



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 17.12.2021
Arkiv: : PL-19460001, FA-L12,
GBR-46/571, GBR-46/572
Arkivsaksnr.: 16/656
Journalpostløpenr.: 21/1865

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Magne Eikanger
Stilling: Seniorrådgiver
Telefon: 51 46 83 24
E-post: Magne.Eikanger

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
004/22	Planteknisk utvalg	24.01.2022
005/22	Kommunestyret	07.02.2022

Detaljreguleringsplan for Humlestadgaten. gnr. 46 bnr. 572 mfl. Andre gangs behandling

Sammendrag:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl. har vært ute til offentlig ettersyn og høring høsten 2020. I tillegg har deler av planen vært på en avgrenset høring sommeren 2021.

Det er i seg selv positivt og i tråd med kommuneplanen at en ønsker å etablere flere boliger nær bykjernen, samtidig må dette gjøres på en slik måte at en ivaretar eksisterende innbyggere og bomiljø på en tilfredsstillende måte. Kommunedirektøren vurderer at Alt. 2 med adkomst via Vågsgaten ivaretar målene i kommuneplanen best ved at en da både sier ja til fortetting og samtidig ivaretar hensynet til de som bor i området, herunder bomiljø og trafiksikkerhet. Alt. 1 med adkomst via Humlestadgaten vurderes å være i strid med kommuneplanens mål om å legge til rette for gode bomiljøer.

Det er to alternative reguleringsplanforslag som har vært på høring og offentlig ettersyn høsten 2020, ett med adkomst via Humlestadgaten (Alt. 1) og ett med hovedadkomst via ny vei til Vågsgaten / Jernbaneveien (Alt. 2). En vurderer at Alt. 2 av planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner herunder mulighet for utbygging av nye boliger, ivaretagelse av eksisterende beboere, bomiljø og trafiksikkerhet mv. Ut fra en trafikk- og planfaglig vurdering ivaretar ikke Alt. 1 disse hensynene på en forsvarlig måte.

En vurderer det videre slik at man i Alt. 2 i hovedsak har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og at utbyggingen i hovedsak kan gjennomføres på en slik måte at den ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Etter kommunedirektørens vurdering har man i Alt. 1 ikke funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper, noe som gjør at utbyggingen ikke ivaretar hensynet til omgivelsene, nærmiljøet og trafiksikkerhet på en tilfredsstillende måte. Dette alternativet vurderes derfor å være til vesentlig ulempe for de som allerede bor i området og vil belaste nabolaget vesentlig i negativ forstand dersom trafikken skal gå via Humlestadgaten.

Som det fremgår av høringsmerknadene samlet og av saksforelegget, synes det kun å være ett argument som taler for at man skal vedta Alt. 1, nemlig utbyggers utfordringer når det gjelder

grunnerverv av om lag 250 m² privat eid grunn i starten av Vågsgaten. Alle andre argumenter synes å tale for at man velger Alt. 2.

Kommunedirektøren viser også til alle uttalelsene fra naboer og andre berørte som protesterer mot at Alt. 1 skal velges, bl.a. av hensyn til trafikksikkerhet. Dette er nok det reguleringsplanforslaget som har møtt mest protester i Eigersund kommune.

Det er flere gjeldende reguleringsplaner som dekker det området som de reguleringsplanene som nå er til behandling dekker, men det er i hovedsak Humlestad-planen fra 1946 som er gjeldende. Denne reguleringsplanen viser boligbebyggelse i den delen av planområdet som er avsatt til boliger i planforslaget.

Detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 m.fl. på Hafsøy legger opp til riving av to eksisterende boligbygninger og oppføring av en boligblokk med 25 boenheter fordelt på fem etasjer over en parkeringskjeller, samt en mindre blokk med tre boenheter i én etasje foran parkeringskjelleren.

Fylkesutvalget i Rogaland fremmet innsigelse mot Alt. 2 den 26.01.21. *«Før vi kan ta endelig stilling til dette alternativet må det gjøres nærmere utredninger. Innsigelsen kan frafalles dersom det fremlegges et planforslag som er dimensjonert iht. gjeldende tekniske krav og som er mulig å realisere sett ut ifra planområdets topografi.»* Den 07.10.21 ble denne innsigelsen trukket etter at planforslagets Alt. 2 var justert. Planen kan derfor egengodkjennes av Kommunestyret.

Det kom inn uttalelser fra ni offentlige instanser og 12 private merknader i forbindelse med at reguleringsendringen var på offentlig ettersyn og høring høsten 2020. I forbindelse med den avgrensede høringen av Alt. 2 sommeren 2021 kom det inn fem offentlige uttalelser og en privat uttalelse.

En vurderer at Alt. 2 av planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Tiltakshaver har i dette alternativet søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper slik at utbyggingen vil ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler at Alt. 2 reguleringsplanen blir vedtatt i hovedsak slik dokumentene nå foreligger, men med justeringer av plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl. Alt. 2 med bestemmelser revidert den 24.11.21, plankart datert den 18.03.21 (Nivå 1) og revidert den 28.10.21 (Nivå 2), planbeskrivelse revidert den 25.11.21 vedtas med følgende endringer:

1. På reguleringsplankartet
 - a. Støysoner tegnes på i samsvar med støyutredning fra Sinus AS den 18.11.2016.
1. I reguleringsbestemmelsene
 - a. Tilføyelse i § 4.7: *«Det skal ikke gis igangsettingstillatelse utover grunn- og betongarbeider før nødvendige sikringstiltak er utført.»*
 - b. Følgende nye § 5.10 om sikkerhet i anleggsperioden tas inn: *«Sikkerheten for gående og syklende skal ikke forverres i anleggsperioden, jf. byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.»*

Samtidig oppheves reguleringsplaner som helt eller delvis dekkes av den nye reguleringsplan: Humlestad – Feyerbakken (1-8), Hafsøy 1954 (1-1), Hafsøyområdet (1-2), Gruset – RV. 44 mm (1-6).

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 24.01.2022

PTU - behandling:

Forslag fra Morten Øglend (Fremskrittspartiet)

"Forslag til detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl. Alternativ 1 med bestemmelser revidert den 06.12.21, plankart datert den 18.03.21 (nivå 1) og revidert den 28.10.21 (nivå 2), planbeskrivelse revidert den 25.11.21 sendes tilbake til kommunedirektøren for å få gjennomført følgende utredninger før saken fremmes til ny behandling i Planteknisk utvalg og påfølgende høringsrunde og offentlig ettersyn:

1. En detaljert plan for omfang og organisering av trafikken i forbindelse med anlegg og bygging, helt fra Jernbaneveien til byggeplassen. Herunder behov for å stenge deler av Jernbaneveien i forbindelse med transport av materialer mv.
2. En detaljert plan som viser hvilke tiltak som kan gjøres i krysset Humlestadgaten /Hafsøyveien for å bedre framkommeligheten i dette krysset
3. Geotekniske undersøkelser som viser om nordre del av Humlestadgaten (fra krysset med Hafsøyveien) vil tåle den trafikken som vil komme, jfr. punkt. 1 ovenfor. Herunder utrasing og brudd på ledninger og kabler i grunnen
4. En uavhengig trafiksikkerhetsanalyse for myke trafikanter i bygge- og anleggsfasen og etterpå
5. En analyse av hva det reduserte parkeringskravet vil medføre for parkering i Humlestadgaten og nærliggende gater og vegger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12."

Trukket før votering.

Forslag fra Tove Helen Løyning (Arbeiderpartiet)

"Saken tas til orientering."

JOHAN AAKRE (V) erklærte seg inhabil da hans nevø er søker gjennom firma han leder, og i tillegg nær privatperson. Hans brors eiedom blir også berørt i saken, jf. forvaltningslovens § 6 b. og § 6,2.ledd. Aakre føler seg inhabil og trådte ut.

Brit L. Kvasheim (V) var innkalt som vara og tok sete.

---- 0 ----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

"Aakre er inhabil i saken."

Votering - habilitet:

Nygårds forslag enstemmig vedtatt.

---- 0 ----

Leder KJELL VIDAR NYGÅRD (H) viste til underskriftslistene som er vedlagt saken og stilte spørsmål om vararepresentant Brit Kvasheim (V) har skrevet under her. Kvasheim kan bekrefte at hun ikke har skrevet under på noen liste, og anser seg habil til å behandle saken.

Votering:

Løynings forslag vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer for kommunedirektørens forslag til vedtak (KRF+SP+V)

PTU-004/22 vedtak:

Saken tas til orientering.

Vedtaket stemmetall fremår av voteringen.

Møtebehandling fra Kommunestyret 07.02.2022

KS - behandling:

Følgende forslag ble foreslått av Bente Gravdal (Arbeiderpartiet)

"Kommunestyret sender saken vedrørende Detaljreguleringsplan for Humlestadgaten. gnr. 46 bnr. 572 mfl. Andre gangs behandling tilbake til kommunedirektør.

Kommunestyret ønsker en grundig saksbehandling av begge adkomstveier som sikrer bomiljøer og trafiksikkerhet, jmf. PTU sitt vedtak ved førstegangsbehandling.

Konsekvenser for folkehelse, klima og miljø innarbeides i saken.

Saken prioriteres og fremmes så snart som praktisk mulig."

Følgende forslag ble foreslått av Halvor Østerman Thengs (Sosialistisk Venstreparti)

"Eigersund kommune finner at ingen av de to planalternativene som har vært på høring viser en ønsket utvikling i nordenden av Humlestadgaten. Ingen av planalternativene vedtas.

Begrunnelsen er at konsekvensene for omgivelsene både trafikkmessig og estetisk er så negative. Eigersund kommune er positiv til en fortetting i det aktuelle området, men prosjektet må nedskaleres vesentlig for å passe inn i omgivelsene og derved medføre mindre trafikkbelastning.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12."

Følgende forslag ble foreslått av May Sissel Nodland (Senterpartiet)

"Forslag til detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl. Alt. 2 med bestemmelser revidert den 24.11.21, plankart datert den 18.03.21 (Nivå 1) og revidert den 28.10.21 (Nivå 2), planbeskrivelse revidert den 25.11.21 vedtas med følgende endringer:

1. På reguleringsplankartet

a. Støysoner tegnes på i samsvar med støyutredning fra Sinus AS den 18.11.2016.

1. I reguleringsbestemmelsene

a. Tilføyelse i § 4.7: «Det skal ikke gis igangsettingstillatelse utover grunn- og betongarbeider før

nødvendige sikringstiltak er utført.»

b. Følgende nye § 5.10 om sikkerhet i anleggsperioden tas inn: «Sikkerheten for gående og syklende skal ikke forverres i anleggsperioden, jf. byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.»

Samtidig oppheves reguleringsplaner som helt eller delvis dekkes av den nye reguleringsplan:

Humlestad – Feyerbakken (1-8), Hafsøy 1954 (1-1), Hafsøyområdet (1-2), Gruset – RV. 44 mm (1-6).

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12."

- Unn Therese Omdal (AP) tok opp sin habilitet og følte selv at hun var inhabil idet hennes mor og stefar er parter i saken og har gitt høringsuttale i saken, jf. fvl § 6 1. ledd bokstav b, og hun trådte ut og Anna Nodland (AP) tok plass. Etter forslag fra ordføreren vedtok kommunestyret enstemmig at Omdal var inhabil

~ o ~

- Anja Hovland (H) tok opp sin habilitet og følte selv at hun var inhabil idet hun er part i saken, jf. fvl § 6 1. ledd bokstav a, og hun trådte ut, Tommy Gunvaldsen (H) tok plass. Etter forslag fra ordføreren vedtok kommunestyret enstemmig at Hovland var inhabil.

~ o ~

Votering:

Thengs forslag falt med 2 stemmer for. (SV)

Nodlands forslag falt med 13 stemmer for. (SP + KrF + V + Kurt Sæstad AP + Frode Lind FrP + Tommy Gunvaldsen H + Iselin G. Skogen H + Hanne Chr. Berg H)

Gravdals forslag vedtatt med 16 stemmer for. (AP -(Kurt Sæstad) + FrP -(Frode Lind) + H -(Tommy Gunvaldsen H + Iselin G. Skogen H + Hanne Chr. Berg)

KS-005/22 vedtak:

Kommunestyret sender saken vedrørende Detaljreguleringsplan for Humlestadgaten. gnr. 46 bnr. 572 mfl. Andre gangs behandling tilbake til kommunedirektøren.

Kommunestyret ønsker en grundig saksbehandling av begge adkomstveier som sikrer bomiljøer og trafiksikkerhet, jmf. PTU sitt vedtak ved førstegangsbehandling.

Konsekvenser for folkehelse, klima og miljø innarbeides i saken.

Saken prioriteres og fremmes så snart som praktisk mulig.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

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.

Alternativt forslag til vedtak I:

Eigersund kommune finner at ingen av de to planalternativene som har vært på høring viser en

ønsket utvikling i nordenden av Humlestadgaten. Ingen av planalternativene vedtas. Begrunnelsen er at konsekvensene for omgivelsene både trafikkmessig og estetisk er så negative. Eigersund kommune er positiv til en fortetting i det aktuelle området, men prosjektet må nedskaleres vesentlig for å passe inn i omgivelsene og derved medføre mindre trafikkbelastning.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret.

Alternativt forslag til vedtak II:

Forslag til detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl. Alternativ 1 med bestemmelser revidert den 24.11.21, plankart datert den 18.03.21 (nivå 1) og revidert den 28.10.21 (nivå 2), planbeskrivelse revidert den 25.11.21 sendes tilbake til kommunedirektøren for å få gjennomført følgende utredninger før saken fremmes til ny behandling i Planteknisk utvalg og påfølgende høringsrunde og offentlig ettersyn:

1. En detaljert plan for omfang og organisering av trafikken i forbindelse med anlegg og bygging, helt fra Jernbaneveien til byggeplassen. Herunder behov for å stenge deler av Jernbaneveien i forbindelse med transport av materialer mv.
2. En detaljert plan som viser hvilke tiltak som kan gjøres i krysset Humlestadgaten /Hafsøyveien for å bedre framkommeligheten i dette krysset
3. Geotekniske undersøkelser som viser om nordre del av Humlestadgaten (fra krysset med Hafsøyveien) vil tåle den trafikken som vil komme, jfr. punkt. 1 ovenfor. Herunder utrasing og brudd på ledninger og kabler i grunnen
4. En uavhengig trafiksikkerhetsanalyse for myke trafikanter i bygge- og anleggsfasen og etterpå
5. En analyse av hva det reduserte parkeringskravet vil medføre for parkering i Humlestadgaten og nærliggende gater og vegger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Planteknisk utvalg behandlet reguleringsendringen første gang den 22.06.20:

PTU-093/20 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Humlestadgaten, gnr. 46, bnr. 572 m.fl., både Alt. 1 og Alt. 2, med bestemmelser datert den 29.04.20, plankart datert den 29.04.20 (Nivå 1) og den 29.04.20 (Nivå 2), planbeskrivelse datert den 28.04.20 samt tilhørende tegningsmappe datert den 01.10.19 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endring:

Alternativ 1:

I reguleringsbestemmelsene:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkering 15.2 endres til:

Det skal tilrettelegges for max 1 parkeringsplass per boenhet i et felles parkeringsanlegg plassert under bebyggelsen, hvorav 5 % av parkeringsplassene skal være HC plasser.

