



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 22.11.2013
Arkiv: :PL-19760008,
FA-L12, GBR-8/25
Arkivsaksnr.:
12/53
Journalpostl penr.:
13/25292

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
093/13	Kommunestyret	16.12.2013

Reguleringsendring for boligbebyggelse Hamrane (Fuglodd) gnr. 8 bnr. 25 mfl. - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsendring for 24 boenheter på Fuglodd (Hamrane) har vært til offentlig ettersyn. Det er ikke kommet inn spesielle merknader utover kommentarer knyttet til lekeplass, veger og strømforsyning. En vurderer at dette vil gi mulighet for en variert boligbebyggelse. Denne planen har tilstrekkelig areal til å skape et godt bomiljø for de nye boligene samtidig som en ivaretar hensynet til omgivelsene. De viktigste hensynene synes ivaretatt i planforslaget. Rådmannen anbefaler at planen vedtas i tråd med fremlegg til vedtak.

Saksgang:

PTU innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 22.11.2013:

Forslag til reguleringsendring for Hamrane gnr 8 bnr 25 mfl. med kart og bestemmelser datert 04.11.2013 vedtas med følgende endringer i:

Kart

1. Det innreguleres en nettstasjonstomt på inntil 5 x 5 m ved foreslått parkeringsplass i sørenden av det regulerte området.
2. Grensesnittet mellom offentlig og privat vei er justert.
3. Parkering påført a_Parkering og veg påført a_Veg
4. Annen veggrunn vises med 1 meter på hver side.

Bestemmelser

5. Bestemmelser datert 04.11.2013 legges til grunn.

Andre forhold for oppfølging av vedtatt plan:

6. Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven   12.12

10.12.2013 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

"Nytt punkt 6.6:

Rekkefølgekrav:

- Hamraneveien fra krysset til nytt boligfelt – Fugloddveien - skal reasfalteres før kommunal overtakelse."

Votering:

Rådmannens innstilling med Nygårds tillegg enstemmig vedtatt.

PTU-260/13 Vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsendring for Hamrane gnr 8 bnr 25 mfl. med kart og bestemmelser datert 04.11.2013 vedtas med følgende endringer i:

Kart

- 1. Det innreguleres en nettstasjonstomt på inntil 5 x 5 m ved foreslått parkeringsplass i sørenden av det regulerte området.*
- 2. Grensesnittet mellom offentlig og privat vei er justert.*
- 3. Parkering påført a_Parkering og veg påført a_Veg*
- 4. Annen veggrunn vises med 1 meter på hver side.*

Bestemmelser

- 5. Bestemmelser datert 04.11.2013 legges til grunn.*

Andre forhold for oppfølging av vedtatt plan:

- 6. Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale.*

Nytt punkt 6.6:

Rekkefølgekrav:

- Hamraneveien fra krysset til nytt boligfelt – Fugloddveien - skal reasfalteres før kommunal overtakelse.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

16.12.2013 Kommunestyret

Møtebehandling:

Votering:

Planteknisk utvalgs innstilling enstemmig vedtatt.

KS-093/13 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for Hamrane gnr 8 bnr 25 mfl. med kart og bestemmelser datert 04.11.2013 vedtas med følgende endringer i:

Kart

- 1. Det innreguleres en nettstasjonstomt på inntil 5 x 5 m ved foreslått parkeringsplass i sørenden av det regulerte området.*
- 2. Grensesnittet mellom offentlig og privat vei er justert.*
- 3. Parkering påført a_Parkering og veg påført a_Veg*
- 4. Annen veggrunn vises med 1 meter på hver side.*

Bestemmelser

- 5. Bestemmelser datert 04.11.2013 legges til grunn.*

Andre forhold for oppfølging av vedtatt plan:
6. Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale.

