



**Sokndal
kommune**

Saksbehandler Byggesaksbehandler Annika Hagen
ArkivsakID: 16/632
Arkivkode: FA-L12

Saksnummer	Utvalg	Dato
062/22	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	05.09.2022
057/22	Kommunestyret	19.09.2022

Reguleringsplan for bolig-/og industriområde Drageland/Langdal - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Detaljregulering for Drageland industri/Langdal Nord ble 1. gangsbehandlet 12.10.2020 og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.10.2020-02.12.2020. Saken fremmes nå for 2. gangsbehandling. Planens hensikt er å legge til rette for nye bolig- og industritomter. Planutkastet er blitt justert etter offentlig ettersyn, særlig med tanke på utfordrende terrengtilpasninger og vegkurvaturer, samt lekeplasser og friområder. Temaer som ble tatt opp i høringsuttalelser til saken var blant annet trafikksikkerhet, hensyn til naturmangfold, boligtetthet, lekearealer og terrengtilpasning. Statsforvalteren hadde innsigelse til mangelfull ROS-analyse. Denne ble revidert og Statsforvalteren vurderte ROS-analysen til å være akseptabel, og trakk dermed innsigelsen. Det vurderes at planforslaget som nå foreligger har tatt de nødvendige hensyn til temaene fra høringsuttaler, samt andre relevante tema i denne typen reguleringsplan. Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen vedtas slik plandokumentene med de endringene som fremkommer i forslag til vedtak.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for for Drageland industri/Langdal Nord Med tilhørende bestemmelser datert 12.05.22, plankart datert 12.05.22 og planbeskrivelse datert 29.03.22 vedtas med følgende endringer i:

1. Bestemmelsene
 - §4.4 «Bebyggelsen skal tilpasse seg landskapet og terrenget.»
 - §4.5 «Fremføring av strøm skal være gjennom jordkabel.»
 - §5.5 «Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor boligområdene B1-B6 må det utarbeides en VA-rammeplan som blant annet skal inneholde følgende:
Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig drikkevann og slukkevann til bolig- og næringsområdet. Dersom det er behov for trykkstasjon må denne etableres av tiltakshaver etter kommunens spesifikasjoner. Prosjektering av overvannshåndtering og flomveier. Overvannsløsning skal fortrinnsvis baseres på lokal håndtering og naturbaserte løsninger.»

2. Plankart

- I plankartet tegnes det inn frisisiktsoner i krysset med SKV2 og Kvamsrindo, og mellom SKV4 og Høydalsåsen
- Deler av 1984002 Reguleringsplan for industriområde Drageland oppheves for den del som overlapper fra denne planen

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

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
285809	Planbeskrivelse 30.05.2022
285810	Plankart 30.05.2022
285811	Reguleringsbestemmelser 30.05.2022
285815	ROS-analyse. 15.02.2021
285817	Uttale - høring detaljregulering Drageland industri Langdal nord 1 gangsbehandling, Sokndal kommune
285814	Statsforvaltaren trekk motsegna til detaljregulering for industriområde Drageland, Sokndal kommune
285818	Gnr 73 bnr 24 og 26 - gnr 55 bnr 2 - detaljreguleringsplan - Drageland industri/Langdal nord - offentlig ettersyn
285812	Merknader detaljregulering bolig- industri Drageland Langdal
285813	Vedlegg 9 - Overvannshåndtering
285816	Merknad til detaljregulering Drageland Industri/Langdal nord

05.09.2022 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk

Møtebehandling:

Odd Nesvold stilte spørsmål om egen habilitet. Odd fratrådte under behandlingen av habilitetsspørsmålet. 6 voterende.

Det ble enstemmig vedtatt at Odd Nesvold var inhabil etter forvaltningslovens §6a.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig tilrådt.