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Minimum halvparten av sykkelparkeringene skal være overbygget eller plasseres i parkeringskjeller.

Det skal opparbeides 2 stk utvendige HC- plasser som skal benyttes som gjesteparkering. All annen gjesteparkering skal foregå på offentlige Parkeringsplasser.

Tillegg i paragraf 4 rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal fortau i Humlestadgaten være etablert.

Nytt punkt - rassikring:

Før igangsettingstillatelse innvilges, skal det utarbeides en rapport som omhandler rasfaren. Eventuelle tiltak må sikres.

Endring i kart:

Før plan sendes ut på høring, skal plankart justeres der det vises fortau fra trapp ned til sentrum (Jernbaneveien) og frem til omsøkt prosjekt.

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

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 m.fl. – andre gangs behandling

Presentasjon av planområdet

1. Planstatus for området

1. Reguleringsplan

Planområdet ligger inne i det stiplede rektangelet:



Planområdet er lokalisert på Hafsøy.

1.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er i hovedsak vist som eksisterende byggeområde for boliger i gjeldende kommuneplan.



Kommuneplanens samfunnsdel – mål og strategier

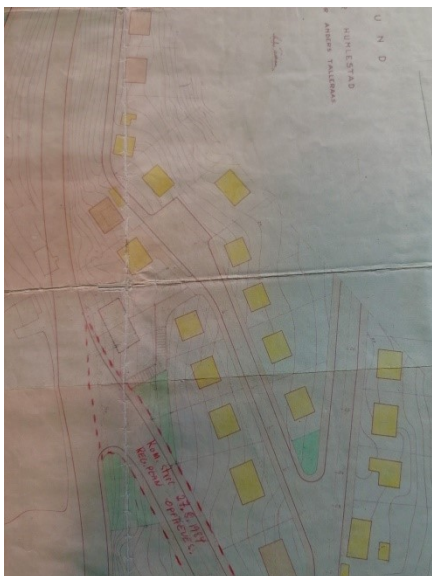
Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 ble vedtatt av Kommunestyret den 23.09.2019, sak 090/19 og der det ble vedtatt mål og strategier som skal legges til grunn for kommunen i perioden.

Kommunedirektøren viser til at det er flere mål og strategier som gir retning for de valgene en skal gjøre i forbindelse med denne type plansak som omfatter fortetting med kvalitet i sentrum: Under satsingsområde «Småby i vekst» har en følgende strategi som sier; «*Legge til rette for gode bomiljøer og et bredt spekter av boligtyper.*» Videre vil planen også støtte opp om målene om å «*Styrke og bygge mer i eksisterende boligområder og tettsteder og ikke legge til rette for byspredning*» og «*Lokalisere off. virksomheter og nye leiligheter i bykjernen.*»

Kommunedirektøren vurderer at Alt. 2 som har adkomst via Vågsgaten ivaretar disse målene klart best, ved at en både sier ja til fortetting og der dette samtidig skjer på en slik måte at bomiljøet blir ivaretatt. Alt. 1 med adkomst via Humlestadgaten vurderes å være i strid med kommuneplanens mål om å legge til rette for gode bomiljøer.

1. Reguleringsplan

Det er flere gjeldende reguleringsplaner som dekker det området som de aktuelle reguleringsplanene dekker, men det er i hovedsak Humlestad-planen fra 1946 som er gjeldende. Denne reguleringsplanen viser boligbebyggelse i den delen av planområdet som er avsatt til boliger i planforslaget.



2. Presentasjon av planforslaget

Planområdet er lokalisert i området øst for Jernbaneveien og vest for Hafsøyveien. Planområdet består av nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen. Ingen deler av planområdet er utsatt for flomfare. Store deler av planområdet er utsatt for rasfare.

2.1 Eksisterende bebyggelse

I planområdet er det i dag tre boligbygninger, hvorav to forutsettes revet.

2.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan bygges en boligblokk med til sammen 25 boliger i fem boligetasjer og parkering i kjelleren, samt tre boenheter i rekke foran parkeringskjelleren. Til sammen 28 boenheter.

Alt. 1 har et planområde på om lag 4,4 daa. Forslaget består av to plan (under og over grunnen). Kjøreadkomsten er via Humlestadgaten.

Over grunnen:

Under grunnen:



Alt. 2 har et planområde på om lag 5,7 daa. Forslaget består av to plan (under og over grunnen). Hovedadkomsten er via Vågsgaten.

Over grunnen:

Under grunnen:



Det legges opp til at det kan bygges en boligblokk med til sammen 25 boliger i fem boligetasjer og parkering i kjelleren, samt tre boenheter i rekke foran parkeringskjelleren. Til sammen 28 boenheter.

2.3 Trafikkforhold

Planlagt kjøreadkomst er via Humlestadgaten for Alt. 1. For Alt. 2 er hovedadkomst via Jernbaneveien og Vågsgaten, mens renovasjon og gjesteparkering skal være fra Humlestadgaten. Alt. 1 vil medføre en mangedobling av kjørtrafikken i nordre del av Humlestadgaten. Nær krysset med Haføyveien vil kjørtrafikken øke med om lag 200 %, mens lenger innover i denne delen av Humlestadgaten vil økningen bli enda større i prosent.

2.4 Støy

Deler av bygningsmassen og uteområdene vil være utsatt for støy. I reguleringsbestemmelsene er dette beskrevet og det er satt krav til støyskjerming. Det er utarbeidet en støyvurdering som er vedlagt saksforelegget.

3. Hensikt med omreguleringen

Det legges opp til at to eksisterende boliger kan rives og at det kan oppføres en boligblokk med 25 boenheter i fem etasjer over parkeringskjelleren, og tre boenheter i front, på høyde med parkeringskjelleren.

4. Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

5. Første gangs behandling

Planforslaget ble behandlet første gang på ny av Planteknisk utvalg den 22.06.20, sak 092/20. Utvalget vedtok å fremme saken og sende planen på høring og legge den ut til offentlig ettersyn etter at det var gjort endringer på plankartet og i bestemmelsene tilhørende Alt. 1.

Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra den 08.09.20 til den 20.10.20 og sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter med brev den 07.09.20 og gjort kjent gjennom annonse i Dalane Tidende den 08.09.20 og ble tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 20.10.20.

Det kom inn uttalelse fra syv offentlige instanser (tre fra Rogaland fylkeskommune) og 12 fra private parter.

6. Innsendte merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1	Rogaland fylkeskommune, samferdselsavd.	Merknader	J
2	Rogaland fylkeskommune, fylkesutvalget	Merknader	J
3	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	Merknader	J/N/O/D
4	Fylkesmannen i Rogaland	Merknader	J/N
5	NVE	Merknader	J
6	Felles brukerutvalg	Merknader	J/O
7	Folkehelsekoordinator	Merknader	J/N/O/D
8	Seksjon vei og utemiljø	Merknader	J
9	Barnas representant i plansaker	Merknader	J/D
Private merknader			
10	Willy Zeiler	Merknader	J/N/O/D
11	Eigersund idrettsråd	Merknader	O
12	Hynsadalen velforening	Merknader	J
13	Ellinor Årtun Andersen, Alf Sverre Feyling Andersen, Maj Brit Aakre, Torbjørn Aakre	Merknader	O
14	Ingvild Berger, Ole Kåre Refsland	Merknader	J/N/O
15	Jacob Are Opdal, Reda Linge-Opdal	Merknader	J/N/O
16	Brit Kari Omdal, Kjell Feyling	Merknader	N/O
17	Harald Sørensen, Kari Svanes Sørensen, Magne Henry Puntervold, Gisela Puntervold	Merknader	O
18	Tone Wetteland	Merknader	O
19	Beboere i området, ca. 140 underskrifter	Merknader	J/N/O/D
20	Elisabeth Feyling, Stein Feyling	Merknader	J/N/O
21	Eva Tone Jørgensen, John Arild Helgheim	Merknader	O

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Rogaland fylkeskommune	Den 15.10.20 skrev de at det ikke er utarbeidet en trafikkanalyse for Alt. 2.	J Utsatt høringsfrist ble innvilget,

<p>samferdselsavd.</p>	<p>Ber om utsatt høringsfrist i påvente av etterspurt informasjon</p> <p>Den 21.12.20 skriver de at fylkeskommunen den 19.11.2020 mottok en trafikkanalyse for Alt. 2. Etter en gjennomgang anser de fortsatt planforslaget som mangelfullt utredet. Saken vil bli behandlet i Fylkesutvalget 26.01.2021. De ber om utsatt frist til den 29.01.2021.</p> <p>Den 12.02.21 ble det gjennomført drøftingsmøte mellom Rogaland fylkeskommune og Eigersund kommune. Man diskuterte den trafikkvurderingen som Sweco AS utarbeidet 12.11.20. Analysen svarer ikke på det Rogaland fylkeskommune ønsket svar på da de ba om en vurdering i epost til kommunen den 15.10.20. Bl.a. er ikke opprettholdelse av dagens forbud mot venstresving fra Jernbaneveien til Vågsgaten beskrevet som et alternativ. Rogaland fylkeskommune tar utgangspunkt i at håndbok N100 fra Statens vegvesen tilsier at det er behov for venstresvingefelt for trafikk fra nord på Jernbaneveien. Det ble i møtet enighet om at Eigersund kommune utarbeider et notat som bl.a. beskriver:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trafikksituasjonen i dag - hvordan trafikken forventes å øke dersom alternativ 2 med ny atkomst til boligblokka via nedre del av Vågsgaten blir vedtatt og utbygging iverksatt - hvilke konsekvenser dette eventuelt vil få med nødvendige tiltak på vegnettet i området <p>Hele strekningen fra rundkjøringen ved Eikunda til rundkjøringen ved YX-stasjonen skal være med i notatet. Notatet sendes til Rogaland fylkeskommune.</p> <p>Etter at plankontoret sendte inn et trafikk-notat om Jernbaneveien / Vågsgaten den 15.04.21 skrev Rogaland fylkeskommune den 31.05.21 at de viser til Eigersund kommunes trafikknotat. Kommunen presenterte notatet for Rogaland fylkeskommune på et møte 19.05.2021.</p> <p>Fv. 44, Jernbaneveien, er en høytrafikkert tofeltsvei med ÅDT på 15.200. Fylkeskommunen påpeker at trafikkflyten er tilfredsstillende i rushtiden i dag, men at</p>	<p>Reguleringsarkitekten ble bedt om å utarbeide trafikkanalysen for Alt. 2</p> <p>J Utsatt frist ble innvilget av rådmannen</p> <p>J Etterspurt notat ble utarbeidet av plankontoret og sendt til fylkeskommunen den 15.04.21</p> <p>J Etter at kommunen mottok dette brevet, utarbeidet reguleringsarkitekten Sweco AS justert plankart mv. som ble sendt på avgrenset høring sommeren 2021. Omtale av den nye høringsrunden finnes nedenfor</p>
------------------------	--	--

	<p>bare en liten økning i trafikken vil kunne få betydelige følger. Planforslaget legger opp til et nytt kjøremønster og de trafikale konsekvensene ved gjennomføring av Alt. 2 er usikre. Dersom Eigersund kommune velger å vedta Alt. 2 vil dette kunne få følger for andre fremtidige prosjekter langs Fv. 44. Fylkeskommunen aksepterer Eigersund kommunes forslag til løsning som er beskrevet i trafikknotatet. Dette under forutsetning av at et revidert planforslag sendes på høring. Vegformålene i reguleringsplankartet Alt. 2 skal dimensjoneres iht. kravene i gjeldende håndbøker og det må dokumenteres at planforslaget er teknisk gjennomførbart. Avkjørselen fra planområdet mot Fv. 44 må utformes som et kryss iht. håndbok N100. Det er ikke krav om dråpeøy, men av hensyn til de myke trafikantene som skal krysse avkjørselen anbefaler de at en dråpeøy reguleres inn. Ellers har de ingen merknader til selve notatet. De tar forbehold om ytterligere merknader når det nye planforslaget med tilhørende dokumenter sendes ut på høring. De tar også forbehold om ytterligere merknader om det skulle dukke opp nye momenter underveis i planprosessen.</p>		
Rogaland fylkeskommune fylkesutvalget	<p>Den 26.01.21 fattet Fylkesutvalget følgende vedtak: <i>«Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til alternativ 2 slik planforslaget foreligger. Før vi kan ta endelig stilling til dette alternativet må det gjøres nærmere utredninger. Innsigelsen kan frafalles dersom det frem-legges et planforslag som er dimensjonert iht. gjeldende tekniske krav og som er mulig å realisere sett ut ifra planområdets topografi.»</i></p>	J	Innsigelsen ble trukket den 07.10.21 etter at Sweco hadde justert planforslaget
Rogaland fylkeskommune regionalplan	<p>Viser til at det er gitt utsatt frist for samferdselsavdelingen i påvente av ytterligere utredninger. Disse utredningene kan medføre ytterligere merknader</p> <p>Anbefaler at boligblokka reduseres i høyde / volum for å ta mer hensyn til og bedre tilpasning til omgivelsene</p>	O N	<p>Tas til orientering</p> <p>Kommunedirektøren har merket seg fylkeskommunens uttalelse men velger ikke å følge opp dette så seint i planprosessen. I justert planforslag er det foretatt</p>

