



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.05.2023
Arkiv: : FA-L12, GBR-13/69, PL-19760001
Arkivsaksnr.: 22/598
Journalpostløpenr.: 23/14117

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
064/23	Planteknisk utvalg	12.06.2023
062/23	Kommunestyret	19.06.2023

Detaljregulering for boliger Sandbakkveien 20 - andregangsbehandling

Sammendrag:

Reguleringsendring for detaljregulering Sandbakkveien 20 har vært til høring og offentlig ettersyn og fremmes nå for andregangsbehandling. Planforslaget legger opp til blokkbebyggelse med inntil 6 boenheter og tilhørende parkeringsanlegg og uteareal. Gjeldende plan la opp til 3 eneboliger. Tomten har forbindelse til elva og gir rom for gode felles uteoppholdsareal. Felles parkering er lagt i terrenget og delvis under bakken. Med tanke på planområdets sentrale plassering i Eigersund sentrum anses det som svært positivt at det nå legges opp til fortetting i tråd med kommuneplanens føringer. Det vurderes at planlagt bebyggelse har utforming, høyder og volum som samsvarer med nærområdet, og at planen ellers ivaretar viktige føringer for denne typen reguleringsplaner. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas med rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau og at o_SF3 blir annen veggrunn da den isolert sett i denne planen ikke kan realiseres.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Sandbakkveien 20 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 12.12.2022 vedtas med følgende endringer:

1. I plankartet:
 - a. o_SF3 endres til annen veggrunn
2. I bestemmelsene
 - a. Rekkefølgekrav: «Før det kan gis brukstillatelse innenfor BBB skal O_SF1-2 være ferdig opparbeidet med tilrettelagt overgang over f_SKV1 der fortau er gjennomgående.»

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 12.06.2023

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-064/23 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for Sandbakkveien 20 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 12.12.2022 vedtas med følgende endringer:

1. *I plankartet:*
 - a. *o_SF3 endres til annen veggrunn*
2. *I bestemmelsene*
 - a. *Rekkefølgekrav: «Før det kan gis brukstillatelse innenfor BBB skal O_SF1-2 være ferdig opparbeidet med tilrettelagt overgang over f_SKV1 der fortau er gjennomgående.»*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 19.06.2023

KS - behandling:

Votering:

Innstillingen til Planteknisk utvalg ble enstemmig vedtatt.

KS-062/23 vedtak:

Forslag til detaljregulering for Sandbakkveien 20 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 12.12.2022 vedtas med følgende endringer:

1. *I plankartet:*
 - a. *o_SF3 endres til annen veggrunn*
2. *I bestemmelsene*
 - a. *Rekkefølgekrav: «Før det kan gis brukstillatelse innenfor BBB skal O_SF1-2 være ferdig opparbeidet med tilrettelagt overgang over f_SKV1 der fortau er gjennomgående.»*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Sandbakkveien 20 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 12.12.2022 vedtas med følgende endringer i:

1. Plankartet:

-

2. Bestemmelsene:

-

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Eventuell tidligere politisk behandling:

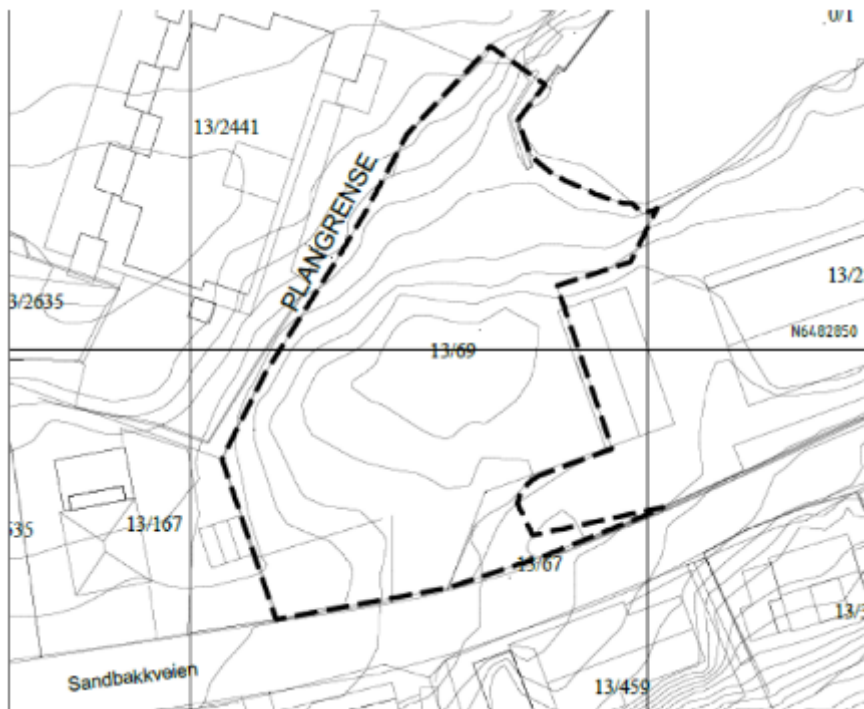
PTU vedtok den 13.02.2023, sak 016/23:

