



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 01.06.2021  
Arkiv: : PL-19820005, FA-L12,  
GBR-8/313  
Arkivsaksnr.: 19/1872  
Journalpostløpenr.: 21/25290

Avdeling: Samfunnsutvikling  
Enhet: Plankontor  
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim  
Stilling: Plansjef  
Telefon: 51 46 83 21  
E-post: Dag Kjetil Tonheim

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
098/21	Planteknisk utvalg	21.06.2021

### Detaljregulering for boliger m.m gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, Eigerøy 1. gangsbehandling

#### Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsplan for boliger m.m gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen samt omkringliggende område. Det legges opp til å etablere 15 nye boliger i planområdets vestlige del, mens det resterende området reguleres i tråd med dagens bruk.

Reguleringsplanen følger opp kommuneplanens føringer om at behov for lokalisering og utforming av arealer i bydelsentraene avklares i reguleringsplan. Planen følger defor opp at det i bydelsentrene skal etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette. Slik planen er utformet samt det resterende arealet som er avsatt til bydelsenter vurderes å være dimensjonert for senterets funksjon.

En har hatt et godt samarbeid med tiltakshaver og en vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i denne type reguleringsplaner samt følger opp vilkårene i kommuneplanen. 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 akseptabel måte. Det er ikke fremkommet spesielle merknader i forbindelse med planprosessen og rådmannen anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt. Rådmannen anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn og høring slik plandokumentene nå foreligger.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger m.m gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, med bestemmelser datert den 21.05.21, plankart datert den 12.05.21 og planbeskrivelse datert den 21.05.21 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 21.06.2021

#### PTU - behandling:

Det ble foretatt befarings i saken.

---- 0 ----

ARILD HOVLAND (FRP) stilte spørsmål om sin habilitet i det hans bror er part i saken, jf. Fvl. § 6,b. Han føler seg ikke inhabil. Hovland trådte ut. Det var ikke innkalt vararepr. i saken, så det var kun 10 medlemmer under behandling av habiliteten.

Anders Ege (AP) foreslo:

"Hovland er habil i saken."

**Trukket før votering.**

Leder Kjell Viar Nygård (H) foreslo:

"Hovland er inhabil i saken."

**Votering - habilitet:**

Nygårds forslag enstemmig vedtatt.

---- 0 ----

Det var 10 medlemmer under behandling av saken.

---- 0 ----

**Votering:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### **PTU-098/21 vedtak:**

*Forslag til detaljreguleringsplan for boliger m.m gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, med bestemmelser datert den 21.05.21, plankart datert den 12.05.21 og planbeskrivelse datert den 21.05.21 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.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider,

[www.eigersund.kommune.no](http://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:**

#### **Detaljregulering for boliger m.m gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, Eigerøy 1. gangsbehandling**

Vi har mottatt forslag til detaljregulering for boliger m.m gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen samt omkringliggende område. hvor en ønsker å etablere boliger med tilhørende funksjoner. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



## 2. Planstatus for området

### 2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Planområdet er vist som eksisterende sentrumsområde S4 i gjeldende kommuneplan for Eigersund vedtatt i 2019.



### 2.2 Reguleringsplan

Det er en eldre reguleringsplan for området fra tidligere som blir erstattet 19820005 - Vadlåsen(16-5).

