



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.05.2012  
Arkiv: :PL-, FA-L12,  
GBR-46/194  
Arkivsaksnr.:  
10/320  
Journalpostl penr.:  
12/2463

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
094/12	Planteknisk utvalg	12.06.2012

## Reguleringsendring Havs  gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51 - 1.gangsbehandling

### Sammendrag:

Harald Aarstad har på vegne av Byggservice AS utarbeidet forslag til detaljregulering for eiendom gnr 46 bnr 194, Rullebakken på Havsøy. Eiendommen har et beregnet areal på ca 713 m<sup>2</sup>, i tillegg kommer tilstøtende trafikkareal. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetning i området med etablering av terrassebolig med 3 boenheter med tilhørende uteoppholdsareal, felles parkering, frisiktsone/linjer mot vei og fortau. Planområdet er fra før regulert til boligområde, og bebygd med enebolig. Planforslaget ansees ikke å ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Rådmannen anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt for å innhente ytterligere uttaleleser og merknader.

### Saksgang:

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

### Rådmannens forslag til vedtak 23.05.2012:

Forslag til detaljregulering for gnr 46 bnr 194 Rullebakken-Havsøy legges ut til offentlig ettersyn etter følgende endringer er foretatt:

1. Frisiktsone legges inn med 4x30 meter i samsvar med veinormal 017 av 2008
2. Det som skal være felles utvendige trapper legges inn med formål bebyggelse og anlegg for annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, merket f\_trapper og plattinger.
3. Det arealet som skal være hageareal på bakken skal ha formål formål bebyggelse og anlegg for uteopphold, merket med p\_uteopphold
4. Det som skal være utvendig parkeringsplass skal ha formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for felles parkeringsplasser.
5. Svingradie ved avkjørsel mot Hafsøyveien skal målsettes.
6. Bestemmelsene må justeres i forhold til de formål som legges inn i plankartet.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven   12.10

### 12.06.2012 Planteknisk utvalg

### Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

---- 0 ----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

"Nytt punkt i rådmannens innstilling:

- Plangrense legges i eiendomsgrensen til Løeåkerveien."

---- 0 ----

**Votering:**

Rådmannens innstilling med Nygårds tillegg enstemmig vedtatt.

**PTU-094/12 Vedtak:**

*Forslag til detaljregulering for gnr 46 bnr 194 Rullebakken-Havsøy legges ut til offentlig ettersyn etter følgende endringer er foretatt:*

- 1. Frisiktzone legges inn med 4x30 meter i samsvar med veinormal 017 av 2008*
- 2. Det som skal være felles utvendige trapper legges inn med formål bebyggelse og anlegg for annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, merket f\_trapper og plattinger.*
- 3. Det arealet som skal være hageareal på bakken skal ha formål formål bebyggelse og anlegg for uteopphold, merket med p\_uteopphold*
- 4. Det som skal være utvendig parkeringsplass skal ha formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for felles parkeringsplasser.*
- 5. Svingradie ved avkjørsel mot Hafsøyveien skal målsettes.*
- 6. Bestemmelsene må justeres i forhold til de formål som legges inn i plankartet.*
- 7. Plangrense legges i eiendomsgrensen til Løeåkerveien.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10*

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

---

## **Eventuell tidligere politisk behandling:**

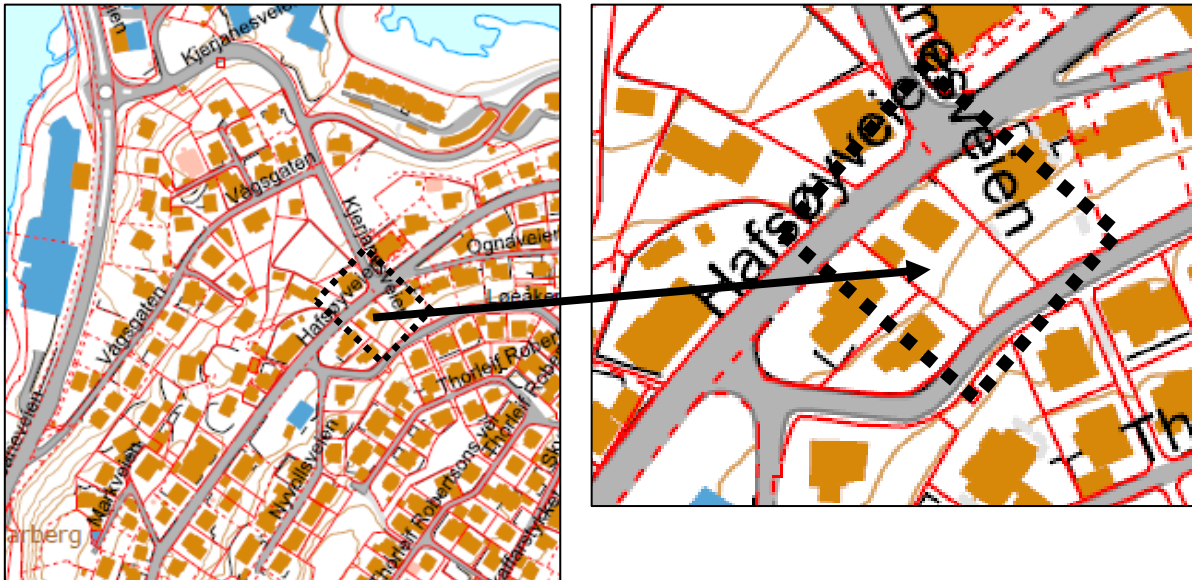
### **Reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51 - 1.gangsbehandling**

#### **1 BAKGRUNN**

Byggservice AS har kjøpt gnr 46 bnr 194 med hensikten å kunne fortette eiendommen med terrassebolig med 3 boenheter. Det opplyses at firmaet vil være tiltakshaver for utbyggingen. Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig, som forutsettes fjernet ved utbygging. Planforslaget legger dermed opp til et fortetningsprosjekt i et etablert boligstrøk i sentrumsnært område.

Kommunen har satt i gang områderegulering for et større område på Havsøy for å oppdatere plankart etter dagens krav, samt avsette hvilken områder som kan fortettes av boligbebyggelse. Det er tidligere fremmet sak om fortetting på denne eidnommen, men som av trafikale hensyn ble avslått av MU.

Dette planforslaget ligger innenfor området det er varslet oppstart av planarbeid, men kommunen har i samråd med forslagsstiller blitt enige om at detaljreguleringen kan fremmes som egen sak.



Det aktuelle området ligger innenfor stiplet firkanter på kartene

## 2 PLANSTATUS FOR OMRÅDET

### 2.1 Kommuneplan/kommunedelplan 2011-2022



Kommuneplan for Egersund.

