



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 14.11.2018
Arkiv: : GBR - 13/239, FA - L12
Arkivsaksnr.: 08/1864
Journalpostløpenr.: 18/36884

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
001/19	Planteknisk utvalg	15.01.2019
007/19	Kommunestyret	21.01.2019

Detaljreguleringsplan for Myllarsmarka, del av gnr. 13, bnr. 239 m.fl. Lygre. Andre gangs behandling

Sammendrag:

Forslag til detaljreguleringsplan for Myllarsmarka, del av gnr. 13 bnr. 239 m.fl. i Lygre har vært ute til offentlig ettersyn og høring. Det legges opp til at det kan bygges inntil 155 boenheter som eneboliger og flermannsboliger med inntil fire boenheter i hver.

En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Tiltakshaver har i planen søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper slik at utbyggingen vil ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det kom inn uttalelser fra fire offentlige instanser. Det kom uttalelser fra en privat part i forbindelse med at reguleringsendringen har vært på offentlig ettersyn og høring. Det er som følge av mottatte merknader i høringsrunden gjort noen mindre justeringer i plandokumentene etter at planen ble behandlet i Planteknisk utvalg første gang den 21.08.18.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen blir vedtatt slik dokumentene nå foreligger.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Myllarsmarka, del av gnr. 13 bnr. 239 m.fl. i Lygre med kart revidert den 03.12.18, bestemmelser revidert den 03.12.18, planbeskrivelse revidert den 10.12.18 vedtas slik dokumentene nå foreligger.

De deler av følgende gjeldende reguleringsplaner som dekkes av planområdet i denne reguleringsplanen oppheves samtidig med at dette planvedtaket fattes:

- Reguleringsplan 2009 0009 Utbyggingsområde Hestnes (8-1)
- Reguleringsplan 1985 0007 Varden (8-5)
- Reguleringsplan 2001 0002 Lygremarka (8-9)

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 15.01.2019

PTU - behandling:

Votering:

Administrasjonens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-001/19 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for Myllarsmarka, del av gnr. 13 bnr. 239 m.fl. i Lygre med kart revidert den 03.12.18, bestemmelser revidert den 03.12.18, planbeskrivelse revidert den 10.12.18 vedtas slik dokumentene nå foreligger.

De deler av følgende gjeldende reguleringsplaner som dekkes av planområdet i denne reguleringsplanen oppheves samtidig med at dette planvedtaket fattes:

- *Reguleringsplan 2009 0009 Utbyggingsområde Hestnes (8-1)*
- *Reguleringsplan 1985 0007 Varden (8-5)*
- *Reguleringsplan 2001 0002 Lygremarka (8-9)*

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

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 21.01.2019

KS - behandling:

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-007/19 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Myllarsmarka, del av gnr. 13 bnr. 239 m.fl. i Lygre med kart revidert den 03.12.18, bestemmelser revidert den 03.12.18, planbeskrivelse revidert den 10.12.18 vedtas slik dokumentene nå foreligger.

De deler av følgende gjeldende reguleringsplaner som dekkes av planområdet i denne reguleringsplanen oppheves samtidig med at dette planvedtaket fattes:

- *Reguleringsplan 2009 0009 Utbyggingsområde Hestnes (8-1)*
- *Reguleringsplan 1985 0007 Varden (8-5)*
- *Reguleringsplan 2001 0002 Lygremarka (8-9)*

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

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:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Planteknisk utvalg behandlet reguleringsendringen første gang den 21.08.18:

PTU-125/18 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Myllarsmarka del av gnr. 13 bnr. 239 m.fl. i Lygre, med bestemmelser datert den 20.07.18, plankart datert den 28.05.18, planbeskrivelse datert den 28.05.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik dokumentene nå foreligger.

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

Vedtaket er enstemmig.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Presentasjon av planområdet

1. Planstatus for området

Planområdet ligger inne i det stiplede rektangelet:



Planområdet er lokalisert i området mellom Hestnesveien og Sagaveien.

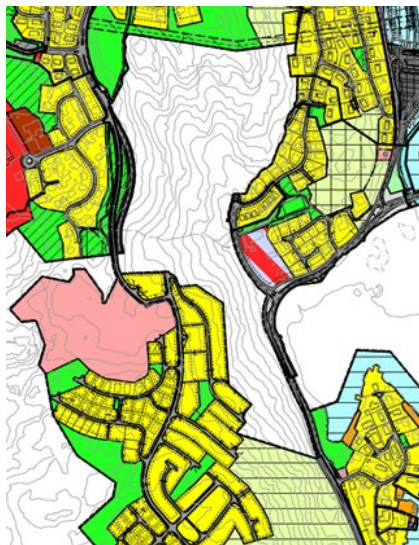
1.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er i stor grad vist som område for nåværende boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan.



