



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 07.04.2010
Arkiv: :PL-19760004,
FA-L12, GBR-46/498
Arkivsaksnr.:
09/2789
Journalpostl penr.:
10/5039

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

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
040/10	Miljøutvalget	26.04.2010

Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl., Kalhammervevn. - bolighus med 3 boenheter

Sammendrag:

Saken gjelder regulering av en tremannsbolig i Kalhammerveien. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til "våningshus" som prim ert er det samme som enebolig, men kan også i gitte tilfeller kunne omfatte to boenheter, men ikke tre eller flere. En har i dette tilfellet valgt   foreta en omregulering som åpner opp for 3 enheter. Rådmannen vurderer det som positivt at en får tilgang til nye sentrale boliger. En vurderer at området har gode bokvaliteter og en sentral lokalisering. Fortettingen vurderes ikke   forringe bokvaliteten i området. En har hatt et godt og konstruktivt samarbeid med tiltakshaver og vurderer at de viktigste forholdene har funnet sin avklaring i forbindelse med planprosessen. Rådmannen anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Saksgang:

MU avgjør om planen legges ut til off. ettersyn eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 07.04.2010:

Forslag til reguleringsendring for boligområde gnr. 46 bnr. 498 mfl. Kalhammerveien med kart og bestemmelser dater 20.01.2010 blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven  12.10

26.04.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

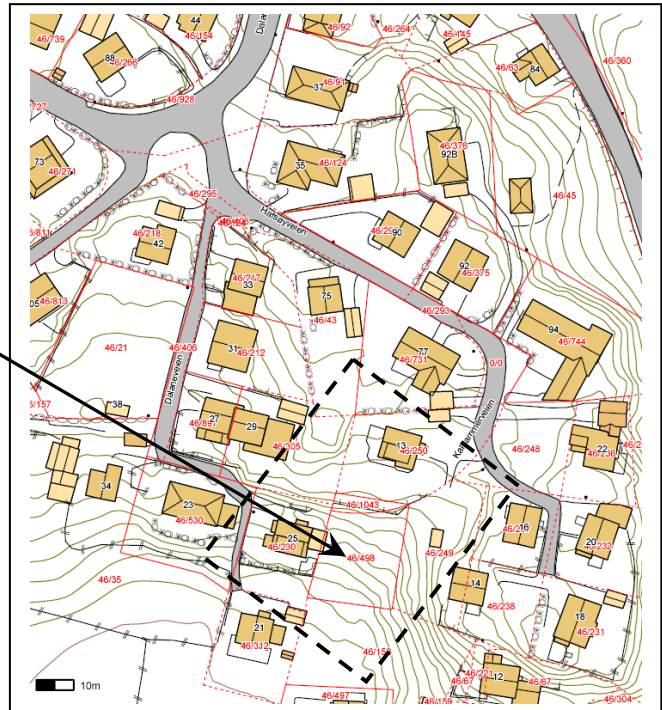
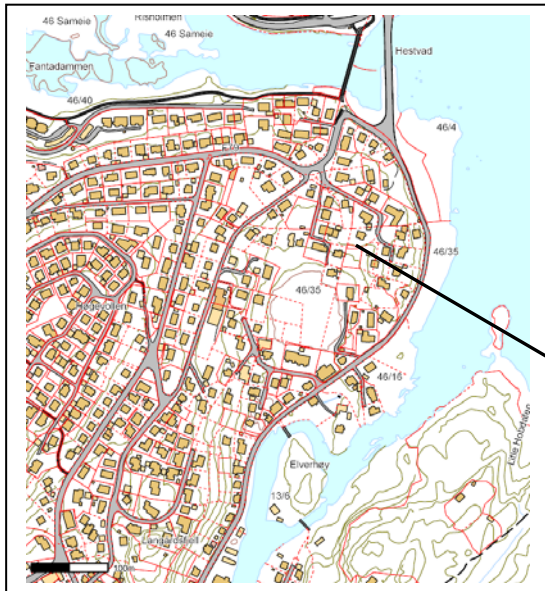
M-040/10 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for boligområde gnr. 46 bnr. 498 mfl. Kalhammerveien med kart og bestemmelser dater 20.01.2010 blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket er enstemmig.

Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl., Kalhammervn. - bolighus med 3 boenheter – 1. gangsbehandling

Regulering av området som omfatter gnr. 46 bnr. 498 mfl. Kalhammerveien og omfatter et eksisterende byggeområde for boliger som det ønskes etablert en bolig med tre enheter.



Gjeldende planstatus for området

Området er i gjeldende kommunedelplan for Egersund by vist som eksisterende byggeområde for bolig. Området er i dag regulert og inngår i en eldre reguleringsplan som viser tomten bebygd med "våningshus". Området er vist som byggeområde for boliger og offentlig vei.

VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad. Dette er så langt en kan se, gjort i tråd med bestemmelsene i plan og bygningsloven.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	<input type="checkbox"/> Merknad	J
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
3.	RFF	<input type="checkbox"/> Merknad	D
4.	Seniorrådet	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O

Private merknader			
5.	Per Arne Sandvold	<input type="checkbox"/> Merknad	E
6.	Signe Gerd Jørgensen Blindheim	<input type="checkbox"/> Merknad	D
7.	Sigurd Carlsen pva. Elisabeth Carlsen	<input type="checkbox"/> Merknad	N

INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering	
Offentlige uttaler			
1.	Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	<input type="checkbox"/> Generelt anbefaler fylkesrådmannen at fortetting i etablerte boligområder skjer gjennom en oppdatering av gjeldende plan, eventuelt et naturlig avgrenset delområde, og ikke gjennom reguleringsendring for enkelttomter. Hensikten må være å sikre eksisterende bokvaliteter ved å stille krav til ny utbygging gjennom for eksempel minimum dybde på hageareal, felles lekeplass, gjesteparkering, estetiske kvaliteter, trygge gangforbindelser m.m. Det bør også ligge til grunn en vurdering av belastning på det interne veinettet og en sikring av nødvendig grøntstruktur i området.	J Rådmannen er i utgangspunktet enig i at det ofte kan være formålstjenelig å regulere et større område for å se ulike forhold i sammenheng. I dette tilfellet er området i all hovedsak utbygd og dette er en enkeltstående tomt som ikke er utbygd. En vurderer det derfor som positivt at en foretar endringen som en detaljregulering. En viser til at planen ivaretar tilhørende funksjoner på en tilfredsstillende måte og det er gjennomført trafikale vurderinger.
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Skriver at de ikke har noen merknader til reguleringsendringen.	O Rådmannen tar dette til orientering.
3.	Råd for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Rådet ber om at universell utforming blir ivaretatt.	D De to boenhetene i 1. etasje vil ha god atkomst for funksjonshemmede og er tilrettelagt innvendig for rullestolbrukere. Boenheten i underetasjen har kun atkomst via utvendig trapp.
4.	Seniorrådet	<input type="checkbox"/> Ingen kommentar	O Rådmannen tar dette til orientering.
Private merknader			
5.	Per Arne Sandvold	<input type="checkbox"/> De forutsetter at de får planen til uttalelse og blir invitert til befaring når planen foreligger.	E Som part vil de få mulighet til å komme med uttale og vil også få varsel om befaring.

