



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 10.08.2020
Arkiv: : FA - L12, GBR - 60/134,
GBR - 60/135
Arkivsaksnr.: 19/263
Journalpostløpenr.: 20/28604

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

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
114/20	Planteknisk utvalg	21.09.2020
080/20	Kommunestyret	28.09.2020

Detaljreguleringsplan for boliger Mjåsundveien, Hellvik gnr. 60 bnr. 134, 135 mfl. Andre gangs behandling

Sammendrag:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Mjåsundveien gnr. 60 bnr. 134, 135 mfl. har vært ute til offentlig ettersyn og høring. Det er ingen gjeldende reguleringsplan for dette planområdet.

Planen legger opp til at det kan bygges inntil fire kjedede eneboliger. Dessuten omfatter planområdet syv eksisterende frittliggende eneboliger i området mellom de planlagte boligene og reguleringsplan for fritidsboliger lenger øst ved Mjåsundveien.

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 og fire private merknader i forbindelse med at reguleringsendringen var på offentlig ettersyn og høring.

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

Administrasjonens forslag til vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Mjåsundveien gnr. 60 bnr. 134,135 mfl. med bestemmelser datert den 16.01.20, plankart datert den 16.01.20, planbeskrivelse datert den 16.01.20 vedtas med følgende endring:

I reguleringsbestemmelsene:

1. I § 3.3 byttes «Statens vegvesen» ut med «Rogaland fylkeskommune».

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 21.09.2020

PTU - behandling:

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) erklærte seg inhabil i det han er leder for Hellvik mannskor som har kommet med innspill til 2.gangs behandling av saken, jf. FVL § 6,e og trådte ut. Det fremkom ingen merknader. Tommy Gunvaldsen (H) var innkalt som vara og tok sete.

Et enstemmig utvalg var einge i at Nygård var inhabil i saken.

---- 0 ----

NESTLEDER TOVE H. LØYNING (AP) tok over og ledet saken.

---- 0 ----

Votering:

Administrasjonens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-114/20 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Mjåsundveien gnr. 60 bnr. 134,135 mfl. med bestemmelser datert den 16.01.20, plankart datert den 16.01.20, planbeskrivelse datert den 16.01.20 vedtas med følgende endring:

I reguleringsbestemmelsene:

- 1. I § 3.3 byttes «Statens vegvesen» ut med «Rogaland fylkeskommune».*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 28.09.2020

KS - behandling:

- Kjell Vidar Nygård (H) tok opp sin habilitet og erklærte seg inhabil idet han er leder i en forening som har gitt innspill i saken, jf. fvl. § 6, 1. ledd, bokstav e, og han trådte ut og det var ikke vara i saken. Kommunestyret var dermed 30 under behandling av saken. Det fremkom ikke merknader til saken, og kommunestyret vedtok enstemmig at Nygård var inhabil.

~ 0 ~

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-080/20 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Mjåsundveien gnr. 60 bnr. 134,135 mfl. med bestemmelser datert den 16.01.20, plankart datert den 16.01.20, planbeskrivelse datert den 16.01.20 vedtas med følgende endring:

I reguleringsbestemmelsene:

1. I § 3.3 byttes «Statens vegvesen» ut med «Rogaland fylkeskommune».

Vedtaket er fattet 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 fattet vedtak i saken.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Planteknisk utvalg behandlet reguleringsendringen første gang den 21.04.20:

PTU-057/20 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger Mjåsundveien, gnr. 60 bnr. 134 og 135 mfl., med bestemmelser datert den 16.01.20, plankart datert den 16.01.20 og planbeskrivelse datert den 16.01.20 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.

Vedtaket er enstemmig.

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 Mjåsundveien på Hellvik.

1.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Den delen av planområdet som foreslås benyttet til nye boliger er vist som byggeområde for boliger

på gjeldende kommuneplan.



1.2 Reguleringsplan

Det er ingen gjeldende reguleringsplan som dekker planområdet. Planområdet grenser i nordøst inn mot reguleringsplan for fritidsbebyggelse i Mjåsundveien, gnr. 60 bnr. 226 mfl.



2. Presentasjon av planforslaget

Planområdet er om lag 26 daa.