Forslag til detaljregulering for Sandbakkveien 20 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 12.12.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

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

Detaljregulering for boliger Sandbakkveien 20 – 2. gangsbehandling

Forslag til detaljregulering for Sandbakkveien 20 fremmes for andregangsbehandling. Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen.



Figur 1 Planområde

2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / komunedelplan

Planområdet er i sin helhet avsatt til boligbebyggelse – nåværende i gjeldende kommuneplan. Hensynssone flomfare går delvis inn på området.

2.2 Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området, 19760001-02 - Detaljregulering Sandbakkveien 20, la opp til 3 eneboliger med felles parkering og felles adkomst med naboeiendom.

Tilgrensende planer:

- 19760001 - Bolig og industriområde i sentrum (2-2)
- 19960003 - Bøckmansbakken (2-14)
- 19760001 - Bolig og industriområde i sentrum (2-2)



Figur 2 Utsnitt av kommuneplan og reguleringsplan

3. Høring og offentlig ettersyn

Det er sendt ut varsel om oppstart 07.04.2022 til grunneiere, naboer, statlige og regionale

myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og kommunens hjemmeside. Planen ble lagt ut på høring den 24.02.2023 med frist 07.04.2023.

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader		
Eigersund kommune, felles brukerutvalg	Ingen merknad.	O
Eigersund kommune, vei- og utemiljø	Merknad	O/J
NVE	Merknad	O
Rogaland fylkeskommune	Merknad	O
Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O/J
Statens vegvesen	Merknad	O
Private merknader		
Jan Kåre og Marie Sjøholm	Merknad	O

INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
Eigersund kommune, felles brukerutvalg	Felles brukerutvalg tar saken til orientering.	O	Tas til orientering.
Eigersund kommune, vei- og utemiljø	Det er etablert nytt fortau på høyre side av vei, lenger ned i Sandbakkveien. Det vil dermed være en fordel og tryggest for myke trafikanter om fortau forlenges på samme side av vei. Det kan fremmes som rekkefølgekrav at fortau på høyre side av vei forlenges og at hele fortauet da blir offentlig.	N	Det vil være utfordrende å forlenge fortau på høyre (sørlig) side av Sandbakkveien, og videre oppover forbi Sandbakkveien 20. En anser det derfor mest hensiktsmessig å etablere fortau langs tomten. Det vil bli en økning i både bilister og myke trafikanter ut fra denne eiendommen, og et fortau med tilrettelagt overgang sikrer mulighet for trygg ferdsel langs tomten. Selv om myke trafikanter må krysse veien for å nå fortau på andre siden som går videre ned Sandbakkveien, vurderes dette som en akseptabel løsning da det er en strak strekning med lav fart.
	Alternativt bør etablering av fortau på venstre side være privat/felles, og det bør da sikres tilrettelagt overgang mellom fortau på høyre og venstre side for myke trafikanter.	D	Det er sikret tilrettelagt overgang i rekkefølgekrav jf. kommunedirektørens forslag til vedtak, men fortau bør forbli offentlig.
	Det må etableres overvannshåndtering på egen tomt.	J	§2.1 Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om tiltak gjennom en VA-rammeplan.
	Dersom fortau flyttes til høyre siden kan areal avsatt til fortau på venstre siden brukes til grøntareale/felles areal.	N	Fortau i planområdet beholdes.
	Siktsoner ut fra utkjørsler må ivaretas i ihht krav i veinorm.	J	Ivaretatt.