	<p>Planforslaget mangler visualiseringer som viser den planlagte boligblokka sammen med tilliggende områder sett fra relevante perspektiv og høyder. Det bes om at det utarbeides og legges fram slike visualiseringer / illustrasjoner av planforslaget før planforslaget kan bli videre behandlet i kommunen</p>	J	<p>en viss ytterligere avtrapping av bygningen sammenlignet med det som var på høring</p> <p>Sweco AS har utarbeidet visualiseringer som er vedlagt saksforelegget</p>
	<p>De har ikke innvendinger til riving av to bolighus som foreslått og de har heller ikke merknader til planen ut fra automatisk fredede kulturminner</p> <p>Fylkesrådmannen vurderer at planen er noe mangelfull når det gjelder lek og uteopp-holdsareal. Ifølge regionalplan for Dalane trenger 28 boenheter en kvartalslekeplass på 1.500 m2. En sandlekeplass som planforslaget legger opp til er minimum for fire til 25 boenheter. Avviket på tre boenheter er ikke stort, og de ser det som svært utfordrende å få til en stor lekeplass her. At lekearealet er lite er ytterligere problematisk ved at det er plassert på tak. Dette gir vanligvis ikke samme kvalitet som areal på bakkeplan. Plasseringen er solfylt men også utsatt for vind.</p>	O	<p>Tas til orientering</p>
		O	<p>Tas til orientering. Selv om deler av lekeområdet er plassert på taket av tre leiligheter, ligger det i plan med øvrig planert terreng her, så det er ikke mulig å se at man er på et tak når man er i lekeområdet</p>
	<p>Det bør sikres vesentlig større leke- og uteoppholdsareal av høy kvalitet, og antallet boenheter bør reduseres noe for å tilpasses at det er lite tilgjengelig uteoppholdsareal.</p>	N	<p>Kommunedirektøren har merket seg fylkeskommunens uttalelse men velger ikke å følge opp dette så seint i planprosessen</p>
	<p>De stiller spørsmål ved om Alt. 1 tar hensyn til området beboere i tilstrekkelig grad ettersom det ved en utbygging av denne størrelsen vil gi betydelig mer trafikk gjennom Humlestad-gaten. Samtidig er det uklart om Alt. 2 er realiserbart med tanke på adkomstløsningen. Med denne usikkerheten er det bra at begge alternativene er lagt på høring.</p>	O	<p>Kommunedirektøren er enig i at det er store ulemper ved Alt. 1 på grunn av økt trafikk i Humlestadgaten. Det er nå vist at atkomstløsningen for Alt. 2 er gjennomførbare</p>
	<p>Selv om det er viktig å sikre høy utnyttelse sentralt i byen bør ikke planen vedtas dersom det viser vesentlig negativ effekt for nabo-eiendommene. Samlet vurderer fylkesrådmannen at utnyttelsen i området bør reduseres noe, og at det vises bedre visualiseringer av planen før den vedtas, og at det bør</p>	D	<p>Det vises til ovenstående kommentarer</p>

	legges til rette for større og bedre leke- og uteoppholdsareal		
Fylkesmannen i Rogaland	Planen legger til rette for høy boligtetthet i et svært sentralt område i kommunen. Dette er i seg selv positivt da kompakt utbygging i et område som det aktuelle støtter opp under viktige nasjonale og regionale mål. Det er samtidig viktig at høy tetthet ikke går på bekostning av hensyn til bokvalitet. De er i den sammenhengen særlig kritiske til de foreslåtte løsningene når det gjelder lekeareal. En sandlekeplass på 150 m2 er lite i forbindelse med en utbygging som denne og det er heller ingen optimal løsning at den skal plasseres på tak. Selv om det kan være krevende å etablere en stor lekeplass i området, må kommunen/planlegger likevel vurdere økt størrelse på utearealene.	N	Kommunedirektøren har merket seg Statsforvalterens uttalelse men velger ikke å følge opp det som gjelder størrelse på leke-arealet så seint i planprosessen. Selv om deler av lekeområdet er plassert på taket av tre leiligheter, ligger det i plan med øvrig terreng her, så det er ikke mulig å se at man er på et tak når man er i lekeområdet
NVE	Etter en samlet vurdering, med vekt på bomiljø, vil Fylkesmannen anbefale foreslått Alt. 2. De registrerer samtidig at det er reist tvil rundt hvorvidt det alternativet er realiserbart med tanke på adkomstløsningen.	J	Det er nå vist at atkomst-løsningen for Alt. 2 er gjennom-førbar
	De kommenterer rapporten med skredvurdering utført av Procon AS. Når det gjelder steinsprang skriver de at rapporten ikke svarer på om sannsynligheten for steinsprang for planområdet er lavere enn 1/5000. Det er heller ikke drøftet om blokker kan være fjernet. Det anbefales at skråningen besiktiges igjen etter at trærne er fjernet, men før sprengningsarbeidene starter, slik at evt. sikring av blokkene er vurdert før arbeid nær skråningen. Aktuelle sikringstiltak av blokkene er resk eller bolting. Det blir påpekt at utspregning kan endre forholdene, og at en må kreve ny stabilitets-vurdering av bergskjæringen etter utspregning. Ingeniørgeolog må vurdere skjæringsstabilitet og evt. sikringstiltak og rensk.	J	Procon AS har nå utarbeidet en ny skredvurdering, datert den 01.11.21. Den er vedlagt saksforelegget. Både reguleringsplankartene og bestemmelsene er foreslått justert i samsvar med den nye rapporten
	Etter NVE sin vurdering er rapporten for det meste grei nok ettersom det er lite kompli-serte skredforhold, men steinsprang-vurderingen er litt for enkel	J	Se ovenstående merknad
	NVE viser til at Procon AS i rapporten har utelatt viktige forutsetninger i avsnitt som er sitert fra NVE sin veileder. De mener derfor at konklusjonen fra konsulenten kan være feil. De viser bl.a. til bilder i rapporten.	J	Se ovenstående merknad

Felles brukerutvalg	<p>Når det gjelder snøskred skriver de at konklusjonen er grei nok, men de synes at det er noe underlig å bruke vurderinger av normalforhold for å si noe om sannsynligheten for ekstreme / sjeldne hendelser</p> <p>Når det gjelder planbestemmelsene viser de til at i bestemmelsene til Alt. 1 er det i § 4.6 tatt inn en bestemmelse om skred. I bestemmels-ene til Alt. 2 mangler denne bestemmelsen.</p> <p>NVE gir faglig råd om at det som står i rapporten om skred må stå i planbestemmelsene. «<i>Det skal utføres en ny stabilitets-vurdering av bergskjæringen etter utsprenning. Ingeniørgeolog må vurdere skjæringsstabilitet og evt. sikring etter rensk.</i>» «<i>Det skal ikke gis igangsettingstillatelse utover grunn- og betongarbeider før nødvendige sikringstiltak er utført.</i>»</p> <p>Det er særlig adkomsten til ny boligblokk som er utfordrende</p>	<p>J Se ovenstående merknad</p> <p>J Denne bestemmelsene er nå foreslått tatt med i regulerings-bestemmelsene til begge alternativene</p> <p>J Reguleringsarkitekten har tatt med den første formuleringen i forslag til justerte reguleringsbestemmelser, men ikke den andre bestemmelsen. Se forslag til vedtak</p> <p>O Tas til orientering. I Alt. 2 anses atkomsten som tilfredsstillende, men ikke i Alt. 1</p>
	<p>Utvalget mener at de trafikale utfordringene som vil oppstå hvis alle enheter i den plan-lagte boligblokkas inn- og utkjøringsbehov skal være via Humlestadgaten, vil dette skape utrygge trafikkforhold. Den delen av Humlestadgaten fra krysset med Hafsøyveien er bebodd av mange både eldre, yngre og barn, og har ikke fortau.</p> <p>Utvalget mener at den beste løsningen bør være å lede trafikken via Vågsgaten.</p>	<p>J Kommunedirektøren er enig i det som skrives av Felles brukerutvalg. Anbefalingen er derfor at Alt. 2 vedtas.</p> <p>J Kommunedirektøren er enig i dette. Det vises til gjennom-gangen i kapitlene på slutten av saksforelegget</p>
Folkehelsekoordinator	<p>Det er positivt med fortetting i Egersund. Kort avstand til sentrum og togstasjon reduserer behovet for å benytte bil.</p>	<p>J Kommunedirektøren er enig i dette. Det følger av gjeldende kommuneplan</p>
	<p>Fra undersøkelser vet man at i Egersund blir selv de korteste transportreisene i stor grad gjennomført med bil. Det bør ikke være aktuelt å vurdere Humlestadgaten som tilkomstveg til boligblokka. En slik atkomst vil ha negativ innvirkning på bokvalitet, nærmiljø og trafikkikkerheten. Skoleelever benytter strekninger som berøres til / fra skole, og strekningen på Damsgård er i «Barnetråkk 2017» markert som en del av skolevegen elevene opplever som spesielt farlig. Økt trafikk vil forringe skolevegen.</p> <p>Presiserer viktigheten av universell</p>	<p>J Kommunedirektøren er enig i dette. Det vises til kapitlene på slutten av saksforelegget og til alle merknadene fra naboene og andre berørte</p> <p>O Tas til orientering</p>

<p>Seksjon vei og utemiljø</p>	<p>utforming også for fellesarealene. Det er viktig at det legges til rette for 1 sykkel per husstandsmedlem.</p> <p>Besøkende skal også ha enkel tilgang til sykkelparkering. Dette bør være på begge sider av boligblokka, fortrinnsvis med overdekning.</p> <p>De er opptatt av sikkerhet for alle trafikanter. Ved at det åpnes for adkomst til de nye boligene via Humlestadgaten vil det få store negative konsekvenser for trafiksikkerheten i området. For gående og syklende vil det bli et uholdbart område å ferdes i.</p> <p>Det er allerede i dag stor trafikkbelastning på vegene i Hafsøy-området og det vil med økt trafikk føre til en svært forringet situasjon for beboerne omkring. De henviser til tidligere uttalelser fra vei og utemiljø om at de ikke vil anbefale adkomst via Humlestadgaten</p>	<p>N Det skal legges til rette for to sykkelplasser per boenhet</p> <p>D I tegningsheftet finner man illustrasjoner som viser at det er planlagt sykkelparkering langs gangvegen til Jernbaneveien, nord for de tre leilighetene, men ikke alle 56 plassene er vist her</p> <p>J Kommunedirektøren er enig med seksjon vei og utemiljø når det gjelder trafiksikkerhet ved Alt. 1. Det vises til de siste kapitlene i saksforelegget og til alle merknader fra naboer og andre berørte</p> <p>J Kommunedirektøren er enig med seksjon vei og utemiljø når det gjelder trafiksikkerhet mv. ved Alt. 1. Det vises til kapitlene på slutten av saksforelegget</p>
<p>Barnas representant i plansaker</p>	<p>Det er viktig at reguleringsplanens konsekvenser for barn og unge blir tilstrekkelig belyst. Viser til pbl. § 5-1 annet ledd der kommunen gis et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, deriblant barn og unge. Viser også til barnekonvensjonens føringer. Dette må komme tydelig fram i saksutredningen. Det vises også til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.</p> <p>Viktige momenter; Er barn og unges behov og interesser tilfredsstillende ivaretatt Er evt. negative konsekvenser for barn og unge utredet? Areal som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare At trafiksikkerheten vurderes samlet sett for gående, syklende og biltrafikk Sikre at omgivelsene rundt boligbebyggelsen blir ferdig opparbeidet, anvendbare, trygge og trivelige for barn som skal bo i eller bruke området Sikre funksjonskrav og kvalitetskrav til endringen, herunder sikre hensynet til helse</p>	<p>J Disse forholdene er godt belyst i saksutredningen når det gjelder Alt. 2. Dersom det er ønskelig å gå videre med Alt. 1, må det gjennomføres ytterligere utredninger. Det vises til kapitlene på slutten av saksforelegget, til alternativt vedtak II og til alle protestene fra naboer og andre berørte</p> <p>D Disse forholdene er etter kommunedirektørens vurdering ivaretatt i Alt. 2, men ikke i Alt. 1. Det vises til kapitlene på slutten av saksforelegget, til alternativt vedtak II og til alle protestene fra naboer og andre berørte</p>

	<p>og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal</p> <p>Sikre at universell utforming er ivaretatt</p> <p>Viser til Ot.prp. nr. 31 (2007-2008) (forarbeid-ene til plan- og bygningsloven) bl.a. at «<i>Dersom det oppstår konflikt om et areal, skal barns interesser gå foran andre interesser.</i>»</p>	J	Kommunedirektøren legger stor vekt på dette når Alt. 2 anbefales. De viktigste momentene er trafiksikkerhet og bomiljø
	<p>Det vises til at Humlestadgaten benyttes som skoleveg for både barne-, ungdoms- og videregående skole. Trygg ferdsel er viktig, spesielt for barn. Skriver om barns oppførsel i trafikken og skriver om trafikkforholdene i Humlestadgaten og om krysset mellom Hafsøyveien og Humlestadgaten</p> <p>Har store bekymringer til hvordan økt trafikk, spesielt biltrafikk, vil kunne påvirke barnas skoleveg og hvordan økning i trafikken vil begrense muligheten for at barn og unge skal bevege seg trygt i Humlestadgaten på fritiden også. Hvor stor trafikken er i gaten, vil ha betydning for trafiksikkerheten. Det vises til veilederen fra Trygg Trafikk om farlig skoleveg.</p> <p>Barnas representant i plansaker ber om at vedtaket som fattes i saken har fokus på trafiksikkerheten for barn og unge som ferdes i området</p>	J	Kommunedirektøren er enig i denne merknaden fra barnas representant i plansaker. Trafiksikkerheten ved Alt. 1 anses ikke som tilfredsstillende
		J	Kommunedirektøren er enig i denne merknaden fra barnas representant i plansaker. Trafiksikkerheten ved Alt. 1 anses ikke som tilfredsstillende
		J	Trafiksikkerheten er blant de momentene som gjør at kommunedirektøren anbefaler Alt. 2.
Private merknader			
Willy Zeiler	Spør hva som er forskjell på adkomst og hovedadkomst	J	Saksbehandler har besvart dette overfor Zeiler i epost den 10.09.20
	Det må etableres ny tilførsel til prosjektet. Påstår at utbygger ønsker å unngå dette	O	Tas til orientering
	Ser at utbygger ønsker å benytte Humlestad-gaten. Beskriver de to rutene man da kan benytte, via sentrum eller Kjerjanesveien / Hafsøyveien	O	Tas til orientering
	Adkomsten via Humlestadgaten går gjennom etablerte boligområder. Beskriver vegens beskaffenhet, smal, uten fortau og med direkte utgang fra boliger til gaten. Dårlig sikt flere steder	J	Kommunedirektøren er enig med dette. Trafiksikkerheten ved Alt. 1 anses ikke som tilfredsstillende
	Omtaler beregnet trafikkmengdene	O	Tas til orientering
	Kommunen bør innhente faglig uttalelse og dokumentasjon fra ambulanse, brann og politi samt Trygg Trafikk	D	Kommunedirektøren finner at saken er tilstrekkelig opplyst uten at man innhenter slike uttalelser når det gjelder Alt. 2, men ikke Alt. 1. Vegmyndigheten

			har hatt plan-forslaget slik det nå foreligger til uttale
	Ber om en ROS-analyse som følge av anleggstrafikk og økt trafikkmengde til omsøkt prosjekt	N	Kommunedirektøren finner ikke at dette er nødvendig. Det er krav om i bestemmelsene § 4.5 / 4.6 om plan for anleggstrafikk som skal godkjennes av kommunen. Det er åpenbart at anleggstrafikken vil utgjøre både en fare og ulempe for beboerne i området
	Som grunneier vil han ha garanti fra kommunen om at eventuelle utbedringer av skader og ødeleggelse på eiendommen grunnet økt belastning på vegen blir bekostet av kommunen	N	Det er uaktuelt for kommunen å gi en slik garanti for at kommunen skal betale for skader som utbygger påfører veger og omgivelser. Dette er utbyggers ansvar
Eigersund idrettsråd	Opptatt av at barn skal komme seg til / fra skole, lekeplass, idrettsanlegg mv. på en trygg og god måte enten det er til fots eller på sykkel. Gjelder også for voksne og da også til turområder, handling mv.	O	Tas til orientering. Etter kommunedirektørens vurdering vil Alt. 2 gi en tilfredsstillende løsning, mens Alt. 1 ikke vil gjøre det
Hynsadalens velforening	Går inn for atkomst via Våggsgaten ettersom økt trafikk i krysset Gamleveien / Nyeveien vil medføre økt risiko for ulykker i et allerede uoversiktlig kryss når man kommer fra Nyeveien. Beskriver kjøremønsteret i kryssområdet.	J	Kommunedirektøren støtter dette synspunktet og anbefaler Alt. 2, mens Alt. 1 frarådes
Ellinor Årtun Andersen, Alf Sverre Feyling Andersen, Maj Brit Aakre, Torbjørn Aakre	Tidvis er det store mengder skoleelever som trafikkerer og krysser vegen i dette området til / fra skole, noe som øker sannsynligheten for ulykker.	J	Kommunedirektøren støtter dette synspunktet og anbefaler Alt. 2, mens Alt. 1 frarådes
	Viser til at PTU vedtok å fjerne besøks-parkering til boligblokka ved Alt. 1, med unntak av to HC-plasser. Påpeker at beboerne har et rettmessig krav på at forslag som gjelder fjerning av besøks-parkering bør være saklig og faglig skikkelig utredet, inkl. negative konsekvenser.	O	Tas til orientering. Det vises til kap. 16 nedenfor
	Viser også til at parkeringskravet er redusert til 1,0 per boenhet. Viser til kravet i bestemmelsene til kommuneplanen om 2 parkeringsplasser per boenhet. Foreslår at parkeringskravet økes noe igjen, minst 3 parkeringsplasser for besøkende	O	Se kap. 16 nedenfor
	Fjerning av parkeringsplasser for besøkende vil være et stort negativt inngrep. En økning av antallet parkeringsplasser for besøkende vil ha stor betydning for livskvalitet og liten trafikkmessig byrde	O	Se kap. 16 nedenfor

