



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 12.10.2018
Arkiv: : PL - 20090008, FA - L12,
GBR - 7/798, GBR - 7/226, GBR -
7/286
Arkivsaksnr.: 18/953
Journalpostløpenr.: 18/32988

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Magne Eikanger
Planrådgiver
51 46 83 24
magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
003/19	Planteknisk utvalg	15.01.2019
008/19	Kommunestyret	21.01.2019

Endring av detaljreguleringsplan for konsentrert boligbebyggelse gnr. 7 bnr. 226 m.fl. Leidlandshagen felt K3. Andre gangs behandling

Sammendrag:

Forslag til endring av reguleringsplan for konsentrert boligbebyggelse på Leidlandshagen felt K3, gnr. 7 bnr. 226 m.fl. på Nordre Eigerøy har vært ute til offentlig ettersyn og høring. Endringene sammenlignet med gjeldende reguleringsplan er i hovedsak knyttet til at det tillates rekkehusboliger, kjedehus eller småhus med tilhørende garasje / carport istedenfor leiligheter i flermannsbolig i område BKS 1.

For resten av planområdet er reguleringsplanen i hovedsak en opptegning av gjeldende reguleringsplan / nåværende situasjon og en videreføring av gjeldende reguleringsbestemmelser.

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 to offentlige instanser. Det kom ingen uttalelser fra private i forbindelse med at reguleringsendringen har vært på offentlig ettersyn og høring.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen blir vedtatt i hovedsak slik dokumentene nå foreligger.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for konsentrert boligbebyggelse gnr. 7 bnr. 226 m.fl. Leidlandshagen felt K3 på Nordre Eigerøy med kart revidert den 23.08.18, bestemmelser datert den 21.06.18, planbeskrivelse datert den 21.06.18 vedtas i hovedsak slik dokumentene nå foreligger, men med en endring på reguleringsplankartet og en endring i reguleringsbestemmelsene:

På reguleringsplanen:

1. Arealformålet i gangveg / gangatkomst SGG endres fra offentlig til felles.

I reguleringsbestemmelsene:

1. I § 6.3 b endres første setning fra «o_SGG2 er offentlig gangforbindelse / sti» til «f_SGG2 er felles gangforbindelse / sti».

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-003/19 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for konsentrert boligbebyggelse gnr. 7 bnr. 226 m.fl. Leidlandshagen felt K3 på Nordre Eigerøy med kart revidert den 23.08.18, bestemmelser datert den 21.06.18, planbeskrivelse datert den 21.06.18 vedtas i hovedsak slik dokumentene nå foreligger, men med en endring på reguleringsplankartet og en endring i reguleringsbestemmelsene:

På reguleringsplanen:

1. *Arealformålet i gangveg / gangatkomst SGG endres fra offentlig til felles.*

I reguleringsbestemmelsene:

1. *I § 6.3 b endres første setning fra «o_SGG2 er offentlig gangforbindelse / sti» til «f_SGG2 er felles gangforbindelse / sti».*

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-008/19 vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for konsentrert boligbebyggelse gnr. 7 bnr. 226 m.fl. Leidlandshagen felt K3 på Nordre Eigerøy med kart revidert den 23.08.18, bestemmelser datert den 21.06.18, planbeskrivelse datert den 21.06.18 vedtas i hovedsak slik dokumentene nå foreligger, men

med en endring på reguleringsplankartet og en endring i reguleringsbestemmelsene:

På reguleringsplanen:

1. Arealformålet i gangveg / gangatkomst SGG endres fra offentlig til felles.

I reguleringsbestemmelsene:

1. I § 6.3 b endres første setning fra «o_SGG2 er offentlig gangforbindelse / sti» til «f_SGG2 er felles gangforbindelse / sti».

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/1lywnuF>
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-126/18 vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for Leidlandshagen felt K3 med bestemmelser datert den 21.06.18, plankart datert den 21.06.18 og planbeskrivelse datert den 21.06.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at følgende endringer er gjort:

På reguleringsplankartet:

- a) Det tegnes på byggegrense mot veg SKV 2 mv. i område BKS 2 og BKS 3.

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 nord for idrettsanlegget i Hållå.