Dette arealet foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse (ny bebyggelse), frittliggende småhusbebyggelse (eksisterende bebyggelse), renovasjonsplass, lekeplass, turveg, LNFR, naturområde i sjø og vassdrag, samt div. samferdselsanlegg.



2.1 Eksisterende bebyggelse

Det er syv boligbygninger og flere mindre bygninger i planområdet i dag. Disse er tatt med på reguleringsplanen slik situasjonen nå er.

2.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan bygges fire eneboliger i kjede.

2.3 Trafikkforhold

Trafikkforholdene i Mjåsundveien er tilfredsstillende pga. lite trafikk mesteparten av tiden. I enkelte utfartshelger og på fine sommerdager er trafikken større på grunn av badeplassen og utgangspunkt for turløyper innerst i Mjåsundveien.

2.4 Støy

Deler av planområdet er utsatt for trafikkstøy. Ivaretas i reguleringsbestemmelsene.

3. Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Planen legger opp til at det kan bygges inntil fire kjedede eneboliger. Dessuten omfatter planområdet syv eksisterende frittliggende eneboliger i området mellom de planlagte boligene og reguleringsplan for fritidsboliger lenger øst ved Mjåsundveien.

4. Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

5. Første gangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planteknisk utvalg den 21.04.20, sak 057/20. 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 11.05.20 til den 29.06.20 og sendt på

høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter med brev den 07.05.20 og gjort kjent gjennom annonse i Dalane Tidende den 11.05.20 og ble tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 29.06.20.

Det kom inn uttalelse fra fem offentlige instanser og fire fra private parter.

6. Innsendte merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1	Rogaland fylkeskommune, regionalplanavd.	Merknader	J / N / O
2	Fylkesmannen i Rogaland	Merknader	N / O
3	Statens vegvesen	Merknader	J / O
4	NVE	Merknader	J / O
5	Felles brukerutvalg	Ingen merknader	O
Private merknader			
6	Eigersund idrettsråd	Merknader	N / O
7	Hellvik mannskor	Merknader	N / O
8	11 beboere i Mjåsundveien	Merknader	J / N / O / D
9	Atle og Torhild Røiland	Merknader	J / N / O

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Rogaland fylkeskommune, regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> · Ettersom dette området ligger så pass sentralt skulle de i utgangspunktet ønsket seg en bedre utnyttelse av området. Pga. såpass dårlige solforhold, ville det vært utfordrende å sikre gode uteoppholdsarealer for flere boliger. · Synes felles uteoppholdsareal har lite tilfredsstillende solforhold. · Uteoppholdsarealene rundt de to vestligste boligene er ikke gode. · Fremmer faglig råd om å sikre bedre solforhold på både privat og felles uteoppholdsareal. · Det finnes ikke tilfredsstillende adkomst for gående / syklende til området i dag pga. kryssing av Fv. 44. Viser til oppstart av plan for gang- og sykkelveg langs Fv. 44 på denne strekningen. · Forutsetter at alle tiltak i tilknytning til Fv. 44 gis en teknisk utforming i samsvar med gjeldende håndbok. · Reguleringsbestemmelsene § 3.3 må endres til Rogaland fylkeskommune. · Minner om kravet til stoppsikt. 	<ul style="list-style-type: none"> O · Tas til orientering O O N O J J J

· Se kap. 10

· Se kap. 10

· Se kap. 10

· Tas til orientering

· Rådmannen støtter denne forutsetningen

· Se forslag til vedtak

· Ivaretatt i

<p>Fylkesmannen i Rogaland</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Avgrensningen av boligformålet er i tråd med kommuneplanen. · Har ikke vesentlige merknader til at støykravet ikke er fullt oppfylt for deler av lekeplassen. · Gir faglig råd om at kommuneplanens krav om dokumentasjon av at minimum 50 % sol på uteoppholdsareal ved vårjevndøgn kl. 15.00 og sommersolhverv kl. 18.00 innarbeides i planen. · Planen sikrer eksisterende turveg på vestsiden av Fv. 44 ved at denne er regulert inn i planen. Dette er positivt. 	<p>O</p> <p>O</p> <p>N</p> <p>O</p>	<p>plandokumentene</p> <ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering · Tas til orientering · Se kap. 10 · Tas til orientering
<p>Statens vegvesen</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Rogaland fylkeskommune har overtatt forvaltning av fylkesvegnettet. · Ber om at § 3.3 i reguleringsbestemmelsene endres i samsvar med dette. 	<p>O</p> <p>J</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering · Justeres i reguleringsbestemmelsene. Se forslag til vedtak.
<p>NVE</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Kun generelle kommentarer · Minner om at kommunen har ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann og vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. 	<p>O</p> <p>J</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering · Kommunen er innforstått med dette
<p>Private merknader</p>			
<p>Eigersund idrettsråd</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Opptatt av å få folk i aktivitet · Det finnes en oppmerket sti innenfor planområdet, fra parkeringsplassen ved starten av Mjåsundveien opp til 	<p>O</p> <p>O</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering · Tas til orientering

