



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 31.03.2011
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-46/45
Arkivsaksnr.:
11/84
Journalpostl penr.:
11/9485

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
061/11	Miljøutvalget	12.04.2011

Reguleringsplan for del av Havsøy - planområde avgrenset av Nyeveien, Dalaneveien, Havsøyveien og Kalhammerveien - 1 gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsendring for reguleringsplan for del av Havsøy - planområde avgrenset av Nyeveien, Dalaneveien, Havsøyveien og Kalhammerveien. Gjeldende reguleringsplan viser området regulert for kårbolig dvs. inntil to boenheter. Det er ikke kommet inn merknader til reguleringsendringen fra naboer eller statlig og regionale myndigheter. Rådmannen er i utgangspunktet positiv til fortetting når dette gjøres på en slik måte at en ivaretar hensynet til strøkets karakter, tilstrekkelig uteområde, hensyn til naboene samt trafikale forhold jfr. vilkår for reguleringsendringen i forslag til vedtak. Rådmannen vurderer at planen gir god avklaring i forhold til omgivelsene da den tar opp et større område. Planen er klart og entydig fremstilt og rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Saksgang:

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

Rådmannens forslag til vedtak 31.03.2011:

Reguleringsendring for del av Havsøy - planområde avgrenset av Nyeveien, Dalaneveien, Havsøyveien og Kalhammerveien for to 2-mannsboliger med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.10

12.04.2011 Miljøutvalget

Møtebehandling:

ASTRID H. ROBERTSON (H) foreslo:

”Reguleringsendring for del av Havsøy - planområde avgrenset av Nyeveien, Dalaneveien, Havsøyveien og Kalhammerveien for to 2-mannsboliger med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Krav til rammesøknad:

Rammesøknad skal redegjøre for:

1. Bygningens plassering på tomten

2. Situasjonsplan i mål 1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, materialbruk, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall
3. Terrengsnitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom, eksisterende og nytt terreng
4. Bygningens konstruksjon og materialer. Materialer med kjente miljølemper skal redegjøres for
5. Fasader, snitt og planer i mål 1:100
6. Eksisterende eller planlagt bygg på naboeiendommen skal tegnes inn på samlet fasadeoppriss (valgfri målestokk)
7. Høyder og utnyttelse (BRA eller BYA)
8. Kommunen kan kreve fysisk modell av prosjektet evt. 3D modell dersom en finner dette nødvendig – dette vil primært gjelde BB områdene

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12-10”

Votering:

Robertsons forslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling.

M-061/11 Vedtak:

Reguleringsendring for del av Havsøy - planområde avgrenset av Nyeveien, Dalaneveien, Havsøyveien og Kalhammerveien for to 2-mannsboliger med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Krav til rammesøknad:

Rammesøknad skal redegjøre for:

1. *Bygningens plassering på tomten*
2. *Situasjonsplan i mål 1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, materialbruk, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall*
3. *Terrengsnitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom, eksisterende og nytt terreng*
4. *Bygningens konstruksjon og materialer. Materialer med kjente miljølemper skal redegjøres for*
5. *Fasader, snitt og planer i mål 1:100*
6. *Eksisterende eller planlagt bygg på naboeiendommen skal tegnes inn på samlet fasadeoppriss (valgfri målestokk)*
7. *Høyder og utnyttelse (BRA eller BYA)*
8. *Kommunen kan kreve fysisk modell av prosjektet evt. 3D modell dersom en finner dette nødvendig – dette vil primært gjelde BB områdene*

