



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.03.2011
Arkiv: :PL-19650001,
FA-L12, GBR-46/37
Arkivsaksnr.:
10/2084
Journalpostløpnr.:
11/9492

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
062/11	Miljøutvalget	12.04.2011

Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - 6 mannsbolig - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 hvor det planlegges 6 mannsbolig med tilhørende funksjoner. Gjeldende reguleringsplan viser området som det ikke er mulig å fortette. Det er ikke kommet inn vesentlige 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 i utgangspunktet burde omfatte et større område. Rådmannen har foreslått å erstatte bestemmelsene med et nytt revidert sett som er mer i tråd med de fremstillingskrav kommunen har og rådmannen anbefaler etter en samlet vurdering at planen legges ut til offentlig ettersyn med de justeringene som fremkommer i forslag til vedtak.

Saksgang:

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

Rådmannens forslag til vedtak 30.03.2011:

Forslag til reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - 6 mannsbolig med tilhørende funksjoner med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart

1. Garasjene reduseres i lengde slik at en får minimum 7 meter manøvreringsrom foran garasjene.
2. Kjøreveg påføres felles for den del som ligger på eiendommen 46/37.
3. Rabatt vises med 0,5 meter mot Havsøyveien.
4. Hensynssone – frisikt må vises korrekt
5. Juridiske linjer og punkter herunder formålsgrenser, regulerte tomtegrenser, planlagt bebyggelse, regulerte parkeringsfelt m.m vises i tittelfelt i tråd med plan og bygningsloven.

Bestemmelser

6. Bestemmelser datert 29.03 legges til grunn og erstatter tidligere bestemmelser.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.10

12.04.2011 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

KONST. KOMMUNALSJEF TEKNISKE TJENESTER Per Steinar Berentsen ba om å tre fra i denne saken som rådmann da hans sønn er samboer med tiltakshavers datter, jfr. fvl. § 6, 2. ledd.

RÅDMANN Ketil Helgevold tok sete.

----0----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo følgende tillegg:

"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"

Votering:

Rådmannens innstilling med Nygårds tillegg enstemmig vedtatt.

M-062/11 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - 6 mannsbolig med tilhørende funksjoner med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart

1. Garasjene reduseres i lengde slik at en får minimum 7 meter manøvreringsrom foran garasjene.
2. Kjøreveg påføres felles for den del som ligger på eiendommen 46/37.
3. Rabatt vises med 0,5 meter mot Havsøyveien.
4. Hensynssone – frisikt må vises korrekt
5. Juridiske linjer og punkter herunder formålsgrenser, regulerte tomtegrenser, planlagt bebyggelse, regulerte parkeringsfelt m.m vises i tittelfelt i tråd med plan og bygningsloven.

Bestemmelser

6. Bestemmelser datert 29.03 legges til grunn og erstatter tidligere bestemmelser.

Krav til rammesøknad:

Rammesøknad skal redegjøre for:

1. Bygningens plassering på tomten

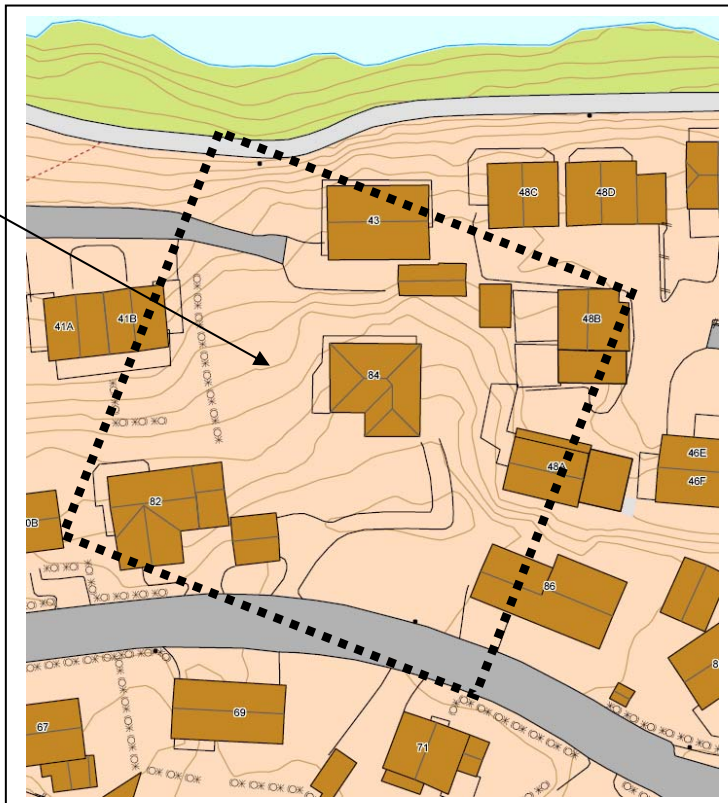
2. *Situasjonsplan i mål 1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, materialbruk, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall*
3. *Terrengsnitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom, eksisterende og nytt terreng*
4. *Bygningens konstruksjon og materialer. Materialer med kjente miljøulemper 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 er enstemmig.

Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - 6 manssbolig - 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:



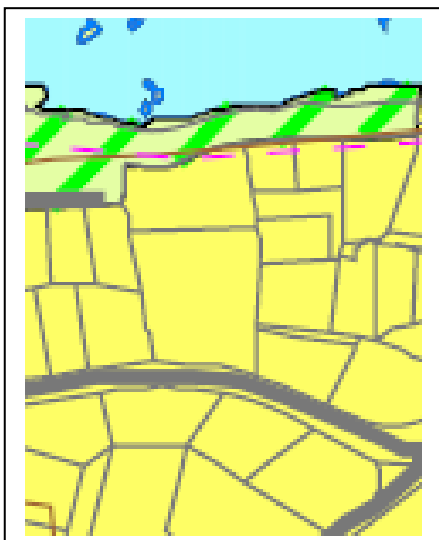
Hva er

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 tettstedsgrense 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 reguleringsplan for Damveien m.m. og er regulert til boligformål med eksisterende bolig som inngår i planen.

Området er avsatt til eksisterende boligformål i 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.

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..

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	J

2.	Rogaland Fylkeskommune	<input type="checkbox"/> Merknad	E
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
4.	BR-representanten	<input type="checkbox"/> Merknad	O
Private merknader			
5.	Aarstad Eiendom AS	<input type="checkbox"/> Merknad	O
6.	Ivar Hafsø	<input type="checkbox"/> Merknad	O
7.	Jan Livar Øksnevad	<input type="checkbox"/> Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Gjeldende reguleringsplan viser 9m byggelinje fra vegkant, og krav til frisisikt i avkjørsel vil bli 3x20m. Eventuelle merknader ut over dette vil vi komme tilbake til i høringsrunden	J Er ivarettatt i reguleringsplanen, vil ivaretas jfr. fremlegg til vedtak for å få nok manøvreringsrom foran garasjene. Byggelinjen som er vist i planen er 5 meter og vil økes til minimum 7 meter pluss rabatt i henhold til vedtaket.
2.	Rogaland Fylkeskommune	<input type="checkbox"/> Ved planlegging av nye boligområder skal det legges til rette for gode uteoppholdsarealer, lekearealer, også på bakkeplan for barn og unge og voksne, Private og felles uterom skal ha gode sol og støyforhold, et minimum er at uteplassen i hovedsak er solbelyst høst og vårjevndøgn tidlig ettermiddag dvs 15.00. <input type="checkbox"/> Ved fortetting i nærheten av eksisterende boligområde er det viktig at det stilles store krav til utformning av boenheten og utformning/plassering av bebyggelse. Solforholdene for nabobebyggelsen må dokumenteres. Videre understrekes det at nye tiltak skal være tilpasset eksisterende byggeskikk i området. En minner om krav til estetikk utformning av omgivelsene I Plan og bygningsloven § 1 <input type="checkbox"/> Fylkesrådmannen forventer at det tilrettelegges for	E Rådmannen viser til at det er vist ute og oppholdsareal i form av terasser samt felles areal på bakkeplan. En vurderer at dette vil ivareta hensynet på en tilfredsstillende måte. En viser til at tiltakshaver har utarbeidet solskjema og denne viser at det foreslåtte garasjeanlegget med mønet tak gir en del skygge. En kunne med fordel skiftet til pulttak med fall mot nord. Dette ville bedret solforholdene på felles uteområde. E Rådmannen tar dette til etterretning. Viser til vurdering fra tiltakshaver. Utearealene har gode solforhold med tanke på eiendommens beliggenhet. Det er avsatt friområde mellom garasjeanlegget og boligforholdet som skal være felles ute og oppholdsareal for 6 mannsboligen. O Dette vil kunne ivaretas i planområdet.