Nytt punkt 6.6:

Rekkefølgekrav:

- Hamraneveien fra krysset til nytt boligfelt – Fugloddveien - skal reasfalteres før kommunal overtakelse.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

PTU-022/13 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for Hamrane gnr 8 bnr 25 mfl. med kart datert 24.02.12 og bestemmelser datert 21.01.13 vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn når følgende endringer er gjort av tiltakshaver:

Kart

1. Annen veggrunn vises med 1 meter på hver side.
2. Kart påføres korrekt dato.

Bestemmelser

3. Bestemmelser datert 21.01.2013 erstatter eldre bestemmelser.
4. Tillegg i punkt 2.1, andre avsnitt:
..... Maksimum møne/gesimshøyde er satt til henholdsvis 9 og 7 meter **basert på gjennomsnittlig eksisterende terreng**. Garasjens utforming.....”

Andre forhold

5. Arkeologiske registreringer av planområdet jfr. krav fra kulturmyndighetene må gjennomføres og bekostes av tiltakshaver og ev. endringer innarbeides i planen før den legges ut til offentlig ettersyn. Alternativt at tiltakshaver må levere skriftlig bekreftelse på at de tar kostnadene ved arkeologiske undersøkelser før planen legges ut til offentlig ettersyn.

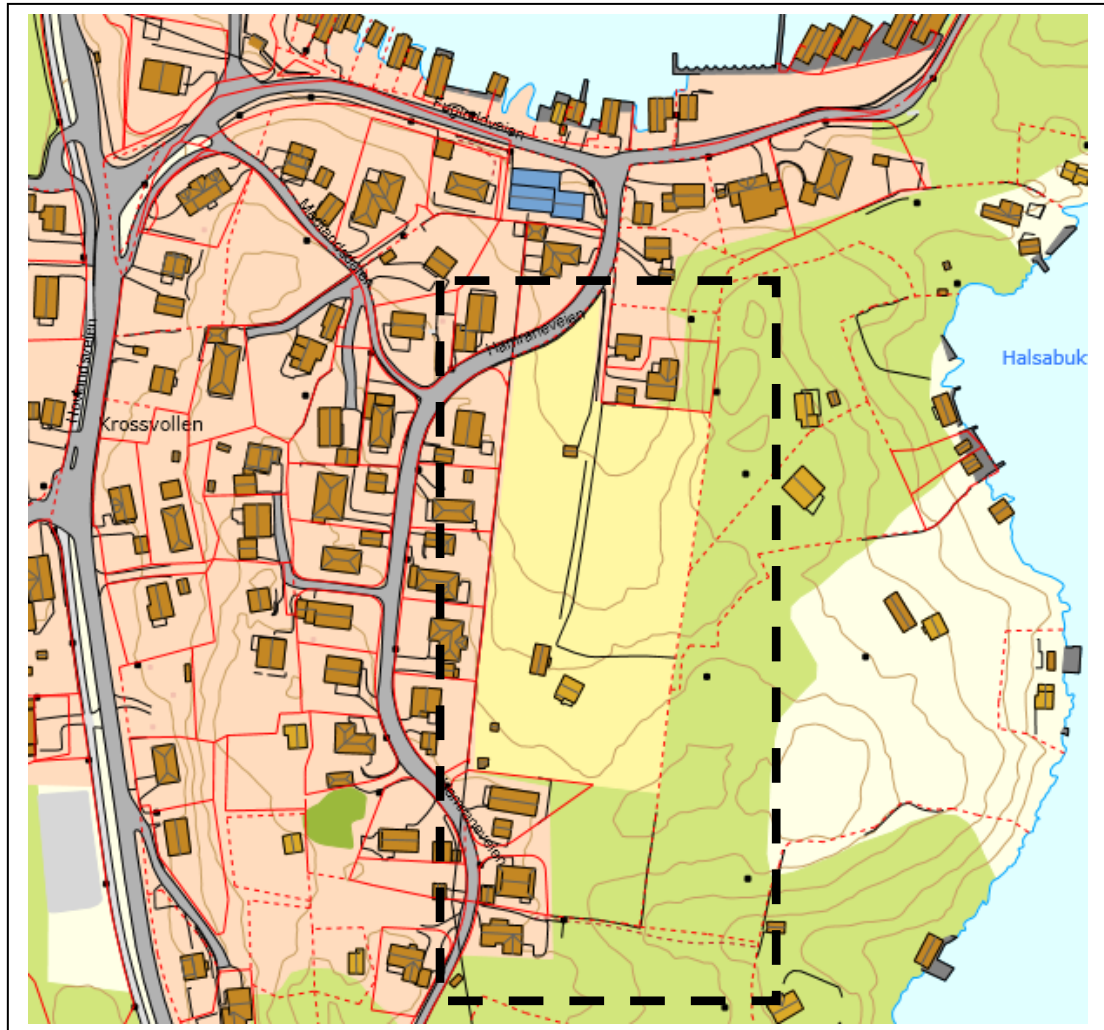
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.11, jf 12.10.