Området er vist som eksisterende arealformål for boligbebyggelse

## 2.2 Gjeldende reguleringsplan

### 1-2 Havsøområdet 1963-60-12



Planforslagets område er i gjeldende reguleringsplan for Havsøområdet vedtatt i kommunestyret 24.06.1964 vist regulert til boligområde med en eksisterende bolig. Her er det i bestemmelsene fastsatt at bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ikke over to fulle etasjer, uthus (garasjer) i en etasje. Våningshusene størrelse ikke må overstige 30% av tomtens størrelse. Maks tillatt gesimshøyde er 7 meter og maks tillatt mønehøyde er 9 meter. En etasjes hus har maks tillatt gesimshøyde på 4 meter.

### 3 VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende den 29.04.2011 med frist for merknader 10.06.2011.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/E/O/D
Offentlige merknader			
1.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Ingen merknad 06.05.2011	O
2.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Merknad datert 24.05.2011	
3.	Rogaland fylkeskommune, regionalutviklingsavdeling	<input type="checkbox"/> Merknad datert 06.09.2011	O

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/E/O/D
Private merknader			
4.	Tor Inge Rake	<input type="checkbox"/> Merknad	
5.	Bjørn Havsø	<input type="checkbox"/> Merknad	

### INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering	
Offentlige uttaler			
1.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Utvalget ser med bekymring på fortetting av bebyggelsen i et etablert boligstrøk. <input type="checkbox"/> Universell utforming må	E Rådmannen tar uttalen til etterretning og viser til at fortetting er krevende og må ivareta hensynet til naboer og omgivelser. I dette området ligger det relativt godt til rette for en forsiktig fortetting. E Planforslaget tar hensyn til

		<p>ivaretas og redegjøres for.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Det bør foretas en trafikkanalyse og vurderes fortau inn i planomsrådet.</li> </ul>	<p>universell utforming der dette er mulig. Det er lagt inn parkeringsplass for forflytningshemmede, og heis fra parkeringskjeller til hver boenhet. Hver boenhet har direkte atkomst til sitt private uteoppholdsareal</p> <p>E Det er foretatt en enkel trafikkmessig vurdering i forhold til tilgrensende trafikkareal som tilsier at veinettet ikke er overbelastet. Det er videre innarbeidet fortau mellom den aktuelle tomten og Hafsøyvei.</p>
2.	Rogaland fylkeskommune, regionalutviklingsavdeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Ved fortetting av boligområde, viktig at det stilles store krav til utforming av boenhetene og utforming/plassering av bebyggelsen.</li> <li>□ Solforhold til naboer må dokumenteres. Universell utforming må ligge som premiss for bygning og uteoppholdsareal.</li> <li>□ Må legges tilrette for gode uteareal på bakkeplan for barn, unge og voksne. Uterom skal ha gode sol- og støyforhold.</li> <li>□ Et minimum er at ureplassen er solbelyst vår- og høstjvendøgn ved klokken 15:00.</li> </ul>	<p>O Rådmannen tar uttalen til orientering.</p> <p>E Det er levert inn illustrasjon av solstudie som viser sol og skyggeforhold til naboeiendommene</p> <p>E Planforslaget viser uteoppholdsareal både på bakkeplan og som terrasser på selve bygningskroppen. I følge støyrapporten fra Sinus er det ikke nødvendig med støyskjerm mot kjørevei eller andre støykilder.</p> <p>E Reguleringsforslaget viser uteoppholdsareal vendt mot sørvest med gode solforhold.</p>
3.	Tor-Inge Rake	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Ønsker tilsendt tegninger/planer for eiendommen før de kan uttalelse seg</li> </ul>	<p>O Dersom planforslaget vedtas utlagt til offentlig ettersyn aktuelle dokumenter bli lagt ut på plankontoret, biblioteket og kommunens hjemmesider slik at berørte parter kan komme med merknader/innspill.</p>
4.	Bjørn Havsvø	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Forventer at det tas hensyn til avstand til eksisterende nabobygg</li> <li>□ Frisiktsone til allerede overbelastet vei, og hensyn til byggehøyde mot annen bebyggelse.</li> </ul>	<p>J Det er lagt inn 4 meter byggegrense mot naboeiendommene fra ytterkant vegg på hver side av planlagt terrasseboligen mot nabogrensene og henholdsvis 5 og 8 meter byggegrense mot kjørevei.</p> <p>J Planforslaget har lagt inn frisiktsone ved avkjørsel til Hafsøyveien, men denne må justeres i henhold til veinormal 017 av 2008</p>



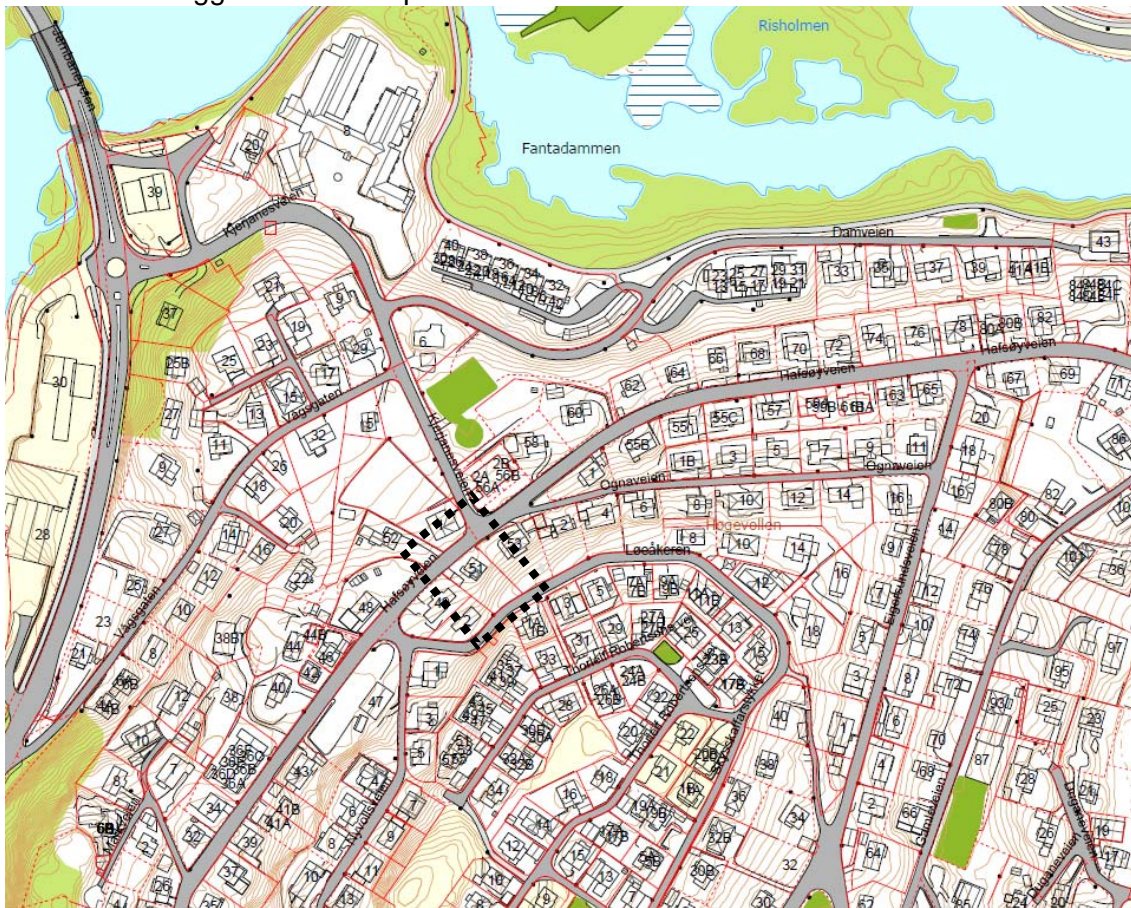
## 4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### 4.1 Beliggenhet:

