

Beskrivelse til reguleringsplan for Hamraneveien gnr.8 bnr.100 m/fl.

Bakgrunn for igangsettelse

Hjemmelshaver til 4 boligeiendommer innenfor reguleringsplanen for Hovlandsvika-Fugloddan- Tangen- Sunstø- og fylkesvei nr. 60 mm, Steinar Haugseng, har engasjert undertegnede til å foreta en omregulering/ utarbeidelse ny plan for denne eiendommen.

Hovedgrunnen for dette arbeidet er å forenkle tomtenes tilgjengelighet. Tanken er at stikkveien inn fra Hamraneveien ved lekeplassen ikke bare skal forsyne en tomt og lekeplass, jfr. eksisterende plan, men 2 tomter i tillegg. Dette vil totalsett medføre et enklere og sikrere trafikkmønster. For at bebyggelsen skal få en bedre tilpasning til dagens standard/ normer, er de gamle reguleringsbestemmelser fra 1976 erstattet av nye.

Planprosess

Oppstartsmøte med plansjef Dag Kjetil Tonheim i Eigersund kommune ble foretatt den 15.09.11, og oppfølingsmøte den 03.01.12. Igangsettelse av planarbeidet ble annonsert i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad den 12.10.11. I tillegg ble 13 offentlige høringsinstanser, samt 10 naboer varslet direkte via brev datert 06.10.11. Frist for eventuelle merknader var satt til 11.11.11.

Følgende skriftlig kommentarer er mottatt:

1 Eigersund kommune v/ Felles brukerutvalg

Utvalget v/ leder har behandlet saken og fattet følgende vedtak:
Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.

Kommentar:

Tatt til etterretning.

2. Fylkesrådmann/ Fylkesmann

Viser til at området allerede er regulert til bolig i eksisterende plan, at man skal forholde seg til de samme bestemmelsene. I tillegg foreslås utarbeidelse av en ROS analyse, samt støyfaglig utredning. Viser også til kravene om universell utforming.

Kommentar:

Formålet med planen forblir uendret. Bestemmelsene er nye, dette for å imøtekomme tidens krav til bebyggelse. ROS (Risiko- og sårbarhetsundersøkelse) er utarbeidet. Vurdering av støy er foretatt, jfr. vedlagt utredningen fra SINUS. Universellutforming ivaretas gjennom TEK 10.

3. Statens vegvesen
Krever utarbeidelse av teknisk plan dersom tomtene skal benytte eksisterende avkjørsel direkte fra Hovlandsveien. Krever også at støy kartlegges.

Kommentar:

Har tydeligvis misforstått. Formålet med omreguleringen er nettopp å redusere avkjøring til Hovlandsveien, at all trafikk skal føres via Hamraneveien. Krav om støyvurdering er hensyn tatt.

4. Geir Magne Lædre, eier av gnr.8 bnr.120
Bemerket at han har en tinglyst gangrett å 2 meters bredde gjennom området.

Kommentar:

Denne ligger i planen på eksakt samme sted som i eksisterende plan. Som en godt benyttet gangvei, bl.a. av ansatte ved Aker Solutions, mener tiltakshaver at det er viktig at denne opprettholdes.

5. Tove S og Arnfinn Øglend, eier av gnr.8 bnr.217
Deres bemerkninger synes noe uoversiktlig, men antar at det i hovedsak knytter seg til utvidet bruk av stikkveien inn til lekeplassen, altså veistubben forbi deres eiendom. Anfører videre at veisjefen anbefaler at trafikken heller ledes direkte ut på Hovlandsveien.

Kommentar:

Har forståelse for at de ønsker minst mulig trafikk forbi deres eiendom, men stikkveien er allerede regulert/ opparbeidet i dag, som bl.a. atkomst til både lekeplass og boligtomt. Tilknytting av 2 tomter til vil nødvendigvis gagne trafikkmønsteret i Hamraneveien positivt. Da blir det mindre trafikk forbi det smaleste partiet innerst i Hamraneveien, bl.a. noe de anfører i sitt skriv vil være til stor fordel.

Sjekklisten ellers

Vannforsyning/ avløpsforhold

Det finnes vann og avløpsledninger både i Hamraneveien og Hovlandsveien. I dette tilfellet vil det beste alternativet være å føre ledningene ned bakken i atkomstveien til gnr.8 bnr.178 for å kople seg til ledningene i Hovlandsveien, rettere sagt til stikkledning på siden av veien. Man slippen med andre ord å grave i selve Hovlandsveien.

Forurensing (luft, vann, grunn, støy)

Kan ikke se at den regulert bebyggelse vil foresake/ bli berørt av noen form for forurensing. I byggeperioden vil slike forhold bli ivaretatt gjennom teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven.

Enøk og energiløsninger

Boligene skal ved prosjektering/ oppføring tilfredsstillende minimums krav til tetthet/ isolering, dette til en hver tid gjellende offentlige forskrifter. Tilsvarende med hensyn til oppvarming. Minimum 40 % av varmebehovet skal dekkes av annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet, alternativt de krav som til en hver til måtte gjelde.

