



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.05.2022

Arkiv: : FA-L12, GBR-60/332, PL-19790007

Arkivsaksnr.: 20/2638

Journalpostløpenr.: 22/19209

Avdeling:

Enhet:

Saksbehandler:

Stilling:

Telefon:

E-post:

Samfunnsutvikling

Plankontor

Karoline Laupstad

Planrådgiver

51 46 80 00

Karoline Laupstad

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
063/22	Planteknisk utvalg	13.06.2022

Endring av detaljregulering for boligområde og areal for utvidelse av barnehage, Tua på Hellvik gnr. 60 bnr. 332 m.fl. - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune fremmer med dette forslag til endring av detaljregulering for boligområde og areal for utvidelse av barnehage, Tua på Hellvik gnr. 60 bnr. 332 m.fl. til førstegangsbehandling. Det har de siste årene vært en høy boligutbygging på Hellvik, med mye tilflyttende barnefamilier. Hellvik barnehage er den eneste barnehagen i området, og har nådd sin kapasitet. Formålet med endringen er å regulere barnehagens areal mot nordøst, slik det kan tilrettelegges for en utvidelse av barnehagen. Dette medfører at 6 regulerte boligtomter og en lekeplass blir omdisponert til utvidelse av barnehagen. Arealet som er satt av til eldreboliger blir erstattet av parkeringsplass til barnehagen og boligtomter. Det er derfor også gjort en omstrukturering av ubebygde boligtomter i øst og sør i området og veistrukturen for å tilpasse dette til det nye planforslaget. Her åpnes det også opp for at 3 av boligområdene kan bestå av to-mannsboliger, flermannsboliger eller eneboliger i rekke.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljregulering for boligområde og areal for utvidelse av barnehage, Tua på Hellvik gnr. 60 bnr. 332 mfl - 1. med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 18.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.06.2022

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-063/22 vedtak:

Forslag til endring av detaljregulering for boligområde og areal for utvidelse av barnehage, Tua på Hellvik gnr. 60 bnr. 332 mfl - 1. med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 18.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de 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 - 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.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljregulering for boligområde og areal for utvidelse av barnehage, Tua på Hellvik gnr. 60 bnr. 332 mfl - 1. med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 18.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:

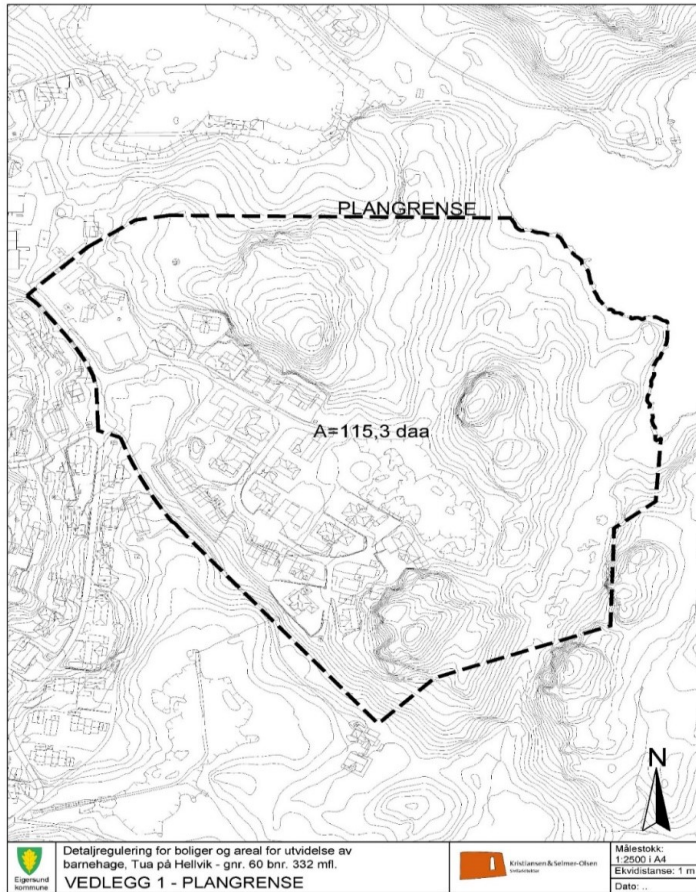
1. I reguleringsbestemmelsene
 - a.
2. På reguleringsplankartet
 - b.

