



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 29.07.2021
Arkiv: : PL-20090007, FA-L12,
GBR-60/36
Arkivsaksnr.: 19/2406
Journalpostløpenr.: 21/21330

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Magne Eikanger
Stilling: Seniorrådgiver
Telefon: 51 46 83 24
E-post: Magne.Eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
123/21	Planteknisk utvalg	23.08.2021

Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 mfl. Sandarnes, Hellvik. Første gangs behandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til detaljregulering for Sandarnes på Hellvik. Forslaget legger opp til ti nye fritidsboliger i området som på gjeldende kommuneplan har benevnelsen HF 40. I tillegg viderefører planforslaget to gjeldende reguleringsplaner.

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 syv offentlige uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsarbeid. Det er i tillegg kommet inn fire private uttalelser.

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

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger gnr. 60 bnr. 36 mfl., Sandarnes, med bestemmelser datert den 20.07.21, plankart datert den 08.07.21 og planbeskrivelse datert den 20.07.21 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i hovedsak slik de nå foreligger. Følgende endringer gjøres:

1. På reguleringsplankartet:
 - a. Plannavnet er «Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60. bnr. 36 mfl.»
2. I reguleringsbestemmelsene:
 - a. Plannavnet er «Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60. bnr. 36 mfl.»
3. Planbeskrivelsen:
 - a. Plannavnet er «Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60. bnr. 36 mfl.»

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 23.08.2021

PTU - behandling:

Det ble foretatt befarung i saken.

---- 0 ----

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-123/21 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger gnr. 60 bnr. 36 mfl., Sandarnes, med bestemmelser datert den 20.07.21, plankart datert den 08.07.21 og planbeskrivelse datert den 20.07.21 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i hovedsak slik de nå foreligger. Følgende endringer gjøres:

1. *På reguleringsplankartet:*
 - a. *Plannavnet er «Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60. bnr. 36 mfl.»*
1. *I reguleringsbestemmelsene:*
 - a. *Plannavnet er «Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60. bnr. 36 mfl.»*
1. *Planbeskrivelsen:*
 - a. *Plannavnet er «Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60. bnr. 36 mfl.»*

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 og høring eller ikke.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Det er to gjeldende reguleringsplaner som dekker deler av det området som innsendt plan omfatter.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 mfl. Sandarnes. Første gangs behandling

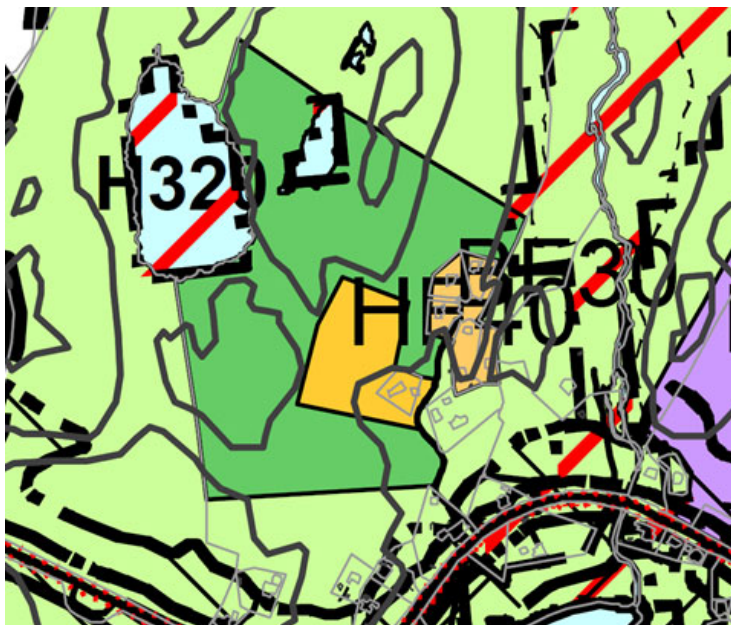
Plankontoret har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger gnr. 60 bnr. 36 mfl. Sandarnes. Det legges opp til at det kan bygges ti fritidsboliger. Planområdet ligger innenfor rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er vist som nåværende byggeområde for fritidsbebyggelse, framtidig byggeområde for fritidsboliger, nåværende LNFR-område og framtidig grønnstruktur i gjeldende kommuneplan. Deler av planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikken.



