



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.04.2020
Arkiv: : PL - 19760001, FA - L12,
GBR - 13/69
Arkivsaksnr.: 15/2699
Journalpostløpenr.: 20/16099

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
091/20	Planteknisk utvalg	22.06.2020

Reguleringsendring for boliger i Sandbakkveien 20 gnr. 13 bnr. 69 mfl. Første gangs behandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til detaljregulering for boliger i Sandbakkveien 20, mellom Sandbakkveien og Lundeåna. Det foreslås at dagens ene bolig skal rives og at det kan bygges tre boliger.

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 fem offentlige uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplanen. Det er kommet inn to private uttalelser.

Rådmannen anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn og høring slik plandokumentene nå foreligger.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Sandbakkveien 20, gnr. 13 bnr. 69 mfl., med bestemmelser revidert den 28.05.20, plankart datert den 23.04.20 og planbeskrivelse revidert den 28.05.20 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 22.06.2020

PTU - behandling:

Forslag fra Geirulf Vasvik (Høyre)

"Det settes av areal til fremtidig fortau, standard bredde 2,3 m."

Det ble foretatt befarings i saken.

---- 0 ----

Kjell Vidar Nygård (H) tok opp sin habilitet i saken i det han er i svogerskap med styrets leder som er tiltakshaver, Fvl. § 6, b, og trådte ut.

Nestleder Tove H. Løyning (AP) tok over og ledet saken, og Kjetil Larsen (H) som var innkalt som vara tok sete.

Tove H. Løyning (AP) foreslo:
"Nygård er inhabil i saken."

Votering - habilitet:
Enstemmig vedtatt.

---- 0 ----

Votering:
Administrasjonens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.
Vasviks forslag enstemmig vedtatt.

PTU-091/20 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Sandbakkveien 20, gnr. 13 bnr. 69 mfl., med bestemmelser revidert den 28.05.20, plankart datert den 23.04.20 og planbeskrivelse revidert den 28.05.20 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger med følgende endring:

Kart:

Det settes av areal til fremtidig fortau, standard bredde 2,3 m.

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/1lywnuF>
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 Sandbakkveien 20, bnr. 13 gnr. 69 mfl. Første gangsbehandling

Plankontoret har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for boliger ved Sandbakkveien. Det legges opp til at det kan bygges inntil tre boliger.

Planområdet ligger innenfor rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er vist som nåværende byggeområde for boliger i gjeldende kommuneplan.



2.2 Reguleringsplan

Planområdet dekkes ikke av en gjeldende reguleringsplan. I vest grenser planområdet mot reguleringsplan for Bøckmansbakken (2-14) og Bolig- og industriområde i sentrum (2-2). I nord grenser reguleringsplanen mot reguleringsplan for Bolig- og industriområde i sentrum (2-2).

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.

Varslet planområdet var på ca. 6 daa, og omfattet flere eiendommer enn de som er på nåværende planforslag. Planområdet ble satt med bakgrunn i at kommunen ønsket innregulert fortau langs nordsiden av Sandbakkveien som forlengelse av eksisterende fortau nederst i bakken. Kommunen stilte som krav at dersom det ble etablert mer enn fire boenheter på omsøkte eiendom, ville rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau utløses. Inntil fire boenheter ville ikke utløse rekkefølgekrav. Med bakgrunn i dette har en i løpet av planprosessen valgt ikke å ta med arealer vest for omsøkte eiendom i planforslaget.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1	Rogaland fylkeskommune, regionplanavdelingen	Merknader	J/O/D
2	Fiskeridirektoratet	Ingen merknader	O
3	Statens vegvesen	Merknader	N
4	Seksjon vann og avløp	Merknader	J
5	Byantikvaren	Merknader	O
Private merknader			
6	Asmund Kalve	Merknader	O
7	Helga og Alf Johan Skaara	Merknader	O

