



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.04.2020
Arkiv: : FA - L12, GBR - 13/1515
Arkivsaksnr.: 17/2338
Journalpostløpenr.: 20/16107

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Eigersund kommune
Samfunnsutvikling
Magne Eikanger
Seniorrådgiver
51 46 83 24
magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
075/20	Planteknisk utvalg	08.06.2020
070/20	Kommunestyret	15.06.2020

Detaljregulering for boliger Sandbakkveien 4 gnr. 13 bnr. 1515 mfl. Andre gangs behandling

Sammendrag:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Sandbakkveien 4 gnr. 13 bnr. 1515 mfl. har vært ute til offentlig ettersyn og høring. Endringene sammenlignet med gjeldende reguleringsplan er i hovedsak knyttet til riving av eksisterende enebolig og uthus / garasje og oppføring av tre nye bygninger med inntil fem boenheter.

Etter at Planteknisk i mai 2019 utvalg vedtok å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn og høring, kom det inn så sterke motforestillinger i høringsrunden at tiltakshaver bestemte seg for å omarbeide planforslaget vesentlig. I samråd med leder av Planteknisk utvalg ble det nye planforslaget sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn uten ny første gangs behandling i Planteknisk utvalg.

En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Tiltakshaver har i planen søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper slik at utbyggingen vil ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det kom inn uttalelser fra fem offentlige instanser i forbindelse med at reguleringsendringen var på offentlig ettersyn og høring andre gang.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen blir vedtatt i hovedsak slik dokumentene nå foreligger, men med justeringer og tilføyelser i reguleringsbestemmelsene.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Sandbakkveien 4 gnr. 13 bnr. 1515 mfl. med bestemmelser revidert den 14.02.20, plankart revidert den 13.05.20, planbeskrivelse revidert den 03.03.20 vedtas med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene:

1. I § 2 føyes følgende til som nytt punkt 2.1: «Med søknad om tillatelse til tiltak i planområdet skal det følge et detaljert situasjonskart for hele planområdet som viser

plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, utforming av felles og private uteoppholdsarealer, atkomst mv.»

2. Tidligere § 2.2 erstattes med følgende § 2.3: «*Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016 tabell 3 skal gjelde for ny bebyggelse med følgende unntak og presiseringer:*

Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse overskrider grenseverdier for rød støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha minimum ett oppholdsrom med vindu/balkongdør med luftemulighet i fasade med støy under grenseverdien $L_{den} \leq 55$ dB.

- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2016 for veitrafikk.»

3. I § 3.1.g føyes følgende til: «*Taktekking skal være røde teglpanner eller skifer.*»
4. I § 3.1.h endres det fra 1 sykkelparkeringsplass per boenhet til 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
5. I § 5.3 føyes følgende til: «*Elektriske installasjoner skal etableres over flomsikker høyde.*»

Den delen av gjeldende reguleringsplan for Bøckmansbakken som dekkes av ny reguleringsplan oppheves samtidig.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 08.06.2020

PTU - behandling:

Votering:

Administrasjonens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-075/20 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Sandbakkveien 4 gnr. 13 bnr. 1515 mfl. med bestemmelser revidert den 14.02.20, plankart revidert den 13.05.20, planbeskrivelse revidert den 03.03.20 vedtas med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene:

1. I § 2 føyes følgende til som nytt punkt 2.1: «*Med søknad om tillatelse til tiltak i planområdet skal det følge et detaljert situasjonskart for hele planområdet som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, utforming av felles og private uteoppholdsarealer, atkomst mv.*»
2. Tidligere § 2.2 erstattes med følgende § 2.3: «*Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016 tabell 3 skal gjelde for ny bebyggelse med følgende unntak og presiseringer:*

Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse overskrider grenseverdier for rød støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha minimum ett oppholdsrom med vindu/balkongdør med luftemulighet i fasade med støy under grenseverdien $L_{den} \leq 55$ dB.

- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2016 for veitrafikk.»

3. I § 3.1.g føyes følgende til: «Taktekking skal være røde teglpanner eller skifer.»
4. I § 3.1.h endres det fra 1 sykkelparkeringsplass per boenhet til 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
5. I § 5.3 føyes følgende til: «Elektriske installasjoner skal etableres over flomsikker høyde.»

