



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 15.03.2018
Arkiv: : FA - L12, GBR - 60/45
Arkivsaksnr.: 18/79
Journalpostløpenr.: 18/5513

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Plankontoret
Saksbehandler: Magne Eikanger
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 51 46 83 24
E-post: magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
060/18	Planteknisk utvalg	17.04.2018

Reguleringsendring for boligområde B14 Åsatua gnr. 60 bnr. 45 m.fl. Første gangs behandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til endring av detaljreguleringsplan for boliger på gnr. 60 bnr. 45 m.fl., Åsatua, Hellvik. Endringene sammenlignet med gjeldende reguleringsplan er i hovedsak knyttet til en optimalisering av boligfeltet ved at deler av vegsystemet i gjeldende reguleringsplan foreslås endret.

En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer det slik at man i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det er kommet inn fem offentlige og to private uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsendringen. Alle uttalelsene, med unntak av én har merknader til varselet.

Rådmannen anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn og høring slik plandokumentene nå foreligger.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for Åsatua boligområde B 14 gnr. 60, bnr. 45 m.fl. med bestemmelser datert den 13.03.18, plankart datert den 13.03.18 og planbeskrivelse datert den 13.03.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 17.04.2018

PTU - behandling:

ADMINISTRASJONEN endret sin innstilling slik:

"Forslag til endring av reguleringsplan for Åsatua boligområde B 14 gnr. 60, bnr. 45 m.fl. med bestemmelser datert den 13.03.18, plankart datert den 13.03.18 og planbeskrivelse datert den 13.03.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at følgende endringer er gjort:

I reguleringsbestemmelsene:

- a) Følgende avsnitt i § 6 strykes: «Før utbygging av felt f_B19 skal det lages en egen detaljreguleringsplan.»
- b) Det må utarbeides reguleringsbestemmelser for felt f_B19 tilsvarende til de som er utarbeidet for de andre ubebygde feltene i reguleringsplanforslaget.
- Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11."
- Votering:
Administrasjonens endrede innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-060/18 vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for Åsatua boligområde B 14 gnr. 60, bnr. 45 m.fl. med bestemmelser datert den 13.03.18, plankart datert den 13.03.18 og planbeskrivelse datert den 13.03.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at følgende endringer er gjort:

I reguleringsbestemmelsene:

- a) Følgende avsnitt i § 6 strykes: «Før utbygging av felt f_B19 skal det lages en egen detaljreguleringsplan.»
- b) Det må utarbeides reguleringsbestemmelser for felt f_B19 tilsvarende til de som er utarbeidet for de andre ubebygde feltene i reguleringsplanforslaget.

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

Vedtaket er enstemmig.

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

Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke.

Eventuell tidligere politisk behandling:

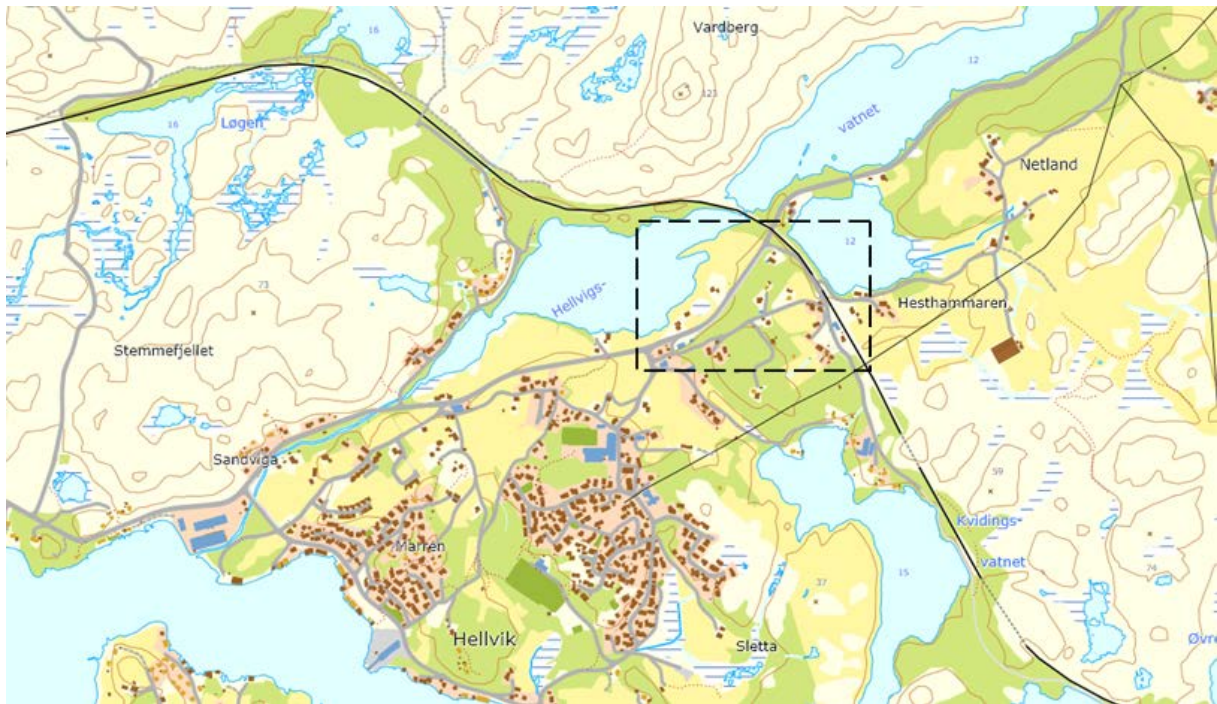
Gjeldende reguleringsplan for Åsatua boligområde ble vedtatt i Kommunestyret den 13.03.16, sak 007/16.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Detaljreguleringsplan for gnr. 60 bnr. 45 m.fl. – Åsatua boligområde, Åsatua. Hellvik, 1. gangsbehandling