NVE	Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.	J	Veileder er gjennomgått og saksområder vurdert i ROS.
Rogaland fylkeskommune	Planforslaget synes å legge godt til rette for sentrumsnære leiligheter. Tetthet er litt i underkant av kravet i regionalplanen, men dette synes å være en fornuftig tilpasning til eksisterende bomiljø.	O	Tas til orientering.
	Bebyggelsen er plassert på et vis som gir dårligere solforhold enn nødvendig. Fellesbygning er plassert på det arealet som har best solforhold. Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at bebyggelsens plassering revurderes, for å gi et større solbelyst uteoppholdsareal.	O	Tatt til orientering. Det vurderes å være positivt å beholde fellesbygning der den er da det er lite gode alternativer for å flytte den en annen plass på tomten. Private uteoppholdsareal vil fortsatt ha gode solforhold når fellesarealenes ikke er optimale.
Statsforvalteren i Rogaland	Det er positivt at planen legger opp til fortetting i Eigersund sentrum. Utnyttelsen i planen er noe lavere enn føringer gitt i regionalplan for Dalane. Regionalplanen forutsetter en utbygging med 4-8 bol/daa innenfor 750 m fra sentrum, mens planforslaget har en utnyttelse på ca. 3,6 bol/daa. Utnyttelsen er høyere enn i gjeldende reguleringsplan for området, vi har likevel et faglig råd om å vurdere om	N	Det vurderes at nåværende tetthet gjør at en får størrelser og utforming som samsvarer med området for øvrig.

	det er mulig å oppnå utnyttelse i tråd med regionalplanen i dette svært sentrumsnære området.		
	I planforslaget som nå er på høring er det stilt krav om at det skal tilrettelegges for sandlekeplass på min. 150 m ² innenfor felles uteoppholdsareal i planen. Dette var et krav vi etterlyste da gjeldende plan var på høring, da avstand til nærmeste lekeplass er ca. 600 m. Solforhold på felles uteoppholdsareal ser ut til å være akseptable både ved vårjevndøgn, kl. 15, og ved sommersolverv kl. 18, uten at det er direkte dokumentert i plandokumentene at kravet i kommuneplanen om min. 50 % solbelysning er tilfredsstilt på begge tidspunkt.	J	Tatt til etterretning.
	Parkeringsdekning i planforslaget er i tråd med bestemmelser i gjeldende kommuneplan. Parkering for beboere i planområdet skal løses i felles anlegg under bakken, mens gjesteparkeringsplasser (to stk.) kan plasseres på bakkeplan. Det er noe uklart ut fra planbestemmelsene, planbeskrivelsen og illustrasjoner av prosjektet hvor det er tenkt parkeringsplasser på bakkeplan. Vi forutsetter at disse ikke blir lagt innenfor felles uteoppholdsareal, og har ellers et faglig råd om at også gjesteparkeringsplasser løses under bakken/i felles anlegg.	J	Gjesteparkering er løst dels i fellesanlegg under bygget og på bakken utenfor parkeringsanlegget, på vestsiden av bygget. Det vil ikke være muligheter for å parkere på felles uteoppholdsareal da disse områder ikke vil ha kjøreatkomst.
	Vi har ellers ingen vesentlige merknader til planforslaget, og mener at endringene som nå er gjort i planen har ført til at den er mer i tråd med overordnede føringer om en effektiv utnyttelse av sentrumsnære områder, samtidig som bokvalitet ser ut til å være godt ivaretatt. Vi ønsker lykke til med gjennomføringen av planen.	O	Tas til orientering.
Statens vegvesen	Til denne saken uttaler vi oss	O	Tas til orientering.