Ingvild Berger, Ole Kåre Refsland	Bor i Havsøyveien 19 og de vil av den grunn bli berørt av det planlagte leilighetsbygget på Humlestad	O	Tas til orientering
	Det planlagte bygget passer ikke inn i den øvrige bebyggelsen. Viser til § 7 i bestemmelser til kommuneplanen om at ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter med hensyn til høyde og grad av utnytting. Boligblokka viser ikke en stedegen arkitektonisk tilpasning. Leilighetsbygget kan tilpasses den historiske trehusbebyggelsen i langt større grad uten at det går på bekostning av antall enheter og økonomi.	N	Kommunedirektøren finner det ikke rett å anbefale så store endringer i prosjektet så seint i planprosessen
	Parkeringskjelleren bør graves ned i sin helhet, evt. føye til i bestemmelsene at veggene til parkeringskjelleren må få en estetisk tilfredsstillende fasade.	N	Kommunedirektøren legger til grunn at utbygger ønsker at dette skal bli et tiltalende prosjekt uten at det må stå noe i bestemmelsene om ytterveggen på parkeringskjelleren
	Terreng før og nå må vises i tverrsnitt. Det mangler konsekvensutredning av terrengbearbeidingen. Etterlyser visualisering av vegføring og uteoppholdsarealer. Krysset Humlestadgaten / Havsøyveien er ikke dimensjonert for dagens trafikk. Til dels må deres oppkjørsel benyttes av trafikantene for å komme rundt svingen. Store kjøretøyer som skal runde svingen inn til nordre del av Humlestadgaten har problemer med å komme seg rundt.	N O	Etter kommunedirektørens vurdering er terrengbearbeidingen tilstrekkelig beskrevet i plandokumentene Se kap. 13 nedenfor. For kjørebeggeveiene til og fra Havsøyveien er dette krysset ikke dimensjonert for store kjøretøyer. Medfører at all trafikk med store kjøretøyer må foregå via nedre del av Humlestadgaten. Utbedring av krysset er meget utfordrende
	De reagerer på at trafikkanalysen ikke er utført av uavhengig fagkyndig. Påpeker det de mener er feil og mangler ved analysen. Humblestadgaten er ingen løsning for myke trafikanter og nåværende beboere benytter gaten til parkering. Gaten er ikke dimensjonert for økt trafikkmengde og de kan ikke forstå at planforslaget med denne atkomsten er gjennomførbart	O J	Det vises til kap. 12 nedenfor Kommunedirektøren er enig i dette. Det vises til kapitlene på slutten av saksforelegget
Jacob Are Opdal, Reda Linge-Opdal	Bor i Humlestadgaten 17	O	Tatt til orientering
	Mener at de ikke er varslet med brev	O	Brev til Jacob Are Opdal ble ekspedert av «Svar ut» den 07.09.20 kl. 15.44
	Det er underlig at man fortsatt vurderer	O	Tas til orientering

	<p>adkomst til boligblokken via Humlestadgaten. Det virker som om politikerne lar utbyggers profitt gå foran de berørte innbyggernes sikkerhet og velferd</p> <p>Ber om en konsekvensanalyse som viser alle sider ved Alt. 1 før man fatter vedtak. En analyse må ikke bare vurdere trafiksikkerhet, nærmiljø osv., men også dimensjoneringen av eksisterende veg når det gjelder setning, forskyvning og underliggende masse som igjen kan forårsake skader på spesielt vann og avløp</p>	J	<p>Kommunedirektøren er enig i at Alt. 1 krever ytterligere utredninger før det evt. kan vedtas.</p> <p>Se alternativt vedtak II</p>
Brit Kari Omdal, Kjell Feyling	<p>Dersom man vedtar Alt. 1, ønsker de en garanti fra kommunen på at kommunen dekker kostnader i fremtiden knyttet til utbedringer som skyldes forskyvning av underliggende masse. Mener at vegen ikke er dimensjonert for tyngre kjøretøy og dersom man vedtar Alt. 1 vil all anleggstrafikk gå via Humlestadgaten</p> <p>Ved forrige utgave av planen protesterte de på at deres to eiendommer gnr. 46, bnr. 125 og 140 var innlemmet i planområdet</p>	N O	<p>Det er uaktuelt for kommunen å gi en slik garanti for at kommunen skal betale for skader som utbygger påfører veger og omgivelser</p> <p>Tas til orientering</p>
	<p>Svaret fra kommunen var at deres eiendommer ikke lenger er med i planområdet. Men dette kommer ikke klart fram i den nye utsendelsen av dokumentene</p>	N	<p>Deres eiendom er ikke med i planområdet for verken Alt. 1 eller Alt. 2</p>
	<p>Deres eiendommer er fremdeles med i det planområdet som ble varslet</p> <p>Dersom dette er gjeldende planer, protesterer de mot at deres eiendommer er en del av planområdet. Det har ikke vært noen dialog med dem om innlemmelse av deres eiendommer i planområdet</p> <p>Det fremgår ikke klart ut fra dokumentene hva som planlegges gjort i det området som ligger utenfor selve tomtearealet for nybygget</p>	N O O	<p>Kommunen kan ikke endre i dokumenter som gjaldt oppstartvarsel. Det som er interessant nå er hva planområdet som nå er til behandling dekker</p> <p>Gnr. 46 bnr. 125 og 140 er ikke dekket av planområdet for verken Alt. 1 eller Alt. 2</p> <p>Etter kommunedirektørens vurdering fremgår det i tilstrekkelig grad hva som skal gjøres i planområdet</p>
	<p>I de vedlagte dokumentene er planområdet vist som nybygget med tilhørende atkomst</p>	O	<p>Tas til orientering</p>
	<p>Dersom dette er gjeldende planområde er deres eiendommer ikke direkte berørt og deres merknader om at deres eiendommer er med i planområdet faller bort</p>	O	<p>Tas til orientering</p>

Harald Sørensen, Kari Svanes Sørensen, Magne Henry Puntervold, Gisela Puntervold	Sprikende informasjon burde vært rettet opp og samkjørt slik at det ikke kan være tvil om hva som er planområdet	N	Kommunen kan ikke endre i dokumenter som gjaldt oppstartvarsel. Det som er interessant nå er hva planområdet som nå er til behandling dekker
	Dokumentene viser at nybygget ikke er plassert i henhold til gjeldende lov når det gjelder avstand til naboeiendom	N	Det er tillatt å regulere med mindre avstand mellom eiendomsgrense og bebyggelse enn det som er lovens generelle krav
	Viser til kommunens informasjon om minst 9 m avstand til naboeiendom. Her er det fra 0 til 2 meter	O	Se ovenstående merknad
	Spør hvordan dette er tenkt løst dersom nybygget blir reist i samsvar med planlagt plassering og utforming	O	Dette er avklart i plan-dokumentene
	Kommuneplanens krav om at eksisterende bomiljø ikke må forringes ved fortetting er ikke ivaretatt	O	Kommunedirektøren finner det ikke rett å anbefale store endringer i prosjektet så seint i planprosessen
	De ser utfordringer når det gjelder bygningens arkitektur og størrelse samt adkomsten	O	Tas til orientering
Viser til at rådmannen anbefalte Alt. 2 og at ROS-analysen tilsier det samme	O	Tas til orientering. Kommunedirektøren står fast ved sin anbefaling om at Alt. 2 vedtas. Det vises til kapitlene på slutten av saksforelegget	
	Viser til at kun Statens vegvesen og berørte parter langs Jernbaneveien foretrekker Alt. 1	O	Tas til orientering
	Bygningen er stor og ruvende sammenlignet med eksisterende bygningsmasse. Dersom kommunen ønsker å ta vare på det spesielle bygningsmiljøet må planen avvises	O	Kommunedirektøren finner det ikke rett å anbefale store endringer i prosjektet så seint i planprosessen
	Beskriver atkomsten mv. til de to alternativene	O	Tas til orientering
	Viser til de trafikale problemene i området fra Bøckmans gate til Humlestadgaten og Hafsøy-veien og problemer med trafiksikkerheten i området. Synes det er vanskelig å forstå at Alt. 1 er et akseptabelt alternativ	O	Tas til orientering
	ROS-analysen viser klart hvilke konsekvenser Alt. 1 vil ha for deres bomiljø	O	Tas til orientering
	Viser også til konsekvensene for bomiljøet i området dersom Alt. 1 velges	O	Tas til orientering

	<p>Dersom Alt. 1 blir valgt må politikerne bære ansvaret for et dårligere bomiljø på Humlestad og store deler av Hafsøy i framtiden</p> <p>Alt. 1 er ikke akseptabelt. Hvis PTU vil gå inn for dette alternativet, må saken sendes tilbake til administrasjonen med følgende begrunnelse: Med et så omfattende tiltak må dette sees i sammenheng i en reguleringsplan som dekker store deler av Hafsøy En slik større plan må være fundamentert på prinsippene i gjeldende kommuneplan og må baseres på grundige analyser av trafikkmønster og bomiljø og den må løse både eksisterende og framtidige trafikale utfordringer. I tillegg må planen, i den grad det er mulig, ta høyde for fortetting der det synes naturlig og forventet, og sikre at slike tiltak kan tillates uten at det går ut over trafiksikkerhet og bomiljø</p>	<p>O Tas til orientering. Kommune-direktøren anbefaler Alt. 2 og fraråder Alt. 1. Vi viser til kapitlene på slutten av saksforelegget</p> <p>O Tas til orientering. Kommune-direktøren anbefaler Alt. 2 og fraråder Alt. 1. Vi viser til kapitlene på slutten av saksforelegget</p>
Tone Wetteland	<p>Hun er oppvokst i Humlestadgaten og det er mulig at hun flytter tilbake dit</p> <p>Alt. 2 med atkomst via Våggsgaten ivaretar målene i kommuneplanen ved å legge til rette for fortetting samtidig som det ivaretar hensynene til trafiksikkerhet og bomiljø</p>	<p>O Tas til orientering</p> <p>J Kommunedirektøren er enig i dette. Se forslag til vedtak</p>
	<p>Alt. 1 med atkomst via Humlestadgaten medfører store trafikkmessige ulemper og forringer bomiljøet for eksisterende beboere i Humlestadgaten og på Hafsøy. Dette alternativet er i strid med målet som er nevnt i kommuneplanen</p> <p>Trafiksikkerhet for myke trafikanter bør ha avgjørende betydning i spørsmålet om valg av atkomst. Beskriver gaten og trafikken, samt krysset Humlestadgaten / Hafsøyveien. Denne løsningen vil medføre store ulemper når det gjelder trafiksikkerhet og vil være i strid med krav til barn og unges oppvekstmiljø. Økonomien i prosjektet skal ikke være av betydning for valg av atkomst ettersom dette er et utenforliggende hensyn.</p> <p>Det grunnleggende prinsippet om likebehandling tilsier at man velger Alt. 2. Viser til at andre interessenter har fått tilbakemelding om at Humlestadgaten ikke tåler mer trafikk.</p>	<p>J Kommunedirektøren er enig i dette og anbefaler Alt. 2 og fraråder Alt. 1. Vi viser til kapitlene på slutten av saksforelegget</p> <p>J Kommunedirektøren er enig i dette. Dette har vært hevdet fra administrasjonens side helt fra oppstartmøtet i 2016</p> <p>O Tas til orientering</p> <p>O Tas til orientering</p>
	<p>Det er kun utbyggers egne interesser som tilsier Alt. 1. Alle andre interesser tilsier Alt. 2.</p>	<p>O Tas til orientering</p>

<p>Beboere i området, ca. 140 underskrifter</p>	<p>De viser innledningsvis til innspill som er sendt inn tidligere i planprosessen fra både beboere, etater mv. og som viser bekymring for trafikk-forholdene ved Alt. 1 med atkomst via Humlestadgaten. De mener at disse forholdene ikke er ivaretatt i tilstrekkelig grad i den politiske behandlingen av saken hittil.</p>	<p>D Kommunedirektøren er til dels enig med denne delen av uttalelsen og anbefaler ikke at Alt. 1 blir vedtatt. Begrunnelsen ligger først og fremst i manglende trafiksikkerhet ved dette alternativet, store ulemper for bomiljøet mv.</p>
	<p>De viser til at det er stor risiko ved Alt. 1 og skriver om bl.a. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge</p> <p>De mener at det fortauet som nå er regulert inn i nordenden av Humlestadgaten ikke vil ha noen effekt på de forhold som er beskrevet i bl.a. saksframlegget. Tvert imot kan fortauet her skape større trafikkfare for myke trafikanter. Skolebarn ferdes hovedsakelig i Haføyveien, nedre del av Humlestadgaten og i Humlestadgaten fra krysset med Haføyveien til trappen</p> <p>De kommenterer også at etter vedtak i PTU skal gjesteparkering i Alt. 1 i all hovedsak foregå på offentlige parkeringsplasser. De spør om PTU mener at gjesteparkeringen skal foregå i Humlestadgaten og Haføyveien. En slik løsning vil gi en uholdbar situasjon mener brevskriverne. Dersom PTU mener at gjeste-parkering i dette alternativet skal foregå på Gruset, spør de om utvalget kan kreve en slik ordning. De spør også hva som i så tilfelle vil skje når det området blir omregulert og parkeringsplassene forsvinner. De mener at disse punktene i vedtaket er svært lite gjennomtenkt.</p>	<p>O Tas til orientering. Kommune- direktøren er enig med dette. Se kap. 22 nedenfor</p> <p>O Tas til orientering. Se kap. 11 nedenfor</p> <p>O Tas til orientering</p>
	<p>Brevskriverne kommenterer også trafikkanalysen for Alt. 1 og ROS-analysen som reguleringsarkitekten og påpeker det de mener er feil og mangler ved disse dokumentene.</p>	<p>O Tas til orientering. Kommunedirektøren er enig i dette og anbefaler Alt. 2 og fraråder Alt. 1. Vi viser til kapitlene på slutten av saksforelegget</p>
	<p>De reagerer på at reguleringsarkitekten i ROS-analysen konkluderer med at sannsynligheten for at en ulykke skal inntreffe er lav og mener at dette er en udokumentert påstand. De viser til innspill fra trafikkmmyndigheten og analyse utført av planavdelingen. De omtaler analysene fra reguleringsarkitekten som bestillingsverk. De krever at det blir gjennomført ROS-analyse for</p>	<p>O Kommunedirektøren anbefaler ikke at Alt. 1 blir vedtatt. Også administrasjonen er kritisk til deler av innholdet i den omtalte analysen</p>