2.2 Reguleringsplan

Planområdet dekkes delvis av to gjeldende reguleringsplaner:

- Fritidsboliger m.m. Gnr. 60 bnr. 290 mfl. Sannarnes. Den ble vedtatt av Kommunestyret i møte den 08.06.09, sak 032/09.
- Fritidsbebyggelse Sannarnes del av gnr. 60 bnr. 36. Den ble vedtatt av Kommunestyret i møte den 06.11.12, sak 098/12.



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.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1	Rogaland fylkeskommune, forvaltning	Merknader	J / O
2	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	Merknader	J / D
3	NVE	Merknader	J
4	Fylkesmannen i Rogaland	Merknader	J / O / D
5	Statens vegvesen	Merknader	J / O
6	Dalane Nett	Merknader	J
7	Felles brukerutvalg	Merknader	O
Private merknader			
8	Kenneth Stensland	Merknader	O / N
9	Sigmund Helland	Merknader	N / D
10	Lars Viland	Merknader	D

11	Bjørnar og Ragnhild Østvand Gudmestad	Merknader	J / O
----	---------------------------------------	-----------	-------

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
Rogaland fylkeskommune, forvaltning	Rogaland fylkeskommune er vegforvalter av fylkesvegnettet. Deres uttalelse i denne saken er knyttet til Fv. 44.	O Tas til orientering
	Vegnormalene skal i henhold til forskrift i veglovens § 13 gjelde for all planlegging og bygging av veger og gater på det offentlige vegnettet.	O Tas til orientering
	Alle tiltak i tilknytning til fylkesveien skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i gjeldende håndbok «N100 Veg- og gateutforming». Ny utgave av N100 var gjeldende fra mai 2019.	O Tas til orientering. Det er forslagsstillers ansvar å sørge for at dette kravet er oppfylt i de innsendte plandokumentene
	Som en del av reguleringsarbeidet må det gjøres en trafikkvurdering. Vurderingen må bla. omfatte temaene trafiksikkerhet, skoleveg, gang- og sykkeltrafikk, kollektivtrafikk, beregnet trafikk-mengde fra planområdet, konsekvenser for fv. 44 og eventuelle behov for vegutbedringer. Det må redegjøres for hvordan gående og syklende er ivaretatt. Vurderingen må også omhandle temaene støy og miljø.	J Forslagsstiller har skrevet om dette i planbeskrivelsen kap. 6. Dersom planen sendes på høring vil vi få svar på om fylkeskommunen er tilfreds med denne trafikkvurderingen
	Krysset mot Fv. 44 må dimensjoneres for trafikk-mengden fra området. Siktlinjer og kurveradius reguleres inn i plankartet og målsettes. Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegbaner.»	J Synes oppfylt i planforslaget J Innarbeidet i reguleringsbestemmelsene § 6.1
	Byggegrensen langs Fv. 44 skal iht. vegloven være 50 meter målt fra vegens senterlinje.	O Tas til orientering
	Innenfor byggegrensen må det ikke uten særskilt tillatelse plasseres byggverk eller annen større innretning iht. vegloven § 30. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. Byggegrensen påtegnes og målsettes på plankartet.	J Synes innarbeidet i reguleringsbestemmelsene § 4.3 Byggegrensen er påført reguleringsplankartet
	Det må reguleres inn annen veggrunn langs Fv. 44. Langs veg uten fortau eller gang- og sykkelveg skal bredden være minimum 3 meter. Arealet skal ta opp eventuelle	J Synes oppfylt på reguleringsplankartet og i reguleringsbestemmelsene

