Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 21.05.2012	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :PL-19650001, FA-L12, GBR-46/698	Enhet:	Plankontoret
	Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: 07/3095	Stilling:	Plansjef
	Telefon:	51 46 83 21
Journalpostløpenr.: 12/13563	E-post:	dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
095/12	Planteknisk utvalg	12.06.2012

Reguleringsendring Havsø - Gruå gnr. 46 bnr. 698 - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til boligområde Havsø - Gruå gnr. 46 bnr. 698 mfl. I planarbeidet er det lagt vekt på å gi ny rekkehusbebyggelse en ”småhuskarakter” med lave mønehøyder for å tilpasse seg eksisterende nabobebyggelse. Området vil få en høyere utnyttelse enn eksisterende bebyggelse. Samtidig skiller ”Gruå” seg klart ut fra de andre tomtene i området i dag og vil således kunne behandles særskilt slik rådmannen vurderer det. Hele planområdet fremstår som fremmedartet og boligområdet for øvrig er tjent med at dette bygges ut til boligformål type tett- lav med et helhetlig utendørsanlegg. Dette er et klart avgrenset område som egner seg for et helhetlig konsept, men der en søker å ivareta hensynet til naboer i forhold til utsikt, sol, trafikksikkerhet og lignende. I motsetning til andre deler av byen som har klare verneverdier i form av eldre trehusbebyggelse, er dette ikke tilfelle her. Bygningsmassen splittes i 4 bygningsvolum og vil således framstå som småskala rekkehus med lave mønehøyder. Rådmannen vurderer at de viktigste forholdene er belyst på en god måte og der planen viser en fornuftig avveining mellom utnyttelse og hensynet til omgivelsene. Rådmannen anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn med presiseringer i fremlegg til vedtak.

Saksgang:
PTU avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 21.05.2012:

Forslag til reguleringsendring boligområde Havsø - Gruå gnr. 46 bnr. 698 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Kart

1. Byggelinje mot nabogrense i A målsettes.

Bestemmelser

2. Rekkefølgekrav: ”Offentlig fortau skal være opparbeidet før det blir gitt byggetillatelse til nye boliger/tiltak i området.”
3. *Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel.”*
4. *Endring av §2.1.1.* Boligbebyggelsen skal ha flate, og/eller pulttak, men samme takform på samme delområder.

Andre forhold

5. Sol/skyggediagram med vurdering i forhold til 46/271, 46/157 og 46/813 må oversendes før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.1

12.06.2012 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

---- 0 ----

- BENTE SKÅRA GUNVALDSEN (KRF) stilte spørsmål om sin habilitet da hennes foreldre som bor i Dalaneveien 36 har mottatt et brev i saken, men står ikke oppført som parter i saken, fvl.§ 6.b.
  LEDER BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) forslo at hun var habil i saken. Planteknisk utvalg var enstemmig i dette.

---- 0 ----

ASTRID H. ROBERTSON (H) foreslo:

" Nytt punkt 2, under bestemmelser:

2. Rekkefølgekrav: "Offentlig fortau og vei skal være opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse til første bolig."

Votering:
Robertsons forslag til nytt punkt 2 vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer for rådmannens innstilling punkt 2 (KRF + FRP).
Rådmannens øvrige innstilling vedtatt.

PTU-095/12 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring boligområde Havsø - Gruå gnr. 46 bnr. 698 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Kart

1. *Byggelinje mot nabogrense i A målsettes.*

Bestemmelser

2. *Rekkefølgekrav: " Offentlig fortau og vei skal være opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse til første bolig."*
3. *Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."*
4. *Endring av § 2.1.1. Boligbebyggelsen skal ha flate, og/eller pulttak, men samme takform på samme delområder.*

Andre forhold

5. *Sol/skyggediagram med vurdering i forhold til 46/271, 46/157 og 46/813 må oversendes før planen legges ut til offentlig ettersyn.*

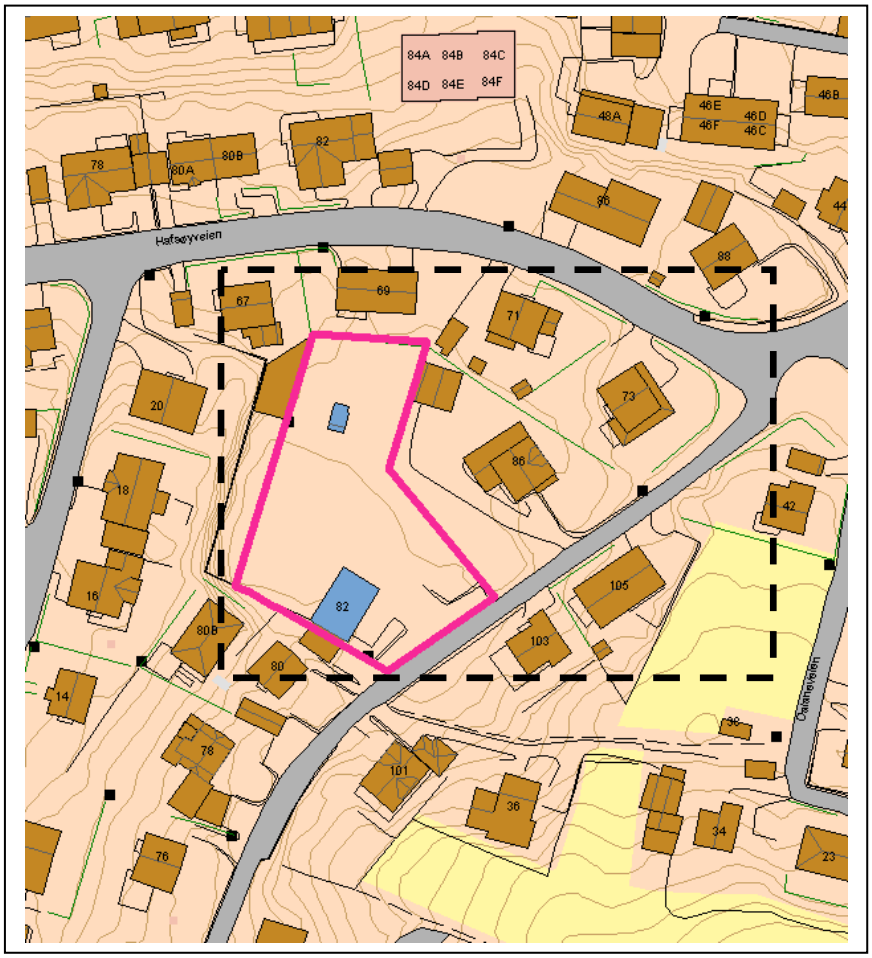
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.1

