

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av

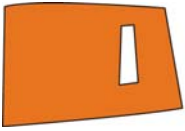


arkitektbedriftene



Planbeskrivelse for PLAN 20090008-02-01
Detaljregulering
BOLIGBEBYGGELSE K3 LEIDLANDSHAGEN
Eigersund kommune

Plankart er datert:	21.06.2018
Bestemmelser er datert:	21.06.2018
Beskrivelse er datert:	21.06.2018
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	
Kommunestyrets vedtak:	(sak/dato)



Innhold

1	Bakgrunn	2
3	Planstatus og rammebetingelser	4
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
5	Beskrivelse av reguleringsendringen.....	6
6	Virkninger av reguleringsendringen	8
7	Innkommne merknader til forhåndsvarslingen.....	11
8	Risiko og sårbarhetsanalyse.....	11



1 Bakgrunn

I medhold av PBL § 12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan*, søkes det om endring av gjeldende reguleringsplan fra 2016, *Konsentrert boligbebyggelse K3 - Leidlandshagen*.

1.1 Bakgrunn for planendringen

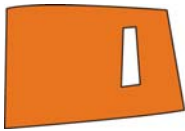
I gjeldende reguleringsplan fra 2016 er feltet K3 vist som kjedede eneboliger, 2-, 4-, og 6-mannsboliger. Feltet er under utbygging, hvor områdene BKS 4-7 allerede er ferdig utbygd. BKS4 er bebyggt med 6 leiligheter, BKS5 med 2 eneboliger, BKS6 med 2 eneboliger og BKS7 med 3 eneboliger, til sammen 13 boenheter. Eneboligene er bygd som kjedede eneboliger og har parkering på egen tomt. Leilighetene disponerer felles parkering i SPP1.

For å møte etterspørselen i markedet er det ønskelig å endre boligtetthet, boligtype og struktur i nordlige deler av feltet. Endringen omfatter følgende formål i gjeldende reguleringsplan BKS1, SPP1, BRE1 samt mindre deler av G1, vist med rød skravur i figur 1. Hensikten med endringen er å åpne for etablering av kjedede eneboliger i dette området.

Reguleringsendringen omfatter både plankart og bestemmelser. Reguleringsbestemmelsene tilpasses endringer i plankartet, samt oppdatering i forhold til de tiltak som allerede er utført/etablert innenfor planområdet.



Figur 1: Planområdet. Avgrensning for reguleringsendringen er vist med rød skravur.



1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Tiltakshaver for planarbeidet er Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS.
Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer pr. 27.04.18:

Gnr./Bnr.	Eier
7/798	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS
7/888	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS
7/889	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS
7/890	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS
7/891	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS Svein Arild Lediland Torstein Myklebust
7/892	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS
7/893	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS
7/894	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS
7/895	Per Arild Wadseth Ane Netland
7/896	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS
7/897	Solveig Tjessem
7/898	Linn Andrea Skåra Geir Inge Skåra

1.4 Tidligere vedtak i saken

Planområdet omfatter område K3 i områdeplanen for Leidlandshagen (16-31) fra 2009.
Området K3 ble detaljregulert i 2016.

1.5 Utbyggingsavtaler

Det er ikke avdekket behov eller krav til utbyggingsavtale vedrørende de tiltak
reguleringsendringen åpner for.

1.6 Krav om konsekvensutredning

Reguleringsendringen er vurdert i forhold til §§ 6-10 i forskrift om konsekvensutredninger.

Forskriftens § 6 angir hvilke planer etter plan- og bygningsloven som alltid skal behandles etter
forskriften. Endringen omfattes ikke av § 6 annet ledd bokstav a) og b), og er dermed ikke
direkte utredningspliktig.

Forskriftens § 8 omhandler planer der det kreves nærmere vurdering av om
konsekvensutredningsplikt utløses. Endringen omfattes ikke av tiltak i vedlegg II, og det er
derfor ikke nødvendig med vurdering etter § 10.

Reguleringsendringen er vurdert ikke konsekvensutredningspliktig.



2 Planprosessen

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, berørte og tilstøtende eiendommer med brev den 27.04.18, lagt ut på Eigersund kommune sin nettside den 27.04.18 og annonsert i Dalane Tidende den 30.04.18. Høringsfrist ble satt til den 16.05.18.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanens arealdel

Omsøkte område er i kommuneplanen angitt som nåværende boligbebyggelse B21. Tvers gjennom dette boligområdet er det vist en gangforbindelse fra fylkesveien i nord til idrettsanlegg og skole i sør. Arealene rundt B21 er vist som LNFR-formål. De grøntområder vist med skråkravur er hensynet til friluftsliv viktig, mens områder vist med kryss-skravur (rutenett) er båndlagt bevaring naturmiljø.