Rogaland fylkeskommune, regionalplan	<p>høydeforskjeller, samtidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en eventuell fremtidig vegutbedring.</p> <p>Gjeldende forskrift «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2016», må legges til grunn i planarbeidet. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Det må sikres i et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at alle tiltak som berører Fv. 44 skal oversendes til vegmyndigheten for gjennomsyn.</p> <p>Planen skal være i samsvar med kommuneplanen.</p> <p>Det opplyses at det ikke stilles krav om konsekvens-utredning. De forutsetter med bakgrunn i dette at planen tar hensyn til alle konkrete funn i konsekvensutredning gjort ved kommuneplan-behandling, og tilpasser plassering av hytter til ikke å komme i konflikt med natur- eller landskapsverdier.</p>	<p>§ 4.3</p> <p>J Synes oppfylt i reguleringsbestemmelsene § 6.2</p> <p>J Synes oppfylt i reguleringsbestemmelsene § 5.2</p> <p>D Avgrensningen av framtidig byggeområde for fritids-boliger i kommuneplanen vil ofte vår «grov». I dette tilfellet har man foreslått å legge den ene fritidsboligen, BFF 8, utenfor det området som er vist som byggeområde i kommune-planen, samtidig som nedre deler av dette området er foreslått regulert som landbruksformål</p>
	Landskapstilpasning vil være et særlig viktig vurderingskriterium ved offentlig ettersyn. Det forutsettes også at planen sikrer en effektiv utnyttelse av arealene slik at behov for framtidige utvidelser begrenses.	J Synes ivaretatt i planforslaget
NVE Fylkesmannen i Rogaland	<p>NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.</p> <p>Planområdet inngår i et område som er registrert som kystlynghei, som er en utvalgt naturtype (regulert av egen forskrift). Området har fått verdisetning svært viktig. Videre er det registrert spredte forekomster av en sårbar art (klokkesøte).</p>	<p>J Synes ivaretatt i plandokumentene. Overvannshåndtering er bl.a. omtalt i bestemmelsene § 8.3</p> <p>O Tas til orientering</p>
	<p>Området som ønskes regulert til fritidsbebyggelse er 9,5 daa, og samsvarer med arealet avsatt til fram-tidig fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Eigersund kommune. Øvrige deler av planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse, LNF og framtidig grønnstruktur/friområde.</p> <p>De forutsetter at reguleringsplanen utarbeides i tråd med gjeldende kommuneplan. Ev. tiltak innenfor areal som er avsatt til grønnstruktur/friområde i kommuneplanen må ikke komme i konflikt med bevaring av utvalgt naturtype kystlynghei, eller føre til økt fare for</p>	<p>O Tas til orientering</p> <p>D Avgrensningen av framtidig byggeområde for fritids-boliger i kommuneplanen vil ofte vår «grov». I dette tilfellet har man foreslått</p>