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Reguleringsendring Havsø - Gruå gnr. 46 bnr. 698 - 1. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn

En har mottatt forslag til reguleringsendring boligområde Havsø - Gruå gnr. 46 bnr. 698 hvor en ønsker å regulere til boliger. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er avsatt til eksisterende boligområde i gjeldende kommunedelplan for Eigersund sentrum 2007-2019.

2.2 Reguleringsplan

Planområdet inngår i eldre reguleringsplan for Havsø fra 1966.

Det er tidligere behandlet en forespørsel om regulering for området jfr. MU-sak 29/04 den 24.02.04. Det ble i denne lagt en del føringer for det videre planarbeidet. Samtidig er det gått så lang tid, det er kommet ny plan og bygningslov m.m. at tiltakshaver i samråd med plankontoret valgt å varsle planoppstart på nytt. Planområdet er også utvidet i forhold til tidligere varsel for å få med fortau.

3. VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende m.m. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med PBL.

V.nr	Fra	Innhold / tema	J / N / O / D
Offentlige merknader			
1.	Statens Vegvesen	❑ Merknad	J
2.	Dalane Energi	❑ Merknad	

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold / tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Statens Vegvesen	Det er vanskelig å si hvilke konsekvenser planen får for det overordnede vegnettet da omfanget av ny utbygging ikke er kjent. En del generelle merknader i form av sjekkliste til utarbeidelse av planen.	O	Rådmannen tar uttalen til orientering og viser ellers til trafikkanalyse fra Asplanviak som er utarbeidet for området.
2.	Dalane Energi	Ønsker nettstasjon med tomt på 5x5m hvorav nettstasjonen er 2,5x2,5..	J	Lokalisering er avklart i planforslaget jfr. korrespndanse mellom utbygger og Dalane Energi.
Private merknader				
3.	Jostein og Kirsti Omdal	❑ Blir nr. 811 omregulert, vil vi som nabo få en boligblokk rett foran verandaen. Det er noe helt annet enn å ha en enebolig som nabobygg. Det vil bryte med helheten i området at bnr. 811 nå skal implementeres i et nytt boligkompleks. Det er en tvilsom vurdering at ”planen vurderes ikke å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn”.	N	Rådmannen vurderer ikke at denne planen har ”vesentlig betydning for miljø og samfunn” jfr. ev. krav om KU. Planen vil derimot ha konsekvenser for naboer bl.a. ved at den åpner opp for bebyggelse i Grua med en høyere utnyttelse enn det som er der i dag. Dette har tiltakshaver belyst på en tilfredsstillende måte så langt rådmannen vurderer det jfr. vurderinger av konsekvenser for naboer i planbeskirvelsen. En viser her til tiltakshavers kommentar i forhold til dette og en siterer: ”*Vi ser at det i overskriften av varsel om planoppstart bare var angittgnr. 46/ 698, ikke 46/811og 46/369 samt deler av veg med fortau. Imidlertid så var varslingen illustrert med kartplan med tydelig definert plangrense. Dette avklarer tydelig hva som er planområdet og ny varsling anses for unødvendig. Gnr. 46 bnr 811 er i tiltakshavers eie og denne eiendommen må ses i sammenheng med Gruaområdet fordi den vil ligge i direkte tilknytning til atkomstvei som etableres inn i området. Denne*

				eiendommen er resurs- og energikrevende med mye vedlikehold og har en stor tomt som vil kunne nyttes på en mer bærekraftig måte. Delområdet med betegnelse D er nå planlagt bebygget medrekkehus i kun 2 etasjer med flatt tak for mest mulig å dempe skyggevirkning mot nabo i nordøst. Den planlagte utnyttelse i Gruåområdet vil naturlig nok bryte med eksisterende bebyggelse i området som fikk sin hovedutbygging fra 60- 70 tallet.Dette må ses i sammenheng med rikspolitiske føringer der det er et mål å utnytte sentrale boligområder bedre langs hovedkollektivområder for å avlaste presset på LNF-områder. Omsøkt plan er et konkret forslag bygget på føringer som også er gitt av rådmann og godkjent av Miljøstyret i sak nr. 29/04 der det legges opp til en fortetting av rekkehus og eneboliger i kjede. Det blir altså ikke aktuelt i denne planen å bygge ut områder med blokkbebyggelse slik tidligere forslag ga uttrykk for."
		❑ I det den nye reguleringsplanen måtte ha innvirkning på nåværende eiendomsgrenser for vår eiendom, motsier vi oss herved endringer som går på bekostning av vårt nåværende areal. Det tilsendte situasjonskart virker å ha til hensikt å bruke deler av vår eiendom til fortau.	O	Tiltakshaver kommenterer dette på følgende vis: *"Det lages en trafikkanalyse vedlegg 5 som belyser konsekvenser av trafikk som oppstår ved etablering av de nye boligene i områdetopp mot den næringstrafikken som foregår i dag. Det er i denne forbindelse påkrevd av Eigersund kommune at det skal avsettes areal mot 73 til fortau mot Gamleveien fram mot kryss Hafsøyveien. Dette arealet er kjøpt av Eigersund Kommune etter egen avtale med i 1965."*

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

Kart

1. Byggelinje mot nabogrense i A målsettes.

Bestemmelser

2. Rekkefølgekrav: "Offentlig fortau skal være opparbeidet før det blir gitt byggetillatelse til nye boliger/tiltak i området."
3. *Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."*

4. *Endring av §2.1.1.* Boligbebyggelsen skal ha flate, og/eller pulttak, men samme takform på samme delområder.

Andre forhold

5. Sol/skyggediagram med vurdering i forhold til 46/271, 46/157 og 46/813 må oversendes før planen legges ut til offentlig ettersyn.

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter gnr. 46 bnr. 369, 698 og 811 . Beliggenhet på toppen av Havsøy på gamle Arstad sin eiendom Gruå mellom Gamleveien / Hafsøyveien, Eigersund Kommune. Tomteområdet 46/698 og 369 er i dag asfaltert industriområde omgitt med høye murer av betong. Tomt 46/ 811 er en eksisterende villa i 2 etasjer med tun, garasje og hage.

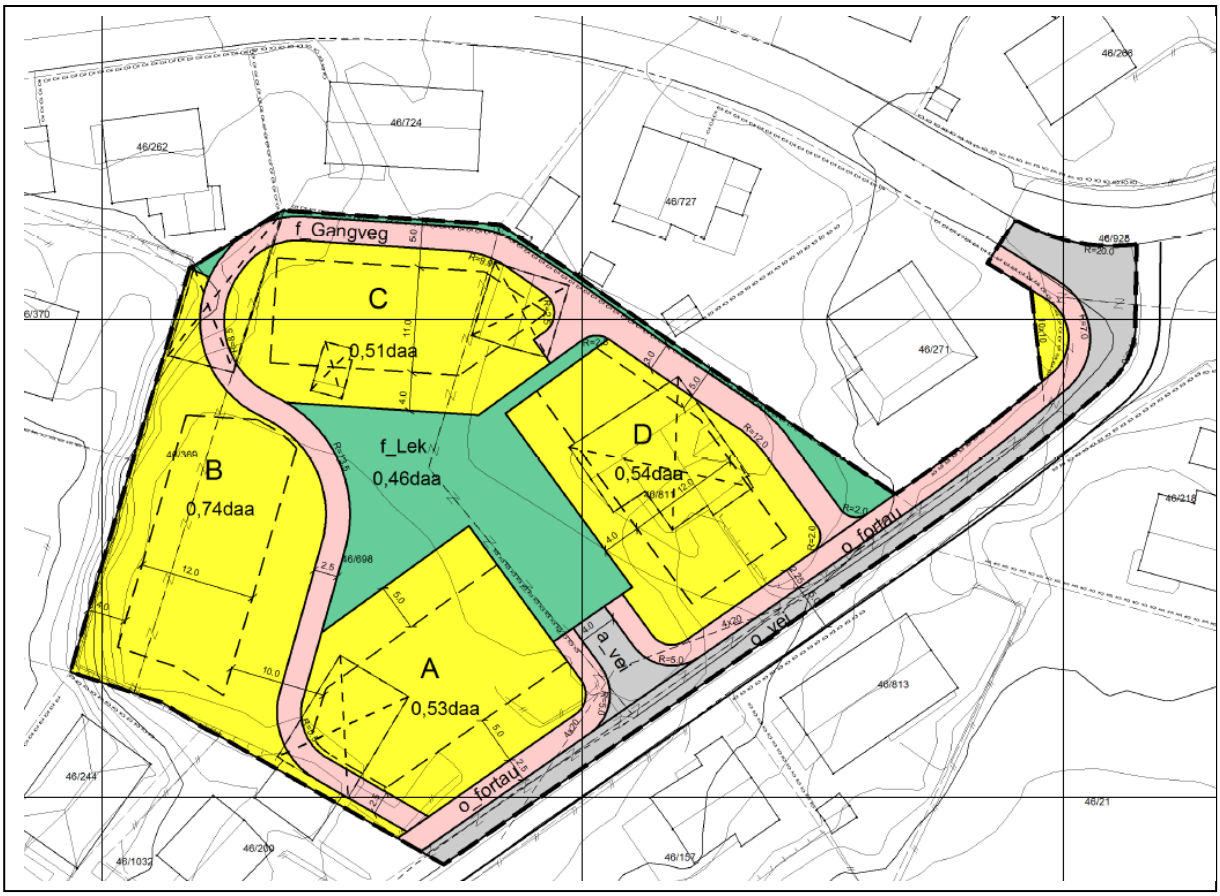
Området ligger omkranset av etablert villabebyggelse med etablerte tun og hageanlegg og tomtestørrelser ca. 600m2-700m2. Planområdet framstår som et lite og løsrevet industriområde plassert midt i et stort etablert boligområde som har en utbredelse over nesten hele Hafsøya.

For å etablere størst mulig horisontal flate på industriområdet er dette skåret inn i landskapet hvor det mot nordvest og sørvest er bygget terrengmurer av betong i høyder opp mot 6,5m. I tillegg kommer jordskåninger på minst 30 grader som skrår opp mot private hageanlegg som ligger ca. over 8m over industriflaten.

Nåværende industrilandskap framtrer således som et stort hakk i landskapet og fortjener med rette sin populære benevnelse : Gruå. Hele planområdet er med andre ord i dag fremmedartet og boligområdet for øvrig er tjent med at dette bygges ut til boligformål type tett- lav som opparbeides med et samordnet grønt, funksjonelt og helhetlig utendørsanlegg.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planen begrenser seg til å omfatte et område på ca. 3,55 daa. Plankartet viser eksakt hvor planområdet befinner seg. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye boliger på eiendommene med tilhørende funksjoner.



5.1 Eksisterende bebyggelse
Deler av dette området nyttes i dag til industriformål og framstår i dag med 2 eldre bygninger som tjener til lager og verksted og som forutsettes fjernet. Det meste av arealet brukes til utelagring av bygningsvarer i mur, betong, armeringsstål og diverse utstyr. Området er avgjerdet med solide kjøreporter av stål. Det er i dag næringstrafikk til området med varebiler og større lastekjøretøy. Tomt 46/ 811 er en eksisterende villa i 2 etasjer med tun, garasje og hage som innlemmes i planen og der bygninger forutsettes fjernet.

5.2 Ny bebeyggelse i planen
Prinsippet for utnyttelse av området et av tiltakshaver beskrevet som at terrenget blir tilbakeført til den opprinnelige profil ved at det bygges et dekke over nåværende grube. Det etableres en gjennomgående gangveisløyfe opp og gjennom området med stigningsforhold henholdsvis 1:15 og 1:11. Det etableres i tillegg innebygget løfterampe og utvendige trappeforbindelser samt lukket trapp fra garasje og opp til felles bilfritt tun- og hageanlegg.

I planarbeidet er det lagt stor vekt på å gi ny rekkehusbebyggelse en småhuskarakter med lave mønehøyder for å tilpasse seg eksisterende nabobebyggelse. En har søkt å lage et bebyggelse som også henvender seg mot veien og bidrar til å danne gate. Området vil få en høyere utnyttelse enn eksisterende bebyggelse. Samtidig skiller ”Gruå” seg klart ut fra de andre tomtene i området og vil således kunne behandles særskilt slik rådmannen vurderer det. Dette gjelder både form, volum og utnyttelse.

Dette er et klart avgrenset område som egner seg for et helhetlig konsept, men der en søker å ivareta hensynet til naboer i forhold til utsikt, sol, trafikksikkerhet og lignende.

I motsetning til andre deler av byen som har klare verneverdier i form av eldre trehusbebyggelse, er dette ikke tilfelle her. Mesteparten av den omkringliggende bebyggelsen er etablert på 70 tallet eller senere. Området vil få en høyere utnyttelse enn

omgivelsene, men bygningsmassen splittes i 4 bygningsvolum og således framstå som småskala rekkehus med lave mønehøyder.

Bygningene på delområdet A, C og D vil forholde seg til terrengnivå ved Gamleveien og bygges i 2 etasjer med utgang i 2. etasje til fellestun/ hage. Bygget B mot muren i vest tilpasses terrenget og bygges i 2 etasjer fra fellestun for å kunne nytte naturlig terrengnivå mot vest.

Ny bebyggelse vil således fremstå som konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer selv om det er en høy utnyttelse i form av leiligheter. Området er, i følge tiltakshaver, planlagt slik at bygningene vil ta minimalt med sol og utsikt fra eksisterende bebyggelse.

5.3 Utforming av bebyggelsen
I utgangspunktet er det laget en illustrasjonsplan som vil bli brukt som formingsveileder for feltet, men det gis rom for videreutvikling og alternativ formgivning så lenge området gis en god arkitektur i henhold til seg selv og tar hensyn til omgivelsene. Det er nedfelt i bestemmelsene at bebyggelsen skal planlegges samordnet, og at det skal innsendes samlet søknad om tillatelse for alle boliger innenfor planområdet.

Dette for å kunne samordne bygningsvolumene, plassering i landskapet og tilrettelegge for en harmonisk forming av utendørsområdene. Her legges spesielt vekt på skjerming av private utendørsarealer, god og friksjonsfri intern trafikksituasjon samt tilrettelegging av felles oppholdsplasser og landskapsbehandling.

Intensjonen fra tiltakshaver er å lage en trehusbebyggelse i tre med eventuelt innslag av forblending med platematerialer og glass bygget i en harmonisk helhet. Det velges naturstein til landskapsmurer som ikke bør overskride høyder på 1,2m. Herunder vises det vises til bestemmelsene for planen under §1.4, §1.6 og §2.1 og §2.2. Derfor skal det i søknad om tillatelse foreligge tegninger på garasjer, frittstående boder, terrasser og levegger.

Det er beregnet følgende fordeling av boligtomter på feltet:
A området utbygges som rekkehus i 2 etasjer, horisontalt og vertikaldelt med 4 boligenheter. 1. etasje på nivå Gamleveien.
B området utbygges som rekkehus i 2 etasjer, horisontalt og vertikaldelt med med 4 - 5 boligenheter. 1. etasje nivå fra felles tun/ hageanlegg 1 etasje over Gamleveien.
D området utbygges som rekkehus i 2 etasjer, horisontalt og vertikaldelt med med 6 boligenheter. 1. etasje på nivå Gamleveien. 1. etasje på nivå Gamleveien.

Dette gir en utbygging med samlet grunnflate ca. 1120m2 fordelt med følgende ca. areal:
A området: 295m2,
B området: 280m,
C området: 240m2,
D området: 304m2.
I tillegg kommer mindre frittliggende boder i forbindelse med privathagene for lagring av terrassemøbler griller mm.

5.3.1 Volum, dimensjoner, materialbruk, takform
Detaljreguleringsplanen viser en samlet utbygging på om lag 18 boligenheter innenfor planområdet. Grad av utnyttelse på illustrasjon utgjør ca. 32,5% beregnet av brutto tomteareal. En slik utnyttelse, er slik tiltakshaver vurderer det, i samsvar med anbefaling gitt av Miljøutvalget i utvalgssaksnr. 29/04 datert den 24.02.04.

Rådmannen viser til at tiltakshaver skriver i forhold til konsekvenser for naboer at; ” Boligbebyggelsen er foreslått med flate tak for på best mulig måte opprettholde nabobebyggelsens utsikts- og solforhold.” Mens det i bestemmelsene 2.1.1. er sagt at det

tillates både flate, pulttak og saltak, men samme takform på samme delområder. Rådmannen vurderer at det er viktig å redusere ev. ulemper for naboer og anbefaler at denne bestemmelsen endres til ”Boligbebyggelsen kan ha flate, og/eller pulttak, men samme takform på samme delområder.” Dette gjør at det er samasvar mellom det tiltakshaver skriver og det som faktisk blir jgort rom for, dette for å gi større forutsigbarhet for omgivelense.

5.3.5 Energibruk
Ny regulert bebyggelse vil bli underlagt TEK 10 med veiledninger kap. 14. For å tilfredsstille forskriftskrav til energiforsyning av annet enn el- kraft og ikke fossile brennstoff, vil det under planlegging av boliganleggene vurderes varmepumpe luft til vann, solenergi ol. Forslag til utvidede energiløsninger i henhold til aktuelle forskriftskrav framlegges ved søknad om rammetillatelse på de ulike delfelt.

5.3.6 Byggelinjer
Forslag til reguleringsplan legger opp til en byggelinje mot kommunal veg/fortau på 5 meter. Mot naboeiendommene er det min 5 meter byggelinje i forhold til område D og C, byggelinje i tilknytning til område A og B er det om lag 4 meter. Byggelinje i forhold til naboer i område A er ikke påført og det må gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn.

5.3 Felles lek og ute og oppholdsareal
Område FR omfatter eksisterende grøntområde mot sjøen. Innenfor området er det ikke tillatt med inngrep som kan forringe områdets kvaliteter. Området er åpent for allmennheten.

Felles leke- og grøntareal er på 0,46 og merket som f-Lek på plankartet sentralt i området der det har gode solforhold. Her skal det etableres en lekeplass med lekeapparater montert i underlag av myke matter av kunststoff. Området er også tenkt som en samleplass for alle områdets beboere uansett alder og vil således møbleres og beplantes i den hensikt.

Det vil utarbeides detaljert plan for området med spesifikasjon på opparbeidelse og utstyr som skal godkjennes av Eigersund kommune.

Ved vurdering av ute og oppholdsareal har en lagt til grunn at dette er et planområde som må sees i en helhet og der det er tale om konsentrert bebyggelse og en har vurdert at 25m2 må ivaretas for hver bolig. Dette gir mulighet for inntil 18 boliger i forhold til det som er oppgitt av tiltakshaver. I dette spesifikke tilfellet, med relativt høy utnyttelse og der konsekvensene for naboene er små vurderer en dette som akseptabelt. I mer modne områder, med entydig bebyggelse og verneverdier og lignende vil andre hensyn veie tyngre for eksempel der eiendommen som reguleres i utgangspunktet er homogen i forhold til eksisterende bebyggelse når det gjelder hage og lignende.

5.4 Avkjørsel og frisikt
Atkomst til området vil bi omtrent som eksisterende fra Gamleveien i sør,
der det legges til rette for fortau langs atkomstvei mot veikrysset i Hafsøyveien.

Rådmannen har lagt inn rekkefølgekrav i forhold til etablering av offentlig fortau før det kan gis byggetillatelse. Dette begrunnes med at i anleggsperioden vil det være mye anleggstrafikk og dette er en skoleveg til bl.a. Gamleveien skole og benyttes hver dag.

Det lages en felles privat innkjørsel med dybde 10m målt fra grensekant Gamleveien. Det tilrettelegges for en frisikt som utkjørsel med geometri 4mx20m.

Internveiene er planlagt som gang og sykkelvei med med mulighet for innkjøring av vedlikeholds-utrykkingskjøretøy mm. bredde 3,0m inn til bolig C. Videre bygges gangveien med 2,5m bredde gjennom resten av bebyggelsen. En innsnevring av veien er nødvendig her for å hindre større kjøretøy og belaste dekket over garasje.

Fortau opparbeides i henhold til kommunale normer og bestemmelser. Det er planlagt gjesteparkering i felles parkeringskjeller. Dette ordnes med at parkeringsanlegget er åpent for gjestebruk på dagtid.

5.5 Tilpassning til omgivelsene – særlig vurdering
Gruå er spesiell på flere måter herunder at det er en utgravet næringstomt som ligger i et boligområde. Dette gjør at rådmannen vurderer at en kan se på utnyttelsen av området noe mer fristilt en om dette hadde vært en etablert boligeiendom som var homogen med detn eksisterende bebyggelsen. Det er heller ikke verneverdig bebyggelse i området.

En vurderer derfor at en kan se på formspråk og utnyttelse slik at bebyggelse vil, selv om den har høyere tetthet enn eldre omkringliggende bebyggelse, kunne integreres på en harmonisk måte dersom den blir samordnet utbygget og utendørsarealer opparbeidet før

innflyttingstillatelse blir gitt. I dette ligger også en vurdering av at valgte løsning ivaretar hensynet til naboene på en tilfredsstillende måte.

5. TEMATISK KONSEKVENSVURDERING OG RISIKO OG SÅRBARHETSVURDERING

Gjennom å synliggjøre tematiske vurdering og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne og/eller planen. Dette vil bedre synliggjøre fare/risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema.

Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart m.m.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet og omgivelsene, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse (mellom en gang pr år og en gang hvert 10 år)
Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig; ca. en gang hvert 10 og 50 år)
Lite sannsynlig (1) – det er en teoretisk sjanse for hendelsen; skjer mindre enn en gang hvert 50. år

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig eller gjør konfliktnivået for høyt til at det kan legges inn i kommuneplanen.
Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte ev. ytterligere utredninger er påkrevd.
Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres ev. konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller det ikke er konflikt i særlig grad.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, ev. vurderer en at det er for konfliktfylt og det blir ikke lagt inn i kommuneplanen. Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene ev. at det ikke legges inn.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

Konsekvens: / Sannsynlighet:	*1. Ubetydelig*	*2. Mindre alvorlig*	*3. Alvorlig*	*4. Svært alvorlig*
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

6. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Gamleveiens nåværende trase fra kryss mot Hafsøyveien vil bli feltets hovedatkomstveg. Ny atkomstveg inn på selve feltet blir fra Gamleveien i sørøst og sentralt inn på nåværende Gruåområdet. Ved innkjørsel vil bilene forsvinne under dekket og det vil således ikke bli generert trafikkstøy fra selve boligområdet mot omgivelsene. Nåværende trafikk av personbil, nærings- og lastekjøretøyer inn i Gruåområdet vil forsvinne.

Det er begrenset hvilken påvirkning denne økningen i trafikk vil påvirke omgivelsene i omkringliggende bilveier med så lav fartsgrense som 30km/t. Viser ellers til vedlagte trafikkanalyse fra Asplan Viak.

Det etableres en frisiktssone med geometri 4mx 20m ved innkjørsel i samsvar med normer fra Statens Vegvesen for interne boligveier med 30km/t fartsgrense.

6.3 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	x		2	3	Gul	Rekkefølgerkav -fortau er innarbeidet
Andre ulykkespunkter		x	1	1		
Byggelinje mot veg		x	1	1	Grønn	

En økning av trafikken i tilknytning til dette området vil kunne ha negative konsekvenser for trafikksikkerheten. Rådmannen viser til at dette er en skoleveg bl.a. til Gamlevegen skole. Tiltakshaver har fått utarbeidet en trafikkanalyse og det er lagt inn rekkefølgekrav om etablering av fortau i tråd med planen i fremlegg til vedtak. Dette vil bedre trafikksikkerheten betydelig i forhold til dagens situasjon og rådmannen vurderer at trafikksikkerheten vil bedres i forhold til dagens situasjon.

6.4 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X		1	1	Grønn	
Avløp	x		1	1	Grønn	

Området skal knyttes til offentlig vann og avløp. Det foreligger i dag vannledning 200mm , spillvann 225mm og overvannsledning 225mm i Gamleveien langs feltet. Framtidig bebyggelse er i utgangspunktet ikke planlagt med kjeller, så det forutsettes tilfredsstillende overdekning og fallforhold.

6.5 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm m.m	X		1	1	Grønn	

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av kabel jfr. kommuneplanen og følgende bestemmelse er innarbeidet: *"Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."*

6.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	x		1	1	Grønn	

I planen legges det til rette for felles samleplass for søppel plassert ved kjørevei og snuhammer dimensjonert for egnet lastekjøretøy. Søppelet forutsettes plassert i et avlukket

rom under dekket, som er ventilert på en slik måte at lukt til omgivelsene unngås og nødvendige branntekniske forhold ivaretatt.

4. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelig/ universell utforming ivaretas	x		1	1	Grønn	

For boligene på feltet er legges det til rette og minst 6 stk. livsløpsboliger. Tun- og hageanlegg knyttes sammen med hovedatkomst fra Gamleveien og parkeringsanlegget med 2stk. gangveiatkomster med stigning henholdsvis 1:15 og 1:11(12) samt klimatisert løfterampe. Utover rene livsløpsboliger legges alle planløsninger til rette for tiltak i henhold til TEK 10.

Det installeres ballansert og filtrert luftbehandlingsanlegg med gjenvinning i boligene. I denne sammenheng er det mulig å installere pollenfilter eller finere filtreringstyper ved behov. Ut over den vegetasjon som eksisterer utenfor området, skal det ikke plantes tre som bjørk eller andre planteslag som normalt gir allergiforstyrrelser.

Interne gangveier og trafikksoner søkes formet, markert og belyst slik at brukbarheten blir bedre for synshemmede. Inngangspartiene og hoveddørene til boligene blir fargelagt med kontrastfarger slik at de blir mer eksponerte.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

8. BARN OG UNGE / UTE-/OPPHOLDSAREAL

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller det krav til barn og unge – lek m.m	X		1	1	Grønn	
Område for lek/ute og oppholdsareal	x		1	1	Grønn	

Det er laget et felles grøntområde på ca. 460m2 med lekeplass på dekket helt skjermet fra biltrafikk med gode skjermings- og solforhold. Da fellesarealene ligger i tilknytning til private hage og terrasseområder legges det spesiell vekt på tilrettelegging for skjerming og utforming av oppholds- og lekesoner. Se 5.3 for vurdering knyttet til dette.

t finnes Idrettshall, fotballbaner og treningsfelt. I nærområdet er det sikret større grønne friarealer ca. 100m fra planområdet sørover mot Dalaneveien og Gamleveien. For øvrig er det opparbeidet ballbane og lekeplass i Kjerjanesveien ca. i ca. 450m veglinje langs Hafsøyvegen mot vest.

9. SIKKERHET OG BEREDSKAP

9.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom/stormflo/høy vannstand/bølgeslag		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.2 Støy, støv og forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		x	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Tiltakshaver viser til at på grunn av den lave belastning i området, vurderer en at boliger og deres utendørsområder ikke blir utsatt for støyverdier over grensene i Miljøvern dept. veileder T 1442. Det beregnes ikke spesielle skjermings- eller fasadetiltak utover byggeforskriftene. Støyrapport vurderes i dette tilfellet for unødvendig.

Ettersom nå næringsvirksomhet legges ned i det aktuelle området , vil støy og transporttrafikk bli borte. Dette må vurderes som positivt i forhold til naboer.

9.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		x	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Det er ikke vist i skrednett og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området. Se egen vurdering knyttet til eksisterende støttemur.

9.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		x			Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i den nye byggeforskriften TEK10, vedtatt i 2010 som ivaretar dette.

9.6 Høyspent og magnetfelt

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt		x	1	1	Grønn	
Nettstasjon/fremføring av strøm					Grønn	

Det går ikke høyspent i eller gjennom området.
Det er behov for en nettstasjon med størrelse ca. 2,5x 2,5m og en tomt på

ca. 20-25m2. Nettstasjonen avtales å ligge med direkte tilkomst til planlagt vegsystem og mest mulig usjenert til boliger som anvist på plankart. Foreløpig mulig plassering på tomt 46/724 i nord med atkomst fra Hafsøyveien.

9.7 Brann og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		x	1	1		
Havn, kaianlegg		x	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		

Ikke kjent med spesielle forhold.

10. FORURENSNING

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurensning i sjø		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

11.1 Sjø og vasssdrag

Hendelse/Situasjon	I strid med:		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		x	1	1	Rød	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I strid med:		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepsfrie områder		X	1	1	Grønn	Eikeskog.
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I strid med:		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X	2	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I strid med:		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		x	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert kulturminner i området jfr. temakart Rogaland. Heller ikke SEFRAK bygninger innforbi planområdet. Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11.4 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I strid med:		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder m.m.)		x	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert friluftsinteresser i dette området.

11.5 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I strid med:		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.6 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I strid med:		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern/estetikk		X	1	1	Grønn	
Vakre landskap		X	1	1	Grønn	

Bebyggelsen planlegges som konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus bygget med fasadematerialer av tre i 2 etasjer. En slik bebyggelse vil selv om den har høyere tetthet enn

eldre omkringliggende bebyggelse integreres på en harmonisk måte ettersom den blir samordnet utbygget og utendørsarealer opparbeidet før innflyttingstillatelse blir gitt.

11.7 Terreng

Hendelse/Situasjon	I strid med:?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Tiltakshaver har tatt utgangspunkt i at dette er et utgravd område, hvor det tidligere er fjernet masse. Ny bebyggelse er utformet med sikte på å utnytte dette på en bets mulig måte.

11.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I strid med:		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X	1	1	Grønn	.

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.9 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I strid med:		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.10 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I strid med:		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X	1	1	Grønn	.

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.11 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretar?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	x		1	1	Grønn	.

Store deler av området har teoretisk sett direkte sol fra soloppgang til solnedgang.
I vinterhalvåret er solvinkelen lav og solinnfall på framtidig bebyggelse vil påvirkes av bebyggelse på høydedrag sørvest og nordvest. Ellers vil soleksponering være avhengig av egen bebyggelse, vegetasjon, trær og skjerminger på egen tomt .

11.12 Konsekvenser for naboer

Hendelse/Situasjon	Ivaretar?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	x		1	2	Gul	.

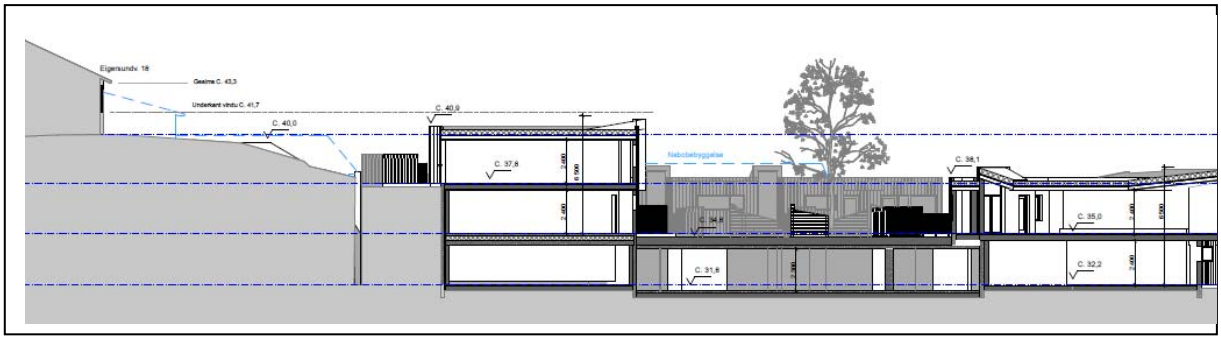
Etablert nabobebyggelse omkranser Gruå i alle himmelretninger og ny bebyggelse vil ha konsekvenser for naboer ved at det medfører en endring i forhold til dagens situasjon der det blir benyttet til næringsvirksomhet og er i liten grad bebygd på samme måte. Tiltakshaver har søkt å redusere ev. ulemper mest mulig og det er bl.a. lagt ned betydelig arbeid i trafikkvurdering, vurdering av utsikt, sol og lignende.

Hele planområdet fremstår i dag fremmedartet og boligområdet for øvrig er tjent med at dette bygges ut til boligformål type tett- lav som opparbeides med et samordnet grønt, funksjonelt og helhetlig utendørsanlegg.

Når det gjelder eksisterende boliger i sør og øst nr. 103, 105, 73 og 71 opplyser tiltakshaver at den vil på det nærmeste ligge ca.13m fra ny bebyggelse og vil på grunn av sin tomtesituasjon ikke få sine viktigste utsiktretninger endret i negativ retning. Det er ikke sagt noe om endring av solforhold for 103 og 105 som ligger på andre siden av Gamleveien og som har kveldssolen på denne siden, og en ber om at dette gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Nåværende situasjon er at nabobygg og garasje som søkes revet, ligger med nærmeste punkt på huset ca 2,15 m fra grense med en mønehøyde på ca. 8,5m. Garaasjen ligger med nærmeste punkt på 0,4 meter fra nabogrense. Den nye byggelinjen mot 46/271 er på 5 meter jfr. plankart for område D. Sol- og utsiks- situasjonen vil således ved framtidig utbygging på C området ikke være dramatisk endret for boligene nr. 71 og 73 i forhold til dagens situasjon i følge tiltakshaver. En ber om at tiltakshaver legger frem sol/skyggediagram som viser konsekvensen for 46/271 med kommentar før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Den nye bebyggelsen vil ligge foran 80B, 16, 18, 20 og 67 i utsiktsretning øst- sørøst.
Den nye bebyggelsen i området B er bygget i 2 etasjer med utgangspunkt i at 1. etasje vil ligge på den gjennomsnittlige høyden landskapet var på før utgraving. Tiltakshaver opplyser at boligbebyggelsen er foreslått med flate tak for på best mulig måte opprettholde nabobebyggelsens utsikts- og solforhold. Mønehøyde på høyeste bebyggelse i området B blir således liggende under brystningen i stuevindu for boligene som ligger over ifølge tiltakshaver.



Ettersom nå næringsvirksomhet legges ned i det aktuelle området , vil støy og transporttrafikki tilknytning til dette (fremmedtrafikk) bli borte. Dette må vurderes som positivt i forhold til naboer.

Når en bor i en by, må en påregne endringer i sol og utsikt. Samtidig vil kommunen gjennom sin planlegging søke å redusere disse ulempene slik at de ikke blir for store. En vurderer at det fremlagte prosjektet/planen ikke vil ha vesentlig negative virkninger for naboene selv om en har valgt en høyere utnyttelse enn det som er i området i dag. En vurderer at tiltakshaver har søkt å utforme ny bebyggelse og lignende ø på en slik måte at en har søkt å redusere ulemper for naboene i forhold til bl.a. utsikt og sol.

12. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENS FOR MILJØ OG SAMFUNN / UTBYGGINGSAVTALE

Hendelse/Situasjon			Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X	1	1	Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder. En har foreslått vanlige fritidsboliger istedenfor reiseliv i den nedre delen uten at dette er kommentert spesielt fra tiltahaver. Dette er i tråd med ønsket fra de som allerede har fritidsboliger i området.

Rådmannen vurderer ikke at denne planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at ev. avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

Det er ønskelig at det inngås utbyggingsavtale.

13. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon			Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X	1	1	Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette.

14. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i forhold til denne type reguleringsplaner.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir lagt ut med de endringene som fremkommer i fremlegg til vedtak.

14. 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:

Forslag til reguleringsendring boligområde Havsø - Gruå gnr. 46 bnr. 698 legges 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
225901	Hafsøy-planbeskrivelse.pdf
225902	Bestemmelser.doc
225903	Forslag til reguleringsplankart.pdf
225904	Parkeringskjeller-1.pdf
225905	Perspektiv fugl.jpg
225906	Perspektiv fugl02.jpg
225907	Perspektiv Gamleveien.jpg
225908	Perspektiv solforhold.PDF
225909	Perspektiv solforhold2.PDF
225910	Perspektiv tun01.jpg
225911	Perspektiv tun02.jpg
225912	Plan 1.etg.PDF
225913	Plan 2.etg.PDF
225914	ROS-analyse.pdf
225915	SnittA200.PDF
225916	SnittB 200.PDF
225917	Solplan 3. etg.PDF
225919	TrafikkanalyseB.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	28.06.2011	Arkitekt MNAL	Varsel om oppstart detaljreguleringsplan for boligbebyggelse i området Gruå gnr.46 bnr.698
2	I	05.07.2011	Statens vegvesen	Uttale til varsel om oppstart detaljreguleringsplan - boligbebyggelse i området Gruå - gnr.46 bnr.698
3	U	24.10.2011	ARC arkitektur AS	Reguleringsendring Havsø - Gruå gnr. 46 bnr. 698 - tilbakemelding på skisseutkast
4	I	18.04.2012	ARC arkitektur AS	Forslag til reguleringsendring Havsø - Gruå gnr. 46 bnr. 698 mfl.

Parter i saken:

	ARC arkitektur AS	Hulda Garborgsvei 2	4340	BRYNE	
N	EIA HELENE	HAFSØYVEIEN 71	4370	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	FEYLING ELLA	GAMLEVEIEN 80	4370	EGERSUND	
N	FEYLING PER IVAR	GAMLEVEIEN 80	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ INGER ELISABETH	GAMLEVEIEN 105	4370	EGERSUND	
N	JENSEN OLE LETH	GAMLEVEIEN 105	4370	EGERSUND	

N	KRISTIANSEN HILDE K	HAFSØYVEIEN 88	4370	EGERSUND	
N	KRISTIANSEN STIG ERIK	HAFSØYVEIEN 88	4370	EGERSUND	
N	KVAMSØ JONE	HAFSØYVEIEN 67	4370	EGERSUND	
N	LARSEN BIRGER	DALANEVEIEN 42	4370	EGERSUND	
N	MIDBRØD ASLAUG TORDIS	EIGERSUNDSVEIEN 20	4370	EGERSUND	
N	ODDANE LINE	GAMLEVEIEN 101	4370	EGERSUND	
N	OMDAL JOSTEIN	HAFSØYVEIEN 73	4370	EGERSUND	
N	OMDAL KIRSTI	HAFSØYVEIEN 73	4370	EGERSUND	
N	PETTERSEN KARL MAGNE	EIGERSUNDSVEIEN 18	4370	EGERSUND	
N	SJÅHOLM JAN KÅRE	EIGERSUNDSVEIEN 16	4370	EGERSUND	
N	SJÅHOLM OLAUG MARIE	EIGERSUNDSVEIEN 16	4370	EGERSUND	
N	THORSEN PETTER	GAMLEVEIEN 103	4370	EGERSUND	
N	Aarstad Eiendom AS	Postboks 147	4379	EGERSUND	