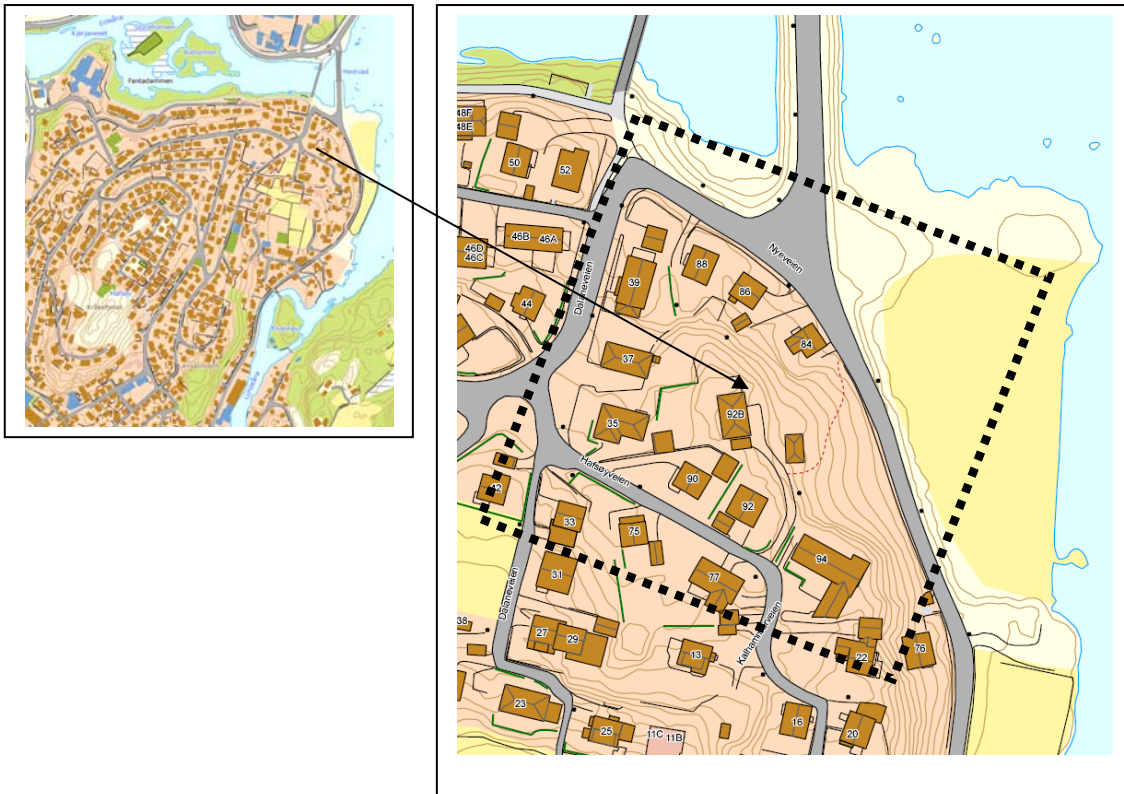
Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.10

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring for reguleringsplan for del av Havsøy - planområde avgrenset av Nyeveien, Dalaneveien, Havsøyveien og Kalhammerveien – 1 gangsbehandling

Eigersund kommune har mottatt en forespørsel om reguleringsendring for en tomt med gnr. gnr.46, bnr.45 på Havsøy. Kartutsnittet viser det aktuelle området som ligger på Havsøy:



Hva er fortetting ?

Fortetting er et begrep i plansammenheng om å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. I denne sammenheng er det boligbygging som menes når begrepet fortetting anvendes. ”Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor dagens tettstedsgrænse som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse. Fortetting kan anta en rekke ulike former som spenner fra innredninger av loft til bolig og over til store saneringsprosjekter.”

Planstatus for området



Planområdet omfattes av gammel reguleringsplan for Havsøy fra 1960-tallet og er regulert til boligformål.

Området er avsatt til boligformål kommuneplanen. Det er vist fremtidig omlegging av fylkesveg inntil området.

Det er i kommunal regi igangsatt arbeid med områderegulering for hele Havsøy-området. Det er ikke framsatt krav om planprogram og konsekvensutredning for arbeidet med dette reguleringsforslaget. Planen vurderes ikke å ha vesentlig virkning.

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.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	NVE	<input type="checkbox"/> Merknad	J
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
Private merknader			
4.	Sigurd Carlsen	<input type="checkbox"/> Merknad	O

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Det vises til planer om en framtidig ny omkjøringsveg som det ikke finnes konkrete planer for. Vegkontoret forutsetter at det tas atkomst fra veg på oppsiden slik at Nyeveien ikke berøres.	E Vegvesenets uttalelse er ivaretatt i planforslaget.
2.	NVE	<input type="checkbox"/> Det vises til utarbeidet flomsonekart. Det bør legges inn en hensynssone i plankart med tilhørende bestemmelser for å unngå problemer med vann i eventuelle kjellere.	J Dette er ivaretatt ifølge tiltakshaver.
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Har ingen merknader.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.