Vedtaket er enstemmig.

Reguleringsendring for boliger Hamrane (Fuglodd) gnr. 8 bnr. 25 mfl. - 2. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn for planarbeidet

Forslag til reguleringsendring for gnr. 8 bnr. 25 m.fl hvor en ønsker å endre gjeldende reguleringsplan for å få en høyere utnyttelse samt bringe planen i tråd med dagens krav. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er avsatt til eksisterende boliger i gjeldende kommunedelplan for Eigersund vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplan

Planområdet inngår i reguleringsplan for Fuglodden vedtatt i 1976. I denne planen er det regulerte området avsatt til boliger, offentlig veg, felles kjøreveg, gangveg, offentlig lekeplass, ballbane m.m.

3. HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Planen har vært til offentlig ettersyn og så langt en kan se er dette gjort i samsvar med bestemmelsene i plan og bygningsloven.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
2.	Rogaland fylkeskommune, regional	<input type="checkbox"/> Merknad	D

3.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Merknad	J
5.	Teknisk avdeling	<input type="checkbox"/> Merknad	D
6.	Dalane Energi	<input type="checkbox"/> Merknad	J

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
2.	Rogaland fylkeskommune, regional	<input type="checkbox"/> Fylkesrådmannen forutsetter at forhold som ikke er omtalt i bestemmelsene skal være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, men vil rette et faglig råd om at viktige bestemmelser fra kommuneplanen også tas med i bestemmelsene til reguleringsplanen.	E Rådmannen tar dette til etterretning.
3.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> På generelt grunnlag bør det ved etablering av lekeplasser anlegges minimum sandkasser, huskestativ og klatreapparat med rutsjebane..	J Rådmannen legger dette til grunn og tilføyer i bestemmelsen at lekeplassen skal minimum inneholde sandkasse, huskestativ og klatreapparat med rutsjebane eller tilsvarende.
5.	Teknisk avdeling	<input type="checkbox"/> Planbestemmelsene punkt 2.2. Felles lekeplasser skal opparbeides etter PBL, seksjon vei og utemiljø gir ikke uttale til private lekeplasser. <input type="checkbox"/> Planbestemmelsene mangler punkt om frisikt. Forslag til bestemmelse: "I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt". <input type="checkbox"/> Bestemmelsene sier ingenting om universell utforming. Verken lekearealer eller	J Dette er ivaretatt i bestemmelsene §2.3. J Dette er ivaretatt i bestemmelsene §4.1. O En viser til at TEK10 er gjelenden og ivaretar dette.