	med bakgrunn i vårt sektoransvar innenfor trafiksikkerhet og vegtransport.		
	Vi vil støtte opp om en økt utnyttelsesgrad i planområdet. Det er regulert fortau og påført siktsoner for avkjørslene i planområdet.	O	Tas til orientering.
	Det er fortau i Sandbakkveien, men vi har inntrykk av at dette er smalt og ikke i tråd med gjeldende vegnormal. Reguleringsstatus for fortauet er også varierende. Uavhengig av denne plansaken vil vi oppfordre kommunen til å vurdere behovet for oppgraderinger av fortauet i Sandbakkveien.	O	Fortau nedover Sandbakkveien er utbedret, men det er utfordrende å sikre fortau videre øst for Sandbakkveien 20 på grunn av veggbredde. Det er sikret fortau på tomten.
Private uttaler			
Jan Kåre og Marie Sjøholm	Inntegnet "fellesbygg" (hvis dette blir bygget), ønsker vi at kotehøyde settes til maks 18.83 som er høyden på garasjen til nabo 13/2223.	D	Maks mønehøyde for fellesbygning er 3,7m over ferdig planert terreng. Tidligere uthus/låve på eiendom hadde kotehøyde på 20,89. Siden felles uteoppholdsareal og nytt leilighetsbygg ligger noe høyere enn topp gulv i garasjen vil det være hensiktsmessig at møne på fellesbygg ikke låses til lik høyde som garasjelegget, men som illustrert i planbeskrivelsens figur 23, side 25, vil ikke fellesbygning bli markant høyere enn garasje.
	Ønsker også at det holdes avstand mellom byggene f/vedlikehold. Dette også for å unngå diskusjon vedrørende vedlikehold/reparasjoner etc i fremtiden.		Siden garasjelegget er oppført med veggliv i eiendomsgrense, vil utvendig vedlikehold på dette bygget ikke kunne utføres fra egen eiendom. Fellesbygning er trukket ut fra eiendomsgrensen.

Etter en samlet gjennomgang vurderer kommunedirektøren at planen vedtas med rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau, og at o_SF3 blir annen veggrunn.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger øst for Egersund sentrum, i nedre del av Sandbakkveien. Planområdet har en sentral beliggenhet med nærhet til Egersund sentrum, jernbanestasjon og attraktivt turområde i Vannbassengan. Planområdet er markert med rød sirkel i kartet under.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan



Figur 4 Forslag til reguleringsplan

5.1 Boligbebyggelse

Innenfor formålet BBB kan det oppføres en boligblokk i 3 etasjer med inntil 6 boenheter. Hovedform på tak skal være saltak, og fasaden skal være tre med innslag av andre materialer. Bygningskroppen er delt opp og tilpasset terrenget med parkeringskjeller som har egen adkomst fra Sandbakkveien. Det skal avsettes 1,25 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Regulerte støttemurer skal ikke overstige 2,5m, og der de er synlige fra veg skal de utføres i naturstein.



Figur 5 Illustrasjon av ny bebyggelse



Figur 6 Illustrasjon av ny bebyggelse

5.2 Uteoppholdsareal

Minste tillate uteoppholdsareal per boenhet er 100m². BAU er felles uteoppholdsareal som skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og opphold for flere aldersgrupper, med beplantning, benker og bord, og grillplass. Innenfor BAU skal det avsettes min. 150 m² til sandlekeplass med sandkasse og minimum 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet.

Det kan også oppføres et fellesbygg innenfor BAU, som er vist med omriss i plankartet. Maks BYA er 35 m², og takform skal være saltak med maks mønehøyde 3,7m. Form, farge og materialvalg skal harmonere med hovedbygning.



Figur 7 Illustrasjon av ny bebyggelse

5.3 Samferdselsanlegg

SKV1 er felles adkomst til planområdet for BBB. SKV2 er privat avkjørsel for sameiet i 13/2223 med sideareal SVG1. SF1-3 er offentlig fortau.

5.4 Hensynssoner

Ved tiltak innenfor flomsone H320 skal det tas hensyn til beregnet flomvannstand ved 200-års flom fra NVE, inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin. Alle søknadspliktige tiltak i sikkerhetsklasse for flom F2 skal plasseres over flomsikkerhøyde kote +10,9 inkl. sikkerhetsmargin.

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										
		1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig						
					4 Svært sannsynlig	x	x	x	x	3 Sannsynlig	x
1 Lite sannsynlig	x	x	x	x							

- 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	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	x				Grønn	
Frisikt	x				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	x				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		x	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		x	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		x			Grønn	
Kollektivtilbud		x			Grønn	

God sikt i avkjørsel og lav hastighet reduserer sannsynlighet for ulykke i av/påkjørslar og med myke trafikanter.

Ingen kjente historiske hendelser.

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Overvannshåndtering ivaretatt gjennom rekkefølgekrav §2.1.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende planer i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og opphold for flere aldersgrupper, med beplantning, benker og bord, og grillplass. Det skal avsettes min. 150 m2 til sandlekeplass med sandkasse

og minimum 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet.

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		2	1	Grønn	

Hensynssone for flom og bestemmelser som i gjeldende plan med klimapåslag er videreført i reguleringsendringen. Flom er beskrevet i ROS-analysen. Ved oversvømmelse i kjeller kan materielle verdier gå tapt, samt medføre skade på byggverk.