1.2 Reguleringsplan

Det området som nå foreslås regulert dekkes i all hovedsak ikke av gjeldende reguleringsplan. Se nedenstående utsnitt.



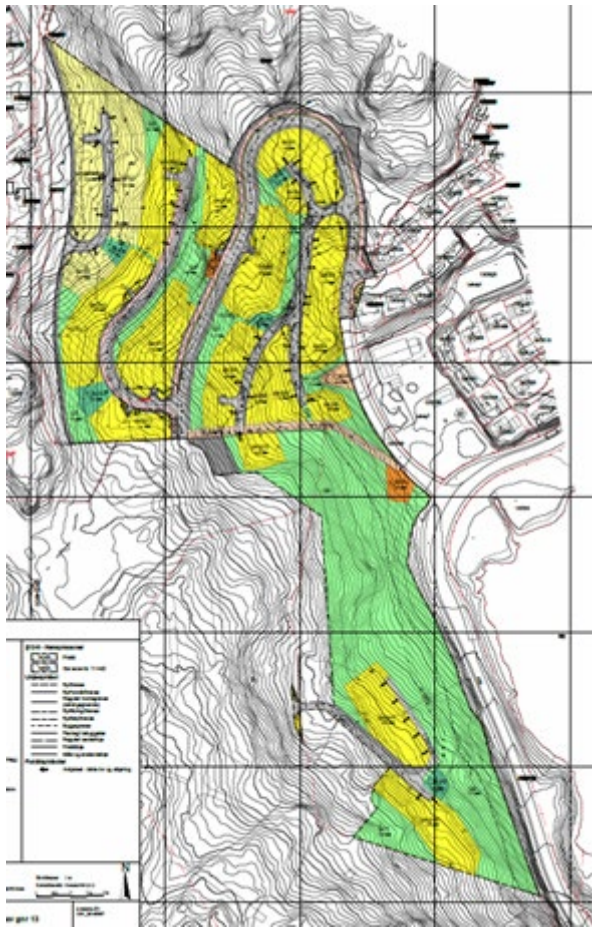
2. Presentasjon av planforslaget

Planområdet er lokalisert i området mellom Hestnesveien og Sagaveien. Planområdet er ikke utsatt for flomfare. Arealbruken er i dag i hovedsak snaumark og skog. Det er ingen bebyggelse i planområdet i dag. I forbindelse med utbyggingen i Hestnes-området er det bygget anleggsveger i området.

Planområdet er om lag 83 daa.

Dette arealet foreslås regulert til boligområde med eneboliger og flermannsboliger som en utvidelse av eksisterende boligområde i Lygre og planlagt boligområde i Hestnes. Det er lagt opp til kommunale samlevere og private avkjørslar, og flere lekeplasser og grønne soner mellom foreslått

bebyggelse.



2.1 Eksisterende bebyggelse

Det finnes ingen bygninger i planområdet i dag.

2.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan bygges eneboliger og flermannsboliger. Maksimalt antall boenheter i en bygning er fire. Til sammen kan det bygges inntil 155 boenheter. I den planen som ble fremmet til 1. gangs behandling var det maksimale antallet boenheter i planområdet oppgitt til 147. Det ble i høringsperioden oppdaget at dette skyldtes en summeringsfeil hos reguleringsarkitekten.

2.3 Trafikkforhold

Det er lagt opp til en gjennomgående samleveg og atkomstveger ut fra denne.

2.4 Støy

Deler av planområdet vil bli utsatt for trafikkstøy. Dette er omtalt i reguleringsbestemmelsene § 3.3.

3. Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for oppføring av inntil 155 boenheter i en kombinasjon av eneboliger og flermannsboliger med inntil fire boenheter i hver.

4. Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

5. Første gangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planteknisk utvalg den 21.08.18, sak 125/18. Utvalget vedtok å fremme saken og sende planen på høring og legge den ut til offentlig ettersyn slik den ble fremmet.

Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra den 24.09.18 til den 07.11.18 og sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter med brev den 20.09.18 og gjort kjent gjennom annonse i Dalane Tidende den 24.09.18 og tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 07.11.18.

Det kom inn uttalelse fra fire offentlige instanser ved høringen og offentlig ettersyn. Det kom inn uttalelser fra én privat part.

