



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 07.06.2018

Arkiv: : FA - L12, GBR - 5/11, GBR

- 5/18, GBR - 5/29

Arkivsaksnr.: 17/51

Journalpostløpenr.: 18/15844

Avdeling:

Enhet:

Saksbehandler:

Stilling:

Telefon:

E-post:

Sentraladministrasjonen

Plankontoret

Magne Eikanger

Planrådgiver

51 46 83 24

magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
116/18	Planteknisk utvalg	26.06.2018

Detaljregulering for boliger mv. gnr. 5 bnr. 11, 18 og 29 m.fl. - Stie, Nordre Eigerøy. Første gangs behandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for boliger mv. på gnr. 5 bnr. 11, 18 og 29 m.fl., Stie, Eigerøy. I planområdet er det i dag en eldre enebolig, en løe og et lite naust. I tillegg er det en pumpestasjon for spillvann. Planforslaget legger opp til at bolighuset kan renoveres, at løen kan erstattes med en mindre enebolig og at det i tillegg kan føres opp en mindre enebolig. Naustet kan rives og erstattes med et naust på 30 m².

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 syv offentlige og en privat uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplanen. Alle uttalelsene, med unntak av én, har merknader til varselet. Rogaland fylkeskommune varsler at det kan bli aktuelt å fremme forslag om innsigelse dersom kulturminneverdiene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planen.

I reguleringsbestemmelsene er det foreslått maksimal mønehøyde over topp fundamentering for naustet på 4,5 m, noe som er i tråd med bestemmelsene til kommuneplanen. Administrasjonen vil etter at høringsrunden evt. er gjennomført vurdere om de maksimale høydene for denne bygningen må justeres ned.

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 reguleringsplan for Stie gnr. 5, bnr. 11, 18 og 29 m.fl. med bestemmelser revidert den 06.06.18, plankart revidert den 08.05.18 og planbeskrivelse revidert den 11.05.18 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 26.06.2018

PTU - behandling:

Det ble foretatt befarung i saken.

---- 0 ----

Votering:

Administrasjonens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-116/18 vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Stie gnr. 5, bnr. 11, 18 og 29 m.fl. med bestemmelser revidert den 06.06.18, plankart revidert den 08.05.18 og planbeskrivelse revidert den 11.05.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

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:

Det er kun en mindre del av planområdet som er dekket av reguleringsplan i dag.

Andre opplysninger / fakta i saken:

1. Detaljreguleringsplan for gnr. 5 bnr. 11, 18 og 29 m.fl. – Stie, Eigerøy, 1. gangsbehandling

Plankontoret har mottatt forslag til reguleringsplan for boliger mv. på gnr. 5 bnr. 11, 18 og 29 m.fl., Stie, Eigerøy. I dag er det en eldre enebolig, en løe og et lite naust i planområdet. I tillegg er det en pumpestasjon for spillvann. Planforslaget legger opp til at løen kan erstattes med en mindre enebolig og at det i tillegg kan føres opp en mindre enebolig. Naustet kan rives og erstattes med et naust på 30 m².

Planområdet ligger innenfor rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

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



2.2 Reguleringsplan

Det er en gjeldende reguleringsplan for Stie som dekker en liten del av 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, kulturavdelingen	Merknader	J / E
	Statens vegvesen	Ingen merknader	E
	NVE	Merknader	E
	Fylkesmannen i Rogaland	Merknader	J / E
	Fiskeridirektoratet	Merknader	E
	Kystverket	Merknader	J / E
	Eigersund kommune, vann og avløp	Merknader	J / E
Private merknader			
	Ester Nygård Norseth	Merknad	E

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen	<ul style="list-style-type: none"> · Det gamle våningshuset er fra ca. 1800 og er SEFRAK-registrert i verneklasse B. · Våningshuset med tilhørende uthus og omgivelser må vurderes regulert til hensynssonebevaring. · Byantikvaren må involveres. Ny bebyggelse i området må ta nødvendig hensyn til det verneverdige våningshuset / uthus når det gjelder plassering / avstand, høyde / volum og utforming. · Det kan bli aktuelt å fremme innsigelse dersom nevnte kulturminneverdier ikke blir tilstrekkelig ivare tatt i planen. 	<p>E · Tas til etterretning Gårdstunet er foreslått regulert til bevaring av kulturmiljø. Låven kan rives</p> <p>J · Byantikvaren har vært involvert og har gitt uttalelse</p> <p>E · Kulturseksjonens krav er innarbeidet i planen</p>