	<p>eiendommer i Humlestadgaten som følge av anleggstrafikk og økt trafikkmengde, utført av en uavhengig part.</p> <p>De motsetter seg sterkt at det arbeides videre med Alt. 1 og ber om at kun Alt. 2 blir gjenstand for videre politisk behandling</p>	J	Kommunedirektøren anbefaler Alt. 2 og fraråder Alt. 1. Vi viser til kapitlene på slutten av saksforelegget
	<p>Dersom PTU likevel vedtar videre behandling av Alt. 1 uttaler de følgende:</p> <p>De viser til referat fra oppstartmøtet der det ble avtalt at atkomsten skulle være via Våggsgaten. De foreslår at reguleringsbestem-melsene blir endret slik at det blir tillatt maksimalt 20 boenheter og fire etasjer</p> <p>De foreslår at reguleringsbestemmelsene § 4.5 endres slik; «Det skal utarbeides en plan for anleggstrafikk til og fra området. Planen skal godkjennes før, eller samtidig med, siste gangs behandling av dette planalternativet. Kommunen garanterer berørte naboer at skader på veg og eiendommer skal repareres vederlagsfritt innen 6 måneder etter ferdigstillelse av bygget.» De mener at det er svært nødvendig at alle forhold ved reguleringsplanen, også i anleggsperioden avklares før politikerne skal ta stilling til om denne kan godkjennes eller ikke.</p>	O O D	<p>Tas til orientering</p> <p>Kommunedirektøren mener at 20 boenheter er for mye med atkomst via Humlestadgaten</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at det må utarbeides en slik plan, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.5 / 4.6. Man kan ikke skrive inn i reguleringsbestemmelsene at en plan skal være godkjent før reguleringsplanen blir vedtatt. Det er uaktuelt for kommunen å gi en slik garanti for at kommunen skal betale for skader som utbygger påfører veger og omgivelser</p>
	<p>De ber også om at følgende nye § 5.10 om sikkerhet i anleggsperioden vedtas: «Sikkerheten for gående og syklende skal ikke forverres i anleggsperioden, jf. byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.»</p>	O	Kommunedirektøren vil ikke anbefale at Alt. 1 blir vedtatt
	<p>De har også kommenterer til Alt. 2:</p> <p>De ber om at følgende blir tatt inn i § 4.4 i reguleringsbestemmelsene: «Det skal utarbeides en plan for anleggstrafikk til og fra området. Planen skal godkjennes før, eller samtidig med, siste gangs behandling av dette planalternativet»</p> <p>De ber om at følgende blir tatt inn i reguleringsbestemmelsene § 5.10 (Se tilsvarende formulering tre linjer ovenfor)</p>	O N J	<p>Tas til orientering</p> <p>Se kommentar til tilsvarende punkt ovenfor</p> <p>Kommunedirektøren støtter dette forslaget. Se forslag til vedtak</p>
	<p>Avslutningsvis skriver de at det vil være en stor skuffelse dersom det i et politisk vedtak skulle vise seg at kommunen, på tross av faglige råd og massive innsigelser fra berørte parter, velger å fortsette med Alt. 1. Tiltakshavers argument om påståtte, men ikke dokumenterte,</p>	O	Tas til orientering

	<p>vanskeligheter med nødvendig grunnerverv for å realisere Alt. 2, kan etter deres mening ikke aksepteres som god nok grunn til å påføre beboerne i store deler av Hafsøy de ulemper Alt. 1 medfører</p> <p>På de innsendte listene med underskrifter står det øverst: <i>«Jeg er imot at anleggstrafikk og all annen trafikk til det planlagte leilighetsbygget på Humlestad nord skal gå gjennom Humlestadgaten. Skal bygget realiseres må all trafikk, inkludert anleggstrafikk, ledes via Vågsgaten. Dette av hensyn til trafiksikkerheten i Hafsøyne. Hafsøyne har allerede i dag høy trafikkbelastning, mange smale, uoversiktlige veier og lite utbygget fotgjengerfelt. Det er spesielt uheldig med tanke på at myke trafikanter og skolebarn. Trafiksikkerheten er allerede lav ut fra dagens situasjon og enhver økning av biltrafikk via Humlestadgaten vil dermed ytterligere forringe trafiksikkerheten for Hafsøyne.»</i></p>		
Elisabeth Feyling, Stein Feyling	Eiere av Humlestadgaten 25B.	O	Tas til orientering
	De ønsker å forsikre seg om at alle regler og retningslinjer som gjelder avstander til deres eiendom blir kontrollert og etterfulgt. Viser til byggets høyde og lovpålagt avstand til deres eiendomsgrense.	O	Det er utbygger som er ansvarlig for at bygningen oppføres i tråd med den reguleringsplanen som blir vedtatt. Seksjon byggesak kan gjennomføre tilsyn med dette. Kommunen kan i reguleringsplaner vedta kortere byggeavstand enn det som er «normalen» i pbl. § 29-4
	De ber om at kommunen gir dem garantier for at alle skader og setninger på deres hus og eiendom som oppstår under byggeperiodene og ellers som følge av oppføring av ny blokk blir fagmessig behandlet, reparert og tilbakestillt til opprinnelig stand. Dette må også gjelde fullt ut dersom byggfirma ikke vil være i stand til, eller villige til å utføre tilfreds-stillende reparasjoner.	N	Det er uaktuelt for kommunen å gi en slik garanti for at kommunen skal betale for skader som utbygger påfører bygninger mv. Skader som oppstår i anleggs- og byggefasen er helt utbyggers ansvar
Eva Tone	Anleggstrafikk i byggeperioden og den der-etter følgende trafikken til og fra boligblokka bør foregå via Vågsgaten og ikke slik at deres allerede sterkt belastede adkomstveg Humlestadgaten blir belastet med denne trafikken.	J	Kommunedirektøren er enig i denne delen av uttalelsen
	De viser til at PTU ifølge Dalane Tidende	O	Se kap. 16

Jørgensen, John Arild Helgheim	den 20.10.20 har vedtatt å se på muligheten for å bygge ny felles ungdomsskole på Gruset. Dette er same sted som PTU i Humlestad-saken har uttalt at gjesteparkering for det nye leilighetsbygget skal ligge. De spør hvordan dette kan løses. De spør om det vil bli gjeste-parkering på Gruset eller om utbygger i ettertid vil vinne fram med at det likevel skal være gjesteparkering i tilknytning til leilighetsbygget, og derved enda større trafikk fordi Gruset er «opptatt». De spør også hvor evt. gjestene til de 28 leilighetene skal parkere.		
--------------------------------------	---	--	--

7. Ny avgrenset høring

I perioden fra den 08.07.21 til den 19.08.21 ble det justerte planforslaget for Alt. 2 sendt på en avgrenset høring etter krav fra Rogaland fylkeskommune. Planforslaget ble sendt på høring til offentlige etater og de partene som blir direkte berørt av Alt. 2. Høringen ble dessuten annonsert på kommunens hjemmesider den 08.07.21. Det kom inn fem uttalelser fra offentlige etater i høringsperioden, samt en uttalelse fra NVE etter at høringsperioden var avsluttet. Fra Rogaland fylkeskommune er det flere brev i høringsperioden og tiden etterpå. Det kom inn en uttalelse fra private parter.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1	Rogaland fylkeskommune	Merknader	O
2	Statens vegvesen	Merknader	O
3	Statsforvalteren i Rogaland	Ingen merknader	O
4	NVE	Merknader	J
5	Bane NOR	Ingen merknader	O
6	Felles brukerutvalg	Ingen merknader	O
Private merknader			
7	Brit Kari Omdal, Kjell Feyling	Merknader	O

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Rogaland fylkeskommune samferdselsavd.	Med bakgrunn i Rogaland fylkeskommunes innsigelse ved offentlig ettersyn, er det utarbeidet et nytt trafikknotat. Reguleringsplankartets Alt. 2 og regulerings-bestemmelsene er revidert. De har noen merknader til det reviderte planforslaget. De vil trekke sin innsigelse formelt når de mottar et oppdatert planforslag som er iht. deres merknader. Etter at Sweco AS hadde endret	O Innsigelsen ble trukket den 07.10.21 O Tas til orientering.

	<p>planforslaget i samsvar med fylkeskommunens krav skrev fylkeskommunen den 07.10.21 at de viser til kommunens brev, datert 16.09.2021, angående forespørsel om trekking av fylkes-rådmannens innsigelse til Alt. 2. Rogaland fylkeskommune har mottatt reviderte dokumenter utarbeidet av Sweco AS.</p> <p>Fylkesutvalget fremmet innsigelse til Alt. 2 med bakgrunn i manglende utredninger iht. gjeldende lovverk. Rogaland fylkeskommune har mottatt reviderte plandokumenter utarbeidet av Sweco AS på begrenset høring. De anser at det reviderte planforslaget Alt. 2 er i tråd med uttalelsen deres datert den 02.09.2021.</p> <p>Fylkesrådmannen trekker herved innsigelsen til Alt. 2, forutsatt at planen vedtas slik de reviderte plandokumentene nå foreligger. De minner om at alle tekniske planer som berører fylkesvegnettet skal utarbeides iht. gjeldende krav. Planene skal sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn etter at detaljreguleringsplanen er endelig vedtatt.</p>	<p>Kommunedirektøren anbefaler at siste utgave av Alt. 2 blir vedtatt. Se forslag til vedtak</p>
Statens vegvesen	<p>Som det fremgår av planbeskrivelsen, har det vært en god dialog mellom Eigersund kommune som reguleringsmyndighet og Rogaland fylkeskommune som vegeier vedrørende atkomstløsning for ny boligblokk.</p> <p>Sweco har utarbeidet et C-tegningsgrunnlag med dimensjonering av kryss samt inntegning av sporingskurver. Sporingskurvene viser også at det kan etableres fysisk dråpe i sidevegen uten at denne trenger å være overkjørbar.</p> <p>Statens vegvesen skal her uttale seg som sektormyndighet for trafikksikkerhet og ikke som vegeier. De vil derfor nå kunne tilrå godkjenning av plan og bestemmelser slik det nå er vist i en ny avgrenset høring.</p>	<p>O Tas til orientering</p>
NVE	<p>NVE finner planbeskrivelsen, plankartet og planbestemmelsene noe uklart i forhold til kartlegging av skredfare og hvordan dette er innarbeidet i planen.</p> <p>Skredfare - aktsomhetskart I planbeskrivelsen er NVEs aktsomhetskart snøskred vist til og hensynsone skredfare er inntegnet med grunnlag i denne. Reell skredfare skal være avklart på siste</p>	<p>J Plandokumentene er justert etter innspillet fra NVE</p> <p>J Plandokumentene er justert etter innspillet fra NVE</p>

	<p>plannivå. Faresoner skal avmerkes som hensynssoner på kartet, med tilhørende bestemmelser om krav til sikkerhet og ev. nødvendige sikringstiltak. Kommunen kan ikke skyve avklaring av reell fare til byggesak, jf KMD H-5/18. Skredfare – fareutredning.</p> <p>Planbeskrivelsen har skredfarekartlegging datert 19.03.2021 i referansen. Denne ligger ikke ved høringsoversendelsen. Det er derfor uklart hva denne rapporten dekker. NVE har tidligere gitt innspill til skredrapport utarbeidet av Procon AS, oppdrag nr. 20-033. I denne rapporten er skredfaren i et avgrenset område sør for aktsomhetsområder snøskred vurdert. I rapporten fra Procon viser konklusjonen (s.8) at det er observert to utløsningsområder for steinsprang. Områdene er vurdert med løsningsannsynlighet > 1/5000, som betyr at sikringstiltak må gjennomføres før oppstart av grunnarbeider. Disse arealene må merkes av med hensynsone i detaljplanen jf. KMD H-5/18, s. 13, som sier at fareområder alltid skal vises som hensynssone i reguleringsplan. Det må knyttet bestemmelse til hensynssonene som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot skred.</p> <p>NVE hadde et sterkt faglig råd om å bruke anbefalingene fra skredrapporten utarbeidet av Procon AS i bestemmelsene for å sikre tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Fra bestemmelsene §§ 4.7 og 4.8 ser de at dette er fulgt opp. Rapporten fra Procon dekker et avgrenset område. Det er uklart om bestemmelse 4.6 skal gjelde for resten av området. Som nevnt så skal reell skredfare være avklart på siste plannivå. Faresoner skal avmerkes som hensynssoner på kartet, med tilhørende bestemmelser om krav til sikkerhet og ev. nødvendige sikringstiltak.</p>	<p>J Plandokumentene er justert etter innspillet fra NVE</p> <p>J Plandokumentene er justert etter innspillet fra NVE</p>
Private merknader		
<p>Brit Kari Omdal, Kjell Feyling</p>	<p>Det vises i mottatt brev fra kommunen at denne «Høringen gjelder kun endringene i området Jernbaneveien / Vågsgaten sammen-lignet med de dokumentene som var på høring høsten 2020.» Imidlertid - siden deres eiendommer fremdeles er en del av planområdet ifølge de</p>	<p>O Kommunen kan ikke endre i dokumenter som gjaldt oppstartvarsel. Det som er interessant nå er hva planområdet som nå er til behandling dekker. Gnr. 46 bnr. 125 og 140 er ikke dekket av planområdet for verken Alt. 1 eller Alt. 2</p>

seneste dokumentene vedlagt til høringen, ser de seg nok en gang nødt til å stille spørsmål angående det viste planområdet.

Ved forrige utgave av denne planen protesterte de på at våre to eiendommer, gnr. og bnr. 46/125 og 46/140 var innlemmet i planområdet som det er henvist til i forbindelse med planlagt nybygg.

De fikk da til svar fra kommunen, sitat: «*Planavgrensningen viser nå at deres eiendommer ikke lenger er med i planområdet*».

Dette kommer ikke klart fram i nyutsendelsen av høringspapirene. Nyutsendelsen av høringspapirene har vedlagt «Detaljregulering for Humlestadgaten, gnr 46 bnr 572m .fl - plan16460001-01, Eigersund kommune». Denne viser samme planområdet som ved forrige utsendelse.

Deres to eiendommer deles ca. i to av den stiplede linje for varslet planområde. Dersom dette er gjeldende planer protesterer de mot at deres to eiendommer gnr. og bnr. 46/125 og 46/140 uten videre er tatt inn som en del av planområdet. Det har ikke vært noen form for informasjon eller dialog med dem i forkant av at de er innlemmet i planområdet.

Det fremgår heller ikke klart utfra papirene hva som kan tenkes gjort i dette området angående arealet som ligger utenfor selve tomtearealet for nybygget.

Når det gjelder avsnitt om «Rekreasjonsinteresser og uteområder», ref. seksjon 6.4 i de ovenfor nevnte papirene, refereres det også til planområdet, altså inkludert deres eiendommer.