## 3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

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



		<p>Vi registrerer at det kan være utfordrende å sikre gode solforhold i området. Vi mener dette vil kunne løses med en utforming som plasserer uteoppholdsareal på sørsiden av bygninger.</p>	O	<p>etablert småhusbebyggelse i form av rekkehus, eneboliger o.l. Det prioriteres å legge leiligheter nærmere Egersund sentrum. En viser til at de blir bygd under 100 boliger i Egersund pr. år og dette er i hovedsak småhusbebyggelse. Nye leilighetsprosjekt vil ligge i kort avstand til sentrum herunder Gruset, sentrum, Eie og Lindøy der det er gangavstand til stasjon og sentrum.</p> <p>Vi viser her til vurderingene som er gjort av tiltakshaver, men vi er enige i at solforholdene er utfordringene, men planforslaget legger etter det tiltakshaver opplyser til planbeskrivelsen opp til å sikre tilfredsstillende solforhold for boligene på dimensjonerende tidspunkt.</p>
Statsforvalteren i Rogaland	Fylkesmannen stiller spørsmål til hvorfor planvarslingen kun beskriver boligbebyggelse og ikke sentrumsformål i tråd med nylig vedtatt kommuneplan. De oppfordrer kommunen til å følge nylig vedtatt kommuneplan. Kommunen må i den forbindelse vurdere grundig behovet for arealer til sentrumsformål og konsekvenser knyttet til bruksendring av disse.	<p>Det er viktig at planforslaget gir gode bokvaliteter med felles- og</p>	E	<p>Forholdet til sentrumsformål i kommuneplanen ble diskutert i oppstartsmøtet, der administrasjonen ikke hadde innvendinger mot omregulering til hovedsakelig bolig. Det er ønskelig at forretning og andre sentrumsfunksjoner herunder leilighetsbygg etableres i tilknytning til Egersund sentrum. En viser til at det allerede er etablert barnehage, kontor, lavblokk og kirke i området og at dette ivaretar behovet for sentrumsfunksjoner i området. Det er ikke er ønskelig eller behov for andre sentrumsformål i dette bydelsentyeret. Butikk er allerede etablert 400 m fra dette området og det er gangavstand til skole og idrettsanlegg. Planen vil således bestå av ulike formål og ivaretar dermed kravene for bydelsenter.</p> <p>Nord i planområdet finnes det i dag en etablert lekeplass. Lekeplassen er oppgradert etter dagens standard med flere lekeapparater, samt benker og bord. Solforholdene her er gode. Lekeplassen er universelt</p>

private uteoppholdsareal og lekeplasser. Lek- og uteoppholdsarealer skal etableres der som forholdene er best med hensyn til områdekvalitet, støy, solforhold, vind, trafiksikkerhet og universell utforming, og være i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

utformet og er trafiksikker med etablerte gjerder og port rundt. Planforslaget legger opp til en gangforbindelse som knytter det nye boligområdet med eksisterende lekeplass. Det er også lagt inn som et rekkefølgekrav i forhold til ev. behov for oppgradering av lekeplassen. Det vil bli sikret tilstrekkelig sol på både felles og private uteoppholdsarealer ifølge tiltakshaver. I bestemmelsene sikres det at min. 50% av uteoppholdsareal skal være solrikt på gitte tidspunkt. Øst i planen finner man eksisterende bygg som inneholder både leiligheter og barnehage. Det skal dokumenteres at eksisterende boliger og barnehagens uteareal ikke skal forringes i vesentlig grad når nye boliger oppføres. Planforslaget legger opp å sikre tilfredsstillende solforhold for boligene på dimensjonerende tidspunkt.

Tas til orientering, det er ikke fremkommet informasjon gjennom bruk av temakart som tilsier at planforslaget er i konflikt med dette. Det er et allerede utsprengt område. Overvannshåndtering er kommentert og sikret i egen bestemmelse av tiltakshaver. Vann og avløp vil få planen til uttale.

O

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter skal vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Deler av planområdet kan få store ansamlinger av vann. Det er derfor





Det er lagt vekt på å få til gode private ute og oppholdsareal og hver enhet vil ha privat uteoppholdsareal sot sør. Størrelsen varierer mellom ca. 70 m<sup>2</sup> og 210 m<sup>2</sup>. Funksjoner som felles lekeplass er etablert nord i området, og boligområdet tilknyttes denne via en gangveg internt i området. Det er meget god tilgang til nærliggende naturområdet og en vurderer at privat ute og oppholdsareal er viktigst i dette området jfr. at en har tiulgang til store turområder i utkanten av boligområdet.

### 5.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse videreføres og reguleres i hovedsak i tråd med eksisterende bruk og inngår i planen.

### 5.2 Ny boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Formålet med planen er å legge til rette for inntil 15 nye boenheter med tilhørende funksjoner. Bebyggelsen er valgt hovedsakelig på bakgrunn av boligstrukturen i området. Området er i stor grad preget av eneboliger med innslag av leiligheter. Den planlagte bebyggelsen tilpasses på best mulig måte småhusbebyggelsen den blir en del av.

