



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 16.02.2023
Arkiv: : PL-19660003, FA-L12,
GBR-13/173, GBR-13/67
Arkivsaksnr.: 20/2866
Journalpostløpenr.: 22/32829

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Annika Hagen
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 454 65 308
E-post: Annika Hagen

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
026/23	Planteknisk utvalg	20.03.2023
021/23	Kommunestyret	27.03.2023

Detaljregulering for del av Sandbakken og Vannbassengan gnr. 13 bnr. 67 m.fl. - 2 gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til detaljregulering for del av Sandbakkane og Vannbassengan har vært på høring og offentlig ettersyn, og fremmes nå for andregangsbehandling. Planområdet omfatter store deler av det etablerte boligområdet i Sandbakkane.

Hensikten med planen er å oppdatere eldre reguleringsplan fra 1966 til dagens gjeldende lovverk og planstandard, samt sørge for at planen stemmer overens med eksisterende situasjon og terreng. Planen ivaretar kommuneplanens føringer for området med boligbebyggelse – nåværende og fremtidig, friluftsområde, gang- og sykkelvei – nåværende, H320 faresone for flom og H740 båndlegging etter andre lover. Det presiseres at dette er en opprydning og oppdatering i kart til dagens situasjon. Planarbeidet vil sikre god arealforvaltning i området der hensynet til nærmiljøet og omgivelsene blir ivaretatt.

Ved førstegangsbehandlingen i planteknisk utvalg ble det blant annet lagt inn en gangforbindelse fra enden av Elverhøyveien til tursti ved broen, og presisert at trafiksikkerheten i området må ha høyere prioritet enn fortetting av bebygde tomter. I høringsperioden kom det inn flere innspill fra statlige og regionale myndigheter, samt naboer og grunneiere. Flere av temaene i innspillene omhandlet trafiksikkerhet, fortetting, flom med mer, og det er gjort mindre justeringer i plankart og bestemmelser. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas som fremlagt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for del av Sandbakkane og Vannbassengan, gnr. 13 bnr. 67 m.fl. med tilhørende bestemmelser sist revidert 07.02.2023, plankart sist revidert 07.02.2023 og planbeskrivelse datert 14.09.2021 vedtas som fremlagt.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 20.03.2023

PTU - behandling:

Forslag fra Mariann Seglem (Fremskrittspartiet)

"Planteknisk utvalg foreslår å ta ut strekket fra Elverhøyveien til turstien ved broen."

Forslag fra June Stuen (Sosialistisk Venstreparti)

«2.8 Estetikk

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

d) Bygningens takform skal være saltak.

Maks takvinkel er 45 grader»

Nytt dokument i saken: *Revidert plankart etter oppdaget feil til 2. gangsbehandling - detaljregulering del av Sandbakkene og Vannbassengan* - datert 13.03.23 (jp.id.:23/10559). Dokumentet ble sendt medlemmene på e-post 13.03.23.

---- 0 ----

Votering:

Seglems forslag falt med 9 stemmer mot 2 stemmer for (FRP)

Stuens forslag falt med 8 stemmer mot 3 stemmer for (Anders Ege og Tove H.Løyning,AP + SV)

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-026/23 vedtak:

Forslag til detaljregulering for del av Sandbakkene og Vannbassengan, gnr. 13 bnr. 67 m.fl. med tilhørende bestemmelser sist revidert 07.02.2023, plankart sist revidert 07.02.2023 og planbeskrivelse datert 14.09.2021 vedtas som fremlagt.

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

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 27.03.2023

KS - behandling:

Følgende forslag ble foreslått av Martin Liland (Sosialistisk Venstreparti)

Punkt 2.8: Stryke andre del av første setning. Teksten i punktet blir da:

bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, ~~samtidig som den skal gis et moderne og nåtidig formspråk.~~ Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg."

Følgende forslag ble foreslått av Mariann Seglem (Fremskrittspartiet)

"Strekket fra elverhøyveien til turstien ved broen tas ut og eksisterende sti utbedres."

- Nytt dokument i saken: Revidert plankart, korrigert plankart datert 27.09.21 sist revidert 13.03.23, etter oppdaget feil til 2. gangsbehandling - detaljregulering del av Sandbakken og Vannbassengan - datert 13.03.23 (jp.id.:23/10559). Dokumentet ble sendt medlemmene på e-post 13.03.23.