Private uttaler

4.	Sigurd Carlsen	<input type="checkbox"/> Carlsen ønsker at det tas hensyn til atkomst til Dalaneveien 29 i reguleringsarbeidet	<input type="radio"/> Dalaneveien 29 ligger utenfor planområdets grense mot sør i ca.50 meters avstand. Vi kan ikke se at atkomstproblematikken for Dalaneveien 29 har relevans i forhold til foreliggende planforslag.
----	----------------	--	---

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

Kort om planområdet

I forbindelse med planoppstart har kommunen bedt om at hele det aktuelle kvartalet medtas i søknad om reguleringsendring for å få bedre sammenheng og helhet i planarbeidet.

I tillegg til eiendommen 46/45 omfatter planområdet 12 bebygde eiendommer. Planområdet utgjør totalt 11,1 daa og er ferdig utbygd med unntak av gnr.46, bnr.45. Det avgrenses av Nyeveien i øst og nord, Dalaneveien i vest, Hafsøyveien/Kalhammerveien i sørvest og eiendommen 46/232 i sør. Området er relativt flatt i vestre delen og skår nedover mot Nyeveien i øst og nordøst. Foruten bebygde arealer består området i hovedsak av private hager med plener, busker og noen trær.

Området er østvendt og med utsikt utover Slettebøvannet. Det er ingen spesielle lokalklimatiske forhold som en er kjent med.

Tilgang til offentlig tjenester

Nærmeste barnehager ligger på Lagård, Slettebø og på Grønebråden som ligger rett under Langevannsfeltet. Barneskolen ligger rett ved siden av barnehagen på Grønebråden, og ungdomskolen ligger like ovenfor videregående skole på Lagård.

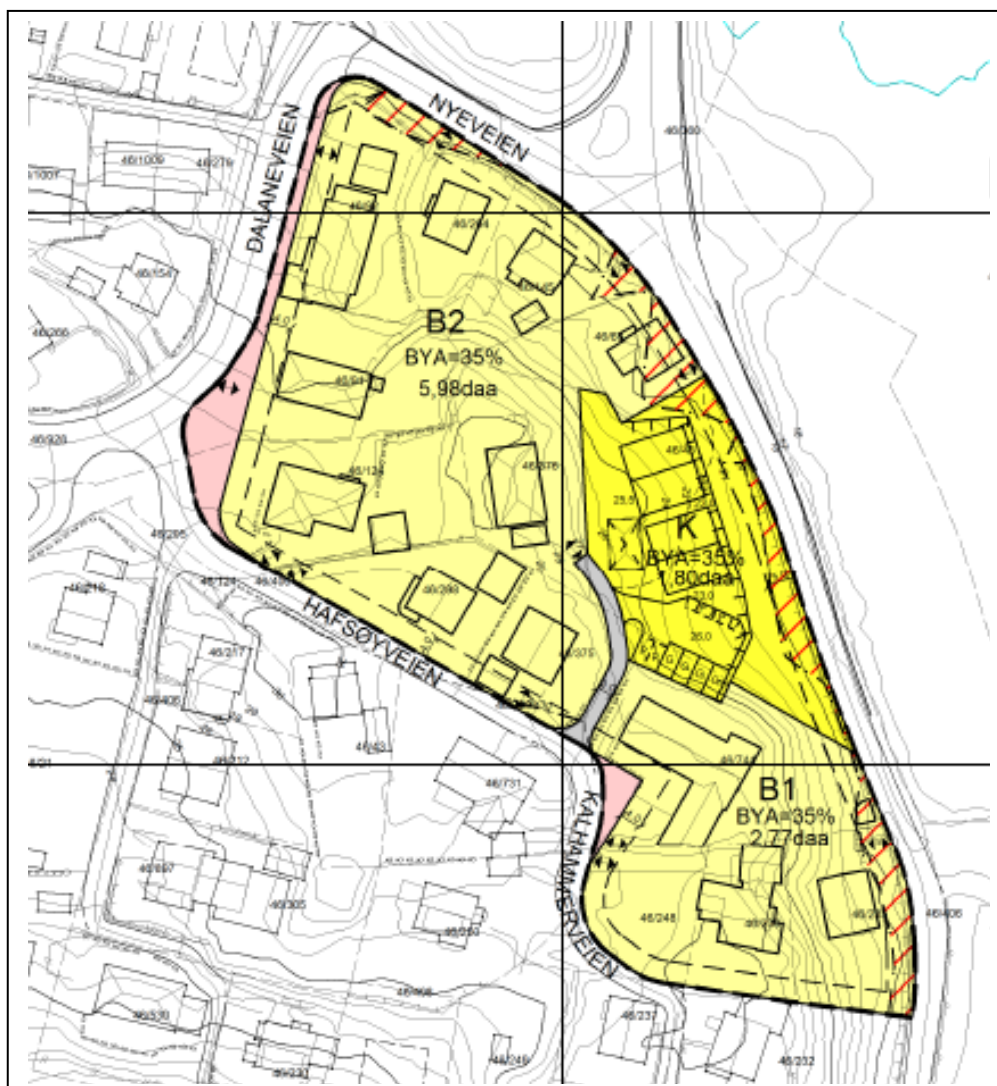
Skoleveien blir via Havsøyveien, Dalaneveien over gamle Hestvad Bro og videre på gang/sykelsti med undergang under RV 42.