6. Innsendte merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/E/O/D
Offentlige merknader			
1	Rogaland fylkeskommune, regionplanavd.	Merknader	N / E
2	Statens vegvesen	Ingen merknader	E
3	Seksjon vei og utemiljø	Merknader	J / N
4	Dalane Nett	Merknader	J
Private merknader			
5	Harald Aarstad	Merknader	J / N / E

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Rogaland fylkeskommune, Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> Planbeskrivelsen viser at det er utfordrende å sikre gode uteoppholdsarealer i dette østvendte området som har dårlige solforhold ettermiddagstid. Antall boenheter er så stort at det burde legges til rette for en større lekeplass i planområdet. Dette kan være utfordrende pga. hellingen. De gir faglig råd om å sikre en kvartals-lekeplass i området og arbeide for en bedre sikring av solforholdene på lekeplassene. 	<p>E</p> <p>· Merknaden tas til etterretning</p> <p>N</p> <p>· Tiltakshaver / reguleringsarkitekt vurderer dette innspillet slik:</p> <p><i>Det er gjort en vurdering i forhold til å slå sammen de små lekeplassene til en stor. Antall lekeplasser og plassering av disse er definert med bakgrunn i avstandskrav i kommunens utom-husnorm. Opparbeidelse av lekeplassene vil skje i takt med</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> En omdisponering av et boligområde med mindre helling vil kunne gi langt bedre tilbud til barn og ungdom. Anbefaler at bestemmelsen om minimumskrav for parkering endres til et spenn mellom minimums- og maksimumskrav, evt. et fastkrav. De registrerer at området har dårlig kollektivdekning, men avstanden til arbeidsplasser er så pass liten at det må kunne forventes en vesentlig del syklende. 	<p>N</p> <p>N</p> <p>E</p>	<p><i>utbygging av området. Dersom en går for kun ett større lekefelt vil dette måtte bli opparbeidet i forbindelse med bygging av første bolig, noe som kan gi uønskede utgifter og utfordringer dersom en starter utbygging i andre deler av planen enn der lekeplassen er. Med bakgrunn i dette ønsker tiltaks-haver å beholde plankartet slik det foreligger med flere små lekeplasser.</i></p> <p>Rådmannen har forståelse for dette standpunktet og anbefaler av den grunn ikke endring fra flere mindre til en stor felles lekeplass.</p> <ul style="list-style-type: none"> Se ovenstående merknad En vurderer at siden kollektivdekningen og sykkelveinettet i området ikke er tilstrekkelig utbygd vil man mest sannsynlig velge bil fremfor sykkel/buss. Parkeringskravet anbefales derfor beholdt som minimumskrav Se ovenstående merknad
Seksjon vei- og utemiljø	<ul style="list-style-type: none"> Viser til at det er foreslått flere små lekeplasser. Ut fra erfaring tilfører disse sjelden særlige kvaliteter til boområdene. Ber om at det vurderes å opprette et sentralt lekeområde på 1 daa og derved se bort fra avstandskrav. 	N	<ul style="list-style-type: none"> Se merknad til innspill fra Rogaland fylkeskommune ovenfor

	<ul style="list-style-type: none"> Ber om at det vurderes å benytte «Kristiansands-modellen» der utbygger lar kommunen ta seg av prosjektering og opparbeidelse av lekeplassen mot et anleggsbidrag på kr. 20.000,- per boenhet i planområdet. 	J	<ul style="list-style-type: none"> Bør vurderes i forbindelse med utbyggingsavtale
Dalane Nett	<ul style="list-style-type: none"> Ber om at det reguleres inn et område på 3 m x 4 m for nettstasjon for strømforsyning inne i byggefeltet. Foreslår plassering i forbindelse med området som er regulert til vann- og avløpsanlegg ved grøntareal G4. 	J	<ul style="list-style-type: none"> Innarbeidet i justert planforslag
Private merknader			
Harald Aarstad	<p>20.08.18 (dagen før første gangs behandling)</p> <ul style="list-style-type: none"> Grunn- og næringsinteresser som tilhører hans virksomhet er direkte berørt av planforslaget. Planforslaget er i strid med tinglyste dokumenter. Tiltakshaver / regulanten har ikke avtale med ham eller hans virksomhet om «inntredelse i eller overtakelse av grunn og næringsinteresser» som berøres av planforslaget. Aarstad har inngått avtale med entreprenør om planlegging og opparbeidelse av forlengelsen av Myllarsbakken innenfor området som «ligger fast i ovennevnte tinglyste rettsstiftelser». Av den grunn mangler planforslaget forutsigbarhet når det 	E	<ul style="list-style-type: none"> Tas til etterretning Da eposten ble mottatt orienterte plansjefen Aarstad om at administrasjonen ikke kunne legge fram nye dokumenter etter at saken var sendt til politikerne, men at uttalelsen ville bli tatt med ved andre gangs behandling dersom Aarstad ønsket dette. De øvrige punktene Aarstad tar opp anses som privat-rettslige forhold mellom ham og utbygger. Reguleringsplanen legger ikke vekt på hvem som er hjemmels-haver til arealer i planområdet.