Plankontoret har mottatt forslag til endring av reguleringsplan for boliger på gnr. 60 bnr. 45 m.fl., Åsatua, Hellvik. Det legges opp til endring av vegsystemet for å optimalisere atkomst og utnyttelse av planområdet.

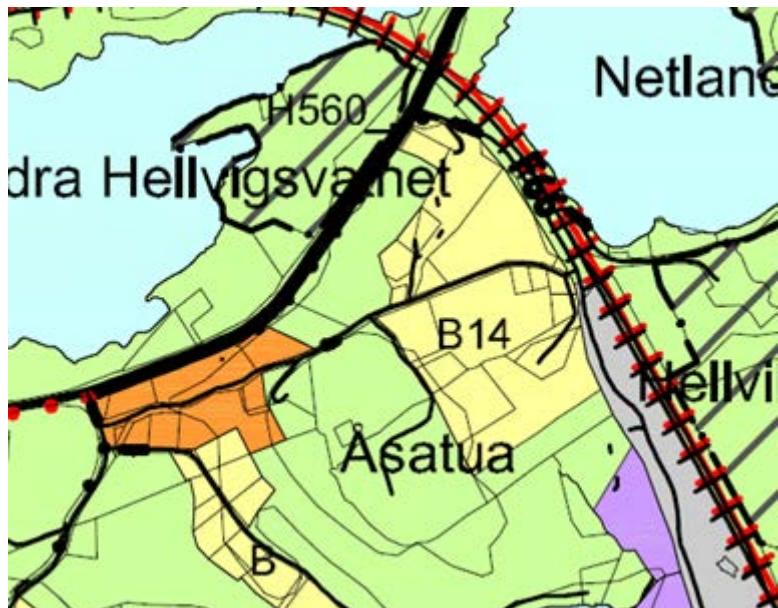
Planområdet ligger innenfor rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er i stor grad vist som byggeområde for boliger i gjeldende kommuneplan.



2.2 Reguleringsplan

Det er en gjeldende reguleringsplan som dekker det området som det den innsendte reguleringsendringen dekker.



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og oppstart er kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmesider. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Rogaland fylkeskommune, regionplanavdelingen	Ingen merknader	E
	Statens vegvesen	Merknader	J
	NVE	Merknader	J
	Bane NOR SF	Merknader	J / E
	Folkehelsekoordinator / prosjektleder for sykkelbyen	Merknader	N
Private merknader			
	Bright Rosland	Merknad	J

