

**PLANBESKRIVELSE  
TIL  
DETALJREGULERINGSPLAN  
FOR**

**RULLEBAKKEN, HAFSØYVEIEN 51  
MED DEL AV OFFENTLIGE, KOMMUNALE VEIER  
HAFSØYVEIEN OG LØEÅKERVEIEN**

**GNR. 46 BNR. 194**

**EIGERSUND KOMMUNE.**



**EGERSUND 05.12. 2011**

## INNHALDFORTEGNELSE

- 1.0. INNLEDNING.
- 2.0. EKSISTERENDE SITUASJON.
- 3.0. EIENDOMSSTATUS.
- 4.0. AREALPLANER I OMRÅDET.
- 5.0. SAMORDNING / MEDVIRKNING.
- 6.0. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

## 1.0. INNLEDNING.

Det vises til plan- og bygningslovens § 4-2, første ledd, hvor det stilles krav om planbeskrivelse for alle forslag til planer etter loven. Detaljreguleringsplan med bestemmelser og denne planbeskrivelse er utarbeidet for og innsendes på vegne av Byggservice Egersund AS. Firmaet har kjøpt boligtomten gnr. 46 bnr. 194 innenfor planområdet. Firmaet er også tiltakshaver for den utbygging det legges opp til etter planforslaget. En har brukt stedsnavnet Rullebakken som navn på reguleringsplanen. Stedsnavnet er i samsvar med opplysninger fra opprettet matrikelbrev for gnr. 46 bnr. 194 i Eigersund kommune. Kommunen er vanligvis den som tildeler plan ID-nummer.

Planen er en detaljert reguleringsplan med detaljerte bestemmelser hvor det ikke stilles krav til bebyggelsesplan i etterkant. En har funnet det hensiktsmessig av hensyn til helhetsinntrykket å legge ved en detaljert tomteplan og tegninger som viser hvordan utbygger vil utnytte og bebygge boligtomten gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51, Egersund.

## 2.0. EKSISTERENDE SITUASJON.

Planforslaget omfatter et tomteareal, gnr. 46 bnr. 194, oppmålt til 713,5 kvm. og tilstøtende veiarealer for deler av de kommunale veiene - Hafsøyveien gnr. 46 bnr. 406 og Løeåkerveien gnr. 46 bnr. 996 - som går på nordvestsiden og sørøstsiden av tomten. Veiene betjener boligområdene i denne del av Hafsøya. VA-anlegg og kabelanlegg ligger nedgravd i de kommunale veiene. Eiendommen gnr. 46 bnr. 194 er tilknyttet offentlig VA/ TA-anlegg via stikkledning ut i Hafsøyveien. Det er ikke opplyst å være kapasitetsproblemer.

Tomten gnr. 46 bnr. 194 er i dag bebyggt med en eldre enebolig i 3 etg. og en garasje i 1 etg. Terrenget på tomten er kuppert med noen flatere arealer ned mot Hafsøyveien og oppe mot Løeåkerveien. Stigningsforholdene framgår av tverrprofiler vedlagt planforslaget.

Tomtegrunnen består av et tynt marklag med jord og blandingsmasser på underliggende hard morene på grunnfjell. Det er ikke registrert utrasing eller utglidning av masser på tomten gnr. 46 bnr. 194 eller i omgivelsene rundt. I følge NGU`s kart og registreringer, er det heller ikke noe som tilsier at området er rasfarlig eller ustabil. Det er ikke registrert forurensinger eller tegn til forurensinger på tomten.

På Hafsøya er det en variert blandingsbebyggelse med både eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger utformet som rekkebebyggelse, terrassebebyggelse og blokkbebyggelse. Sistnevnte bebyggelsestype ligger nærmest bysentrum. Trafikken på veinettet i området er moderat. Den vesentligste del av trafikkmengden er personbiltrafikk til og fra omkringliggende boligområder.

Det er etablert kommunal lekeplass langs Kjerjanesveien. Denne ligger i en gangavstand på 95 meter fra selve planområdet. Lekeplassen ansees å være en områdelekeplass for denne del av Hafsøya. Lekeplassen holder en god standard og har tilfredstillende utrustning.