		<ul style="list-style-type: none"> □ De mener fortsatt at: <ul style="list-style-type: none"> • Veiatkomst bør legges i nedre del av eiendommen da tomten er bratt • Fortsatt utbygging i denne delen av Hafsøyveien / Kalhammerveien er svært uheldig da den vil øke trafikken på veien inn til området som er smal med private gjerder langs begge sider av veien • Det er uheldig at veien er lagt helt i kanten av deres eiendom. De regner med at deres eiendom blir berørt i forbindelse med brøyting og veivedlikehold. <p>De har muntlig bekreftet at de ikke har noe i mot at deres eiendom blir noe belastet i forbindelse med anleggsarbeid, forutsatt opprydding etterpå. De er mer betenkt med tanke på situasjonen etter at utbygging er foretatt. I det hele tatt er den trekanten av deres eiendom som ligger på syd/vestsiden av veien uten bruksverdi for dem. De krever derfor den innløst i forbindelse med tiltaket.</p>	<p>Tiltakshaver har vurdert dette og opplyser at det er uaktuelt å foreslå atkomst fra nedsiden (sørsiden) av eiendommen. Den planlagte atkomsten fra nord gir atkomst i rett høyde for begge boenhetene i 1. etasje, mens det blir utvendig trappeatkomst til boenheten i underetasjen. Når det gjelder trafikkforholdene, vises det til egen utredning som ligger ved fra tiltakshaver. Etter at uttalelsen fra Sandvold ble sendt inn, har Sandvold og tiltakshaver inngått en avtale med sikte på at tiltakshaver kjøper den omtalte trekanten. Den foreslås i planen benyttet til parkering for 2 personbiler.</p>
6.	Signe Gerd Jørgensen Blindheim	<ul style="list-style-type: none"> □ Hun er i utgangspunktet positiv til den skisserte bebyggelsen som sådan. Hennes bekymring knytter seg til at planen vil medføre økt trafikk i området, ikke minst fordi den siste delen av Hafsøyveien som går over i Kalhammerveien fra kommunens side enda ikke er opparbeidet i tidligere regulert bredde. Grunneierne på nordsiden har tidligere avgitt grunn på 4 m langs sine eiendommer. Da Hafsøyveien 77 skulle bygges, skrev de som naboer under på at det var greit at det samlet sett ble en veibredde på 5 m, slik 	<p>D Bredde på eksisterende atkomstveien til de planlagte boligene er for det meste om lag 4,0 m. Noen steder er den oppe i 4,5 m og på en kortere strekning er den nede i 3,5 m. Det vises for øvrig til beskrivelse av trafikkforholdene. En vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Regulert bredde på denne veistrekningen blir ikke endret og kan utvides i tråd med gjeldende reguleringsplan når kommunen prioriterer dette i budsjett/HP. Den trafikkøkningen som de 2 ekstra boenhetene utover det som ligger i gjeldende reguleringsplan vil generere på Hafsøyveien / Kalhammerveien er så marginal sett i forhold til kapasiteten på veiene, at det ikke anses som et</p>

		<p>at det skulle være mulig å sette opp en bolig på den aktuelle tomten. De forutsatte da at det skulle avgis veigrunn på 1 m også langs Hafsøyveien 77, slik det allerede var avstått fra Hafsøyveien 75. Når man kjører inn i Hafsøyveien mot Kalhammerveien ser man tydelig hvordan veien snevres inn langs hele eiendommen til Hafsøyveien 77 og hvor smalt det er. Til tross for flere henvendelser tidligere, har kommunen ikke prioritert å ferdigstille dette veistykket. Hennes aksept i forhold til skissert bebyggelse, forutsetter at kommunen iverksetter de nødvendige tiltak for å opparbeide veien slik at den samlet sett blir av 5 m bredde.</p>	<p>problem som krever tiltak på den aktuelle strekningen. Økningen anses heller ikke å redusere trafikksikkerheten i betydelig grad selv om det blir en økning av trafikken, ettersom hastighetsnivået på strekningen er lavt.</p>
7.	Sigurd Carlsen pva. Elisabeth Carlsen	<p>□ Når det reguleres til bygging av bolighus med atkomst fra Kalhammerveien, ønsker de at det blir tatt med ny atkomst til gnr. 46, bnr. 305 fra Kalhammerveien.</p>	<p>N En ny atkomst til bnr. 305 fra Kalhammerveien ville lagt beslag på en uforholdsmessig stor del av hagearealet på de berørte tomtene. Dette vil derfor ikke imøtekommes.</p>

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn som fremlagt.

Plan og foreslått bebyggelse



Planen omfatter et område på om lag 730 m². I planforslaget utgjør boligtomten ca 610 m², privat parkeringsplass utgjør ca 60 m² og privat vei utgjør ca 60 m².

I forslaget til reguleringsbestemmelser har man tatt med at nytt boligbygg kan ha en maks BYA på 32%, samt at maksimal takhøyde er kote 27,0.

Regulert boligomt har et areal på 610 m². Planlagt bygning har en BYA på ca 185 m². Dette gir en BYA

på om lag 31%.

Dette er relativ høy utnyttelse, men en viser til at dette er en fortetting og en vil derfor kunne akseptere en noe høyere utnyttelse jfr. at en samtidig klarer å løse tilhørende funksjoner på en tilfredsstillende måte. En viser til at en i retningslinjer til gjeldende kommuneplan pkt. 1.9 står følgende;

"Fortetting av boligbebyggelse er ønskelig i Egersund by.

Fortetting skal likevel ikke gjennomføres der ulempene for eksisterende bebyggelse blir uforholdsmessig store i forhold til manglende tilpassning til strøkets karakter, estetikk, tap av utsikt, økt trafikk, redusert fellesareal m.m. Det må i hvert enkelt tilfelle gjøres en konkret vurdering."