	<ul style="list-style-type: none"> · Kloppsteinane /Skrubbeknuten. Idrettsrådet foreslår at stien og parkeringsplassen tegnes på reguleringsplanen. 	N	<ul style="list-style-type: none"> · Parkeringsplassen ligger på privat grunn og Mjåsundveien er privat fra brua og nordøstover. Det er da ikke hensiktsmessig å regulere inn en offentlig parkeringsplass her. Det er ikke vanlig å regulere inn slike stier i LNFR-områder. Det anbefales heller ikke her. Reguleringsplanen vil ikke være til hinder for at stien benyttes som sti i framtiden.
Hellvik mannskor	<ul style="list-style-type: none"> · Disponerer en eiendom og en bygning innerst i Mjåsundveien. Lokalet benyttes som øvingslokale og selskapslokale 	O	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering
	<ul style="list-style-type: none"> · Eiendommen benyttes til parkering for allmennheten. 	O	
	<ul style="list-style-type: none"> · De ber om at det kreves utbyggingsavtale i forbindelse med denne reguleringsplanen. 	N	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering
	<ul style="list-style-type: none"> · Ber om at utbyggingsavtalen må inneholde krav om opparbeidelse av Mjåsundveien til en kommunal standard, og at det føres fram kommunalt vann, avløp, samt etableres gatebelysning fra Fv. 44 og til «planens avgrensning innerst i Mjåsundveien». 	N	<ul style="list-style-type: none"> · Mjåsundveien er privat eid fra brua og nordøstover. Det ble i oppstartmøtet for reguleringsplanen konkludert med at utbyggingsavtale ikke er aktuelt. Administrasjonen har ikke endret syn på dette.
	<ul style="list-style-type: none"> · Etter utbygging vil Mjåsundveien bli benyttet ca. 10 boliger og ca. 15 fritidsboliger. Det er i perioder stor trafikk til og fra badeplassen i Lunhulen, og til parkeringsplassen for turgåere. 	O	<ul style="list-style-type: none"> · Det vises til ovenstående punkt.
	<ul style="list-style-type: none"> · Hver av påskedagene var det parkert ca. 40 – 50 biler på plassen. De ser også en stor økning i besøk i helger og ukedager. 	O	
	<ul style="list-style-type: none"> · Mjåsundveien er skolevei for barna som bor i området, og med ytterligere boliger, vil sannsynligvis antallet barn øke. 	O	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering

<p>11 beboere i Mjåsundveien</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Spør om byggingen av nye boliger i Mjåsundveien vil få følger for andre beboere i Mjåsundveien. · Det vil være uheldig og forvirrende om dette medfører økonomiske pålegg eller endringer av enhver art for dem. · Trafikken i Mjåsundveien har økt sterkt de siste årene grunnet nye annonserte turløyper. Badeplassen har også mange besøkende. Det ble talt 98 biler på 1 time, samt gående. Mange kjører for fort. · Spør om brua er lovlig / forsvarlig sikret. Det har falt folk i elva. · Det er ikke fortau, og kun ett gatelys som står nær krysset. De forventer at veien blir regulert med tilstrekkelig vegbredde og gatelys og fortau. Dette ber de kommunen ta ansvar for og komme tilbake med en lovlighetsvurdering dersom det blir en utvidelse. · Mjåsundveien er privat og kommunen har ikke vedlikehold eller snøbrøyting. · Det er store støvplager fra grusen på Mjåsundveien. De har bedt kommunen om å ha salt på veien, men har fått til svar at dette er en privat vei. · Ved utbygging må utbygger ta økonomisk ansvar for skader og forringelse av veien ol. Dette gjelder også sikring, fortau, fortau ved bru og utbedring av undergangen under Fv. 44. · Undergangen kan kun benyttes av små 	<p>J</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>D</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>N</p> <p>N</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering · Tas til orientering · Det er ifølge reguleringsbestemmelsene § 3.2 krav om opparbeidelse av vann- og avløpsledning. Da blir det krav om at nærliggende bolighus også må knytte seg til. · Tas til orientering. · Vedkommer ikke reguleringsplanen. Spørsmålet er oversendt til vei og utemiljø · Vegen reguleres til 4,0 m bredde, som til dels er bredere enn dagens veg. · Det er ikke regulert inn fortau langs Mjåsundveien. · Tas til orientering. · Vedkommer ikke reguleringsplanen. Dette er oversendt til vei og utemiljø · Dette omhandler privatrettslige forhold som
----------------------------------	---	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> barn. Gatelys må på plass. Det må komme gangfelt over Hellviksvein mot butikken. 		<ul style="list-style-type: none"> reguleringsplanen ikke tar stilling til. Tas til orientering Det fremmes ikke forslag om at dette skal bli et rekkefølgekrav Det vises til at det er varslet oppstart av regulering av gang- og sykkelveg langs Fv. 44 på denne strekningen.
Atle og Torhild Røiland	<ul style="list-style-type: none"> Eier fritidsbolig i Mjåsundveien 39. Ber om at det som et strakstiltak lages bussluser av store steiner fra steinbruddet, slik at bilene ikke kan kjøre mer enn 10-15 km/t Oppgraderingen av badestranden og merkingen av turløyper er positivt, men de etterlyser ROS-analyse for farlig vei for barn og unge. Veien oppleves så farlig at foreldre til barn som tidligere syklet, nå kjører barna til badestranden. Over 100 biler per dag er observert. Gir uttrykk for bekymring for mye biltrafikk og forholdsvis høy fart. Stiller spørsmål ved hvordan kommunen kan tillate så tett trafikk på en privat vei / sti. Spør om det er gjennomført tilstrekkelige risikoanalyser. Ønsker at parkeringsplassen for turløyper skal være ved starten Mjåsundveien De er bekymret for trafikkulykker og skader. Vedlegger ulykkesstatistikk for Norge 	<p>O</p> <p>N</p> <p>J</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>O</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering Inngår ikke i reguleringsplanen Inngår i ROS-analysen for reguleringsplanen Tas til orientering Tas til orientering Det er ikke kommunen som tillater kjøring på private veier. Det er ikke plass til parkeringsplass for mange biler i foreslått område. Tas til orientering

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 konfliktfyllt 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 infrastruktur

9.1.1 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	Ivarettatt?		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-/påkjørsler	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.

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 blir tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg. Se reguleringsbestemmelsene § 3.2.

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, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.7.

9.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av Dalane miljøverk IKS. Det er regulert inn et område for plassering av søppelsekker. Se plankart og reguleringsbestemmelsene § 5.4.

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/
--------------------	------------	--------------------	--------------------	------------

	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende planer i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Det er lagt inn nærlekeplass i planområdet. Samlet uteoppholdsareal er tett opp mot kravet i kommuneplanbestemmelsene.

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		2	2	Grønn	

Flomsone er vist som hensynssone på reguleringsplanen.

9.4.2 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		2	2	Grønn	

Deler av planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikk. Vist som hensynssone på reguleringsplanen. Omtalt i reguleringsbestemmelsene §§ 3.1, 4.4 og 10.3.

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		2	2	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Planområdet som ligger på kysten er en del utsatt for vind.

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. Byggeforskrift TEK17 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 (antenner 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. Må ivaretas i byggesaken.

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	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	------------	--------------------	--------------------	------------

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
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 der det foreslås byggeområde for boliger, er det vist som sådan på kommuneplanen.

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	

Omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 4.7.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsliv-områder, 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		
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		
Konsekvenser for naboer	X			Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.13 Sol og skygge

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

Se kap. 10.

