



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 29.07.2010
Arkiv: :PL-, GBR-
13/1531, FA-L12
Arkivsaksnr.:
08/1607
Journalpostl penr.:
10/19097

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
093/10	Miljøutvalget	17.08.2010
062/10	Kommunestyret	04.10.2010

Reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig, ny 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsplan for tomannsbolig i tilknytning til Sandbakkveien har v ert til offentlig ettersyn. I forbindelse med behandling i kommunestyret ble planen utsatt i påvente av avklaring i forhold til avklaring i forhold til transportplan for Dalane. Planen fremmes nå for ny behandling jfr. kommunestyrets behandling av bompengesaken. Rådmannen vurderer at planen nå kan fremmes med noen justeringer i kart og bestemmelser.

Saksgang:

Milj styret innstiller til kommunestyret som fatter endelig vedtak i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 29.07.2010:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Forslag reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 gnr. 12 bnr. 541 med kart datert 06.06.08, sist rev. 19.08.08, illustrasjonsplan datert 20.06.08 og bestemmelser sist revidert 29.07.10 vedtas med følgende endringer i:

Kart

1. Maksimal kotehøyde påføres B2 basert på en maksimal mønehøyde målt fra dagens terreng på 9 meter.
2. Eksisterende boligbebyggelse inngår i planen.

Bestemmelser

3. "F r rammetillatelse kan gis skal det dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for ras, utgliding, steinsprang m.m. fra fjellet i bakkant og avbøtende tiltak skal være skissert og gjennomført og kontrollert av fagkyndig før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest."
4. "Planlagte boliger ikke kan tas i bruk f r felles vei, vann og avløp er opparbeidet etter planer godkjent av kommunen."
5. "Den nye bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bygninger i området n r det gjelder form, volum og materialbruk."

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens   12.10

17.08.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

M-093/10 Vedtak:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Forslag reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 gnr. 12 bnr. 541 med kart datert 06.06.08, sist rev. 19.08.08, illustrasjonsplan datert 20.06.08 og bestemmelser sist revidert 29.07.10 vedtas med følgende endringer i:

Kart

- 1. Maksimal kotehøyde påføres B2 basert på en maksimal mønehøyde målt fra dagens terreng på 9 meter.*
- 2. Eksisterende boligbebyggelse inngår i planen.*

Bestemmelser

- 3. "Før rammetillatelse kan gis skal det dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for ras, utgliding, steinsprang m.m. fra fjellet i bakkant og avbøtende tiltak skal være skissert og gjennomført og kontrollert av fagkyndig før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest."*
- 4. "Planlagte boliger kan ikke tas i bruk før felles vei, vann og avløp er opparbeidet etter planer godkjent av kommunen."*
- 5. "Den nye bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bygninger i området når det gjelder form, volum og materialbruk."*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12.10

Vedtaket er enstemmig.

04.10.2010 Kommunestyret

Møtebehandling:

Votering:

Miljøutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

KS-062/10 Vedtak:

Forslag reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 gnr. 12 bnr. 541 med kart datert 06.06.08, sist rev. 19.08.08, illustrasjonsplan datert 20.06.08 og bestemmelser sist revidert 29.07.10 vedtas med følgende endringer i:

Kart

- 1. Maksimal kotehøyde påføres B2 basert på en maksimal mønehøyde målt fra dagens terreng på 9 meter.*
- 2. Eksisterende boligbebyggelse inngår i planen.*

Bestemmelser

- 3. "Før rammetillatelse kan gis skal det dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for ras, utgliding, steinsprang m.m. fra fjellet i bakkant og avbøtende tiltak skal være skissert og gjennomført og kontrollert av fagkyndig før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest."*

4. *"Planlagte boliger kan ikke tas i bruk før felles vei, vann og avløp er opparbeidet etter planer godkjent av kommunen."*
5. *"Den nye bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bygninger i området når det gjelder form, volum og materialbruk."*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12.10

Vedtaket er enstemmig.