Som illustrasjonsplanen viser, vil det bli uteområde både sør og vest for bolighuset. I tillegg er det planlagt balkong på ca 13 m² for hver av de to boenhetene i 1. etasje, samt en større terrasse for boenheten i underetasjen.



Støy, støv etc.

Den planlagte aktiviteten vil ikke generere støy, støv av noe omfang.

Trafikale forhold og parkering

Det er i planforslaget lagt til rette for at det skal bygges 2 parkeringsplasser per boenhet. Atkomsten til området forutsettes å skje fra Kalhammerveien. I forbindelse med søknad om endring av reguleringsplan for gnr. 46, bnr. 498 m.fl. er det stilt spørsmål ved trafikkulempene som bygging av 3 boenheter på denne eiendommen vil medføre i forhold til de trafikkulempene som den eneboligen som gjeldende reguleringsplan viser ville medført.

Kalhammerveien er en blindvei som ligger i forlengelse av Hafsøyveien. Farts-grensen i Kalhammerveien er den generelle fartsgrensen i tettbygd strøk: 50 km/t. Sannsynlig kjørefart er tilnærmet 20-30 km/t.

Lengden på Hafsøyveien / Kalhammerveien fra krysset med Dalaneveien er ca 140 m. Kjørebanelen har en bredde på om lag 4 m for det meste fram til der den nye bygningen får sin avkjørsel. På noen steder er bredden oppe i 4,5 m og på en kort strekning er den nede i 3,5 m. Det er god sikt fra der man kjører inn i Hafsøyveien i krysset med Dalaneveien og fram til der Kalhammerveien svinger ca 80o. Det er ikke fortau på den aktuelle vegstrekningen.

Det er 12 bolighus som har atkomst fra Hafsøyveien (fra krysset med Dalaneveien) og Kalhammerveien. 2 av disse ligger slik til at de har atkomst så nær krysset mellom Dalaneveien og Hafsøyveien at de ikke er tatt med i de etterfølgende trafikk-beregningene.

Det antas at en boenhet generer i gjennomsnitt 5-6 kjøreturer per dag. Kilde: "Tur-produksjon for boliger i Oslo og Akershus", Transportøkonomisk institutt. 2006.

Med 10 eksisterende boliger, vil turproduksjonen i Hafsøyveien i dag være i størrelsesorden 50 – 60 kjøretøybevegelser per dag.

Det planlagte tiltaket består av 3 boenheter. Disse vil generere i størrelsesorden 15-18 kjøreturer per dag. Dersom man hadde bygget en enebolig, slik gjeldende reguleringsplan legger opp til, ville turproduksjonen blitt i størrelsesorden 5-6 kjøreturer per dag. Ved å bygge en bygning med 3 boenheter, blir økningen i forhold til det gjeldende reguleringsplan legger opp til i størrelsesorden 10-12 kjøreturer per dag. Den aktuelle strekningen er ca 70 m lang. Ved å kjøre i 20 km/t på denne strekningen, bruker man 12-13 sekunder på denne strekningen. Med 80 kjøretøy-bevegelser på denne strekningen per dag (dagens 60 + 20 nye), vil det være kjøretøyer på denne strekningen om lag 17 minutter per døgn. Sannsynligheten for at to kjøretøyer skal møtes på den smale strekningen – og dermed at det ene kjøretøyet må vente noen sekunder før man kjører inn på strekningen, er ikke særlig stor (mellom 1 og 2 % per dag). I løpet av ett år man forvente at noen må vente mellom 5 og 10 ganger!

Den trafikkøkningen som de 2 ekstra boenhetene utover det som ligger i gjeldende reguleringsplan vil generere på Hafsøyveien / Kalhammerveien er så marginal sett i forhold til kapasiteten på veiene, at det ikke anses som et problem som krever tiltak på den aktuelle strekningen. Økningen anses heller ikke å redusere trafikksikkerheten i betydelig grad selv om det blir en økning av trafikken, ettersom hastighetsnivået på strekningen er lavt.

Miljøkonsekvenser

Ingen kjente.

Beredskapsmessige forhold/ROS

Ingen kjente. Se vedlagt ROS.

Barn og unge.