1.1 Kommuneplan/kommunedelplan

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



1.2 Reguleringsplan

Det er en gjeldende reguleringsplan som dekker det området som det den innsendte reguleringsendringen dekker. Endringene kommer i hovedsak i nordvestre del av planområdet. Se nedenstående utsnitt.

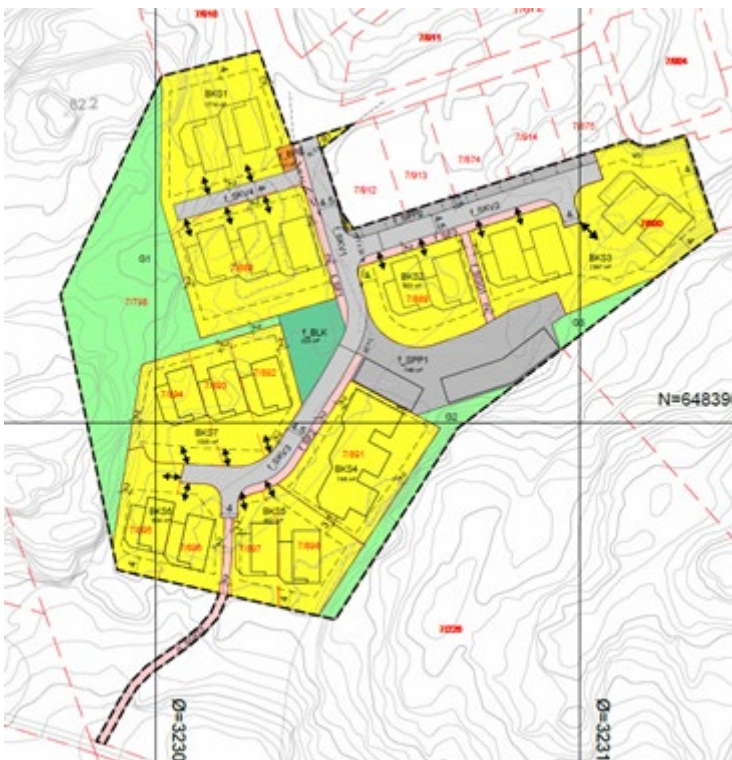


2. Presentasjon av planforslaget

Planområdet er lokalisert i området rett nord for idrettsanlegget i Hållå. Planområdet består i hovedsak av boligformål i kommuneplanen. Planområdet er ikke utsatt for flomfare.

Planområdet er om lag 11 daa. I planområdet er det i dag en del nye boliger og tilhørende anlegg.

På reguleringsplankartet er de bygningene som allerede er oppført markert med tykkere svart strek, og mulig plassering av planlagte bygninger er vist med tynnere svart strek.



2.1 Eksisterende bebyggelse

Det finnes en del nye boligbygninger i planområdet i dag.

2.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan oppføres inntil fem rekkehusboliger, kjedehus eller småhus med tilhørende garasje / carport i felt BKS 1, fordelt på to rekker. Dette er en boenhet mindre enn det som det legges opp til i gjeldende reguleringsplan (seksmannsbolig). Område grønstruktur G1 reduseres litt.

2.3 Trafikkforhold

Det er ikke lagt opp til vesentlige endrede kjøreforhold.

2.4 Støy

Støy anses ikke som et problem i planområdet.

3. Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Tiltakshaver opplyser følgende: «For å møte etterspørselen i markedet er det ønskelig å endre boligtetthet, boligtype og struktur i nordlige deler av feltet.» «Hensikten med endringen er å åpne for etablering av kjedede eneboliger i dette området.»

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 126/18. Utvalget vedtok å fremme saken og sende planen på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i hovedsak slik den ble fremmet, men med en endring på reguleringsplanen, i samsvar med administrasjonens innstilling.

Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra den 28.08.18 til den 12.10.18 og sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter med brev den 28.08.18 og gjort kjent gjennom annonse i Dalane Tidende den 31.08.18 og tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 12.10.18.

Det kom inn uttalelse fra to offentlige instanser ved høringen og offentlig ettersyn. Det kom ikke inn uttalelser fra private parter.