Samlet utgjør boligene i planen en utnyttelse på 3,1 boliger pr. daa.

## 6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen 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.

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

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		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	

Parkering og sykkelparkering er i tråd med kommuneplanens føringer for aktuelt område.

- Parkeringsløsningen i området blir hovedsakelig parkering på egen tomt, med krav om minimum 2 parkeringsplasser per bolig. Disse kan plasseres i garasje eller carport, eventuelt bygges inn i boligen.
- Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

### 6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det har i forbindelse med varsel om oppstart ikke fremkommet forhold som tilsier at reguleringsendringen vil ha vesentlige negative konsekvenser for trafikksikkerheten.

Det er ikke mulighet for gjennomkjøring i området, kun kjøring til eiendommene.

### 6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	

Avløp	X				Grønn
Overvannshåndtering					Grønn

Området skal kobles til offentlig vann- og avløpsanlegg. Planbestemmelse som sikrer løsninger for overvann iht. VA-rammeplan. Planbestemmelse som sikrer tilstrekkelig brannvannforsyning iht. VA-rammeplan.

#### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Kabler og lignende skal legges i bakken.

#### 6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ikke fremkommet spesielle utfordringer – det er laget egen plan for avfallshenting.

#### 6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		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 TEK gir bestemmelser som angår universell utforming. Det er ifølge tiltakshaver ikke avdekket forhold i planforslaget som tilsier at utforming av planområdet ikke skal imøtekomme prinsippene for universell utforming.

#### 6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende planer i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholds-areal	X				Grønn	

Nord i planområdet reguleres det inn en lekeplass. Lekeplassen er i dag etablert, og fremstår som ny.

Fra lekeplassen og sørover går det en gangveg som knytter lek med resten av området.

Planen legger videre opp til gode private uteoppholdsareal. I kommuneplanens bestemmelser vises det til at minstekrav til uteoppholdsareal pr. boenhet i områder merket med S, er 25 m<sup>2</sup>. Min. 9 m<sup>2</sup> skal være privat, resten fellesarealer.

Planforslaget legger opp til en boligstruktur på dette delområdet som omfatter eneboliger og rekkehus, og vil dermed naturlig nok ha noe større private uteoppholdsarealer en området der det er etablert lavblokk. Det legges ikke opp til felles uteoppholdsareal, med unntak av lekeplassen. De private uteoppholdsarealene er om lag ca. 80-100 m<sup>2</sup>, og tilfredsstiller minimumskravet satt for aktuelt område.

En viser her til at det kun er 100 m fra boligene til store naturområder som benyttes som turområde. Behovet for felles areal vurderes derfor å være mindre i dette området. Dette er også en funksjon av at en har valgt en boligsammensetting som harmonerer med eksisterende bebyggelse og det som en vurderer det er etterspørsel etter og dermed vil kunne bli bygd.

En vurderer det som fornuftig at en legger opp til gode private oppholdsareal til den enkelte bolig, kombinert med felles lekeplass og der nærhet til store naturområder som ligger kun 100 m unna kompensere for behovet for felles uteareal.

## 6.4 Sikkerhet og beredskap

### 6.4.1 Flom

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

Ikke kjent med noe av betydning.

### 6.4.2 Støv og støy

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

Det er av tiltakshaver vurdert at det ikke er støykilder som vil generere støy over grensene i gjeldende retningslinjer. Støyhensyn i planlegging er gjort juridisk bindende i planbestemmelser.

### 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

Det er ikke vist i skrednett.no, og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området. Det er innarbeidet eget rekkefølgekrav i bestemmelsene.

#### 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.5 Radon

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK17 som 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 (antenner mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.9 Grunnforhold

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

Rekkefølgebestemmelse om gjennomføring av geoteknisk grunnundersøkelse før det kan igangsettes grave- og byggearbeider i planområdet.