LMT- 062/22 Vedtak:

Forslag til detaljregulering for for Drageland industri/Langdal Nord Med tilhørende bestemmelser datert 12.05.22, plankart datert 12.05.22 og planbeskrivelse datert 29.03.22 vedtas med følgende endringer i:

1. Bestemmelsene
 - §4.4 «Bebyggelsen skal tilpasse seg landskapet og terrenget.»
 - §4.5 «Fremføring av strøm skal være gjennom jordkabel.»
 - §5.5 «Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor boligområdene B1-B6 må det utarbeides en VA-rammeplan som blant annet skal inneholde følgende:
Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig drikkevann og slukkevann til bolig- og næringsområdet. Dersom det er behov for trykkstasjon må denne etableres av tiltakshaver etter kommunens spesifikasjoner. Prosjektering av overvannshåndtering og flomveier. Overvannsløsning skal fortrinnsvis baseres på lokal håndtering og naturbaserte løsninger.»
2. Plankart
 - I plankartet tegnes det inn frisisiktsoner i krysset med SKV2 og Kvamsrindo, og mellom SKV4 og Høydalsåsen
 - Deler av 1984002 Reguleringsplan for industriområde Drageland oppheves for den del som overlapper fra denne planen

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

19.09.2022 Kommunestyret

Møtebehandling:

Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikks innstilling ble enstemmig vedtatt.

KS- 057/22 Vedtak:

Forslag til detaljregulering for Drageland industri/Langdal Nord Med tilhørende bestemmelser datert 12.05.22, plankart datert 12.05.22 og planbeskrivelse datert 29.03.22 vedtas med følgende endringer i:

1. Bestemmelsene
 - §4.4 «Bebyggelsen skal tilpasse seg landskapet og terrenget.»
 - §4.5 «Fremføring av strøm skal være gjennom jordkabel.»
 - §5.5 «Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor boligområdene B1-B6 må det utarbeides en VA-rammeplan som blant annet skal inneholde følgende: Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig drikkevann og slukkevann til bolig- og næringsområdet. Dersom det er behov for trykkstasjon må denne etableres av tiltakshaver etter kommunens spesifikasjoner. Prosjektering av overvannshåndtering og flomveier. Overvannsløsning skal fortrinnsvis baseres på lokal håndtering og naturbaserte løsninger.»

2. Plankart
 - I plankartet tegnes det inn frisiktsoner i krysset med SKV2 og Kvamsrindo, og mellom SKV4 og Høydalsåsen
 - Deler av 1984002 Reguleringsplan for industriområde Drageland oppheves for den del som overlapper fra denne planen

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

Klageadgang:

Ja, 3 uker fra kunngjøring av vedtatt plan.

Saksgang:

Utvalg for landbruk- og miljøteknikk innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Tidligere politisk behandling:

1. gangsbehandling i LMT 12.10.2020.

1. Detaljregulering for Drageland industri/Langdal Nord – 2. gangsbehandling

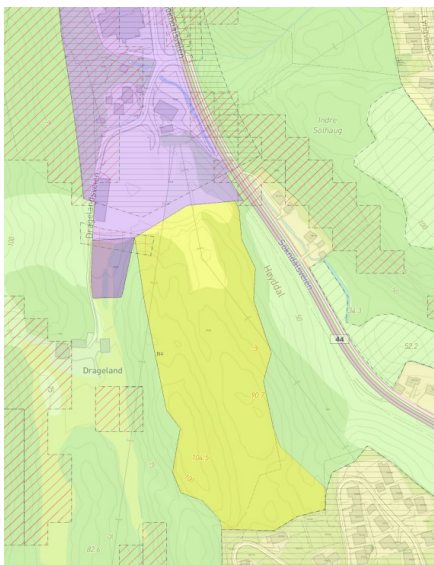
Forslag til detaljregulering for Drageland industri/Langdal Nord der en ønsker å etablere boligbebyggelse med tilhørende funksjoner og regulere industri har vært til offentlig ettersyn og høring. Planområdet ligger innenfor den røde linjen i bildet under.