Planområdet omfatter eiendom gnr 46 bnr 194 nært krysset mellom Kjerjanesveien, Havsøyveien og Ognaveien og tilgrensede del av Havsøyveien mot nordvest og Løeåkerveien og sørøst. Eiendommen har et beregnet areal på 713 m<sup>2</sup> og grenser mot eiendommene gnr 46 bnr 278 i nordøst og gnr 46 bnr 274 og 1027 i sørvest.



Planområdet ligger innenfor stiplet firkant





## 4.2 Stedets karakter:

### Struktur og estetikk/byform

Planområdet ligger i en bratt skråning på Havsøy hvor det er etablert hovedsakelig eneboliger med tilhørende hager og veisystem. Bildet under er hentet fra flyfoto



Eiendommen innenfor planområdet ble bebygd rundt 1951-52 og er representativ for resten av området da selve utbyggingen startet og fortsatte utover 1950-tallet.

Her vises en grov oversikt over utbyggingen i området over tid.



### *Eksisterende bebyggelse*

Selve eneboligen på eiendommen fikk igangsettingstillatelse 1951 og ble tatt i bruk 1952. Den har et totalt bruksareal på om lag 184 m<sup>2</sup> fordelt på tre etasjer. På sørvestsiden av boligen, i eiendomsgrensen, ble det oppført en garsasje på 12 m<sup>2</sup>.

Omkringliggende området bærer preg av variert bebyggelse hvor den eldste bebyggelsen, Hafsøy gård, ble oppført i midten av 1800-tallet, sannsynligvis har det ligget eldre bebyggelse her. Rett nedenfor planområdet i krysset mellom Hafsøyveien og Kjerjanesveien ble det i 2008 oppført leilighetsbygg med 4 boenheter. Over en lengre tidsepoke er det kommet til ulike varianter av boliger, alt fra eneboliger til vertikal- og horisontaldelt boliger. Men hovedmassen av bebyggelsen består av eneboliger med gode tomter. Nå i senere tid er det blitt en trend med å fortette områdene på Hafsøy, hvor det blir oppført flermannsleiligheter i de etablerte boligområdene som boligtilbud til flere aldersgrupper.

### **4.3 Landskap:**

#### *Topografi og landskap*

To elveløp, Eieåne og Lundeåne med utspring fra Slettebøvannet er med på å danne Hafsøy til ei øy sentralt plassert i Egersund.

Selve planområdet ligger i en nordvest vent skråning av Hafsøy som heller nedover mot Kjerjaneset og Eieåne. Terrenget er forholdsvis bratt og noe kupert med laveste punkt mot Havsøyveien på ca kote +35,87 og stiger opp til kote +45 mot Løreåkerveien over en strekning på 35 meter, det betyr gjennomsnittlig stigning omlag 1:3,5 meter.

#### *Vegsystem*

Det er utbygde kommunale veier tilstøtende eiendommen, Hafsøyveien mot nordvest og Løreåkerveien mot sørøst som er adkomstveier til boligene i området. Hafsøyveien er knyttet til Kjerjanesveien mot nord i et T-kryss.

#### *Trafikkmengde*

Det er foretatt en enkel trafikkmessig vurdering i området. Det oppgis at trafikken hovedsaklig består av personbiltrafikk til og fra boligområdene, med sporadisk kollektivtrafikk og næringstrafikk. Veiene er skiltet med 30 km sone og det er etablert fartdempere i kjørebanelen. Det ble foretatt en manuell trafikktelling i tidsrom hvor trafikkmengden tilsynelatende var på sitt høyeste. Dette ble foretatt en hverdag mellom klokken 06:30 og 08:30 og mellom klokken 15:00 og 17:00. I snitt ble det registrert 156 kjøretøy på Hafsøyveien og i krysset av Kjerjanesveien. På Løreåkerveien ble det registrert 47 kjøretøy. Omlag 89 % av trafikkmengden var personbiltrafikk til og fra boligområdene.

#### *Trafikksikkerhet for myke trafikanter*

Det er anlagt fortau langs Kjerjanesveien og Løreåkerveien men ikke langs Hafsøyveien.

#### *Kollektivtilbud*

Nærmeste kollektivtilbud for planområdet er bussholdeplass ved Jernbaneveien mot nordvest om lag 330 meter i gangavstand fra planområdet.

Jernbanestasjonen ligger i gangavstand ca 550 meter mot nordvest for planområde.

### **4.4 Barns interesser:**

Det er etablert kommunal lekeplass langs Kjerjanesveien, som ligger i en gangavstand på 95 meter fra planområdet. Lekeplassen holder god standard med tilfredsstillende utrustning og ansees som områdelekeplass for området. Forøvrig er det mange barn som bor i Hafsøyområdet, særlig i de nyere feltene på Høgevollen.

### **4.5 Sosial infrastruktur:**

#### *Skolekapasitet*

Nærmeste skole er lokalisert på Lagård som ligger 1300 meter unna.



### *Barnehagedekning*

Nærmeste barnehage er lokalisert på Lagård som ligger 1200 ,meter unna

### *Annet*

Nærmeste butikker og kjøpesentra er lokalisert på Eie og Egersund sentrum liggende 700 meter unna.

## **4.6 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi**

Ikke langt fra planområdet ligger det spor i form av bygninger som i sin tid utgjorde et klyngetun på Hafsøy. Dette området er i dag regulert til spesialområde bevaring. Før utbyggingen av Høgevollen tok til ble det foretatt utgraving i 1995 hvor det ble funnet spor etter to langhus fra 400-500 etter Kristus.

## **4.7 Universell tilgjengelighet**

Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) har under kapittel 8 § 8-6. satt opp generelle krav til gangadkomst til byggverk.

(1) Gangatkomst til bygning med boenhet skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:20. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være hvileplan på minimum 1,6 m x 1,6 m. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås, gjelder ikke kravet om trinnfrihet og stigning til bygning med boenhet uten krav om heis.

(2) Gangatkomst til byggverk med krav om universell utforming skal være trinnfri og ikke ha større stigning enn 1:20. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maksimum 1:12. For hver 0,6 m høydeforskjell skal det være hvileplan på minimum 1,6 m x 1,6 m. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås, skal stigningen være maksimum 1:10.