6. Innsendte merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/E/O/D
Offentlige merknader			
1	Rogaland fylkeskommune, regionplanavd.	Merknader	J
2	Felles brukerutvalg	Merknader	N
Private merknader			

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering

Rogaland fylkeskommune	Legger til grunn at krav til parkeringsdekning, uteoppholdsareal mv. opprettholdes og at reguleringen utgjør lite endring av tettheten i området.	J	Ivaretatt i endringsforslaget
Felles brukerutvalg	Stiller spørsmål ved om den offentlige gangvegen er universelt utformet.	N	Høydeforskjellen mellom der gangveien blir liggende mellom BKS 5 og BKS 6 og der den møter hovedgangadkomsten mellom Leidland og Hållå er om lag 8 m. Lengden er om lag 40 m. Det tilsier at gangveien som allerede er bygget er brattere enn det som er kravet for universell utforming. Omveien for å finne universelt utformet atkomst til Hållå er om lag 500 m. Terrenget i dette området gjør det meget vanskelig å få planlagt alle gangveger slik at de tilfredsstiller kravene til universell utforming. På reguleringsplanforslaget og i bestemmelsene er denne gangatkomst vist som offentlig. I gjeldende reguleringsplan er denne gang-atkomsten vist som felles. Rådmannen anbefaler at reguleringsformålet endres tilbake til felles.
Private merknader			

Innsigelser

Det foreligger ingen varsler om innsigelse.

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 konfliktfyllt 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

Parkeringsløsningene i området er til dels parkering på egen tomt og til dels på fellesanlegg. Det er i reguleringsbestemmelsene krevd minimum to biloppstillingsplasser på egen tomt for eneboliger mv. og 1,5 parkeringsplass på fellesarealer per boenhet i flerbolighus, jf. § 4.6.

Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

Hendelse/Situasjon	Ivarettatt?		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		1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		1	1	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 blir bussholdeplasser på Ytstebrødveien om lag 700 m fra planområdet.

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	

Området er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

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 legges i bakken, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.3.

9.1.5 Avfallshåndtering

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

Planforslaget inneholder område for plassering av søppelsekker på hentedagen.

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 endret som følge av de endringene som nå foreslås. Planområdet inneholder lekeplass.

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	1	1	Grønn	

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 fra industri		X	1	1	Grønn	
Støy og støv fra vegtrafikken		X	1	1	Grønn	

Planområdet er ikke utsatt for støv eller støy fra vegtrafikk eller annet.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	2	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Planområdet er noe utsatt for vind.

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

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 (antennar 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

	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/ alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
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?		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.

9.6.2 Naturverdier og rødlistart

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

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Tiltak
	Ja	Nei			
Sårbar flora		X			Grønn
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistearter		X			Grønn
Inngrepsfrie områder		X			Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.3 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.

9.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.5 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.

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	

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

9.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	I varetatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
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	

Deler av planområdet har ikke gode solforhold deler av dagen / året.

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	

Eigerøy skole og barnehage ligger like sør for planområdet med trygg skoleveg.

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 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".

9.8 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.

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	

Ettersom det aller meste av planområdet er utbygd allerede er det ikke behov for å videreføre alle rekkefølgebestemmelser som ligger i gjeldende reguleringsplan. Det er med to rekkefølgebestemmelser som gjelder utbygging av feltene BKS 1, BKS 2 og BKS 3.

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 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 vedtatt i hovedsak slik dokumentene 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 endring av detaljreguleringsplan for konsentrert boligbebyggelse gnr. 7 bnr. 226 m.fl. Leidlandshagen felt K3 på Nordre Eigerøy med kart revidert den 23.08.18, bestemmelser datert den 21.06.18, planbeskrivelse datert den 21.06.18 vedtas i hovedsak slik dokumentene nå foreligger, men med følgende endringer:

På reguleringsplankartet:

- a.
- b.

I reguleringsbestemmelsene:

- a.
- b.

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
630809	20090008-02-01 Leidlandshagen K3 - Bestemmelser (L)(952626)
630810	20090008-02-01 Leidlandshagen K3 - Plankart - rev.230818 (L)(958714)
630808	20090008-02-01 Leidlandshagen K3 - Planbeskrivelse (L)(952627)
631760	Vedrørende endring av detaljregulering for konsentrert boligbebyggelse område gnr. 7 bnr. 226 m.fl. - Leidlandshagen K3
630807	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalg - Detaljreguleringsplan for konsentrert boligbebyggelse gnr. 7 bnr. 226 m.fl. Leidlandshagen felt K3