Området er sentrumsnært med gangavstand til sentrum. Det går rutebuss i Nyeveien som har skiltet hastighet 30 km/t.

Presentasjon av planen

Planforslaget har følgende arealbruk:

OMRÅDER	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Frittliggende boligbebyggelse	8,76
	Konsentrert boligbebyggelse	1,80
Samferdselsanlegg	Kjøreveg, felles	0,12
	Gangveg, offentlig	0,42
SUM:		11,10



Bebyggelse og anlegg
 Planen er utarbeidet med sikte på

utnyttelse av et gjenværende areal avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan og i kommuneplanen. Det er lagt inn mulighet for ene- eller tomannsboliger med tilhørende anlegg i B1 og B2 som er den eksisterende bebyggelsen. Frittliggende enkeltgarasje i B1 og B2 med bodareal kan oppføres i inntil 50 m²

I felt K skal oppføres som konsentrert bebyggelse i samsvar med detaljplan i M=1:200 som skal godkjennes ved søknad om tiltak. Det tillates inntil 4 boenheter. Bebyggelsen skal oppføres med pulttak. Takets høyde skal ikke overstige kotenivå 28,9. Det er satt av areal til carport + 1 P-plass per bolig til sammen 4 carport.

Garasje/carport kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside.

Samferdselsanlegg

Dette omfatter felles kjøreveg, offentlig gangveg i tilknytning til del av Kalhammerveien.

Landskapstilpassning og byggehøyder

Parkeringsanlegg er i henhold til avtale med nabo delvis lagt inn på eiendommen 46/744. I henhold til avtalen skal planlagt bebyggelse ikke overstige en kotehøyde på 28,9.

Planlagt bebyggelse ligger i terreng som skrår mot øst. Hovedetasje med uteareal/atkomstareal mot vest er planlagt på kotenivå ca.25,5. Underetasjenivå mot øst kommer på kote ca.23,0. Det blir behov for forstøtningsmur med høyde ca. 2 meter mot øst

for å ta opp høgdeforskjellen i det skrånende terrenget. Område for garasjer/parkering er planlagt på kotenivå 26,0 Her blir det behov for murer i 2 nivåer for å ta opp høgdeforskjellen.

Mønehøgde i B1 og B2 skal likevel ikke i noe tilfelle overstige 9,5 m over tilstøtende planert terrengs laveste punkt.

Adkomst, parkering og frisikt

Atkomstveg er felles med eksisterende atkomstveg til 46/376 og har stigningsforhold ca. 1:8. Det er ikke en offentlig veg som kommunen skal overta. 4 boliger, hvorav 3 nye, vil gi en marginal trafikkøkning på vegnettet – en økning i bilbevegelser pr. dag på om lag 15 korrigert for eksisterende bolig. Det er kort veg å kjøre på småveier før man kommer ut på rv.42 med god standard.

Det er vist to parkeringsplasser pr. boenhet (egenparkering samt gjesteparkering) som er i tråd med vegnormalen og andre planer i området.