		<p>sykkelparkering i området.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Når det gjelder støyforhold minner vi om at støyforholdene skal utredes som en del av premissene for planlegging (MD T 1442) Det må gjennomføres en støyfaglig utredning for planområdet som inntas i reg. bestemmelsene og sikrer grenseverdiene for støy ikke overskrides. □ Planlegging skal ha prinsippene bak universell utformning som premiss i det videre arbeidet, både i forhold til bygninger og uteoppholdsarealer. Dette bør også sikres i reg.bestemmelser. □ Det i forbindelse med reguleringsarbeider skal gjennomføres en ROS undersøkelse. Nivået på denne må fastsettes etter skjønnsmessig vurdering, men ved offentlig ettersyn må det som et minimum fremgå hvordan temaet er vurdert. □ Vi ber ellers kommunen og forslagstiller om at det minimum utredes eller kreves at det legges opp til energifleksibilitet, lavenergi bygg og bruk av lavverdige og miljøvenlig energi til oppvarming og varmt vann (minst mulig bruk av elektrisitet) 	<p>E Det er utarbeidet støyberegning for området iht. MD T-1442</p> <p>E Tiltakshaver opplyser at den nye 6 mannsboligen skal tilrettelegges for universell utformning. De 3 første leilighetene vil få flat adkomst fra gårdsrom til inngangspartiet. De 3 nederste vil det bli etablert en gangveg langs forstøtningsmur med foreskrevet fall/stigning</p> <p>E Det er utarbeidet ROS av tiltakshaver.</p> <p>O Tiltakshaver opplyser at når det gjelder klima og miljø vil en tilstrebe seg en høy energifleksibilitet. En vil legge til grunn NS 3031</p>
3.	Felles brukerutvalg	<ul style="list-style-type: none"> □ Har ingen merknader. 	<p>O Rådmannen tar uttalen til orientering.</p>
4.	BR-representanten	<ul style="list-style-type: none"> □ Formålet med reguleringen er å legge til rette for flere boliger i et allerede etablert boligområde. I dette området er der lite plass til lek og så langt jeg kjenner til forholdsvis langt til nærmeste sand lekeplass. Jeg vil derfor be om at dette blir vurdert i forbindelse med denne reguleringen. 	<p>O Tiltakshaver opplyser at</p>

Private uttaler

5.	Aarstad Eiendom AS	<input type="checkbox"/> Er positiv under forutsetning av at det ikke påvirker deres eiendom.	<input type="radio"/> Rådmannen tar dette til orientering.
6.	Ivar Hafsø	<input type="checkbox"/> Ønsker ikke at høyden på ny bygning overskrider høyden på møne til eksisterende bygning KT 35.96. Ønsker at terrasser plasseres slik at de ikke er til sjenanse for hans eiendom. <input type="checkbox"/> At en ikke skygger for all sol på uteområde	Tiltakshaver uttaler at de har etablert snittprofiler som viser 6 mannsboligens plassering i terrenget. Ut fra dette kan de ikke se at det nye bygningsforholdet vil komme i konflikt med eksisterende mønehøyde på KT 35.96 det vil antagelig vis ligge i underkant av denne høyde. Tiltakshaver opplyser at det nye utbyggningsforholdet ikke vil endre solforholdene for denne eiendom,
	Jan Livar Øksnevad	<input type="checkbox"/> Ønsker at en tar hensyn til frisikt. <input type="checkbox"/> Nytt bygg plasseres minimum 8 meter fra hans bolig, hvis det da ikke ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak. At det ikke føres opp bolig som overskrider mønehøyde iht reguleringsbestemmelsene for området. <input type="checkbox"/> Videre at solforhold til hans uteområder mot planområdet blir ivaretatt på best mulig måte.	<input type="radio"/> Frisikt er vist i tråd med uttale fra Statens Vegvesen. Tiltakshaver opplyser at beregning ut fra måleregler er fra gjennomsnittnivå planert terreng rundt bygningen. Det nye bygningsforholdet vil ifølge tiltakshaver ikke overskride 8.0m fra det laveste terrengnivå. Plasseringen av 6 mannsboligen vil ligge med minimums avstand fra nabogrensen på 4.0m ifølge planen. Tiltakshaver har vurdert dette og opplyser at den nye 6 mannsboligen vil ligge nedenfor Øksnevads bolig med tilnærmet samme mønehøyde. Det eksisterende bolig har ikke tatt solen til denne eiendom. Garasjeanlegget vil bli plassert i tilknytning til eksisterende garasje og vil ligge lavt i terrenget slik at utearealene vil ikke miste det antall soltimer i døgnet som er pr dags dato.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Kart