Hensynet til de minste barna er ivaretatt på en tilfredsstillende måte ved at det er satt krav om opparbeidelse av en lekeplass / uteoppholdsområde på minst 35 m² på tomten.

Universell utforming:

Tiltakshaver opplyser at det er lagt til rette for universal utforming av de 2 boenhetene i 1. etasje. Atkomsten til boenheten i underetasjen er via utvendig trapp.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for boligområde gnr. 46 bnr. 498 mfl. Kalhammerveien med kart og bestemmelser dater 20.01.2010 blir lagt ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
96146	Vedr. varsel om oppstart, ingen merknader, reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498

	m.fl.,
97702	Uttalelse - reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl., Kalhammervn. - bolighus med 3 boenheter
102220	Nytt oppstartsvarsel av reguleringsendring, gnr. 46 bnr. 498 m.fl. - justert planområde
102221	Situasjonskart
107596	Forslag til reguleringsplan for boliger gnr. 46 bnr. 498 m.fl. - Kalhammerveien
107605	Erklæring om tiltakshaver
107604	illustrasjonsplan
107603	Trafikkforholdene
107602	ROS-analyse
107601	Planbeskrivelse
107600	Forslag til reguleringsbestemmelser
107599	Forslag til reguleringsplan
107598	Kopi av innkomne merknader

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	29.10.2009	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Varsel om oppstart av reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl., Kalhammerveien
2	I	10.11.2009	Statens vegvesen	Vedr. varsel om oppstart, ingen merknader, reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl.,
4	I	20.11.2009	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl., Kalhammervn. - bolighus med 3 boenheter
3	U	23.11.2009	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Høringsuttalelse fra råd for funksjonshemmede vedr. reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl., Kalhammervn. - bolighus med 3 boenheter
5	U	27.11.2009	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Høringsuttalelse fra seniorrådet vedr. reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl., Kalhammervn. - bolighus med 3 boenheter
6	I	28.12.2009	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Nytt oppstartsvarsel av reguleringsendring, gnr. 46 bnr. 498 m.fl. - justert planområde
7	I	02.02.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Forslag til reguleringsplan for boliger gnr. 46 bnr. 498 m.fl. - Kalhammerveien

Parter i saken:

N	BLINDHEIM SIGNE GERD J	LINSTOWS GATE 4 A	166	OSLO	
N	CHRISTOFFERSEN BERIT O	FREDTUNVEGEN 10 C	4050	SOLA	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	HEGDAL ODDVAR	KALHAMMERVEIEN 7	4370	EGERSUND	
N	HOÅS ANETTE	KALHAMMERVEIEN 13	4370	EGERSUND	
N	HOÅS ANETTE	KALHAMMERVEIEN 13	4370	EGERSUND	
N	HOÅS JON ARNE	KALHAMMERVEIEN 13	4370	EGERSUND	

N	HOÅS JON ARNE	KALHAMMERVEIEN 13	4370	EGERSUND	
N	JONASSEN TORUNN	HAFSØYVEIEN 92	4370	EGERSUND	
N	KARLSEN BENTE KORSVIK	DALANEVEIEN 25	4370	EGERSUND	
N	KARLSEN GUDRUN	KALHAMMERVEIEN 14	4370	EGERSUND	
N	KLUNGLAND NINA	DALANEVEIEN 33	4370	EGERSUND	
N	KLUNGLAND WILLIAM	DALANEVEIEN 33	4370	EGERSUND	
N	LARSEN BIRGER	DALANEVEIEN 42	4370	EGERSUND	
N	MONG LARS	HAFSØYVEIEN 75	4370	EGERSUND	
N	MONG REIDAR	HAFSØYVEIEN 77	4370	EGERSUND	
N	PEDERSEN PER ARILD	HAMRANEVEIEN 15 B	4370	EGERSUND	
N	RAMSLAND TURID IRENE	BALCHENS VEI 18	4656	HAMRESANDEN	
N	SANDVOLD PER ARNE	KALHAMMERVEIEN 22	4370	EGERSUND	
N	SANDVOLD TALE B MOI	KALHAMMERVEIEN 22	4370	EGERSUND	
N	STORNES TORUNN BJØRG	VINKELVEIEN 1	4370	EGERSUND	
N	ØSTEBRØD BARNY				
N	AASE THORBJØRN PER	HAFSØYVEIEN 90	4370	EGERSUND	