



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.11.2015
Arkiv: : GBR - 24/5, FA - L12
Arkivsaksnr.: 12/819
Journalpostløpenr.: 15/31717

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Plankontoret
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
212/15	Planteknisk utvalg	17.11.2015

Detaljregulering for boligområde BI Lædre gnr. 24 bnr. 5 m.fl. 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Formålet med planen er å tilrettelegge for 11 nye boliger på eiendom 24/5 og planen er i tråd med kommuneplanen for Eigersund kommune. 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. Det skal etableres parkeringsplass for allmenheten for bruk i tilknytning til den gamle postvegen. Rådmannen vurderer det fremlagte planforslaget som positivt og viser til at en har hatt et godt samarbeid gjennom planprosessen. Rådmannen anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn i tråd med forslag til vedtak.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for boligområde BI Lædre gnr. 24 bnr. 5 m.fl legges ut til offentlig ettersyn med tilhørende kart og bestemmelser datert 26.01.2015 som fremlagt.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 17.11.2015

PTU - behandling:

Det ble foretatt befarung i saken.

--- 0 ---

ASTRID HETLAND ROBERTSON (H) foreslo:

«Endring i bestemmelsene:

Reguleringsbestemmelsene punkt 4.03 – lekeplassen overtas av et vellag for drift og vedlikehold.

Votering:

Rådmannens innstilling med Robertsons tillegg enstemmig vedtatt.

PTU-212/15 vedtak:

Forslag til detaljregulering for boligområde BI Lædre gnr. 24 bnr. 5 m.fl legges ut til offentlig ettersyn med tilhørende kart og bestemmelser datert 26.01.2015 som fremlagt, med følgende:

· *Endring i bestemmelsene:*

Reguleringsbestemmelsene punkt 4.03 – lekeplassen overtas av et vellag for drift og vedlikehold.

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

Vedtaket er enstemmig.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider, www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1ywnuF>
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:

PTU avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ei.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Detaljregulering for boligområde BI Lædre gnr. 24 bnr. 5 m.fl. 1. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn for planarbeidet

Forslag til detaljregulering for boligområde BI Lædre gnr. 24 bnr. 5 m.fl på Lædre hvor en ønsker å etablere boliger med tilhørende funksjoner.

Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er avsatt til byggeområde for bolig i gjeldende kommunedelplan for Eigersund vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplan

Det er en eldre reguleringsplan for området Lædre G/Bnr 24/5 og 10 (14-3) som viser området i hovedsak avsatt til 3 boliger, jordbruk, fritidsbolig, høyspent. Denne planen erstattes av ny reguleringsplan.

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.

3. Varsel om oppstart av regulering

Planen er så langt en kan se varslet i samsvar med bestemmelsene i plan og bygningsloven. Det er kommet inn uttaler i forhold til varsel om oppstart.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader	Fylkesmannen i Rogaland	Merknad	D
	Rogaland fylkeskommune, kultur	Merknad	J
	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	Merknad	E

	Statens vegvesen	Merknad	D
	Dalane Energi	Merknad	E
	Dalane Vind	Merknad	O
	Fiskeridirektoratet region Sør/Fiskarlaget Vest	Merknad	O
	Kystverket	Merknad	O
	Fiskarlaget Vest	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
Fylkesmannen i Rogaland	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.	D 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.
Rogaland fylkeskommune, kultur	Opplyser at fylkesmannen vil varsle innsigelse til byggetiltak innenfor 100 meters-beltet mot sjø.	E Det er ikke lagt opp til ny bebyggelse innenfor 100-metersbeltet mot sjø.
	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.	J Bestemmelsene setter krav til at kulturlandskapselement som steingarder m.m. skal bevares der dette er hensiktsmessig. Poststien bevares som kulturminne i planen.
Rogaland fylkeskommune,	Siden området ligger nært kysten, er det særs viktig at det blir lagt vekt på estetisk og	E Planlagte boliger utformes med vekt på estetikk og landskapstilpasning, jf. retningslinje 1.6 og 1.11. Nye boliger

	regionalplan	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. 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.	E J O 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. 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. Er ivaretatt i planforslaget. Tas til orientering.
	Statens vegvesen	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	D Tiltakshaver skriver følgende; «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 begrensnig. 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