2. Planstatus for området

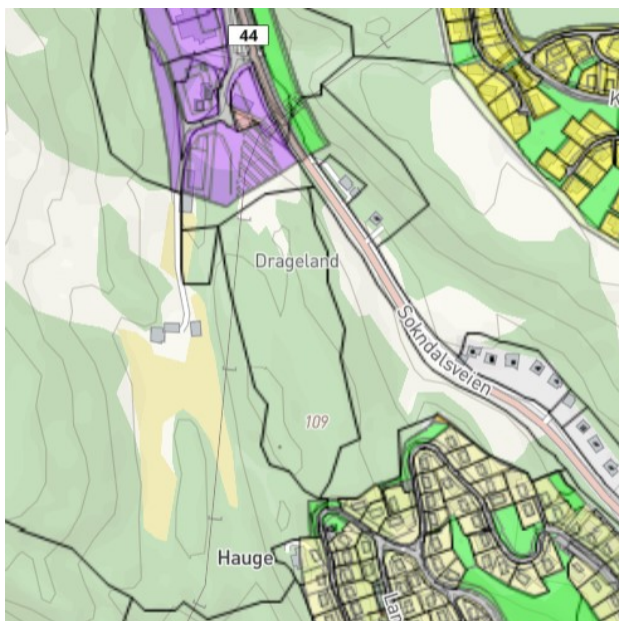
2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

I kommuneplanen for Sokndal 2011-2022 er sørlige deler av området vist som fremtidig boligbebyggelse B4, og den nordlige delen er vist som næringsbebyggelse.



2.2 Reguleringsplan

Reguleringsplanen 1984002 reguleringsplan for industriområde Drageland dekker deler av det nordlige planområdet avsatt til industri. Planområdet grenser til 1978003 reguleringsplan for Langdal II i sør.



3. Varsel om regulering

Planforslaget er sendt på høring og offentlig ettersyn til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens nettside.

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader		
Statsforvalteren i Rogaland	Innsigelse/merknad	J/O/D
Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O/J
Private merknader		
Greta Moland	Merknad	O

Innsendte merknader - Gjennomgang

Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurderinger
Offentlige merknader			
Statsforvalteren i Rogaland, 02.12.2020	Det ligg ei ROS-sjekkliste i planen. Denne oppfyller ikkje kravet til ROS-analyser etter pbl § 4-3. Reguleringsplanen legg opp til både næringsområde, leikeplassar og bustadområde, og det er fleire forhold som kan ha betydning for samfunnstryggleik som må vurderast, som trafikkavklaring og handtering av overvatn. I saksframlegget frå Sokndal kommune	J	Det ble laget ny ROS-analyse for å oppfylle kravet og gjøre nødvendige vurderinger. Denne ble sendt til Statsforvalteren, som aksepterte den nye ROS-analysen og trakk innsigelsen i brev 10.01.2022.

	<p>utnyttingsgrad. Planforslaget manglar arealrekneskap som gjer greie for grad av utnytting og storleik på dei ulike areala, jamfør regionalplan for Dalane kapittel 4.10. Kommunen skal stille krav til tettleik i bustadbygging for å utnytte areal ved sentrum og i tettstadene på ein god måte. Me har difor fagleg råd om å legge inn arealrekneskap som viser at planforslaget følgjer opp føringar for tettleik i regionalplanen. I føresegn 5.1 for næringsområda BK1, BK2 og BK3, er det tillate oppføring av næringsbygg til ulike typar næringsverksemd. Kva typar næring ein legg opp til innanfor områda må definerast og/eller det må setjast skrankar for støy og utslepp. Sokndal kommune har ikkje kategorisert næringsområda i gjeldande kommuneplan. Me har fagleg råd om at planforslaget vert tydeleg på kva type næring som kan etablerast i området.</p>	<p>J</p>	<p>størrelse. En ønsker å ikke tillegge for mange begrensninger for utviklingen, for å sikre fleksibilitet i en fremtidig utnyttelse både med tanke på markedsetterspør sel og mulige terrengutfordringer. Området ligger ikke spesielt sentralt til Hauge sentrum eller andre viktige funksjoner.</p> <p>En har spesifisert at innenfor områder for næring, områdene BN1 og BN2, tillates oppført næringsbygg for bruk til ulike typer transport-, industri-, lager- og engrosvirksomheter, i tillegg til håndverksvirksomheter og arealkrevende handel, jf. § 7.1. Det er også lagt inn bestemmelser om støy- og støvforurensing, §7.9 og 7.10. Boligområdene er også trukket lengre vekk fra næringsområdet, og det er en større buffer av grøntstruktur mellom næring og bolig.</p>
	<p>Planforslaget legg opp til to leikeareal, eitt for mindre barn og eitt</p>	<p>D</p>	<p>Områdene for lekeplass er blitt endret noe i størrelse og</p>