### 3.0. EIENDOMSSTATUS.

Eiendommen gnr. 46 bnr. 194 er kjøpt av Byggservice Egersund AS. Hjemmelen står fortsatt på selger Inger Ellen Bru, uten betydning for plansaken. Eiendommen er fradelt og oppmålt og det foreligger nytt matrikkelbrev med arealrapport hvor i det framgår at eiendommens areal er på 713,5 kvm.

### 4.0. AREALPLANER I OMRÅDET.

I kommuneplanens arealdel er tomtearealet på gnr. 46 bnr.194 avsatt til boligformål. Det i kommuneplanens tekstdel satt krav om det må foreligge reguleringsplan som grunnlag for å søke og få gjennomført en utbygging. Alternativ kan det søkes om dispensasjon fra kommuneplan / kommunedelplan og reguleringsplaner, noe en i dette tilfellet ikke har anbefalt.

Det foreligger en gammel reguleringsplan for Hafsøya og en ikke fullt så gammel reguleringsplan for boligfeltet på Høgevollen. Disse arealplaner har sammenfallende plangrenser. Hvorvidt disse planene bør tillegges vekt og i så tilfelle hvorfor og hvor mye, vil måtte få sin avklaring under veis i planprossessen.

Planforslaget er i samsvar med fastsatt arealbruk i kommuneplanens arealdel der tomten er avsatt til boligformål.

### 5.0. SAMORDNING / MEDVIRKNING.

Melding om igangsetting av reguleringsarbeid for området ble varslet i samsvar med plan- og bygningslovens kapittel 12, § 12-8, jf. § 12-11 ved annonse i Dalane Tidende den 29.04.2011. Kopi av annonse følger vedlagt.

I tillegg ble det sendt ut likelydene meldingsbrev til naboer og gjenboere, kommunens administrasjon og avdelinger, felles brukerutvalg v/ Randi Haugstad, fylkeskommunale myndigheter herunder spesielt fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune og Statens vegvesen. Stedlig energiverk Dalane Energi IKS ble rutinemessig varslet ved meldingsbrev herfra. Kopier av meldingsbrev følger vedlagt.

Frist for å komme med eventuelle kommentarer / merknader ble satt til 01.06.2011 og senest innen 10.06.2011.

Oppstartsmøte ble avholdt på kommunens plankontor den 27.05.2011. Referat fra oppstartsmøtet foreligger. Referatet er utformet av kommunens plansjef Dag Kjetil Tonheim.

Det er kommet inn kommentarer / merknader til varslet igangsetting av reguleringsarbeidet. Det foreligger også tidligere uttalelser fra kommunen som er tatt med i plansaken. Dokumentene er vedlagt og kommenteres slik :

- 5.01. E-post fra tidligere vei- og utemiljøsjef Torbjørn Corneliusen til plansjef Dag Kjetil Tonheim datert 19.05.2010 vedrørende fortetting ved Løeåkeren/ Hafsøy – e-posten er vedlagt i plansaken.

Innholdet i e-posten oppfattes i hovedsak å gjelde Løeåkerveien omtalt i e-posten som Løeåkeren fra kryss ved Hafsøyveien og videre oppover.

Planforslaget som foreligger legger ikke opp til noen endring i forhold til dagens situasjon langs hele planområdet grense mot Løeåkerveien. Felles av- og påkjørsel fra planområdet skal iht. planforslaget kun skje til Hafsøyveien.

I planbestemmelse § 6. under formålet Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur framgår det klart at det kun tillates en felles av- og påkjørsel og at denne skal anlegges mot Hafsøyveien med plassering som vist på plankaret. Dette framstår som en tydelig planforutsetning.

- 5.02. Brev fra Eigersund kommune, Plankontoret datert 17.02.2011 til utbygger Byggservice Eigersund AS – brevet er vedlagt i plansaken.

I brevet tar plansjefen opp og kommenterer en rekke plantema som bes utredet og belyst. Disse tema er også omtalt i referatet fra avholdt oppstartsmøte den 27.05.2011.