(3) Gangatkomst til bygning med boenhet med krav om heis og byggverk med krav om universell utforming skal i tillegg ha fri bredde minimum 1,8 m. For kortere strekning kan fri bredde være minimum 1,4 m.

- a) Tverrfall skal være maksimum 2 %
- b) fast og sklisikkert dekke
- c) visuell og taktil avgrensing
- d) nødvendig belysning

(4) Gangatkomst til bygning med krav til tilgjengelig boenhet skal ha fri bredde på minimum 1,6 m. For kortere strekning kan fri bredde være minimum 1,4 m.

Adkomsten til planområdet via eksisterende veisystem tilfredstiller ikke kravet om stigningsforhold for rullestolbrukere på 1:20. Dette betyr at rullestolbrukere må belage seg på å komme til planområdet med motorisert kjøretøy. Terrengforholdet på eiendommen er forholdsvis bratt og skal det utbygges med terrassebolig på 4 etasjer kreves det heis for tilgjengelighet for hver boenhet.

## **4.8 Teknisk infrastruktur:**

### *Vann og avløp*

VA-anlegg og kabelanlegg ligger nedgravd i de kommunale veiene. Eiendommen gnr 46 bnr 194 er tilknyttet offentlig VA/TA-anlegg via stikkledninger ut i Hafsøyveien. Det er ikke opplyst å være kapasitetsproblemer.

#### **4.9 Grunnforhold:**

##### *Stabilitetsforhold*

Det oppgis av forslagsstiller at grunnforholdene består av tynt marklag med jord og blandingsmasser på underliggende hard morene på grunnfjell. Det er ikke registrert utrasing eller utglidning av masser på eiendommen eller området rundt. Det er heller ikke på NGU sitt kart registrert at området er rasfarlig eller ustabil.

##### *Ledninger*

Det oppgis av forslagsstiller at det er gravd ned kabler i de tilstøtende kommunale veisystemene.

#### **4.10 Støyforhold**

Sinus AS har foretatt en støyfaglig vurdering for planområdet. Generelt med utgangspunkt i den aktuelle veistrekningen til eksisterende boliger i området forventes samlet støybidrag fra veien å være lav. Det er i beregningen og vurderingen av trafikk tall satt en trafikkmengde ÅDT på Hafsøyveien til 800 hvor 5 % av andelen vil være tungtrafikk. Hastigheten på Hafsøyveien er 30 km/t.

Beregningen som er foretatt sier at det ved utendørs støy ikke er nødvendig med spesielle skjermingstiltak på aktuelle uteplasser for boligene.

Det bør likevel vurderes lydvinduer på enkelte av de mest utsatte fasadene på bakgrunn av avstand til felles gangsoner og andre forhold.

#### **4.11 Luftforurensing:**

Det foreligger ingen kjente tilfeller av luftforurensing i området.

## **5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

### **5.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål**

Planforslaget legger opp til videreføring av formål bolig men med fortetning fra en boenhet til 3 boenheter.

Følgende reguleringsformål er lagt inn:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Lekeplass

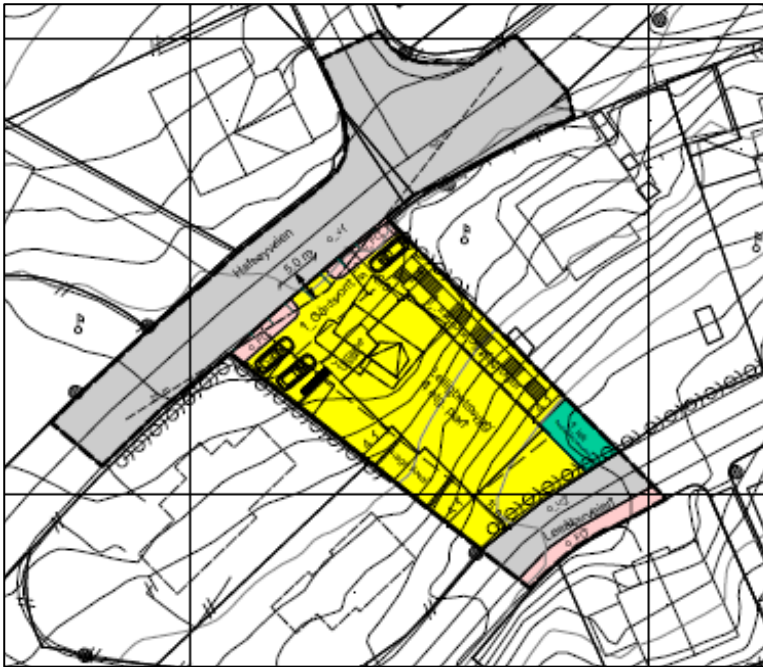
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei og fortau

Hensynssone

Frisikt

## 5.2 Plankart:



## 5.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

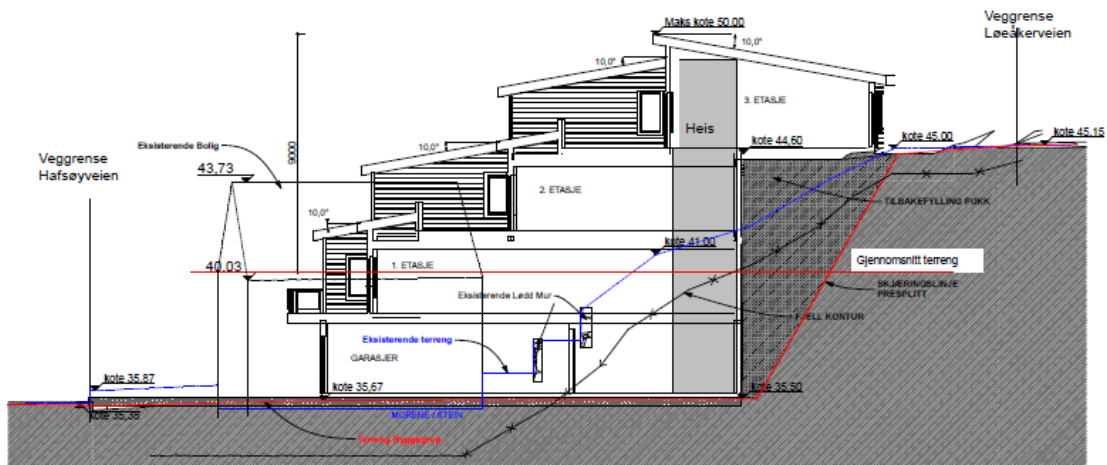
Boligbebyggelsen-blokkbebyggelsen er tenkt oppført som terrassebolig i 4 etasjer, hvor 3 øverste etasjene skal være leiligheter og underetasjen er parkeringskjeller med boder og heis til leilighetene. Felles lekeplass er plassert på sørøstsiden av eiendommen mot naboeiendommen og Løeåkerveien.