---- 0 ----

- Øyvind Misje (V) tok opp sin habilitet og følte selv at han var inhabil idet han er part i saken, jf. fvl § 6 1. ledd bokstav a, og han trådte ut. Arild S. Johnsen (V) tok sete. Etter forlag fra ordføeren vedtok kommunestyret enstemmig at Misje var inhabil i saken.

~ o ~

- Kristin F. Hovland (SV) tok opp sin habilitet og følte selv at hun var inhabil idet hennes mor er part i saken, jf. fvl § 6 1. ledd bokstav b. Hun trådte ut og Martin Liland (SV) tok sete. Etter forlag fra ordføeren vedtok kommunestyret enstemmig at Misje var inhabil i saken.

~ o ~

Votering:

Seglems forslag enstemmig vedtatt.

Lilands forslag vedtatt med 18 mot 13 stemmer. (Ordfører + Kurt Sæstad AP + John Mong KrF + Bente Gunvaldsen KrF + Geirulf Vasvik H + Leif Erik Egaas H + Kjell Vidar Nygård + FrP + V)

Øvrig innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-021/23 vedtak:

Forslag til detaljregulering for del av Sandbakkane og Vannbassengan, gnr. 13 bnr. 67 m.fl. med tilhørende bestemmelser sist revidert 07.02.2023, korrigert plankart datert 27.9.2022, sist revidert 13.03.2023 og planbeskrivelse datert 14.09.2021 vedtas som fremlagt med følgende endringer:

- Strekket fra elverhøyveien til turstien ved broen tas ut og eksisterende sti utbedres.

- Punkt 2.8: Stryke andre del av første setning. Teksten i punktet blir da:

bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse, samtidig som den skal gis et moderne og nåtidig formspråk. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk både for bebyggelse og utomhusanlegg."

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

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret som vedtar planen.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for del av Sandbakkane og Vannbassengan, gnr. 13 bnr. 67 m.fl. med tilhørende bestemmelser sist revidert 07.02.2023, plankart sist revidert 07.02.2023 og planbeskrivelse datert 14.09.2021 vedtas med følgende endringer:

1. I plankart

.

2. I bestemmelser

.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Planteknisk utvalg den 25.10.2021, sak 144/21.

PTU - 144/21 vedtak:

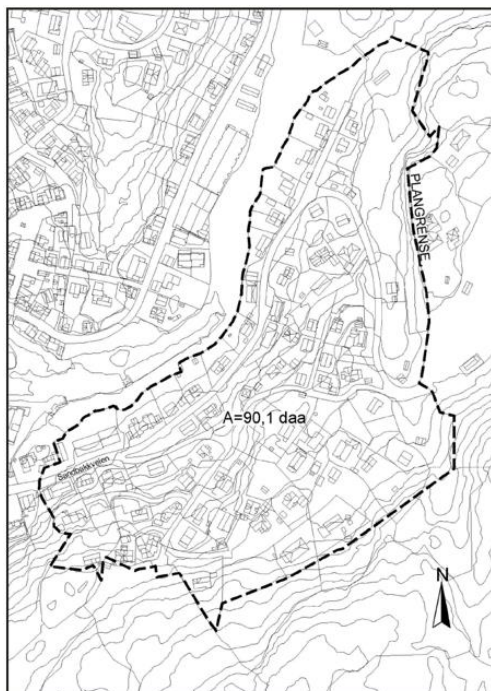
Forslag til detaljreguleringsplan for del av Sandbakken og Vannbassengan gnr. 13 bnr. 67 m.fl., med bestemmelser datert den 14.09.21, plankart datert den 28.09.21 og planbeskrivelse datert den 14.09.21 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger med følgende:

- *Areal som nevnt på befaring, gnr. 13 bnr. 753 legges inn som grønn struktur.*
- *Det legges inn en gangvei på 2 meters bredde fra enden av Elverhøyveien til tursti ved broen.*
- *Trafikksikkerhet skal ha høyere prioritet enn fortetting av bebygde tomter.*

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

Detaljregulering for del av Sandbakken og Vannbassengan – 2. gangsbehandling

Eigersund kommune fremmer forslag til detaljregulering for del av Sandbakkane og Vannbassengan, gnr. 13 bnr. 67 m.fl. for 2. gangsbehandling der hensikten er å sanere eldre reguleringsplan. Planområdet er vist i figuren under.