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Vann og avløp og tekniske installasjoner

Området skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsledninger, og dette kan for eksempel enkelt gjøres i Nyeveien. Renovasjon baseres på at søppeldunker trilles fram til Hafsøyveien på hentedag.

Mindre bygg/anlegg for tekniske installasjoner kan etableres innenfor planområdet

Barn og unge og uteoppholdsareal

Lek og aktivitet for barn blir på tomtene og i hagene. Det er avsatt ute og oppholdsareal på bakkeplan på vestsiden, men det er ikke oppgitt størrelse. Området ligger i nær tilknytning til store friluftss- og turområder mot øst ved Vannbassengene. Det er trafiksikker skoleveg fram til skoleområde på Lagård/Grønebråden. I tilknytning til skolene er det også idrettsområde.

Estetikk og tilpassning til omkringliggende bebyggelse

I forbindelse med fortettingsprosjekt er hensynet til estetikk og tilpassning til omkringliggende bebyggelse viktig. I forbindelse med fortetting skiller en ofte mellom homogene områder og fortettingsområder. Havsø er et området som i stor grad fremstår som et homogent område, hvor det finnes enkelttomter som ikke er bebygde.

En opplever et stadig større press på å få disse bebygd utover rammene i gjeldende reguleringsplan. Det er således positivt at dette fremmes som en reguleringsendring. I fortettingssaker er det viktig å ivareta hensynet til eksisterende beboelse og beboere samt gi rom for fortetting innforbi fornuftige rammer. En viser til at det ikke er kommet merknader til utbyggingen fra naboer.

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til fortetting, dersom dette skjer på en slik måte av omgivelsene blir tilfredsstillende ivaretatt. Fortetting og transformasjon innenfor eksisterende bebyggelse representerer et boligpotensiale som kommunen ønsker å utnytte. På denne måten vil en kunne få etablert boliger i tilknytning til sentrum. En vurderer at dette er et prosjekt som fremstår som positivt da det ivaretar hensynet til naboer på en tilfredsstillende måte, løser trafikale forhold på egen grunn og avsetter tilstrekkelig med ute og oppholdsareal, både i form av for eksempel terrasse, men også vestvendt uteareal på bakkeplan.

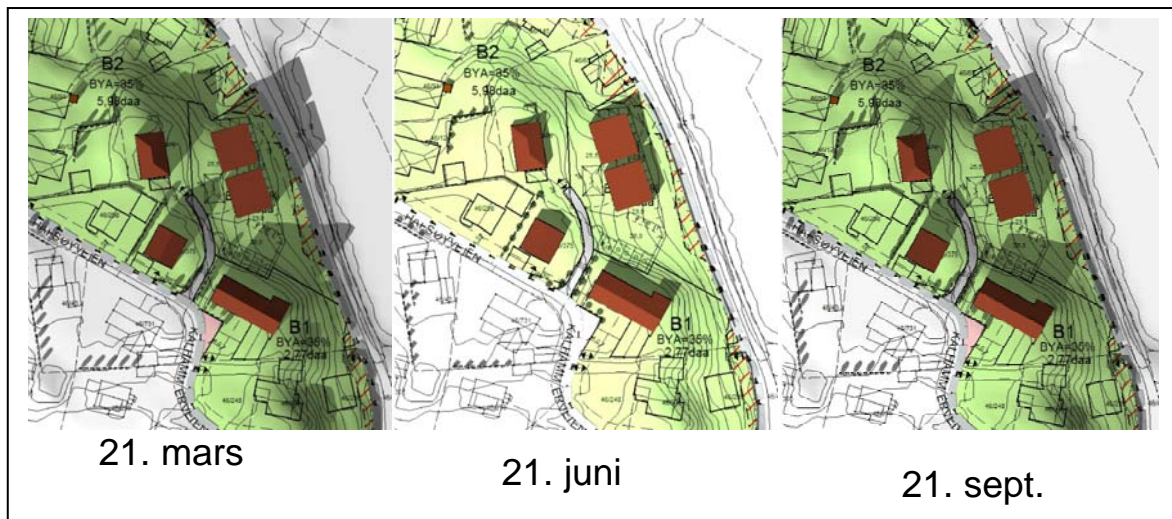
Det er gitt reguleringsbestemmelser bl.a. om utnyttelse, høgder og parkeringskrav. Som utnyttelse er foreslått BYA=35 %. En vurderer at dette er akseptabelt sett utifra

omkringliggende størrelse på tomter og boliger. Utnyttelsesgraden er den samme i B1, B2 og K der B1 og B2 omfatter eksisterende boliger i området. Som en hovedregel er det vanlig at prosent bebygd areal (%-BYA) for slike tomter, bør ikke være større enn 40% for vertikaldelte boliger.