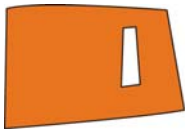
Figur 2: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Plangrense for planforslaget er vist med svart stiptet strek.

3.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er Konsentrert boligbebyggelse K3 – Leidlandshagen, vedtatt 20.06.16, sak 037/16.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan for K3 Leidlandshagen. Planens begrensning er vist med svart stiptet strek. Varslet avgrensning for reguleringsendringene er vist med rødt stiptet strek. Avgrensningen for endringen er blitt noe mindre i løpet av planprosessen.



3.3 Tilgrensende planer

- Planid 20090008 - Leidlandshagen (16-31) Områdeplan
- Planid 20090008-07 – Leidlandshagen delfelt B14 (16-31) Mindre vesentlig reguleringsendring: Justering av BYA.
- Planid 20090008-08 – Leidlandshagen (16-31) Mindre reguleringsendring: Justering av tomtegrenser og utnyttelsesgrad.
- Planid 19890002 - Risbaktjødne m.m. (16-8)
- Planid 19850002 - Uførfjellet (16-7)

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på Nordre Eigerøy, på Leidland vest for Egersund sentrum. Området ligger i nytt boligområde på Leidlandshagen og er avgrenses av friluftsområder i vest, sør og øst. Idrettsanlegget i Håå ligger like sør for området. Samlet planareal er på ca. 11 daa.

Boligområdet på Leidlandshagen er under utbygging.

Landskap

Landskapet i planområdet inngår i det vakre landskapet «Nordavågen – Skadberg – Holmane», jf. Vakre landskap i Rogaland. Karakteristisk for området er at det er grunnlendt og småkupert kystområde. Planområdet er planert på ca. kote 65, som er satt med utgangpunkt i høyder på tilliggende veier og boligtomter. Området avgrenses av bratte terrengformer i vest og sørøst.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjent at det er registrert kulturminner eller verneverdige bygninger (SEFRAK-registrert) innenfor planområdet jf. Temakart-Rogaland.

Trafikkforhold

Planområdet har kjøreatkomst fra fv. 65 via boligater i boligområdet på Leidlandshagen. Atkomstveien er kommunal og er bygget i tråd med godkjente planer. Krysset med fv. 65 er bygget i tråd med overordnet plan og vegnormer. Internt i nytt boligområde er fortau langs hovedaksene, samt at det etableres gang- og sykkelveg fra fylkesveien og til idrettsanlegget i Håå.

Barns interesser

Områdeplanen for Leidlandshagen regulerer flere felles lekeplasser i nærhet til planområdet (ca. 90 og ca. 130 meter målt fra innkjøringen til området). Dette er store lekeplasser på henholdsvis ca. 660 m² og ca. 350 m². Lekeplassene opparbeides i takt med utbyggingen av boligområdet. Sentralt innenfor planområdet er det etablert en mindre lekeplass som er felles for boligene innenfor K3. Etablert idrettsanlegg i Håå med fotballbaner, idrettshall, badebasseng mv er i gangavstand fra planområdet. Planområdet ligger i naturskjønne omgivelser med gode turmuligheter i store friluftsområder.

Sosial infrastruktur

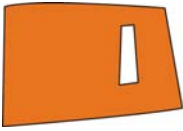
Nærmeste barnehage og barneskole ligger i gangavstand fra planområdet. Det er etablert en gjennomgående gangforbindelse mellom fylkesveien og Håå.

Teknisk infrastruktur

Renovasjon: Renovasjonsordning for Dalane er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallssekker etter avtale med DIM (Dalane Miljøverk IKS) på hentedagen.

Vann- og avløp: Planområdet er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett i det nye boligområdet.

Strøm: Det er ikke luftspenn høyspent gjennom planområdet.



Håndtering av overflatevann: Overflatevann har drenering til naturterreng.

Grunnforhold

Hele området på Leidlandshagen er kategorisert som bart fjell jf. Temakart-Rogaland. Kategorien bart fjell brukes om områder som stort sett mangler løsmasser, hvor mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen. Området består av knauser med bart fjell med vegetasjon mellom knausene.