En har vurdert disse plantema under utarbeidelsen av planforslaget og viser for øvrig til beskrivelse gitt under pkt. 6.0.

- 5.03. E-post datert 07.05.2011 fra gjenboere Inger Mathisen og Tor-Inge Rake, Kjerjanesveien 1, Eigersund – e-posten vedlagt i plansaken.

Rake viser til meldingsbrev angående igangsetting av reguleringsarbeidet og ber om å få oversendt forslag til planer for eiendommen. Rake lurer også på hva slags kommentarer / meldinger det ønskes tilbakemelding om.

De planer som utbygger hadde fått laget på det tidspunktet, ble selvfølgelig oversendt Rake herfra vedlagt i e-post datert 09.05.2011. Rake bad om innsyn og opplysninger og fikk det som ble etterspurt.

Det vises i e-posten herfra til plan- og bygningslovens § 12-8 med påfølgende kort redegjørelse for utbyggers planer for eiendommen.

Under planleggingsprossessen videre har imidlertid utbygger selv valgt å redusere antall leiligheter fra 4 til 3 slik det er lagt til grunn i planforslag med tilhørende bestemmelser som nå fremmes.

Det vises i den sammenheng til bekreftende e-post fra utbygger om dette datert 24.08.2011 – e-posten fra utbygger er vedlagt i plansaken.

5.04. Brev fra Statens vegvesen datert 06.05.2011 vedlagt i plansaken.

Statens vegvesen viser i sitt brev til at Hafsøyveien i 2010 ble omklassifisert til kommunal veg og at det er kommunen som er vegholder i dag. Ellers har Statens vegvesen ingen merknader og ønsker lykke til med det videre planarbeidet.

Hafsøyveien var før omklassifiseringen en fylkesveiparsell med Statens vegvesen som veiholder. Ut over dette har en ingen kommentarer til innholdet i brevet fra Statens vegvesen.

5.05. Sak 023/11 i felles brukerutvalg datert 24.05.2011 og brev fra felles brukerutvalg datert 27.05.2011 – saksutskrift og brev er vedlagt i plansaken.

En deler ikke felles brukerutvalg sin bekymring på fortetting av bebyggelse i et etablert boligstrøk så lenge en slik fortetting skjer med kvalitet. Det viser i den sammenheng til de mange utredninger og publikasjoner om dette plantema som er gjennomført i offentlig regi og privat regi for så vidt gjeldene både byer og tettsteder mange plasser i landet. Publikasjoner er å tilgjengelig på nettsider for interesserte lesere.

Under pkt. 6.0. har en behandlet de forhold som er knyttet til fortetting i planområdet og grunnlagt hvorfor dette planforslaget framstår med fortettet kvalitet. Det samme gjelder plantema som universell utforming, trafikkale forhold og vurdering av spørsmålet om fortau i området.

- 5.06. E-poster fra nabo Bjørn Havsø begge datert 30.05.2011 vedlagt i plansaken.

I nevnte to e-poster tar nabo Bjørn Havsø opp tre forhold :

- a. Forventning om at blir tatt hensyn til avstander til eksisterende bygg.
- b. Forventning til frisiktsoner langs vei.
- c. Oppfordring til å ta hensyn til annen bebyggelse vedrørende høyder.

Når det gjelder pkt. a og b så er dette ivaretatt i planforslaget. Minste avstand fra den planlagte bebyggelsen i planområdet til nabogrenser er 4,10 m og fra de offentlige veier henholdsvis 5,0 m og 8,0 m. Det vises i den sammenheng til § 29-4. i plan- og bygningsloven.

Videre er det lagt inn hensynssoner, her i form av frisiktsoner med bestemmelser, gjeldene den eneste og felles av- og påkjørsel til Hafsøyveien. Det er, i tråd med tidligere føringer fra kommunen, ikke lagt opp til noen av- og påkjørsel til Løeåkerveien i planforslaget.

En har heller ikke lagt opp til mønehøyde høyere enn det som framgår av § 29-4. i plan- og bygningsloven. Mønehøyden for det planlagte bygg er under 9,0 m. Det vises for øvrig til gjeldene måleregler for måling av avstander og mønehøyder.