Det refereres ikke til tomteområdet for nybygget som etter deres mening ville vært naturlig dersom vi ikke var direkte berørt.

I vedlagte papirer med saksnummer 093/20 i Planteknisk utvalg fra kommunen er planområdet vist som tomteområdet for nybygget med tilhørende adkomst.

Dersom dette er gjeldende planområde er deres eiendommer ikke direkte berørt og deres klage på at våre eiendommer er

O Se ovenstående merknad

tatt inn i planområdet faller derfor bort.

Innsigelser

Det foreligger ingen innsigelser etter at fylkeskommunens innsigelse er trukket. Detaljreguleringsplanen kan derfor egengodkjennes av Kommunestyret.

8. Lovhjemler

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

9. Vurdering

Planforslaget Alt. 2 er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn i denne type planer. Alt. 1 medfører etter kommunedirektørens oppfatning så store ulemper og har så store mangler at dette alternativet ikke anbefales.

10. 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 konfliktykt 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. Der det ikke er presisert hvilket alternativ vurderingen gjelder, gjelder den for begge alternativer.

10.1 Teknisk infrastruktur

10.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivarettatt?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	-------------	--------------------	--------------------	------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		Tiltak
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler		X			Grønn (for alt 2)	

Parkeringsløsningen blir parkering på egen grunn. Det er i reguleringsbestemmelsene § 15.2 krevd 1,5 parkeringsplasser per boenhet for Alt. 2. Flesteparten av disse plassene er planlagt i kjelleren. For Alt. 1 er det krevd 1 parkeringsplass per boenhet, pluss to HC-parkeringsplasser. Se kap. 16 nedenfor.

Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

Innenfor planområdet er kryssutforming i samsvar med normaler. Krysset Humlestadgaten / Hafsøyveien har ikke en utforming i tråd med vegnormalene.

10.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslser	X		2	4	Rød	
Ulykke med gående/syklende	X		2	4	Rød	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	

Alt. 1, der all kjøretrafikk til og fra de 28 boenhetene blir i Humlestadgaten, vurderes å ha klart større risiko for trafikkulykker der myke trafikanter er involvert enn alternativ 2. Rød farge gjelder Alt. 1 med adkomst via Humlestadgaten.

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

Det er bussholdeplass ved på Fv. 44. Planområdet ligger under 1 km fra jernbanestasjonen.

10.1.3 Vann og avløp

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

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

10.1.4 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.

10.1.5 Avfallshåndtering

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

Det er på reguleringsplankartet satt av et område for plassering av søppelsekker / -dunker i område RE 1, med tilhørende bestemmelser i § 8.

10.2 Universell utforming

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

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming.

10.3 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	
Ivaretagelse av Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge		x	4	2	Rød	

Det er vist lekeområde L1, om lag 0,17 daa. Rød farge gjelder Alt. 1 med adkomst via Humlestad.

10.4. Sikkerhet og beredskap

10.4.1 Flom

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.4.2 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			Grønn	
Støy og støv fra veitrafikken	X		2	2	Grønn	

Deler av planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk. Krav i forbindelse med støy er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene § 5.4. Se også støyutredning som er vedlagt saksforelegget. Støysoner må tegnes på reguleringsplankartet. Se forslag til vedtak.

10.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
--------------------	-----------------	--------------------	--------------------	----------------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred	X		2	3	Gul	
Snø-/isras	X		2	3	Gul	
Flomras		X			Grønn	

Deler av planområdet er utsatt for rasfare, jf. NVE. Det er utarbeidet en egen rasvurdering. Se vedlegg. Det vises til kap. 17 i saksforelegget. Er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

10.4.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.4.5 Radon

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

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

10.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Reguleringsarkitekten opplyser at bygget vil bli bygget slik at krav i teknisk forskrift når det gjelder rømning og tilkomst for brannvesenet vil være oppfylt.

10.4.8 Strategiske områder

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

Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X			Grønn	
-------------------------------	--	---	--	--	-------	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.5 Forurensning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.6 Viktige hensyn og arealinteresser

10.6.1 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.

10.6.2 Naturverdier og rødlistearter

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	
Inngrepssvake områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.6.3 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.

10.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/SEFRAK	x		3	2	Gul	

Området ligger nær eldre etablert trehusbebyggelse, men er trukket så langt nord som mulig.

10.6.5 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.

10.6.6 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.

10.6.7 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern / estetikk	x		3	2	Gul	
Vakre landskap		X			Grønn	

Etter kommunedirektørens vurdering er foreslått bygning meget dominerende, men samtidig har en åpnet opp for fortetting inntil sentrum og bygget er trukket så langt nord som mulig langs Jernbaneveien.

10.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	I varetatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?		X	3	2	Gul	

Det er vanskelig å tilpasse en så høy bygning i dette terrenget. Bygningen ligger ikke langt fra det bratte terrenget i bakkant. En burde vurdert å flytte bygget helt inntil fjellet for å bedre ta opp i seg høyden.

10.6.9 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.

10.6.10 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.

10.6.11 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.

10.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer		X	4	2	Rød	
Tilpasning til eksisterende omgivelser		X	4	3	Rød	

Gjelder Alt. 1 pga. trafikkøkningen og konsekvens for bomiljø i Humlestadgaten. Tiltaket vurderes å ha store negative konsekvenser for naboene jfr. trafikk, bomiljø, trygghet mv. dersom Alt. 1 med adkomst via Humlestadgaten blir valgt. Alt. 2 anses å ha akseptable konsekvenser for naboene.

10.6.13 Sol og skygge

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

Sol- og skyggeforhold er kartlagt. Se planbeskrivelsen avsnitt 6.3.

10.6.14 Sosial infrastruktur

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

Skolene på Husabø ligger mellom 1,0 og 1,5 km fra planområdet. Det er også barnehage i rimelig nærhet.

10.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse		X	4	3	Rød	

Alt. 1 med adkomst via Humlestadgaten vurderes å kunne ha vesentlig negativ innvirkning på folkehelsen jfr. bomiljø, trafiksikkerhet m.m. Alt. 2 anses ikke å ha vesentlig innvirkning på folkehelsen.

10.6.15 Næringsutvikling

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Næringsutvikling	x				Grønn	

Tiltaket vil kunne bidra til økt boligbygging og derigjennom flere folk i sentrum som i seg selv er positivt. Det vil i anleggsperioden kunne bidra til aktivitet for lokale leverandører. Dette gjelder begge alternativene i planen.

10.7 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. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen i hovedsak holder seg innenfor rammene i kommuneplanen.

Kommunedirektøren 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".

10.8 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.

10.9 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 tatt med hhv. syv og 11 rekkefølgebestemmelser i forslaget til reguleringsbestemmelser § 4.

11. Trafikksituasjonen i Humlestadgaten og tilliggende gater

Et viktig moment som har vært framme i hele planprosessen er trafikkforholdene i Humlestadgaten og tilliggende gater. Tiltakshaver fikk i 2017 utarbeidet en trafikkanalyse. Se kapittel 12 nedenfor.

Trafikkforholdene er omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 4.8, 5.5 og 6.6. Nordre del av Humlestadgaten har ikke fortau. Skiltet fartsgrense er 30 km/t. Kjørebane har en bredde som varierer mellom 5,1 m og 5,8 m, med unntak av helt i nordenden der det først er en utvidelse til om lag 8 m og deretter en innsnevring til 3,5 m. Det er en del parkering i kjørebane. Denne delen av Humlestadgaten er en blindvei med lite fremmedtrafikk.

I dag er det 14 bolighus som har adkomst via nordre del av Humlestadgaten. Det ene av disse bolighusene forutsettes revet dersom bygging av boligblokken skal iverksettes. Det planlegges 28 nye boenheter. Dersom alle disse skal ha adkomst via Humlestadgaten vil trafikkmengden øke sterkt i

denne delen av gata. Ifølge planbeskrivelsen er det forventet en økning i antall kjøretøybevegelser per døgn med 100 /120 – 130. Dette medfører i så fall en stor trafikkøkning, og vil medføre at denne delen av gata ikke lenger blir en «stille boliggate» slik den har vært til nå. Humlestadgaten vurderes ikke til å være dimensjonert for en slik økning og det vil medføre redusert trafiksikkerhet og vesentlig forverring for myke trafikanter.

Mange av merknadene som kom inn i høringsrunden høsten 2020 omhandler trafiksikkerhet / fremkommelighet:

- Rogaland fylkeskommune
- Felles brukerutvalg
- Folkehelsekoordinator
- Seksjon vei og utemiljø
- Barnas representant i plansaker
- Willy Zeiler
- Hynsadalens velforening
- Ingvild Berger og Ole Kåre Refsland
- Jacob Are Opdal og Reda Linge-Opdal
- Harald Sørensen, Kari Svanes Sørensen, Magne Henry Puntervold, Gisela Puntervold
- Tone Wetteland
- CA. 140 beboere i området

Når både barn og unges representant i plansaker, felles brukerutvalg og seksjon vei og utemiljø kommer med anbefaling om ikke å gå videre med Alt. 1 som legger opp til at all adkomst til boligblokka skal skje via Humlestadgaten, og viser til redusert trafiksikkerhet ved en utbygging etter dette alternativet, må dette tillegges meget tung vekt etter kommunedirektørens vurdering. Seksjon vei og utemiljø skriver at Alt. 1 frarådes sterkt. I tillegg gjelder store deler av merknadene fra beboerne i området dette med trafiksikkerhet. Kommunedirektøren deler denne oppfatningen og viser til at manglende ivaretagelse av trafiksikkerhet, barn og unges oppvekst- og bomiljø kan medføre at planen ikke ivaretar vesentlige forhold som kommunen er pålagt å ivareta i sin planlegging jfr. blant annet Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR).

Etter kommunedirektørens vurdering kan en så stor økning i trafikkmengden via Humlestadgaten ikke tillates bl.a. av følgende hensyn:

- trafiksikkerhet
- trafikkavvikling og fremkommelighet
- bomiljø
- barn og unges oppvekstmiljø jfr. RPR for barn og planlegging, se kap. 22
- hensyn til de som allerede bor i området i dag
- det vurderes å være i strid med målet i kommuneplanen om gode bomiljøer

En løsning med adkomst kun via Humlestadgaten (Alt. 1) vil medføre vesentlige ulemper og redusere trafiksikkerheten til et uakseptabelt nivå for dem som bor og ferdes til fots eller på sykkel i området. En viser til at antall boliger i planen ble akseptert i oppstartmøtet med bakgrunn i at det var adkomst via Våggsgaten som var utgangspunktet for planen og som også ble akseptert av tiltakshaver i oppstartsmøtet. Dersom man vedtar at atkomsten skal være via Humlestadgaten bør antall boliger reduseres vesentlig av hensyn til bomiljø og trafiksikkerhet.

12. Trafikkanalyse for Alt. 1 utarbeidet av Dimensjon AS 2017 og Sweco AS i 2019

Den 19.03.19 sendte Sweco AS over en trafikkanalyse for Alt. 1 som var utarbeidet av Dimensjon AS den 31.08.17 og revidert av Sweco AS den 15.03.19. Analysen ble gjennomgått på et møte mellom Stian Hadland fra Sweco AS og plankontoret den 01.04.19. I referatet fra møtet fremkommer det

følgende når det gjelder analysen:

«Trafikkanalysen fra 2017 ble nøye gjennomgått. Etter plankontorets vurdering har analysen så betydelige feil og mangler at den må rettes opp før den evt. vedlegges politisk behandling av reguleringsplanen. Hadland opplyste at de ville vurdere om de skal justere den nåværende trafikkanalysen eller utarbeide en ny analyse.»

De **viktigste** momentene som ble påpekt er at:

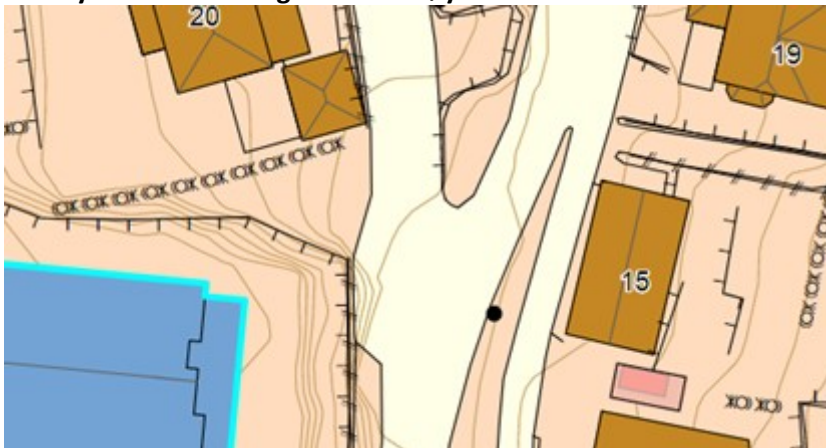
- Trafikktellingen er foretatt i «fellesferien» uten at tallene er korrigert for dette
- At trafikkmengden utenom de 10 talte timene er undervurdert (utgjør anslagsvis 35—40 % av ÅDT)
- Plankontoret er mot at det blir forbud å kjøre nedover Humlestadgaten fra krysset Humlestadgaten og Hafsøyveien ettersom en slik løsning vil medføre at andre trafikanter og beboere på Havsøy påføres en ulempe for at det skal kunne gjennomføres en utbygging i tråd med utbyggeres ønske
- Sikkerheten i anleggsfasen er ikke omtalt i analysen»

I epost til kommunen den 16.05.19 skrev Sweco AS bl.a. «9. Andre momenter
a. Trafikkanalysen er ikke en del av plandokumentene. Trafikken er omtalt i planbeskrivelsen.»

Den 20.01.20 sendte Sweco AS på ny den samme trafikkanalysen som ble gjennomgått den 01.04.19 til kommunen og ba om at den ble sendt til medlemmene i PTU. Dette var kun syv dager før møtet i PTU og saksdokumentene var sendt ut. I oversendelsen kommenteres noen av punktene i referatet fra møtet den 01.04.19. Den 21.01.20 sendte plankontoret svar til Sweco at administrasjonen ikke har anledning til å ettersende eller dele ut nye dokumenter til medlemmene i politisk organer etter at saken er sendt ut fra rådmannen. Vi orienterte om at de som part i saken har anledning til å sende eller dele ut dokumenter til politikerne.