Den delen av gjeldende reguleringsplan for Bøckmansbakken som dekkes av ny reguleringsplan oppheves samtidig.

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

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 15.06.2020

KS - behandling:

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-070/20 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Sandbakkveien 4 gnr. 13 bnr. 1515 mfl. med bestemmelser revidert den 14.02.20, plankart revidert den 13.05.20, planbeskrivelse revidert den 03.03.20 vedtas med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene:

1. I § 2 føyes følgende til som nytt punkt 2.1: «Med søknad om tillatelse til tiltak i planområdet skal det følge et detaljert situasjonskart for hele planområdet som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, utforming av felles og private uteoppholdsarealer, atkomst mv.»

1. Tidligere § 2.2 erstattes med følgende § 2.3: «Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2016 tabell 3 skal gjelde for ny bebyggelse med følgende unntak og presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader på ny bebyggelse overskrider grenseverdier for rød støysone, under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter skal ha minimum ett oppholdsrom med vindu/balkongdør med luftemulighet i fasade med støy under grenseverdien $L_{den} \leq 55dB$.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442:2016 for veitrafikk.»

3. I § 3.1.g føyes følgende til: «Taktekking skal være røde teglpanner eller skifer.»
4. I § 3.1.h endres det fra 1 sykkelparkeringsplass per boenhet til 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
5. I § 5.3 føyes følgende til: «Elektriske installasjoner skal etableres over flomsikker høyde.»

Den delen av gjeldende reguleringsplan for Bøckmansbakken som dekkes av ny reguleringsplan

oppheves samtidig.

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

Vedtaket er enstemmig.

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

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Planteknisk utvalg behandlet reguleringsendringen første gang den 28.05.19:

PTU-074/19 vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for boliger gnr. 13, bnr. 1515 mfl. med bestemmelser datert den 21.08.18, plankart datert den 21.08.18 og planbeskrivelse datert den 21.08.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

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

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Votering:

Løynings forslag vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemmer for administrasjonens innstilling (KRF).

Andre opplysninger / fakta i saken:

Presentasjon av planområdet

1. Planstatus for området

Planområdet ligger inne i det stiplede rektangelet:



Planområdet er lokalisert i starten av Sandbakkveien.

1.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er vist som byggeområde for boliger på gjeldende kommuneplan.



1.2 Reguleringsplan

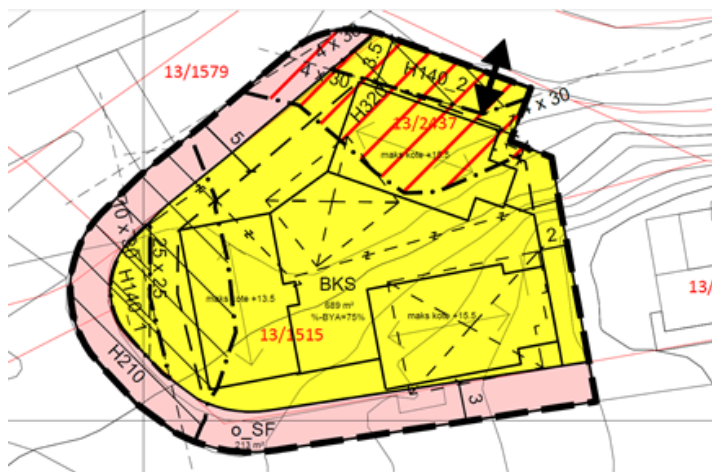
Det er en gjeldende reguleringsplan som dekker deler av det området som nå foreslås (om)regulert.



2. Presentasjon av planforslaget

Planområdet er om lag 1 daa.

Dette arealet foreslås regulert til boligbebyggelse / konsentrert småhusbebyggelse, og fortau.



2.1 Eksisterende bebyggelse

Det finnes to bygninger i planområdet i dag, en eldre enebolig og en garasjebygning. Disse forutsettes fjernet før de nye bygningene kan oppføres.

2.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan bygges tre nye boligbygninger med til sammen fem boenheter i planområdet.

2.3 Trafikkforhold

Kjøreatkomst til planområdet er via Spinnerigaten. Gangatkomst også fra Sandbakkveien.

2.4 Støy

Deler av planområdet er utsatt for trafikkstøy. Det er utarbeidet en støyrapport i forbindelse med en tidligere plan for dette området.

3. Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for at eksisterende bygninger i planområdet rives og at det kan bygges tre boligbygg med inntil fem boenheter.

4. Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

5. Første gangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planteknisk utvalg den 28.05.19, sak 074/19. Utvalget vedtok å fremme saken og sende planen på høring og legge den ut til offentlig ettersyn slik den ble fremmet.

Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra den 17.06.19 til den 15.08.19 og sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter med brev den 13.06.19 og gjort kjent gjennom annonse i Dalane Tidende den 17.06.19 og tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 15.08.19.

I høringsrunden kom det inn så sterke motforestillinger at tiltakshaver bestemte seg for å omarbeide planforslaget vesentlig. I samråd med leder av Planteknisk utvalg ble det nye planforslaget sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn uten ny første gangs behandling i Planteknisk utvalg.

Planen ble lagt ut på ny til offentlig ettersyn i tidsrommet fra den 11.03.20 til den 30.04.20 og sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter med brev den 06.03.20 og gjort kjent gjennom annonse i Dalane Tidende den 11.03.20 og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 30.04.20.

Det kom i første høringsrunde inn uttalelse fra tre offentlige instanser og to fra private parter.

Det kom i andre høringsrunde inn uttalelse fra fem offentlige instanser og ingen fra private parter.

6. Innsendte merknader

Første høringsrunde:

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
------	-----	--------------	---------

Offentlige merknader			
1	Rogaland fylkeskommune, regionalplanavd.	Merknader	O
2	Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv	Merknader	O
3	Statens vegvesen	Ingen merknader	O
Private merknader			
4	Eva Maudal	Merknader	O
5	Gunnar og Ragnhild Eriksen	Merknader	O

Andre høringsrunde:

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
6	Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv	Merknader	J / O
7	NVE	Merknader	D
8	Statens vegvesen	Ingen merknader	O
9	Folkehelsekoordinator	Merknader	J / O
10	Felles brukerutvalg	Ingen merknader	O
Private merknader			

Første høringsrunde:

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Rogaland fylkeskommune, regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> Løsningen med uteoppholdsareal er dårlig pga. støy. Støyskjerm er ingen god løsning. Avstanden til lekeareal (400 m) er for stor. Fraråder sterkt at planen blir vedtatt slik den da forelå. 	<ul style="list-style-type: none"> O O O
Rogaland fylkeskommune, kulturarv	<ul style="list-style-type: none"> Det er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til nærheten til bevaringsområdene og Riksantikvarens utvalgte NB!-område. Prosjektet er ikke godt nok gjennomarbeidet slik at det kan tilby bokvalitet og tilstrekkelig sammenheng med eksisterende bygningsmasse og byrom. Det anbefales sterkt at planforslaget avslås og at prosjektet omarbeides før planen 	<ul style="list-style-type: none"> O O O O

	<ul style="list-style-type: none"> sendes på ny høring. Resten av uttalelsen er presiseringer ut fra det som er nevnt ovenfor. 		
Private merknader			
Eva Maudal	<ul style="list-style-type: none"> Bor i Sandbakkveien 6. Reagerer på størrelsen på planlagt boligbygg og at den kommer nært eiendomsgrensen. Skriver også om parkeringsforholdene i Sandbakkveien. 	<ul style="list-style-type: none"> O O O 	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering Tas til orientering. Planen er vesentlig omarbeidet fra den planen som var på første høring.
Gunnar og Ragnhild Eriksen	<ul style="list-style-type: none"> De bor i Sandbakkveien 3 Reagerer på den planlagte bygningsmassen, volum og høyde. Denne bygningen skiller seg vesentlig fra og vil være en ulempe for eksisterende bomiljø. 	<ul style="list-style-type: none"> O O 	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering Tas til orientering. Planen er vesentlig omarbeidet fra den planen som var på første høring.