1. Garasjene reduseres i lengde slik at en får minimum 7 meter manøvreringsrom foran garasjene.
2. Kjørveveg påføres felles for den del som ligger på eiendommen 46/37.
3. Rabatt vises med 0,5 meter mot Havsøveien.
4. Hensynssone – frisikt må vises samt juridiske linjer og punkter herunder formålsgrenser, regulerte tomtegrenser, planlagt bebyggelse, regulerte parkeringsfelt m.m vises i tittelfelt i tråd med plan og bygningsloven.

Bestemmelser

5. Bestemmelser datert 29.03 legges til grunn og erstatter tidligere bestemmelser.

Andre forhold

Planbeskrivelse må rettes og justeres for å fremstå entydig og klar før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Kort om planområdet og vurdering av hensiktsmessig planområde

Forslag til reguleringsendring omfatter kun en eiendom og en ser at dette gjør det vanskelig å få sammenheng og helhet i planarbeidet. En viser her til at dette har tiltakshaver gjort i tilknytning til annet planområde like i nærheten. Rådmannen vurderer at planområdet strengt tatt burde utvides til å omfatte et større område jfr. annen plan i området som bidrar til en bedre planlegging. En bør så langt som mulig unngå frimerkeregulering.

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 Haføyveien i sør og Damveien i nord.

Området er relativt flatt i søre delen og skrå nedover mot Damveien i nord. Mot øst og vest grenser den inn til eksisterende boliger. Foruten eksisterende bolig består planområdet i hovedsak av privat hage.

Området er nordvent og med flott utsikt over Eiehølen og mot Lagård. Det er ingen spesielle lokalklimatiske forhold som en er kjent med.