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	

Det ligger skole og barnehage på Hellvik, om lag 800 m og 1000 m fra byggeområdet for boliger. Fv. 44 må krysses til og fra skole / barnehage. Det er en meget enkel undergang under Fv. 44.

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 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".

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. Se dog planbeskrivelsen punkt 4.7.

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 med seks rekkefølgebestemmelser som gjelder støyskjerming, vann og avløp, tiltak ved Fv. 44, situasjonsplan og utomhusplan, teknisk infrastruktur og lekeplass.

10. Uteoppholdsareal

Planarkitekten skriver i sine merknader til Rogaland fylkeskommune at sol-/skyggeanalysen viser en mulig plassering av bygninger innenfor byggegrensene. Det er mulig å plassere bygningene slik at

størrelsen på uteoppholdsarealene varierer noe. Både solforhold og støy er tema som har vært tatt opp i planarbeidet. Planarkitekten vurderer det slik at det felles lekearealet er et avbøtende tiltak. Dette med bakgrunn i at lekeplassen har krav til opparbeidelse ut over det som kommuneplanen setter som krav. Når det gjelder det at det er lite tilfredsstillende solforhold på felles lekeplass ved sommersolverv kl. 18.00, så vil det bakenforliggende terrenget og vegetasjonen skygge for boligområdet like etter kl. 18.00. Plasseringen av bygningene vil ikke påvirke dette. Det vil heller ikke hjelpe på solforholdene om man fjerner en boenhet.

I sine merknader til uttalelsen fra Fylkesmannen skriver planarkitekten at de vurderer det slik at solforholdene er utfordrende i det aktuelle byggeområdet. Solforholdene ved vårjevndøgn er utfordrende på grunn av at solen da ligger forholdsvis lavt på himmelen, noe som gir lange skygger fra sørvest. Planarkitekten vurderer det slik at den beste løsningen er å plassere det felles lekearealet sentralt mellom bygningene, slik at det er skjermet mot den dominerende vindretningen samtidig som det er lett tilgjengelig for alle beboerne. Ved sommersolverv er byggeområdet i skyggen av bakenforliggende terreng etter kl. 18.00.

Rådmannen finner at solforholdene i byggeområdet er akseptable når man tar hensyn til bakenforliggende terreng og vegetasjon.

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 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 justering 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 Mjåsundveien gnr. 60 bnr. 134,135 mfl. med bestemmelser datert den 16.01.20, plankart datert den 16.01.20, planbeskrivelse datert den 16.01.20 vedtas slik de nå foreligger.

Vedtaket er fattet 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
777046	18-0507 Bestemmelser Mjåsundveien
777047	18-0507 Plankart Mjåsundveien 21-01-2020
777048	18-0507 Planbeskrivelse Mjåsundvegen
777049	18-0507 ROS-analyse Mjåsundveien
777050	Vedlegg 1 Sol-skyggeanalyse Mjåsundveien
777051	Vedlegg 2 Støyrapport Mjåsundveien
777052	Vedlegg 3 Flomfarevurdering
777057	Uttalelse detaljregulering Mjåsundveien gnr. 60 bnr. 134 m.fl.
777058	Uttalelse detaljregulering boliger Mjåsundveien gnr. 60 bnr. 134, 135 m.fl.
777070	Høring - detaljreguleringsplan for boliger Mjåsundveien- Hellvik gnr. 60 bnr. 134, 135 mfl.
777059	Uttalelse detaljreguleringsplan for boliger Mjåsundveien
777054	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - detaljreg.for boliger, Mjåsundveien, Hellvik gnr. 60 bnr. 134, 135 m.fl.
777079	Merknader, detaljregulering for boliger, Mjåsundveien, Hellvik gnr. 60 bnr. 134, 135 m.fl.
777071	Merknader, detaljregulering for boliger, Mjåsundveien, Hellvik gnr. 60 bnr. 134, 135 m.fl.
777053	Høringsuttalelse til sak 057/20 i PTU - detaljregulering Mjåsundveien Hellvik
777055	Uttalelser/merknader til planforslaget - detaljreguleringsplan for boliger Mjåsundveien, Hellvik gnr. 60, bnr. 134, 135 mfl.
777056	Merknader detaljregulering Mjåsundveien - biltrafikk Mjåsundveien - badeplass - turveier