Offentlig kjørevei er tatt med i full bredde og den lengden kravet til frisktlinjene er gitt. Planforslaget har i tillegg vist mulighet for etablering av fortau langs Hafsøyveien.

## 5.4 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen plasseres i en nordvest vendt skråning med uteareal mot sørvest. Minimums avstand til eiendomsgrensene er satt til 4 meter og til kommunale veier henholdsvis 5 og 8 meter.

Tomtens terrengform tilsier at det må foretas noe masseuttak for å kunne oppføre terrasseboligen på 4 etasjer inkludert parkering i underetasjen. Vedlagt snittegning viser eksisterende terreng og fremtidig terreng. For å minimalisere terrenginngrepet er det valgt en løsning der deler av 4. etasje med øverste leilighet skal fundamenteres med isolert ringmur og plate på mark.





### 5.5 Bebyggelsens høyde

Øvre dekke på underetasjen (parkeringskjeller) er på snitt vist plassert på kote 35,50, og maks mønehøydet på bygget settes til kote 50,00

### 5.6 Bebyggelsens utforming

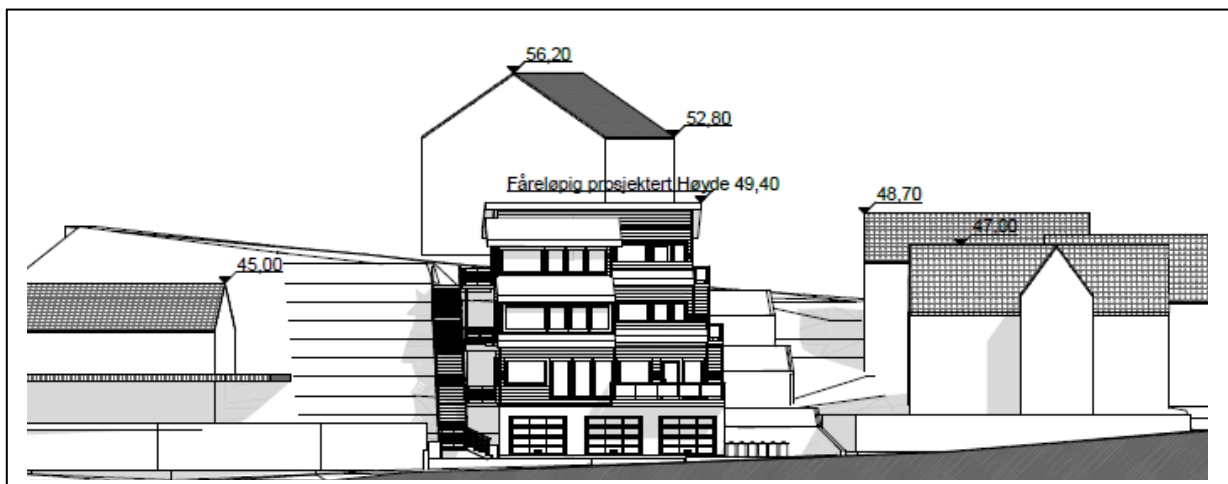
Bredden på bygget er ved bakken 12 meter, og øverste etasje er 11 meter. I tillegg kommer utvendige trapper med repoer til hver leilighet. Ut fra vedlagt fasadeoppriss med nabobebyggelsen, virker ikke det nye bygget tilsynelatende mye større volummessig enn bebyggelsen rundt rundt.

Bebyggelsen skiller seg formmessig ut fra den andre bebyggelsen i området, men en viser til at dette ikke er et homogent bolgiområde. Det er heller ikke verneverdier i tilknytning til dette området som tilsier spesielle vurderinger knyttet til dette.

Samtidig med avtrappingen av etasjene oppover i høyden er deler av etasjene trekt inn i forhold til front, som igjen er med på å løse opp volumet

Terasseboligen er et nytt bygningselement i det etablerte bygningsmiljøet bestående hovedsakelig av eneboliger, og vil bli synlig som et fremmedelement. Det hadde muligens vært lettere å vurdere om planlagt terrassebolig er godt nok tilpasset eksisterende bygningsmiljø hvis det ble utarbeidet en 3D modell som viste større utsnitt av omkringliggende bygninger og planlagt bygningen fra flere hold (fugleperspektiv og fra bakken) med hensyn til volum, høyde og form.

Men slik fasadeopprisset illustrerer er fronten av terrasseboligen akseptabel i volum, og der er god luft mellom den og omkringliggende bebyggelse.



### 5.7 Grad av utnyttning

Tomtens størrelse har et areal på 713,5 m<sup>2</sup>.

Av bebygd areal inngår leilighetsbygget, utvendige trapper og plattinger, utvending parkeringsplass med gårdsrom som totalt er på 356 m<sup>2</sup>.

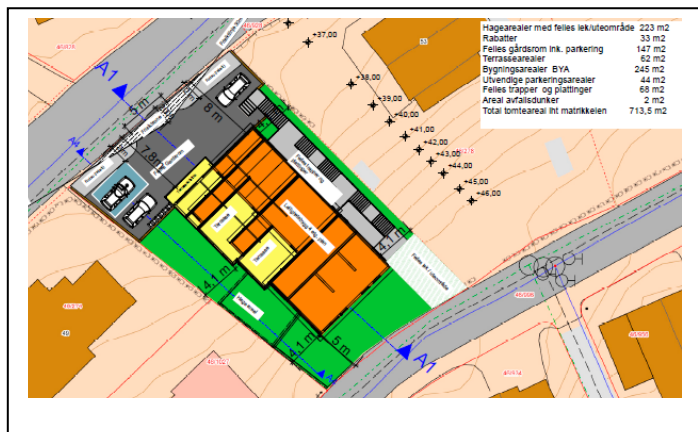
Maksimal grad av utnyttning oppgis å være 49,9% BYA av tomtens areal. Utnyttelsesgraden med beregninger er satt i forslaget til reguleringsbestemmelsene.

### 5.8 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget legger opp til at området kan bebygges med tre boenheter fordelt på tre etasjer.

## 5.9 Boligmiljø/bokvalitet

Forslagsstiller oppgir at en ønsker å bebygge eiendommen med leilighetskompleks gode bokvaliteter



## 5.10 Parkering

Det er foreslått å etablere felles parkeringsplass med 3 biloppstillingsplasser utenfor terrasseboligen samt felles parkeringsanlegg i underetasjen med 3 biloppstillingsplasser. Dette gir en parkeringsdekning med 2 parkeringsplasser per boenhet. Utvendig parkeringsplass er lokalisert ved avkjørselen mot Haføyveien, hvor to biloppstillingsplasser ligger på nordvest delen av eiendommen og en

biloppstillingsplass mot nordøst delen ved utvendig trapp. To av biloppstillingsplassene har en størrelse på 3 x 5 og den tredje er 3,75 x 5 meter og tenkt brukt som parkering for forflytningshemmede.