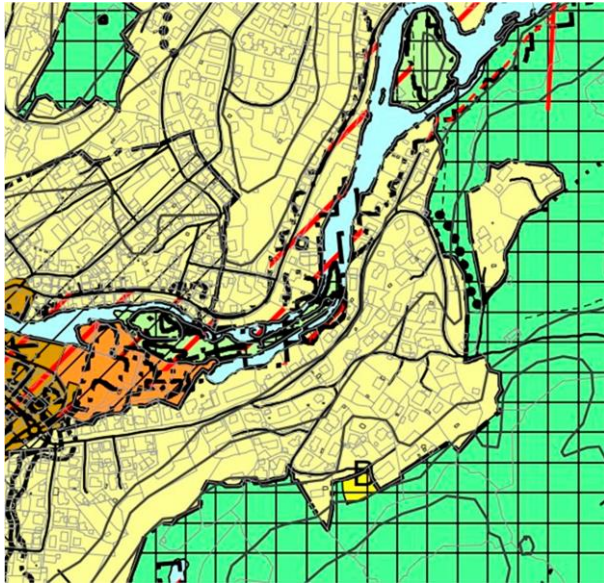


Figur 1 Planområdet og flyfoto

2. Planstatus for området

Kommuneplan

Planområdet består i kommuneplanen av boligbebyggelse – nåværende og fremtidig, friluftsområde, gang- og sykkelvei – nåværende, H320 faresone for flom og H740 båndlegging etter andre lover.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanen

Reguleringsplan

Store deler av planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Sandbakkan, planid 19660003. Plankartet består i hovedsak av veger og boligbebyggelse. Ny reguleringsplan vil erstatte overlappende arealer i gjeldende reguleringsplaner.

3. Innkomne høringsuttaler

Planforslaget ble sendt på høring med frist 11. januar 2022. Det ble også sendt ut utvidet høringsvarsel til berørte grunneiere og naboer for den foreslåtte gangforbindelsen mellom Elverhøyveien og eksisterende tursti ved broen.

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader		
Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O
Rogaland Fylkeskommune	Merknad	D
NVE	Merknad	O
Private merknader		
Hellvik Hus Eiendomsutvikling AS	Merknad	J
Ådne Iversen	Merknad	J
Beboere i Elverhøyveien ved Per Hadland	Merknad	N/O
Inghild Hagen	Merknad	O
Gjermund og Evy S. Myklebust	Merknad	J
Per Ingar Hadland	Merknad	O
Leif Arne Lien og Mette Ruby Mellegård	Merknad	N

Innsendte merknader - Gjennomgang		
Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurderinger

Offentlige merknader

Statsforvalteren i Rogaland	Ved oppstartsvarsel viste vi til gjeldende føringer for boligtetthet og arealeffektivitet i Regionalplan for Dalane. Bestemmelsene legger opp til en videreføring av eksisterende utbyggingsstruktur, med frittliggende småhus og en utnyttelse på 40 % BYA. I planforslaget er det ikke lagt inn mulighet for fortetting, utover at eksisterende ubebygde tomer er videreført som boligbebyggelse. For å følge opp føringer i Regionalplan for Dalane og redusere behovet for framtidig saksbehandling, bør kommunen vurdere å legge inn mulighet for en høyere utnyttelse på ubebygde og bebygde tomter over en viss størrelse i planen. For punkt 7.2 i bestemmelsene, anbefaler vi at kommunen endrer bestemmelsene slik at de knytter en søknad om ny bebyggelse opp mot gjeldende regler i byggteknisk forskrift (TEK17). Det må ved søknad vises til avbøtende tiltak med tanke på flomfare.	N	I vedtaket fra 1. gangsbehandling ble det presisert at trafikkisikkerhet skal prioriteres over fortetting av allerede bebygde tomter. Av hensyn til dette, og ønske om å beholde området karakter, legger en ikke videre føringer for fortetting.
Rogaland fylkeskommune	I og med at området i all hovedsak er ferdig utbygget har vi ingen vesentlige merknader til de føringer som legges inn i planen. Fylkesrådmannen anbefaler likevel kommunen å oppdatere relevante føringer i planens bestemmelser til gjeldende føringer, slik at disse gjelder ved utbygging innenfor planområdet. Det bør for eksempel ikke stilles minimumskrav til parkering. Det må vurderes nærmere om tomt med eksisterende eldre småbebyggelse, steingjerder og trær m.m. innenfor område BFS7, vist på foto 2 av dagens situasjon i planbeskrivelsen, kan være verneverdig, og evt. bør reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø i planen.	D	Innenfor faresone H320 flomfare tillates det ikke oppført ny bebyggelse, med mindre det er gjort en fagkyndig rapport med utredninger av sikker byggehøyde, fastsetting av sikkerhetsklasse, samt eventuelle avbøtende tiltak for flomfare.
NVE	Det er en planoppgave å sørge for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer. Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning må legges til grunn for planarbeidet og bør	J	Tatt til følge. §3.1 e) er endret til: «Det skal etableres maksimalt 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt.»
		O	Tatt til orientering. Bygningene er vurdert å ha liten verneverdi, og arealet forblir regulert som det lå i planforslaget som var på høring.
		N	Omfatter eksisterende boligområde som er ferdig utbygd og det gjøres ikke vesentlige endringer i eksisterende situasjon.