	<p>gjelder hvilke inngrep og hvilken gjennomføring som tiltakshaver kan forestå og foreta seg.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ber om at dokumentet blir tatt med til første gangs behandling av planen. 	N	
03.09.18	<ul style="list-style-type: none"> • Ber om at første epost tas med i saken. • Gjentar opplysningen om tinglyste dokumenter. • Mener at planforslaget er i direkte konflikt med tinglyste rettigheter og næringsinteresser til hans virksomhet. • Ber om et møte med plankontoret. • Tiltakshaver / regulanten har ingen tillatelse eller kontrakt med Aarstad og hans virksomhet om å regulere, planlegge og videreføre veien Myllarsbakken. 	J E J E	<ul style="list-style-type: none"> • Uttalelsen kom inn så seint at administrasjonen ikke kunne legge dokumentet fram for PTU til første gangs behandling av planen • Dokumentet er vedlagt • De punktene Aarstad tar opp anses som privatrettslige forhold mellom ham og utbygger. Reguleringsplanen legger ikke vekt på hvem som er hjemmelshaver til arealer i planområdet
07.11.18	<ul style="list-style-type: none"> • Gjentar at planforslaget regulerer private eiendommer som tiltakshaver ikke har tillatelse eller avtale med rette eiere om å regulere eller foreta inngrep på. • Verken tiltakshaver eller eventuelle entreprenører som denne engasjerer har avtale med rette eiere og tinglyste rettighetshavere om å foreta tiltak og inngrep på eiendom som omfattes av planforslaget. • Aarstad viser igjen til 		<ul style="list-style-type: none"> • Møtet ble gjennomført den 13.11.18 • Tas til etterretning • De punktene Aarstad tar opp anses

	<p>avtale med annen tiltakshaver og entreprenør om videreføring av Myllarsbakken.</p> <p>Vil følge saken nøye og avventer hva kommunen og utvalgsleder i PTU velger å gjøre.</p>	<p>som privatrettslige forhold mellom ham og utbygger. Reguleringsplanen legger ikke vekt på hvem som er hjemmelshaver til arealer i planområdet.</p>
--	--	---

Innsigelser

Det foreligger ingen varsler om innsigelse.

Som følge av innspillene er det gjort følgende endringer i plandokumentene etter at de ble behandlet første gang i PTU den 21.08.18:

Plankart:

- Areal for nettstasjon er lagt inn i plankartet, sør for BVA1.

Bestemmelser:

- § 1: oppdatert formålsoversikt
- Ny § 4.5 Energianlegg

Planbeskrivelse:

- 6.1 Oppdatert figur 9 – plankart (side 15)
- 6.2 Oppdatert tabell – arealoversikt (side 16)
- Ny 6.3.5 Energianlegg
- Oppdatert nummerering for 6.3.5 - 6.3.13
- Rettet feil maksimalt antall boenheter fra 147 til 155

7. Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for Kommunestyret til vedtak.

8. Vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

9. 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.

9.1 Teknisk infrastruktur

9.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Parkeringsløsningen er parkering på egen grunn eller i fellesanlegg på egen grunn. Det er lagt opp til 2,0 parkeringsplasser for eneboliger og 1,5 parkeringsplass per boenhet i flermannsboliger. I tillegg skal det være to sykkeloppstillingsplasser per boenhet. Jf. § 3.6.

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	

9.1.2 Trafikksikkerhet

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

Planforslaget tilsier økt kjørende trafikk og flere fotgjengerkryssinger. Det foreslås gang- og sykkelveg og fortau. Gangforbindelser utenom kjøreområdene kan etableres. Lav forventet hastighet i planområdet tilsier begrenset skadeomfang.

Ulykkesrisikoen forventes størst i anleggsperioden. HMS må ivaretas i utbyggingsavtale og

gjennomføringsplan for utbygging av planområdet.

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

Det er bussholdeplass ved Fv. 55 og ved Rundevoll skole.

9.1.3 Vann og avløp

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

Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene § 3.4.

9.1.4 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 ligge i bakken, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.4.

9.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av Dalane Miljøverk IKS. Plassering av renovasjon skal fremgå av situasjonsplan ved byggesøknad.

9.2 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.

9.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstill planens 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 negativt endret som følge av forslått reguleringsplan.