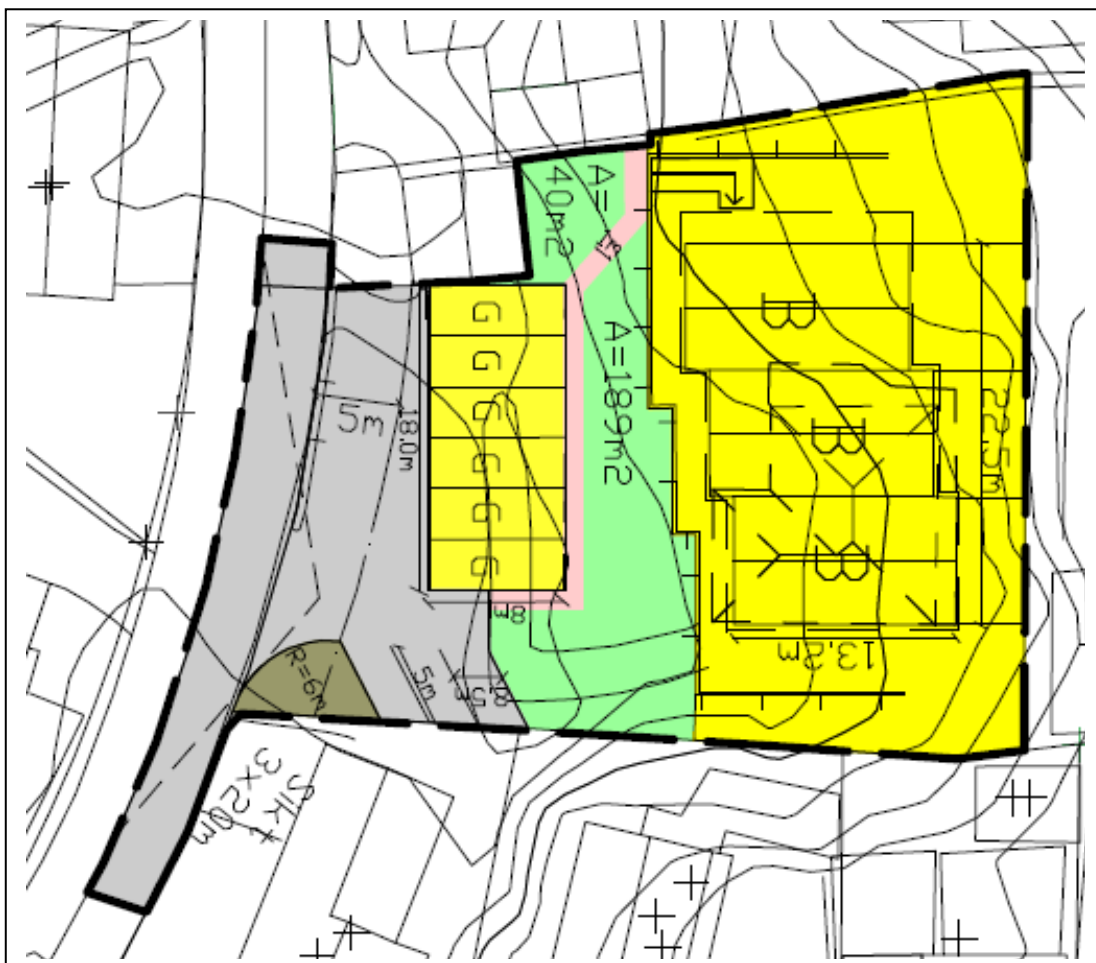
Tilgang til offentlig tjenester

Nærmeste barnehage ligger på Lagård 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/sykkelsti med undergang under RV 42. Området er sentrumsnært med gangavstand til sentrum. Det går rutebuss i området.

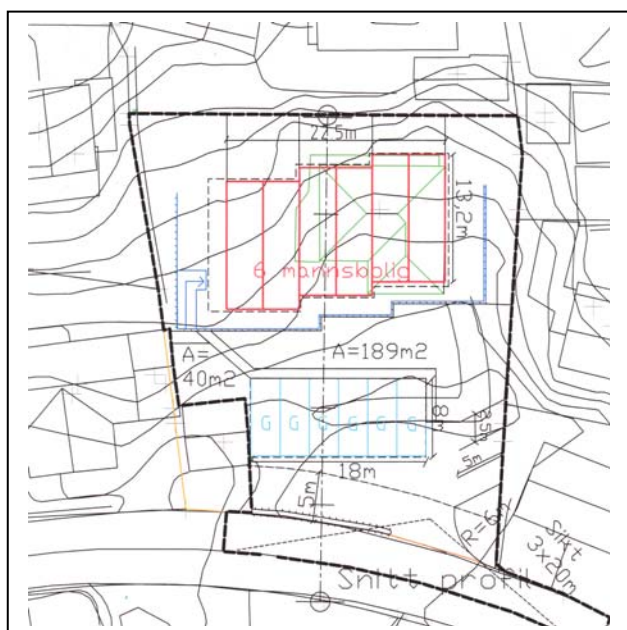
Presentasjon av planen og planområdet

Planforslaget omfatter et område på 1,45 daa. og er således et svært lite planområde. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en tettere utnyttelsesgrad med god landskapstilpassning. Planområdet ligger i eksisterende boligområde hvor infrastrukturen allerede er etablert.



Tomten er bebygd med enebolig som skal rives, og som i tillegg tiltakshaver er bygget på en morenerygg med stabile masser. I den øvre delen av planområdet er det liten høydeforskjell, så

tiltakshaver vurderer at terrenginngrepet vil bli minimalt for å få etablert nytt garasjeanlegg og godkjente avkjørselsforhold.



Bebyggelse og anlegg

Planen er utarbeidet med sikte på fortetting av eksisterende boligtomt med en 6 mansbolig. Dette vurderes som krevende, da det er mange funksjoner som må løses for at dette skal bli et funksjonelt og godt bomiljø.

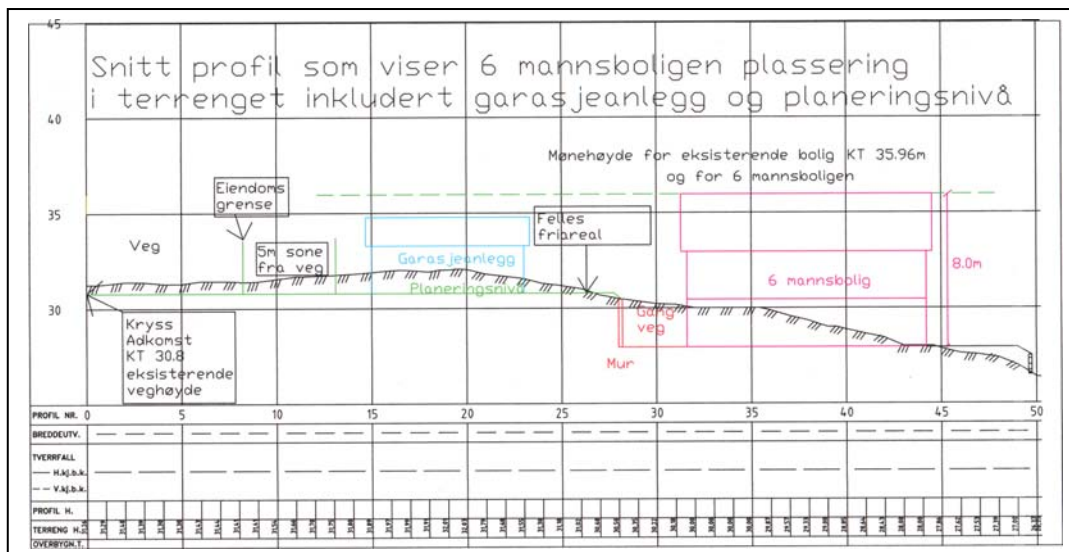
Skissen under viser 6 mansboligen plassering på tomten samt frirområde/garasjer og avkjørselsforhold.