	<ul style="list-style-type: none"> · Det er ingen kjente automatisk fredede kulturminner i planområdet. · SMM kjenner ikke til kulturminner i sjøen i planområdet. · Det er potensiale for hittil ukjente automatisk fredede kulturminner og skipsfunn i sjøområdet. · SMM kan kreve å få gjennomført registreringer for å avklare kulturminnehensynet. De ber tiltakshaver ta kontakt for å legge planer. 	E	Tas til etterretning
		E	
		E	Tas til etterretning
		E	Tas til etterretning
			Det planlegges ingen tiltak i sjøen, jf. § 3.4.1
NVE	<ul style="list-style-type: none"> · Viser til sine retningslinjer og sjekklister. · NVE gir kun uttalelse dersom det eksplisitt er bedt om det. 	E	· Tas til etterretning
		E	
			· Tas til etterretning
Fylkesmannen i Rogaland	<ul style="list-style-type: none"> · Nye tiltak i strandsonen og ut i sjøen vil komme vesentlig i konflikt med strandsonevernet. · Ingen merknader til foreslått utvidelse av naust-størrelsen. 	J	· Ingen planlagte tiltak i sjøen. Jf. reguleringsbestemmelsene § 3.4.1
		E	
			· Tas til etterretning
Fiskeridirektoratet	<ul style="list-style-type: none"> · Ettersom det ikke er planlagt tiltak i sjøen, kan de ikke se at planen vil medføre konsekvenser for de interesser de skal ivareta. 	E	· Tas til etterretning
Kystverket	<ul style="list-style-type: none"> · Ved eventuell planlegging i sjø, må det tas hensyn til sjøverts ferdsel, og det er viktig at det ikke planlegges tiltak / aktiviteter som kan komme i konflikt med framkommeligheten i farvannet. 	J	· I forslaget til reguleringsbestemmelser fremkommer det at tiltak i sjøen ikke er tillatt, jf. § 3.4.1
		E	

	<ul style="list-style-type: none"> · Eventuelle tiltak må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. · Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten. 	E	<ul style="list-style-type: none"> · Se ovenstående kommentar · Se ovenstående kommentar
Eigersund kommune, vann og avløp	<ul style="list-style-type: none"> · Kommunen har infrastruktur i planområdet, bl.a. en pumpestasjon for spillvann. · Det ligger ledninger i veien. 	J E	<ul style="list-style-type: none"> · Er regulert til rett formål · Tas til etterretning
Private merknader			
Ester Nygaard Norseth	<ul style="list-style-type: none"> · Det planområdet som er vist i oppstartvarselet omfatter også deres eiendom; gnr. 5, bnr. 51 	E	<ul style="list-style-type: none"> · Plankontoret bestemte at denne eiendommen skulle inngå i reguleringsplanen

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

I reguleringsbestemmelsene er det foreslått maksimal mønehøyde over topp fundamentering for naustet på 4,5 m, noe som er i tråd med bestemmelsene til kommuneplanen. Administrasjonen vil etter at høringsrunden evt. er gjennomført vurdere om de maksimale høydene for denne bygningen må justeres ned.

Etter at tiltakshaver og reguleringsarkitekten ikke kom til enighet på slutten av planleggingsperioden, gjennomførte plankontoret noen justeringer som var avtalt med tiltakshaver i alle de innsendte dokumentene.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert på Stie på Nordre Eigerøy. Planområdet består av en eldre boligeiendom med tilhørende løe og et lite naust, samt noe sjøområde utenfor disse. Deler av planområdet er utsatt for flomfare. Dette gjelder området opp til kote 2,3, og er vist som fareområde på reguleringsplankartet.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsendring

Planområdet er om lag 8,5 daa.