	<p>for større. Ut frå vedlagt plankart ser dei ut til å ha god storleik. Me saknar ei sikring av kvaliteten på leikeområda i føresegnene, med omsyn til både utforming, solforhold, trafikkikker tilkomst og nærleik til bustadane, jamfør regionalplan for Dalane kapittel 7 og føresegn § 2.6 i kommuneplan. Me har difor fagleg råd om at føresegna vart oppdaterte med krav til kvalitet for leikeområda.</p>	<p>Det er noen avvik fra kommuneplanens disponering. I hovedsak er disse positive gjennom at det settes av større grønne arealer og turvei mellom bolig- og industriområdet. Vi vurderer også løysningene knyttet til uteoppholdsareal som gode. Planen legger opp til eneboligbebyggelse. Vi anbefaler vanligvis mer variert bebyggelse, men gitt området lite sentrale plassering i forhold til sentrale målpunkter som skole, idrettsanlegg og kulturtilbud har vi ingen vesentlige merknader til dette. Fylkesrådmannen vurderer planens landskapsvirkning å være uheldig. Planbeskrivelsen</p>	<p>plassering, dette av hensyn til terrenget og for å sikre gode lokasjoner med tanke på tilgjengelighet og bruk. Arealer som opprinnelig var avsatt lekeplass, er endret til naturområde med mulighet for opparbeidelse som naturlekeplasser. Det er satt krav om universell utforming og møblering, samt at det skal tilrettelegges for barn og unge i forskjellige aldersgrupper. Det beskrives i planbeskrivelsen at leke- og naturarealene vil ha gode solforhold.</p>	<p>O</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>O</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>J</p> <p>Det legges inn en fellesbestemmelse om at bebyggelsen</p>
--	---	---	---	---

		<p>viser et «typisk» eksempel på landskapsvirkning i boligområdet, som ser akseptabelt ut. Realiteten er at for de fleste tomtene i B1 vil landskapsvirkningen være vesentlig større enn det eksempelet som trekkes fram. Fylkesrådmannen fremmer derfor faglig råd om at de fem sørligste tomtene i B1 tas ut av planen for å begrense landskapsvirkningen. Høydedraget som disse tomtene ligger på bør heller benyttes som et nærturmål.</p> <p>Det opplyses at det er trafikksikker skolevei med fortau gjennom Langdal. Fylkesrådmannen bemerker at planen vil gi økt trafikk den veien, og at trafikksikkerheten med fordel kan økes I området nærmest nytt planområde. Vi anbefaler også at turveien i planområdet kobles sammen med turvei i eksisterende reguleringsplan med trafikksikker adkomst.</p>	<p>O</p>	<p>skal tilpasses terrenget, jf. kommunedirekt ørens forslag til vedtak. En har også tatt ut deler av tidligere B1-området og justert tomteinndelingen med tanke på bedre tilrettelegging for det eksisterende terrenget. Det er avsatt arealer for naturområde på deler av høydedragene.</p> <p>Tas til orientering. Fra krysset mellom Langdal og Kvamsrindo er det etablert fortau. Det er sikret frisikt i avkjørslene, og det er vurdert I planbeskrivelsen at trafikksikkerheten i området er tilstrekkelig. Turvei i området knytter planområdet og resterende boligfelt i Langdal sammen med adkomstveg gjennom industriområdet.</p>
		<p>Vi gjør også oppmerksom på at i tegnforklaringen til plankartet mangler beskrivelse av området LKM1.</p>	<p>J</p>	<p>Plankart er oppdatert.</p>
		<p>Nytt planforslag kan føre til endrede trafikkforhold. Det må dokumenteres at krysset mellom Dragelandsveien og</p>		<p>Krysset mellom Dragelandsveien og Sokndalsveien ligger utenfor plangrensen.</p>