## 5.11 Kjøreatkomst

Atkomst til aktuelle tomten skjer fra kommunal vei (Haføyveien) hvor det legges inn en avkjørsel. Utforming av avkjørselen legges på en flate med en veibredde på 5 meter.

I planforslaget er det lagt inn avkjørsel fra Haføyveien til eiendommen med en frisisiktlinje 2 meter fra veikant og frisisiktlinje 25 meter til hver side. Dette er en avvik fra veinormalen 017 av 2008 hvor kravet til frisisikt skal være 4 meter fra veikant og med fart på 30 km/t må siktlinjen være 1,2x farten til hver side.

## 5.12 Tilgjengelighet for gående og syklende:

Offentlig fortau med bredde inntil 2,9 m kan anlegges langs Haføyveien med plassering slik reguleringsplanen viser.

## 5.13 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Planforslaget legger opp til en avkjørsel fra Haføyveien som skal være felles for leilighetene innefor planområdet.

## 5.14 Universell utforming

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

Reguleringsbestemmelsene fastlegger at prinsippene for universell utforming skal ivaretas i detaljplanlegging og utbygging av planområdet.

Videre opplyser forslagsstiller at det skal etableres heis fra felles garasje i underetasjen til det øverste boligplan. Atkomst til de private hagearealene tilknyttet leilighetene samt selve hagearealet skal ha universell utforming.

Det legges inn en parkeringsplass for forflytningshemmede i felles parkeringsplass utenfor boligen.

### 5.15 Uteoppholdsareal – barn og unge

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

Felles utearealer skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og samhandling mellom barn, unge og voksne.

Det legges opp til at private uteoppholdsplasser lokaliseres på sørvestsiden av terrasseboligen med utvendige terrasser til hver boenhet, samt hageareal på bakken slik tomteplanen viser.

I tillegg kommer det felles lekeplass på på sørøstlige delen av eiendommen mot naboeiendommen. Uteoppholdsareal med lekeplass, terrasser og hager har dermed en sum på 285 m<sup>2</sup>. Kommuneplanen stiller krav om inntil 450 m<sup>2</sup>, men en har i dette tilfellet funnet å avvike dette av hensyn til terrenget som er bratt og konfliktnivået med naboer oppleves som lavt. Kommuneplanen åpner opp for at når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan det faste utvalg for plansaker lempe eller skjerpe kravene til uteareal. En får i denne reguleringsplanen om lag 95 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Det er ballbane og større lekeplass om lag 40 meter fra boligene og dette tilsier også at en kan fravike kravet til ute og oppholdsareal. Rådmannen viser til at dersom så ikke hadde vært tilfelle, ville det ikke vært gode argumenter for å anbefale å fravike kravene i kommuneplanen.

Plasseringen av uteoppholdsarealene gir gode sol og skyggeforhold og kan benyttes utover sommerkvelder. Det skal etableres felles lekeplass for leilighetene plassert på sørøstlige delen av eiendommen mot naboeiendommen.

Bestemmelsene fastlegger her at de ubebygde tomtearealene skal opparbeides og utformes på en terrengmessig god og tiltalende måte. Felles gårdsrom og parkeringsplasser skal ha asfaltert toppdekke. Grøntanlegg skal isås og beplantes.

#### *Atkomst og tilgjengelighet*

Planforslaget viser utvendige trapper som skal fungere som adkomst til hver boenhet i tillegg til heis fra kjellerplan til 4 etasje plassert innvendig i terrassebygget

### 5.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett herunder strøm

Bebyggelsen i planområdet skal tilknyttes kommuns VA-anlegg og Dalane Energi IKS sitt strømforsyningsanlegg. Tilknytning til telefoni og fiberanlegg skal avklares med kabeleierne.

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

### 5.17 Plan for avfallhåndtering

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



Avfallsbehandling	x		1	1	Rød	
-------------------	---	--	---	---	-----	--

Det er i planforslaget lagt inn plass for avfallssortering i det arealet på tomteplan angitt som gårds plass.

### 5.18 Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsbestemmelsene fastsetter følgende:

- Planer for tilknytning til kommunalt ledningsnett vann- og avløp, strømforsyningsnett, telefoni og fiberanlegg skal innsendes samtidig med søknad om igangsettingstillatelse. Tilknytningen skal innmåles.
- Måledata og kart skal innleveres til kommunen, eier av strøm- forsyningsnett, telefoni og fiberanlegg.
- Det skal legges radonduk under leilighetsbygget som hindrer inntrenging av eventuelle forekomster av radongass.
- Byggegodkjente tiltak innenfor planområdet, med unntak av grønntanlegg, skal ferdigstilles før ferdigattest gis. Grønntanlegg skal være isådd og beplantet senest 6 måneder etter at leilighet er innflyttet / tatt i bruk.
- Vedtar kommunen at offentlig fortau skal plasseres på nordvestre side av Hafsøyveien forbi planområdet, kan arealene til fortau som er vist i reguleringsplanen langs Hafsøyveien omreguleres til grønstruktur, grøntrabatter. Omkostningene ved omregulering dekkes av søker.
- Fram til endelig vedtak om plassering av fortau langs Hafsøyveien foreligger, kan det tillates at fortausarealene som er vist i regulerings- planen langs Hafsøyveien beplantes som grøntrabatter langs offentlig vei.

## 6 VIRKNING AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Overordnede planer

Planforslagets formål er i all hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel angitt med arealformål bebyggelse og anlegg for boligbebyggelse.

### 6.2 Landskap

#### Landskapsvern og estetikk

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

Fortetningen med tre boenheter vil ikke ha noen virkning på omkringliggende landskapet utenom det terrenngingrepet som vil skje på selve eiendommen.

### 6.3 Stedets karakter:

Stedets karakter har til nå båret preg av utbygging gjennom lengre perioder, men det er klart at et ny bygningstype blir innført i rekken av eneboliger langs Hafsøyveien, og det vil merkes. Frem til i dag har øvre del av husrekken langs Hafsøyveien bestått i av eneboliger, og nå ønsker utbygger å etablere terrassebolig mellom bebyggelsen.

### 6.4 Byform og estetikk:

#### Fortetningspotensiale

Forslagsstiller lister opp 7 grunner til å satse på fortetting:

- 1 Gir relativt mindre transport
- 2 Forholdsvis mindre energi til oppvarming i bygningen
- 3 Skåner landbruksområder, bevarer biologisk mangfold og friluftsområder
- 4 Mindre ressurser til drift av tettsteder

- 5 Gir urbane kvaliteter
- 6 Gir et alternativ botilbud
- 7 Gir bedre servicetilbud

En er av den oppfatning at fortetning kan ha positive eller negative konsekvenser for et område. Ved fortetning i et etablert boligområde bør en se området i en større sammenheng og hvilken konsekvenser dette vil medføre. Der er ulike verdier som det må tas hensyn til både for de som allerede bor i området og de fysiske kvalitetene området gir for samfunnet og den enkelte.