Andre høringsrunde:

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering	
Rogaland fylkeskommune, kulturarv	<ul style="list-style-type: none"> Det omarbeidede planforslaget er et resultat av dialog mellom dem og forslagsstiller / arkitekt, noe som de anser som meget positivt. Området består stort sett av eldre trehusbebyggelse, og ligger like ved bevaringsområdet, samt område som inngår i Riksantikvarens NB!-område og har høy regional og nasjonal verneverdi og verneinteresse. Det nye forslaget er vesentlig bedre tilpasset den eksisterende bebyggelsen i området og bevaringsområdet, samt til terrenget på tomten, både når det gjelder plassering og struktur, skala og volum og utforming / materialbruk. Innbyrdes plassering gir bedre kvalitet på uteoppholdsarealer. De har merknader når det gjelder vindusfelt, parkeringsetasje, balkonger. 	<ul style="list-style-type: none"> O O O O O J 	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering Tas til orientering Tas til orientering Tas til orientering

			<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering. Synspunktene er oversendt til tiltakshaver ved planlegger. Følges opp ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak · Se forslag til vedtak
NVE	<ul style="list-style-type: none"> · Anbefaler at taktekkingsmateriale tas med i reguleringsbestemmelsene. · Innkjørselen til garasjen må ligge på eller over nivået for 200-årsflommen. Viser til reguleringsbestemmelsene § 5.3. 	D	<ul style="list-style-type: none"> · Se avsnitt 9.4.1 nedenfor.
Folkehelse-koordinator	<ul style="list-style-type: none"> · Foreslår at antall sykkelparkeringsplasser økes fra 1 per boenhet. · Viser til § 17 i likestillings- og diskrimineringsloven om universell utforming. Oppfordrer forslagsstiller til å tenke universell utforming og tilgjengelig boenhet ut over forskriftens minstekrav. 	J O	<ul style="list-style-type: none"> · Se forslag til vedtak · Oppfordringen er videresendt til tiltakshaver ved planlegger.
Private merknader			

Innsigelser

Det foreligger ingen innsigelser.

7. Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for Kommunestyret til vedtak.

8. Vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn i denne type planer.

9. 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 konfliktylt og at 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.

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 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.

9.1 Teknisk

9.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Parkeringsløsningen blir parkering i felles anlegg i underetasjen. Det er i reguleringsbestemmelsene § 3.1.h krevd minimum 1,25 biloppstillingsplasser per boenhet.

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	

9.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar	X		2	3	Gul	
Ulykke med gående/syklende	X		2	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	

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

Det er bussholdeplasser på Fv. 44 rett ved planområdet. Planområdet ligger om lag 1,5 km fra jernbanestasjonen.

9.1.3 Vann og avløp

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

Området er / blir tilkoblet til offentlig vann- og avløpsanlegg.

9.1.4 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.

9.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av DIM.

9.2 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 TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming.

9.3 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 ikke bli endret som følge av de endringene som nå foreslås. Nærmeste lekeplass blir i Johan Witterupsvei, vel 400 m sør for planområdet.

9.4. Sikkerhet og beredskap

9.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	X		3	2	Gul	

Pågående flomsikringstiltak forventes å gi redusert flomfare. Uten disse tiltakene er nordre deler av planområdet flomutsatt ved 200 år flom.

Planlegger, Kristiansen & Selmer-Olsen AS opplyser følgende:

«Flomsikker høyde for planområdet er satt til kote +4,1. Prosjektert gulvhøyde i garasjeanlegget er på kote +3,70. Laveste punktet på tomten er ved innkjøringen til garasjeanlegget og er på ca. kote + 3. En heving av gulvhøyden i garasjeanlegget til flomsikker høyde vil medføre at hele bygningen må heves med ca. 0,4 m. Dette vil gi en bratt innkjøring til garasjeanlegget.

Oppført bebyggelse på nabetomten, gnr 13 bnr 1680, har gulvhøyde i garasjeanlegg på kote + 3, mens boligbebyggelsen i 2. og 3. etasje er over flomsikker høyde på kote +4,1. Bestemmelser til denne planen åpner for at det kan oppføres bygg under flomsikker høyde, men det må da dokumenteres og tas i bruk konstruksjoner som er vanntett og tåler flom. Denne bestemmelsen er videreført i planforslaget for Sandbakkveien 4.

Det er opprettet dialog med Jerstad i NVE som har god kunnskap om utført flomsikring i Egersund og Lundeåne. I samråd med ham er vi kommet frem til at følgende tillegges bestemmelsen § 5.3

«Elektriske installasjoner skal etableres over flomsikker høyde.» Dette i tillegg til bestemmelse knyttet til at bygget skal oppføres med flomsikre konstruksjoner vurderes å være tilstrekkelig. Vi har ikke lyktes å komme i kontakt med saksbehandler hos NVE som kom med uttalelsen til planen.»