Landskapstilpassning og byggehøyder

Tiltakshaver har laget et snitt profil gjennom

eiendommen som viser bygningenes plassering

i terrenget. For å begrense murhøyden er det bereknet inn en jordskråning med helling på 1:2 og tiltakshaver opplyser at denne skal beplantes med lave busker slik at utsikts forholdet bevares.



Adkomst, parkering og frisikt

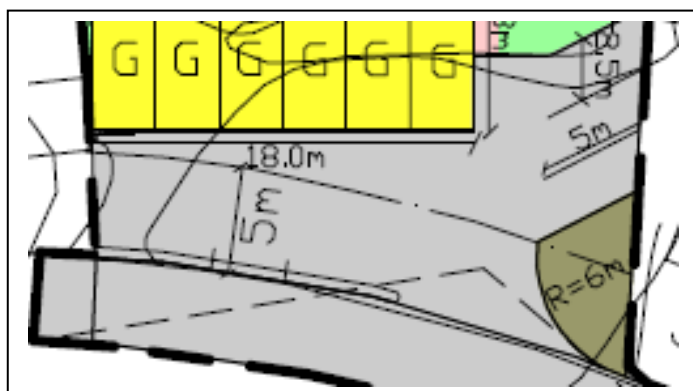
Atkomstveg bør være felles for de 6 boenheten og dette må sikres i bestemmelsene. Dette er ikke en offentlig veg som kommunen ønsker å overta. 6 boliger, hvorav 5 nye, vil gi en trafikkøkning på vegnettet – en økning i bilbevegelser pr. dag på om lag 25 korrigert for eksisterende bolig. Det er kort veg å kjøre på småveier før man kommer ut på rv.42 med god standard.

Det er foreslått 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet (egenparkering samt gjesteparkering) som er i tråd med vegnormalen for denne type bebyggelse.

Adkomsten til 6 mannsboligen er foreslått fra Havsøyveien og vil berøre stolpe og elskap som må flyttes.

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Det er vist frisiktsone på 3 x 20 meter som er i tråd med Statens Vegvesen krav.

Det er i planen vist areal mellom carporter og vegkant mot fylkesveg med bredde på i overkant av 5 meter og oppover. For å få til funksjonelle trafikkareal, bør det minimum være 7 meter trafikkareal for manøvrering foran garasjene ifølge vegnormalen. Dette må løses ellers vil dette være et trafikkareal som ikke ivaretar hensynet til sikker og funksjonell manøvrering. Rådmannen foreslår derfor at garasjene reduseres i lengde slik at en får minimum 7 meter manøvreringsrom foran garasjene.



Vann og avløp og tekniske installasjoner
Området skal tilknyttes offentlig

vann- og avløpsledninger. Renovasjon må baseres på at søppeldunker trilles fram til Hafsøyveien på hentedag.

Barn og unge og uteoppholdsareal

Lek og aktivitet for barn blir på tomtene og i felles friområde på bakkeplan mellom boligene og garasjene. Området ligger i relativt nær tilknytning til store frilufts- og turområder mot øst ved Vannbassengene.

Det er trafiksikker skoleveg fram til skoleområde på Lagård/Grønebråden. I tilknytning til skolene er det også idrettsområde. Tiltakshaver opplyser at det er lekeplass et lite stykke fra reguleringsområdet som benyttes av den øvrige bebyggelse i området.

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 bebygd.