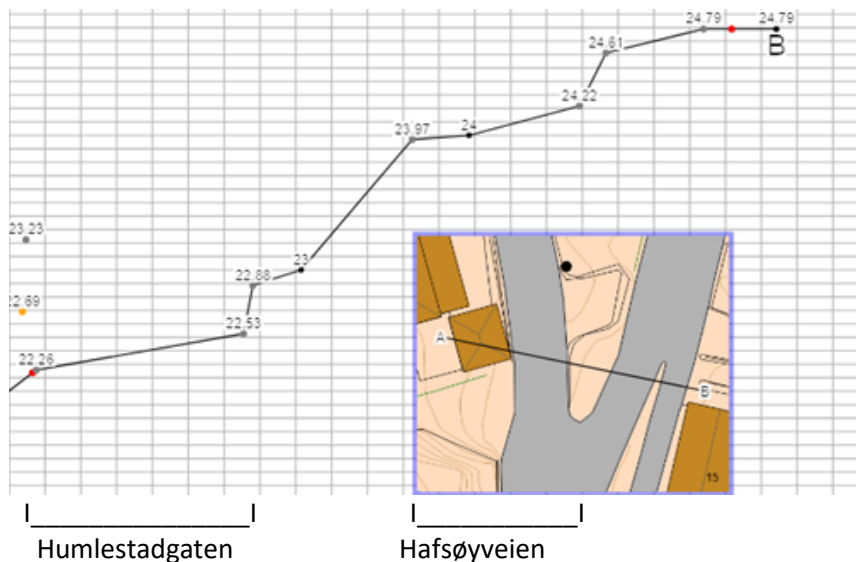
Kommunedirektøren har fremdeles de samme kommentarene til innholdet i trafikkanalysen for Alt. 1 som de som fremkommer i referatet fra den 01.04.19.

13. Krysset Humlestadgaten – Hafsøyveien



Kommunedirektøren vil henlede oppmerksomheten særlig på krysset mellom Humlestadgaten og Hafsøyveien. Med personbil kommer man forholdsvis greit gjennom krysset dersom man kjører fra nordre del av Humlestadgaten og skal kjøre nordover på Hafsøyveien, og motsatt. Men noe særlig større kjøretøyer enn personbiler vil ikke komme gjennom dette krysset med angitt kjøring.

Hadde det ikke vært for høydeforskjellen mellom de to vegene nord for krysset, kunne man utvidet krysset noe nordover.



Profilen viser at mens Humlestadgaten i dette snittet ligger på ca. kote 22,3 – 22,5 moh., så ligger Hafsøyveien på ca. kote 24,0 – 24,2 moh., altså mellom 1,5 og 2,0 m høyere.

Dette fører til at all trafikk til og fra nordre del av Humlestadgaten med kjøretøyer som er noe særlig større enn personbiler vil måtte foregå via nedre del av Humlestadgaten.

14. Trafikkanalyse for Alt.2 utarbeidet av plankontoret 15.04.21

Etter at Rogaland fylkeskommune ikke kunne godkjenne den trafikkvurderingen for Alt. 2 om Sweco AS hadde utarbeidet, tok plankontoret på seg å utarbeide en trafikkanalyse for Alt. 2. Analysen, som er vedlagt, konkluderer med følgende:

Sett fra plankontorets side anbefales det at forbudet mot venstresving fra Jernbaneveien inn i Vågsgaten opprettholdes. Det anses ikke for å være behov for trafikkøy i Vågsgaten. Den nye boligblokka forventes å gi en økning i ÅDT på Jernbaneveien på om lag 72 (60 – 80) kjøretøyer på strekningen fra rundkjøringen ved jernbanestasjonen til rundkjøringen ved bensinstasjonene. På strekningen fra rundkjøringen ved bensinstasjonene til krysset med Vågsgaten blir økningen om lag 57 (40 - 70) kjøretøyer ettersom 15 (10 – 20) kjøretøyer forventes å benytte Kjerjanesveien – Vågsgaten. På strekningen fra krysset med Vågsgaten 12 til rundkjøringen ved Perrongen forventes trafikken som følge av den nye boligblokka å øke med om lag 90 (70 – 110) kjøretøyer. Det er på denne strekningen trafikkøkningen blir størst, men også her er økningen mindre enn 1 % av dagens trafikk. Ifølge et foredrag som samferdselssjef Gottfried Heinzerling holdt for Planteknisk utvalg den 11.09.20 er den maksimale trafikken (ÅDT) som Jernbaneveien kan forventes å håndtere 19.300 kjøretøyer, noe som vil innebære en økning på 17 %. Dersom det skulle vise seg at antallet kjøretøyer i Vågsgaten som følge av den nye boligblokka skulle øke vesentlig mer enn det som er lagt til grunn i dette notatet 15 (10 – 20), kan gjennomkjøringsforbudet justeres slik at man unngår at kjørende nordfra til boligblokka kjører via Kjerjanesveien / Vågsgaten. Dersom Rogaland fylkeskommune aksepterer dette, må forlagsstiller Sweco AS med utgangspunkt i dette sørge for at planforslaget tilfredsstiller kravene i Håndbok N100 når det gjelder kryssutformingen, jf. vedtak i Fylkesutvalget den 26.01.21.

15. Anleggsfasen

I forslaget til reguleringsbestemmelser står det i § 4 at før anleggsarbeider kan starte skal det utarbeides plan for anleggstrafikk til og fra området. Planen skal godkjennes av Eigersund kommune.

I planbeskrivelsen punkt 5.10 står det følgende om anleggsfasen:

«Byggetiden for prosjektet er estimert til 1,5 år fra start til innflytting. Så langt det er mulig skal

anleggstrafikken ha atkomst til planområdet fra Jernbaneveien. Det anbefales at fortauet på østsiden av Jernbaneveien stenges i anleggsperioden. Myke trafikanter henvises i denne perioden til gang- og sykkelvegen på vestsiden av veien.»

I samme dokument punkt 6.6.3 Trafikksikkerhet, står det følgende:

«Anleggstrafikken ved gjennomføring av utbyggingen skal legges i en midlertidig situasjon med atkomst fra Fv. 44 Jernbaneveien. Trafikk til og fra planområdet skal i minst mulig grad belaste Humlestadgaten. I rekkefølgebestemmelsene er det gitt at det skal utarbeides en plan for gjennomføringen av anleggstrafikken på en mest mulig skånsom måte. Denne skal godkjennes av Eigersund kommune. Byggetiden estimeres til 1,5 år og det anbefales at fortauet på østsiden av Jernbaneveien stenges i denne perioden.»

Det er vanskelig å tenke seg at dagens atkomst til Jernbaneveien 19 skal benyttes for levering av bygningsmaterialer til dette prosjektet. Denne veien er mellom 3,0 og 3,5 m bred og har en stigning på om lag 200 o/oo (1:5). Dessuten er det kun en meget lav føringskant.

Alternativet er da – forutsatt at det ikke skal skje via Humlestadgaten – at alle bygningsmaterialer skal leveres med kranbil som blir stående i nordgående kjørefelt i Jernbaneveien. Med støttebein vil minst hele det ene kjørefeltet være stengt i de periodene når varelevering foregår. Det vil da være behov for enten manuell dirigering eller lysregulering ettersom man her er i en uoversiktlig innerkurve. Årsdøgntrafikken (ÅDT) i Jernbaneveien er om lag 15.000 kjøretøyer, med en maksimaltime på om lag 1.200 – 1.300 kjøretøyer.

Det er også grunn til å stille spørsmål ved om nordre del av Humlestadgaten har en over- og underbygning som vil tåle at store deler av bygningsmaterialene til boligblokka skal transporteres på denne veien. Dersom kjørebane blir skadet, kan det igjen medføre skader på bygninger i denne delen av Humlestadgaten. Dersom utrasingen skjer plutselig, kan store kjøretøyer havne utenfor kjørebane og i verste tilfeller rase ned på Jernbaneveien.

Kommunedirektøren stiller altså spørsmål ved om konsekvensene for trafikksikkerhet, bomiljø, trafikkflyt på Jernbaneveien og styrken på nordre del av Humlestadgaten er tilstrekkelig utredet. Det vies i denne sammenheng til bl.a. alternativt vedtak II.

16. Antallet parkeringsplasser i de to planalternativene

Da planforslaget var til ny første gangs behandling den 27.01.20, vedtok Planteknisk utvalg bl.a. følgende for Alt. 1 i reguleringsbestemmelsene § 15-2:

«Det skal tilrettelegges for max 1 parkeringsplass per boenhet i et felles parkeringsanlegg plassert under bebyggelsen, hvorav 5 % av parkeringsplassene skal være HC plasser. Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkingsplasser pr boenhet. Minimum halvparten av sykkelparkeringene skal være overbygget eller plasseres i parkeringskjeller. Det skal opparbeides 2 stk utvendige HC- plasser som skal benyttes som gjesteparkering. All annen gjesteparkering skal foregå på offentlige parkeringsplasser.»

I reguleringsbestemmelsene som var på høring høsten 2020 står det tilsvarende for Alt. 2 i § 15-2: *«Det skal tilrettelegges for 1,5 parkeringsplass pr boenhet, i hovedsak i felles parkeringsanlegg med boder under bebyggelsen. 5 % av parkeringsplassene for gjester skal være tilpasset bevegelseshemmede. Det skal i tillegg opparbeides minimum 2 sykkelparkingsplasser pr boenhet. Minst halvparten av sykkelparkeringene skal være overbygd eller plasseres i parkeringskjeller.»*

Flere av høringsuttalelsene stiller spørsmål ved denne endringen som kun gjelder for Alt. 1. Det stilles spørsmål ved om gjesteparkeringen skal forgå i Humlestadgaten, på Gruset eller andre steder. Etter kommunedirektørens vurdering er dette betimelige spørsmål.

Gjeldende kommuneplanbestemmelser § 6.5 b viser følgende:

«Egersund sentrum og sentrumsområder merket S1, S1.1 og S2

Boligbebyggelse med mer enn én bruksenhet (boenhet) skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt for minimum 1,0 og maksimum 1,25 bil pr. boenhet. Parkeringstall rundes opp til nærmeste hele tall. Likeledes skal det avsettes areal for minimum 2 sykler pr. boenhet.»

I kommuneplanbestemmelsene står det «*minimum 1,0bil per boenhet*», mens § 13-2 i bestemmelsene for Alt. 1 viser «*max 1 parkeringsplass per boenhet*». Blir denne teksten stående vil det ikke være et offentlig krav om å bygge parkeringsplasser ut over de to HC-parkeringsplassene.

Etter kommunedirektørens vurdering vil en slik bestemmelse gi **presedensvirkning** som også andre utbyggere vil vise til i sine utbyggingsprosjekter. Kommunedirektøren vil fraråde at man vedtar en slik bestemmelse.

Det er dessuten vanskelig å finne den faglige begrunnelsen for at det med atkomst fra Humlestadgaten skal være behov for færre parkeringsplasser i boligblokka enn det som det vil være behov for ved atkomst via Våggsgaten.

17. Skredfarekartlegging utarbeidet av Procon Rådgivende ingeniører AS

Etter behandlingen i PTU den 27.01.20 har tiltakshaver fått utarbeidet en skredfarekartlegging av planområdet. Konklusjonen i rapporten som er datert den 03.04.20 er som følger:

«Utløsningsområdene er lokalisert bak eneboligen i Jernbaneveien 19. Ettersom boligen ligger maks 3 m fra skråningen antas det at evt. nedfall vil nå selve boligen. Statistiske beregninger av utløpslengde er derfor ikke nødvendig. Utløsningsområdene er vurdert til å ha svært lav sannsynlighet for utglidning. Faresone for vurdert område utgår, iht. til veileder for utløps sannsynlighet fra NVE.

Utsprengning til et lavere nivå kan endre forholdene. Skråningshøyden øker, i tillegg til at skråningen utsettes for rystelser som kan medføre sekundær oppsprekking, også i utløsningsområdene.

Skråningen bør derfor besiktiges igjen etter at trærne er fjernet, men før sprengningsarbeidene starter, slik at evt. sikring av blokkene er vurdert før arbeid nært skråningen. Aktuelle sikringstiltak av blokkene er rensk eller bolting.

Det kreves en ny stabilitetsvurdering av bergskjæringen etter utsprengning. Ingeniørgeolog må vurdere skjæringsstabilitet og evt. sikringstiltak etter rensk.

Utløsningsområdene er vurdert med lav sannsynlighet for utglidning, og derav lav risiko for steinsprang. Bebyggelse nært skråningen anses som mulig.

I reguleringsbestemmelsene § 3.2 fremkommer det at før det kan gis igangsettingstillatelse i det regulerte ras- og skredområdet (H310) skal det utarbeides skredvurdering. «

Etter innspill fra NVE er rapporten oppdatert 01.11.21. Konklusjonen i den nye rapporten er som følger:

«Det er ikke fare for skred av typene jord, flom, sørpe og snø. 9 utløsningsområder for steinsprang er observert, se vedlegg 3. Områdene er vurdert med løsnessannsynlighet > 1/5000 for utløsningsområde 1-4 og 6-9. Utløsningsområde 5 er vurdert med sannsynlighet < 1/5000. Sikringstiltak må gjennomføres før oppstart av grunnarbeid i områdene med løsnessannsynlighet >1/5000. Aktuelle sikringstiltak er rensk eller bolting av blokkene. Dersom det skal etableres innkjøring til planområdet

via Våggsgaten, må bergmassen i skråningsfoten fra Jernbaneveien og opp til oversiden av innkjøringsveien fjernes. Dette medfører at bergmassen ved utløsningsområdene 7-9 fjernes helt. Det kreves en ny stabilitetsvurdering av bergskjæringen etter utsprengning, da forholdene i skjæringen vil endres. Ingeniørgeolog må vurdere skjæringsstabilitet og evt. sikringstiltak etter rensk.»

18. Hensynet til likebehandling

Plankontoret har de siste 10-årene hatt flere henvendelser fra byggfirma som har ønsket å diskutere muligheten for å bygge ut i dette området. Alle har fått det samme svaret: administrasjonen kan ikke anbefale at trafikkmengden i nordre del av Humlestadgaten øker betydelig ved en utbygging her. Bl.a. av hensyn til likebehandlingsprinsippet kan ikke kommunedirektøren anbefale noe annet i forbindelse med denne reguleringsplanen enn det som er opplyst til andre interessenter tidligere.

19. Kan det forhold at utbygger ikke kommer til enighet med grunneier om pris for grunn til adkomst via Vågsgaten veie tungt i vurderingen?

Argument for at utbygger ønsker Alt. 1 er at de ikke har kommet til enighet med naboene om kjøp av nødvendig grunn til adkomst via Vågsgaten. Det vises bl.a. til planbeskrivelsen avsnitt 3.1. Av planbeskrivelsen fremkommer det at Alt. 2 med adkomst via Vågsgaten har blitt vurdert til teknisk gjennomførbart.

Det planlegges oppført boligbygninger med bruksareal på inntil 2.500 m², og det er behov for å erverve mindre et begrenset areal med grunn for å kunne etablere adkomsten via Vågsgaten. Sett fra administrasjonens side blir det urimelig å påføre dagens beboere i nordre del av Humlestadgaten en stor ulempe med betydelig økning i trafikken forbi deres eiendommer fordi utbygger ikke kommer til enighet om erverv av nødvendig grunn for adkomst via Vågsgaten.

Ifølge planbeskrivelsen avsnitt 6.7 medfører det i Alt. 2 et inngrep på gnr. 46 bnr. 588 på ca. 41 m² (eies av Eigersund kommune) og fra gnr. 46 bnr. 210 ca. 249 m² i forbindelse med opparbeidelse av kryss Jernbaneveien - Vågsgaten.

Etter kommunedirektørens vurdering kan det forhold at utbygger ikke er kommet til enighet med naboene om grunnerverv ikke tillegges tyngde ved vedtak om hvilket alternativ man evt. skal gå videre med. Forvaltningen skal ikke ta utenforliggende hensyn ved behandlingen av en sak. Dette er et ulovfestet prinsipp som forvaltningen må følge. Dersom det tas utenforliggende hensyn, kan et vedtak som blir klaget inn til Statsforvalteren bli opphevet for saksbehandlingsfeil som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.