Rådmannen vurderer det slik at den foreslåtte løsningen gir en tilfredsstillende sikkerhet.

9.4.2 Støv og støv

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støv fra industri		X	1	1	Grønn	
Støv og støv fra vegtrafikken	X		3	2	Gul	

Planområdet er utsatt for støv fra vegtrafikk. Krav i forbindelse med støv er innarbeidet i reguleringsplanbestemmelsene §§ 2.3 og 5.2. Sinus AS har utarbeidet en egen støyanalyse for en tidligere utgave av dette prosjektet.

9.4.3 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		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.

9.4.5 Radon

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

Radongass		X	1	1	Grønn
-----------	--	---	---	---	-------

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK17 som ivaretar dette.

9.4.6 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 (antennar mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.7 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.

9.4.8 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.

9.4.9 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.

9.5 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6 Viktige hensyn og arealinteresser

9.6.1 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.2 Naturverdier og rødlistearter

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 rødlistearter		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Planområdet ligger nær bevaringsområdet og Riksantikvarens NB!-område.

9.6.5 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 mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.6 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.7 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.9 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.

9.6.10 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.

9.6.11 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.

9.6.12 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	

Det faktum at ingen naboer har hatt merknader i denne høringsrunden viser at dette planforslaget er langt mindre kontroversielt enn det første planforslaget.

9.6.13 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.

9.6.14 Sosial infrastruktur

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

Husabø skole og Husabø ungdomsskole ligger om lag 600 m fra planområdet. Det er også god tilgang på barnehager i rimelig nærhet.

9.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7 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 hovedsakelig holder seg innenfor rammene i kommuneplanen, men omfanget av bygget er etter rådmannens vurdering for stor.

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".

9.8 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.

9.9 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 to rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser § 6. Disse gjelder vann og avløp og vegmyndighetens gjennomgang av planer som berører Fv. 44.

10. 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 tiltakshaver har søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der en har forsøkt å ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Rådmannen anbefaler at forslaget til reguleringsplan vedtas i hovedsak slik plandokumentene nå foreligger, men med justeringer og tilføyelser i reguleringsbestemmelsene.

Administrasjonens vurderinger:

Innarbeidet i ovenstående.

Universell utforming:

Ivaretatt i plan- og bygningsloven og TEK 17.

Folkehelse:

Ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Alternativt forslag til vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Sandbakkveien 4 gnr. 13 bnr. 1515 mfl. med bestemmelser revidert den 14.02.20, plankart revidert den 13.05.20, planbeskrivelse revidert den 03.03.20 vedtas slik dokumentene nå foreligger.

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

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
754877	1996003-09 Sandbakkveien 4 - Bestemmelser_rev140220
754879	1996003-09 Sandbakkveien 4 - Plankart - rev etter nytt off.ettersyn-A3-L
754878	1996003-09 Sandbakkveien 4 - Planbeskrivelse_rev030320
754854	Uttale til reguleringsendring av detaljreguleringsplan for Bøckmannsbakken - boliger Sandbakkveien 4
754858	Høringsuttalelse - reguleringsendring av detaljreguleringsplan for

	Bøckmannsbakken - boliger Sandbakkveien 4
754857	Uttalelse til reguleringsplan for Sandbakkveien 4 gnr. 13 bnr. 1515 m.fl.
754855	Uttalelse til reguleringsplan for Sandbakkveien 4 gnr. 13 bnr. 1515 m.fl.
754856	Uttalelse til reguleringsplan for Sandbakkveien 4 gnr. 13 bnr. 1515 m.fl.
754864	Høringsuttalelse til reguleringsendring av detaljreguleringsplan for boliger Sandbakkveien 4 gnr. 13 bnr. 1515 m.fl.
754862	Ny høring - endring av detaljreguleringsplan for Bøckmannsbakken - boliger i Sandbakkveien - Eigersund kommune
754861	NVEs konkrete innspill - nytt offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Bøckmannsbakken - boliger i Sandbakkveien 4
754863	Høringsuttalelse fra folkehelsekoordinator – endring av detaljreguleringsplan for Bøckmannsbakken - Boliger Sandbakkveien 4
754860	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg – endring av detaljreguleringsplan for Bøckmannsbakken – Boliger Sandbakkveien 4