	eget punkt som sikrer regulert adkomstvei og kryss med FV44 skal være godkjent av SVV før området kan bygges ut. Krav til frisiktsonene i bestemmelsene. Det må gjøres en vurdering i forhold til kryssing av FV44 med tanke på kollektivtrafikanter, myke trafikanter og trygg skoleveg. Forutsetter at det utføres en vurdering av støysituasjonen, T-1442.		fra trafikkmengden på aktuelle strekningen så anses det ikke rett å etablere gangfelt her jf. håndbok 270. 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.» Rådmannen vil signalisere at en vil kunne komme tilbake til dette etter høring dersom uttale fra SVV tilsier at en må gjøre tiltak i krysset med Fv44. En viser til at krysset ikke ligger inn forbi planområdet og at det er gjort tiltak som påvirker trafiksikkerheten positivt i den senere tid i forbindelse med dette krysset. Det er heller ikke registret som et spesielt utsatt ulykkes punkt så langt en erfarer.
Dalane Energi	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.	E	Eksisterende høyspent luftlinje går gjennom planområdet, men kommer ikke i konflikt med planlagte boliger. Byggeforbudssone er lagt inn i plankartet.
Dalane Vind	Opplyser om reguleringsplan for Svåheia vindpark og avfallsanlegg. Denne planen betyr begrensninger for de	O	Slik en vurderer det fra tiltakshaver vil ikke reguleringsplanen for Svåheia vindpark og avfallsanlegg komme i konflikt med planlagte boliger i

		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.		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.
	Fiskeridirektoratet region Sør/Fiskarlaget Vest	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 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone. Ingen vesentlige merknader til planarbeidet. Fiskeridirektoratet fremsetter ingen vesentlige merknader til planarbeidet.	O	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.
	Kystverket	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 tiltak i sjø faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser og skal godkjennes av havnemyndighet.	O	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.
	Fiskarlaget Vest	Mener reguleringsgrensen må gå i strandsonen. Fiskarlaget er i mot at område i sjø reguleres til friluftsområde i sjø og lignende.	O	Tas til orientering

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

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet 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.



5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planområdet ligger i utkanten av etablert boligområde på Lædre. Eksisterende bebyggelse er i hovedsak spredte eneboliger med saltak og trepanel. Størrelsen på hele planområdet er 92,2 daa.. 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.

Planforslaget er en reguleringsendring av gjeldende plan fra 1987. Reguleringsendringen omfatter fortetting av gjeldende plan. Gjeldende plan viser totalt 4 eneboliger, en fritidsbolig, samt landbrukseieendom med tilhørende bolig i planområdet. Planforslaget foreslår totalt 13 eneboliger og en fritidsbolig i området, hvorav 2 er eksisterende boliger i tillegg til fritidsboligen.

5.1 Eksisterende bebyggelse – bolig og fritidsbolig

Eksisterende boliger videreføres, men det åpnes opp for at disse kan erstattes.

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.

