



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 06.03.2019

Arkiv: : FA - L12, GBR - 2/7, GBR - 2/12, GBR - 2/17

Arkivsaksnr.: 18/624

Journalpostløpenr.: 19/8742

Avdeling:

Enhet:

Saksbehandler:

Stilling:

Telefon:

E-post:

Sentraladministrasjonen

Plankontoret

Magne Eikanger

Planrådgiver

51 46 83 24

magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
095/19	Planteknisk utvalg	25.06.2019

Reguleringsendring. Detaljreguleringsplan for Midbrød, gnr. 2 bnr. 7, 12 og 17 Løvågen, Nordre Eigerøy. Første gangs behandling

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til endring av detaljreguleringsplan for gnr. 2, bnr. 7, 12 og 17 på Nordre Eigerøy. Endringene sammenlignet med gjeldende reguleringsplan er i hovedsak knyttet til at det reguleres fem eneboliger istedenfor fem fritidsboliger.

En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer det videre 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 fire offentlige uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsendringen. To av uttalelsene har merknader til varselet. Det er ikke kommet inn noen private merknader.

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

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan Midbrød, gnr. 2 bnr. 7, 12 og 17 med bestemmelser datert den 24.05.19, plankart datert den 24.05.19 og planbeskrivelse datert den 24.05.19 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 25.06.2019

PTU - behandling:

Det ble foretatt befarng i saken.

---- 0 ----

Votering:

Administrasjonens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-095/19 vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan Midbrød, gnr. 2 bnr. 7, 12 og 17 med bestemmelser datert den 24.05.19, plankart datert den 24.05.19 og planbeskrivelse datert den 24.05.19 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

*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 ble vedtatt i Kommunestyret den 26.09.16, sak 101/16 .

Andre opplysninger / fakta i saken:

Reguleringsendring. Detaljreguleringsplan for Midbrød, gnr. 2 bnr. 7, 12 og 17, 1. gangs behandling

En har mottatt forslag til endring av detaljreguleringsplan for Midbrød, gnr. 2 bnr 7, 12 og 17, Løvågen, på Nordre Eigerøy. Det legges opp til at det kan bygges fem frittliggende eneboliger i planområdet, samtidig som atkomstvegen inn til boligene legges på nordsiden av tomtene.

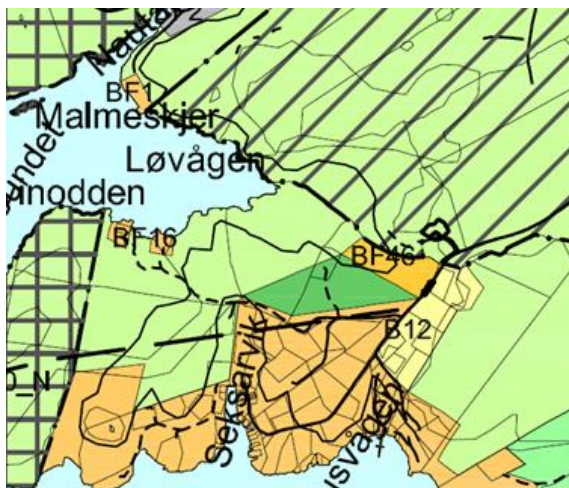
Planområdet ligger innenfor rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er vist som BF 46 og friluftsmål i gjeldende kommuneplan.



2.2 Reguleringsplan

Det er en gjeldende reguleringsplan som dekker hele det området som nå foreslås omregulert. Planen ble vedtatt i september 2016.



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			
1	Statens vegvesen	Ingen merknader	E
2	Fylkesmannen i Rogaland	Merknader	E
3	Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen	Merknader	J/E
4	NVE	Ingen merknader	E

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
------	-----	--------------	---------