Under pkt. 4.0. er det gitt ytterligere beskrivelser knyttet til de forhold som Bjørn Havsø tar opp i sine e-poster.

- 5.07. Elektronisk brev datert 06.09.2011 fra Rogaland fylkeskommune, Fylkesrådmannen, Regionalutviklingsavdelingen.

En har tatt innholdet i brevet til etterretning under planarbeidet og beskriver også dette nærmere under pkt. 4.0. i denne planbeskrivelse.

## 6.0. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

Innledningsvis vil en kommentere en del utviklingstrekk knyttet til bo- og bygningsmiljøene på denne delen av den sentrumsnære Hafsøya.

Over en lang tidsepoke har kommunen tillatt oppføring av en variert og blandet boligbebyggelse med både eneboliger og flermannsboliger vertikalt- og horisontaldelt, terrassehus både vertikalt og skrått og også boliger i lavblokk nærmest sentrum.

Det er åpnet for fortetting flere steder og en velger å se på dette som ledd i en akseptert utvikling av bo- og bygningsmiljøene på Hafsøya. En kan ikke se at denne utviklingen har ført til uheldige, negative konsekvenser for boligområdene og bomiljøene. På Hafsøya er det en variert bosetting med befolkning i de fleste aldersgrupper. Det gir mangfold innenfor bomiljøene.

Det er også slik at kommunen i arealplaner for sentrum har avsatt verne-soner med avgrensinger. Planområdet ligger et godt stykke utenfor nærmeste vernesone og berøres ikke av de restriksjoner og bestemmelser som gjelder der. Det foreligger heller ingen konflikt med andre typer verneinteresser.

Fra sentralt hold er det gitt føringer om å utnytte arealer til boligformål bedre. For sentrumsnære bystrøk har dette ført til at utnyttelsesgraden har blitt hevet uten at det nødvendigvis har gått på bekostning av boforholdene og bo-kvalitetene. En har også sett at fortetting i sentrumsnære områder gir et positivt bidrag mer levende bymiljøer spesielt når fortetning skjer med kvalitet og tilrettelegger bomiljøer for mange aldersgrupper.

En har den formening at utbyggingen som det legges opp til etter planforslaget, vil bli et positivt bidrag i bo- og bygningsmiljøet på Hafsøya. En kan vanskelig se hvilke negative konsekvenser en så begrenset og fortettet utbygging som dette vil kunne føre til.

#### 6.01. Risiko og sårbarhetsvurdering ( ROS ) for planområdet.

I forbindelsen med oppstart av planarbeidet ble det gjort en risiko og sårbarhetsvurdering som ble vedlagt meldingsbrev om igangsetting av reguleringsarbeid. Gjennom plan- og planleggingsarbeidet har det ikke oppstått eller framkommet noe som tilsier at ROS-vurderingen foretatt den 29.04.2011 må endres.

En har ut fra ROS-vurderingen konkludert med at den utbygging som planen legger opp til kan skje uten risiko og fare for liv, helse, bomiljø og tap av verdier.

ROS-vurderingen datert 29.04.2011 vedlegges som plandokument.

#### 6.02. Utforming og plassering av bebyggelsen, fellesarealer og hagearealer.

Med utgangspunkt i de stedlige forhold har en valgt en avtrappet, bebyggelsesform med et felles garasjeanlegg inklusiv boder og felles heiserom i underetasjen. Derpå er det planlagt tre overliggende boligplan med solterrasser vendt sørvest forøvrig terrassert og tilpasset de stedlige terrengforhold på tomten. Under planleggingen har terrengforholdene på tomten vært en viktig premissgiver for valgt byggeform.



I dette tilfelle gir den valgte avtrappede byggeform som resultat at leilighetsbygget vil framstå med god variasjon i fasadeuttrykkene. I tillegg vil løsningen gi god kontakt til de ubebygde fellesarealer og hagearealene på tomten. Spesielt gjelder det for bebyggelsens og tomtens sørvestside – sol- og hagesiden. Takutformingen bidrar, i dette tilfellet, til akseptable byggehøyder og ligger innenfor rammen av § 29-4 i plan- og bygningsloven.