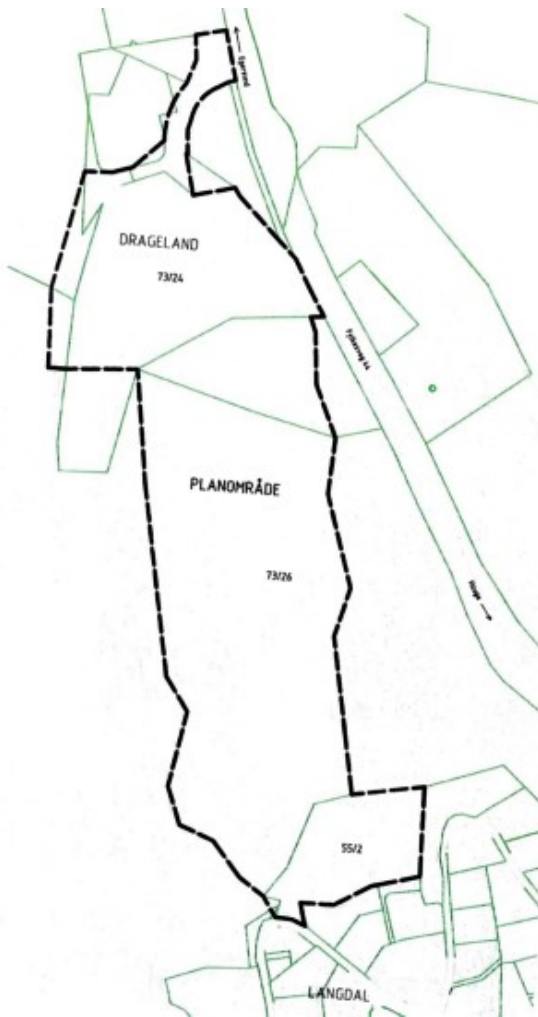
		<p>Sokndalsveien er dimensjonert iht. gjeldende krav og at krysset tåler trafikken fra industriområdet. I planbeskrivelsen må det redegjøres for trafikkmengder til og fra området, hvilken type kjøretøy som skal trafikkere vegnettet, konsekvenser for fv. 44 og eventuelle behov for tiltak. Trafikksikkerhet for de myke trafikantene må også ivaretas i planen.</p> <p>I Statens vegvesens uttalelse, datert 25.11.2019, ble det stilt krav om byggegrenser på 25 meter. Tiltakshavers kommentar til kravet er at byggegrenser på 25 meter vil forringe arealutnyttelsen. Det foreslås derfor å redusere byggegrensen til 20 meter. Byggegrenser på 20 meter iht. planforslaget aksepteres. Av hensyn til saksbehandlingsprosessen ber vi om at byggegrenser avklares med oss før planene legges ut på høring.</p>	O	<p>Det vurderes at planforslaget og forventet trafikkmengde ikke vil medføre konsekvenser for fv. 44. Planbeskrivelsen beskriver i 5.3 at det vil være trygg skolevei fra boligområdet via eksisterende interne veier, samtidig vises det til at øvre del av området utgjør 19 boligtomter med et estimat av 19 boliger x 5 bilbevegelser per døgn = 95 ÅDT.</p> <p>Dette er en fylkesvei og Rogaland fylkeskommune i uttalen datert 30.11.2020 aksepterer RFK en byggegrense på 20 meter iht. Planforslaget.</p>
Private merknader				
Greta Moland	Angående punkt 5.5. Trafikkforhold: Hovedtilførselsvei er tegnet inn i svingen overfor Nodland. Dette ligger lenger opp enn der beboere i den øvre del av	O	De 22 boligtomtene vil omtrentlig generere en økning i ÅDT i Langdal på 22 boliger x 5 turer per døgn = 110. 3 av boligene vil ha	