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

Eventuell tidligere politisk behandling:

Detaljregulering for boligområde og areal for utvidelse av barnehage, Tua på Hellvik gnr. 60 bnr.332 m.fl. 1. gangsbehandling

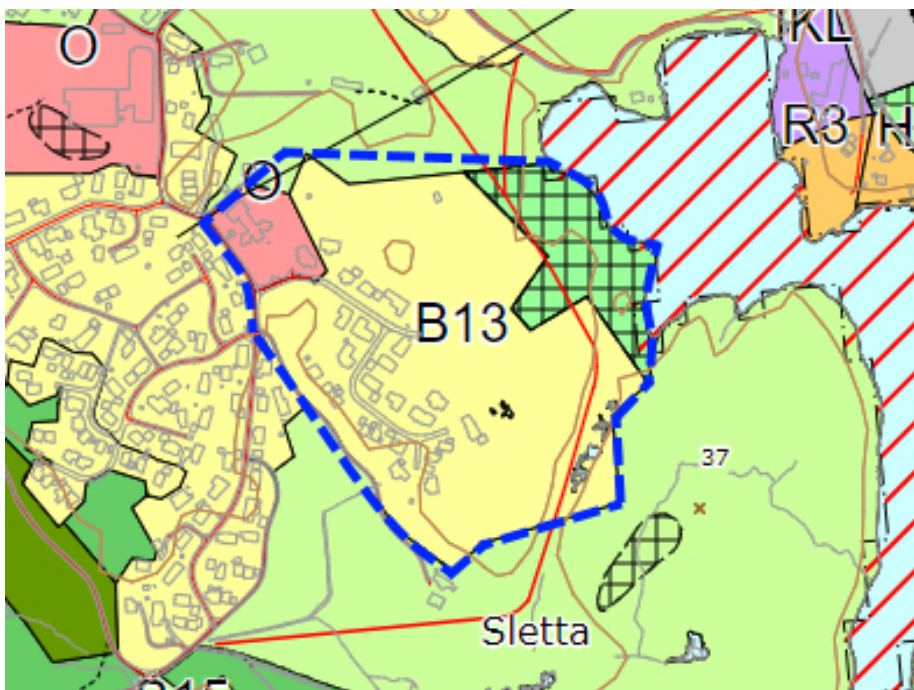
Eigersund kommune fremmer med dette forslag til endring av detaljregulering for boligområde og areal for utvidelse av barnehage, Tua på Hellvik gnr. 60 bnr. 332 m.fl. til førstegangsbehandling. Hensikten med planen er å utvide barnehagens areal mot nordøst samt åpne opp for mere differensierte boligtyper og tomter. Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen i bildet under.



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

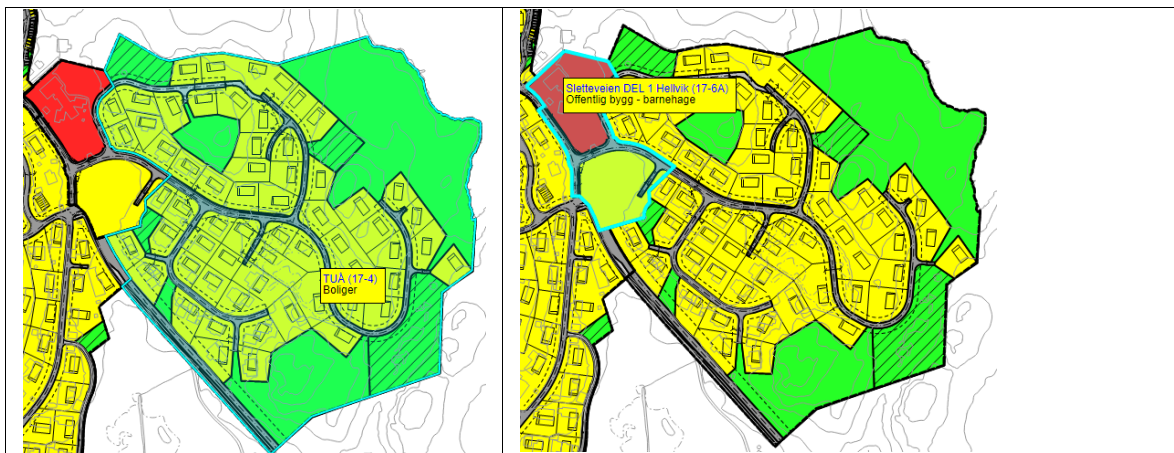
I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 er området vist som B13 nåværende boligbebyggelse, nåværende offentlig eller privat tjenesteyting og LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag.