		<p>byggeområder har krav om tilrettelegging for universell utforming.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Planbestemmelsene punkt 3.1. Dette foreslås endret til: "Hovedveien innenfor området skal anlegges og bygges i henhold til kommunenes retningslinjer, dette slik at den kan overtas som kommunal vei". Deretter nytt punkt 3.2: "Regulerte felles veier er felles for de tomtene som vedkommende vei betjener. Nåværende punkt 3.2 foreslås endret til punkt 3.3 med samme tekst. □ Grensesnittet mellom offentlig og privat vei må justeres. Nå er det vist offentlig vei inn 8 - 15m inn på hver private vei. Dette vil gi en "umulig driftssituasjon. Her må grensesnittet justeres slik at privat vei begynner langs skulder på offentlig vei. Det siste krysset må likevel ha areal til opparbeidelse av godkjent snuhammer regulert som offentlig. (<i>Vinterdrift vil på dette området bli vanskelig ettersom vi ikke får et naturlig punkt å brøyte snøen inn mot</i>). Alternativt må alle veier reguleres 5m brede og med godkjent snuhammer i hver ende. Status kan da endres til offentlig. □ Planbestemmelsene sier ingenting om eierskap til innregulert parkeringsplass. Det er heller ikke vist frisisiktsoner ut fra parkeringsplassen. □ Rekkefølgekrav: <ul style="list-style-type: none"> o Opparbeidelse av fortau langs Hamraneveien, minstekrav fra planområdet og ned til eksisterende 	<p>J</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>N</p>	<p>Dette er ivaretatt i bestemmelsene §3.1.</p> <p>Dette er gjort jfr. revidert kart datert 04.11.2013.</p> <p>Dette er ivaretatt i bestememlsene §3.3.</p> <p>Dette er ikke innregulert fortau på denne strekningen, det ligger utenfor planområdet. Det vil også medføre inngrep i flere</p>
--	--	---	-------------------------------------	--

		fortau langs Fugloddveien. o Veibelysning skal etableres. Minstekrav er langs all vei som skal overtas offentlig. o Området skal knyttes til offentlig vann og kloakk.	J	eiendommer. Dette er innarbeidet i rekkefølgekrav §6.5.
6.	Dalane energi	<input type="checkbox"/> Da vi mest sannsynlig ikke vil kunne strømforsyne dette feltet på ca. 23 nye boenheter med lavspent fra Hovland trafostasjon, samt at det også eksisterer planer om utbygging av ca. 12 boenheter på andre siden av Hamraneveien (tidligere strømforespørsel), ser vi behov for en ny nettstasjon på feltet. I forslaget til reguleringsplan for Hamran gnr. 8, bnr. 25 mfl., ser vi for oss at det innreguleres en nettstasjonstomt på 5 x 5 m ved foreslått parkeringsplass i sørenden av det regulerte området.	J	Rådmannen legger dette til grunn jfr. fremlegg til vedtak.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen vedtas i tråd med fremlegg til vedtak:

Kart

1. Det innreguleres en nettstasjonstomt på inntil 5 x 5 m ved foreslått parkeringsplass i sørenden av det regulerte området.
2. Grensesnittet mellom offentlig og privat vei er justert.
3. Parkering påført a_Parkering og veg påført a_Veg
4. Annen veggrunn vises med 1 meter på hver side av offentlig veg.

Bestemmelser

5. Bestemmelser datert 04.11.2013 legges til grunn.

Andre forhold:

6. Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale for området.

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i tilknytning til et etablert boligområde på Fugloddan. Området har nærhet til friluftsområder og sjøen. Holdeplass for buss til Egersund sentrum er i ved Hovlandsveien. Barnehage og barneskole er ca 2,5km i luftlinje fra planområdet.

Terrenget i planområdet er variert, fra relativt bratt til flatere partier.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