Forurensning

Støy: Planområdet har nærhet til etablert idrettsanlegg. Fylkesveien ligger i god avstand fra planområdet. En total vurdering tilser at planområdet i liten grad er utsatt for støy.

Luftforurensning: Det er ikke kjennskap til forurensningskilder innenfor planområdet.

5 Beskrivelse av reguleringsendringen

5.1 Formålet med endringen

Formålet med reguleringsendringen er å endre strukturen i nordlige deler av feltet ved at det åpnes for etablering av kjedede eneboliger i stedet for leiligheter i flere-mannsboliger. Som konsekvens av denne endringen frigjøres tidligere regulert felles parkeringsareal, som også foreslås omregulert til kjedede eneboliger. Reguleringsendringen omfatter områdene BKS1, SPP1, BRE1 og mindre deler av G1 i gjeldende reguleringsplan. Reguleringsbestemmelsene oppdateres i samsvar med endringene i arealformålene i plankartet, samt oppdatering i forhold til allerede utførte/etablerte tiltak i området.

5.2 Endringer i plankartet

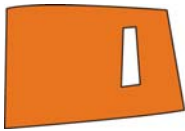
Byggeområdet BKS1 utvides til å omfatte tidligere regulerte felles parkering SPP1 og mindre deler av G1. Innenfor tidligere regulert område BKS1 er det nå ønskelig å oppføre 3 kjedede eneboliger i stedet for 6-mannsboliger som gjeldende plan åpner for. Som følge av denne endringen i boligtype er det ikke lenger nødvendig med felles parkering slik gjeldende plan viser. Nye eneboliger løser parkeringskravet på egen tomt. Tidligere regulerte parkeringsareal SPP1 omreguleres derfor til boligformål med mulighet for å oppføre 2 kjedede eneboliger. Byggeområdet utvides noe mot vest i forhold til tidligere regulert parkeringsareal, dette for å gi størst mulig tomt. Tomten avgrenses naturlig av eksisterende fjellskrent i vest. Byggegrenser nord i BKS1 er vist 4 meter mot nabotomt. Mot øst er byggegrensen vist 2 meter mot fortau nord for f_SKV4 og 1 meter mot fortau sør for f_SKV4. Byggegrenser sør i BKS1 sammenfaller med gjeldende plans byggegrenser. Omriss av planlagt bebyggelse er vist retningsgivende i plankartet og kan justeres ved detaljprosjektering.

Det reguleres inn ny felles kjøreatkomst SKV4 for nye boliger i BKS1. Avkjørselen har tilnærmet samme plassering som tidligere regulerte avkjørsel.

Areal for felles renovasjon gis tilnærmet samme plassering som tidligere men reduseres noe i størrelse.

Offentlig gangforbindelse SGG2 er bygget med en annen plassering i terrenget enn gjeldende reguleringsplan viser. Dette grunnet at terrenget ble for bratt i det området hvor forbindelsen opprinnelig var plassert. Ny plassering har en god terrengtilpasning og akseptable stigningsforhold.

Øvrige arealer innenfor feltet K3 reguleres lik gjeldende reguleringsplan fra 2016.



Figur 5: Utsnitt av planforslaget på gjeldende reguleringsplan. Felles parkering SPP1 erstattes av byggeområde BKS1. Byggegrenser mot SKV1 og BLK videreføres.

5.3 Endringer i bestemmelsene

Rekkefølgekrav

Siden deler av området allerede er utbygd er de rekkefølgekrav som omhandler tiltak som allerede er etablert/utbygd tatt ut av bestemmelsene.

Boligtype og antall boenheter

Boligtype i BKS1 endres fra flere-mannsboliger til rekkehus, kjedehus eller småhus. Innenfor området tillates inntil 5 boenheter, noe som er en reduksjon fra gjeldende plan med 1 boenhet.

Planlagt bebyggelse og bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som allerede er oppført vises i plankartet som bebyggelse som inngår i planen. Planlagt bebyggelse vises på ubebygde tomter.

Høyder og utnyttelsesgrad

Maksimal høyde på bebyggelsen opprettholdes lik gjeldende plan.

Utnyttelsesgraden endres til også å omfatte parkeringsareal. Med bakgrunn i dette er det utført en kontrollregning for bebygd areal på allerede utbygde tomter, samt for områdene med planlagt bebyggelse. Kontrollregningen viser utnyttelsesgraden kan opprettholdes lik gjeldende plan for alle byggeområdene med unntak av BKS7, hvor %-BYA må økes fra 35 % til 40 % BYA.