Forhold til naboer

Ved fortetningsprosjekt er det særlig viktig å dokumentere og ta hensyn til naboer. Dette har også noe med forutsigbarhet og fremtidig forebygging av konflikter og sikre gode bomiljø.

- Innsyn: Det må påregnes innsyn til store deler av hagen i et boligområde. Økt innsyn skal likevel søkes begrenset til et minimum ved fortetting, vesentlig ombygging og nybygg. Deler av den nye bebyggelsen vil i få innsyn på eksisterende bebyggelse som ligger lavere.
- Solforhold: Det må påregnes at ny og endret bebyggelse gir mer skygge på uteoppholdsarealer på naboeiendommer. Reduserte solforhold skal likevel søkes begrenset til et minimum ved fortetting, vesentlig ombygging og nybygg. Et minimum er at uteplassene i hovedsak er solbelyst høst- og vårjevndøgn kl. 15.00. Viser til soldiagram fra tiltakshaver:



- Utsikt: Reduksjon av utsikt må påregnes. Slik reduksjon skal likevel søkes begrenset til et minimum ved fortetting, vesentlig ombygging og nybygg. Total blokkering av naboers utsikt skal unngås og dette er ivaretatt i forslag til plan.

Universell utforming:

Prinsippene bak universell utforming skal ivaretas så langt det er mulig jfr. PBL og TEK. Dette er innarbeidet i bestemmelsene. Tiltakshaver opplyser at det er mulig å oppnå tilfredsstillende stigning på atkomst fra parkeringsområde fram til inngangsdør for de planlagte nye boligene. Hovedetasjen kan således utformes slik at kravene for rullestolbruker tilfredsstilles.

ROS

Det er lagt inn hensynssone i plankart med tilhørende bestemmelser for å unngå problemer med vann i eventuelle kjellere jfr. flomsonekartleggingen utført av NVE. Hensynssonen innebærer fare for vann i kjeller ved 200 års flom. Ingen bygninger for beboelse tillates oppført i sone for flomfare.

Sikring mot radon er ivaretatt jfr. uttalelse fra tiltakshaver. Det er utfylt sjekklister for ROS og det er ikke avdekket kjente risikofaktorer.

Trafikkstøy

Det er ikke foretatt støyberegning, og tiltakshaver forklarer dette med at planlagt ny bebyggelse danner en støyskjerm for uteoppholdsarealene på byggenes vestsida. Nyeveien er tilnærmet flat langs reguleringsområdet og har skiltet hastighet 30 km/t. Trafikkmengden vurderes til å være moderat til lav. En har erfaring med at etter at en innførte fartshumper har trafikken gått kraftig ned.

Rådmannen viser til at det i kommuneplanen er foreslått en fremtidig omlegging av Fv 42 via tunell i Årstadefjellet. Denne vil ligge nærmere enn 50 meter fra disse boligene. Dette vil kunne påvirke den fremtidige støysituasjonen for området. En vil avvente hva som kommer fra Statens Vegvesen i forhold til krav før en gjør vurderinger knyttet til dette.

Miljøforhold og vesentlig virkning

En er ikke kjent med spesielle miljøforhold verken innenfor planområdet eller i tilgrensende områder. Rådmannen vurderer heller ikke at planen har vesentlig virkning jfr. plan og bygningsloven.