	spredning av fremmede arter.		å legge den ene fritidsboligen, BFF 8, utenfor det området som er vist som byggeområde i kommune-planen, samtidig som nedre deler av dette området er foreslått regulert som landbruksformål
	<p>Området har et kupert terreng med en rekke bergkoller og fjell i dagen, og med lite løsmasser. Bergkollene varierer i omfang og høyde, men toppene av kollene ligger over store områder i noenlunde samme høyde. Planområdet er plassert mellom noen større terrengformasjoner. Det er viktig at planen sikrer en god landskapstilpasning og skånsom plassering av nye tiltak. Det er viktig med gode illustrasjoner og snitt som viser tilpasning og volum på fritidsboligene</p> <p>Oppstartsvarselet gir begrenset informasjon om de planlagte tiltakene, og de tar derfor forbehold om flere merknader senere i prosessen</p>	<p>J Forsøkt ivaretatt i plandokumentene. Dersom planen sendes på høring vil man få avklart om Statsforvalteren er tilfreds med plandokumentene</p> <p>O Tas til orientering</p>	
Statens vegvesen	<p>Dette området har sin tilknytning til Fv. 44 hvor Rogaland fylkeskommune er vegeier. Statens vegvesen uttaler seg her som sektormyndighet for bl.a. trafiksikkerhet og bemerker følgende:</p> <p>Kryss med Fv. 44 må utbedres for å tilfredsstille vegnormalkravene mht. bredde, svingradier og frisktsoner. Dette må gjøres før videre utbygging i området.</p> <p>Det er nå startet et planarbeid for å regulere inn gang- og sykkelveg på denne strekningen langs Fv. 44. Hvorvidt det vil bli stilt rekkefølgekrav om at denne gang- og sykkelvegen skal være opparbeidet før en utvidelse av hytteområdet kan igangsettes, er noe Eigersund kommune i samarbeid med Rogaland fylkeskommune må avklare.</p>	<p>J Synes ivaretatt i plandokumentene</p> <p>O Fylkeskommunen har ikke krevd noe slikt rekkefølgekrav og kommune-direktøren finner det heller ikke påkrevd med et slikt krav</p>	
Dalane Nett	For det utvidete planområdet for gnr. 60 bnr. 36, vil det være behov for en ny nettstasjon plassert inne på feltet. Dalane Nett vil så snart det foreligger en plan for opparbeidelsen av området og bebyggelsen, kunne gi en tilbakemelding med en ønsket plassering av denne nettstasjonen.	J	I reguleringsbestemmelsene § 8.1 er det sikret at det kan føres opp ny nettstasjon. Nøyaktig plassering forutsettes å bli bestemt sammen med Enida når det blir laget tekniske planer
Felles brukerutvalg	Felles brukerutvalg synes det er beklagelig at det fra naturens side ikke kan tilrettelegges for universell utforming i dette området. Ellers ingen merknader.	O	Uttalelsen tas til orientering
Private merknader			

Kenneth Stensland	<p>Eier gnr. 60 bnr 102.</p> <p>Han mener at det er mangler på informasjon rundt planarbeidet som skal utføres i hans nærområde. Med henvisning til pbl. §4—2 har han en rett til å få en mer detaljert beskrivelse av planarbeidet som er sendt ut. Det er ikke oppgitt hvordan infrastrukturen rundt de nye fritidsboligene skal bli. Vedlegget som er sendt med varslingen om oppstart av planarbeid gir ingen informasjon om vegen som skal bli benyttet for adkomst til de nye planlagte fritids-boligene.</p>	<p>O N</p> <p>Tas til orientering</p> <p>Informasjonen som ble gitt ved varsel om oppstart synes å oppfylle kravene i plan- og bygningsloven. Dersom planen blir sendt på høring, får Stensland mye mer informasjon som han kan uttale seg til</p>
	<p>Arealet som forslagsstiller har satt av til fritidsbebyggelse har per i dag ingen vegrett til kommuneplanens arealdel område HF40 og han ønsker ikke at eventuelle fritidsboliger i dette området skal benytte vegen som går gjennom gnr. 60 bnr. 102 som adkomst av trafiksikkerhets-messige årsaker. Denne vegen er per i dag i direkte kontakt med hans trappeoppgang til hoveddøren til adresse Jærveien 1337A. Han mener derfor at økt trafikk rundt hovedinngangsdøren ikke er trafiksikkert med tanke på at det ferdes flere barn opp og ned trappen samtidig som han også selv på lengre sikt vil få barn. Han foreslår derfor at vegen blir flyttet bort og ut fra gnr. 60 bnr. 102.</p>	<p>N</p> <p>Planmyndigheten tar ikke stilling til vegrett. Det må utbygger sikre seg før utbygging kan starte. Det er i de innsendte plan-dokumentene ikke foreslått å flytte atkomstvegen bort fra bolighuset på gnr. 60 bnr. 102. Her er gjeldende reguleringsplan videreført</p>
Sigmund Helland	<p>Brevet med vedlagte kart sier at deres eiendom gnr. 60, bnr. 97 skal innlemmes i planarbeidet.</p> <p>Denne eiendommen omfattes av en reguleringsplan som ble godkjent for noen år siden og de ser ingen begrunnelse for at den skal inngå i planarbeidet som nå skal igangsettes. De ber derfor om at eiendommen tas ut av planområdet.</p>	<p>N</p> <p>Gjeldende reguleringsplan som omfatter Helland sin eiendom er etter krav fra kommunen tatt inn i den nye reguleringsplanen for ikke å få for mange små planer. Innholdet i den nye planen er det samme som i gjeldende plan</p>
	<p>Det går i dag en avløpsledning fra planområdet, over deres eiendom, under Fv. 44 og videre til Sannarnesåna. Ledningen transporterer overvann fra området og utslipp fra septiktanker fra to bolighus innenfor planområdet (ett av disse benyttes i dag som fritidsbolig). Rørstrekkingen over deres eiendom ble skiftet ut for noe år siden og nytt plastrør med betydelig større dimensjon ble lagt. Utskiftningen ble gjort på anmodning fra Torbjørn Vassvik som da eide et av bolighusene og deler av planområdet.</p> <p>Både ovenfor og nedenfor deres eiendom har denne ledningen i dag altfor liten kapasitet,</p>	<p>D</p> <p>Når det gjelder avløpsledningen vil innspillet bli tatt med som innspill til utarbeidelse av tekniske planer. Se også bestemmelsene § 8.3</p>