Ole Tom Dirdal	Merknad	E
----------------	---------	---

INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> Vei, avkjørsler og kryss skal dimensjoneres og gis en teknisk utforming i samsvar med krav i gjeldende håndbøker Byggegrensen skal være minimum 50 m fra Fv. 44 og minimum 15 m fra Fv. 66. Byggegrensen skal være gjennomgående og skal målsettes på kartet 	J	<ul style="list-style-type: none"> Er fulgt opp i planarbeidet
NVE	<ul style="list-style-type: none"> Minner om at det i planleggingen må tas hensyn til: <ul style="list-style-type: none"> Flom, erosjon og skred Vassdrag- og grunnvannstiltak Energianlegg 	J	<ul style="list-style-type: none"> Er fulgt opp i planarbeidet. Pga. støyforhold er byggegrensene til dels lagt lenger unna fylkesvegene enn det som er vegvesenets krav
Bane NOR SF	<ul style="list-style-type: none"> Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Viser hvor denne informasjonen kan finnes De forventer at forslagsstiller setter seg inn i disse reglene før planforslaget utarbeides. Byggegrensen på 30 m opprettholdes som i gjeldende reguleringsplan 	E	<ul style="list-style-type: none"> Tas til etterretning
Folkehelsekoordinator / prosjektleder for sykkelbyen	<ul style="list-style-type: none"> For at det skal bli akseptabel løsning for gående og syklende må fortau langs Stasjonsveien og Åsatua (SF1 og SF2) omreguleres til gang- og sykkelvei 	N	<ul style="list-style-type: none"> Er fulgt opp i planarbeidet
		J	<ul style="list-style-type: none"> Er fulgt opp i planarbeidet
		J	<ul style="list-style-type: none"> Er fulgt opp i planarbeidet
		N	<ul style="list-style-type: none"> Vegvesenet har ikke kommet med tilsvarende krav. Med i størrelsesorden 200 biler på Stasjonsveien per døgn gir fortau en akseptabel sikkerhet for gående. Med denne biltrafikken kan syklistene med fordel benytte kjørebanelen i Stasjonsveien.

			N	<ul style="list-style-type: none"> Henvisningen til trafikkreglene er ikke uttømmende. I § 18 nr. 3 fremkommer det at sykling på visse vilkår er tillatt på fortau. For øvrig vises det til ovenstående kulepunkt.
	<ul style="list-style-type: none"> Viser til trafikkreglene § 1 der det fremkommer at fortau kun er anlegg for gående. Dermed strider det mot både dagens og framtidig bruk av veien – med mange syklistene til togstasjonen og Gamle Jærbaneveien å opprettholde reguleringen med fortau som nå. Gang- og sykkelvei vil sikre syklistenes rettigheter og mulighet for trygg ferdsel 			

Private merknader

Brigt Rosland	<ul style="list-style-type: none"> Er grunneier på gnr, 60 bnr. 243. Denne eiendommen har en tinglyst vegrett over planområdet. Dette bør ordnes i forbindelse med endring av detaljreguleringen og dette skal være avklart før anleggsstart 	J	<ul style="list-style-type: none"> Roslands interesser synes ivaretatt i planforslaget ettersom atkomstvegen ligger utenom plangrensen.
Ole Tom Dirdal	<ul style="list-style-type: none"> Viser til tinglyst avtale om hvor veien inn til gnr. 60 bnr. 8 skal gå. Han ser av høydekontene at det er uaktuelt å flytte veien som går inn på bnr. 8 lenger mot øst eller mot jernbane-linjen. De to tomtene som blir på østsiden av veien blir ødelagte. 	E	<ul style="list-style-type: none"> Atkomsten til bnr. 8 via f_SKV3 er ikke endret sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Rådmannen vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn og høring i hovedsak slik plandokumentene nå foreligger.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert i området rett vest for Hellvik jernbanestasjon. Planområdet består i

hovedsak av boligformål i kommuneplanen. Planområdet er ikke utsatt for flomfare.

I planområdet er det i dag noen boligbygninger og tilhørende bygninger.

I planbeskrivelsen kap. 5 er det i figur 7 vist skisse for hvordan planområdet kan bygges ut. Planlegger opplyser at grunnen til at felt f_B11 og f_B19 ikke er vist med mulig plassering av bygninger er at det er andre grunneiere på disse feltene.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsendring

Planområdet er om lag 54 daa.

5.1 Eksisterende bebyggelse

Det finnes en del boligbygninger i planområdet i dag.

5.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan oppføres inntil 79 nye boenheter i planområdet. Dette er ikke noen vesentlig endring fra gjeldende reguleringsplan.

5.3 Trafikkforhold

Det er i gjeldende reguleringsplan lagt opp til en viss forbedring av trafikkforholdene både for kjørende og gående sammenlignet med dagens situasjon. Dette videreføres i nytt planforslag.