2.2 Reguleringsplan

Det er to gjeldene reguleringsplaner innenfor planområdet:

- Plan id 2004006 – Sletteveien DEL 1 Hellvik (17-6A).
- Plan id 19790007 – TUÅ (17-4).



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 27.10.2020 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
Offentlige merknader			
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O
	Statens Vegvesen	Merknad	O
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
Statsforvalteren i Rogaland	Statsforvalteren legger til grunn at endringene skal gjøres innenfor avklarte byggeområder for å få til en helhetlig tilrettelegging for innbyggerne i	O Endringene gjøres innenfor avklarte byggeområder, en helhetlig tilrettelegging for innbyggerne i området er tatt med i utarbeidelsen av planen.

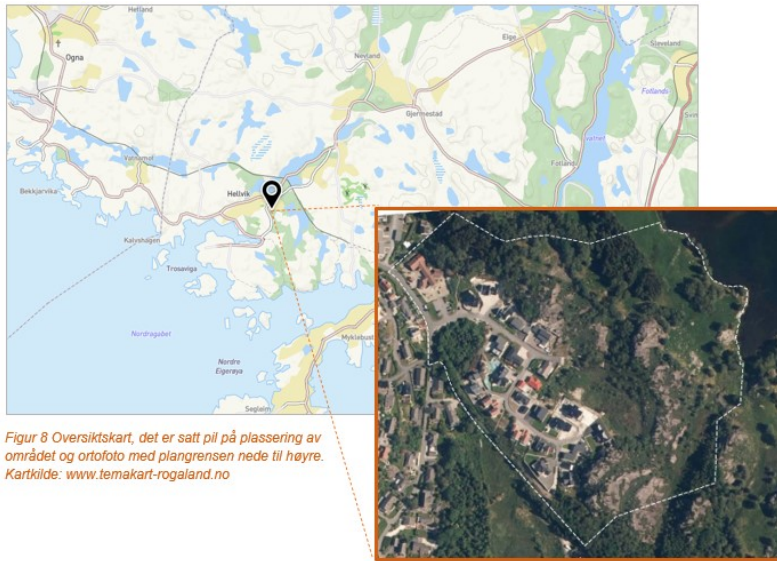
		området med utvidelse av barnehage og tilpassing av bolig- og infrastruktur i nærområdet.		
	Statens Vegvesen			
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	<p>Forutsetter at det ikke er vesentlig avvik fra kommuneplan, da det ikke er lagt opp til konsekvensutredning.</p> <p>Forutsetter at vurdering av boligstruktur innebærer å vurdere tetthet i området og om denne kan økes. Det videre planarbeidet må sikre bokvalitet, herunder gode uteoppholds- og lekearealer.</p> <p>Forutsetter at retningslinjer fra regionalplan for Dalane følges opp i det videre planarbeidet.</p> <p>Kulturminner: Skal området endre reguleringsformål til nye utbyggingsformål i den nye planen må området befares og ny uttale bli gitt. Det er kjent kulturminne i utkanten av planområdet, så dette er for å avgjøre om det er potensial for funn av til nå ikke kjente, automatisk freda kulturminner som planen kan komme i konflikt med.</p>	<p>O</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>O</p>	<p>Det er ikke vesentlige avvik fra kommuneplanen. Området er tegnet inn i kommuneplan 2018-2030 som B13 nåværende boligbebyggelse. Noe av boligbebyggelse området omreguleres til offentlig bebyggelse i forbindelse med utvidelse av barnehagen.</p> <p>Dette er ivaretatt i planbeskrivelsen. En har økt tettheten herunder åpnet opp for en mer variert boligtype.</p> <p>Retningslinjer fra regionalplan for Dalane ligger til grunn i planbeskrivelsen.</p> <p>Tas til orientering. Mesteparten av området er regulert til friluftsområde og skal ikke gjøres inngrep i.</p>