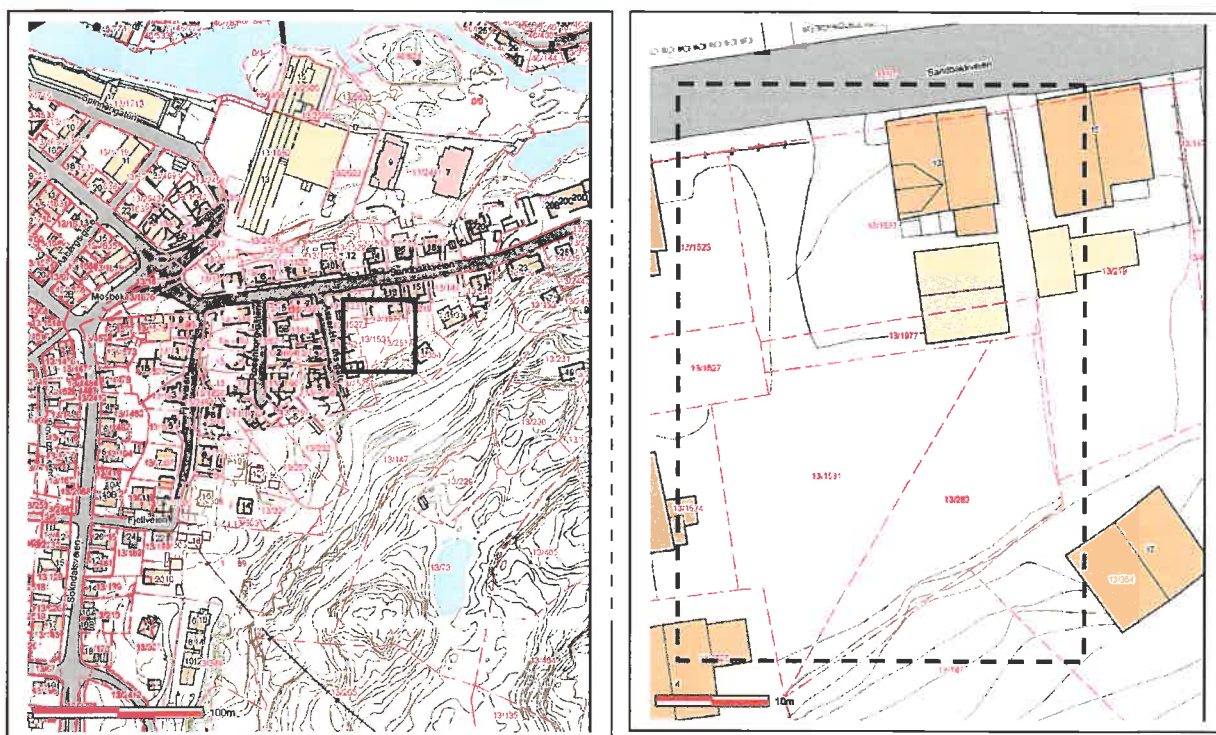
Eventuell tidligere politisk behandling:

KS-012/09 Vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for nødvendige avklaringer med Statens Vegvesen i forhold til vedtatte prosjekter i Transport for Dalane.

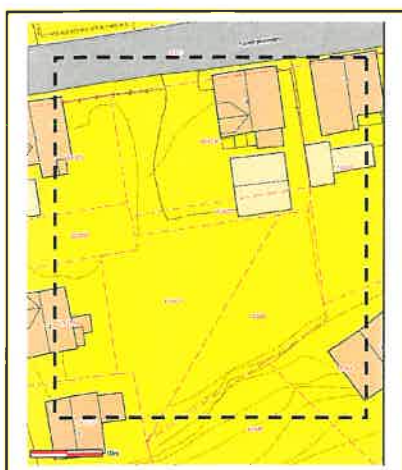
Reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig - 2. gangsbehandling

Regulering av området som omfatter gnr. 13 bnr. 1530, 1531 og 283 og omfatter et eksisterende byggeområde for boliger i kommunedelplanen for Egersund sentrum.



GJELDENDE PLANER for området

Kommuneplan for Eigersund kommune



Området er en del av et eldre etablert boligområde som ligger som et eksisterende byggeområde for boliger i kommunedelplan for Egersund by som ble vedtatt av kommunestyret i 2007.

Området omfattes av en eldre reguleringsplan som er vedtatt i kommunestyret, men ikke stadfestet av departementet. B1 er vist som boligområde som inngår i planen med utnyttelsesgrad 30%, maksimal høyde 9 m og saltak. B2 er vist som boligområde, men med en byggelinje som deler eiendommen og gjør den vanskelig å bebygge. Resten er vist som fremtidig offentlig trafikkområde i forbindelse med tidligere planer om omlegging av riksveien.

Eiendommene 1531 og 283 er ubebygde.

Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad. Det er ikke kommet inn innsigelse, bare enkelte merknader til planen som medfører mindre justeringer i arealbruk og lignende.

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

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
1. Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	<input type="checkbox"/> Private og felles uterom skal ha gode sol- og støyforhold, et minimum er at uteplassen i hovedsak er solbelyst høst- og vårgjevndøgn tidlig ettermiddag, dvs. kl. 15.00. Dersom dette ikke er mulig bør utnyttelsen reduseres. <input type="checkbox"/> Støy er ikke utredet. <input type="checkbox"/> Det må minimum utredes eller kreves at det legges opp til energifleksibilitet, lavenergibygg og bruk av lavverdig og miljøvennlig energi til oppvarming og varmtvann. <input type="checkbox"/> Savner en setning om at tiltakshaver må få gjennomført geologiske undersøkelser av fjellet i bakkant før rammetillatelse kan gis.	<input type="checkbox"/> En har fått en sol og skyggeanalyse som gjelder 21. mars kl. 15.30. Denne viser at deler av utearealet vil ha sol på dette tidspunktet. I dette tilfellet vil en bemerke at en vil få mer sol utover ettermiddagen. Samtidig er dette en fortetting midt i en by og der eksisterende boliger vil gi skygge. Dette må således bli et kompromiss og rådmannen ønsker derfor ikke foreslå endringer. <input type="checkbox"/> Rådmannen viser til at de to nye boenhetene ligger i en sidevei og har en rekke med boliger mellom seg og kommunal vei. En viser til at tiltakshaver ikke har utført støyundersøkelse og en har heller ikke kjennskap til at det er spesielle støykilder i området. Dette er et etablert boligområde. <input type="checkbox"/> Rådmannen legger til grunn at bestemmelsene i Tek og andre forskrifter i tilstrekkelig grad ivaretar dette. <input type="checkbox"/> Rådmannen viser til at dette var lagt inn som et vilkår som tiltakshaver måtte gjennomføre før planen går til endelig behandling. En viser til at en har lagt inn et rekkefølgekrav som lyder; "Før

		<input type="checkbox"/> Det må legges inn et rekkefølgekrav om at planlagte boliger ikke kan tas i bruk før felles vei, vann og avløp er opparbeidet etter planer godkjent av kommunen. <input type="checkbox"/> Maksimal mønehøyde må påføres kart jfr. bestemmelsene.	<p>rammetillatelse kan gis skal det dokumenteres at det ikke er fare for ras, utgliding, steinsprang m.m. fra fjellet i bakkant jfr. rapport fra Multiconsult datert 10.01.08. Avbøtende tiltak skal være skissert og gjennomført og kontrollert av fagkyndig.”</p> <p>J Dette er lagt inn i bestemmelsene.</p> <p>E Dette er ivaretatt i fremlegg til vedtak.</p>
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Ingen kommentar	<input type="radio"/> Rådmannen tar dette til orientering.
3.	RFF	<input type="checkbox"/> Ingen kommentar	<input type="radio"/> Rådmannen tar dette til orientering.
4.	Seniorrådet	<input type="checkbox"/> Ingen kommentar	<input type="radio"/> Rådmannen tar dette til orientering.

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 med noen mindre presiseringer og justeringer i:

Kart

1. Maksimal kotehøyde påføres B1 og B2 basert på en maksimal mønehøyde målt fra dagens terreng på 9 meter.

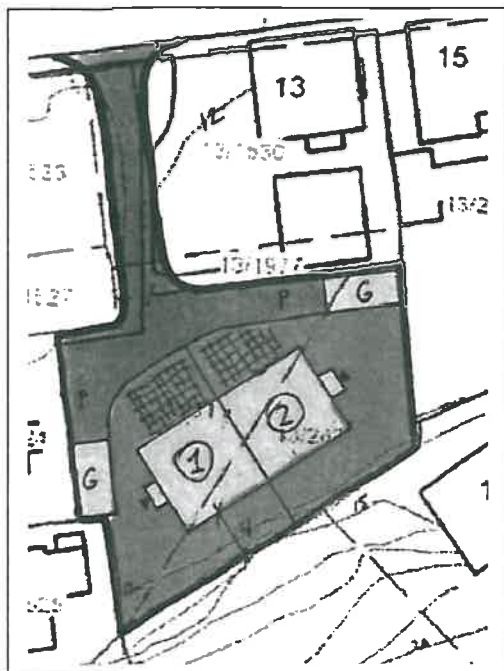
Bestemmelser

2. "Før rammetillatelse kan gis skal det dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for ras, utgliding, steinsprang m.m. fra fjellet i bakkant jfr. rapport fra Multiconsult datert 10.01.08. Avbøtende tiltak skal være skissert og gjennomført og kontrollert av fagkyndig."
3. "Planlagte boliger ikke kan tas i bruk før felles vei, vann og avløp er opparbeidet etter planer godkjent av kommunen."
4. "Den nye bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bygninger i området når det gjelder form, volum og materialbruk."