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	Ivaretatt i bestemmelsene.

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Planområdet ligger under marin grense, men siden massesituasjon på tomten er forandret i nyere tid anses forekomst av marin leire som usannsynlig.

6.4.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

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

Radongass		X	1	1	Grønn	
-----------	--	---	---	---	-------	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.5 Forurensning

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

Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag	X				Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Planområdet ligger innenfor 50 meter fra sjø og vassdrag, og legger opp til privat uteoppholdsareal ved vannkanten. Området er allerede utbygd og sterkt privatisert, og anses derfor lite konfliktfullt.

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	
Inngrepssvarte områder		X			Grønn	Eksisterende LNFR område inngår i plan.

Ikke kjent med spesielle forhold. Lundeåna er lakseførende, men det planlegges ikke tiltak i vassdrag.

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	

Planområdet ligger i nærhet til Egersund sentrums bevaringsområde, men vurderes å ikke være i konflikt med dette.

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 LNFR område inngår i plan.

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.

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	

Små konsekvenser for naboer.

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	

Det er vist sol- og skyggediagram i planbeskrivelsen 4.4.2.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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 konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		Tiltak
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X			Grønn	

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven i planbeskrivelsens 5.4. En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

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	

- Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig anlegg. Plan for tilkobling av vann- og avløp skal foreligge ved søknad om tiltak.
- Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om tiltak gjennom en VA-rammeplan.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal vann- og avløpsanlegg være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- Felles uteoppholdsareal BAU skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første boenhet i BBB. Dersom brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår.
- Felles avkjørsel SKV1 med tilhørende frisikt og felles parkerings- og manøvreringsareal i BBB, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boenhet i BBB.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Inn under målet om å bli flere i kommunen er det viktig å legge til rette for gode bomiljøer og et bredt spekter av boligtyper. Ved å fortette med kvalitet bidrar prosjektet til at flere kan bo i sentrum, men i et attraktivt boligområde med gode forbindelser til friluftsområder. Det er et mål om å fortette innenfor etablerte sentrumsområder, fremfor å legge til rette for byspredning. For en grønnere byutvikling legger planforslaget opp til en restriktiv parkeringsdekning, men minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Den sentrale beliggenheten gjør det mulig å kunne gå eller sykle til de fleste daglige gjøremålene.

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

Gode bomiljøer og et bredt spekter av boligtyper i og nær sentrumsområder er viktig for å kunne tiltrekke arbeidstakere til regionen samt stimulere til vekst og arbeid for byggenæringen.

8. Kommunedirektørens vurdering og anbefaling

Etter en samlet gjennomgang vurderes det at planforslaget ivaretar viktige hensyn i denne typen reguleringsplaner, som å tilrettelegge for gode uteoppholdsareal, ivareta hensynet til naboene og omgivelsene, og tilpasning av ny bebyggelse til nærliggende områder og eksisterende terreng.

Det vurderes også at planen i nødvendig grad ivaretar tema som er kommet inn i høringsperioden. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas med rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau, og at o_SF3 blir annen veggrunn.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1067708	19760001-03 Sandbakkveien 20 Plankart
1067709	19760001-03 Sandbakkveien 20 Bestemmelser
1067710	19760001-03 Sandbakkveien 20 Planbeskrivelse
1067711	19760001-03 Sandbakkveien 20 Risiko- og sårbarhetsanalyse
1067705	Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for boliger gnr. 3 gnr. 69 m.fl - Sandbakkveien 20
1067706	Uttalelse fra Vei og utemiljø - detaljregulering for boliger Sandbakkveien 20 - gnr. 13 bnr. 69 m.fl.
1067707	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - høring og offentlig ettersyn - PTU-sak 016/23 - detaljregulering for boliger Sandbakkveien 20 - gnr. 3 gnr. 69 m.fl.
1067701	Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan gnr. 13 bnr. 69 m.fl. - Sandbakkveien 20
1067702	NVEs generelle tilbakemelding - offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for boliger gnr. 13 gnr. 69 m.fl. - Sandbakkveien 20
1067703	Uttalelse - offentlig ettersyn - reguleringsplan gnr. 13 bnr. 69 m.fl. - detaljregulering for boliger Sandbakkveien 20 - planID 19760001-03
1067704	Høringsuttalelse - detaljregulering for boliger Sandbakkveien 20 - gnr. 13 bnr. 69 m.fl.