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
Rogaland fylkeskommune, regionplanavd.	<ul style="list-style-type: none"> · Det er positivt at det legges til rette for fortetting sentralt i byen, og også at det legges til rette for tryggere trafikkforhold. · De forutsetter at det sikres god bokvalitet i området, særlig med tanke på å sikre gode uteoppholdsarealer for beboerne. · På den aktuelle eiendommen står et eldre bolighus med tilhørende uthusbygninger, i enden av en husrekke. Eiendommen ligger utenfor området som er regulert til bevaring i Egersund sentrum. Da eksisterende bygninger på eiendommen forutsettes revet, må bygningenes eventuelle verneverdi først avklares med byantikvaren i Eigersund. · Ved videre planlegging for fortetting på eiendommen må det tas nødvendig hensyn til eksisterende eldre bygningsmiljø i området når det gjelder skala, volum, struktur, byggelinjer og utforming. 	<p>O</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>D</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering · Synes ivaretatt i plandokumentene · Byantikvaren har vært inne i saken. Se reguleringsbestemmelsene § 6.3

				<ul style="list-style-type: none"> · Administrasjonen er usikker på om dette punktet er oppfylt, men velger å avvente en evt. høringsrunde.
Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> · Som et faglig råd anbefaler Statens vegvesen at det reguleres inn fortau mot kjørebanelen. 	N	<ul style="list-style-type: none"> · Det anses ikke som hensiktsmessig å regulere inn et fortau på en så kort strekning aleine 	
Seksjon vann og avløp	<ul style="list-style-type: none"> · I Sandbakkveien 20 ligger hovedledningen over tomten. Denne må det tas hensyn til ved utbygging. · Det må være tilstrekkelig avstand mellom ledning og konstruksjon (4 m). 	J J	<ul style="list-style-type: none"> · Planlegger er kjent med dette 	
Byantikvaren	<ul style="list-style-type: none"> · Vi ser at prosjektet i seg selv fremstår mer helhetlig ved å ha samme uttrykk på de tre boligene og fargebruken gir et bedre uttrykk som spiller fint mot Svanedalsgården. · Det blir et spørsmål om det er dette uttrykket man bør gå videre med. Vi reagerer på at det vil bryte gateløpet ved at denne bebyggelsen henvender seg mer mot leilighetene i Svanedalsgården enn boligbebyggelsen i Sandbakkveien. · I tilknytning til en nyere reguleringsplan lenger nede i gaten er det stilt krav om at to nye boliger nærmest Sandbakkeveien, gnr. 13 bnr. 219, får samme takform/møneretning som øvrig bebyggelse for å ivareta gateløpet. Dette vil bidra til å få fullendt gateløp og det er ønskelig å få til i dette prosjektet også. Vi fokuserer på at ny bebyggelse skal styrke gateløpet og gi et helhetlig preg, ved å innføre en ny takform brytes dette opp. · Tre fulle etasjer og flatt tak og takterrasser skaper et uttrykk som kan virke avvisende mot bebyggelsen og uteoppholdsarealene. Det oppstår høye vegger som kaster skygge på uteoppholdsområdene og som virker negativt på bokvaliteten. · Fellesområdene kan med fordel bearbeides og tilrettelegges i større grad. Det anbefales å ta 	O O O O O	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering · Se merknad til innspill fra fylkeskommunen · Se merknad til innspill fra fylkeskommunen · Se merknad til innspill fra fylkeskommunen 	

	<p>bort takterrasser og heller satse på bedre tilrettelegging av uteoppholdsarealene på bakkenivå.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Vi legger også merke til at det ikke legges opp til hovedfunksjoner på samme plan og at det dermed ikke oppnås tilgjengelige boenheter. Kommuneplanen oppfordrer til at prinsippene om universell utforming legges til grunn for planlegging av bygg, adkomst og uteområder. I dette prosjektet er det tatt lite hensyn til dette og vi stiller spørsmål til hvorfor det er tilfellet i dette prosjektet. · Vi savner et prosjekt som viser bedre samspill med øvrig bebyggelse og omgivelsene. Vi ønsker å trekke frem et prosjekt i Langaardsfjellet hvor Kristiansen & Selmer-Olsen har fått til en svært god tilpasning av bebyggelsen med saltaksform som samtidig har et spennende uttrykk med tilrettelagte uteoppholdsarealer. 	<p>O</p> <p>O</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Se merknad til innspill fra fylkeskommunen · Vi avventer merknader i en evt. høringsrunde · Tas til orientering
--	--	-------------------	---