	<p>omtales i planomtalen kap. 2.3. I følge SPR Klimatilpasning, kap. 4.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort.</p> <p>For å unngå skade ved intense nedbørhendelser er det viktig å sette av nok sammenhengende areal til å sikre en helhetlig vannhåndtering. NVE har et sterkt faglig råd om å markere sammenhengende flomveier i plankartet med tilknyttede bestemmelser. Det bør ikke bygges i flomveiene. Flomveier som evt. krysser veier er ofte kritiske punkt som i tillegg til skade på selve veien, kan gi skader oppstrøms og/eller nedstrøms veien. Slike punkt må planlegges og utføres slik at det er tilstrekkelig sikkerhet for arealer oppstrøms og nedstrøms. Krysningpunktet bør utformes slik at vannet renner tilbake til flomveien nedstrøms krysningen dersom/når veikrysningen går tett.</p>	N	Dagens avrenningslinjer følger i hovedsak vei og det legges ikke opp til vesentlige endringer i eksisterende situasjon.
Private merknader			
Hellvik Hus Eiendomsutvikling AS	<p>Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS (HHHEU) er eier av gnr. 13 bnr. 2438 som er en del av planen. Store deler av snuhammer og vei reguleres inn på eiendommen.</p> <p>Veiareal gnr. 13 bnr. 2447 og gnr. 13 bnr. 242 eies av Eigersund kommune. Denne eiendommen er tilstrekkelig store til både vei og snuhammer. Det bes om at vei og snuhammer legges på dette arealet iht. opprinnelig tomtedelingsplan.</p> <p>Ønsker å flytte byggegrense iht. tidligere planlagt bygg.</p>	J	Snuhammer justert til kommunal grunn så langt det er mulig. Byggelinje er beholdt 5m fra vei.
Ådne Iversen	<p>Det er lagt ut feil versjon av plankartet på kommunens hjemmesider i forbindelse med offentlig ettersyn. Der er bl.a. ikke Vinkelveien (SKV7) tegnet inn med sin fulle lengde, dvs. helt opp til Vinkelveien 5, 13/751.</p>	J	Plankart ble oppdatert på kommunens hjemmesider.
Beboere i Elverhøyveien ved Per Hadland	<p>Klager på PTU sitt vedtak fra førstegangsbehandlingen: «Det legges inn gangvei på 2 meters bredde fra enden av Elverhøyveien til tursti ved broen.»</p> <p>Området hvor turstien er</p>	N	Tursti er tegnet inn fra Elverhøyveien som er kommunalt eid og ligger i eiendomsgrensen mellom 13/3 og 13/426 frem til Elverhøy. Med 2 meter bredde vil gangveien i liten grad påvirke parkeringsmulighetene på private