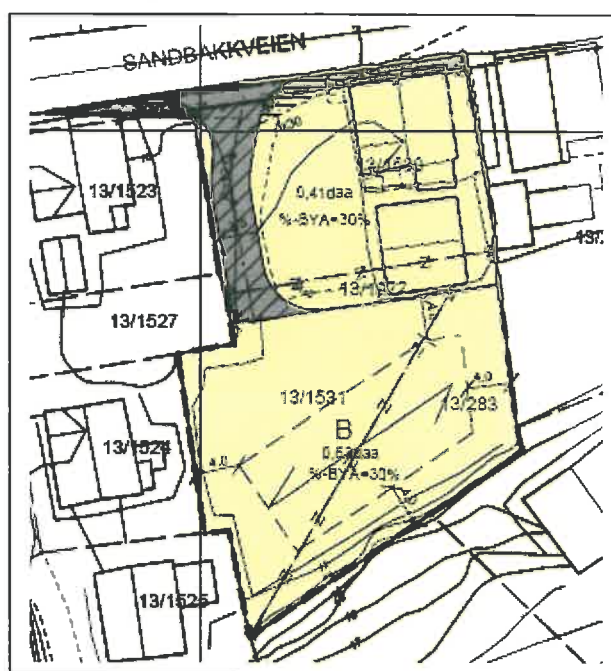
Gjennomgang av planen

Området ligger i Sandbakkveien. Det er bygd boliger på nord, øst og vestsiden av tomta. Eiendommen 1531 og 283 er ubebygget, mens adkomsten er tegnet inn over 1530 som er en del av den eldre eksisterende trehusbebyggelsen langs Sandbakkveien.

Illustrasjonsplan



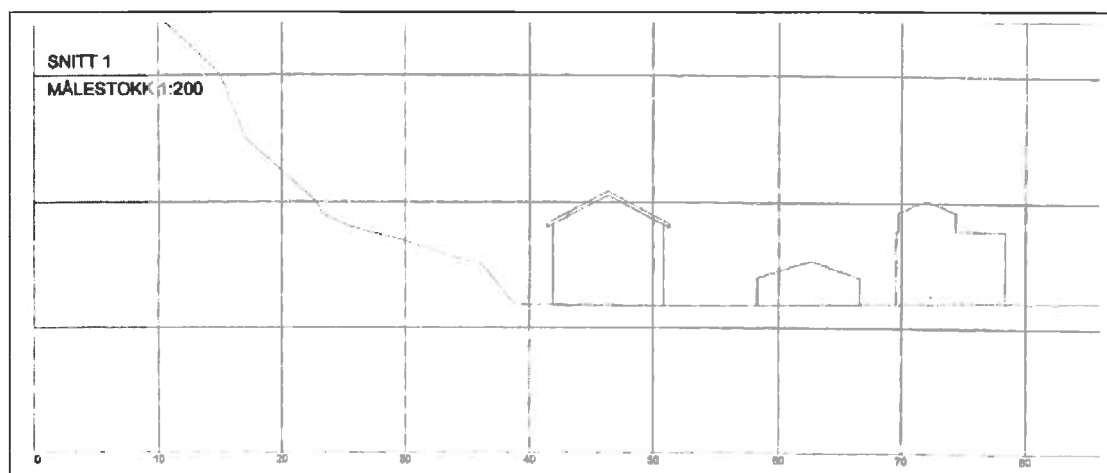
Reguleringsplan



Selve planområdet er på totalt 1,2 daa. og en har lagt opp til en utbygging med 2 tomannsboliger. Rådmannen legger til grunn at det er ønskelig at den nye bebyggelsen får en form tilpasset eksisterende bebyggelse.