<p>Langdal får problemer med å komme opp bakken hver vinter, til tross for brøyting/strøing. Det er problemer blant annet med at det brøytes kun en stripe ved snøfall, slik at de som kommer ned og de som skal opp, møtes og må bremse/mister farten/må ned igjen for å ta fart. Selv uten noen som kommer nedover, sliter mange med å komme opp til svingen nedenfor Sigurd Hverland, som er et godt stykke lenger ned enn den tiltenkte tilkomstveien. Dermed må en del rygge opp. Med 10-15 nye boliger, med antatt to biler per husstand vil belastningen på strekningen øke betraktelig på vinterstid.</p> <p>Det mangler fortau på den øverste delen vis a vis Nodland. Det er heller ikke fortau fra Høydalsåsen og ned mot Ruggedal, kun den nederste delen ved den nye omsorgsboligen. I tillegg er veien smal, svingete og umulig å utvide mye av strekningen, med tanke på at en del fra det nye feltet vil bruke denne veien som fartsåre.</p>	<p>O</p>	<p>adkomst fra Høydalsåsen, og resterende fra Kvamsrindo. Det er ca 12 boliger som i dag kjører ned Kvamsrindo. De kommunale veiene Kvamsrindo og Høydalsåsen er vurdert i planbeskrivelsen 5.5 til å kunne fungere som tilførselsveier, og ha tilstrekkelig kapasitet til å betjene den nye regulerte bebyggelsen.</p>
<p>Utrykningskjøretøy vil også få problemer med å kjøre opp på</p>	<p>O</p>	<p>Tas til orientering. På kommunale veier er kommunen</p>

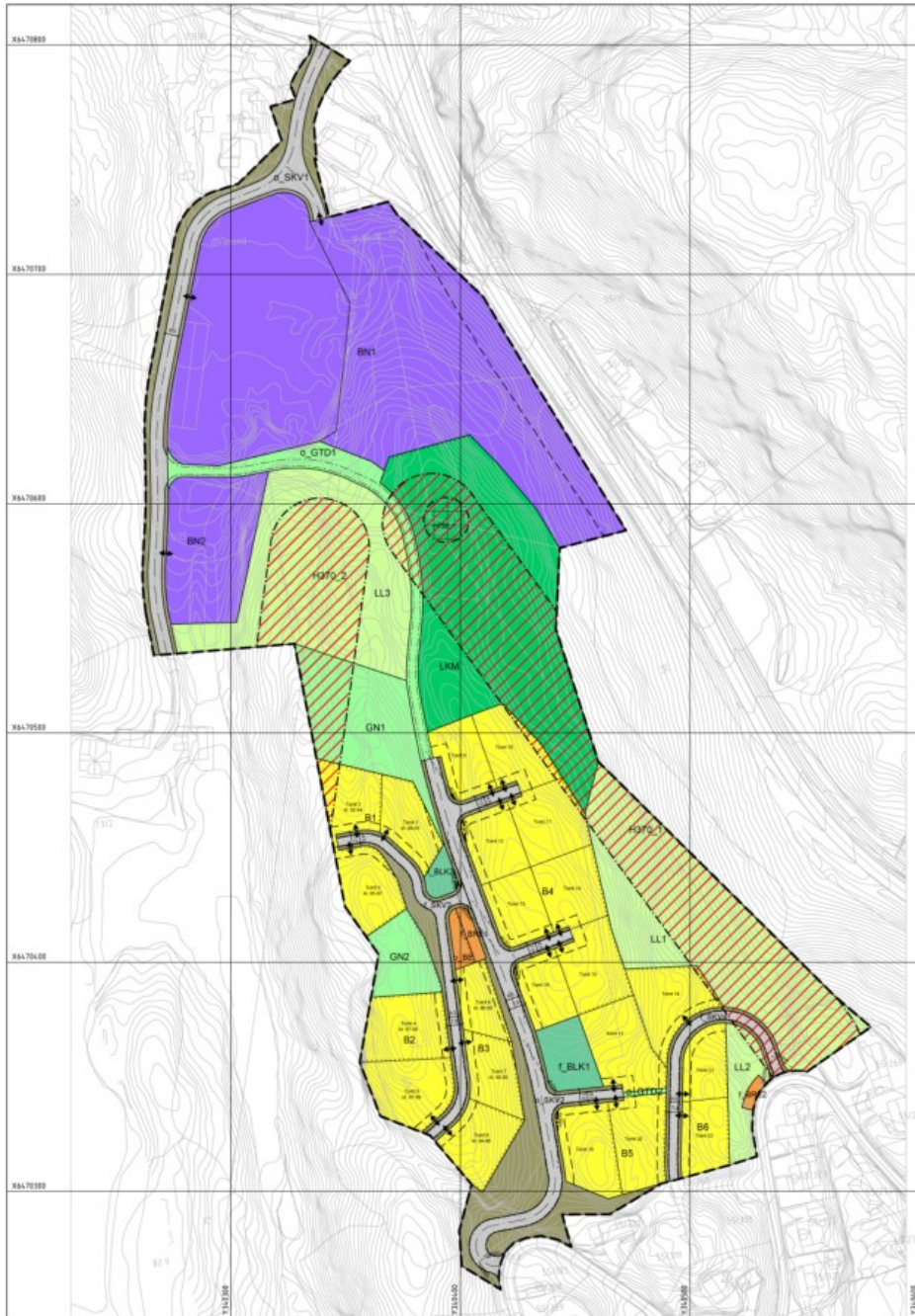
	<p>vinterstid i det nye feltet. Jeg kan vanskelig se for meg rullestoler kjøre opp på vinterstid, siden universell utforming er nevnt i planen.</p> <p>Ved etablering av vei mot Drageland vil trafikksikkerheten ikke møte noen slike hindringer, bortsett fra å krysse Riksvei 44, som kan løses ved å redusere farten til 30 km/t der skiltet med 60 står. Deretter har barn trygg vei helt til skolen, med fortau.</p> <p>Jeg ser at tiltakshaver ikke ønsker tilkomstvei gjennom industrifeltet, uten at det er nevnt hvorfor? Så vidt jeg vet er det kun Bjarne Solli som har kjøretøy som trafikkerer mot R44 fra dette feltet, noe som kan løses med fortau ned mot R44.</p>	<p>N</p>	<p>ansvarlig for å sikre adkomst ved for eksempel brøyting og strøsand. Kvamsrindo ligger utenfor planområdet og det er ikke planlagt oppgraderinger av denne vegen i dette planområdet. Universell utforming skal sikres innenfor planområdet. Av hensyn til landbruksarealene og terrengutfordringer med tanke på krav til utforming av veg, er det vurdert at adkomst gjennom Langdal er mest hensiktsmessig.</p>
--	--	----------	--