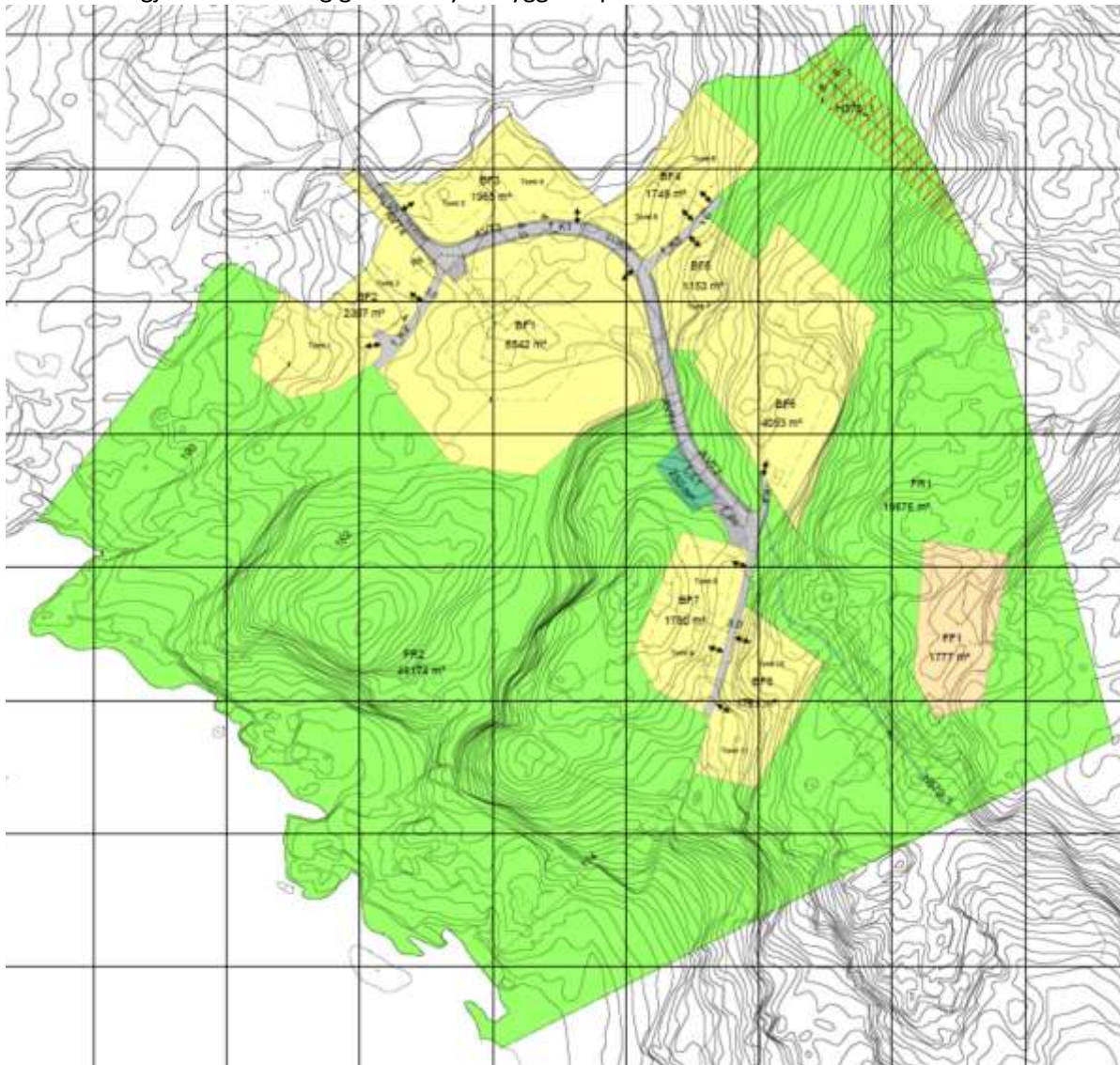
5.2 Ny boligbebyggelse

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. Maks tillatte BYA for område BF1 til og med BF8 er 30 %. 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. Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige angitte kotehøyde fastsatt i bestemmelsens § 4.01. Maks kotehøyde varierer for den enkelte boligtomt.

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.

5.2.1 Volum, dimensjoner og materialbruk

Planen redegjør i tilstrekkelig grad for ny bebyggelse på tomtene.



5.3 Avkjørsel og frisikt

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. Dette ligger utenfor planområdet.

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

5.4 Energibruk

Tiltakshaver opplyser at boligene skal ved prosjektering/ oppføring tilfredsstille minimums krav til tetthet/ isolering, dette til en hver tid gjeldende forskrifter.

5.5 Byggelinjer

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

6. 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 konfliktfylt 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

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. Dette vurderes som meget positivt.

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.

6.3 Trafikksikkerhet

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

Ulykke i av-/påkjørslar	X		2	3	Gul	
Ulykke med gående/syklende	x		2	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		x	1	1	Grønn	

Kollektivtilbud		x	1	1	Grønn
-----------------	--	---	---	---	-------

Planlagte veger i planområdet er boligater og har begrenset trafikk. Det er derfor ikke lagt opp til fortau langs vegene. 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 fra SVV er ikke tatt inn i bestemmelsene, begrunnet av tiltakshaver med nylig opprustning av krysset samt at kryssområdet ikke inngår i planens begrensning. Dette vil en ev. måtte komme tilbake til etter høring når Statens Vegvesen (SVV) har hatt planen til uttale.

Kryssing av fylkesveien er vurdert i planbeskrivelsen, se pkt. 5.10, 3. avsnitt. Det vurderes av tiltakshaver 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.

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	

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

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	

Er ivaretatt ved at kabler og lignende skal legges i bakken.

6.6 Avfallshåndtering

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

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

7. Universell utforming:

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

Kan hensyn til tilgjengelig/ universell utforming ivaretas	x		1	1	Grønn	
--	---	--	---	---	-------	--

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK10 gir bestemmelser som angår universell utforming. Boliger og uteområder innenfor planområdet skal planlegges etter prinsippene om universell utforming.

8. Barn og unge/ute og oppholdsareal

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

Tilfredsstiller det krav til barn og unge – lek m.m	x		1	1	Grønn	
Område for ute og oppholdsareal	x		1	1	Grønn	

Nye boligtomter er i utgangspunktet vurdert å være solrike. Utearealene kan i hovedsak være sørvest vendt, mens adkomst/gårdsplass er vendt mot nordøst. 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. Rekkefølgekrav fastsetter når lekeplassen skal være ferdigstilt. Lekearealet tilfredsstiller krav gitt i kommuneplanen.

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 områdets 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.

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.
--------------	--	---	---	---	-------	-------------

Det er av tiltakshaver vurdert at trafikken på Fv 65 forbi planområdet ikke vil generere støy over grensene i gjeldende retningslinjer.

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.

9.7 Brann og eksplosjonsfare

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

	tilstede?					
	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		

Grunnforhold		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	
Forurensset 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		2	2	Gul	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. En liten del av en boligtomt ligger i 100-m beltet, men skal ikke bebygges jfr. byggelinje.

11.2 Naturverdier og rødlistart

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

Sårbar flora/inngrepssfrie 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		2	3	Gul	SEFRAK C
----------------------------	---	--	---	---	-----	----------

Den gamle postvegen går gjennom området. Denne er sikret i planen og det er lagt opp til offentlige parkeringsplasser for å bedre tilgangen til turvegen.

Eldre gårdsbygning er vist i SEFRAK med vernestatus C. Den er ikke sikret i planen. En vil komme tilbake til dette etter høring.

11.4 Friluftsliv

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

	med?					
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder m.m.)		x	1	1	Grønn	
--	--	---	---	---	-------	--

Det er avsatt 66 daa. med friluftsområde mellom boligområdet og sjøen og som har meget god kvalitet og er åpent for alle.

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		2	2	Grønn	

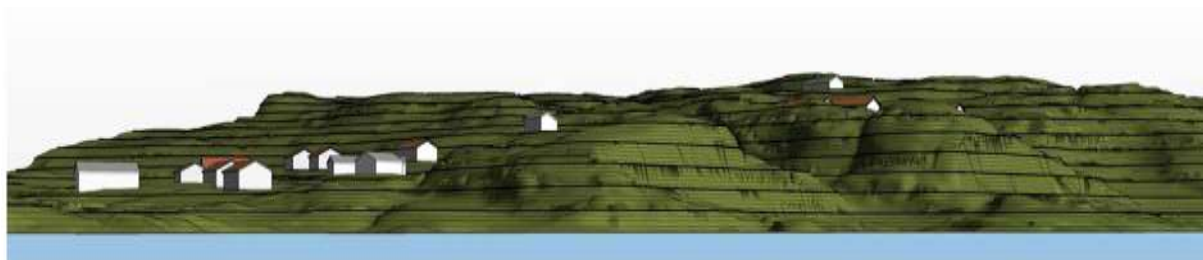
Det er lagt stor vekt på å få til landskapstilpasning av den nye bebyggelsen. Deler av området som er regulert til friluftsområde omfattes av «Vakre landskap».

11.7 Terreng og terrengtilpassning

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

Terreng		X	1	1	Grønn	
---------	--	---	---	---	-------	--

. 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. Terrengen 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 tilliggende områder.



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/tilpasning til omgivelser

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

Sol og skygge	x		1	1	Grønn	
---------------	---	--	---	---	-------	--

Terrenget i den delen av området som foreslås avsatt til boliger, skråner mot vest, noe som gir gode solforhold for bebyggelsen.

12. Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

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

Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X	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".

I dette området er det kun ev. vann og avløp kommunen skal overta og det vurderes derfor ikke som nødvendig med utbyggingsavtale kun for dette.

13. Naturmangfold

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

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.

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.

Rådmannen vurderer at det er gjort gode faglige vurderinger og avveininger av tiltakshaver og at dette kan bli et attraktivt boligområde og vil kunne gi grunnlag for flere innbyggere på Lædre. Dette er udelt positivt.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg vedtak.

14. Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Legg inn nye linjer/fjern tomme linjer ved behov. Detaljeringsnivå vil være avhengig av sakstype. Merk at samtlige saker som har økonomiske konsekvenser **skal** forelegges økonomisjefen **før** saken leveres til godkjenning/politisk sekretariat. Tabellene kan kun slettes dersom det er påført at det ikke er noen økonomiske konsekvenser.

~ o ~

Alternative løsninger:

Forslag til detaljregulering for boligområde BI Lædre gnr. 24 bnr. 5 m.fl legges ut til offentlig ettersyn med tilhørende kart og bestemmelser datert 26.01.2015 med følgende endringer:

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

~ o ~

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
430424	Reguleringsendring for boliger B1 Lædre, gnr. 24 bnr. 5 m.fl.
430427	Vedlegg 2_bestemmelser.pdf
430429	Vedlegg 4_merknader til varsel.pdf
431170	Reguleringsplan Lædre - oversendelse av plankart