Private merknader

Asmund Kalve	<p>Viser til formulering om fortau i oppstartvarselet og stiller spørsmål til planlegger: Hva betyr dette? Hvilket fortau skal forlenges? Hva betyr dette for vår tomt, Sandbakkveien 14?</p>	O	<ul style="list-style-type: none"> · Hans eiendom var med i oppstartvarselet, men er ikke med på innsendt reguleringsplan
Helga og Alf Johan Skaara	<p>Bor i Sandbakkveien 12 Viser til formulering i oppstartvarselet om at kommunen stiller krav til at det skal reguleres inn forlengelse av fortau langs Sandbakkveien fram til og med omsøkte eiendom. De bygde hus i Sandbakkveien 12 i 2013. Det var ingen krav til fortau på vår eiendom, som går helt ut til gata. De gjorde mange forsøk på å få snu på tomta før vi kjører ut i veien. Det gikk dessverre ikke, og de lagde mur med beplantning for at det skulle være hyggelig i gata. Garasjen er laget slik at de kjører inn og bakker ut i gata. Det er godkjent. (porten står på ene siden) De ser det som svært verdifullt å ha flere parkeringsplasser på egen tomt. Dersom fortauet forlenges vil vi miste minst to parkeringsplasser. Dessuten ser de det som svært farlig å bakke over fortau. Det vil selvsagt være en</p>	O	<ul style="list-style-type: none"> · Deres eiendom var med i oppstartvarselet, men er ikke med på innlevert planforslag

	<p>stor verdiforringelse. Det var lettere å komme ut da naboene parkerte på fortauet (som er tenkt forlenget). Det er flere garasjer som vender ut mot gata på vår siden. De vil på det sterkeste protestere mot å legge fortau på denne siden. De har innrettet seg etter gjeldende forhold og fått det godkjent for bare 4-5 fem år siden. Dette burde de blitt opplyst om, da kunne vi planlagt på annen måte.</p>	
--	---	--

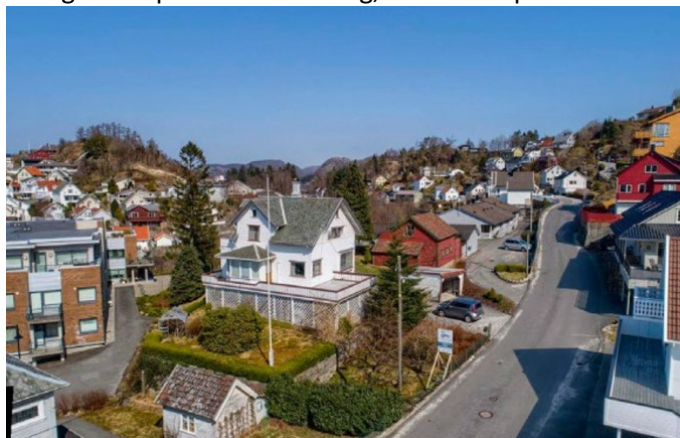
Rådmannen vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn og høring slik plandokumentene nå foreligger.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert mellom Sandbakkveien og Lundeåne. Planområdet består av boligformål i kommuneplanen. Deler av planområdet er utsatt for flomfare ved 200 års flom.

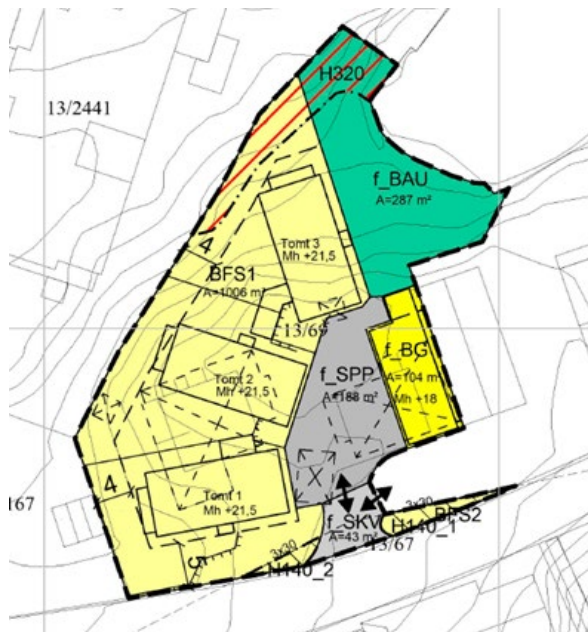
Det er en boligbygning og to andre bygninger i planområdet i dag.

Fotografi av planområdet i dag, hentet fra planbeskrivelsen:



5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planområdet er om lag 1,6 daa.