	<p>foreslått er i dag privat hage og enden av Elverhøyveien fungerer som parkeringsplass for beboere i Elverhøyveien 3 og 6. En tursti vil fjerne flere av disse parkeringsplassene. Siden reguleringsplanen sier min. 2 oppstillingsplasser for bil pr. nybygd eiendom strider det mot planen å fjerne plasser fra eksisterende eiendommer.</p> <p>I Elverhøyveien er det ikke fortau for myke trafikanter og veien er smal. Den planlagte turstien vil føre til større trafikk i området, og det regnes som svært sannsynlig at gaten vil bli benyttet til parkering for folk som vil ha kortest mulig adkomst til Elverhøy. Vi anser det som svært trafikkfarlig å lede enda mer trafikk inn i gaten.</p> <p>En anlagt adkomst fra Elverhøy vil føre til at flesteparten av de som går tur fra Havsøy-siden til Vannbassengene da vil velge å gå via Elverhøyveien og opp Nedre Sandbakkvei i stedet for turstien i Rio, siden denne er brattere. Krysset mellom Nedre Sandbakkveien og Elverhøyveien oppfattes som svært trafikkfarlig.</p>	<p>tomter.</p> <p>O Tas til orientering. Det antas at turgåere som kommer med bil vil parkere ved parkeringsplassen til Vannbassengan, og at turgåere gjennom dette området derfor i all hovedsak vil være myke trafikanter uten behov for parkering.</p> <p>O Tatt til orientering. Store deler av planområdet har ikke etablert fortau og myke trafikanter ferdes i vegbanen. Det er lav fart i gaten og smal vegbane. Det er regulert frisikt i krysset.</p>
	<p>Vi foreslår at Eigersund kommune, i stedet for å etablere ny tursti, bruker midlene til å oppgradere og bedre ferdsele for gående, syklende og rullestol i dagens trafikksikre tursti. Se forslag i vedlegg.</p>	<p>O Tas til orientering.</p>
<p>Inghild Hagen</p>	<p>Beboerne i Elverhøyveien har private VA-anlegg, ettersom Eigersund kommune ved installasjon av disse ikke anså veien som offentlig ansvar. Vi stiller oss derfor undrende til at kommunen nå ønsker å lede offentlig trafikk inn i denne veien.</p> <p>Eier av gnr. 13 bnr. 610. Hele øverste delen av Arstadfjellveien ligger på privat grunn, hvor jeg er grunneier. Gnr. 13 bnr. 963 kan ikke brukes til parkering, og gnr. 13 bnr. 270 bør være grøntområde slik det er nå. Denne eiendommen ligger slik til at den ikke er egnet til utbygging av boliger. Det er ikke gitt vegrett til disse tomtene.</p>	<p>O Tas til orientering. Elverhøyveien er kommunal veg og reguleres til offentlig veg. Det vil i stor grad kun være myke trafikanter som ledes inn i gaten.</p> <p>J 13/270 ligger utenfor plangrensen og blir derfor ikke regulert. 13/963 er vurdert på ny og en ser at denne tomten er lite egnet til parkeringsplass på grunn av smal veg. Den reguleres derfor som del av eksisterende boligformål.</p>