Private merknader			

INNSENDTE MERKNADER

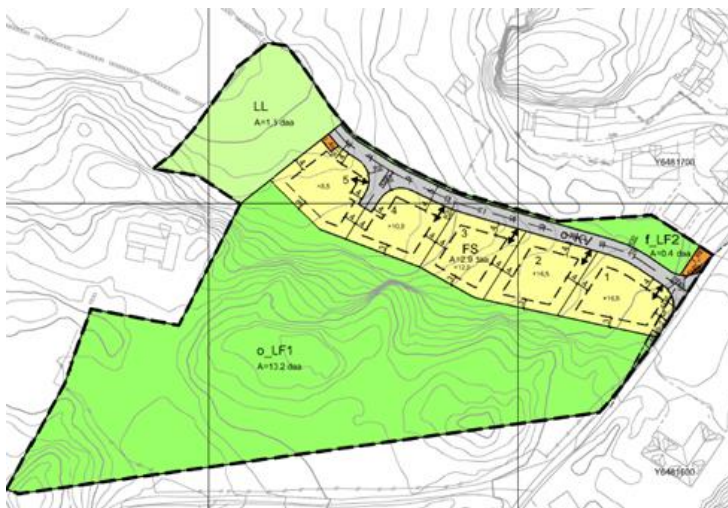
Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering	
Offentlige uttaler			
Fylkesmannen i Rogaland	Omreguleringen som er varslet er i strid med kommuneplanen. Gjennom kommuneplanen har kommunen satt av areal til boligbebyggelse på enkelte steder, og kommuneplanen må følges for etablering av boliger. Selv om det ligger noen boliger i området fra før, vil flere boliger her bryte med prinsippet i statlige retningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.	E	Tas til etterretning.
Rogaland fylkeskommune	De registrerer at kommunen har vurdert at endring til boligformål under visse forutsetninger er akseptabel ettersom dette blir en utvidelse av eksisterende boligområde. De forutsetter at det videre planarbeidet vil sikre god landskaps-tilpasning av boligene, og at tetthet er i samsvar med områdets karakter for øvrig. Naturverdier i planområdet må det tas hensyn til.	E	Tas til etterretning.
		J	Er fulgt opp i plan-arbeidet.
		J	Er fulgt opp i plan-arbeidet.

Private uttaler			

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.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er Nordre Eigerøy, nord for vegen til Seksarvik.



5. Presentasjon av forslag til reguleringsendring

Det legges opp til at det istedenfor fem fritidsboliger kan bygges fem bolighus i planområdet.

5.1 Eksisterende bebyggelse

Det finnes ingen bygninger i planområdet i dag.

5.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til endring når det gjelder bygninger, ved at fem regulerte fritidsboliger erstattes av fem frittliggende eneboliger.

5.3 Trafikkforhold

Fem eneboliger vil gi litt økt trafikk på Midbrødveien sammenlignet med det fem fritidsboliger ville gitt, anslagsvis 20-25 kjøretøybevegelser per døgn.

5.4 Støy

Den foreslåtte reguleringsendringen vil ikke ha noen vesentlig innvirkning på støyforholdene.

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 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.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

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, mens gjeldende reguleringsplan har felles parkeringsplass for fritidsboligene nær Midbrødveien.

Atkomstvegen reguleres til offentlig veg, men det er usikkert om vegen blir opparbeidet til den standard kommunen krever for å overta den. Dersom vegen bygges ut med en lavere standard, blir det en felles veg for de fem eneboligene.

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	

Ivaretatt i planforslaget.

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		1	3	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		1	3	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	

Reguleringsendringen medfører ikke vesentlige endringer når det gjelder trafikksikkerhet.

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.

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 vil bli koblet til offentlig vann- og avløpsanlegg. Rekkefølgekrav jf. reguleringsbestemmelsene § 7.2.

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.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av Dalane Miljøverk IKS. Det er vist et oppstillingsområde for søppelsekker /-dunker.

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		
Tilfredsstiller 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 vesentlig endret som følge av de endringene som nå foreslås. Ifølge reguleringsbestemmelsene § 5.2 kan det etableres nærlekeplass og/eller felles samlingspunkt med sitteplasser i område LF 2.

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	

Planområdet er ikke utsatt for flom.

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	

Den foreslåtte reguleringsendringen medfører ikke endringer i støyforholdene.

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 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. Byggeforskrift TEK17 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			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 rødlistearter		X			Grønn	
Inngrepsfrie 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 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.

6.6.9 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.

6.6.10 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.

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	

Den foreslåtte reguleringsendringen vil ikke ha negativ innvirkning for naboer eller andre.

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	

Det er skole og barnehager på Eigerøy, om lag 8-9 km fra planområdet.

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

Det er foreslått to rekkefølgebestemmelser. De gjelder at teknisk plan skal godkjennes av kommunen og at anleggene skal være ferdigstilt og overtatt av kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolighusene.

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 ivarettet 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 detaljreguleringsplan Midbrød, gnr. 2 bnr. 7, 12 og 17 med bestemmelser datert den 24.05.19, plankart datert den 24.05.19 og planbeskrivelse datert den 24.05.19 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at følgende endringer er utført:

1. På reguleringsplankartet:
 - a.
 - b.
2. I reguleringsbestemmelsene:
 - a.
 - b.

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
677941	Reguleringsbestemmelser 24.05.2019
677942	Reguleringsplan Midbrød
677943	Planbeskrivelse 24.05.2019
677944	ROS-analyse 24.05.2019
677945	illustrasjonsplan_11_04_2019 - Sheet - 01-03 - ILLUSTRASJONSPLAN
677946	illustrasjonsplan_11_04_2019 - Sheet - 01-04 - SOLANALYSE 21-03 KL- 15-00