Kulturminne

Det er ikke kjente kulturminner innenfor planen.

ROS (Sikkerhet og beredskap)

Risiko- og sårbarhetsundersøkelser er gjennomgått og kommentert, jfr. vedlagt sjekklister.

Støy

I det planområdet ligger i nærheten av Hovlandsveien, en potensiell støykilde, har SINUS utarbeidet en vurdering av veitrafikkstøy ved de planlagte boligene.

Pkt 4.3 - Resultater og vurdering, nevnes følgende:

"Beregningene viser at en liten stripe vest i reguleringsområdet har støynivå rundt $L_{den}=55$ dB og dermed ligger i gul sone. Hoveddelen av utområde til de enkelte boligene vil sannsynligvis ligge utenfor gul sone, og det vil trolig ikke bli behov for støyreducerende tiltak. Det anbefales imidlertid å foreta mer detaljerte beregninger av støynivået på uteplass og foran fasade når endelig bebyggelsen er bestemt."

Det forutsettes at siste setning i dette avsnittet hensyn tas.

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling på stedet, dette med bakgrunn i oversikten over Rogaland som viser at forekomsten ikke er spesiell høy for Egersunds området, dvs. over 100 Bq/m^3 .

Grunnforhold

I forbindelse med Risiko- og sårbarhetsundersøkelsen ble det ikke avdekket forhold som skulle tilsi at grunnen ikke er stabil. Den synes godt egnet for denne bebyggelse.

Infrastruktur

Planområdet ligger mellom Hovlandsveien og Hamraneveien. Kjøreatkomst tenkes via eksisterende stikkvei inn fra Hamraneveien, en fordel i forhold til den gamle planen ved at det nå blir mindre trafikk innest i Hamraneveien. Som nevnte i nabomerknad fra Geir Magne Lædre, opprettholdes/ utbedres gangveien opp fra Hovlandsveien, en veletablert og godt benyttet atkomst mellom Hovlandsveien og Hamraneveien.

Leke og oppholdsareal

Den enkelte tomt tilfredsstiller krav til utenomhus areal med god margin, og dette på solsiden. En opparbeidet kommunal lekeplass ligger i tillegg like ved.

Trafikkforhold

Som nevnt over i forbindelse med infrastruktur, benyttes eksisterende atkomst via stikkvei inn fra Hamraneveien, en forholdsvis lite belastet og trygg atkomst.

Parkeringsforhold/ kapasitet

Som nevnte i reguleringsbestemmelsene skal det i tillegg til garasje også være en ekstra biloppstillingsplass per bolig. Nødvendigvis ikke på egen tomt, men innenfor planområdet. Det nevnes videre at veien skal være felles/ privat, og at snu/ manøvreringsarealet utarbeides på en slik måte at fellesskapets interesser ivaretas best mulig.

Avkjørsler og kryss

Punktet er allerede behørig beskrevet i forbindelse med trafikkforhold og infrastruktur.

Trafikksikkerhet

Dette punkt er også rimelig godt beskrevet i forbindelse med trafikkforhold, infrastruktur, samt avkjørsel og kryss. Kan også nevne at i tillegg til å være blindvei, her Hamraneveien 30 km fartsgrense.

Universell utforming

All atkomst og inngangspartier er i plan/ rimelig slette, dvs. uten nevneverdige stigninger. TEK 10 stiller ellers krav til universell utforming, krav som selvsagt må etterkommes.

Krav til kollektivtrafikk, naboer, eiendomsinngrep og avfallshåndtering.

Kollektivtrafikk er godt tilrettelagt på Hovlandsveien, med bl.a. busstopp/ skur like ved.

Naboer vil i liten grad bli berørt av den nye bebyggelsen, dette ved at avstanden er rimelig stor. Ingen av de nye husene vil komme nærmere naboene enn 20 meter. Basert på de topografiske/ terrengmessige forhold vil naboene heller ikke bli negativt berørt med hensyn til tap av sol, utsikt og lignende.

For å begrense terrenginngrep skal bebyggelsen utformes med dette for øyet. Det vil kunne være aktuelt å anlegg en natursteins forstøttingsmur i det sørvestlige hjørnet på hver av de 3 tomtene.

Siden atkomstveien ikke er dimensjonert/ anlagt med snuhammer, må den enkelte selv plassere sitt avfall (sekk/ dunk) dagen den skal hentes, ute ved Hamraneveien. Det forutsettes at dette avklares nærmere med DIM, eller hvem det nå måtte være som besørge renovasjons-tjenesten i området.

Prinsippskisse

Det er utarbeidet en prinsippskisse som viser tenkt utforming og plassering av bygningene, altså en skisse der det selvsagt skal være mulighet for justeringer.

Sol og skyggeforhold

Utarbeidet soldiagram viser at bebyggelsen har en optimal himmelretning med tanke på solforhold på utenomhus arealet. Oppholdsarealet vender mot sørvest, mens atkomst/ gårdsplass vender mot nordøst.

Egersund, den 10.02.12

Petter E Seglem