

## DETALJREGULERING HAFSØY – GNR. 46 BNR. 6

PID xxxx

### Oversikt merknader / merknadsvurdering etter varsel om oppstart av planarbeid

Kunngjøring / annonsering «Avis», kommunens hjemmeside: 25.01.2022  
Brev til grunneierne, berørte naboer og parter: 21.01.2022  
Brev til direkte berørte regionale sektormyndigheter: 21.01.2022

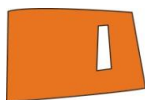
Høringsfrist: **18.02.2022**

#### Merknadstillere - Alfabetisk

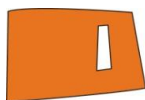
Nr.	Navn
1	Eigersund kommune, vann- og avløp

#### Merknadsoversikt, samt kommentarer/vurdering

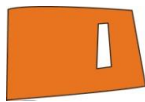
Nr.	Dato/merknadsgiver	Merknad	Kommentar/vurdering
1	22.02.2022 Eigersund kommune, vann- og avløp	<p>Eiendommen som det varsles regulering av ligger i et område på Hafsøy hvor ledningsnett er delt mellom sanert og ikke sanert. Nedstrøms for eiendommene er ikke ledningsnett sanert, og består av en vannledning og en fellesledning.</p> <p>Det er store kapasitetsproblemer på fellesledningen, og det kan derfor ikke gis tillatelse til tilkobling av overvann på gjeldende ledning. Alt overvann må derfor håndteres på egen tomt, uten mulighet for påslipp mot offentlig nett. Alternativt</p>	<p>Innspillet tas til etterfølge.</p> <p>Planen stiller krav om at overvann skal håndteres lokalt på egen tomt i form av fordrøyning og infiltrasjon. Bestemmelse sikrer at det ikke påslippes mer overvann på offentlig nett enn dagens situasjon. Detaljret løsning for håndtering av overvann legges ved søknad om rammetillatelse.</p>



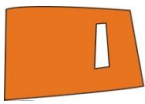
		<p>må det lages løsninger for å lede overvann mot ledningsnett i krysset med Løeåkeren, da dette er sanert og har egen overvannsledning. Uavhengig av løsning skal overvannet fordrøyes på egen tomt før påslipp for å redusere belastningen mot offentlig ledning.</p>	
2	<b>28.01.2022</b> <b>Egeland, Vibeke</b>	<p>Ønsker å vite når arbeidet starter og hvor lenge det skal holde på.</p>	<p>Innspillet tas til orientering.</p>
3	<b>17.02.2022</b> <b>NVE</b>	<p>Helhetlig forvaltning forutsetter at utbygging tar hensyn til og tilpasser seg nedbørfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Vannet må få plass og det er viktig å spille på lag med de naturlige forholdene på stedet.</p> <p>Viktig å kartlegge / ha oversikt over flomveiene, både for det regulerte området og eventuell virkning for ovenforliggende og nedenforliggende areal.</p> <p>I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene evt. Bør de legges om som fortsatt åpne flomveier.</p> <p>Statlige planretningslinjer for Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning må ligge til grunn i arbeidet.</p> <p>Flomveier bør merkes av i plankartet med arealformål, evt. hensynssone og bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for skade fra overvann.</p>	<p>Innspillet tas til etterfølge. Overvann skal håndteres lokalt på tomte gjennom infiltrasjon og fordrøying.</p> <p>Eksisterende flomveier er i dag i hovedsak i eksisterende veinett, men også tvers over omsøkt tomt. Etter utbygging vil flomveier fortsatt følge eksisterende veinett, samt infiltreres og fordrøyes lokalt på omsøkt tomt. Planlagt utbygging vurderes å ikke medføre endringer i dagens flomveier i området, verken oppstrøms eller nedstrøms planområdet.</p>