Når det gjelder plasseringen av bebyggelsen på tomten og avstandene til nabogrenser som er vårt tilfelle er 4,10 m så ligger også det innenfor rammen av § 29-4 i loven.

Byggeavstandene til de kommunale veiene på henholdsvis 5,0 m og 8,0 m anser en også som tilstrekkelige ut fra stedlig byggepraksis og minner om at kommunen over lang tid har hatt en anvendt praksis med 5,0 meter byggegrenser langs offentlige, kommunale veier i boligfelt.

En kan ikke se grunnlag for at noe annet skal legges til grunn her og viser for øvrig til at det for nyere oppførte boliger på nabotomtene mot sørvest – gnr. 46 bnr. 274 og gnr. 46 bnr. 1027 – ikke ble gjort gjeldene byggegrenser større enn 5,0 m mot de kommunale veiene Hafsøyveien og Løeåkerveien.

En har videre valgt å legge utvendige felles trappeadkomst på bebyggelsens nordøstside oppbrutt med plattinger foran de enkelte innganger til leilighetene. Trappeanlegget med sine avsats/plattinger løper helt opp til avsatt areal for felles sandkasselekeplass og felles uteopphold i østre del av planområdet.

Prinsippene bak universell utforming er ivaretatt. Bebyggelsen er planlagt med felles heis gjennomløpende fra den felles garasjen i underetasjen til det øverste boligplan. Videre er det lagt opp til at tilkomsten fra leilighetene ut til de respektive hagearealene på sørvestsiden – solsiden – og også selve hagearealene får universell utforming.

Det er også slik at biloppstillingsplassene i den felles garasjen er tilrettelagt for bevegelseshemmende. I tillegg er det som planen viser avsatt en HC-parkeringsplass i det felles gårdsrommet.

En er av den klare formening at den planlagte utbygging med de løsninger som framgår av planforslag og for øvrig beskrevet gir et utbyggingsprosjekt som er meget godt universelt utformet.

En er også av den formening at det er lagt opp til gode og tilstrekkelige utoppholdsarealer. For utbyggingsprosjekter av denne typen er det

kurrant å legge til grunn utvendige terrassearealer, hagearealer og felles lek- og oppholdsareal i regnestykket over uteoppholdsarealer som har god kvalitet.

Det som da framkommer er følgende:

Terrassearealer - totalt	: 62,0 kvm.
Hagearealer med felles lek/uteområde - totalt	: <u>223,0 kvm.</u>
Sum uteoppholdsarealer med god kvalitet	: <u>285,0 kvm.</u>

I tillegg har prosjektet utearealer på plattingene tilknyttet de utvendig trappene og på felles gårds plass selv om disse ikke kan anses å ha samme kvalitet. De vil likevel være en viktig del av det utvendig, daglige funksjonsareal for beboere i planområdet. En mener derfor at det ikke er riktig se helt bort fra disse utenomhusarealer.

Summen av uteoppholdsarealer og utvendig, nødvendige funksjonsarealer blir da slik :

Sum uteoppholdsarealer med kvalitet	: 285,0 kvm.
Felles gårdsrom inklusiv parkeringsplasser	: 147,0 kvm.
Felles trapper og plattinger	: <u>68,0 kvm.</u>
Sum uteoppholdsarealer og funksjonsarealer	: <u>500,0 kvm.</u>

Dette innebærer at  $( 500 \text{ kvm.} \times 100 : 713,5 ) = 70 \%$  av tomtearealet vil bli benyttet som uteoppholdsarealer og funksjonsarealer for beboerne. At disse arealer har forskjellige formål og funksjoner er helt naturlig slik prosjektet er skapt og tilpasset.