9.4. Sikkerhet og beredskap

9.4.1 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	

Avrenningssituasjonen er ivaretatt i planforslaget og må videreføres i tekniske planer.

9.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	X		3	2	Gul	

Utbygging av så mange boenheter medfører en betydelig trafikk. Nye boliger og utomhusanlegg skal bygges og avskjermes slik at de tilfredsstiller kravene i T-1442.

Sinus AS har utarbeidet støyvurdering. Resultatet av denne er innarbeidet i planforslaget, jf. § 3.3.

9.4.3 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	

Skredsonkart (www.skrednett.no) viser at planområdet ikke ligger i nærheten av kvikkleireområder. Terrenget i området er kupert med flere bratte skråninger.

9.4.4 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	

Deler av planområdet er vindutsatt.

9.4.5 Radon

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Ivaretas av TEK 17.

9.4.6 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.

9.4.7 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.

9.4.8 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.

9.4.9 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.

9.5 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.

9.6 Viktige hensyn og arealinteresser

9.6.1 Sjø og vassdrag

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

Byggeområdet ligger til dels innenfor 100-meters beltet men er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

9.6.2 Flora, fauna mv.

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.3 Viltområde

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

Planområdet er et naturlig beiteområde for rådyr.

9.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.5 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.6 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			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene § 3.5.

9.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene § 3.5.

9.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.11 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.

9.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
				Tiltak

	?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.13 Sol og skygge

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

Det er utarbeidet sol-/skyggediagrammer. Se planbeskrivelsen avsnitt 6.5.

9.6.14 Sosial infrastruktur

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

Skole og barnehage ligger i nærheten av planområdet, med gang- og sykkelveg / fortau fram til disse.

9.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7 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 reguleringsplanen ikke har urimelige virkninger for miljø og samfunn og at eventuelle avvik fra kommuneplanen ikke er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jf. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

Det er varslet oppstart av utbyggingsavtale i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringen.

9.8 Naturmangfold

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

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Tiltak
	Ja	Nei			
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.

9.9 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 foreslått rekkefølgebestemmelser i denne planen. Se reguleringsbestemmelsene § 2. Disse kravene gjelder vann og avløp, teknisk infrastruktur, utomhusanlegg, lekeplasser, interne gangstier, støyskjerming, Fv. 55 og krysset Fv. 55 / Myllarsbakken.

10. 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 tiltakshaver har søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der en har forsøkt å ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Boligområdet ligger for det meste i østvendt skråning med derav begrensede solforhold om ettermiddagen deler av året. Det er da av stor viktighet at uteoppholdsområdene er av god kvalitet når det gjelder alle andre momenter enn sol.

Rådmannen anbefaler at forslaget til reguleringsplan vedtas slik plandokumentene nå foreligger.

Administrasjonens vurderinger:

Disse er innarbeidet i ovenstående tekst.

Universell utforming:

Ivaretatt i TEK 17.

Folkehelse:

Reguleringsendringen påvirker ikke folkehelsen på en negativ måte.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Myllarsmarka, del av gnr. 13 bnr. 239 m.fl. i Lygre med kart revidert den 03.12.18, bestemmelser revidert den 03.12.18, planbeskrivelse revidert den 10.12.18 vedtas i hovedsak slik dokumentene nå foreligger, men med følgende endringer:

På reguleringsplankartet:

- a.
- b.

I reguleringsbestemmelsene:

- a.
- b.

De deler av følgende gjeldende reguleringsplaner som dekkes av planområdet i denne reguleringsplanen oppheves samtidig med at dette planvedtaket fattes:

- Reguleringsplan 2009 0009 Utbyggingsområde Hestnes (8-1)
- Reguleringsplan 1985 0007 Varden (8-5)
- Reguleringsplan 2001 0002 Lygremarka (8-9)

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

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
642527	20140007_Myllarsmarka_bestemmelser_rev031218
642528	20140007_Myllarsmarka_plankart_rev031218
643623	20140007_Myllarsmarka_planbeskrivelse_rev101218
638019	EIGERSUND KOMMUNE - GNR.13, BNR.239 M.FL. - DETALJREGULERINGSPLAN. FOR MYLLARSMARKA - HØRING.pdf
638017	Uttalelse - reguleringsplan på Myllarsmarka - Del av gnr. 13 bnr. 239 med flere
638018	Myllarsmarka - lekeplasser
638024	Vedlegg 1 Støyrapport (917288)
638025	Vedlegg 2 Trafikkanalyse (917287)
638020	Forslag til reguleringsplan for boliger på del av gnr. 13 bnr. 239 og bnr. 53 - Myllarsmarka