4	<b>17.02.2022</b> <b>Rogaland</b> <b>fylkeskommune</b>	<p>Planområdet grenser til Hafsøy gård som er regulert til bevaring i nordvest. Planens innvirkning på bevarings-området Havsøy gård er ikke belyst i varselet eller planinitiativet utover at det er oppgitt som en tilgrensende plan. Planlagt boligutbygging må ta hensyn til og tilpasses bevaringsområdet Havsøy gård når det gjelder plassering av bebyggelse på tomta, utnyttelse, antall boliger, bygningstyper, byggehøyder, volum, utforming, takform, struktur, fasadeuttrykk, material- og fargebruk. I det videre arbeidet må det utarbeides visualiseringer som viser hvordan den nye bebyggelsen vil fremstå i omgivelsene og i forhold til bevaringsområdet Havsøy gård.</p> <p>Eksisterende løebygning er ikke vernet, men bidrar sammen med bl.a. bevaringsområdet på Havsøy til historisk identitet og miljøverdi i området. Det bør vurderes om løebygningen kan bli stående og bygges om til boligformål og inngå som en del av ny boligutbygging på tomta</p> <p><b>Planfaglige innspill</b> Området ligger sentralt, tett på sentrum, og bør få en høy utnyttelse, i tråd med føringene fra overordnede planer. Rundt planområdet ligger det i dag mye eneboligbebyggelse, og det</p>	<p>Innspillet er tatt til etterfølge.</p> <p>Ny bebyggelse vil stå i kontrast til den eldre bebyggelsen når det gjelder form og høyder. Enkelte av de verneverdige bygningene er ombygget i nyere tid. Etter en helhetlig vurdering har en valgt å la den nye bebyggelsen bli en markant og tydelig overgang til kulturmiljøet. Visualiseringer av ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse er innarbeidet i plandokumentene.</p> <p>En ombygging av eksisterende løe vil være kostbart og vanskelig å inkludere i en boligutvikling med høy tetthet. Bygningens plassering på tomten vil kunne legge begrensninger for løsning av uteoppholdsarealer og parkering, samt at det høyst trolig vil være behov for å søke fravik fra TEK ift. universell utforming og etasjehøyde. En har derfor valgt å se bort fra en løsning hvor løen inkluderes i utbyggingen.</p> <p>Planlagt utbygging er lavblokk med inntil 12 leiligheter fordelt over tilsammen 4 etasjer. Det legges opp til felles parkeringsanlegg under bakken med krav til parkering i samsvar med kommuneplanens krav.</p>



		<p>anbefales derfor at det primært legges til rette for leiligheter. Vi forutsetter at det sikres god tilgang til leke- og uteoppholdsareal, i tråd med de føringer som ligger i kommune- og regionalplan. Området ligger omgitt av veier. Det vil være viktig å sikre trygge trafikale løsninger i området. Parkering bør løses slik at det utgjør en minst mulig del av det tilgjengelige arealet, fottrinnsvis under bakken. Den sentrale plasseringen med kort vei til både sentrum og kollektivknutepunkt tilsier at parkering kan settes til et lavt nivå.</p>	
5	<b>17.02.2022</b> <b>Salvesen, Morten og Regin</b>	<p>Naboer i nyvollsveien 5 rett ovenfor gnr. 46, bnr. 6, og blir direkte berørt av planlagt tiltak. Opplyser at de er opptatt av at utsikt fra deres bolig og solforhold ikke påvirkes. Det er svært aktuelt med naboprotest hvis bygging påvirker utsikt og solforhold.</p>	<p>Innspillet tas til orientering. Det er opprettet dialog med naboer hvor skisser av planlagt bebyggelse i forhold til både sol og utsikt er forelagt nabo.</p>
5	<b>16.02.2022</b> <b>Statsforvalteren i Rogaland</b>	<p>Forutsetter at planområdet utvikles i tråd med retningslinjer i gjeldende Regionalplan for Dalane og kommuneplan for Eigersund 2018 – 2030 når det gjelder uteoppholdsareal, utnyttelse og parkering.</p> <p>Boligtettheten som ønskes vil være i tråd med føringer fra Regionalplan for Dalane, som for områder innenfor 750 meter fra Eigersund sentrum – mellom 4-8 boliger/daa.</p>	<p>Planlagt utbygging er innenfor regionalplanens krav til boligtetthet, med 5,8 boliger/daa. Det legges opp til parkeringsdekning på 1,25 bil pr. boenhet i tråd med kommuneplanens bestemmelse. Det er også lagt inn krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet som også er i samsvar med kommuneplanen.</p> <p>ROS-analyse er utarbeidet</p>



		<p>Vi oppfordrer til å legge til rette for en restriktiv parkeringsdekning for bil, og gode og tilstrekkelige løsninger for sykkel.</p> <p>Det skal utarbeides ROS-analyse for aktuelle tema som overvann, tilkomst for utrykningskjøretøy og trafiksikkerhet og skolevei for barn og unge helt frem til skole og fritidsaktiviteter.</p>	<p>og konklusjoner er innarbeidet i planforslaget.</p>
--	--	---	--