Gjermund og Evy S. Myklebust	Hjemmelshavere til gnr 13 bnr 647, Årstadfjellveien 25, som grenser til foreslått parkeringsplass på 13/963. Denne tomten er uegnet til å anlegge en parkeringsplass. Området blir for smalt, uten mulighet for snuplass. Dette vil i være svært ugunstig rent trafikkmessig.	J	13/963 er vurdert på ny og en ser at denne tomten er lite egnet til parkeringsplass på grunn av smal veg. Den reguleres derfor som del av eksisterende boligformål.
Per Ingar Hadland	Viser til Statsforvalterens innspill i forbindelse med varsel om oppstart der de peker på krav om ROS-analyse og at det bør vurderes sikring av flomutsatte eiendommer, samt kommunens ensidige flomsikring på motsatt side av elva. Ensiktig flomsikring vil kunne føre til at vann som stenges ute vil ta andre veier, og dermed over på eiendommene på Sandbakksiden. Referer til informasjonsmøte i 2017 der kommunen skulle ta kontakt med oppsittere og avtale møte ang. flomsikring på denne siden, men dette er ikke fulgt opp. Konsekvenser av flom for Sandbakksiden er ikke utredet i forbindelse med flomberegninger for flomsikring. Flomsikringen på Hafsvøysiden vil forringe eiendommens verdi og gi flere konsekvenser.	O	Tas til orientering. Det er ikke planlagt flomsikring av eiendommer innenfor planområdet.
Leif Arne Lien og Mette Ruby Mellegård	Er positive til PTU sine vedtak fra førstegangsbehandlingen.	O	Tas til orientering.
	For oss som bor her og daglig opplever de vanskelige trafikkforholdene, særlig for de myke trafikantene er det betryggende at trafiksikkerheten skal ha prioritet før fortetting av boliger. Fortetting av bebyggelse vil føre til økt trafikk. Vi håper dette blir med i reguleringsplanen når denne er ferdig behandlet. En boligtomt er av planutvalget vedtatt til å være en del av grønnstrukturen. Det er bra. I vår merknad vil vi be om at en annen tomt også blir endret på samme vis. Det gjelder Årstadfjellvn. 9, gnr. 13 bnr 2438. Viser til at Hellvik Hus fikk rammetillatelse for oppføring av bolig på tomten. Vår begrunnelse for at denne tomten ikke skal bebygges handler både om å ta vare på grønnstruktur og trafiksikkerhet. Vi vil i tillegg	J O N	Ikke lagt spesielle føringer for videre fortetting. Tatt til orientering. Tomten opprettholdes som boligtomt. Den ligger mellom to eksisterende boligtomter, og vurderes derfor som fortetting innenfor eksisterende boligområde. Dette er å foretrekke fremfor for eksempel byspredning der en utvider boligområder mot ubebygde områder og natur. Når det gjelder rammetillatelsen for den planlagte boligen til Hellvik Hus ble denne påklaget til

	<p>understreke vår største bekymring, som er inngrepene som må gjøres i terrenget. Terrenget er bratt og består av fjell av ulik kvalitet. Det er stort tilsig av vann, noe som bl.a. henger sammen med de klimaendringene vi opplever i dag. Vi ber om at byggesaken blir satt på vent, til oppdateringen av reguleringsplanen for området er ferdig behandlet i Planutvalget og vedtatt.</p>	<p>Statsforvalteren i Rogaland, som omgjorde kommunens vedtak om rammetillatelse.</p>
--	--	---

Det er med bakgrunn i høringsuttaler gjort mindre endringer i kart og bestemmelser og disse er synliggjort i forbindelse med gjennomgang av det enkelte innspill.

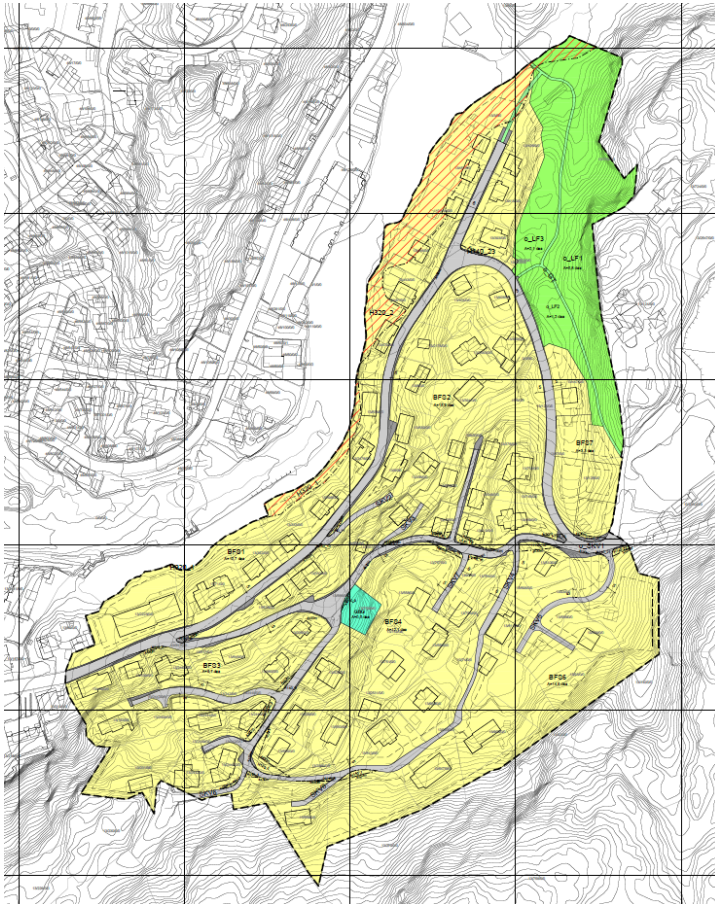
4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er på omtrent 90,1 daa, og er lokalisert ca. 0,5 km øst for Egersund sentrum. Mot øst avgrenses planområdet av et større friluftsområde rundt Vannbassengane.