	<p>både på grunn av dimensjon og alder. På grunn av den begrensede kapasiteten på avløpsrøret fører dette ved større nedbørsmengder til hyppige oversvømmelser av deres eiendom med fare for forurensning av brønnen som de har i kjelleren på huset. Ved godkjenning av ny reguleringsplan og ytterligere bebyggelse av området må avløpsledningen oppgraderes både ovenfor og nedenfor deres eiendom. For å unngå ytterligere fare for forurensning fra ytterligere bebyggelse i planområdet må avløp fra kloakkrenseanlegg gå i lukket system forbi deres eiendom.</p>	
Lars Viland	<p>Det fremgår av kartet at ny bebyggelse vil ligge delvis nedstrøms skaret i NNØ. Skaret sammen med overliggende fjellareal representerer ett stort oppsamlingsareal for overflatevann. Han anbefaler at det gjøres en kvalifisert beregning av det samlede oppsamlingsareal som også tar hensyn til fall-energien fra fjellsiden. Ved store nedbørsmengder oppstår det styrtflommer som blir forsterket av fallenergien. Historisk sett har dette ikke medført store utfordringer da de naturlige fallretningene har håndtert denne. Hans eiendom hadde også en naturlig avrenning i nordlig retning. Ved den forrige utbyggingen i området ble deler av de eksisterende fallretningene endret fra NØ til SØ uten at dreneringsløsningene hadde kapasitet til dette. Drenering i nord fra hans eiendom ble samtidig blokkert. Dette har så langt medført to forsikrings-skader på deres eiendom i Jærveien 1333a etter styrtflommer i tillegg til kostnader og ressursbruk for forebyggende tiltak. For å redusere risikoen for fremtidige flomskader nedstrøms ny reguleringsplan forutsetter han at kvalifiserte dreneringsløsninger blir en del av planprosessen og at løsningene fremkommer i ny reguleringsplan.</p>	<p>D Hjemmelshaver på gnr. 60 bnr. 185.</p> <p>Utarbeidelse av tekniske planer vil ha som forutsetning at det ikke skal medføre økt avrenning av overvann. Innspillet vil bli tatt med når tekniske planer blir utarbeidet</p>
Bjørnar og Ragnhild Østvand Gudmestad	<p>I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid ba de forslagsstiller Tom Vassvik om en samtale for å få svar på spørsmål. Det ble gjennomført en befaring i mars 2020. De opplevde dette som en positiv befaring, der de fikk en del informasjon om planene og fikk stilt spørsmål. Dette innspillet er en oppsummering av noe av det de snakket om, og de sender det for «ordens skyld» og for å ha lansert dette skriftlig og konkretisert før planarbeidet har kommet for langt.</p>	<p>O Tas til orientering</p>

	<p>De er fastboende og nærmeste nabo til tiltaket (bor i Jærveien 1335), og det er noen punkter de opplever som avgjørende for at planene om hyttefelt bak dem skal være til å leve med også for dem. Tom er konstruktiv og imøtekommende i dette, og deres hensikt er ikke å lage vanskeligheter. De har et godt forhold og er opptatt av å fortsette med det.</p>	O	Tas til orientering
	<p>Avkjøringen fra hovedvegen er et moment i saken. Jærveien 1337 har sin hovedinngang med trapp til boligen ned fra denne, nesten rett ut i vegen der avkjøringen kommer inn i dag. Både i anleggs-perioden og de ti nye hyttene som skal benytte avkjøringen vil medføre en sterkt utvidet bruk av avkjøringen og vegen innover. Det er planer om ny sykkel- og gangveg forbi her. Dette er moment som må vurderes i saken — dette fikk de også inntrykk av at skal bli gjort.</p> <p>Vegen videre opp til nytt hyttefelt er planlagt utenfor planområdet — sør for plangrensen. Dette er de glade for, ettersom vegen med det kommer et stykke unna deres eiendom. De snakket med Tom om en løsning med å legge inn en tre-rekke langs vegen på den siden av vegen som vender mot dem. Den tror de kan være en grei løsning for å begrense innsynet til deres terrasse og hage. Dette vil kompensere noe for belastningen med å ha veg på begge sider deres tomt.</p>	O	Tas til orientering. Det er ikke foreslått å gjøre endring når det gjelder atkomstvegen inn fra Fv. 44 sammenlignet med gjeldende reguleringsplan
	<p>De har brønn like bak deres eiendom, på toppen av skråningen bak huset. Brønnen ligger inni det nye planområdet. De har tinglyst vannrett, og brønnen fungerer godt og gir godt og nok vann. Deres oppfatning er at brønnen ikke vil være brukbar fra anleggsarbeidene starter, og de forutsetter at en annen vannkilde blir ordnet til dem fra dette tidspunkt. De er avhengige av å ha vann, og dette er derfor et avgjørende punkt for dem. Slik de oppfatter Tom, er han innforstått med dette og er innstilt på å etablere en god ordning her.</p> <p>De forutsetter at de får en løsning som kan dokumenteres og gi dem nok og rent vann til en hver tid, også når det er folk i alle hyttene.</p>	J	Planlegger opplyser at det vil bli lagt ny vannledning til de nye fritidsboligene og det antas at det vil bli aktuelt og ønskelig for Gudmestad å knytte sin bolig til denne. Dette vil bli nærmere avklart når det lages tekniske planer. Også vannforsyningen i anleggs-perioden forutsettes løst på en tilfredsstillende måte
	<p>I perioder er det store mengder vann som renner ned fra skråningene rundt planområdet. Dette samler seg i plataet/myra som er om lag midt i det planlagte hyttefeltet, og renner videre i bl.a. grøfter som er laget for å lede vannet bort fra bebyggelsen. Det må gjøres en fagmessig og dokumentert vurdering av hvordan vannet skal føres videre når terrenget nå blir endret, slik at de kan være</p>	J	Overvannshåndtering vil bli vektlagt ved utarbeidelse av tekniske planer. Se også bestemmelsene § 8.3

	trygge på at dette ikke havner hos dem eller naboene. Dette fikk de også inntrykk av at skal bli gjort, og de går ut fra at kommunen stiller krav til dette i en teknisk plan eller lignende.		
	Når det gjelder plassering av hyttene er dette et av de temaene som de tok opp med Tom og kom med innspill om at de ønsker de nye hyttene med lengst mulig avstand fra deres eiendom, og med plassering i terrenget slik at de får minst mulig innsyn til seg. De forstår at hyttene må plasseres praktisk i terrenget, men kom med dette ønsket på befaringen og tar det og med her.	O	Tas til orientering
	De ber om at disse momentene blir tatt med i planprosessen, og håper og tror på et konstruktivt samarbeid.	O	Tas til orientering

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

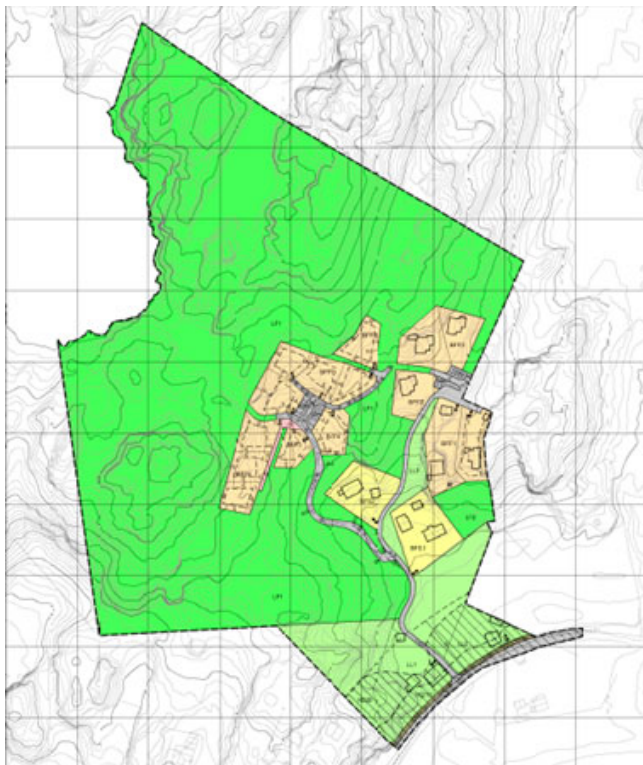
4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert på Sandarnes, nord for Fv. 44.

Det er fem boliger og fem fritidsboliger i planområdet i dag.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planområdet er om lag 102 daa. Av dette utgjør friluftsområde 73,4 daa og landbruksområde 10,5 daa.



5.1 Eksisterende bebyggelse

Det er fem boliger og fem fritidsboliger i planområdet i dag.

5.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan bygges ti nye fritidsboliger.

5.3 Trafikkforhold

Fv. 44 har en ÅDT på 2.600 kjøretøy. Av dette er 12 % lange kjøretøy. Det er ikke gang- og sykkelveg på denne strekningen, men det er varslet oppstart av reguleringsplan for gang- og sykkelveg her. Planen forventes lagt fram for 1. gangs behandling i PTU høsten 2021. Vegen opp til det planlagte hyttefeltet vil være eksisterende gårdsveg på de første 100 meterne fram til der det planlegges bygget ny atkomstveg til hyttefeltet.

5.4 Støy

Planområdet er til dels utsatt for trafikkstøy. Ivaretas i reguleringsbestemmelsene § 6.2.

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 delvis på egen grunn og delvis på felles parkeringsplasser. 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-/påkjørsler	X		2	2	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		2	2	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X			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 Jærveien.

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 blir tilkoblet vann- og avløpsanlegg. Se reguleringsbestemmelsene § 7.1.

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 § 8.1.

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

	Ivarettatt?		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. Atkomstvegen til fritidsboligene er så bratt at universell utforming ikke er mulig.