#### 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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 rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 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	

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	

Området ligger om lag 100 m fra større delvis kommunalt naturområder som benyttes som turområde i dag. Det er nærhet til lekeplass og det er også innarbeidet som rekkefølgekrav i

bestemmelsene. Det er lagt stor vekt på å få så gode private oppholdsareal som mulig og en vurderer at dette ivaretar hensynet til tilstrekkelig areal med kvalitet, ivaretar strøkets karakter og dette kombinert med umiddelbar nærhet til store naturområdet vurderes å ivareta kravene til ute og oppholdsareal på en veldig god måte.

#### 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	

Det er lagt vekt på å få til en god tilpasning av den nye bebyggelsen.

#### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X					

Planområdet står i dag for det meste ubenyttet, og preges av et krater som ved utbygging skal fylles opp. Gjennomføring av planen vil nødvendiggjøre en betydelig terrengbearbeiding. Terrengen skal fylles opp fra ca. kote +9 til ca. kote +10,5 noen steder og opp til ca. kote +13 andre steder, noe som betyr større mengder med fyllmasse. Nytt terreng vil tilpasses tilliggende områder og det sikres naturlige overganger og gode adkomstforhold til planområdet. Den bratte stigningen mot vest blir mindre dominerende, og solforhold i planområdet blir gunstigere. Geotekniske undersøkelser skal gjennomføres før terrengbearbeiding kan igangsettes. Dette er sikret i bestemmelsene.

#### 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	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Det er ikke fremkommet momenter som er av en slik karakter at en vurderer at planen vil ha urimelige eller vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder endring av utsikt og lignende. Planforslaget vurderes å være godt tilpasset de stedlige omgivelsene og vil bidra til et variert tilbud av boliger for alle type innbyggere.

#### 6.6.13 Sol og skygge

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

Solanalyse viser at alle enhetene har tilfredsstillende solforhold ved vårjevndøgn kl. 15. Det er allikevel spesielt én bolig i BKS2 som får dårlige solforhold ved sommersolverv kl. 18. For noen av feltene tillates det derfor etablert takterrasse slik at boligen er sikret gode solforhold.

I bestemmelsene sikres det at min. 50% av uteoppholdsareal skal være solrikt på gitte tidspunkt. Øst i planen finner man eksisterende bygg som inneholder både leiligheter og barnehage. Det skal dokumenteres at eksisterende boliger og barnehagens uteareal ikke skal forringes i vesentlig grad når

nye boliger oppføres.

#### 6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Nærhet til skole og barnehager.

#### 6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		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. Kommunaldirektøren vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg innenfor rammene i kommuneplanen jfr. kommuneplanens krav om at det i bydelssentrene skal det etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette. Slik planen fremstår er den dimensjonert for de behovene en har for funksjoner i tilknytning til bydelssenter.

Kommunaldirektøren 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	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

## 7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

### Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:

Reguleringsplanen følger opp kommuneplanens føringer om at behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Planen følger derfor opp at det i bydelsentrene skal etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette.

### Næringsfaglige vurderinger (kommuneplanens mål om økt verdiskapning og flere arbeidsplasser):

Planen legger opp til å etablere flere boliger i området og vil dermed gi grunnlag for økt byggeaktivitet og etterspørsel etter denne type tjenester.

## 8. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En viser til at det innforbi området som er vist som bydelsenter S4 er etablert en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og en vurderer at dette er tilpasset og dimensjonert til senterets funksjon.

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.

Kommunaldirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

## Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger m.m gnr. 8 bnr. 313 m.fl. - Jernhagen, med bestemmelser datert den 21.05.21, plankart datert den 12.05.21 og planbeskrivelse datert den 21.05.21 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

Kart

1.

Bestemmelser

2.

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

## Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

### Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
870378	Justerte bestemmelser jfr. tidligere e-post
870379	Planbeskrivelse - detaljregulering for boliger gnr. 8 bnr. 313 - Jernhagen, Eigerøy
868427	04 ROS Jernhagen_11.05.2021
868429	06 Inkomne merknader
868430	07 Solillustrasjoner
868431	08 Renovasjonsteknisk plan Jernhagen_16.04.2021
868432	09 VA-rammeplan
868434	01 Planforslag Jernhagen_12.05.2021