Parkering

Parkeringskrav for enebolig videreføres fra gjeldende plan med 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Eneboligene parkerer på egen tomt. Sykkelparkering er på egen tomt. For leiligheter i BKS4 kan sykkelparkering være på fellesareal i tilknytning til egen garasje eller på egen tomt.

Uteoppholdsareal

Ved å endre boligtype til enebolig vil hver boenhet få store private uteområder både på terrasse og på bakkeplan. Uteoppholdsareal til hver boenhet vil være i størrelsesorden ca. 150-230 m². Boligene nord for felles veg SKV4 vil ha de største utearealene på bakkeplan.



Figur 4: Situasjonsplan som viser ønsket utnyttelse av området. Situasjonsplanen viser eneboliger i rekke i BKS1, BKS2 og BKS3.

6 Virkninger av reguleringsendringen

Overordnet plan

Reguleringsendringen samsvarer med kommuneplanen og er en mindre reguleringsendring av gjeldende plan fra 2016. Grunnet situasjonen i markedet er det ansett behov for å endre på bygningstype og struktur i nordlige deler av planområdet, da flere-mannsboligene synes vanskelig å omsette i dagens boligmarked.

Boligtetthet

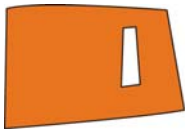
Reguleringsendringen medfører at maksimalt antall boenheter innenfor planområdet reduseres i forhold til gjeldende plan. Totalt antall boenheter i K3 er i samsvar med boligtetthet angitt i områdeplanen for Leidlandshagen.

Parkering

Kravet til parkering for eneboliger i rekke er 2 plasser pr. boenhet. Parkering for eneboliger løses på egen tomt. Gjeldende reguleringsplan viser en overdekning på 6 parkeringsplasser på felles parkeringsarealer. Ved at nytt planforslag tar bort en felles parkeringsplass vil dette gi en underdekning på 3 parkeringsplasser på fellesarealene. Dette er dersom BKS2 og BKS3 utnyttes maksimalt med 3 fire-mannsboliger. Parkering for fire-mannsboliger må da løses dels på felles parkering og dels på egen tomt. Dette vil fremkomme i byggesøknaden.

Uteoppholdsareal

Kommuneplanens krav til 150 m² uteoppholdsareal pr. boenhet oppfylles for planlagte boliger i BKS1. Kvaliteten på utearealene vurderes som gode med tilfredsstillende solforhold og



beliggenhet. I tillegg til det private utearealet disponerer boligene felles leke- og uteoppholdsareal på 222 m². Av dette arealet opparbeides min. 75 m² til lekeplass. Planområdet har også nærhet til flott turterreng og idrettsanlegg, badeplass og skole.

Solforhold

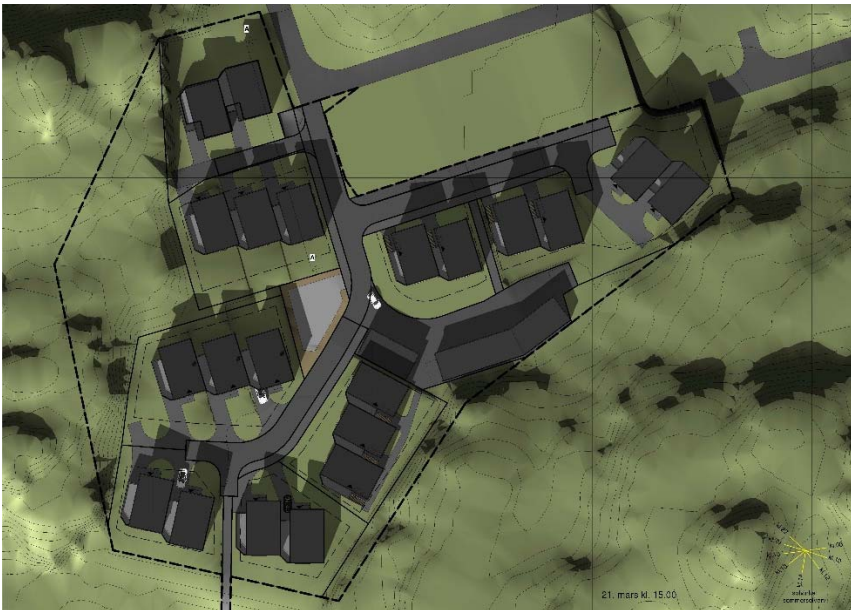
Planområdet har gode solforhold spesielt på formiddag til tidlig ettermiddag ved vår- og høstjevndøgn. På grunn av eksisterende terreng øst for planområdet vil store deler av området være skyggelagt på morgen. Planlagte boliger i BKS1 vil ha gode solforhold på sør- og vestvendt uteplass fra midt på dagen til utpå ettermiddagen. Grunnet eksisterende terreng vest for planområdet vil solen forsvinne i 18-tiden ved vår- og høstjevndøgn. Ved midtsommer vil solforholdene være bedre da solen står høyere på himmelen, og soltimene blir derfor også flere. Planlagte boliger i BKS1 vil ikke legge skygge på verken nabolomt nord eller øst for planområdet.