Rådmannen vurderer at det er positivt at den ubebygde tomten B2 blir bebygd med tomannsbolig jfr. illustrasjonsplanen, noe som har vært forutsetningen for å regulere området. Den foreslåtte B1 er vist som eksisterende bygning som inngår i planen, da dette er en del av det karakterdannende eldre bygningsmiljøet langs Sandbakkveien.

Det er utarbeidet snitt frem til Sandbakkveien som viser den nye bebyggelsen:



Trafikk og parkering

Området har tilknytning til offentlig vei via en felles bilvei (Øvre Prestegårdsvei). En parkerer på egen eiendom. Siktsonen er noe knapp, men en viser til at dette er en 30 km sone med fartshumper.

Sikkerhetsmessige vurderinger etter §68 i PBL for planen

I bakkant av planområdet ligger et svært bratt terreng. En er kjent med at fjellet har varierende kvalitet i området og det er derfor nødvendig at en foretar en vurdering av ev. fare for steinsprang m.m for å forsikre seg om at tiltaket kan gjennomføres uten fare for disse eller naboeiendommene. Dette er også i tråd med uttale fra statlig myndighet. En viser til det i forbindelse med at Statens Vegvesen skulle selge to andre eiendommer i området ble utført en geologisk vurdering av Multiconsult i januar 2008. Denne er lagt ved saken. En legger til grunn at rapporten skisserer en situasjon som tilsier at kommunen må stille rekkefølgekrav til tiltaket: *"Før rammetillatelse kan gis skal det dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for ras, utgliding, steinsprang m.m. fra fjellet i bakkant og avbøtende tiltak skal være skissert og gjennomført og kontrollert av fagkyndig før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest."*

En vurderer at dette er nødvendig da rapporten peker på flere ustabile områder. En er ikke gjort kjent med andre forhold som er av betydning i forhold til vurdering etter §68 i PBL.

Konsekvenser for barn, unge, funksjonshemma og tilgjengelighet

Planen slik den frem kommer vil så langt en vurderer det ikke ha spesielle negative konsekvenser for barn og unge. Planen legger opp til lek på egen grunn. Det er ikke fremkommet merkander i løpet av høringen.

I bestemmelsene til planen har en lagt inn forhold knyttet til universell utforming. Andre forhold i planen vil bli ivaretatt av TEK. Planen sendes til Funksjonshemmedes råd for uttale.

Estetikk, miljøkonsekvenser og kulturminner

Med de justeringene som fremkommer i forslag til vedtak vil boligene tilpasses eksisterende boliger og bygningsmiljø og en vurderer at en dermed ivaretar de estetiske hensynene på en tilfredsstillende måte.

En legger til grunn at en kan ha en høyere utnyttelse på den ubebygde tomten jfr. at dette er sentrumsnære tomter. Samtidig vil en i slike saker også måtte ivareta det samlede bygningsmiljøet og de kvalitetene et område har fra før.

Planen med de foreslåtte endringene viser at en kan ha en høyere utnyttelse tilpasset eksisterende bebyggelse, uten at dette krever at en bygger store og dominerende bygninger.

Det er ikke gjennomført arkeologiske undersøkelser i planområdet, men en kjenner ikke til funn i området fra tidligere planprosesser.

Konsekvenser for kommunen

Ingen kjente.

KONKLUSJON

Ut fra en samlet vurdering av de innsendte merknadene vil rådmannen gå inn for at den fremlagte planen med kart og bestemmelser blir vedtatt med de justeringer som fremkommer i fremlegg til vedtak.

En har hatt et godt samarbeid med tiltakshaver og en vurderer det slik at de viktigste problemstillingene har funnet sin avklaring gjennom planprosessen.

Planen er godt gjennomarbeidet og en vil med de justeringene som er foreslått få en plan som fremstår som entydig og klar og som vil gi et godt utgangspunkt for utbygging. Ikke

minst vil en gjennom rekkefølgekrav sikre at utbygging kan skje uten fare jfr. fjellskrånningen bakenfor.

Forutsetningen for å regulere området var at tiltakshaver ønsket å regulere den ubebygde tomten og sikre adkomst. Dette er lagt til grunn for rådmannens vurdering og innstilling. Intensjonen med reguleringsplanen skulle således kunne gjennomføres på en slik måte at den ubebygde tomten kan bebygges med en tomannsbolig samt at omgivelsene ivaretas og den eldre karakterdannende trehusbebyggelsen videreføres.