5.4 Støy

Sinus AS har utført en støyvurdering av planområdet. Konklusjonene i denne er lagt inn i planforslaget.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsvurdering

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

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

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				

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket

kan anbefales.

- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

6.1 Teknisk infrastruktur

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Parkeringsløsningene i området blir parkering på egen tomt. Det er i reguleringsbestemmelsene krevd minimum to biloppstillingsplasser på egen tomt for alle boenheter.

Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler	X		2	3	Gul	
Ulykke med gående/syklende	X		2	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det blir bussholdeplasser på Fv. 44 rett ved planområdet. Planområdet ligger inntil jernbanelinjen.

6.1.3 Vann og avløp

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

Området er / blir tilkoblet til offentlig vann- og avløpsnett.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Kabler og lignende skal legges i bakken, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.2.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.2 Universell utforming

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

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming. Er også med i reguleringsbestemmelsene § 4.4.

6.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Situasjonen for barn i området vil ikke bli endret som følge av de endringene som nå foreslås. Det er i rekkefølgebestemmelsene krevd opparbeidelse av lekeplasser.

6.4. Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		X	1	1	Grønn	

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy fra industri		X	1	1	Grønn	
Støy og støv fra vegtrafikken	X		3	2	Gul	

Planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikk og jernbanetrafikk. Krav i forbindelse med støy er innarbeidet i reguleringsplanbestemmelsene.

Sinus AS har utarbeidet en egen støyanalyse. Krav til ivaretagelse av støy er omtalt i reguleringsbestemmelsene § 4.1.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder	X		2	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Planområdet er noe utsatt for vind.

6.4.5 Radon

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK17 som ivaretar dette.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

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

Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.2 Naturverdier og rødlisteart

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Bolighus i Åsatua 9 er Sefrak-registrert men er foreslått revet også i gjeldende reguleringsplan.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Det er lagt vekt på å få til en god tilpasning av den nye bebyggelsen.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Hellvik skole (1-10) og Hellvik barnehage ligger like vest for planområdet med trygg skoleveg.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			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 hovedsakelig holder seg innenfor rammene i kommuneplanen.

Rådmannen vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at eventuelle avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

6.8 Naturmangfold

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

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale 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.

6.9 Rekkefølgekrav i planen

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

Det er stilt en rekke rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser § 3. Disse er videreføringer fra gjeldende reguleringsplan.

7. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder 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.

Rådmannen anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Administrasjonens vurderinger:

Administrasjonens vurdering er innarbeidet i ovenstående gjennomgang.

Universell utforming:

Er ivaretatt gjennom TEK 17.

Folkehelse:

Planforslaget har ingen vesentlige innvirkninger på folkehelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for Eigersund kommune.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for Åsatua boligområde B 14 gnr. 60, bnr. 45 m.fl. med bestemmelser datert den 13.03.18, plankart datert den 13.03.18 og planbeskrivelse datert den 13.03.18 legges ut til offentlig ettersyn og høring etter at følgende endringer er gjort:

På reguleringsplankartet:

I reguleringsbestemmelsene:

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
590488	Åsatua_Regplan 1101-201400002-01 Planbestemmelser
590489	Åsatua_Regplan 1101-201400002 A1
590486	Åsatua_Regplan 1101-201400002-01 Planbeskrivelse
578903	Uttalelse til endring av detaljreguleringsplan for gnr. 60 bnr. 45 m.fl. - boligområde B14 Åsatua
577341	Uttalelse til varsel om oppstart av arbeid med endring av detaljreguleringsplan - Åsatua boligområde B14 - gnr. 60 bnr. 45 m.fl.
590218	Innspill fra Bane NOR SF - reguleringsendring for boligområde B14 Åsatua gnr. 60 bnr. 45 m.fl.
577424	Innspill - varsel om oppstart - detaljreguleringsplan - Åsatua boligområde B14 gnr. 60 bnr. 45 med flere
578431	Merknader til igangsetting av planarbeidet - endring av detaljregulering Åsatua boligområde B14
590219	Innspill fra Brigte Rosland - reguleringsendring for boligområde B14 Åsatua gnr. 60 bnr. 45 m.fl.
590519	Innspill fra Ole Tom Dirdal - reguleringsendring for boligområde B14 Åsatua gnr. 60 bnr. 45 m.fl.
590520	Vedlegg til uttalelse fra Ole Tom Dirdal