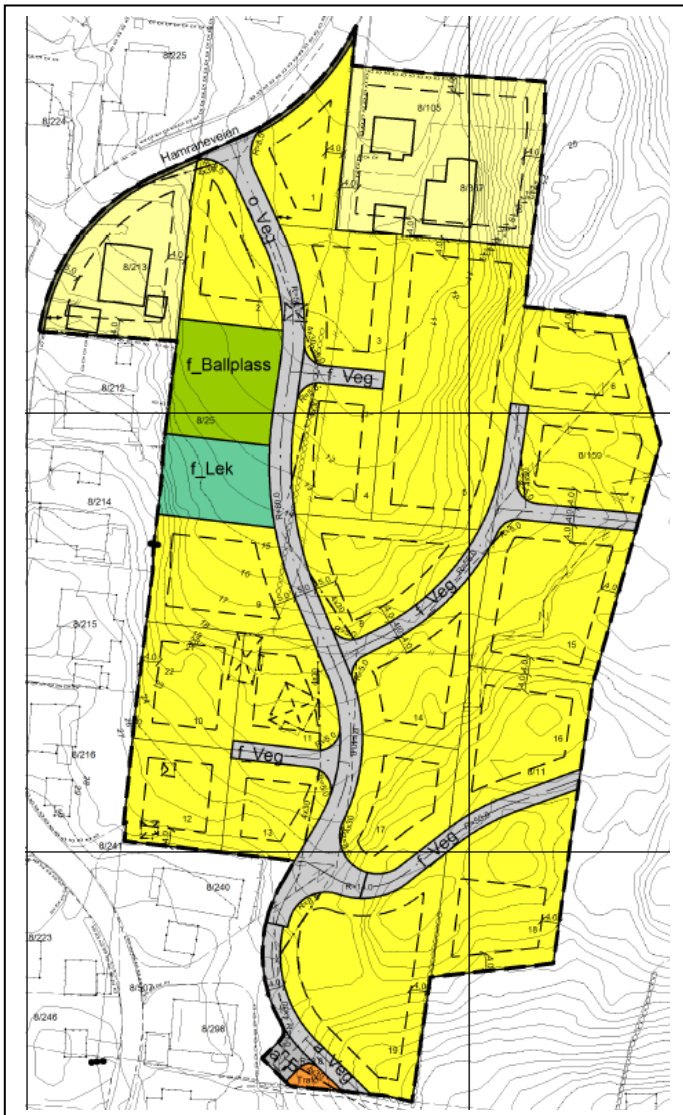
Planen begrenser seg til å omfatte et område på ca. 20 daa. Plankartet viser hvor planområdet befinner seg. Hensikten med reguleringsendringen er å åpne opp for en mer variert boligbebyggelse med tilhørende funksjoner, noe som vurderes som positivt.

5.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse videreføres, unntatt to eldre bygninger som skal fjernes. Byggelinje er vist for å unngå ulemper for naboeiendommer.

5.2 Ny boligbebyggelse

Planen viser mulighet for å kunne etablere 24 nye boenheter innforbi planområdet.



På hver av tomtene tillates det oppført eneboliger i 2 etasjer. På tomt nr. 8 og 19 tillates det oppført en 2-mannsbolig. På tomt nr. 5 tillates det oppført 2 stk. 2-mannsboliger.

Boligene må plasseres innenfor vist byggelinje. Maksimum bebygd grunnareal skal ikke overskride 35 % av tomtes størrelse, begrenset oppad til 220 m². Det åpnes ikke opp for ytterligere bebyggelse utover det som er vist i forslag til reguleringsplan.

Byggene må plasseres innenfor vist byggelinje.

Garasje skal fortrinnsvis være en del av boligen. Dersom den oppføres som frittliggende kan den plasseres 0,5 m fra nabogrense og 1,0 m fra veikant dersom den plasseres langs veg. Garasjens utforming, form og farge, skal tilpasses boligene. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 4 meter. Det skal i tillegg til garasje være en biloppstillingsplass per bolig.

Boligene kan ha saltak, valmtak, pulttak eller flatt tak. Maks. mønehøyde og gesimshøyde, henholdsvis 9 og 7 meter. Garasjens utforming, form og farge, skal tilpasses

boligene.

5.3 Avkjørsel og frisikt

Planområdet betjenes fra Hamranevegen og skal ikke ha direkte avkjørsel til Hovlandsveien. Dette er i tråd med eksisterende reguleringsplan. Offentlig veg skal opparbeides med kjørebredde på 5 meter. Felles veg skal opparbeides med 4 meters kjørebredde.

5.3.1 Volum, dimensjoner og materialbruk

Planen redegjør i tilstrekkelig grad for ny bebyggelse på tomtene.

5.3.5 Energibruk

Tiltakshaver opplyser at boligene skal ved prosjektering/ oppføring tilfredsstillende minimums krav til tetthet/ isolering, dette til en hver tid gjeldende forskrifter. Dette tilsvarende også med hensyn til oppvarming.