4. Presentasjon av planområdet

Den nordlige delen av området er regulert til industriområde med adkomst. Området sør for industriområdet ligger nord for det eksisterende boligområdet Langdal, og består av kupert terreng, vegetasjon og kratt.



5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan



5.1 Bebyggelse og anlegg

Planområdet tilrettelegger for 22 nye boligtomter innenfor B1-B6 der det kan etableres frittliggende småhusbebyggelse og tilhørende funksjoner. Maksimal utnyttelse av tomtene er 250 m², og det legges inn føringer for god terrengtilpassning av bebyggelsen. Lekeklassene f_BLK1-f_BLK2 skal opparbeides i tråd med boligutbyggingen som er sikret i rekkefølgekrav.

Det legges også opp til næringsvirksomhet i utvidelsen av næringsområdet Drageland, BN1-BN2. Min/maks tomteutnyttelse er satt til 30% og 80%, og maksimal bygningshøyde er 16m. Det stilles også krav om parkering for bil og sykkel i tilknytning til næringsvirksomheten.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Næringsområdet og boligområdet har separate adkomster, som er positivt med tanke på trafikksikkerhet og støy. Næringsområdet har adkomst gjennom eksisterende industriareal på Drageland og god tilknytning til fylkesvei 44, mens boligområdet har hovedadkomst fra det etablerte boligfeltet Langdal. Byggelinje mot vei er satt til 5m.

5.3 Grøntstruktur, landbruks-, natur- og friluftsområder

Naturområdene GN1-GN2 skal benyttes til friområder for lek og aktivitet, med mulighet for å opparbeide arealene som naturlekeplass. Interne turveger i området sikrer gode gangforbindelser mellom boligområdene og næringsområdene. Landbruksarealene LL1-LL3 kan driftes som vanlig.