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert på Hellvik, omtrent 13 km nord-vest for Eigersund sentrum.

Planområdet er på ca. 111,7 daa. Og består i dag av boligbebyggelse, friområder og Hellvik barnehage.



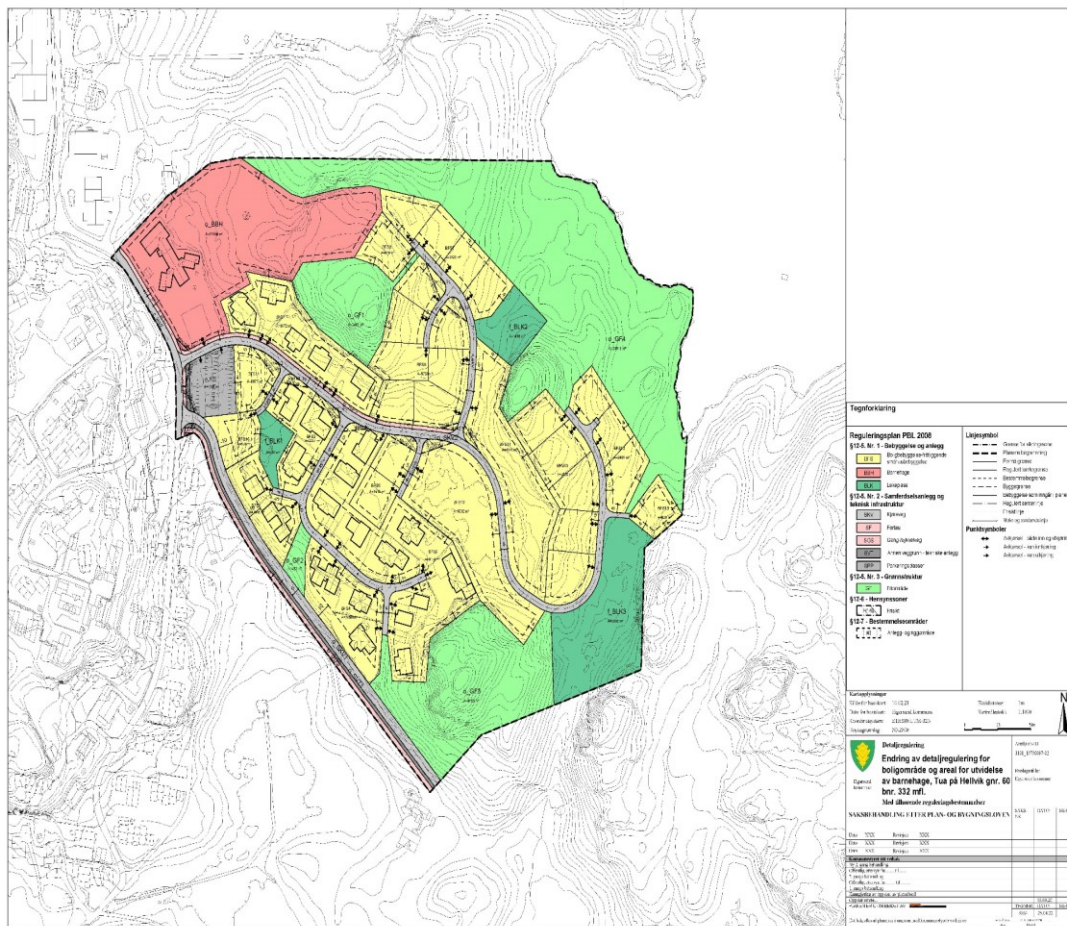
Planområdet er i dag bebygd med 26 boliger, samt en barnehage med tilhørende utearealer. Nordøst for bebyggelsen er et større naturområde. Boligbebyggelsen i området består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Boligområdet er stort sett etablert og består av tradisjonell byggeskikk. Hovedandelen av eksisterende boliger har saltak, men det er også valmet tak, flatt tak og pulttak.