20. Avstand fra bygning til nabogrense, pbl. § 29-4

Ifølge plan- og bygningsloven § 29-4 skal bygninger ikke oppføres nærmere nabogrense enn halve bygningens høyde og ikke mindre enn 4 m dersom reguleringsplan ikke viser noe annet. I dette tilfellet er det foreslått en bygning som har en høyde på inntil 18 m mot nabogrensen i øst. Lovens utgangspunkt er dermed 9 m avstand til nabogrensen. I planforslaget er byggegrensen foreslått plassert 1 og 2 m fra eiendomsgrensen, med 0 m i forbindelse med utvendig trapp. Tegningene av bygningen viser at bygningen er planlagt plassert så nær eiendomsgrensen som det byggegrensene legger opp til. På spørsmål fra plankontoret svarte Sweco AS den 28.08.19 at man var i dialog med nabo i forbindelse med at bygningen kommer så nær byggegrensen, men at det ikke var noen avklaring.

Planmyndigheten kan vedta at byggegrensen kommer som vist på innsendte planforslag. Dersom nabo ikke er enig i en slik løsning kan han klage på vedtaket. Spørsmålet i denne omgang blir om Planteknisk utvalg aksepterer at byggegrensen blir lagt så nær eiendomsgrensen som det som er foreslått uten at dette er avklart med nabo.

Aktuell nabo har også i høringsrunden kommet med merknader om avstanden til nabogrensen.

Det stilles fra administrasjonen spørsmål ved om det vil være mulig å oppføre en bygning så nær eiendomsgrensen uten å måtte gå inn på naboeiendommen i forbindelse med bl.a. sprengningsarbeider og andre grunnarbeider.

21. Oppfyllelse av krav i TEK 17

I TEK 17 er det bl.a. krav til dagslys (§13-7) og utsyn (§ 13-8) i rom for varig opphold. Det inngår ikke som en del av behandlingen til planmyndigheten å ta stilling til dette isolert sett, men dersom man i den videre detaljplanleggingen kommer til at man må gjøre endringer i arealbruken for å oppfylle disse kravene, så vil det seinere kunne få betydning også for planmyndigheten.

22. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging

Disse retningslinjene ble fastsatt av Miljøverndepartementet i 1995.

I kap 1 finner man følgende:

1. Nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø

Viktige nasjonale mål er å:

a. Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

b. Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

I kap. 3 punkt c finner man følgende:

c. Kommunene skal sikre at pkt. 4 og 5 i retningslinjene blir ivaretatt og klargjøre hvor i kommunen ansvaret med å følge opp retningslinjene skal ligge.

I kap. 4 finner man bl.a. følgende:

4. Krav til den kommunale planleggingsprosessen

Kommunen skal:

a. Vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.

.....

d. Organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.

I kap. 5 finner man følgende:

5. Krav til fysisk utforming

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold

- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider

- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

.....

d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Også i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), forarbeidene til plan- og bygningsloven, omtales viktigheten av å ta hensyn til barn i planleggingen. I avsnitt 3.1.7 står det bl.a. følgende:

Dersom det oppstår konflikt om et areal, f.eks. konkurranse mellom parkeringsarealer og grønne

uteoppholdsarealer, skal hensynet til barns interesser gå foran andre interesser eller prioriteres høyest.

Etter kommunedirektørens oppfatning er Alt. 1 ikke forenlig med kravene i de rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det er særlig den økte faren for trafikkulykker både i anleggsfasen og etterpå samt forringelse av bo- og oppvekstmiljø som er i strid med disse rikspolitiske retningslinjene. Det vises bl.a. til uttalelsene fra barnas representant i plansaker og fra felles brukerutvalg som delvis er gjengitt ovenfor og som dessuten er vedlagt saksforelegget i sin helhet. Kommunedirektøren viser også til de omfattende protestene som er kommet mot Alt. 1 fra naboer og andre som bor i nærområdet. Kommunedirektøren vurderer det som alvorlig når barnas representant, felles brukerutvalg og seksjon vei og utemiljø går mot en reguleringsendring. Dette viser at hensynet til barn og unge ikke er tilstrekkelig ivaretatt i dette alternativet.

23. Vesentlige endringer i plandokumentene etter at planen var på høring og offentlig høsten 2020

Før plandokumentene ble sendt på offentlig ettersyn og høring høsten 2020 ble de justeringene som PTU vedtok innarbeidet. For å følge opp innsigelsen fra Rogaland fylkeskommune og krav fra NVE er følgende vesentlige endringer gjennomført i de dokumentene som nå legges fram til behandling:

Alternativ 1.

Reguleringsplankart nivå 2:

- Hensynssone ras og skred er vesentlig utvidet

Reguleringsbestemmelser:

- Nye rekkefølgebestemmelser § 4 som gjelder rasfare
- Ny bestemmelse § 5.9 om at svalgang tillates utkraget over byggegrense mot øst

Alternativ 2.

Reguleringsplankart nivå 2:

- Hensynssone ras og skred er vesentlig utvidet
- Kryssområdet mellom Jernbaneveien / Våggaten og avkjørsel til boligblokka er justert

Reguleringsbestemmelser:

- Ny rekkefølgebestemmelse § 4 om kryssområde Jernbaneveien / Våggaten
- Ny rekkefølgebestemmelse § 4 om fortau mv.
- Nye rekkefølgebestemmelser § 4 som gjelder rasfare
- Nye rekkefølgebestemmelse § 4 om stabilitetsvurdering av bergskjæring
- Ny rekkefølgebestemmelse § 4 om tiltak ved Fv. 44
- Ny rekkefølgebestemmelse om gjennomføringsavtale mellom utbygger og vegmyndigheten
- Ny bestemmelse § 5.9 om at svalgang tillates utkraget over byggegrense mot øst
- §15.2. Parkeringskrav er endret fra plass for 1,5 personbil per boenhet til 1,3.

24. Oppsummering og konklusjon

Det er positivt at en får bygget ut disse to eiendommene som ligger sentralt og vil således i seg selv bidra til å nå målene om fortetting og aktivitet i sentrum. Samtidig må ikke dette skje slik at det reduserer bokvaliteten og trafiksikkerheten for alle de som allerede bor i området vesentlig. Spesielt

ikke når det finns et alternativ som ivaretar begge deler på en god måte og som samtidig bidrar til å nå målene i kommuneplanen. Kommunedirektøren vil henlede oppmerksomheten på det store engasjementet og den store mengden med protester fra beboere på Hafsøy når det gjelder løsningen med adkomst via Humlestadgaten, samtidig som de fleste er positive til byggingen av boligblokken. Plankontoret har ikke fått tilsvarende mengde protester i noen annen plansak de siste 20 årene.

Kommunedirektøren vurderer at Alt. 2 med adkomst via Vågsgaten i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i dette alternativet i hovedsak har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene, barn og unges oppvekstmiljø, nærmiljøet og trafiksikkerhet.

Kommunedirektøren anbefaler at Alt. 1 ikke vedtas. Begrunnelsen er bl.a. den reduserte trafiksikkerheten, konsekvenser for bomiljøet i området som utbygging etter dette alternativet vil medføre. Det vises til bl.a. kap. 11, 13, 15 og 22 i saksforelegget.

Som det fremgår av alle høringsmerknadene samlet og av saksforelegget, synes det kun å være ett argument som taler for at man skal vedta Alt. 1, nemlig utbyggers utfordringer når det gjelder grunnverv av om lag 250 m2 grunn i starten av Vågsgaten. Alle andre argumenter taler for at man velger Alt. 2.

Kommunedirektøren anbefaler at Alt. 2 blir vedtatt i hovedsak slik plandokumentene nå foreligger, men med justeringer på reguleringsplankartet og i bestemmelsene. Begrunnelsen følger av saksutredningen.

Universell utforming:

Er ivaretatt gjennom TEK 17. Planforslaget stiller ikke ytterligere krav til universell utforming og tilgjengelig boenhet ut over bygningsteknisk forskrift (TEK17).

Folkehelse:

Planforslagets Alt. 2 med adkomst via Vågsgaten har ingen vesentlige negativ innvirkninger på folkehelsen. Alt. 1 med adkomst via Humlestadgaten vurderes å ha vesentlig negativ innvirkning på folkehelsen jfr. bomiljø, trafiksikkerhet mv.

Økonomiske konsekvenser:

Vedtaket i plansaken har ingen konsekvenser for Eigersund kommune.

Alternativt forslag til vedtak I:

Eigersund kommune finner at ingen av de to planalternativene som har vært på høring viser en ønsket utvikling i nordenden av Humlestadgaten. Ingen av planalternativene vedtas. Begrunnelsen er at konsekvensene for omgivelsene både trafikkmessig og estetisk er så negative. Eigersund kommune er positiv til en fortetting i det aktuelle området, men prosjektet må nedskaleres vesentlig for å passe inn i omgivelsene og derved medføre mindre trafikkbelastning.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret.

Alternativt forslag til vedtak II:

Forslag til detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl. Alternativ 1 med bestemmelser revidert den 24.11.21, plankart datert den 18.03.21 (nivå 1) og revidert den 28.10.21

(nivå 2), planbeskrivelse revidert den 25.11.21 sendes tilbake til kommunedirektøren for å få gjennomført følgende utredninger før saken fremmes til ny behandling i Planteknisk utvalg og påfølgende høringsrunde og offentlig ettersyn:

1. En detaljert plan for omfang og organisering av trafikken i forbindelse med anlegg og bygging, helt fra Jernbaneveien til byggeplassen. Herunder behov for å stenge deler av Jernbaneveien i forbindelse med transport av materialer mv.
2. En detaljert plan som viser hvilke tiltak som kan gjøres i krysset Humlestadgaten /Hafsøyveien for å bedre framkommeligheten i dette krysset
3. Geotekniske undersøkelser som viser om nordre del av Humlestadgaten (fra krysset med Hafsøyveien) vil tåle den trafikken som vil komme, jfr. punkt. 1 ovenfor. Herunder utrasing og brudd på ledninger og kabler i grunnen
4. En uavhengig trafiksikkerhetsanalyse for myke trafikanter i bygge- og anleggsfasen og etterpå
5. En analyse av hva det reduserte parkeringskravet vil medføre for parkering i Humlestadgaten og nærliggende gater og vegger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
930280	vedlegg 02a_Reguleringsbestemmelser_Alternativ 1__06.12.2021
925964	vedlegg 02b_Reguleringsbestemmelser_Alternativ 2_24.11.2021
925959	vedlegg 01a_Plankart_VN1_Alt-1_Park.kjeller_2021-03-18
925960	vedlegg 01a_Plankart_VN2_Alt-1_2021-10-28
925961	vedlegg 01b_Plankart_VN1_Alt-2_Park.kjeller_2021-03-18
925962	vedlegg 01b_Plankart_VN2_Alt-2_2021-10-28
930279	00_Planbeskrivelse_revidert 10.12.2021
925965	Vedlegg 3 ROS-analyse
913048	3320_vedlegg 4_støyrapport SINUS
925967	vedlegg 11a_Skredfarekartlegging
925968	vedlegg 11b_Skredfarekartlegging planområde nord, rev. B
930281	vedlegg 05_tegningsheftet revidert 03.18.2021
930712	3320_Vedlegg 10 Visualiseringer_19.04.2021
913049	3320_Trafikkanalyse
910441	Trafikkanalyse for alternativ 2 – adkomst via Vågsgaten
925969	vedlegg 12_illustrasjoner kryss Jernbaneveien x Vågsgaten
913051	Notat om trafiksituasjon og løsninger i forbindelse med bygging av boligblokk på Humlestad
913052	Vedlegg 2_Nyskapt trafikk
910439	Innspill til detaljreguleringsplan - Humlestadgaten
910440	Saksframlegg.pdf

910438	Detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl. - Referat fra drøftingsmøte den 12.02.21
910428	Uttalelse til notat datert 15.04.21
910420	Trekking av innsigelse - alternativ 2 - detaljreguleringsplan Humlestadgaten
910449	Eigersund kommune - gnr. 46 bnr. 572 - detaljreguleringsplan - Humlestadgaten - offentlig ettersyn
910446	Uttalelse - detaljreguleringsplan for Humlestadgaten - Eigersund
910452	Svar fra NVE - Detaljreguleringsplan for Humlestadgaten - gnr. 46 bnr. 572 mfl
910484	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - detaljreg. boligbebyggelse Jernbaneveien 19 m.fl. gnr. 46 bnr. 571 m.fl. - Humlestadgaten
910453	Uttalelse - detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl.
910448	Uttalelse fra vei og utemiljø - reguleringsplan for Humlestadgaten
910447	Uttalelse fra barnas representant i plansaker - reguleringsplan Humlestadgaten
926350	Innspill til detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl.
926314	Reguleringsplan for Humlestadgaten
910486	Innspill til reguleringsplan - Humlestadgaten
910485	Uttalelse ang. detaljreguleringsplan Humlestadgaten, gnr. 46 bnr. 572 mfl.
910483	Innspill til høring
910482	Høringsuttalelse leilighetsbygg Humlestad
910480	Høringsuttalelse til reguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl.
910469	Vedrørende detaljregulering for boligbebyggelse Jernbaneveien 19 m.fl. gnr. 46 bnr. 571 m.fl. - Humlestadgaten
910470	Alternativ 1
910471	Vedlegg til planen
910474	Merknader til detaljreg - Humlestadgaten 19102020[2360]
910472	Uttalelse til planforslag - detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 m. fl.
910456	Høringsuttalelse - Detaljreguleringsplan for Humlestadgaten - 18.10.20
910457	1. Underskrifter
910458	2. Merkander fra 1. og 2. varsling
910459	3. Varsel om oppstart 2016 - Eigersund kommune
910460	4. Historikk fra reguleringsplan Sameiet Feyerbakken (Humlestad)
910461	5. Kjære politikere - Leserinnlegg 22.09.20
910462	6. En demokratisk prosess for hvem - Leserinnlegg uke 42 2020
910463	7. Fortetting for enhver pris - Leserinnlegg
910464	8. Leserinnlegg 15.02.2020
910465	9. Leserinnlegg 16.02.2020
910466	10. Leserinnlegg 01.04.2020
910467	11. Leserinnlegg 20.06.2020
910468	12. Leserinnlegg 23.09.2020
910454	Innspill til detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl.
910450	uttalelse
910422	Uttalelse - ny avgrenset høring - detaljreguleringsplan for boligbebyggelse gnr. 46 bnr. 571 - Humlestadgaten
910427	Uttalelse vedr. ny avgrenset høring - detaljreguleringsplan for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 mfl.
910425	Uttalelse plan-ID 19460001-01 boliger Humlestadgaten
910421	Uttalelse detaljreguleringsplan Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 m.fl.
910426	Uttalelse detaljreguleringsplan for Humlestadgaten
910424	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - detaljreguleringsplan for Humlestadgaten

	gnr.46 bnr.572 mfl. - ny avgrenset høring
910423	Vedrørende ny avgrenset høring