Området er et eksisterende, etablert boligområde med tilhørende anlegg. Boligområdet består forholdsvis av eneboliger med noen flere-mannsboliger. Terrenget innenfor planområdet er stigende mot øst. Elva Lundeåna avgrenser planområdet mot vest. Boligområdet avgrenses av skog mot sør, øst og nord.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planforslaget tegner opp eksisterende bebyggelse, samt ubebygde regulerte tomter. Maks utnyttelsesgrad, takform og byggehøyder er angitt i bestemmelsene. Krav til parkering samsvarer med kommuneplanen. Kjørevegen i planområdet er tegnet etter dagens forhold, samt tatt inn veger fra gjeldene reguleringsplan. Den største andelen av vegarealet er kommunal veg, med noen private tilkomstveger.



Figur 4 Plankart

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

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	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	Allerede etablert.

Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	Parkeringsløsningen i området blir hovedsakelig parkering på egen tomt, med krav om maksimalt 2 parkeringsplasser per bolig.
Frisikt	X				Grønn	Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	Allerede etablert.

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	Gul	Ingen spesiell fare ut over generell risiko ved ferdsel i trafikken.
Ulykke med gående/syklende	X		2	2	Gul	Vegen er smal, men farten er lav. Ingen spesiell fare ut over generell risiko ved ferdsel i trafikken.
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg	X				Grønn	Byggelinjer er lagt langs eksisterende fasader der det ikke er mulig å opprettholde avstand til veg.
Kollektivtilbud	X				Grønn	

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	

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	

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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			Gul	Dette er et utbygd område med til dels bratt terreng. Tilgang til den enkelte bolig må utformes i tråd med TEK17

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.3. BARN OG UNGE / UTE- OG OPPHOLDSAREAL

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

Det ligger en felles lekeplass vest for planområdet, i tillegg til at det grenser til friluftsområdet Vannbassengan som benyttes til lek, tur og opphold.

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	x		3	2	Gul	

Flomutsatte områder begrenser seg til å gjelde deler av strandsonen langs vassdraget. Maksimal vannstigning i vassdraget på aktuelle strekning er anslått til 1,67 m. Enkelte eksisterende bygninger nordvest i planområdet har flomutsatte kjellere ved en 200 års flom. Det er innarbeidet egen bestemmelse knyttet til bygging i flomsone. Det er ikke foreslått ny bebyggelse i flomsone.

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	

Trafikk på eksisterende veinett. Lav trafikkmengde, lav hastighet og lav andel tungtrafikk gir begrenset påvirkning.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	3	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	3	Grønn	

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i området. Området ligger i hellende terreng, som i hovedsak består av morenemasse og fjell. Risiko for skred anses som liten jf. NVE Atlas. Det er

mulighet for marin leire innenfor deler av området som grenser til elva, men det planlegges ikke ytterligere utbygging i dette området utover det som er allerede etablert. Planområdet omfattes ikke av hensynsone for ras/skred ifølge temakart Rogaland.

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		3	2	Grønn	

Ekstremnedbør: Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll der jordsmonnet ikke klarer absorbere vannmassene. Det forventes en økning på ca. 20% nedbør de neste 50-100 årene. Økt nedbør kan medføre økning i flomsituasjonen langs Lundeåna med ca. 0,5 m.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass	X		1	3	Grønn	

Radonnivået er kartlagt som moderat til lav aktsomhetsgrad. 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 (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	

Området ligger i hellende terreng, som i hovedsak består av morenemasse og fjell. På eiendommer med ubyggt bratt terreng er det lagt byggelinjer langsmed terrenget for å hindre tiltak i disse områdene.

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	Deler av eksisterende bebyggelse ligger nærmere enn 50m fra vassdrag.
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Det legges ikke opp til nye tiltak i området som kommer i konflikt med dette.

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	

Rogaland fylkeskommune påpekte at eldre bebyggelse i BFS7 kunne være verneverdig. Dette er sjekket ut med grunneier, og det vurderes at det har lite verneverdi.

