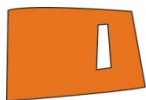
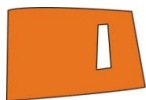


Planbeskrivelse for PLANID -
Reguleringsendring for boliger
B1 LÆDRE – GNR 24 BNR 5 MFL.
Eigersund kommune

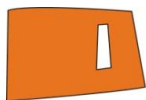


	26.10.15	Planforslag til første gangs behandling	RKT	
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarb.	Kontroll



Innhold

Innhold	3
1 Bakgrunn.....	4
2 Dagens forhold.....	5
3 Planstatus og rammebetingelser	12
4 Planprosess og medvirkning	16
5 Beskrivelse av planforslaget.....	17
6 Virkninger av planforslaget.....	24
7 Innspill til forhåndsvarslingen	29
Vedlegg 1 – Plankart	34
Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelse	35
Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling.....	36
Vedlegg 4 – Innkomne merknader til forhåndsvarslingen	37



1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting med 11 nye boliger på eiendom 24/5. Nye boliger plasseres i hovedsak i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Hovedbruket 24/5 består i dag av en enebolig med tilhørende uthus/låve. Planforslaget åpner for at eksisterende bebyggelse kan rives og erstattes av en ny enebolig med tilhørende garasje/uthus. Adkomstveien til eiendommene 24/10 og 24/25 går i dag gjennom gårdstunet på 24/5. Det er ønske om at kjøreveien legges utenom gårdstunet, da på nordsiden av eksisterende uthus/låve. Eksisterende bebyggelse øst for gårdstunet lenger opp i bakken, beholdes slik de er i dag.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Tiltakshaver for planarbeidet er Klaus Lædre, som er grunneier i området. Planarbeidet utføres av Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter.

Planområdet berører følgende gårds- og bruksnummer:

Gnr./Bnr.	Navn
24/5	Klaus Lædre
24/10	Peggy Svanes
24/25	Klaus Lædre (hjemmelshaver) Jan Arne Lædre (fester)

Tabellen viser hjemmelshavere pr. 23.3.2012.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen tidligere vedtak.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke avdekket krav/behov for utbyggingsavtale vedrørende de tiltak detaljreguleringen åpner for.

1.5 Krav om konsekvensutredning

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid ble det vurdert om tiltaket utløste krav om konsekvensutredning (KU) etter forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan, hvor området fortettes med 11 boenheter. Planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

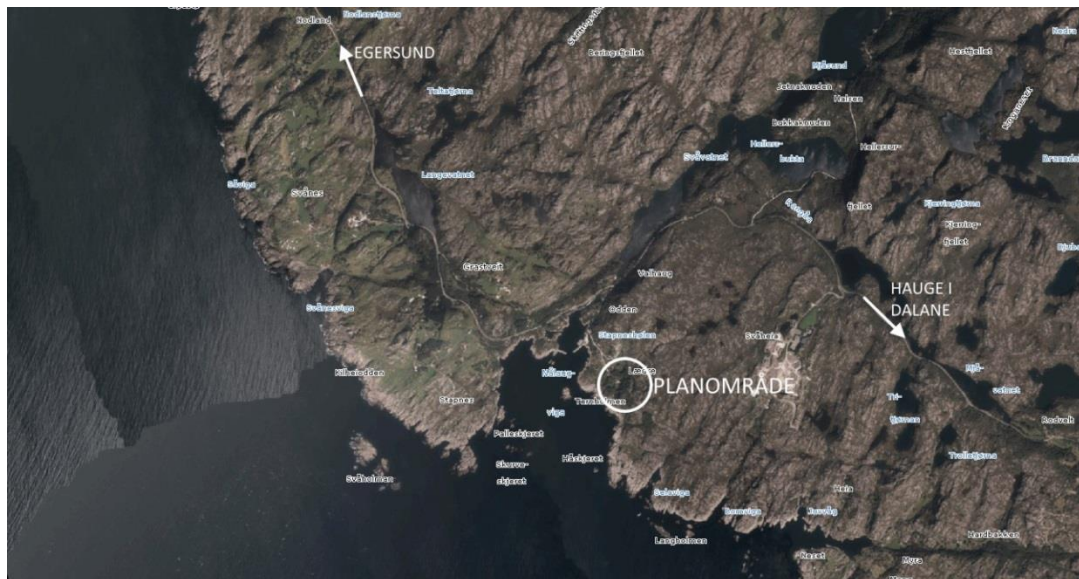
Tiltaket er vurdert i forhold til forskriftens §§ 2 og 3, og det vurderes dit hen at tiltaket ikke omfattes av forskriftens omfangskriterier, og skal derfor ikke konsekvens utredes.

2 Dagens forhold

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 9,8 km sør for Egersund sentrum på Lædre. Planen omfatter fortetting på eiendom 24/5. Store deler av planområdet er ikke aktivt i bruk i dag.

Samlet planareal er ca. 92,2 daa.



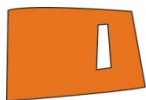
Figur 1: Planområdets beliggenhet. Kartkilde: Eigersund kommune.

2.2 Arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet omfatter spredt boligbebyggelse bestående av 2 eneboliger og en fritidsbolig. Tilgrensende områder i nord består av spredte eneboliger. I øst og sør er store friluftsområder, mens området grenser til sjøen i vest.



Figur 2: Arealbruk i området. Kilde: www.temakart-rogaland.no



2.3 Bygninger og anlegg

Planområdet ligger i utkanten av etablert boligområde på Lædre. Eksisterende bebyggelse er i hovedsak spredte eneboliger med saltak og trepanel.

2.4 Landskap, naturverdi og biologisk mangfold

Landskapet i området er små kupert og sjønært. Store deler av områdene i sørøst og mot sjøen består av fastmark, mens områdene i nord og nordøst består av uproduktiv lauvskog. Nord for planområdet er dyrkbare jordbruksområder. Solforholdene i planområdet er gode.

Planområdet inngår i naturtypen Dalane anorthositt landskap *Nordfjord-Mong-Svånes* (Egersundsfeltet). Dette er typisk kystlynghei landskap og er karakteristisk for områdene rundt Egersund.

Vest for planområdet, utenfor Lædre Havn, er *Ternholmen naturreservat* som inneholder viktig sjøfugl lokalitet. Formålet med fredningen er å bevare en viktig sjøfugllokalitet med de plantesamfunn og dyrearter som naturlig er knyttet til området, særlig med tanke på sjøfuglene og deres hekkeplasser. Sjøområdene utenfor planområdet er yngleområde for ærfugl.

2.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er p.t. ikke påvist funn av fredede kulturminner i planområdet, jf. uttalelsen fra kulturseksjonen i brev av 17.04.12. Innenfor planområdet er det imidlertid flere kulturlandskapselementer bl.a. steingarder m.m. som bør søkes bevart.

2.6 Trafikkforhold

Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til planområdet er fra fylkesvei 44 *Sokndalsveien* og via *Lædreveien*, som er en kommunal vei. Fartsgrensen i *Lædreveien* på aktuelle strekning er 30 km/t, mens den på fylkesveien er 60 km/t.

Trafikkmengde

Statens vegvesens nasjonale vegdatabank (NVDB) inneholder trafikk tall for noen av veiene som ligger i området. Tallene i NVDB gjelder for 2012. Trafikkbelastningen i Sokndalsveien er 2000 ÅDT i retning Egersund og 1400 ÅDT i retning Sokndal. Det er ikke kjennskap til at det er utført trafikkmålinger i Lædreveien.

Ulykkessituasjon

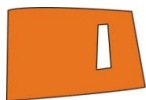
Det er ikke kjennskap til at det er skjedd noen alvorlige trafikkulykker i området siste tiden.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Lædreveien er en kommunal boliggate uten opparbeidet fortau. Det er ikke etablert gangfelt for kryssing av fylkesveien.

Kollektivtilbud

Det er bussforbindelse til Egersund sentrum og Sokndal, som har holdeplass med skur i fv. 44 *Sokndalsveien* i umiddelbar nærhet til krysset med Lædreveien.



2.7 Barns interesser

Det er ikke etablert offentlig lekeplass i nærheten av planområdet. Planområdet grenser til store attraktive friluftsområder med gode turmuligheter. Planområdet er også sjønært, men strandsonen i området er steinete, noe som ikke gjør området så attraktivt som badeplass for småbarnsfamilier.

Innenfor planområdet er det ikke etablert lekeplass.

2.8 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage og skole ligger i Egersund sentrum, ca. 9 km fra planområdet. Barn i området har skoleskyssordning med buss.

Det er ikke kjennskap til kapasiteten på skole/barnehage.

2.9 Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger i et kupert terreng på Lædre. Det er ikke kjennskap til at området er spesielt tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

2.10 Teknisk infrastruktur

Renovasjon

Renovasjonsløsning for boligene er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallsekker etter avtale med DIM på hentedagen.

Vann- og avløp

Det finnes eksisterende vann- og avløpsledninger i Lædreveien, som ble utbedret senest i 2012.

Strøm

Strømforsyning til nye boliger m.m. tas som egen sak så snart en forespørsel og detaljregulering foreligger fra utbygger.

Håndtering av overflatevann

Overflatevann i planområdet har drenering til eksisterende ledningsnett og naturterreng.

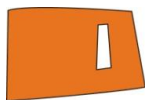
2.11 Grunnforhold

Løsmassekart fra <http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/> viser at arealene i planområdet stort sett mangler løsemasser, dvs. områder hvor mer enn 59 % av arealet er fjell i dagen. Bergarten i området er i hovedsak anortositt som er en sur og næringsfattig bergart. Det er p.t. ikke kjennskap til at området har ustabile grunnforhold.

2.12 Forurensning

Støy

Øst for planområdet er det planlagt Svåheia vindkraftverk som har fått konsesjon for bygging og drift av anlegget. Vindkraftanlegget skal ha en produksjon i størrelsesorden 65,00 GWh. I forbindelse med konsesjonssøknaden er det utført en støyvurdering av fremtidige vindmøller på eksisterende bebyggelse i området. Rapporten konkluderer med at Svåheia vindpark



tangerer $L_{den}=45$ dB i ett tilfelle. Aktuelle bygning er et fraflyttet gårdsbruk som ligger øst for planområdet. Eksisterende bygninger i planområdet vil i liten grad berøres av støy fra vindkraftanlegget, jf. støyrapporten av 10.11.10.

Namn	gnr/bnr	Nivå L_{den} Medvind [dBA]	Nivå L_{den} Vindrose [dBA]	Delbidrag per vindmølle, L_{den} [dBA]							
				V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8
P007	24/25	42	42	26	33	36	39	28	24	25	26
P016	24/5	40	40	25	27	30	38	27	23	24	25

Tabellen viser beregnet støynivå L_{den} for Svåheia vindpark på eksisterende bebyggelse i planområdet. Eiendom 24/10 er ikke medtatt i støyrapporten. Kilde: Sinus støyrapport for Svåheia vindpark datert 10.11.10.

Luftforurensning

Det er ikke kjennskap til forurensningskilder innenfor planområdet.

2.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Metode

Analysen er gjennomført med utgangspunkt i en sjekklister basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser). I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell og teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon som boligområde, men også hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene.

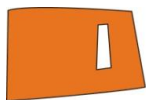
Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1) – ingen person eller miljøskade, systembrudd er uvesentlig
- Mindre alvorlig (2) – Få/små person- eller miljøskader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
- Alvorlig (3) – alvorlig (behandlingskrevende) person eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
- Svært alvorlig (4) – personskade som medfører død eller varig mén, mange skadde, langvarige miljøskader, system settes varig ut av drift

Samlet vurdering av risiko er vist i følgende riskomatrise:



SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 <i>Grønn</i>	6 <i>Gul</i>	9 <i>Rød</i>	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

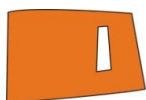
- Hendelser i røde felt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt indikerer tiltak vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko
- Hendelser i grønne felt indikerer akseptabel risiko.

ROS-analyse for planforslaget

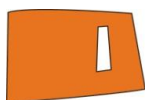
Uønskede hendelser, konsekvenser og risikoreduserende tiltak er sammenfattet i tabellen under.

(S = sannsynlighet, K = konsekvens, R = risiko)

Nr.	Uønsket hendelse	Aktuelt		S	K	R	Kommentar	Forslag til risiko-reducerende tiltak
		JA	NEI					
1 NATURGITTE FORHOLD								
1.1	Er området utsatt for snø- jord eller steinskred?		x				Det er ikke kjennskap til ustabile grunnforhold i planområdet.	-
1.2	Er det fare for utglidning (geoteknisk ustabil)?		x				Topografien i planområdet er bratt stigende terreng i vestlig retning. Det er lite/ingen fjell i dagen, og bakken er dekt av tynt morenemateriale. Det er p.t. ikke kjennskap til at grunnen i området er ustabil. Det vurderes ikke å være større fare på aktuelle eiendom enn på omkringliggende eiendommer i området.	- For tomter som ligger tett på bratt terreng bør det utføres en vurdering av ras- og utglidningsfare til byggesaken. - Stille krav til at planlagte boliger legges i terrenget, slik at terrenginngrepene blir minst mulig.
1.3	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		x				Området er ikke flomutsatt.	-
1.4	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		x				Området er ikke flomutsatt.	-



1.5	Er det radon i grunnen?		x	2	3	6	Det er ikke kjennskap til at det er utført radonmålinger i området. Byggeforskriften stiller entydige krav til radon, og en ser ikke behov for å gå utover disse kravene.	- Bygningmessige tiltak mot radon utføres iht. lokal vurdering og TEK10.
1.6	Ekstremvær/klima-utfordringer	x		3	2	6	Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll som jordsmonnet ikke klarer absorbere. Store vannmengder kan samle seg på overflaten og finne nye veier. Det forventes en økning på 20 % i nedbør de neste 50-100 årene.	- Bygningmessige tiltak skal være tilstrekkelig og iht. gjeldende krav for å møte en ev. ekstremsituasjon. - Plan for overvannshåndtering vises i byggesaken.
1.7	Sårbar flora/fauna/fisk i området?		x				Ingen sårbare arter innenfor planområdet.	-
2 MILJØ								
2.1	Forurensninger i grunnen		x				Ikke kjennskap til forurenset grunn i området.	-
2.2	Støy	x		3	1	3	Planområdet er i liten grad utsatt for trafikkstøy. Dersom Svåheia vindpark blir etablert vil planområdet mest sannsynlig bli utsatt for støy fra vindmøllene.	- Bestemmelsen stiller generelt krav til støy for bolig og uteareal. - Ev. behov for støyskjerming av uteareal/bolig redegjøres for i byggesaken. -
3 INFRASTRUKTUR								
3.1	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?							
3.1.1	- hendelser på veg		x				Ingen.	-
3.1.2	- hendelser på jernbane		x				Ingen.	-
3.1.3	- hendelser på sjø/vann/elv		x				Ingen.	-
3.1.4	- hendelser i luften		x				Ingen.	-



3.2	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?							
3.2.1	-utslipp av giftige gasser/væsker eller eksplosjonsfarlige/ brennbare gasser/væsker		x				Ingen.	-
3.3	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området:							
3.3.1	-elektrisitet (kraftlinjer)		x				Ingen.	-
3.3.2	-teletjenester		x				Ingen.	-
3.3.3	-vannforsyning		x				Eksisterende boliger er tilknyttet offentlig vannforsyning.	-
3.3.4	-renovasjon/ spillvann		x				Eksisterende boliger er tilknyttet offentlig avløp.	-
3.4	Påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer?	x		4	1	4	Nordøst i området går høyspenning luftspenn.	- Høyspentanlegg reguleres med faresone
3.5	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:							
3.5.1	-til skole/ barnehage og nærmiljøanlegg?		x				Skoleskysningsordning	-
3.5.2	-til busstopp/ kollektive forbindelser?	x		2	3	6	Krysning av FV44 for å komme til bussholdeplass. Ikke etablert trafikksekkert krysningspunkt for myke trafikanter i fylkesveien. Fartsgrensen på aktuelle strekning er 60 km/t.	
3.6	Brannberedskap							
3.6.1	-spesielt farlige anlegg i området?		x				Ingen	-
3.6.2	-har området utilstrekkelig brannvannsforsyning (mengde og trykk)?		x				Tilkobles offentlig vannforsyningsanlegg med tilfredsstillende trykk.	-
3.6.3	-har området bare en mulig atkomststrute for brannbil?	x		3	1	3	Området har atkomst fra FV44 via Lædreveien. Omsøkte område ligger innerst i Lædreveien ca. 750 m fra fylkesveien.	-

4 TIDLIGERE BRUK								
4.1	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter? F.eks. gruver, militære anlegg, industri		x				Ingen.	-
5 OMGIVELSER								
5.1	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		x				Ingen.	-
5.2	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	x		3	1	3	Terrenget ned mot sjøen er stedvis bratt og ulendt.	-
6 ULOVLIGE VIRKSOMHETER								
6.1	Sabotasje og terrorhandlinger		x				Ikke aktuell problemstilling.	-

Utover det som er kommentert i tabellen over, er det innenfor planområdet ikke registrert ytterligere faremomenter i kommuneplanens arealdel eller i offentlige kartdatabaser, som for eksempel naturbasen, temakart-rogaland, skrednett m.m.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede føringer

Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging

RPR for areal- og transportplanlegging har bl.a. som mål å sikre at arealplanleggingen legger til rette for en arealdisponering som bygger opp rundt kollektivnettet, som bidrar til reduksjon i bruken av privatbil, og som bidrar til at hverdagen kan organiseres slik at de daglige gjøremål nås med minst mulig bruk av privatbil.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T-2/08

RPR for barn og unge skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det skal opparbeides gode utearealer for variert bruk. Det stilles krav om erstatning for nedbygging av areal som er i bruk for lek.

Den europeiske landskapskonvensjonen

Målene med konvensjonen er å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. Konvensjonen ønsker å fremme livskvalitet og helse, det lokale selvstyret og mulighetene for aktiv medvirkning, bærekraftige lokalsamfunn og attraktive steder som stimulerer folks skaperevne og tiltakslyst.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (Miljøverndepartementet)

Retningslinjen skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene anbefaler at det beregnes to støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul sone. I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres, dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

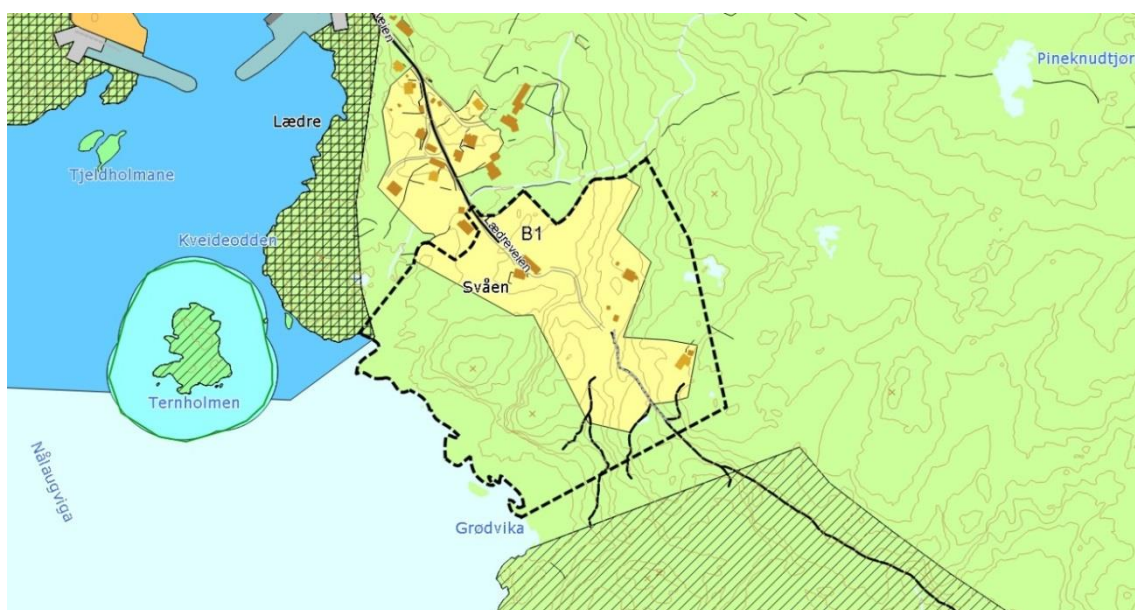
3.2 Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Egersund sentrum 2007-2019, avsatt til boliger B1 og LNF-område. Planforslaget vil samsvare med overordnet arealplan.

Videre gjelder kommuneplanens bestemmelser for utarbeidelse av reguleringsplaner:

- § 1.3 Lister opp forhold som skal avklares i reguleringsplaner.
- § 1.4 Lister opp rekkefølgekrav til reguleringsplaner
- § 1.6 Universell utforming, herunder gangforbindelser med offentlig funksjon skal primært være trinnfrie, med maks stigning 1:12.
- § 1.7 Barns interesser, herunder trafikksikre snarveier, gang- og sykkelveier m.m.
- § 1.8 Utarbeide ROS-analyse
- § 1.11 Uteoppholdsareal. Det skal avsettes eller påvises uteareal på minst 150 m² pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.
- § 1.14 Parkeringskrav. For boliger skal det avsettes 1 parkeringsplass på egen tomt i garasje samt en bil pr. bruksenhet til gjesteparkering. Likeledes skal det avsettes areal for 2 sykler pr. bruksenhet, og minst halvparten av dette arealet skal være overbygd.



Figur 3: Utsnitt av kommuneplan. Plangrense er vist med svart stiplet linje. Kilde: www.eigersund.kommune.no

Gjeldende reguleringsplan innenfor planområdet

Planområdet er tidligere regulert i eldre reguleringsplan fra 1988. Området er regulert til byggeområde for boliger, hytte, landbruksområde, faresone høyspent, felles parkering og gangsti. Planen viser eksisterende bolig på eiendom 24/5 som landbrukseiendom. Eksisterende bolig i 24/10 og fritidsbolig i 24/25 inngår i planen. Planen legger til rette for 3 boliger sør for eksisterende bolig på 24/10.

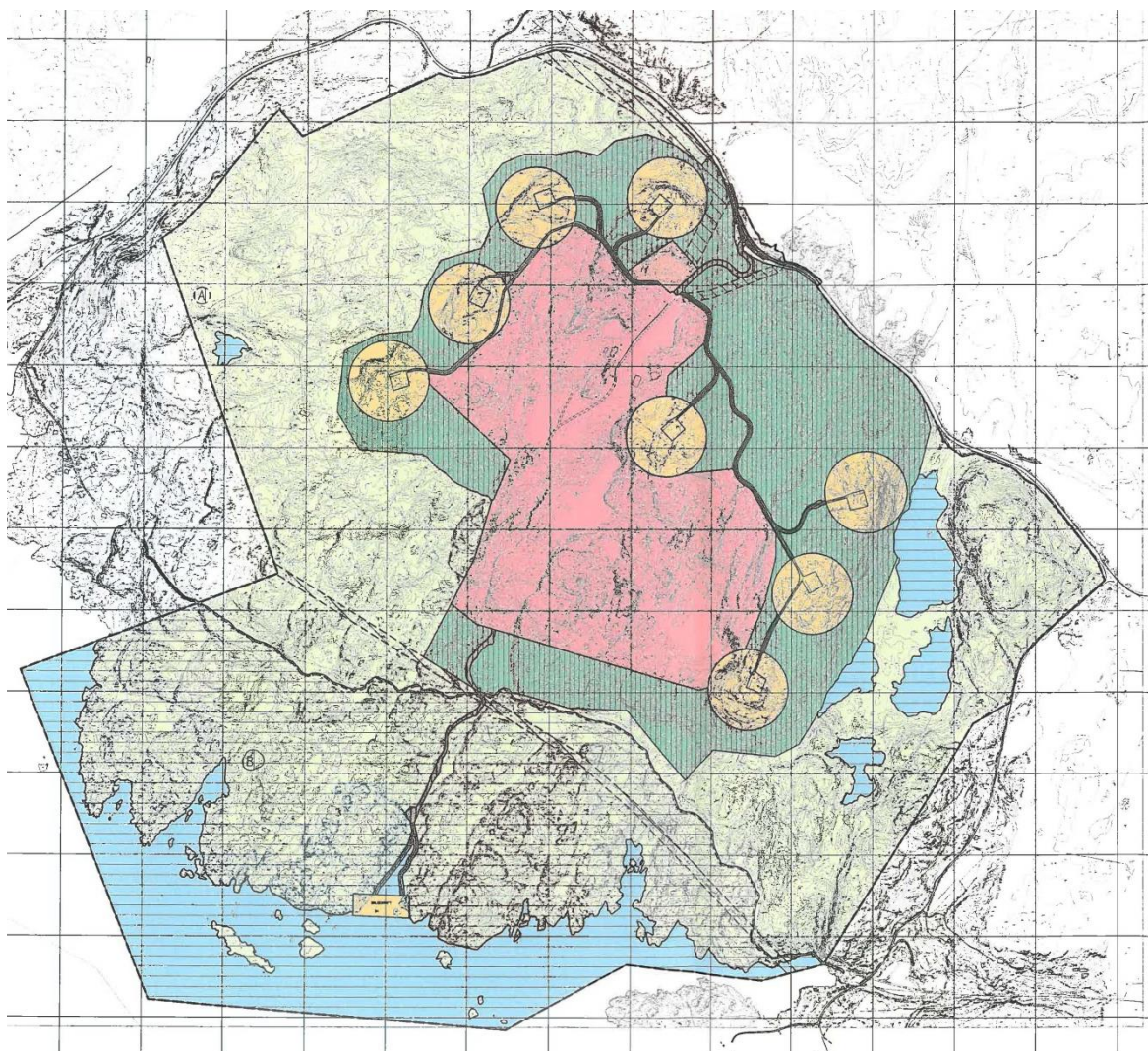
Planforslaget er en reguleringsendring av gjeldende plan, hvor det legges til rette for ytterligere fortetting i området.



Figur 4: Gjeldende reguleringsplan fra 1987 – Lædre Gnr 24 Bnr 5 og 10. Kilde: Eigersund kommune

Tilgrensende planer

Reguleringsplan for Svåheia vindpark og avfallsanlegg, vedtatt 8.3.2010 ligger øst for planområdet. Planen regulerer avfallsanlegget på Svåheia, samt 8 vindmøller. Denne planen ligger utenfor omsøkte planområde.



Figur 5: Gjeldende reguleringsplan for Svåheia vindpark og avfallsanlegg. Kilde: Eigersund kommune

4 Planprosess og medvirkning

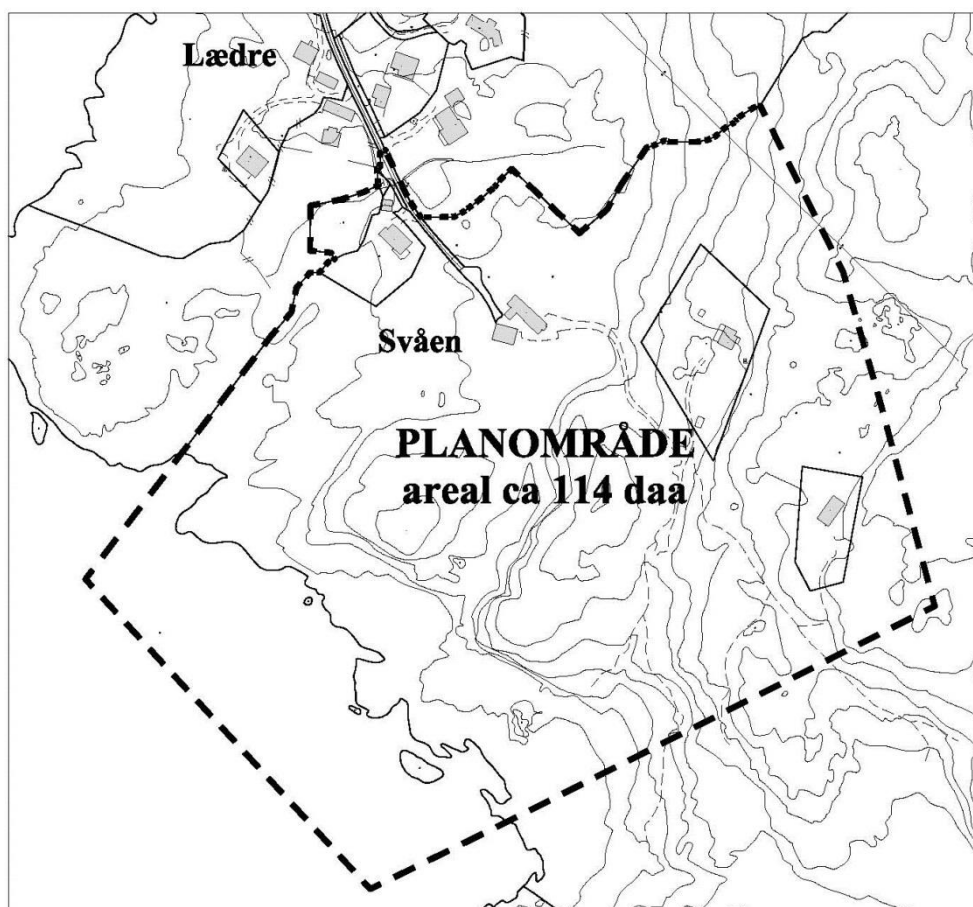
4.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 26.3.12, samt annonsert i Dalane Tidende. Høringsfrist ble satt til den 7.5.12. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varslet i henhold til lister fra kommunen.

4.2 Innkomne merknader til forhåndsvarslingen

Det kom inn 9 merknader til varsel om planoppstart. Disse er gjengitt og kommentert i kapittel 7. Følgende instanser hadde merknad:

- Fylkesmannen i Rogaland, miljøvernavd., datert 20.04.12
- Rogaland fylkeskommune, regionalutviklingsavd., datert 19.04.12
- Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, datert 17.04.12
- Dalane energi IKS, datert 29.03.12
- Dalane Vind AS, datert 11.04.12
- Statens vegvesen Region vest, datert 18.04.12
- Kystverket vest, datert 30.04.12
- Fiskeridirektoratet region sør, datert 26.04.12
- Fiskarlaget vest, datert 26.04.12



Figur 6: Varslet plangrense.

4.3 Avklaring med offentlige myndigheter

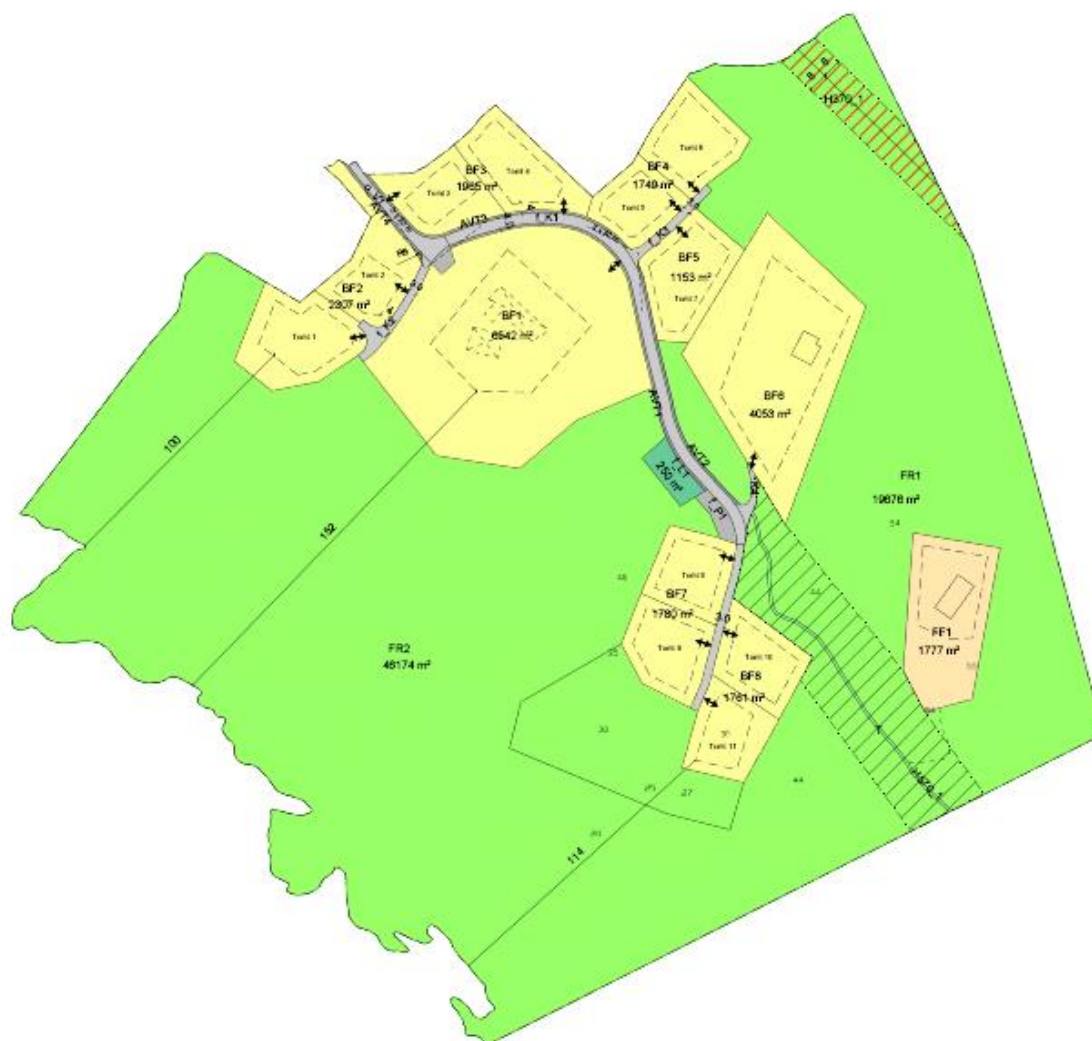
Fylkeskommunen/fylkesmannen og vegvesenet har stilt krav om utredninger/registreringer i sine merknader til varsel om oppstart, som er fulgt opp i planen. Det er ikke vært ansett som behov for avklaringer utover dette med øvrige regionale myndigheter.

5 Beskrivelse av planforslaget

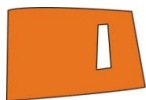
5.1 Planfaglige hovedgrep

Planforslaget er en reguleringsendring av gjeldende plan fra 1987. Reguleringsendringen omfatter følgende forhold:

- Fortetting av gjeldende plan. Gjeldende plan viser totalt 4 eneboliger, en fritidsbolig, samt landbrukseiendom med tilhørende bolig i planområdet. Planforslaget foreslår totalt 13 eneboliger og en fritidsbolig i området, hvorav 2 er eksisterende boliger i tillegg til fritidsboligen.



Figur 7: Planforslag for nye boliger på Lædre.



5.2 Planlagt arealbruk

Planområdet består før utbygging av ett gårdstun med en enebolig og et større uthus/låve, en frittliggende enebolig med tilhørende anlegg lenger opp i bakken samt en frittliggende fritidsbolig. Planforslaget viser en fortetting av området med 11 nye eneboliger. Nye boligtomter plasseres sammen med eksisterende bebyggelse og danner to mindre bygningsmiljøer. I tillegg tilrettelegger planen for at eksisterende bolig i gårdstun kan rives, og erstattes av en ny bolig.

Det planlegges 7 nye tomter i forlengelsen av eksisterende bebyggelse innerst i Lædreveien, samt 4 nye tomter sør for eksisterende bolig/fritidsbolig lenger oppe i bakken.

Utfordringen er å skape et moderne og funksjonelt bygningsmiljø, uten skjemmende landskapsinngrep i et eksponert terreng.

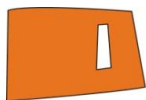
Arealet innenfor planområdet er disponert etter følgende fordeling:

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (kvm)
1111	Boligbebyggelse - frittliggende	BF1-BF8	annen	21 310
1121	Fritidsbebyggelse - frittliggende	FF1	annen	1 777
1610	Lekeplass	LEK1	felles	250
2010	Veg	V1	offentlig	189
2011	Kjørveei	K1-K5	felles	1 324
2019	Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT1-AVT4	annen	418
2082	Parkeringsplasser	P1-P2	felles	174
3031	Turveg	T1	annen	139
5130	Friluftsmål	FR1-FR2	annen	66 650
Sum planområdet				92 233

Hensynssoner	Område signatur	Areal (kvm)
a.1 sikringssoner Frisikt	H140	4
a.3 faresoner Høyspent	H370	1 103
c. særlige hensyn Bevaring kulturmiljø	H570	3 819
Sum planområdet		4 925

Plankonsept

Planområdet ligger i naturskjønne omgivelser med gode solforhold og flott utsikt. Planlagt bebyggelse tenkes et moderne uttrykk, med fasader i tre, betong eller naturstein eller en kombinasjon av disse og med moderne takform. Store deler av planområdet er eksponert, og tiltak for å redusere fjernvirkningen er landskapstilpassede boliger. Et hovedprinsipp for utbyggingen i området, er at terrenginngrepene skal begrenses til et minimum. For at ny bebyggelse best mulig skal gli inn i landskapet, er det på de bratteste tomtene tilrettelagt for



at boligen kan oppføres med underetasje/sokkeletasje. Maksimalt tillatte mønehøyder er satt med bakgrunn i landskapstilpasning og silhuettvirkning. Byggehøyder er angitt i bestemmelsene til planen. Støttemurer tillates med maks høyde 1,5 meter, med unntak av støttemurer i forbindelse med veg K1. Disse kan anlegges med høyde tilpasset stigningen på veien.

5.3 Byggeformål

Boliger

I planen er det avsatt 8 områder for frittliggende småhusbebyggelse (BF1 til og med BF8). Frittliggende småhusbebyggelse omfatter eksisterende og nye eneboliger. Planforslaget viderefører dermed planformålet i gjeldende plan, og støtter eksisterende bruk. Eksisterende boliger er markert som *bebyggelse som inngår i planen*, med unntak av eksisterende enebolig på eiendom 24/5, som er markert som *bebyggelse som forutsettes fjernet*.

Planforslaget viser relativt store eneboligtomter, i størrelsesorden 800-1200 kvm. Tomtestørrelsen gir store og gode utearealer til den enkelte bolig. Boligene er planlagt i et landskap med store variasjoner og nærhet til sjøen.

Byggehøyder

Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige angitte kotehøyde fastsatt i bestemmelsens § 4.01. Maks kotehøyde varierer for den enkelte boligtomt.

Eksisterende bebyggelse i BF1 erstattes av en ny enebolig. Ny bolig har større utnyttelsesgrad enn eksisterende, begrunnes med at ny bolig oppføres i 1 etasje, mens eksisterende bolig er i 2 etasjer med kjeller. Alle funksjoner på ett plan krever større grunnflate. Boligen kan tilrettelegges for livsløpsstandard.

I BF2 kan det oppføres 2 eneboliger i 1 etasje, med unntak av bolig på tomt 1, som kan oppføres med underetasje i tillegg til hovedetasjen. Boligene gis en lav tillatt byggehøyde for å opprettholde utsikten for bebyggelsen bak, samt gi en best mulig landskapstilpasning.

Innenfor området BF3 kan det oppføres 2 eneboliger, hvor tomt 3 har lavere tillatte byggehøyde enn tomt 4. Begrunnes med at bolig på tomt 3 ikke skal redusere utsynet fra tomten bak.

Planlagt bebyggelse i BF4 og BF5 tillates oppført i 2 etasjer. Grunnet stigende terreng i bakkant vil boligene ikke være i silhuett og fremstår som lite eksponert.

I områdene BF7 og BF8 er det spesielt vektlagt at bebyggelsen ikke skal ha skjemmende synlighet verken fra sjø eller land. Bebyggelsens høyde er satt med bakgrunn i dette. Boligene på tomt 8, 9 og 10 terreng-tilpasses ved at 1. etasje bygges som sokkeletasje. Bolig på tomt 11 kan oppføres i 2 etasjer. Dette er angitt i bestemmelsene. Lav byggehøyde, plassering, sokkeletasje og terrengtilpasning gir mindre eksponering i terrenget.

Tabell i bestemmelsene gir oversikt over begrensninger for den enkelte tomt. Byggeområdene er redusert i størrelse for å unngå eksponerte inngrep, spesielt for feltene

sør i planområdet (BF7-BF8). Det er spesifikke krav i forhold til landskapstilpasning og materialvalg med mer i bestemmelsene.

Feltnr.	Type bebyggelse	Møne- høyde	Antall etasjer
BF1	Enebolig	k 25.0	2
BF2			
Tomt 1	Enebolig	k 18.5	1**
Tomt 2	Enebolig	k 20.0	1
BF3			
Tomt 3	Enebolig	k 21.0	1
Tomt 4	Enebolig	k 24.0	2
BF4			
Tomt 5	Enebolig	k 29.0	2
Tomt 6	Enebolig	k 30.0	2
BF5			
Tomt 7	Enebolig	k 32.0	2
BF6	Enebolig	k 44.0	2
BF7			
Tomt 8	Enebolig	k 40.0	2*
Tomt 9	Enebolig	k 38.0	2*
BF8			
Tomt 10	Enebolig	k 44.0	2*
Tomt 11	Enebolig	k 38.0	2

Figur 8: Tabellen viser byggehøyder på de ulike boligtomter.

* indikerer at 1. etasje skal bygges som sokkeletasje.

** indikerer at boligen kan bygges med underetasje som tillegg til hovedetasjen.

Utnyttelsesgrad

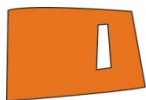
Maks tillatte BYA for område BF1 til og med BF8 er 30 %.

Antall boliger

Etter full utbygging består planområdet av 1 eksisterende enebolig, 12 nye eneboliger (inkl. eksisterende enebolig på 24/5 som rives og erstattes av ny), samt 1 eksisterende fritidsbolig. Etter utbygging øker antall boenheter i planområdet med 11 i forhold til dagens situasjon.

Garasje

Garasjen skal ikke plasseres nærmere enn 1 meter fra nabogrensen. Frittliggende garasje skal oppføres i 1 etasje med grunnflate på inntil 40 kvm, og tilpasses bilhuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 4,5 og 3 meter over planert terreng. Unntak er for pulttak og flatt tak tillates med øvre tillatte gesimshøyde på 3,5 meter over planert terreng. Garasje tillates sammenbygd med boligen.



Byggegrenser

Mot nabogrenser og felles vei er byggegrensen 4 meter. Garasjer kan plasseres i strid med angitt byggegrense men ikke nærmere nabogrense/formålsgrense enn 1 meter.

Bygninger som inngår i planen

Innenfor BF6 inngår eksisterende bebyggelse i planen.

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Eksisterende bebyggelse i BF1 forutsettes fjernet.

Regulerte tomtegrenser

For nye byggeområder vises en hensiktsmessig tomteinndeling, vist i plankartet med regulerte tomtegrenser. Tomtegrenser kan justeres med inntil +/- 1 meter ved utstikking.

Regulert avkjørsel

Atkomst til hver tomt er vist veiledende på plankartet med avkjørsels-pil. Annen plassering kan godkjennes dersom det er formålstjenlig med tanke på trafikksikkerhet og utnyttelsen av den enkelte tomt.

Fritidsbebyggelse

Frittliggende fritidsbebyggelse omfatter eksisterende fritidsbolig med tilhørende uteareal. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. På tomten er oppført fritidsbolig og utebod. Området er i hovedsak hjemlet i plan vedtatt i 1987. Plan av '87 er gjennomgått og søkt videreført i modernisert form.

5.4 Grønne formål

Lek- og uteoppholdsarealer

Nye boligtomter er i utgangspunktet solrike. Utearealene bør i hovedsak være sørvest vendt, mens adkomst/gårdsplass er vendt mot nordøst. Eksisterende bebyggelse i området vil ikke gi eller få skygge fra nye boliger. Kommuneplanens bestemmelser angir min. 150 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette plankravet innfris. Kvaliteten på utearealene er gode.

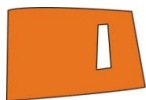
Det finnes ingen etablerte lekeplasser i nærområdet i dag. Med bakgrunn i et økt antall nye boliger i området, er det innregulert en ny felles lekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen er plassert nord for felles parkering P1, og er felles for alle boligene i planområdet. Lekearealet har en sentral plassering og utgjør et areal på 250 kvm. Lekearealet skal utformes som en tradisjonell lekeplass med huske, sandkasse, vippedyr og benk. Rækkefølgekrav fastsetter når lekeplassen skal være ferdigstilt.

Lekearealet tilfredsstiller krav gitt i kommuneplanen.

Friluftsområde

Store deler av planområdet inngår i et større sammenhengende friluftsområde.

Friluftsområdene skal være åpne for fri ferdsel, og det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe området kvaliteter. Eksisterende strandsone skal beholdes slik den er, utfylling er ikke tillatt. Transport i området skal i hovedsak foregå på en mest mulig skånsom måte, slik at det ikke oppstår unødige sår i landskap og terreng.



5.5 Universell utforming

Prinsipp for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av nye bygg og parkering. Ut over dette skal nye bygg forholde seg til krav stilt i TEK10 vedrørende universell utforming.

5.6 Parkering

Parkering for nye boliger er løst ved ordinær parkering i egen garasje i tilknytning til boligen, samt en gjesteparkering foran garasjen. Dette gir en parkeringsdekning på 2,0 pr. boenhet. Kommuneplanens bestemmelser angir 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Dette plankravet innfris.

I tillegg reguleres det inn en parkeringsplass P1 som er felles for boligene i BF7, BF8 og FF1, samt en parkeringsplass P2 som er for allmennheten og er ment som utfartsparkering for turgåere. Her reguleres det 2 parkeringsplasser med atkomst fra offentlig vei.

5.7 Trafikkareal

Offentlige veger er betegnet med o_V1, og omfatter Lædreveien som er ferdig opparbeidet kommunal vei. Private/felles veger K1, K2, K3 og K5 løser ut både eksisterende og nye tomter, mens K4 er eksisterende avkjørsel til BF4. K1 legges utenom boligtunet i BF1 for å hindre trafikk gjennom gårdstunet. Adkomst til BF1 flyttes mot øst. K1 skal være felles/privat for alle boligene i planområdet, men skal til enhver tid være tilgjengelig for allmennheten.

Utforming av veger

Frisiktsone for felles veger er satt til 3 x 20 meter. Bredde på felles avkjørsel K2, K3 og K5 er 3,0 meter. Felles kjøreveg K1 har bredde på 4 meter. Søppelbil og brannbil kan snu ved felles parkering P1. Den kommunale veien Lædreveien (V1) er en blindveg, og stopper ved P2.

Avkjørsel

I planen er avkjørsler markert med avkjørselspiler til eiendommer. Avkjørselspiler viser kun et prinsipp om at eiendommen skal ha avkjørsel. Nøyaktig plassering av avkjørsler avklares i forbindelse med prosjektering av tiltakene.

Myke trafikanter

Planlagte veger i planområdet er boliggate og har begrenset trafikk. Det er derfor ikke lagt opp til fortau langs vegene.

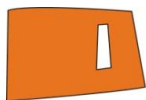
5.8 Kulturminner

Eksisterende kulturlandskapselementer som steingarder m.m. skal bevares i den grad dette er hensiktsmessig. Forholdet er sikret i bestemmelsene.

5.9 Hensynssoner og rekkefølgekrav

Høyspenningsanlegg

Hensynssonen omfatter eksisterende høyspenningsanlegg luftspenn. Innenfor sonen er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg, eller legge virksomheter som er i strid med Forskrifter



for elektriske forsyningsanlegg. Byggeforbudet er 8 meter til hver side av senterlinje høyspent.

Bevaring kulturmiljø

Hensynssonen omfatter turstien *Gamle Postvei* som går sørover i forlengelse av adkomstveien til nye og eksisterende boliger. Turstien bevares som kulturminne og ferdselsåre for friluftslivet. Området i og rundt planområdet er velegnet til rekreasjon og som turområde.

Rekkefølgekrav

Det er stilt rekkefølgekrav til vann og avløp, lekeplass og støy jf. § 3 i bestemmelsen.

- Før det gis brukstillatelse til nye boliger i området, skal vann og avløp være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- Felles lekeplass skal ferdigstilles før nye boliger i planområdet kan tas i bruk.
- Før nye boliger tas i bruk, skal det dokumenteres at støyforholdene er tilfredsstillende.

5.10 Oppfølging av ROS-tema i planforslaget

Ekstremvær og klimautfordringer (pkt. 1.6)

Klimaet er i endring og det må påregnes en økning i nedbørsmengde på 20 % i løpet av de neste 50-100 årene. Områder med bebyggelse, trafikk og parkeringsområder med ikke-drenerende overflater vil dekke en stor del av planområdet. I forbindelse med intens og vedvarende nedbørsmengde kan det oppstå betydelige mengder overvann. Terrengfall og drenering internt i området må planlegges, slik at det i perioder med ekstrem nedbørsmengde unngår problemer med vanninntrenging i bebyggelsen.

I forbindelse med byggesøknad bør det fremlegges dokumentasjon som viser løsninger for drenering av overvann og fallforhold/flomveier i utomhusarealer. Overvann må håndteres lokalt og på en måte som forebygger mot utvasking, erosjon eller flomskade i planområdet.

Høyspenningsanlegg (pkt. 3.4)

Nordøst i planområdet går eksisterende høyspentlinje. Planforslaget viser byggeforbudsgrense på 8 meter fra senter høyspent luftlinje til hver side. Planlagt bebyggelse ligger om lag 100 meter fra høyspentlinja.

Myke trafikanter (pkt. 3.5.2)

Bussforbindelse til Eigersund og Sokndal går fra busstopp i fylkesvei 44. Det er ikke etablert fotgjengerfelt for krysning av fylkesveien i nærheten av krysset med Lædreveien.

Fylkesveien har slak kurvatur på denne strekningen, samt at kantvegetasjonen er noe høy og gir begrenset siktemuligheter for myke trafikanter til å krysse veien. Frisikten er ca. 70 meter i begge retninger, og fartsgrensen på fylkesveien er 60 km/t. Trafikktelling hentet fra *Nasjonal vegdatabank* angir en ÅDT på 2000 fra krysset i retning Eigersund og 1400 i retning Sokndal.

I vegvesenets *Håndbok 270 Gangfeltkriterier* settes kriterier for når det skal anlegges gangfelt eller ikke. Gangfelt anlegges vanligvis ikke når trafikkmengden er mindre enn 200 kjøretøyer pr. time i den timen på døgnet som har mest trafikk. Et annet kriterium er at det skal være minimum 20 kryssende fotgjengere i timen.

Behovet for gangfelt i fylkesveien må vurderes nærmere av Statens vegvesen som fagmyndighet, men ut fra trafikkmengden på denne strekningen så anses det ikke rett å etablere gangfelt her.

Adkomst for brannbil (pkt. 3.6.3)

Planområdet har kjøreadkomst for brannbil fra fylkesvei 44, via Lædreveien og på ny privat/felles kjørevei K1. Ved felles garasjeanlegg er det muligheter for brannbil å snu. Det er ikke dimensjonert snuhank for lastebil for boligene innerst i området.

Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (pkt. 5.2)

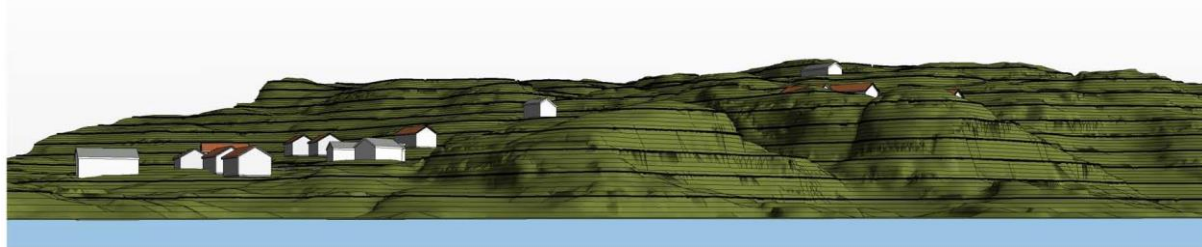
Terrenget fra boligene ned til sjøen er stedvis bratt og ulendt. Planlagte boliger er plassert om lag 100 meter fra sjøen. Strandlinjen er steinete og ikke egnet som badeplass for småbarnsfamilier. Området kan være værhardt, slik at ferdsel i strandsonen når det er uvær, kan være farefullt. Planlagt bebyggelse er plassert i trygg avstand fra sjøen.

6 Virkninger av planforslaget

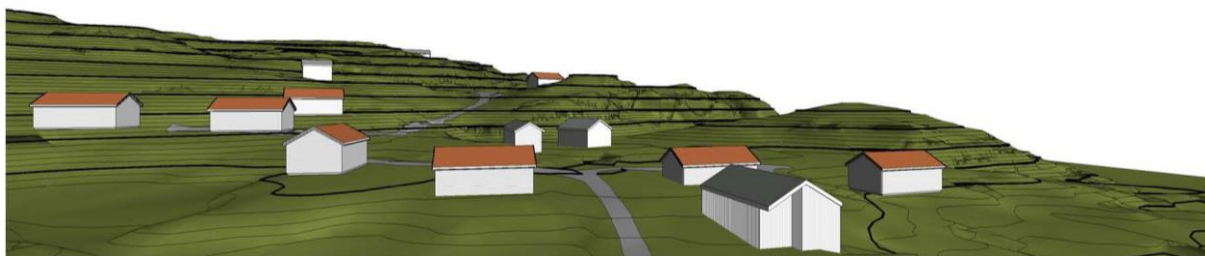
6.1 Forholdet til rammer og retningslinjer

Kommuneplan

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommunedelplan for området. Kommuneplanen har avsatt et stort område til fremtidig boligområde på Lædre, B1. Området i kommuneplanen omfatter et større areal til boligformål enn hva planforslaget viser. Gjeldende reguleringsplan viser en utbygging i området med 3 nye boligtomter, mens planforslaget fortetter området med 11 nye boligtomter. Dette er en økning på 8 tomter i forhold til gjeldende plan. Områdets topografi og størrelse tåler utbygging i den størrelsesorden planforslaget legger til rette for. 7 tomter plasseres i forlengelsen av eksisterende bebyggelse innerst i Lædreveien, mens det planlegges 4 nye tomter lenger oppe i bakken. Terrenget er eksponert, men nye boliger underordnes landskapet med strenge krav til byggehøyde, utnyttelsesgrad og byggegrenser. Bebyggelsen er godt landskapstilpasset, ingen silhuettvirkning og er lite eksponert fra tiliggende områder.



Figur 9: Terrengmodell som illustrerer planlagt bebyggelse i området. Området ses fra sjøen. Nye boliger er vist med rødt tak. Nye boliger er vist med volum og høyde ut fra maks utnyttelse på den enkelte tomt. Illustrasjon: Kristiansen & Selmer-Olsen AS



Figur 10: Terrengmodell som illustrerer planlagt bebyggelse i området. Området ses fra Lædreveien like nord for eksisterende bolig på eiendom 24/14. Nye boliger er vist med volum og høyde ut fra maks utnyttelse på den enkelte tomt. Illustrasjon: Kristiansen & Selmer-Olsen AS

Grenseverdier for støy T-1442 og forurensning

Planområdet er ikke utsatt for nevneverdig støy. Planlagt vindkraftanlegg på Svåheia, vil i henhold til utarbeidet støyrapport for vindkraftanlegget, i liten grad påvirke planlagte boliger med støy fra vindmøllene. Bestemmelsene setter krav til at nye boliger i planområdet skal tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

I planområdet er det liten trafikkmengde, da Lædreveien er blindvei og ny kjørevei kun betjener 12 enheter. I tillegg konkluderer støyrapporten for vindkraftanlegget med støynivået for eksisterende boliger i planområdet er under kravet. Siden nye boliger blir liggende lenger unna vindmøllene enn eksisterende, anses støysituasjonen å være bedre for disse. Nye boliger bygges i henhold til TEK10, som stiller krav til støy i bolig og uteområde.

Noen nærmere utredning av støysituasjonen anses derfor ikke som nødvendig i denne plansammenheng.

Forholdet til barn og unge T2/08

Planforslaget viser felles lekeområde sentralt plassert i planområdet. Lekeplassen er felles for alle boligene i planområdet. Planlagte boliger er eneboliger med stor tomt, noe som gir store og gode uteoppholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig. I tillegg inngår planområdet i et stort friluftsområde med mange turmuligheter og ulik uteaktivitet.

Universell utforming T5/99B

For nye boliger i BF1-BF3 kan det lages trinnfri adkomst fra bil til inngang bolig. Øvrige boliger ligger i terreng som er stedvis bratt og ulendt hvor inngang til boligen er i underetasje/sokkeletasje. Planløsning i boligene utføres i tråd med krav gitt i TEK10.

Felles lekeareal utformes slik at stigningsforholdet på deler av lekearealet blir lavest mulig. Grunnet topografien i området er det ikke hensiktsmessig at hele lekearealet er universelt utformet.

6.2 Forholdet til naturmangfoldloven

Det skal gjøres vurderinger av tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Disse vurderingene følger under:

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på

vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfold.

Planområdet ligger i et typisk kystlyngheiområde, hvor berggrunnen er preget av sure, næringsfattige bergarter i tynt jordsmonn. Området ligger i Egersundsfeltet hvor anortositt er dominerende bergart. Naturtypen er karakteristisk for områdene rundt Egersund. Terrenget er sterkt fallende mot sjøen. Øvre deler av området er preget av å være et skrint heielandskap med nakent berg på toppene, mens områdene ned mot sjøen har mer vegetasjon. Naturdatabasen fremviser at det er ingen særskilte forekomster innenfor området. Det er ikke registrert viktige naturtyper, utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i eller i nærheten av planområdet. Deler av området er påvirket av menneskelig aktivitet og tekniske inngrep så som boliger og fritidsbolig. Store deler av området omfatter urørt naturmark.

§ 9. (føre-var prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller runnløse å treffe forvaltningstiltak.

Det vurderes at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap, jf. kommentar til § 8.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Ny bebyggelse er fortetting i tilknytning til eksisterende boliger. Nye boliger terreng tilpasses, noe som er reduserende på naturinngrepene. Nye boliger vil ikke gripe inn i spesielt viktige eller sjeldne naturtyper iht. kartlegging i naturdatabasen eller artskartet. Det er derfor ikke gjort noen inngående registreringer av biologisk mangfold i området. Viktige økosystem vurderes ikke å være truet av planlagte tiltak, og ytterligere vurderinger er dermed ikke påkrevd.

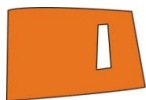
§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Nye boliger vil legge beslag på naturmark. Tiltakets størrelse vurderes å gi en liten belastning på viktige økosystemer og naturmiljø i området. Det legges opp til at overvannshåndtering skal være tilstrekkelig for å unngå uønskede konsekvenser. Detaljert utforming av overvannshåndtering gjøres i forprosjektet. Tiltaket vurderes samlet sett å gi en liten negativ konsekvens for naturverdier i området.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder



og slik teknikk og lokalisering som ut fra en samlet vurdering tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det vises til § 11. Tiltak for å unngå skader er å benytte miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Eventuelle tiltak fremkommer i forprosjektet.

Planlagt tiltak vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold.

6.3 Rekreasjon

Nye boliger vurderes ikke som ødeleggende for bruken av området som turterreng og rekreasjon. Turstien *Gamle Postvei* opprettholdes slik den er i dag. Allmennheten kan bruke området i samme grad etter utbygging som før. I tillegg er det regulert inn en parkeringsplass P2 som er for allmennheten. Denne kan benyttes som utfartsparkering for turgåere i området.

6.4 100-metersbeltet fra sjø

Nye boliger plasseres utenfor 100 metersbeltet fra sjø. Terrenget ned til sjøen er bratt og ulendt. Strandsonen i planområdet er ubebygget, og planforslaget legger ikke til rette for utbygging i dette området.

6.5 Tiltak i sjø

Plangrensen omfatter ikke sjøarealer, og det legges ikke til rette for tiltak i sjø. Planforslaget vil ikke komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet.

6.6 Trafikkforhold

Planforslaget angir en økning på 11 nye boenheter i området. Det er lagt til grunn 5 trafikkbevegelser med bil pr. boenhet pr. døgn. Dette gir en økning i ÅDT fra den nye boligbebyggelsen i området på 55 pr. døgn. Utbyggingen representerer en liten økning i trafikken på eksisterende vegnett i området.

Lædreveien er kommunal veg og har smal vegbredde. Det er enkelte møteplasser i Lædreveien fra fylkesveien og til planlagt bebyggelse. Trafikkøkningen som følge av utbyggingen anses ikke å utløse behov for utvidelse av Lædreveien.

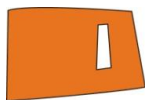
6.7 Sosial infrastruktur

Det er ikke kjennskap til skolekapasiteten, men en økning med 11 boenheter i området vurderes ikke å ha konsekvenser for kapasiteten på skole.

6.8 Energibehov – energiforbruk

Det er ikke grunnlag for kollektive energiløsninger for nye boliger i planområdet. Likeledes er det ikke kjennskap til at det er offentlig tilbud om fjernvarme eller tilsvarende i området.

Gjeldende forskrifter/lover (TEK 10) stiller minimumskrav til tetthet/isolering. Nye boliger skal ved prosjektering/oppføring tilfredsstille disse kravene. Tilsvarende med hensyn til oppvarming.



6.9 Forurensning

Regulert bebyggelse vurderes ikke å forårsake/bli berørt av noen form for forurensning. I byggeperioden vil slike forhold bli ivaretatt gjennom TEK10.

6.10 Teknisk infrastruktur

Nye boliger i planområdet kan tilkoples eksisterende vann og avløpsnett i Lædreveien.

6.11 Interesse motsetninger

Øst for planområdet foreligger det planer om utbygging av Svåheia vindkraftanlegg. Anlegget har fått konsesjon, men utbyggingen er ikke startet opp. Vindkraftanlegget vil endre landskapsbilde mot øst fordi vindturbinene vil bli synlige. Avstanden mellom nærmeste nye bolig og vindturbin er ca. 800 meter.

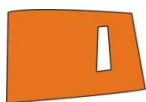
6.12 Avveining av virkninger

Planen åpner for en hensiktsmessig fortetting av eksisterende boligområde på Lædre. Det vil for kommunen være kostnadseffektivt å åpne for utbygging i område hvor infrastrukturen allerede, for en stor del, er utbygd. Planforslaget hjemler inngrep i områder som allerede er avsatt til byggeområde i overordnet plan, både kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. En økning i antall boenheter i dette området, vil indirekte frigjøre ubebygde områder andre steder. Planen fører til en bedre trafikkavvikling for eksisterende boliger, hvor kjørevei legges utenom gårdstun. Nye boligtomter er plassert slik at store inngrep i terrenget forhindres, samt at byggehøyder er satt med bakgrunn i landskapstilpasning og silhuettvirkning. Ny bebyggelse er underordnet landskapet.

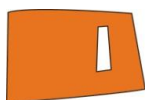
7 Innspill til forhåndsvarslingen

I tabellen nedenfor oppsummeres mottatte innspill til varsel om planoppstart. Ved høringsfristens utløp ble det registrert i alt 9 innspill.

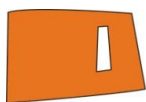
Nr.	Avsender/ Innspill	Kommentar
1	Fylkesmannen i Rogaland, miljøvernavd. Fylkesmannen vurderer en utbygging på inntil 15 boliger/fritidsboliger som for omfattende. Planen bør basere seg på nøktern utbygging med 3-4 boliger maksimalt. Det bør ikke etableres fritidsboliger i planområdet. En utbygging må landskaps tilpasses og tilpasses eksisterende bygningsmiljø på en god måte. Strandsonen må holdes fri for utbygging. Opplyser at fylkesmannen vil varsle innsigelse til byggetiltak innenfor 100 meters-beltet mot sjø.	<i>Planlagt utbygging i planområdet er eneboliger. Innenfor planområdet ligger i dag en fritidsbolig og 2 eneboliger. Foreslått utbygging i området er 11 nye eneboliger i tillegg til eksisterende. Kommuneplanen legger, slik vi ser det, ingen begrensninger for antall nye boenheter innenfor B1. Områdets størrelse tilsier imidlertid en større utbygging enn 3-4 boliger som fylkesmannen foreslår. Ny bebyggelse skal landskaps tilpasses, hvor bestemmelsene stiller strenge krav til maks høyder, samt materialitet og utforming av bebyggelsen. Nye boliger skal underordnes landskapet, og ikke omvendt.</i> <i>Det er ikke lagt opp til ny bebyggelse innenfor 100-metersbeltet mot sjø.</i>
2	Rogaland fylkeskommune, regionalutviklingsavdeling Siden området ligger nært kysten, er det særs viktig at det blir lagt vekt på estetisk og landskapstilpasset utforming av boligene. Viser til kommuneplanens retningslinjer 1.6 og 1.11. Det skal legges til rette for gode uteoppholdsarealer for barn, unge og voksne. Private og felles uterom skal ha gode sol- og støyforhold.	<i>Planlagte boliger utformes med vekt på estetikk og landskapstilpasning, jf. retningslinje 1.6 og 1.11. Nye boliger er plassert på en måte som ivaretar områdekarakteren og naturpreget i området. Bebyggelsens høyde og volum er begrenset slik at ikke husene fremstår som dominerende i landskapet. Boliger i bratt terreng terrasseres, ved at det åpnes for underetasje/sokkeletasje. Dette fremkommer i bestemmelsene. Ingen boliger er plassert på høydedrag. Det planlegges ingen nye fritidsboliger i området, utover eksisterende hytte.</i>



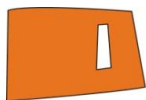
	Det bør utføres en støyfaglig utredning for området. Avbøtende tiltak skal sikres i reguleringsbestemmelsene. Oppfordrer til å gi planen en utforming som begrenser behovet for støytiltak, samtidig som grenseverdiene for støy ikke overskrides. Gjennomføre en ROS-analyse. Minner om kravet til planbeskrivelse. Forutsettes at bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen følges opp.	<i>Det er ikke utført støyfaglig utredning for området. Planlagt vindpark på Svåheia har utført støyanalyse i forbindelse med prosjekteringen av vindparken. Resultater fra denne tilsier at området ikke vil bli utsatt for skjemmende støy. Avstanden til fylkesveien er stor, slik at vegtrafikkstøy heller ikke er noe problem i området. Bestemmelsene stiller imidlertid krav til at før nye boliger kan tas i bruk, skal det dokumenteres at støyforholdene er tilfredsstillende.</i>
3	Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen Befaring i området utført 19.04.12. Kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med legalfreda kulturminner. I området er det imidlertid flere kulturlandskapselement, bl. a steingarder, og kulturseksjonen ber om at en søker ta vare på disse i det videre planarbeidet. Utover dette ingen merknader til nåværende fase av planprosessen.	<i>Bestemmelsene setter krav til at kulturlandskapselement som steingarder m.m. skal bevares der dette er hensiktsmessig. Poststien bevares som kulturminne i planen.</i>
4	Dalane Energi IKS Strømforsyning til boliger etc. vil måtte tas som en egen sak så snart en forespørsel og detaljregulering foreligger fra utbygger. Gjør oppmerksom på avstandskrav på 6 meter fra ny bolig til eksisterende høyspent luftlinje, dette må overholdes. Magnetfelt fra høyspentlinje er anbefalte grense på 0,4 µT. Normal strømføring på aktuelle linje er 13 A, noe som medfører at nærmeste bolig ikke bør ligge nærmere enn 7,5 meter. Legges strømføringsevnen på linja til grunn, vil avstanden bli på hele 38 meter.	<i>Eksisterende høyspent luftlinje går gjennom planområdet, men kommer ikke i konflikt med planlagte boliger. Byggeforbudssone er lagt inn i plankartet.</i>



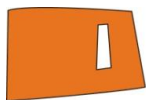
5	Dalane Vind AS Opplyser om reguleringsplan for Svåheia vindpark og avfallsanlegg. Denne planen betyr begrensninger for de omliggende arealer. Basert på denne planen har Dalane Vind AS fått innvilget konsesjon for å etablere vindkraftanlegg på inntil 24 MW fordelt på 8 turbiner. Dalane Vind AS vil motsette seg alle planer som kan medføre problemer i anledning realisering, og eller drift av vindkraftanlegget.	<i>Slik vi ser det, vil ikke reguleringsplanen for Svåheia vindpark og avfallsanlegg komme i konflikt med planlagte boliger i planforslaget. Støyrapport utført for vindparken angir ingen støyplager for området det planlegges boliger i. Vi kan derfor ikke se at planforslaget vil medføre problemer i forhold til realisering eller drift av vindkraftanlegget.</i>
6	Statens Vegvesen Region vest (SVV) Konsekvensene for FV44 er fokusområdet for SVV i denne saken. Forutsetter at konsekvensene med utbygging er vurdert og belyst tilstrekkelig i forbindelse med kommuneplanprosessen, da omsøkt område er i henhold til gjeldende kommuneplan. Adkomst til planområdet vil skje via FV44, det vil ikke bli akseptert noen ny tilknytning til overordnet vegnett. En fortetting i området vil gi økt belastning i krysset med fylkesveien. Krysset må derfor vurderes, frisktsoner må utformes i henhold til håndbok 017 og 263. Frisikttrekant 6 x 74 meter. Krysset i tilknytning til det overordnede vegnettet skal tilfredsstillende vegnormalkrav, samt sikres gjennom egne reguleringsbestemmelser. Dette innebærer at det i reguleringsbestemmelsene må tas med et eget punkt som sikrer regulert adkomstvei og kryss med FV44 skal være godkjent av SVV før området kan bygges ut. Krav til frisktsonene i bestemmelsene. Det må gjøres en vurdering i forhold til kryssing av FV44 med tanke på kollektivtrafikanter, myke trafikanter og	<i>Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boliger (nåværende). Adkomst til planområdet er fra eksisterende avkjørsel i fylkesveien. Det gjøres ingen endringer i krysset med fylkesveien. Planområdet knyttes til kommunal veg Lædreveien, og det anses derfor ikke som nødvendig å regulere inn hele Lædreveien i reguleringsplanen. I forbindelse med graving av VA i Lædreveien samt opprustning av broen over elva er krysset med fylkesveien utbedret noe. Foreslåtte rekkefølgekrav er ikke tatt inn i bestemmelsene, begrunnet med nylig opprustning av krysset samt at kryssområdet ikke inngår i planens begrensning.</i> <i>Kryssing av fylkesveien er vurdert i planbeskrivelsen, se pkt. 5.10, 3. avsnitt. Vi vurderer det slik at behovet for gangfelt i fylkesveien må vurderes nærmere av Statens vegvesen som fagmyndighet, men ut fra trafikkmengden på aktuelle strekningen så anses det ikke rett å etablere gangfelt her jf. håndbok 270.</i>



	trygg skoleveg. Forutsetter at det utføres en vurdering av støysituasjonen, T-1442.	<i>Vurdering av støysituasjonen er utført i planbeskrivelsen, se pkt. 6.1, 2. avsnitt. Støy i planområdet beror i hovedsak på støy fra Lædreveien og planlagt vindmøllepark og gjenvinningsanlegg. Støy fra fylkesveien anses å være ubetydelig for ny bebyggelse i området, da avstanden til fylkesveien er ca. 750 meter. For vindmølleparken er det utført støyvurdering som konkluderer med at eksisterende boliger i planområdet ikke er utsatt for skjemmede støy fra vindmøllene. Lædreveien er en blindgate hvor planområdet ligger i enden av veien, noe som gir begrenset med trafikk. Noen nærmere utredning av støysituasjonen anses derfor ikke som nødvendig i denne plansammenheng.</i>
7	Kystverket vest Ingen merknader til varslet reguleringsarbeid. Dersom planarbeidet kommer til å omfatte planlegging i sjø, må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. Bestemmelse som sikrer at <i>tiltak i sjø faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser og skal godkjennes av havnemyndighet.</i>	<i>Planforslaget legger ikke opp til tiltak i sjø. Varslet plangrense gikk ut i sjøen. I planforslaget går plangrensen i strandsonen. Siden planen ikke omfatter sjøområder, er foreslått bestemmelse ikke tatt med i planen.</i>
8	Fiskeridirektoratet region sør Viser til brev fra Fiskarlaget Vest (av 26.04.12) som mener at reguleringsgrensen for planen må gå i strandsonen. Området i sjø reguleres til hovedformål <i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner.</i> Ingen vesentlige merknader til planarbeidet. Fiskeridirektoratet fremsetter ingen vesentlige merknader til planarbeidet.	<i>Planens begrensning ble bestemt i oppstartsmøtet med kommunen. Plangrensen er etter utsendt varsel endret slik at den går i strandsonen. Dette innebærer at planen ikke omfatter sjøarealer.</i>



9	Fiskerlaget vest Mener reguleringsgrensen må gå i strandsonen. Fiskerlaget er i mot at område i sjø reguleres til <i>friluftsområde i sjø</i> og lignende.	<i>Tas til etterretning. Se kommentar til Fiskeridirektoratet over.</i>



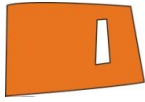
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Vedlegg 1 – Plankart



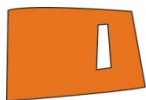
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelse



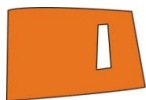
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Vedlegg 4 – Innkomne merknader til forhåndsvarslingen