

Beskrivelse til detaljreguleringsplan for del av Havsøy, Eigersund kommune

Bakgrunn for igangsettelse av saken

Vision Holding Invest AS v/Roy Henriksen har inngått kjøpsavtale med eierne av gnr.46, bnr.45 på Havsøy med sikte på utbygging av eiendommen med boliger. Det er også inngått avtale med nabogrunneier på 46/744 om kjøp av et mindre tilleggsareal til parkering. Kommunen har bedt om at hele det aktuelle kvartalet medtas i søknad om reguleringsendring for å få bedre sammenheng og helhet i planarbeidet. Planleggingsoppdraget er tildelt Prosjektil Areal AS v/Trond Heskestad.

Planstatus

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

Området er avsatt til boligformål kommuneplanen.

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.

Områdestatus

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.

Nærmeste barnehage ligger på Slettebø. Ellers er der barnehage 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/sykkelsti med undergang under RV 42.

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

En er ikke kjent med spesielle miljøforhold verken innenfor planområdet eller i tilgrensende områder.

Det er ikke avdekket kulturminner i området.

Området kan tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp.

Planprosess

Det er avklart med kommunen per telefon 29.12.10 at det ikke er behov for formelt oppstartsmøte i saken. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Dalane Tidende 07.01.11. Kunngjøring ble også inntatt på kommunens nettside. Samtidig ble det ved brev av

05.01.11 sendt melding til grunneiere og aktuelle myndigheter/instanser med frist for kommentarer 07.02.11. Følgende kommentarer er innkommet:

1. Brev dat.18.01.11 fra Statens vegvesen

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.

Kommentar:

Vegvesenets uttalelse er ivaretatt i planforslaget.

2. Brev dat.28.01.11 fra NVE

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.

Kommentar:

Er ivaretatt.

3. Brev dat.31.01.11 fra kommunens felles brukerutvalg

Har ingen merknader.

4. E-post dat.25.02.11 fra Sigurd Carlsen

Carlsen ønsker at det tas hensyn til atkomst til Dalaneveien 29 i reguleringsarbeidet.

Kommentar:

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. Innspillet burde kanskje heller rettes mot planarbeidet for områdeplan Havsøy?

Det er ikke kommet uttalelse fra fylkesmyndighetene.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er opptegnet digitalt i sosi 4.2 og 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

Planen er utarbeidet med sikte på utnyttelse av et gjenværende areal avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan og i kommuneplanen. Det er lagt inn 2 nye tomannsboliger og avsatt garasje + ½ P-plass per bolig. Atkomstveg er felles med eksisterende atkomstveg til 46/376 og har stigningsforhold ca. 1:8. 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 skråer 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..

Barn og unge

Lek og aktivitet for barn blir på tomtene og i hagene. Området ligger i nær tilknytning til store friluft- og turområder mot øst ved Vannbassengene. Det er trafikksikker skoleveg fram til skoleområde på Lagård/Grønebråden. I tilknytning til skolene er det også idrettsområde.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det vedlegges utfylt sjekklister. Her avdekkes ingen kjente risikofaktorer. Det forutsettes at ingen bygg for beboelse oppføres i konflikt med hensynssone flomfare. Hensynssonen innebærer fare for vann i kjeller ved 200 års flom.

Trafikkstøy

Det er ikke foretatt trafikkstøyberegninger da planlagt ny bebyggelse danner en støyskjerm for uteoppholdsarealene på byggenes vestside. Nyeveien er tilnærmet flat langs reguleringsområdet og har skiltet hastighet 30 km/t. Trafikkmengden er moderat.

Tekniske forhold

Området kan enkelt tilknyttes vann- og avløpsledninger i Nyeveien. Renovasjon baseres på at søppeldunker trilles fram til Hafsøyveien på hentedag.

Reguleringsbestemmelser

Det er gitt reguleringsbestemmelser bl.a. om utnyttelse, høyder og parkeringskrav. Som utnyttelse er foreslått BYA=35 %.

Prinsippene bak universell utforming skal ivaretas så langt det er mulig. 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. Sikring mot radon er ivaretatt.

Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget innebærer utnyttelse av en hittil uutnyttet tomteressurs. 4 nye boliger vil gi en marginal trafikkøkning på vegnettet. Det er kort veg å kjøre på småveier før man kommer ut på rv.42 med god standard.

Planens konsekvenser for risiko/sårbarhet er vurdert i vedlagte sjekklister.

14.03.11 TH