5.3.6 Byggelinjer

Byggelinjer er vist i planen.

5. TEMATISK KONSEKVENSVURDERING OG RISIKO OG SÅRBARHETSVURDERING

Gjennom å synliggjøre tematiske vurdering og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne og/eller planen. Dette vil bedre synliggjøre fare/risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart m.m.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, ev. vurderer en at det er for konfliktylft og det blir ikke lagt inn i kommuneplanen. Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene ev. at det ikke legges inn.

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

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

6. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og friskt

Adkomst til planområdet er fra Hamrane og kjøreveien innenfor planen er delvis regulert til offentlig veg og delvis som felles veg.

Det er viktig av vei, parkering, snu- og ellers manøvreringsareal ivaretas på en best mulig måte og i denne reguleringsplanen forutsettes det at dette skjer inne på den enkeltes tomt. Den delen av veien som reguleres til felles adkomst skal ikke tas over av Eigersund kommune.

6.3 Trafikksikkerhet

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

Det har i forbindelse med varsel om oppstart ikke fremkommet forhold som tilsier at reguleringsendringen vil ha vesentlige negative konsekvenser. Kollektivtrafikk er godt tilrettelagt på Hovlandsveien, med bl.a. busstopp/ skur like ved.

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

6.4 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X		1	1	Grønn	
Avløp	x		1	1	Grønn	

Området skal knyttes til offentlig vann og avløp. Tiltakshaver opplyser at ledninger er dimensjonert for det nye planområdet.

6.5 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm m.m	x		1	1	Grønn	

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av kabel jfr. kommuneplanen jfr.: "Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."

6.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X		1	1	Gul	

Ikke redegjort for av tiltakshaver. Legger til grunn at sekker settes ut til offentlig veg.

7. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelig/ universell utforming ivretas	x		1	1	Grønn	

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK10 gir bestemmelser som angår universell utforming. Tiltakshaver har ikke oppgitt eller redegjort for ev. avvik i forhold til TEK 10. En vurderer at deler av området vil være vanskelig i forhold til stigning, mens deler vil kunne ha god tilgjengelighet.

8. BARN OG UNGE/UTE OG OPPHOLDSAREAL

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstill det krav til barn og unge – lek m.m	X		1	1	Grønn	
Område for ute og oppholdsareal	x		1	1	Grønn	

Det er regulert inn lekeplass og en mindre ballbane i planområdet. Det er stilt rekkefølgekrav i tilknytning til opparbeidelse av dette.

9. SIKKERHET OG BEREDSKAP

9.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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.

9.2 Støy

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.3 Ras

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

Det er ikke vist i skrednett og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.

9.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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.

9.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		x			Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i den nye byggeforskriften TEK10, vedtatt i 2010 som ivaretar dette..

9.6 Høyspent og magnetfelt

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Tidligere høyspent er fjernet.

9.7 Brann og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mm		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		x	1	1		
Havn, kaianlegg		x	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt		x	1	1	Grønn	

Ikke gjort kjent med spesielle forhold.

10. FORURENSNING

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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.

11. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

11.1 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	1	1	Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepstomme områder		X	1	1	Grønn	Eikeskog.
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X	2	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		x	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert kulturminner i området jfr. uttale fra Rogaland fylkeskommune.

11.4 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 m.m.)		x	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert friluftsliv i dette området.

11.5 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	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.6 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern/estetikk		X	1	1	Grønn	
Vakre landskap		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.7 Terreng og terengtilpassning

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

	med?					ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er krav om terrengtilpasset bebyggelse m.m. i bestemmelsene.

11.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.9 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.10 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.11 Forhold til naboer/tilpassning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	I varetatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X		1	1	Grønn	
Tilpassning til eksisterende omgivelser	x		1	1	Grønn	

Det er ikke fremkommet momenter som er av en slik karakter at en vurderer at planen vil ha urimelige eller vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder endring av utsikt og lignende.

11.12 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	I varetatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	x		1	1	Grønn	

Tiltakshaver opplyser følgende; "Basert på prinsippskissen er det blitt utarbeidet soldiagram ved ulike års tider/ klokkeslett. Disse viser at skyggekast på sommerhalvåret, når man benytter utarealet, er lite sjenerende. Vår/ høst er skyggekastet selvsagt noe mer fremtredene, men ikke mer enn det akseptable."

12. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS 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	1	1	Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder. Rådmannen vurderer ikke at denne planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at ev. avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

Tiltakshaver har skriftlig bekreftet at en ønsker å få utarbeidet utbyggingsavtale. I forbindelse med denne planen vurderer en det som fornuftig at det utarbeides utbyggingsavtale, da det berører offentlig grunn og der forholdet mellom felles areal og offentlig areal må avklares.

13. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X	1	1	Grønn	1.

Viser til saksutredningen ovenfor og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette.

14. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i forhold til denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Fortetting og endringer i eksisterende bomiljøer stille utbygger ovenfor klare utfordringer i å ivareta det eksisterende bomiljøet og ikke forringe dette med for store endringer eller for høy utnyttelsesgrad. Rådmannen vurderer at en her har funnet en balanse mellom dette i det foreliggende planforslaget.

Dette er et område på om lag 20 daa som i hovedsak er ubebygget og gir derfor mulighet for å tilnærme seg området på en god måte. Det er lagt opp til en variert bebyggelse, der en åpner for eneboliger og to-mannsboliger. En vurderer at området har klare kvaliteter som vil kunne bidra til et godt bomiljø. Denne planen har tilstrekkelig areal til å skape et godt bomiljø for de 24 nye boligene samtidig som en ivaretar hensynet til omgivelsene. Det er positivt at det er foreslått en variert boligstruktur i planforslaget.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir vedtatt med de endringene som fremkommer i fremlegg til vedtak.

Kart

1. Det innreguleres en nettstasjonstomt på inntil 5 x 5 m ved foreslått parkeringsplass i sørenden av det regulerte området.
2. Grensesnittet mellom offentlig og privat vei er justert.
3. Parkering påført a_Parkering og veg påført a_Veg
4. Annen veggrunn vises med 1 meter på hver side av offentlig veg.

Bestemmelser

- Bestemmelser datert 04.11.2013 legges til grunn.

Andre forhold:

- Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale for området.

14. ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

o ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for Hamrane gnr 8 bnr 25 mfl. med kart og bestemmelser datert 04.11.2013 vedtas med følgende endringer i:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
263061	Sjekkliste - ROS - 17.01.13.doc

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	28.12.2011	Petter E. Seglem	Varsel om reguleringsarbeid - Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 m.fl.
3	I	05.01.2012	Statens vegvesen	Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 8 bnr. 25 m.fl - Hamrane - Fuglodden
2	I	10.01.2012	Barnas representant i plansaker	Uttalelse vedr. reguleringsendring for Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 - oppjustering
4	I	23.01.2012	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsplan for Hovland gnr. 8 bnr. 25 m.fl. - varsel om oppstart
5	X	06.02.2012	Petter E. Seglem; Dag Kjetil Tonheim	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsarbeid - Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 m.fl.
6	I	19.04.2012	Petter E. Seglem	Forslag til reguleringsendring for Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25