Terrenget innenfor planområdet er kupert, og varierer fra 16 moh til 42 moh.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Formålet med planen er ifølge planbeskrivelsen å tilrettelegge for utvidelse av Hellvik barnehage ved å frigjøre areal mot nordøst.

Utvidelsen medfører at om lag 6 regulerte boligtomter og lekeplass nordøst i planområdet, omdisponeres til barnehagetomt. Regulert friområde justeres også noe i utstrekning som følge av utvidelsen. I tillegg omstruktureres tidligere regulerte og ubebygde boligtomter i øst og sør. Areal avsatt til eldreboliger sør for barnehagen, erstattes av parkeringsplass for barnehagen og noe boligbebyggelse. Vegstrukturen i området beholdes i all hovedsak slik den er, med kun mindre tilpasninger.



5.1 Boligbebyggelse

Områdene BFS 1-5 omfatter boligområder med eksisterende bebyggelse. BFS 6-15 er ubebygde boligtomter. FOR BFS 1-9, BFS 12-13 og BFS 15 tillates det frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg, hvor det kun kan oppføres én enebolig pr. tomt. For BFS 10-11 og BFS 14 tillates det frittliggende eneboliger, to-mannsboliger, flere-mannsboliger og/eller enebolig i rekke.



Figur 20 Illustrasjon av planforslaget med mulig fremtidig (svart) og eksisterende (grå) bebyggelse. Boligformålene inkluderer både private utearealer og parkering, bestemmelsene angir minimumskrav for uteoppholdsareal på 150 m² pr. boenhet. Plassering, utnyttelsesgrad og høyde

på garasje er angitt i planens bestemmelser.

5.2 Ute og oppholdsareal/lekeplass

Hver boligtomt skal ha minst 150 m² med uteoppholdsareal på egen tomt. Nødvendig areal for kjøreatkomst og biloppstilling, samt areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal.



Formålet omfatter 3 felles lekeplasser for planområdet. Lekeplassene skal etableres med minimum 3 ulike typer utstyr, i tillegg til sandkasse, benk og bord. Innenfor BLK 3 skal det i tillegg etableres en ballslette. Regionalplanen stiller krav til at det skal avsettes min 30 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Ved en maksimal utbygging av planområdet utløser dette et behov for minst 2,28 daa felles uteoppholdsareal. Planforslaget har et samlet areal for lekeplasser på 7,3 daa.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, parkeringsplasser

Adkomsten til planområdet er uendret fra dagens situasjon og gjeldende plan som er fra FV44 Jærveien via kv1921 Sletteveien (SKV3). Etablert innenfor planområdet er kv1829 Tueveien (SKV2) og kv1827 Stokkandveien, som er kommunale veier uten gjennomgangstrafikk. Formålet omfatter offentlige kjøreveger og skal opparbeides ihht kommunalteknisk norm, med breddeutvidelser i kurver og frisikt i kryss og avkjørsler.

- Kjørevei SKV1 omfatter fremtidig trasé for Sletteveien.
- Kjørevei SKV2 omfatter Tueveien og er opparbeidet til og med østligste tomt i BFS1. Videre opparbeidelse av veien skjer i takt med utbygging av nye boliger i områdene BFS 6-12 og BFS15.
- Kjørevei SKV3 omfatter eksisterende vei, Sletteveien. Veien er regulert i samsvar med opparbeidet vei.
- Kjørevei SKV4 omfatter kjørevei til boliger i BFS2, BFS14 og BFS16. Veien er delvis opparbeidet. Veien skal være ferdig opparbeidet i forbindelse med utbygging av boliger i BFS14 og BFS16.
- Kjørevei SKV5 omfatter eksisterende vei, Stokkandveien. Veien er regulert i samsvar med gjeldende reguleringsplan og opparbeidet vei.
- Kjørevei SKV6 omfatter kjørevei til nye boliger i BFS9 og BFS10, og skal opparbeides samtidig med utbygging av boliger i disse områdene.
- Kjørevei SKV7 innfatter kjørevei til nye boliger BFS 6-8, og skal opparbeides samtidig med utbygging av boliger i disse områdene.
- Kjørevei SKV8 omfatter kjørevei til nye boliger i BFS 10-13 og BFS 15. Veien skal opparbeides samtidig med utbygging av boliger i disse områdene.
- Eksisterende offentlig fortau SF1 og SF3 omfatter eksisterende fortau langs ny trasé for Sletteveien.
- Fortau SF2 omfatter fortau langs Tueveien. Fortauet er kun opparbeidet til og langs østligste boligtomt i BFS1. Videre opparbeidelse av fortauet skjer samtidig med

utbygging av nye boliger i områdene BFS 6-8, BFS 10-13 og BFS 15.

Parkering skjer på egen tomt, der det skal være minst 2 parkeringsplasser og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet. Dette kan også løses som garasje plass.

Parkering i barnehagen kan løses på egen tomt eller på offentlig parkeringsplass SPP. Det stilles krav til 0,5 parkeringsplass pr. ansatt og 0,25 parkeringsplass pr. barn. Illustrert parkeringsplass SPP viser 53 parkeringsplasser med separat inn- og utkjøring. Dagens parkering kan helt eller delvis erstattes av ny parkeringsplass. Ansatte bør med fordel parkere på ny parkeringsplass, slik at dagens parkeringsplass kun kan benyttes til levering og henting. Med løsning som foreslått får man en mer oversiktlig trafikksituasjon i området enn dagens situasjon.

5.4 Hensynssoner

Frisiktsoner H140

Innenfor regulerte frisiktsoner tillates det ingen sikthindrende etableringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

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.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER		
	Små	Middels	Høy
Høy (> 10%)	3	6	9
Middels (1-10 %)	2	4	6
Lav (<1 %)	1	2	3

- 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	Ivaretatt?		Grovt 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 er i tråd med kommuneplanens føringer for aktuelt område. 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-/påkjørslar	X		1	3	Gul	Sikre tilstrekkelig frisikt i kryss/avkjørslar. Eksisterende fortau reguleres. Innarbeides i plankart og bestemmelser jfr. ros.
Ulykke med gående/syklende	X		1	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	Etablert busstopp med venteskur ved innkjøring til Tueveien.

Utbygging vil medføre en økt bruk av Sletteveien og Tueveien. Fartsgrense på Slettevegen er 30 km/t og på Tueveien er den 50 km/t. Nye veier etableres med tilstrekkelig frisikt og veiene har lav hastighet. Sletteveien og Tueveien er skoleveg, begge disse har etablert gang- og sykkelvei frem til skolen. Det er etablert fotgjengerfelt i Sletteveien sør for skolen. Det vurderes at sannsynligheten for trafikkulykker som følge av økt trafikk er liten.

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	
Overvannshåndtering	x				Grønn	§2.1 i bestemmelsene.
Brannvann					Grønn	

Ivaretatt i planforslaget. Det er etablert vann- og avløpsnett til boligområdet på Tua. Planområdet tilknyttet dette anlegget. Det utarbeides egen plan for vann- og avløp i forbindelse med søknad om tiltak. Overflatevann i planområdet har i dag drenering til naturterreng. Håndteres lokalt, fortrinnsvis på egen tomt. Løsning ved overvannshåndtering skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Det skal utarbeides egen VA-rammeplan jfr. bestemmelsen.

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
-------------------------	---	--	--	--	-------

Ikke luftspenn innenfor planområdet. Tilknyttes eksisterende strømmnett. Dersom det er behov for trafokiosk tillates denne etablert innenfor byggeområder.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Renovasjonsordning for Dalane er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallssekker etter avtale med DIM på hentedagen.

6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Nye boliger og barnehagen etableres som tilgjengelig boenhet i tråd med kravene i TEK17.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Selv om planforslaget reduserer antall lekeplasser med 1 i antallet i forhold til gjeldene plan, er barns lekemuligheter godt ivaretatt i planforslaget. Lekeplassene, BLK1, BLK2 og BLK3 er plassert spredt innenfor planområdet slik at avstand fra den enkelte bolig til nærmeste lekeplass ikke blir for stor. Utearealet til barnehagen vil være tilgjengelig for allmenheten utenom barnehagens åpningstid. Gjennomføring av planen vil bidra til større og oppgraderte utelekearealer, som er positivt for de som bor i nærheten, og da særlig barn og unge.

Lekeplassene skal etableres med minimum 3 ulike typer utstyr, i tillegg til sandkasse, benk og bord. Innenfor BLK3 skal det i tillegg etableres en ballbinge. Utover dette er det store friluftsområder i nærområdet med gode muligheter for utelek og rekreasjon.

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 spesielle forhold.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	----------	--------------------	--------------------	------------

	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
Støv og støy		x	1	1	Grønn	Ivarettatt i planforslaget

Økning i antall boenheter vurderes å medføre begrenset støybelastning. En trafikkøkning som følge av flere barn i barnehagen, kan medføre økt trafikk i periodene ved levering og henting av barn i barnehagen. Trafikk til og fra området vil kunne generere noe støy, men i begrenset omfang da hastigheten i området er lav. Økt trafikkmengde som følge av utvidet barnehagetilbud og flere boliger vurderes ikke å medføre særskilt helserisiko for eksisterende og fremtidige boliger.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.4 Vær og vind

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

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	

I temakart for Rogaland er det registrert moderat til lav aktsomhet innenfor planområdet. Sikring mot radon ivaretas derimot gjennom byggeforskriften og utgjør derfor ikke en risiko. Følges opp i forbindelse med detaljprosjektering av bygg iht. TEK17.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Hele området er dekket av bergarten anortositt, dette er en hard bergart som er vanlig i Dalane-regionen. Hoveddelen av planområdet er kategorisert som bart fjell med stedvis tynt dekke, resterende deler er tykk morene jf. NGU løsmassekart.

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	I tråd med arealbruk i kommuneplanen
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	

Området utgjør en mindre del av et større viltområde for rådyr BA00015883 Hellvik/Håhellern. Dette er i hovedsak vist som friluftsområde/grøntstruktur i planen.

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	

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Lokaliteten er ikke i aktiv bruk og preges av gjengroing.

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.

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.

Deler av planområdet omfattes av naturtypen kystlynghei. Lokaliteten er ikke i aktiv bruk, med oppslag av einer og trær. Tilstanden er satt til moderat, da området preges av gjengroing og er vurdert til å være i en brakkeleggingsfase. Det er svakt fremmedartsinnslag i området. Naturtypen har liten verdi og det er ingen rødlistede arter registrert innenfor dette området.

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	

Planforslaget medfører at om lag 6 regulerte boligtomter og lekeplass omdisponeres til barnehage. Ubebygde boligtomter i øst og sør omstruktureres, samt at areal avsatt til eldreboliger erstattes av parkeringsplass til barnehagen og boligtomter. Det åpnes opp for BFS 10-11 og BFS 14 å kunne bygge eneboliger, to-mannsboliger, flere-mannsboliger og/eller eneboliger i rekke. Dette vil øke boligtettheten, men infrastrukturen er dimensjonert for å ivareta dette. Samtidig vil det være positivt å kunne ha tilbud om ulike typer boliger på Hellvik.