Figur 5: Soldiagram ved vår- og høstjevndøgn, kl. 09. Eksisterende terreng øst for planområdet kaster skygge over store deler av området.



Figur 6: Soldiagram ved vå- og høstjevndøgn, kl. 12. Boligene har rikelig med sol på sør- og vestvendt uteplass.



Figur 7: Soldiagram ved vår- og høstjevndøgn, kl. 15. Boligene har rikelig med sol på sør- og vestvendt uteplass.



Figur 8: Soldiagram ved vår- og høstjevndøgn, kl. 18. Lite sol i området da solen er gått ned bak terrenget vest for planområdet.

Støy

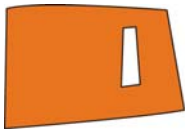
Planområdet er ikke utsatt for støy fra fylkesvei eller annen støyende virksomhet i nærområdet. Det er ikke ansett som nødvendig å utføre noen nærmere utredning av støysituasjonen i denne plansammenheng. Planen stiller krav til at nye boliger skal tilfredsstille støykrav jfr. Retningslinje T-1442.

Trafikksikkerhet

Reguleringsendringen vil ikke ha negativ innvirkning på trafikksikkerheten i planområdet. Antall boenheter reduseres med en boenhet, noe som vil gi noe mindre biltrafikk internt på området. Interne gangforbindelser på fortau sikrer trygg skolevei og ferdsel for myke trafikanter i området.

Kulturminner

Endringen får ingen konsekvenser for kulturminner.



7 Innkomne merknader til forhåndsvarslingen

Det kom inn 2 uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid. Uttalelsene er i sin helhet vedlagt planforslaget. Uttalelsene er også gjengitt og kommentert under:

Nr.	Dato	Avsender/Innspill	Kommentar
1	09.05.18	Statens vegvesen Region vest Ingen merknader.	Tatt til etterretning.
2	22.05.18	Rogaland Fylkeskommune Forutsetter at krav til parkering, uteopphold mv. opprettholdes fra gjeldende plan. Fylkeskommunen legger vekt på at det fortsatt er viktig med forholdsvis høy tetthet i området, og at veldig romslige tomtestørrelser som går på bekostning av antall boliger vil være negativt. Kommunen bør vurdere om en endring til lavere tetthet er i tråd med egen arealstrategi.	Tatt til etterretning.

8 Risiko og sårbarhetsanalyse

8.1 Metode

Analysen er gjennomført med utgangspunkt i sjekkliste basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser). I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell og teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke reguleringsendringen.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1) – ingen person eller miljøskade, systembrudd er uvesentlig
- Mindre alvorlig (2) – Få/små person eller miljøskader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
- Alvorlig (3) – alvorlig (behandlingskrevende) person eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
- Svært alvorlig (4) – personskaade som medfører død eller varig mén, mange skadde, langvarige miljøskader, system settes varig ut av drift



Samlet vurdering av risiko er vist i følgende riskomatrixe:

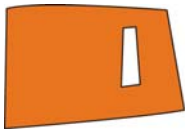
SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

- Hendelser i røde felt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt indikerer tiltak med hensyn til tiltak som reduserer risiko.
- Hendelser i grønne felt indikerer akseptabel risiko.