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 vesentlige merknader til utbyggingen fra naboer, og at tiltakshaver opplyser at disse er ivaretatt i forhold til solforhold m.m. En viser her til planbeskrivelsen.

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.

Den foreslåtte bebyggelsen er fordelt på tre bygningskropper der mønet ikke ligger med kotene. Dette er gjort av hensyn til bakenforliggende naboer. I dette området er det eksempel på ulike møneretninger.

En vurderer at dette er et prosjekt som fremstår som positivt da det ivaretar hensynet til naboer, løser trafikale forhold på egen grunn forutsatt justering av bredde til 7 meter og avsetter tilstrekkelig med ute og oppholdsareal, både i form av for eksempel terrasse, men også felles uteareal på bakkeplan.

Forhold til naboer

Ved fortettingsprosjekt 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. Den nye bebyggelsen vil i få innsyn på eksisterende bebyggelse som ligger lavere i likehet med eksisterende bolig.
- 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. En viser til at tiltakshaver har vurdert dette jfr. planbeskrivelsen. Samtidig foreslår rådmannen tiltak som vil bedre dette i vedtaket jfr. krav om pultak.
- 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. Tiltakshaver opplyser at den nye 6 mannsboligen skal tilrettelegges for universell utforming. De 3 øverste leilighetene vil få flat adkomst fra gårdsrom til inngangspartiet, mens for de 3 nederste vil det bli etablert en gangveg langs forstøtningsmur med foreskrevet fall/stigning

Det er innarbeidet i reviderte bestemmelser.

ROS

Det er utfylt sjekklister for ROS og det er ikke avdekket risikofaktorer. Radon må undersøkes jfr. reviderte bestemmelser.

Trafikkstøy

Det er foretatt støyberegning, og tiltakshaver opplyser at ser en på beregningen for støy for reguleringsområdet ligger det nye tiltenkte 6 mannsbolig utenfor både rød og gul sone. Dette boligforhold vil ikke bli utsatt for støy etter denne beregning. Garasjeforholdet ligger i gul sone. Forslagstiller kan ikke se at reguleringsområdet kommer inn under støydempnings tiltak.

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			

Oppsummering og konklusjon

Rådmannen viser til at fortetting er en krevende oppgave som stiller store krav til den som regulerer. Planbestemmelser og planbeskrivelse fremstår som noe ustrukturerte og rådmannen har derfor revidert bestemmelsene slik at de er i tråd med det som en vurderer bør kreves i denne type saker. Plankartet fremstår som bedre når det gjelder fremstilling, men der det må gjøres justeringer i tittelfelt og arealbruk for å få den entydig og klar.

Generelt er det slik at for å oppnå gode planløsninger og uteområder, bør fradelte tomter ikke være mindre enn 400 m² for eneboliger og 300 m² for vertikaldelte boliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) for slike tomter, bør ikke være større enn 30% for eneboliger og 40% for vertikaldelte boliger. I dette tilfellet er det tale om leilighetsbygg med 6 leiligheter – fordelt på tre lameller.

Rådmannen vurderer at med de endringene som er foreslått i fremlegg til vedtak kan planen legges ut til offentlig ettersyn. Rådmannen har valgt å behandle planen av hensyn til tiltakshaver og har omarbeidet bestemmelsene slik at fremstår entydige og klare.

Rådmannen mener at dette kan bli et boligprosjekt med klare bokvaliteter og sentral beliggenhet og en vurderer det som viktig å få planen til offentlig ettersyn med de justeringene som fremgår av fremlegg til vedtak.

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - 6 mannsbolig med tilhørende funksjoner med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

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

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
166699	Rev planbeskrivelse.doc
166700	Reviderte bestemmelser.doc
166701	reg plan A-3-M-1_500.pdf
148990	Uttalelse - Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - boligbebyggelse
166702	SKMBT_C45111032919340.pdf
166704	Bestemmelser datert 29.03.2011 - reguleringsendring gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84
166795	Øksnevad og Hafsø.PDF