Kulturminner

Det er ikke avdekket kulturminner i området.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Reguleringsendring for del av Havsøy - planområde avgrenset av Nyeveien, Dalaneveien, Havsøyveien og Kalhammerveien for to 2-mannsboliger med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12-10

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
165931	Privat forslag til detaljreguleringsplan for del av Havsøy
165933	Bestemmelser til detaljreguleringsplan for del av Havsøy
165934	Beskrivelse til detaljreguleringsplan for del av Havsøy
165938	Uttalelse til varsel om oppstart - Statens vegvesen
165939	Uttalelse til varsel opp oppstart - Norges vassdrags- og energidirektorat
165940	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalg
165941	Uttalelse - Eltel Networks as
165942	Risiko- og sårbarhetsundersøkelse - sjekklister
166828	Reviderte bestemmelser 30032011

166922	plan.pdf
166950	21. Mars kl.15.pptx
166951	21. Juni kl 15.pptx
166952	21. September kl 15.pptx

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	05.01.2011	Prosjektil areal AS	Detaljreguleringsplan for del av Havsøy
2	I	18.01.2011	Statens vegvesen	Uttalelse til varsel om oppstart- Detaljregulering for del av Havsøy
3	U	31.01.2011	Prosjektil areal AS	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. detaljreguleringsplan for del av Havsøy
6	I	16.03.2011	Prosjektil	Privat forslag til detaljreguleringsplan for del av Havsøy
5	I	17.03.2011	Trond Heskestad	Detaljregulering for del av Havsøy gnr 46 bnr 45 mfl - uttalelser ved varsel om oppstart
4	I	17.03.2011	Trond Heskestad	Detaljregulering for del av Havsøy gnr 46 bnr 45 mfl
9	I	30.03.2011	Trond Heskestad	Detaljregulering for del av Havsøy - plankart
10	I	31.03.2011	Trond Heskestad	Sol-/skyggesituasjoner - detaljregulering for del av Havsøy

Parter i saken:

	Anders Jørgensen			
	Anette Hoås	Kalhannerveien 13	4370	EGERSUND
	Anna Karlsen	Kalmannerveien 16	4370	EGERSUND
	Barny Østebrød			
	Eigersund kommune			
	Erik Aarsland	Kalhammerveien 20	4370	EGERSUND
	Gerhard Johan Wigestrands	Dalaneveien 39	4370	EGERSUND
	Gunn Elin Blum Hestetun	Dalaneveien 46 A	4370	EGERSUND
	Gunvor Hjørdis Omdal	Nyeveien 84	4370	EGERSUND
	Hermann E.Karlsen v/Gullborg Karlsen	Dalaneveien 34	4370	EGERSUND
	Hilde K. Kristiansen	Hafsøyveien 88	4370	EGERSUND
	Hilde Aarsland	Kalhammerveien 20	4370	EGERSUND
	Jon Arne Hoås	Kalhammerveien 13	4370	EGERSUND
	Jørgen Andreas Jørgensen	Hafsøyveien 92 B	4370	EGERSUND
	Karsten Helleland	Dalaneveien 37	4370	EGERSUND
	Lars Mong	Hafsøyveien 75	4370	EGERSUND
	Odd Netland			
	Oddny Omdal	Nyeveien 84	4370	EGERSUND
	Ola Arvid Bertelsen	Nyeveien 76	4370	EGERSUND
	Per Arne Sandvold	Kalhammerveien 22	4370	EGERSUND
	Prosjektil AS	Bjødnebeen 4	4033	STAVANGER
	Reidar Mong	Hafsøyveien 77	4370	EGERSUND

	Rolf Arne Gabrielsen	Dalaneveien 44	4370	EGERSUND	
	Signe Gerd J. Blindheim	Lindstowsgate 4 A	0166	OSLO	
	Statens Vegvesen Region Vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	
	Stig Erik Kristiansen	Hafsøyveien 88	4370	EGERSUND	
	Tale B. Moi Sandvold	Kalhammerveien 22	4370	EGERSUND	
	Thorbjørn Per Aase	Hafsøyveien 90	4370	EGERSUND	
	Tone Netland	Dalaneveien 52	4370	EGERSUND	
	Tonje Helleland	Dalaneveien 37	4370	EGERSUND	
	Torunn Jonassen	Hafsøyveien 92	4370	EGERSUND	
	Øystein Blitzner Netland	Dalaneveien 52	4370	EGERSUND	
	Øyvind Netland	Nyeveien 86	4370	EGERSUND	