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	

Eksisterende friluftsområder er ivaretatt.

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 ikke planlagt nye tiltak som kommer i konflikt med dette.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

På eiendommer med ubygd bratt terreng er det lagt byggelinjer langsmed terrenget for å hindre tiltak i disse områdene.

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	

Det legges ikke opp til nye tiltak i området som kommer i konflikt med dette.

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	

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	

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	

Planområdet er i nærhet til skole og barnehager.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.7 VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS FOR MILJØ OG SAMFUNN

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

6.8 NATURMANGFOLD

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

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	
	Ja	Nei			
Naturmangfold		X			Grønn

Det legges ikke opp til nye tiltak i området som kommer i konflikt med dette.

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	Ikke aktuelt

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

En av føringene fra kommuneplanens samfunnsdel er å «ha gode bomiljøer i hele kommunen». Oppdateringen av den eldre planen til gjeldende planstandard bidrar til å sikre at kvaliteter og viktige hensyn i det eksisterende bomiljøet blir videreført. Dette vil også bidra til at eventuell videreutvikling i området kan skje på et godt grunnlag.

Et annet mål er å «oppretholde ren og tilgjengelig natur rett utenfor stuedøra» og «sikre og tilrettelegge bynære grønstruktur». Store deler av planområdet grenser til Vannbassengan, et av de viktigste bynære friluftsområdene. Planen ivaretar det eksisterende bomiljøet og friluftsområdet, og legger grunnlag for en videreutvikling som ikke skal komme i konflikt med dette.

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

Planen legger ikke opp til å etablere nye boliger eller andre formål i området utover det som ligger i gjeldende plan, men ved en eventuell utbygging av disse vil dette gi grunnlag for oppdrag til det lokale næringslivet. Et godt grunnlag for å skape flere arbeidsplasser er å ha gode bo- og leveområder, og planarbeidet bidrar til å ivareta et eksisterende boligområde nær sentrum.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner.

Hele hensikten med denne revideringen er å oppdatere eldre reguleringsplan fra 1966 til dagens gjeldende lovverk og planstandard, samt sørge for at planen stemmer overens med eksisterende situasjon og terreng. Planen ivaretar kommuneplanens føringer for området med boligbebyggelse – nåværende og fremtidig, friluftsområde, gang- og sykkelvei – nåværende, H320 faresone for flom og H740 båndlegging etter andre lover. Kommunedirektøren viser til at dette i hovedsak er en opprydning og oppdatering av kart til dagens situasjon, og vurderer at planen vil lette senere byggesøknader o.l. i planområdet.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir vedtatt som fremlagt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1046057	19660003-Bestemmelser-INS-02
1046058	19660003 Plankart-INS-03-A1-L
1046059	19660003-Vedlegg 4-ROSanalyse-INS-01
1046060	19660003-Planbeskrivelse-INS-01
1046062	NVEs uttalelse - høring og offentlig ettersyn - detaljregulering - deler av Sandbakkane og Vannbassengan gnr. 13 bnr. 67. mfl.
1046063	Klage på ny reguleringsplan gnr. 13 bnr. 67 Sandbakkane og Vannbassengene
1046066	Merknader, detaljreg. Sandbakkane mm. GjM.pdf
1046067	Merknader og innspill til høring - detaljregulering for del av Sandbakkane og Vannbassengan
1046069	Merknader til høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for del av Sandbakkan og Vannbassengan gnr. 13 bnr. 67 mfl.
1046075	Kart
1046079	Reguleringsplan klage
1046080	Bilder kryss Nedre Sandbakkveien Elverhøyveien
1046081	Rio
1046082	Uttalelse - høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for del av Sandbakkane og Vannbassengan
1046083	Uttalelse - detaljregulering for del av Sandbakken og Vannbassengan
1046085	Uttalelse gnr. 13 bnr. 67 m.fl. - detaljregulering for del av Sandbakkane og Vannbassengan
1046086	Kommentar til detaljregulering - Sandbakken og Vannbassengan gnr. 13 bnr. 67 m.fl.
1046087	Tomtegrenser og vendehammer i forbindelse med detaljregulering for del av Sandbakken og Vannbassengan gnr. 13 bnr. 67 m.fl.