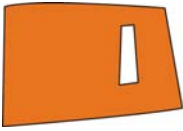
8.2 ROS sjekkliste med forslag til risikoreduserende tiltak

(S = sannsynlighet, K = konsekvens, R = risiko)

Nr.	Ønsket hendelse	Aktuelt		S	K	R	Kommentar	Forslag til risiko-reducerende tiltak
		JA	NEI					
1 NATURGITTE FORHOLD								
1.1	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		x				Planområdet avgrenses i vest og sørøst-øst av stedvis bratt terreng. Det er ikke kjennskap til rasfare i området.	
1.2	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?		x				Området består av bart fjell og mindre områder med løsemasser. Det er ikke fare for utglidning.	
1.3	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?		x				Området er ikke utsatt for flom/springflo.	
1.4	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		x				Ingen elver/bekker innenfor planområdet som utgjør risiko for flom.	
1.5	Er det radon i grunnen?	x		1	1	1	Det er utført en kartlegging av radonutsatte områder i Norge. Datasettet viser hvilke områder som er mer utsatte enn andre. Kartleggingen er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Planområdet er klassifisert som «moderat til lav». I disse områder er det beregnet at opptil 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m ³ , med 70 % statistisk sikkerhet.	Bygningsmessige tiltak mot radon utføres iht. lokal vurdering, PBL og tekniske forskrifter.
1.6	Ekstremvær/klima-utfordringer	x		3	2	6	Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll som jordsmonnet ikke klarer absorbere. Store vannmengder kan samle seg på overflaten, og ev. finne nye veier. Det forventes en økning på 20 % i nedbør de neste 50-100 årene. Havnivået langs norskekysten forventes å stige i årene som kommer. I planområdet legges det opp til at overvann, herunder drenevann, i størst mulig grad skal infiltreres i naturterreng rundt området.	Bygningsmessige tiltak skal være tilstrekkelig og iht gjeldende krav for å møte en ekstremvær-situasjon.



1.7	Sårbar flora, fauna, fisk		x				Ingen påviste sårbare arter innenfor planområdet.	
2 MILJØ								
2.1	Forurensninger i grunnen		x				Ingen påvist forurensning i grunnen. Ingen tidligere aktiviteter i området som skulle tilsi at grunnen er forurenset.	
2.2	Støy		x				Planområdet er ikke påvirket av støy.	Nye boliger bygges iht. retningslinje T-1442.
3 INFRASTRUKTUR								
3.1	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?							
3.1.1	- hendelser på veg		x					
3.1.2	- hendelser på jernbane		x					
3.1.3	- hendelser på sjø/vann/elv		x					
3.1.4	- hendelser i luften		x					
3.2	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?							
3.2.1	-utslipp av giftige gasser/væsker eller eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker		x					
3.3	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området:							
	-elektrisitet (kraftlinjer)		x					
	-teletjenester		x					
	-vannforsyning		x				Boligområdet tilkobles offentlig vannforsyning. Vanlig tidsavbrudd i vannforsyningen er ikke kritisk for boliger.	
	-renovasjon/spillvann		x				Boligområdet tilkobles offentlig avløp. Offentlig renovasjonsordning (DIM)	
3.4	Påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer?		x				Ingen høyspent luftledning i planområdet.	
3.5	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:							
3.5.1	-til skole/ barnehage og nærmiljøanlegg?		x				Etablert gs-veg gjennom området fra fv65 til idrettsanlegg i Hållå, samt skole og barnehage.	
3.5.2	-til busstopp/ kollektive forbindelser?		x				Interne gangforbindelser og fortau etableres langs hovedveiene i boligområdet.	
3.6	Brannberedskap							
3.6.1	-spesielt farlige anlegg i området?		x				Ingen	
3.6.2	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		x				Tilkobles offentlig vannforsyning med tilfredsstillende trykk.	
3.6.3	-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	x					Hovedatkomst til planområdet er fra fv65 via Eigerøybru. Det er kun en atkomstrute for brannbil til Eigerøy.	



4 TIDLIGERE BRUK							
4.1	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter? F.eks gruver, militære anlegg, industri		x				
5 OMGIVELSER							
5.1	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		x				
5.2	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)		x			Mindre terrengformasjoner i nærområdet. Disse er vanlige over hele Eigerøy, og vurderes ikke å utgjøre en spesiell stor fare.	
6 ULOVLIGE VIRKSOMHETER							
6.1	Sabotasje og terrorhandlinger		x				-

8.3 Oppsummering risiko- og sårbarhetsanalyse

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig				
3 Sannsynlig		Ekstremvær		
2 Mindre sannsynlig				
1 Lite sannsynlig	Radon			