- og uteoppholdsareal
- Areal for avfallshåndtering
- VA-anlegg
- Parkeringsanlegg for biler og sykler

7. Byggehøyde på blokk i område BBB1
Tiltakshaver foreslår at boligblokk i område BBB 1 (øverst i Skaret) kan oppføres med byggehøyde (høyeste gesims ved pulttak eller flatt tak) på 15 meter. Rådmannen er av den oppfatning at dette er en etasje for høyt på denne delen av planområdet ettersom bygningen blir eksponert mot vest og sørvest. Det vises i denne sammenheng til bestemmelser til kommuneplanen § 1.6, samt til uttalelse fra Rogaland fylkeskommune i forbindelse med varsel om oppstart av regulering. For blokk i område BBB4 (som ligger litt øst for midten av planområdet og ikke eksponert utenfor planområdet), aksepterer rådmannen at det bygges en så høy boligblokk.

8. Senkning av terrenget på tre høydedrag
Planen legger opp til at terrenget skal senkes betydelig i områdene BKS 1, BKS2 og BKS 3. Grovplanering til ønsket høyde vil medføre at til sammen hhv. 30.000, 63.000 og 8.000 m3 fjell må sprenges. Etter rådmannens vurdering vil det ikke være behov for så store mengder sprengt masse i forbindelse med utbyggingen, og det vil derfor være nødvendig med betydelig massetransport ut av planområdet.

9. Vanskelig bebyggbare tomter
Etter rådmannens vurdering vil enkelte tomter være vanskelig å bebygge. Eksempel på dette er tomt 2 i område BFS 9 som ligger helt sør i planområdet. Rådmannen vil vurdere slike forhold etter at høringsrunden er gjennomført.

10. Etappevis utbygging
Tiltakshaver legger opp til etappevis utbygging av området:
<u>Etappe 1:</u> Byggeområdene BKS1, BKS2, BFS1, BFS2, BBB1, BBB2, offentlige veier SV1.1, SV1.2, SV1.3 med tilhørende fortau og vendehammer, samt tilhørende grøntområder.
<u>Etappe 2:</u> BKS8, BBB5, BFS9, lekeplass BLK2, offentlig vei SV2 med tilhørende fortau og

vendehammer, samt tilhørende grøntområder.
Etappe 3: Byggeområdene BKS3, BKS4, BKS5, BKS6, BKS7, BBB3, BBB4, BFS 3, BFS4, BFS5, BFS6, BFS7, offentlig lekeplass BLK1, offentlige veier SV3.1, SV3.2, SV3.3 med tilhørende gang- og sykkelvei/ fortau og vendehammer, kjørbar gangvei SKF, samt tilhørende grøntområder.

11. Oppsummering og konklusjon
Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder 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 anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn slik plandokumentene nå foreligger, etter at det er regulert inn 3 m «Annen veggrunn» langs Fv. 44 der plangrensen ligger nærmere enn 3,0 m fra vegkanten (sørvest i planområdet) og etter at maksimal byggehøyde for blokk i felt BBB1 er sett ned fra 15 meter til 12 meter i reguleringsbestemmelsene § 4.3 tabell 3.

Administrasjonens vurderinger:
Administrasjonens vurdering er innarbeidet i ovenstående gjennomgang.

Universell utforming:
Er ivaretatt gjennom TEK 10.

Folkehelse:
Planforslaget har ingen vesentlige innvirkninger på folkehelsen.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente.

Alternativt forslag til vedtak:
Forslag til reguleringsplan for B5 Egrefjellet, med bestemmelser datert den 25.04.17, plankart datert den 25.04.17 og planbeskrivelse datert den 25.04.17 legges ut til offentlig ettersyn etter at følgende endring er gjort:

På reguleringsplankartet:
1.
2.
I reguleringsbestemmelsene
1.
2.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen (Sendes kun til møtende medlemmer):

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
535334	Bestemmelser - Detaljregulering for boliger - Egrefjell B5_
535337	Plankart - Detaljregulering for boliger - Egrefjell B5
535336	Planbeskrivelse - Detaljregulering for boliger - Egrefjell B5
527347	Vedlegg 3 - Rasrapport
527348	Vedlegg 4 - Lengde- og tverrprofil
527349	Vedlegg 5 - Illustrasjoner
527350	Vedlegg 6 - Terrengsnitt
527346	Vedlegg 2 - Uttalelser til forhåndsvarsel