5.1 Eksisterende bebyggelse

Det finnes i dag en eldre enebolig med tilhørende løe og et lite naust i planområdet. Eigersund kommune har en pumpestasjon for spillvann i østre del av planområdet.

5.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at eksisterende bolighus kan renoveres, at løa kan rives og erstattes med et bolighus med samme ytre mål og at det kan føres opp et nytt mindre bolighus (inntil 80 m² BYA) øst for løa. Det kan oppføres en mindre bod til hver bolig. Eksisterende naust kan rives og erstattes med et naust med maksimal BYA på 30 m².

5.3 Trafikkforhold

Dagens trafikk på vegen Stie er meget begrenset. Det er lagt opp til parkering på egen grunn.

5.4 Støy

Det kan være noe støy fra båttrafikken i Norda Sundet.

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 for hver boenhet.

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-/påkørsler	X		2	2	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		2	2	Grønn	
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 er bussholdeplasser på Ytstebrødveien om lag 2-300 m fra planområdet.

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 blir tilkoblet til offentlig vann- og avløpsanlegg.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Organiseres av DIM.

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.

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 foreslått reguleringsplan.

6.4. Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	X		2	2	Grønn	

Bygninger, med unntak av naust, bygges over beregnet maksimal flomhøyde. Jf. reguleringsbestemmelsene § 3.1.1.

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	1	1	Grønn	

Planområdet er utsatt for noe støy fra båttrafikk i Norda Sundet.

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	2	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 (antennar 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				Gul	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Hele planområdet ligger i eller innen 100 m fra sjøen.

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	
Inngrepssvake 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?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne-/miljø/ SEFRAK	X				Grønn	

Eksisterende bolighus er registrert i SEFRAK klasse B. Dette, samt hensynet til tunet, er ivarettatt i reguleringsbestemmelsene §§ 3.1.2 og 4.1.

6.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	I varetatt?		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?		Grovt 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	I varetatt?		Grovt 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	

Eigerøy skole og barnehager ligger om lag 2,5 km fra planområdet dersom man benytter gangveg fra Leidlandshagen. Hele strekningen vil om noen år være dekket med gang- og sykkelveg, unntatt Stie med meget begrenset trafikk.

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 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 to rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser. De gjelder vann og avløp og parkering.

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.

I reguleringsbestemmelsene er det foreslått maksimal mønehøyde over topp fundamentering for naustet på 4,5 m, noe som er i tråd med bestemmelsene til kommuneplanen. Administrasjonen vil etter at høringsrunden evt. er gjennomført vurdere om de maksimale høydene for denne bygningen må justeres ned.

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 reguleringsplan for Stie gnr. 5, bnr. 11, 18 og 29 m.fl. med bestemmelser revidert den 06.06.18, plankart revidert den 08.05.18 og planbeskrivelse revidert den 11.05.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at følgende endringer er gjort:

På reguleringsplankartet:

- 1.
- 2.

I reguleringsbestemmelsene:

- 1.
- 2.

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

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
606590	Planbestemmelser_rev 06.06.18
606144	Plankart rev. 08.05.18
606465	03 - Planbeskrivelse 08 12 17 rev 11.05.18
606462	ROS-analyse_Stie_08 01 18 rev 11.05.18
519576	7.Rogaland fylkeskommune,kulturavdelingen 03.02.17
519575	6.Statens vegvesen 24.01.17
513511	Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering for boliger Stie gnr. 5 bnr. 11,18 og 29 m. fl.
512133	Uttalelse til varsel om regulering til boliger på gnr. 5 bnr. 11, 18 og 29 m.fl. - Stie, Eigerøy
519574	2.Fiskeridirekt datert 09.01.17
514016	Uttalelse - planoppstart for detaljregulering for boliger mv. Stie gnr. 5 bnr. 11, 18 og 29 m.fl - Eigerøy
519573	3.Eigersund kommune , vann&avløp,teknisk avd. 11.01.17
519577	8.Esther Nygaard Norseth 31.januar 2017
597268	Plantegning og snitt_løe_Stie27
597269	Fasader Stie 27
563751	Vurdering av løe / uthus