5.1 Eksisterende bebyggelse

Det er en boligbygning og to andre bygninger i planområdet i dag. Disse er forutsatt fjernet når nye bygninger skal oppføres.

5.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan bygges tre frittliggende boliger.

Illustrasjon av nye bygninger, hentet fra planbeskrivelsen:



5.3 Trafikkforhold

Trafikkforholdene i Sandbakkveien er tilfredsstillende pga. lite trafikk.

5.4 Støy

Planområdet er ikke særlig utsatt for trafikkstøy. Ivaretas i reguleringsbestemmelsene § 2.3.

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 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.

6.1 Teknisk infrastruktur

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Det er lagt opp til parkering på egen grunn og felles parkering. 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-/påkjørslser	X		2	2	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		2	2	Grønn	

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 langs Fv. 44 nær planområdet.

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	

Området er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

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, jf. reguleringsbestemmelsene § 2.2.

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 TEK17 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		
Tilfredsstillende planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Samlet uteoppholdsareal er i samsvar med kravet i kommuneplanbestemmelsene.

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		3	1	Grønn	

Flomsone er vist som hensynssone på reguleringsplanen. Omtalt i reguleringsbestemmelsene § 5.2.

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 fra industri		X	1	1	Grønn	
Støy og støv fra vegtrafikken		X	1	1	Grønn	

Planområdet er ikke utsatt for vesentlig støy fra vegtrafikk.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Planområdet er ikke spesielt utsatt for vind.

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 med spesielle forhold. Byggeforskrift TEK17 ivaretar dette.

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 (antennar 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		

	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. Må ivaretas i byggesaken.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Området ligger nær vassdrag, men byggeområdet for boliger er det vist som sådan på kommuneplanen.

6.6.2 Naturverdier og rødlisteart

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

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Tiltak
	Ja	Nei			
Sårbar flora		X			Grønn
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistearter		X			Grønn
Inngrepsfrie områder		X			Grønn

Omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 6.4.

6.6.3 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.

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 (friluftsområder, 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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. Omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 5.3.2.

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	

Det ligger skole og barnehage i nærheten av planområdet. Fv. 44 må krysses til og fra skole.

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".

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 med tre rekkefølgebestemmelser som gjelder vann og avløp, avkjørsel, parkerings- og manøvreringsareal, garasjeanlegg og uteoppholdsareal, samt at våningshus og driftsbygning skal fotodokumenteres og at materialbruk og farger skal dokumenteres for ettertiden.

7. 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 er i tvil om den foreslåtte utformingen av, plasseringen av og høyden på de foreslåtte bygningene er den rette på denne tomten, noe som er signalisert til planlegger og tiltakshaver gjennom planprosessen. Man velger likevel å anbefale at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Administrasjonens vurderinger:

Administrasjonens vurdering er innarbeidet i ovenstående gjennomgang.

Universell utforming:

Ivaretatt gjennom TEK 17.

Folkehelse:

Planforslaget har ingen vesentlige innvirkninger på folkehelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for Eigersund kommune.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Sandbakkveien 20, gnr. 13 bnr. 69 mfl., med bestemmelser revidert den 28.05.20, plankart datert den 23.04.20 og planbeskrivelse revidert den 28.05.20 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at følgende endringer er gjennomført:

- På reguleringsplankartet:
 - 1.
- I reguleringsbestemmelsene:
 - 1.

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
758869	19760001-01 Sandbakkveien 20 - Bestemmelser_rev280520
758664	19760001-01 Sandbakkveien 20 - Plankart
758868	19760001-01 Sandbakkveien 20 - Planbeskrivelse_rev280520
758867	19760001-01 Sandbakkveien 20 - Vedlegg 3 Risiko- og sårbarhetsanalyse_rev280520
758681	Detaljregulering for Sandbakkveien 20 - Plan 19760001-01 - varsel om oppstart
758668	Uttalelse - oppstartsvarsel detaljregulering for boliger Sandbakkveien gnr. 16 bnr. 69
758667	Svar på varsel om oppstart av planarbeid gnr.13 bnr. 69 m.fl. - Sandbakkveien 20
758674	Regulering Sandbakkveien 20
758679	Sandbakkveien 20 gnr. 13 bnr. 69
758666	Merknader til varsel av oppstart av planarbeid - Sandbakkveien 20
758669	Merknader til detaljregulering for Sandbakkveien