Universell utforming:

Ivaretatt i bestemmelser samt gjeldende lov og forskrifter jfr. TEK.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Forslag reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 gnr. 12 bnr. 541 med kart datert 06.06.08, sist rev. 19.08.08, illustrasjonsplan datert 20.06.08 og bestemmelser sist revidert 29.07.10 vedtas med følgende endringer i:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
30372	Risiko- og sårbarhetsundersøkelse
30373	Sol/skygge- analyse
49981	Uttalelse - Reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig
50028	Høringsuttalelse fra råd for funksjonshemmede vedr. reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig
50263	Høringsuttalelse fra seniorrådet vedr.reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig
51966	Uttalelse - Reguleringsplan - Sandbakkveien 13 og 15
48422	Profil dat. 28.11.08
131600	Reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig - bestemmelser

131601	Reguleringskart Sandbakkveien 13 mfl.
131607	rasfare

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	01.04.2008	Siv.ing. Trond Heskestad	Varsel om oppstart av reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15
2	I	14.04.2008	Statens vegvesen	Ang. reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig
3	U	22.04.2008	Siv.ing. Trond Heskestad	Høringsuttalelse fra råd for funksjonshemmede - Reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig
4	U	28.04.2008	Siv.ing. Trond Heskestad	Høringsuttalelse fra seniorrådet - reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig
5	I	26.06.2008	Siv.ing. Trond Heskestad	Forslag til reguleringsplan for Sandbakkveien 13
7	U	08.08.2008	SÆSTAD SOLVEIG; STØLEN TORA AMANDA OLAUG; MIDBRØD INGVAR ZACHARIAS; LARSEN & BJØRKELAND; KILLI TRUDE CARINA; JOHANSEN GERD REIDUN; HELLVIK HUS AS; EIDE OTTO ARVID; Eger Bygg AS; CHRISTIAN BOWITZ BO; BOWITZ OLUFINE	Varsel om befaringsplan
8	I	01.12.2008	Siv.ing. Trond Heskestad	Forslag til reguleringsplan for Sandbakkveien 13 - Revidert plan
17	I	01.12.2008	Siv.ing. Trond Heskestad	Reguleringskart Sandbakkveien 13 mfl.
9	U	02.12.2008	SÆSTAD SOLVEIG; STØLEN TORA AMANDA OLAUG; MIDBRØD INGVAR ZACHARIAS; LARSEN & BJØRKELAND; KILLI TRUDE CARINA; JOHANSEN GERD REIDUN; HELLVIK HUS AS; EIDE OTTO ARVID; Eger Bygg AS; CHRISTIAN BOWITZ BO; BOWITZ OLUFINE;	Høring - Reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig

Barnas repr. i plansaker
 Åshild Slettebø;
 Dalane Energi;
 Dalane Friluftsråd;
 Seniorrådet
 Rådhuset;
 Råd for
 funksjonshemmede
 Rådhuset;
 Fylkesmannen i
 Rogaland ;
 Mattilsynet;
 Regionalplanseksjonen
 Rogaland
 fylkeskommune;
 Kulturseksjonen
 Rogaland
 fylkeskommune;
 Region Vest Statens
 vegvesen

10	I	09.12.2008	Statens vegvesen	Uttalelse - Reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15 - bolig
13	I	16.12.2008	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - Reguleringsplan - Sandbakkveien 13 og 15
18	I	29.07.2010	Multiconsult AS	Rasfarevurdering

Parter i saken:

N	BOWITZ OLUFINE				
N	CHRISTIAN BOWITZ BO	V/ELI B RICHARDSEN,HAMMERS G.21	4370	EGERSUND	
	Eger Bygg AS	PB 211	4379	EGERSUND	
N	EIDE OTTO ARVID	ASSER HIORTHS GATE 4	4370	EGERSUND	
N	HELLVIK HUS AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK	
N	JOHANSEN GERD REIDUN	LILLE EINAREN 18	3744	SKIEN	
N	KILLI TRUDE CARINA	SANDBAKKVEIEN 13	4370	EGERSUND	
	LARSEN & BJØRKELAND	Elvegaten 20	4379	EGERSUND	
N	MIDBRØD INGVAR ZACHARIAS	SANDBAKKVEIEN 9	4370	EGERSUND	
N	STØLEN TORA AMANDA OLAUG	ASSER HIORTHS GATE 2	4370	EGERSUND	
N	SÆSTAD SOLVEIG	SANDBAKKVEIEN 15	4370	EGERSUND	