5.4 Hensynssoner

Det er avsatt frisisiktsoner kryss med fri sikt over 0,5 meters høyde. Faresone H370_1 og 2 er faresone for høyspentanlegg, med forbud om tinstallasjoner som tilrettelegger for varig opphold eller er til hinder for drift og vedlikehold. H370 omfatter båndleggingssone etter kulturminneloven, og skal sikre bevaring av et kulturminne i form av gravrøys.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen 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.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

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

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med	X				Grønn	

normaler					
----------	--	--	--	--	--

Det er etter høringen gjort flere justeringer av veiføring, kurvatur, kryssutforming, byggelinjer, inntegning av frisikt m.m.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		X	1	1	Grønn	Ikke fortau
Ulykke med gående/syklende		X	2	2	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Tiltakshaver har i liten grad kommentert de trafikale forholdene utover at trafikale forhold for myke trafikanter m.m. er vurdert i ROS og står også omtalt i planbeskrivelsen. En viser til at Statsforvalteren ikke hadde merkander til denne.

6.1.3 Vann og avløp

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

Tilknytning til offentlig VA-anlegg er sikret i bestemmelsene, jf. pkt 4.2 Det legges inn rekkefølgekrav for å sikre nødvendig hensyn og planlegging av overvannssituasjonen i området, jf. Kommunedirektørens forslag til vedtak.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Legges i jordkabel, jf. kommunedirektørens forslag til vedtak.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Avfallsbehandling håndteres etter føringer fra Dalane Miljøverk.

6.2 Universell utforming:

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

universell utforming ivaretas					
-------------------------------	--	--	--	--	--

Plan- og bygningsloven og TEK gir bestemmelser som angår universell utforming. Ikke kjent med spesielle forhold.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholds-areal	X				Grønn	

Det er lagt opp til to lekeplasser i området og avsatt arealer til naturområde.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x	1	1	Grønn	

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		x	1	1	Grønn	

Mulig støy og støv fra næringsområdet er ivaretatt i bestemmelsene 7.10, og det er en større buffer mellom næringsarealene og boligområdene.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

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

Ivaretas av TEK.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens		Tiltak
	Ja	Nei				
Høyspent / elektromagnetisk felt	X		2	2	Gul	Lagt inn hensynssone i plankart.
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		X	1	1	Grønn	

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Hovedsakelig bart fjell i boligområdene, og usammenhengende eller tynt dekke av morenemasse over berggrunnen i næringsarealene, jf. temakart Rogaland.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	2	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

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

100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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 rødlistart Inngrepsfrie områder		X			Grønn	
		X			Grønn	

Det er registrert Sørlandsasal i området, disse er ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelse 5.4.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Registrert kulturminne i området, sikret med hensynssone og bestemmelse. Eventuelle funn av nye kulturminner er også ivaretatt gjennom bestemmelsene 4.1.

6.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern / estetikk		X			Grønn	
Vakre landskap		X			Grønn	

Det er gjort flere justeringer i planforslaget for å øke de estetiske kvalitetene ved fremtidig utbygging i boligområdet, da spesielt med tanke på utforming og terrengtilpasset bebyggelse, skjæringer fra veg, og områder for natur.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Foreslått fellesbestemmelse om terrengtilpasset bebyggelse, jf. kommunedirektørens forslag til vedtak.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

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

Sol og skygge	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens	Grønn	
	X					

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn slik at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

6.8 Naturmangfold

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

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

8. Oppsummering og konklusjon

Reguleringsplanen har hatt en lang prosess med skifte av flere saksbehandlere og dette har gjort det krevende å få til et akseptabelt planforslag som ivaretar de ulike kravene som stilles til en detaljreguleringsplan. Dette har også gjort det krevende at innsigelsene fra Statsforvalteren medførte utarbeiding av ny ROS-analyse.

Samtidig er det positivt for kommunen at planene nå kommer til endelig behandling og der denne både vil tilføre nye boligtomter samt næringsareal.

Den fremlagte reguleringsplanen ivaretar i hovedsak de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det vurderes at en har kommet frem til en hensiktsmessig løsning som har funnet en avveining mellom de ulike hensynene og følger samtidig opp føringene i kommuneplanen.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir vedtatt som fremlagt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Alternativt forslag til vedtak: