



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 06.12.2011
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-12/525
Arkivsaksnr.:
11/2152
Journalpostl penr.:
11/32278

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
003/12	Planteknisk utvalg	17.01.2012

Forespørsel om reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525 - Prestegårdsveien endring fra 1 til 3 boenheter

Sammendrag:

En har mottatt forespørsel om regulering som medfører at en endrer antall bliger til 3. Saken har vært til uttale og det er kommet inn merknader som er lagt til grunn for det videre planarbeidet. Det er ikke innkommet naboprotester. Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden samt vurdering av planområdet innstille på at en anbefaler at det startes opp reguleringsendring, men der de forhold som påpekes i uttalene forutsettes ivaretatt i det videre planarbeidet.

Saksgang:

Planteknisk utvalg anbefaler eller fraråder reguleringsendring.

Rådmannens forslag til vedtak 06.12.2011:

Planteknisk utvalg anbefaler at det startes opp reguleringsendring for gnr. 12 bnr. 525, Prestegårdsveien med sikte på å regule inn 3 boenheter, men der de forhold som påpekes i uttalene og saksutredningen forutsettes ivaretatt i det videre planarbeidet.

17.01.2012 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-003/12 Vedtak:

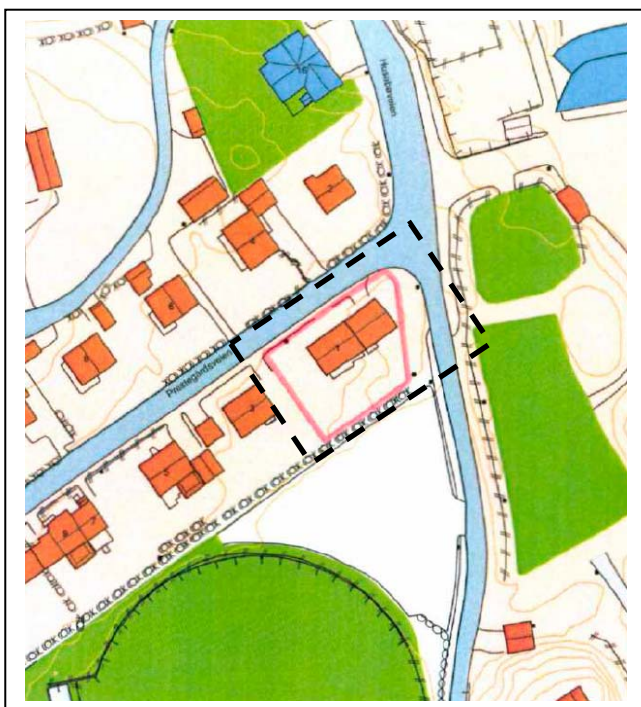
Planteknisk utvalg anbefaler at det startes opp reguleringsendring for gnr. 12 bnr. 525, Prestegårdsveien med sikte på å regule inn 3 boenheter, men der de forhold som påpekes i uttalene og saksutredningen forutsettes ivaretatt i det videre planarbeidet.

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Forespørsel om reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525 - Prestegårdsveien endring fra 1 til 3 boenheter

En har mottatt forespørsel om reguleringsendring som omfatter 12/525 og gjelder omgjøring til 3-mannsbolig samt justering av formålsgrenser i forhold til kjøp av area og omfatter følgende eiendom:



Gjeldende reguleringsplan for området

Fo området gjelder eldre reguleringsplan som viser eiendommen som bolig. Endring til 3 boenheter vil ikke være i tråd med gjeldende reguleringsplan jfr. bestemmelsene. En ønsker derfor å endre reguleringsplanen.



Forespørsel om regulering

Forespørselen er sendt ut varsel til grunneiere, naboer, berørte statlige og regionale myndigheter samt interne i kommunen.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Rogaland fylkeskommune	<input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	E
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Merknad	E
4.	BR- representanten	<input type="checkbox"/> Merknad	E

INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
1. Rogaland fylkeskommune	<input type="checkbox"/> Fylkesrådmannen vurderer endring av formålsgrenser som fornuftig slik den foreligger i vedlegget til saken. Vi har heller ingenting å anmerke i forhold til omgjøring til 3-mannsbolig. <input type="checkbox"/> Den videre planleggingen må ha prinsippene bak universell utforming som premiss. <input type="checkbox"/> Fylkesrådmannen ber om at det i det videre planarbeidet legges til rette for gode uteoppholdsareal for barn, unge og voksne, med gode solforhold. <input type="checkbox"/> Planområdet ligger i sykkelavstand til mange sentrale målpunkt, det bør derfor legges arbeid i utforming av lett tilgjengelige, overdekte, opplyste og låsbare parkeringsplasser for sykkel. <input type="checkbox"/> Det forutsettes at forslagsstiller sikrer en planløsning som best mulig ivaretar estetiske hensyn og hensynet til bokvalitet for nærliggende boligbebyggelse. <input type="checkbox"/> Videre forutsettes det at forslagsstiller vurderer	E Rådmannen tar uttalen til etterretning. J Rådmannen tar uttalen til etterretning. J Rådmannen legger dette til grunn og viser til at uteoppholdsareal, solforhold og lignende må dokumenteres. Dette vil også være et tema på oppstartsmøtet. J Rådmannen tar dette til orientering og viser til at dette må tilkashaver dokumentere og kommentere i forbindelse med det videre planarbeidet. J Rådmannen tar uttalen til etterretning og legger dette til grunn og forutsetter at dette dokumenteres i det videre planarbeidet av tiltakshaver. J Det må utarbeides ROS analyse for tiltaket på vanlig måte.

		<p>hvorvidt tiltaket utløser sårbarhets- og risikomomenter for nærliggende bebyggelse, og at en sikrer avbøtende tiltak dersom dette skulle vise seg nødvendig.</p> <p><input type="checkbox"/> Det vises for øvrig til retningslinjer og bestemmelser for kommuneplanens arealdel. Fylkesrådmannen forutsetter at disse ligger til grunn for reguleringsarbeidet.</p>	J	Rådmannen viser til at disse skal legges til grunn.
2.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Ingen merknader.	E	Rådmannen tar uttalen til etterretning.
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Felles brukerutvalg forutsetter for universell utforming ivaretas, og beskrives.	J	Rådmannen legger dette til grunn og forutsetter at dette dokumenteres i det videre planarbeidet av tiltakshaver.
4.	BR- representanten	<input type="checkbox"/> Forutsetter at trafikk sikkerheten i området ivaretas i forbindelse med reguleringsendringen	J	Rådmannen legger dette til grunn og forutsetter at dette dokumenteres i det videre planarbeidet av tiltakshaver.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden samt vurdering av planområdet innstille på at en anbefaler at det startes opp reguleringsendring, men der de forhold som påpekes i uttalene forutsettes ivarettatt i det videre planarbeidet.

Trafikale forhold

Prestegårdsveien er en trafikkert gate og er også en av hovedforbindelsene til Husabø barne- og ungdomsskole. Fortauet ligger lang denne eiendommen og hensynet til trafiksikkerhet for barn og unge som går til og fra skolen vil derfor være sentralt å ivareta. Planarbeidet må legge til grunn en avkjørsel til Prestegårdsveien av hensyn til at myke trafikanter. Rådmannen legger avgjørende vekt på at tiltaket ikke må øke faren for trafikkuhell mellom biler og myke trafikanter. Dette må dokumenteres og vurderes av tiltakshaver.

Planområde – vurdering av hva som vil være hensiktsmessig avgrensning

En vurderer at en forsiktig fortetting som det er skissert i dette området ikke vil redusere bokvalitetene i området eller medføre ulemper for eksisterende boliger. En viser her til at det ikke er innkommet naboprotester. Rådmannen legger til grunn at endring i utsikt m.m. for naboer må reduseres til et minimum.

Barn og unge og uteoppholdsareal

Slik forslaget er utformet vurderer en at det er mulig å ta hensyn til ute og oppholdsareal. Ved planlegging av nye boliger, skal det legges til rette for gode uteoppholdsarealer på bakkeplan for barn, unge og voksne.

Private og felles uterom skal ha gode sol- og støyforhold. Et vanlig minimum er at uteplassen i hovedsak er solbelyst høst- og vårjevndøgn kl. 15.00. Arealer på balkonger godkjennes vanligvis ikke som uteoppholdsareal, men kan være gode supplementer til uteoppholdsarealene. Dette må dokumenteres ved en reguleringsendring.

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. Dette er et området som i stor grad fremstår som et homogent område..

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 forespørsel. I fortettingssaker er det viktig å ivareta hensynet til eksisterende beboelse og beboere samt gi rom for fortetting innforbi fornuftige rammer.

En er i utgangspunktet positiv til fortetting, når 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. Fortetting kan ha både fordeler og ulemper og en må gjennom reguleringsplanen søke å bevare det positivt og reduserer de ev. negative.

I dette konkrete tilfellet vurderes fortetting å kunne ivareta disse hensynene og der en kan redusere ulempene for de som bor i området. En viser bl.a. til at en ikke skal rive eksisterende bebyggelse, men tilpasse denne med et på bygg. En vil derfor ikke endre hovedtrekkene i bygningsstrukturen og utformingen i området.

Erfaringer med fortetting

Fortetting vil si økt bruksareal som kan resultere i flere beboere innenfor et allerede utbygget område. Fortetting med kvalitet kan gi positive effekter på flere områder. Dårlig begrunnede fortettinger, hvor kvalitetskrav ikke får nok oppmerksomhet, og hvor konsekvensene ikke er nok belyst, vil lett oppfattes som negativt og bidra til dårligere boområder/bomiljø. Kommunen sitter med erfaringsmateriale fra begge deler. Målet er fortetting med kvalitet som både bevarer bokvaliteter, lokalt særpreg, kulturhistorie og landskap. En vurderer at i dette tilfellet kan en oppnå dette gjennom en god plan der en ivaretar de ulike hensynene på en fagkyndig måte.

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. I dette tilfellet er det ikke kommet nabomerknader til det omsøkte prosjektet.

For rådmannen er det viktig at nye tiltak ikke skal bidra til å forringe noe som oppleves som bra av de som allerede bor der, samtidig må en akseptere noe endringer når en bor i en by. Fortetting stiller store krav til kvalitet for å kunne bli vellykket. I Egersund ser en stadig oftere at boligtomter blir kjøpt opp med hensikt å fortette. I noen tilfeller vil det kunne gjøres på en god måte, og i andre tilfeller må hensynet til de som allerede bor der veie tyngst.

Rådmannen vil klart signalisere at en i fortettingssaker legger avgjørende vekt på hva de som bor i området mener, da det er de som har kjøpt og investert tid, penger og krefter på sine boligeiendommer utifra gitte forutsetninger. Kommunen plikter å følge opp dette, da den som planmyndighet vedtar reguleringsplaner som bl.a. skal gi forutsigbarhet og trygge og gode bo- og oppvekstmiljø for de som bor i et område.
--

Ved en reguleringsendring må tiltakshaver kommentere og dokumentere følgende forhold:

- 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.
- 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.
- 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.

Risiko og sårbarhet jfr. §68

Det er ikke pekt på forhold fra tiltakshaver. Rådmannen vurderer at en i forbindelse med videre planarbeid må vurdere de trafikale forholdene, trafikksikkerheten i området både for gående og kjørende jfr. at dette er hovedadkomsten til Husabø barne og ungdomsskole sørfra. Det vil bare bli akseptert en adkomst til eiendommen, da en viser til at fortauet går på denne siden og en ikke ønsker å åpne opp for flere kryssinger av dette. En vurderer at dette vil redusere trafikksikkerheten for barn og ungdom som skal til og fra skolen.

Grunnforholdene må utredes. En må på vanlig måte utrede ROS.

Universell utforming:

Plan- og bygningslovens formål § 1-1 må følges vedrørende ivaretagelse av prinsippet om universell utforming. Nybygg skal ha prinsippene bak universell utforming som premiss for utforming av atkomst, bygning og uteoppholdsareal.

Oppsummering og konklusjon

I utgangspunktet er kommunen positiv til at det skjer fortetting i sentrumsnære områder, og en vurderer at en i dette tilfellet kan anbefale fortetting som skissert. Dette forutsetter at de forhold som er påpekt i uttaler og gjennom saksutredningen følges opp og dokumenteres av fagkyndige i den videre planprosessen:

- Trafikksikkerhet må vurderes herunder gangtrafikk til og fra Husabø skolene.
- Det blir kun akseptert en avkjørsel til Prestgårdsveien.
- Fortau langs kortsiden mot Husabø skal reguleres og opparbeides, jfr. areal som skal selges av kommunen.
- ROS.- vurdering må gjennomføres og avbøtende tiltak vurderes og ev. innarbeides i bestemmelsene.
- Det må legges til rette for gode uteoppholdsareal for barn, unge og voksne, med gode solforhold og dette må dokumenteres med sol/skygge diagram. Det skal avsettes uteareal på minst 25m² pr. bolig, tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs.
- Forhold knyttet til sykkel må ivaretas.
- Planløsning som velges må ivareta estetiske hensyn og hensynet til bokvalitet for nærliggende boligbebyggelse. Strøkkarakteren skal videreføres.
- Bestemmelser for kommuneplanens arealdel forutsettes legges til grunn for reguleringsarbeidet.
- Innsyn, solforhold og utsikt for naboer må dokumenteres av fagkyndig.
- Planavgrensning bestemmes på oppstartsmøte.

Fortetting er krevende og kan gi store utfordringer, som stiller store krav til de som skal gjennomføre reguleringsarbeidet. En vurderer at i dette tilfellet vil dette kunne være mulig og gjøres på en tilfredsstillende måte dersom en ivaretar de ulike hensynene.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

PTU fraråder at det startes opp reguleringsendring for gnr. 12 bnr. 525, Prestegårdsveien med sikte på å regulere inn 3 boenheter.

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
202181	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525 - Prestegårdsveien 1 til 3 boenheter
201776	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525 - Prestegårdsveien 1 til 3 boenheter
201090	Uttalelse fra BR-representant til reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525 - Prestegårdsveien 1 til 3 boenheter
200425	Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring, gnr. 12 bnr. 525, Prestegårdsveien 1
197064	Forespørsel ang. oppstart av reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525, Prestegårdsveien 1

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I 20.10.2011	Rambøll TØNNESEN TERJE; RASMUSSEN HERLUF INGVE; OPPLYSNINGSVESEN ETS FOND; EIGERSUND KOMMUNE;	Forespørsel ang. oppstart av reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525, Prestegårdsveien 1
2	U 31.10.2011	DYBING JAN LEANDER; BILSTAD SIGVART; AGUIRRE THOMAS FREDRIKSEN; Miljøavdelingen; Bjarne Rosenblad; Mattilsynet; Roger Tengsareid;	Forespørsel om reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525, Prestegårdsveien 1 til 3-mannsbolig

			Barnas representant i plansaker; Felles brukerutvalg; Rogaland fylkeskommune; Dalane Energi; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen; Eigersund politistasjon; Brannvesenet i Sør Rogaland IKS; Dalane Miljøverk IKS	
3	I	07.11.2011	Statens vegvesen	Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring, gnr. 12 bnr. 525, Prestegårdsveien 1
4	I	18.11.2011	Barnas representant i plan- og byggesaker	Uttalelse fra BR-representant til reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525 - Prestegårdsveien 1 til 3 boenheter
5	I	22.11.2011	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525 - Prestegårdsveien 1 til 3 boenheter
8	I	27.01.2012	Rambøll	Varsel om oppstart av planarbeid - reguleringsendring gnr. 12 bnr. 525, Prestegårdsveien 1
10	I	14.02.2012	Statens vegvesen	Uttale til varsel om oppstart av planarbeid gnr. 12 bnr. 525
9	I	15.02.2012	Rogaland fylkeskommune	Varsel om oppstart av planarbeid gnr. 12 bnr. 525, Prestegårdsveien 1 - uttalelse

Parter i saken:

N	AGUIRRE THOMAS FREDRIKSEN	POSTBOKS 161	4370	EGERSUND	
N	BILSTAD SIGVART	PRESTEGÅRDSVEIEN 3	4370	EGERSUND	
N	DYBING JAN LEANDER	PRESTEGÅRDSVEIEN 3	4370	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	OPPLYSNINGSVESENETS FOND	Postboks 535 Sentrum	105		
N	RASMUSSEN HERLUF INGVE	SANDBAKKVEIEN 23	4370	EGERSUND	
N	TØNNESSEN TERJE	PRESTEGÅRDSVEIEN 4	4370	EGERSUND	