Fordelt på tre husstander blir resultatet slik :

( 500 kvm. : 3 husstander) avrundet : 167 kvm. pr. husstand

I brev av 17.02.2011 fra plankontoret opplyses det blant annet under pkt. 5. at det skal avsettes eller påvises uteoppholdsareal på minst 150 kvm. pr. boenhet. Dette arealet på 150 kvm. uteoppholdsareal pr. boenhet er i dette tilfellet innfridd slik det framgår av beregningen ovenfor. I andre utbyggingsforhold finner en at uteoppholdsarelet pr. boenhet ligger både over og under dette måltallet uten at det har noen vesentlig og avgjørende betydning for bomiljøet og bokvaliteten. Det er som kjent mange forhold, knyttet til de enkeltvise utbyggingsprosjekt, som spiller inn uten at en her finner det nødvendig å gå nærmere inn på disse.

En har i dette tilfelle kommet til at utbyggingsprosjektet har tilstrekkelig uteoppholdsareal inkludert det nødvendige funksjonsarealet. En mener at det er lagt opp til løsninger både innvendige i bygget og utenomhus som vil gi god bokvalitet både når det gjelder fellesarealer og de mer private arealer for den enkelte boenhet/ leilighet. En kan ikke se noen tungtveiende forhold som taler for det motsatte.

#### 6.03. Stedlig byggeskikk.

En har innledningsvis under pkt. 6.0 kommentert de utviklingstrekk som en finner i bo- og bygningsmiljøer på Hafsøya med varierte former og typer av bebyggelse. Den fortetning som det etter planforslaget legges opp til er svært begrenset. En er av den formening at dette utbyggingsprosjektet ikke vil gi noen negative utslag/ konsekvenser for bo- og bygningsmiljøet i omgivelsene på Hafsøya. Prosjektet føyer seg pent inn i rekken av flere forskjellige, varierte typer av byggeprosjekter.

#### 6.04. Solforhold / Sol og skyggeanalyse.

Det er foretatt sol og skyggeanalyse for det aktuelle utbyggingsprosjekt Det vises i den sammenheng til pkt. 5 i brev fra kommunens plankontor datert 17.02.2011. Analysen følger vedlagt og viser sol- og skyggeforhold i planområdet og de nærmeste omgivelser i tidsrommene :

Dato : 21.03.2011 – kl. 15.00  
Dato : 21.04.2011 – kl. 15.00  
Dato : 21.05.2011 – kl. 15.00  
Dato : 21.06.2011 – kl. 15.00  
Dato : 21.07.2011 – kl. 15.00  
Dato : 21.08.2011 – kl. 15.00  
Dato : 21.09.2011 – kl. 15.00

En har ut fra dette og tomtens beliggenhet på Hafsøya vurdert sol- og skyggeforholdene som akseptable både innenfor planområdet og de nærmeste omgivelser.

En påpeker også i denne sammenheng at den nærliggende og kommunale områdelekeplassen som ligger i kort avstand fra planområdet har meget gode solforhold.

#### 6.05. Trafikk, trafiksikkerhet og støyforhold.

En har sett nærmere på trafikkbildet i området, og foretatt en enkel trafikkmessig vurdering slik :

Trafikken på veisystemet, i dette tilfelle Kjerjanesveien, Hafsøyveien og Løeåkerveien, består i det alt vesentligste av personbiltrafikk til og fra

boligområdene. I tillegg er det sporadisk kollektivtrafikk og nærings-  
trafikk som passerer gjennom området. Mengden kollektivtrafikk og  
næringstrafikk er svært liten.

Alle veiene ligger innenfor skiltet 30 km sone og det er i tillegg anlagt  
fartsdempere i kjørebane. Det er anlagt fortau langs en god del av  
dette veisystemet.

I mangel av data over nyere trafikktegninger, har en foretatt manuell  
tegning i to tidsrom hvor trafikkmengden så ut til å kunne være på sitt  
høyeste, en hverdag mellom kl. 06.30 og kl. 08.30 og mellom kl. 15.00  
og kl. 17.00.

I dette tidsrommet ble det i snitt registrert 156 kjøretøyer på denne del  
av Hafsøyveien og i krysset mellom Hafsøyveien og Kjerjanesveien.  
På Løeåkerveien ble det i samme tidsrom i snitt registrert 47 kjøretøyer.

Til sammen 89 % av denne trafikkmengden viste seg å være person-  
biltrafikk til og fra boligområdene på denne del av Hafsøya.