Utvidelsen av barnehagen vil øke barnehagekapasiteten i området, og også øke muligheten for at

flere kan få barnehageplass i nærområdet.

Gjennomføring av planen vurderes som positivt for naboer og omgivelser. Man får økt barnehagekapasitet, flere boliger og bedret parkeringsforhold til barnehagen.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Skolen ligger i gangavstand fra planområdet og har trygg skolevei på fortau.

Utvidelse av barnehagen vil øke barnehagekapasiteten i området, og også øke muligheten for at flere kan få barnehageplass i nærområdet. Den nye barnehagen vil ha rikelig med parkeringsplasser og også ligge i gangavstand fra planområdet.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.16 Klima- og miljøkonsekvenser:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Klima- og miljøkonsekvenser	X				Grønn	

Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstrem nedbør. Ved videre utbygging av tette flater kan ekstremnedbør få større konsekvenser dersom vannet ikke har noe sted å renne. Dette vil kreve gode løsninger for håndtering av overvann. Ellers ingen andre kjente 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". Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn slik at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Arealbruken er i tråd med kommuneplanen.

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. En vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Følgende rekkefølgekrav er lagt inn i reguleringsbestemmelsene:

- Vei, vann og avløp skal være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i BFS14, BFS16, skal kjøreveg SKV4 og lekeplass BLK1 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i BFS6, BFS7, BFS8, skal kjøreveg SKV7, SKV2, fortau SF2 og lekeplass BLK2 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i BFS10, BFS11, BFS12, BFS13, BFS15, skal kjøreveg SKV8, SKV2, fortau SF2 og lekeplass BLK3 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i BFS 9 og BFS 10, skal kjørevei SKV6 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til utvidelse av barnehagen (flere barn), skal utearealer og parkeringsplass SPP være ferdig opparbeidet.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere [vedtatte mål](#) i [kommuneplanen](#):

Planen fremmer disse hovedgrepene i kommuneplanen

- Legge til rette for gode og varierte bomiljø.
- Fremmer en attraktiv tettstedsutvikling på Hellvik.

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

Planen legger til rette for utvidelse av Hellvik barnehage som vil gi flere arbeidsplasser til nærområdet og åpner opp for flere barnehageplasser. Utvidelse av boligfeltet anses derfor som positivt, da det er godt tilrettelagt for barnefamilier i nærheten av både skole og barnehage. Det vil være med å styrke stedets karakter.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommuneplanens føringer blir fulgt opp om.

Hellvik har de siste årene vært et attraktivt område å bosette seg i da det ligger nært til togstasjonen, har mange fine friluftsområder og har skole og barnehage i nærmiljøet. På grunn av den økende tilflyttingen har man de siste årene sett at barnehagen ikke har klart å møte den store etterspørselen og mange har måttet kjøre langt for å få et barnehagetilbud til barna.

Det nye boligfeltet vil være med å legge til rette for en utvidelse av barnehagen, samtidig som man vil gi en variasjon i boligtomt tilbudet. Det nye boligfeltet blir et boligområdet med god bokvalitet. Her har man gode solforhold og bor nært fine friluftsområder som Kvidingsvatnet og turstien fra Hellvik til Egersund. Området blir opparbeidet med 3 store lekeplasser og man vil i tillegg kunne bruke uteområdet i barnehagen til lek etter stengetid. Det er heller ikke noe gjennomkjøring i boligområdet, som vil være med på å begrense trafikken i området.

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

Økonomiske konsekvenser:

Utvidelse av barnehagen vil gi en økonomisk konsekvens men er ikke en del av denne planen. Innarbeides på vanlig måte i budsjett og økonomiplan.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
980748	19790007-002 Reguleringsendring Tua - Bestemmelser
980749	19790007-002 Reguleringsendring Tua - Planbeskrivelse
980751	19790007-002 Reguleringsendring Tua - Plankart-A1
980753	19790007-002 Reguleringsendring Tua - ROS-analyse