8	I	04.05.2012	Petter E. Seglem	Reguleringsplan for Hamraneveien gnr. 8 bnr. 25 - utbyggingsavtale
9	I	07.08.2012	Petter E. Seglem	Reguleringsendring for Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 - justerte dokumenter
10	I	08.09.2012	Petter E. Seglem	Reguleringsplan for Hamrane - Hovland 8-25
11	I	17.11.2012	Petter E. Seglem	Innsendelse av forslag til reguleringsendring for Hamran - Hovland
12	I	17.11.2012	Petter E. Seglem	Brev vedr. reguleringsplan for Hamrane gnr. 8 bnr. 25
14	I	17.01.2013	Petter E. Seglem	Reguleringsendring for Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 - oppjustering boligbebyggelsesplan
			AASE HILL-BJØRG; AASE ALF; ØSTEBRØD ALF MEINERT; ØGLENDD ODDVAR GABRIEL; ØGLENDD JAN TERJE; TORJUSEN ERIK; TORJUSEN BJØRGULV; SÆSTAD ODDBJØRN; SÆSTAD MALVIN JOHAN; SÆSTAD INGEBORG ASLAUG; SVENSEN ERLING;	
16	U	25.01.2013	LØYNING TRINE HELENE; LÆDRE KIRSTEN INGEBJØRG; HOVLAND SIGMUND WILFRED; HOVLAND LEIF ARILD; HOVLAND JOHN MALVIN; HOVLAND BJØRG MARGRETHE; HOVLAND ARILD; EIGERSUND KOMMUNE; DALANE ENERGI IKS; BÅRDSSEN GUNHILD; BERENTSEN HARALD AASE HILL-BJØRG; AASE ALF; ØSTEBRØD ALF MEINERT; ØGLENDD ODDVAR GABRIEL; ØGLENDD JAN TERJE; TORJUSEN ERIK; TORJUSEN BJØRGULV;	Varsel/informasjon om befarings
17	U	19.02.2013		Høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring for boligområde Hamrane (Del av Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 mfl.

			<p>SÆSTAD ODDBJØRN; SÆSTAD MALVIN JOHAN; SÆSTAD INGEBORG ASLAUG; SVENSEN ERLING; LØYNING TRINE HELENE; LÆDRE KIRSTEN INGEBJØRG; HOVLAND SIGMUND WILFRED; HOVLAND LEIF ARILD; HOVLAND JOHN MALVIN; HOVLAND BJØRG MARGRETHE; HOVLAND ARILD; EIGERSUND KOMMUNE; DALANE ENERGI IKS; BÅRDSSEN GUNHILD; BERENTSEN HARALD; Helge Waage Eigersund kommune Teknisk avdeling; Eigersund kommune- kommunalsjef kultur og oppvekst; Bjarne Rosenblad; Mattilsynet; Roger Tengsareid; Barnas representant i plansaker; Felles brukerutvalg; Rogaland fylkeskommune; Dalane energi IKS; Anne-Grethe Woie; Nils Georg Hansen; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen; Eigersund politistasjon; Brannvesenet i Sør Rogaland IKS; Dalane Miljøverk</p>	
18	U	21.02.2013		Høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring for boligområde Hamrane (Del av Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 mfl.
20	I	01.03.2013	Dalane energi IKS	Merknad vedrørende reguleringsendring for boligområde Hamrane
21	I	15.03.2013	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse reguleringsendring for Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25
22	I	02.04.2013	Statens vegvesen	Uttalelse reguleringsendring for Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 -

23	I	04.04.2013	Rogaland fylkeskommune	oppjustering boligbebyggelsesplan Uttalelse reguleringsendring for Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 - oppjustering boligbebyggelsesplan
24	I	07.04.2013	Petter E. Seglem	Reguleringsplan for Hamrane, gnr. 8 bnr. 25 - Eigersund ad utsatt høringsfrist - arkeologiske undersøkelser
26	X	12.04.2013	Dag Kjetil Tonheim	Uttalelse til reguleringsplan for Hamrane
28	U	24.04.2013		Reguleringsendring for Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 - oppjustering boligbebyggelsesplan
27	U	24.04.2013	Rogaland fylkeskommune	Reguleringsendring for Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25 - oppjustering boligbebyggelsesplan
29	I	12.09.2013	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsendring for Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25
32	I	04.11.2013	Petter Egil Seglem	Justert plankart 11047.003 Hamrane
33	I	13.11.2013	Prosjektil AS	Illustrasjonsplan for Hamrane
34	I	09.12.2013	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse for kulturarv - oversendelse av rapport fra kulturhistorisk registrering - reguleringsendring Hovland, Hamrane (Fuglodden) gnr. 8 bnr. 25

Parter i saken:

N	AASE HILL-BJØRG	HAMRANEVEIEN 24	4370	EGERSUND
---	-----------------	-----------------	------	----------