6.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivarettatt?		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	

Det er ikke opparbeidet lekeplass i nærheten av planområdet. Det foreslås heller ikke lekeplass i planforslaget. Det er gode muligheter for fri lek i naturen.

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			Grønn	

Ingen deler av planområdet er utsatt for flomfare. Overvannproblematikken må ivaretas i tekniske planer. Se bestemmelsene § 8.3.

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			Grønn	
Støy og støv fra vegtrafikken	X		4	1	Gul	

De tre boligene som ligger nærmest Fv. 44 er utsatt for støy fra vegtrafikk. Ivarettatt i bestemmelsene § 6.2.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X			Grønn	
Snø-/isras		X			Grønn	
Flomras		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Sikkerheten må avklares i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

6.4.4 Vær og vind

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens	
Vindutsatte områder	X		2	2	Grønn
Nedbøruitsatte områder	X		2	2	Grønn

Planområdet er en del utsatt for vind og avrenning fra høyereliggende terreng.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X			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			Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		X			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			Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X			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			Grønn	
Havn, kaianlegg		X			Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X			Grønn	
Forsyning kraft, vann		X			Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X			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			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Må ivaretas i byggesakene.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X			Grønn	
Bolig		X			Grønn	
Landbruk		X			Grønn	
Akutt forurensning		X			Grønn	
Forurenset grunn		X			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	
Inngrepssvake områder		X			Grønn	

Omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 4.5.

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/SEFRÅK		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	
	Ja	Nei					

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Se reguleringsbestemmelsene § 8.5.

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	

Flere hjemmelshavere i planområdet skriver om overvannproblematikken. Dette forholdet må ivaretas i de tekniske planene for utbyggingen. Se også bestemmelsene § 8.3.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke aktuelt i forbindelse med ny fritidsbebyggelse. Det er skole og barnehage i Hellvik sentrum.

6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivarettatt?		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. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg innenfor rammene i kommuneplanen.

Kommunedirektøren 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. Se planbeskrivelsen punkt 4.5.

6.9 Rekkefølgekrav i planen

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

Det er med fem rekkefølgebestemmelse som gjelder tekniske anlegg, kulturminner, overvannsbehandling, krav til søknad og terrengbehandling.

7. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren 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.

Kommunedirektøren anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn og høring i hovedsak som fremlagt.

Rådmannens vurderinger:

Er innarbeidet i ovenstående.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for Eigersund kommune.

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

Være en næringsaktiv kommune både som samfunnsutvikler og tilrettelegger for eksisterende og nye næringer.

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

Ti nye fritidsboliger vil skape arbeid i byggefasen og bidra til økt omsetning i næringslivet.

Klima- og miljøkonsekvenser:

Ingen vesentlige.

Folkehelse:

Ingen vesentlige.

Universell utforming:

Terrenget i byggeområdet tilsier at universell utforming av tilkomstveger ikke er mulig.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger gnr. 60 bnr. 36 mfl., Sandarnes, med bestemmelser datert den 20.07.21, plankart datert den 08.07.21 og planbeskrivelse datert den 20.07.21 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de er fremlagt.

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
889911	Reguleringsbestemmelser 20.07.2021 (2)
889920	Plankart
890130	Planbeskrivelse 20.07.21
889921	ROS analyse 08.07.21
889923	Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid, gnr. 60 bnr. 36
889922	Uttalelse - detaljregulering gnr 60 bnr 36 - fritidsbebyggelse Hellvik - varsel om oppstart
889916	Innspill NVE
889924	Uttalelse til planvarsel oppstart reguleringsarbeid fritidsbebyggelse Hellvik 60/36, Eigersund
889917	Innspill Statens vegvesen
889913	Innspill Dalane Nett
889919	Innspill, Kommunikasjon Eigerusund kommune
889918	Innspill Stensland
889914	Innspill Helland
889915	Innspill Liland
889912	Innspill Østvand Gudmestad