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	23.09.2010	Eiendom og Industriutvikling	Oppmelding av reguleringsarbeider på gnr. 46 bnr. 37 - Hafsøyveien 84
2	U	06.10.2010	Eiendom og Industriutvikling	Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - boligbebyggelse
3	U	18.10.2010	Eiendom og Industriutvikling	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. oppmelding av reguleringsarbeider på gnr. 46 bnr. 37 - Hafsøyveien 84
4	I	03.11.2010	Statens vegvesen	Oppmelding av reguleringsarbeid gnr. 46 bnr.37 - Hafsøyveien 84
5	I	18.11.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til varsel om reguleringsendring gnr. 46 bnr. 37, Havsøyveien 84 - boligbebyggelse
6	I	18.11.2010	Barnas representant i plansaker	Uttalelse - Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - boligbebyggelse
7	I	28.03.2011	Eiendom og industriutvikling	Forslag til reguleringsendring for gnr 46 bnr 37, Hafsøyveien 84 - 6 mannsbolig
8	I	29.03.2011	Eiendom og industriutvikling	Uttaler til varsel om oppstart
11	I	30.03.2011	Svein Egil Skaar	uttaler Haføsveien

Parter i saken:

N	BRAMBANI NINA	HAFSØYVEIEN 82	4370	EGERSUND	
N	EIA HELENE	HAFSØYVEIEN 71	4370	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	HAVSØ IVAR	DALANEVEIEN 48 B	4370	EGERSUND	
N	HEIEN WENKE	DAMVEIEN 41 B	4370	EGERSUND	

N	HENRIKSEN HANS TORALF	DAMVEIEN 43	4370	EGERSUND	
N	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	
N	SVANES THORLEIF	V/NINA BRAMBANI,HAFSØYVEIEN 82	4370	EGERSUND	
N	ØKSNEVAD JAN LIVAR	HAFSØYVEIEN 86	4370	EGERSUND	
N	AAMODT SVERRE	DALANEVEIEN 48 A	4370	EGERSUND	
N	Aarstad Eiendom AS	Postboks 111	4379	EGERSUND	

062/11: Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - 6 mannsbolig - 1. gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak 30.03.2011:

Forslag til reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - 6 mannsbolig med tilhørende funksjoner med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart

7. Garasjene reduseres i lengde slik at en får minimum 7 meter manøvreringsrom foran garasjene.
8. Kjøreveg påføres felles for den del som ligger på eiendommen 46/37.
9. Rabatt vises med 0,5 meter mot Havsøveien.
10. Hensynssone – frisikt må vises korrekt
11. Juridiske linjer og punkter herunder formålsgrenser, regulerte tomtegrenser, planlagt bebyggelse, regulerte parkeringsfelt m.m vises i tittelfelt i tråd med plan og bygningsloven.

Bestemmelser

12. Bestemmelser datert 29.03 legges til grunn og erstatter tidligere bestemmelser.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.10

12.04.2011 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

KONST. KOMMUNALSJEF TEKNISKE TJENESTER Per Steinar Berentsen ba om å tre fra i denne saken som rådmann da hans sønn er samboer med tiltakshavers datter, jfr. fvl. § 6, 2. ledd.

RÅDMANN Ketil Helgevold tok sete.

----0----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo følgende tillegg:

"Krav til rammesøknad:

Rammesøknad skal redegjøre for:

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

Votering:

Rådmannens innstilling med Nygårds tillegg enstemmig vedtatt.

M-062/11 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 37, Hafsøyveien 84 - 6 mannsbolig med tilhørende funksjoner med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart

7. *Garasjene reduseres i lengde slik at en får minimum 7 meter manøvreringsrom foran garasjene.*
8. *Kjøreveg påføres felles for den del som ligger på eiendommen 46/37.*
9. *Rabatt vises med 0,5 meter mot Havsøyveien.*
10. *Hensynssone – frisikt må vises korrekt*
11. *Juridiske linjer og punkter herunder formålsgrenser, regulerte tomtegrenser, planlagt bebyggelse, regulerte parkeringsfelt m.m vises i tittelfelt i tråd med plan og bygningsloven.*

Bestemmelser

12. *Bestemmelser datert 29.03 legges til grunn og erstatter tidligere bestemmelser.*

Krav til rammesøknad:

Rammesøknad skal redegjøre for:

9. *Bygningens plassering på tomten*
10. *Situasjonsplan i mål 1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, materialbruk, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall*
11. *Terrengsnitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom, eksisterende og nytt terreng*
12. *Bygningens konstruksjon og materialer. Materialer med kjente miljøulemper skal redegjøres for*
13. *Fasader, snitt og planer i mål 1:100*
14. *Eksisterende eller planlagt bygg på naboeiendommen skal tegnes inn på samlet fasadeoppriss (valgfri målestokk)*
15. *Høyder og utnyttelse (BRA eller BYA)*
16. *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 er enstemmig.