Ut fra dette har en kommet til at trafikkmengden må betegnes som  
moderat og typisk for boligområder av denne størrelsen. En kan, på  
nåværende tidspunkt, ikke se forhold som tilsier at denne trafikk-  
mengden vil øke kraftig i tiden framover. En mindre økning av  
trafikkmengden vil nok komme som følge av ytterligere fortetning i  
denne delen av Hafsøya, men det vil både veinettet og bomiljøet tåle.

Når det gjelder trafiksikkerhetsforhold så har kommunen som veieier  
kommet et stykke på vei. Det er anlagt fortau både langs Kjerjanesveien  
og langs Løeåkerveien. Langs Hafsøyveien er det foreløpig ikke anlagt  
fortau. En har ingen opplysninger om når det eventuelt kan bli aktuelt.

I planforslaget har en likevel tatt hensyn til at det kan bli aktuelt med et  
fortau langs Hafsøyveien forbi planområdet. Det er derfor avsatt arealer  
til fortau som etter reguleringsbestemmelse § 7 kan anlegges i inntil  
2,0 m bredde. En mener derfor at planforslaget ivaretar muligheten for å  
anlegge fortau hvis det skulle bli aktuelt på den siden av Hafsøyveien.

I oppstartmøte med plankontoret, jf. referatet, og også i elektronisk  
svarbrev til melding om igangsetting av reguleringsarbeid fra Rogaland  
fylkeskommune, Fylkesrådmannen, Regionalutviklingsavdelingen,  
jf. brev av 06.09.2011, framgår det sluttningvis i brevet at det må  
gjennomføres en støyfaglig utredning for planområdet som inntas i  
reguleringsbestemmelsene / gjøres en planutforming som sikrer at  
grenseverdiene for støy ikke overskrides ( MD T-1442 ).

Dette har en tatt til følge og har gitt firmaet Sinus AS i oppdrag å lage en støyfaglig utredning til planforslaget.

Utredningen fra Sinus AS vil foreligge om kort tid og blir da ettersendt til kommunen som plandokument i plansaken.

6.06. Utbyggingsavtale – jf. PBL Kapittel 17. § 17-1. til § 17-7.

Plan- og bygningslovens ( PBL ) Kapittel 17. § 17-1 til § 17-7 definerer og regulerer forhold som knytter seg til utbyggingsavtaler mellom kommunen, grunneier eller utbygger.

En har i reguleringsbestemmelse § 12 valgt å ta inn et rekkefølgekrav formulert slik at bruk av utbyggingsavtale i denne plansak skal avgjøres senest når godkjent reguleringsplan med bestemmelser foreligger. Det vises i den sammenheng også til PBL § 17-2.

Etter PBL § 17-4. femte ledd framgår det at : Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

Dette tolkes dit hen at spørsmålet om bruk av utbyggingsavtale og hva den eventuelt skal inneholde kan drøftes og forhåndsavklares mellom kommunen og utbygger som ledd i planprosessen parallellt med behandlingen av detaljreguleringsplanen. På den måten vil det kunne foreligge en avklaringen om dette samtidig med endelig planvedtak. En ber derfor om at det fastsettes tidspunkt for oppstart av forhandlinger angående utbyggingsavtale snarest mulig og at dette kunngjøres av kommunen i samsvar med PBL § 17-4, første ledd.

Dersom kommunen eventuelt ønsker et utkast til utbyggingsavtale herfra, som grunnlag for videre forhandlinger, så vil det bli utformet og oversendt til kommunen når en har fått tilbakemelding fra kommunen med opplysninger om hvilke forutsetninger, forventninger og gjennomføringstiltak kommunen mener en eventuell utbyggingsavtale må omfatte. En ber om en tilbakemelding fra kommunen på dette snarest.

Med dette innsendes detaljreguleringsplan for Rullebakken , Hafsøyveien 51, gnr. 46 bnr. 194, med tilhørende reguleringsbestemmelser til offentlig planbehandling. En ber om å bli holdt orientert i den videre planbehandling.

Egersund den 05.12.2011

Ark. ing. Harald Aarstad  
Lerviksgården 3. etg.  
4370 Egersund.