Gjennom registreringer, analyser og vurderinger av et større område og dens kvaliteter vil en ha bedre forutsetning til å gjennomføre fortetning uten at det vil få negative konsekvenser for det etablerte og det planlagte.

## 6.5 Trafikksikkerhet

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

### Vegforhold

Ingen vesentlig virkning. En har lagt inn at friskt må justeres i henhold til krav i veinormalen.

### Trafikkøkning/reduksjon

Med to ekstra boenheter vil trafikkmengden økes med 10 ÅDT.

### Kollektivtilbud

Ingen vesentlig virkning

### Fortau

Det er vist mulighet for fortau langs boligene i planen.

## ANDRE VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

### 7.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt 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	Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

### 7.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt 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.

### 7.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	ak
	Ja	Nei				
Viltområde		X	2	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 7.4 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 7.5 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt 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.

#### 7.7 Terreng

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Ivaretatt i planforslaget.

#### 7.8 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 7.9 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 7.10 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.



### 7.11 Sol og skygge

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

Se vurdering fra tiltakshaver.

### 7.12 Universell tilgjengelighet

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	

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK10 gir bestemmelser som angår universell utforming.

### 7.13 Interessemotsetninger

Ingen kjente

### 7.14 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 7.15 Forhold til naboer

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Hensyn til naboer	x		1	1	Gul	.

Så langt en kan vurdere, kan en ikke se at planforslaget vil ha vesentlige negative konsekvenser for naboene. Det er heller ikke fremkommet forhold i forbindelse med varsel om oppstart.

## 8. SIKKERHET OG BEREDSKAP

### 8.1 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.

### 8.2 Støy

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 8.3 Ras/grunnforhold

	Fare	Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
--	------	--------------------	--	--------------------	------------------

Hendelse/Situasjon	tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	ak
	Ja	Nei				
Masseras/-skred		x	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Viser til ROS og uttale fra tiltakshaver i forhold til dette.

#### 8.4 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.

#### 8.5 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. Ivarettatt i TEK 10.

#### 8.6 Høyspent og magnetfelt

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 8.7 Brann og eksplosjonsfare

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 8.8 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.

## 8.9. 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	
Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

Hendelse/Situasjon	Konsekvens?		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.

## 10. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		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.

## 11. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Etter gjennomgang av planforslaget og dens plankart, er en kommet fram til at planområdet må ha mer detaljert utforming i forhold til det som reguleres.

Da det er områderegulering under arbeid for større del av Hafsøy vil det være naturlig at de mindre detaljerte planene for samme område får en såpass detaljert utforming, at det går klart frem bruk og funksjon innenfor detaljplaner som måtte fremmes. Detaljplanen skal kun utformes slik plan- og bygnings lov av 2008 med tilhørende forskrifter og veiledere angir.



Videre ut fra saksopplysningen og de vurderingene som er gjort anbefaler rådmannen for å spare utbygger for tid at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at følgende endringer er gjort:

- 1 Frisiktzone legges inn med 4x30 meter i samsvar med veinormal 017 av 2008
- 2 Det som skal være felles utvendige trapper legges inn med formål bebyggelse og anlegg for annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, merket felles trapper og plattinger.
- 3 Det arealet som skal være hageareal på bakken skal ha formål bebyggelse og anlegg for uteopphold, merket med uteopphold.
- 4 Det som skal være utvendig parkeringsplass skal ha formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for felles parkeringsplasser.
- 5 Svingradie ved avkjørsel mot Hafsøyveien skal målsettes.
- 6 Bestemmelsene må justeres i forhold til de formål som legges inn i plankartet.

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 til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

## 12. 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:

Forslag til detaljregulering for gnr 46 bnr 194 Rullebakken-Havsøy legges ut til offentlig ettersyn etter følgende endringer er foretatt:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

~ 0 ~

## Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
231178	Detaljreguleringsplan for Rullebakken, Hafsøyveien 51, gnr. 46 bnr. 194 - reviderte reguleringsbestemmelser
224917	Detaljreguleringsplan for Rullebakken gnr. 46 bnr. 194 - Havsøyveien 51 - grunnforhold i planområdet
224918	Detaljreguleringsplan for Rullebakken, Gnr. 46 bnr. 194, Havsøyveien 51, Egersund - Bilder av stedlige terrengforhold mellom eksisterende bolig og Løeåkerveien..pdf
224919	Detaljreguleringsplan for Rullebakken, Gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51, Egersund - Uttalelse fra T. Holand Maskin AS datert 20.02.2012 vedrørende grunnforhold på nabotomten til Hafsøyveien 51.pdf
224920	Detaljreguleringsplan for Rullebakken, Gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51, Egersund - Snitt med eksisterende og planlagt terreng samt terrenglinjer byggegrop og plassering av felles heis..pdf

224773	Detaljreguleringsplan for Rullebakken gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
224774	Detaljreguleringsplan for Rullebakken - gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51 - Fasadeoppriss med tilliggende bebyggelse.pdf
224775	Detaljreguleringsplan for Rullebakken - gnr. 46 bnr. 194, Havsøyveien 51 - Revidert forslag til detaljreguleringsplan med kryss og frisktlinjer innenfor planområdet.pdf
224580	Detaljreguleringsplan for Rullebakken gnr. 46 bnr. 194 - Hafsøyveien 51 - tilsvar vedr. sosial infrastruktur
224579	Detaljreguleringsplan for Rullebakken, gnr. 46 bnr. 194 - Havsøyveien 51
215628	Svar på brev av 31.01.12 - reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
215614	Vedr. detaljregulering for Rullebakken gnr. 46 bnr. 194 - Hafsøyveien 51 - sol/skyggeforhold sett ovenfra
204641	Reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
204643	Perspektivtegninger av planlagt bebyggelse - Rullebakken - gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51.pdf
204646	ROS-analyse til detaljreguleringsplan for Rullebakken - gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51 - Eigersund kommune..pdf
204647	Snitt-tegning - snitt A1 rev. nr. 1 - gjennom tomten og planlagt bebyggelse - jf. detaljreguleringsplan for Rullebakken - gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51.pdf
204649	Solstudie i frontperspektiv med datoer - Rullebakken - gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien.pdf
204650	Solstudie i skråperspektiv med datoer - Rullebakken - gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51.pdf
204651	Tomteplan for Rullebakken - gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51 - Eigersund kommune.pdf
204652	Uttalelser forrut og etter varslet melding om regulering - detaljreguleringsplan for Rullebakken - gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51 - Eigersund kommune.pdf
204653	Faglig uttalelse vedrørende trafikkstøy - SINUS AS - Detaljreguleringsplan for Rullebakken - gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien.pdf

### Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I 20.01.2010	Byggservice Egersund AS AARSLAND MORTEN; WALDERHAUG IVAR; WALDELAND NINA LILLIAN; WALDELAND BJØRG TORILL; SÆLEVIK ANNE MARGRETE;	Søknad om reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51
2	U 10.02.2010	STORMO GUNN HELENE; STATENS VEGVESEN REGION VEST; RAKE TOR INGE; NODLAND KENNETH; LØVBREKKE BIRGER; KIELLAND KRISTIN E; HEGDAL OVE	Forespørsel om reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - bolig og adkomst

			ANDREAS; HAVSØ OLAV; HAVSØ JONAS; HAVSØ JOHN GEORG; HAVSØ HEIDI KARLSEN; HAVSØ HARALD ODDSEN; HAVSØ BJØRN; EVJE ROY; EIGERSUND KOMMUNE; EDVARDESEN GEIR; DALANE ENERGI IKS; BLAKSTAD EIVIND; Byggservice Egersund AS; Felels brukerråd; BR-representanten; vann og avløp Eigersund kommune; vegseksjonen Eigersund kommune; bygg og eiendomsseksjonen Eigersund kommune	
3	X	10.02.2010		Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Høgevollen
4	X	10.02.2010		Utsnitt av reguleringsplan for Havsø gnr. 46 bnr. 194
6	I	23.02.2010	Statens vegvesen  John Georg og Kjersti Havsø;	Forespørsel om reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 194, Havsø
7	I	23.02.2010	Alf Vidar Valdemarsen; Geir Edvardeesen; Torill Waldeland; Nina Lillian Waldeland; Kenneth og Marie Therese Nodland	Nabomerknader - forespørsel om reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194, bolig og adkomst
9	X	19.05.2010	Dag Kjetil Tonheim AARSLAND MORTEN; WALDERHAUG IVAR; WALDELAND NINA LILLIAN; WALDELAND BJØRG TORILL;	Uttalelse ang. fortetting ved Løeåkeren/Hafsøy.
10	U	07.06.2010	SÆLEVIK ANNE MARGRETE; STORMO GUNN HELENE; STATENS VEGVESEN REGION VEST; RAKE TOR INGE; NODLAND KENNETH;	Varsel/Informasjon om befarings

			LØVBREKKE BIRGER; KIELLAND KRISTIN E; HEGDAL OVE ANDREAS; HAVSØ OLAV; HAVSØ JONAS; HAVSØ JOHN GEORG; HAVSØ HEIDI KARLSEN; HAVSØ HARALD ODDSEN; HAVSØ BJØRN; EVJE ROY; EDVARDESEN GEIR; DALANE ENERGI IKS; BLAKSTAD EIVIND; Rogaland fylkeskommune; Statens vegvesen Byggservice Egersund AS	
12	U	05.07.2010		Reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
11	U	12.08.2010	32 mottakere...	Melding om vedtak - reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
15	I	06.05.2011	Statens vegvesen Region vest	Uttale til varsel om oppstart - reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
13	I	10.05.2011	Ark.ing. Harald Aarstad	Melding om igangsetting av reguleringsarbeid gnr. 46 bnr. 194 - detaljregulering for nye boliger, Hafsøyveien 51
14	I	12.05.2011	Harald Aarstad	Melding om igangsetting av reguleringsarbeid - Hafsøyveien 51
16	X	27.05.2011	Ark.ing. Harald Aarstad	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
18	I	27.05.2011	Felles brukerutvalg	Vedtak i brukerutvalgets møte 24.05.11, sak 023/11 - utarbeidelse av gatebruksplan for Hafsøyveien i forbindelse med reguleringsarbeid på gnr. 46 bnr. 194 for nye boliger i Hafsøyveien 51
17	I	30.05.2011	Bjørn Havsø	Vedr varsel om regulering gnr. 46 bnr. 194
19	I	06.09.2011	Rogaland fylkeskommune	Vedr. melding om igangsetting av reguleringsarbeid ny bolig gnr. 46 bnr. 194 - Hafsøyveien 51
22	I	13.12.2011	Ark.ing. Harald Aarstad	Reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
24	I	24.01.2012	Harald Aarstad	Reguleringsplan for Rullebakken, Hafsøyveien 51 gnr. 46 bnr. 194 - vurdering av trafikkstøy m.m. - notat fra Sinus AS
26	U	31.01.2012	Harald Aarstad	Mangler ved innsendelse av planforslag for detaljregulering av Rullebakken, gnr 46 bnr 194, Havsøyveien 51, Havsøy
28	I	13.02.2012	Harald Aarstad	Svar på brev av 31.01.12 - reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
27	I	15.02.2012	Harald Aarstad	Vedr. detaljregulering for Rullebakken gnr. 46



30	I	01.03.2012	Harald Aarstad	bnr. 194 - Hafsøyveien 51 - sol/skyggeforhold sett ovenfra Detaljreguleringsplan for Rullebakken gnr. 46
29	I	11.04.2012	Arkitekt/ingeniør Harald Aarstad	bnr. 194 - Hafsøyveien 51 - tilsvar vedr. sosial infrastruktur
31	I	12.04.2012	Ark.ing. Harald Aarstad	Detaljreguleringsplan for Rullebakken, gnr. 46 bnr. 194 - Havsøyveien 51
32	I	13.04.2012	Ark.ing. Harald Aarstad	Detaljreguleringsplan for Rullebakken gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
33	I	21.05.2012	Harald Aarstad	Detaljreguleringsplan for Rullebakken gnr. 46 bnr. 194 - Havsøyveien 51 - grunnforhold i planområdet Detaljreguleringsplan for Rullebakken, Hafsøyveien 51, gnr. 46 bnr. 194 - reviderte reguleringsbestemmelser

**Parter i saken:**

N	BLAKSTAD EIVIND	THORLEIF ROBERTSONS VE 35	4370	EGERSUND
N	DALANE ENERGI IKS	Postboks 400	4379	EGERSUND
N	EDVARDESEN GEIR	THORLEIF ROBERTSONS VE 41	4370	EGERSUND
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
N	EVJE ROY	LØNNEVEIEN 3	4370	EGERSUND
N	HAVSØ BJØRN	HAFSØYVEIEN 49	4370	EGERSUND
N	HAVSØ HARALD ODDSEN	OGNAVEIEN 2	4370	EGERSUND
N	HAVSØ HEIDI KARLSEN	HAFSØYVEIEN 49	4370	EGERSUND
N	HAVSØ JOHN GEORG	LØEÅKEREN 5	4370	EGERSUND
N	HAVSØ JONAS	NYVOLLSSVEIEN 1	4370	EGERSUND
N	HAVSØ OLAV	HAFSØYVEIEN 48	4370	EGERSUND
N	HEGDAL OVE ANDREAS	HAFSØYVEIEN 53	4370	EGERSUND
N	KIELLAND KRISTIN E	THORLEIF ROBERTSONS VE 37	4370	EGERSUND
N	LØVBREKKE BIRGER	HAFSØYVEIEN 52	4370	EGERSUND
N	NODLAND KENNETH	LØEÅKEREN 3	4370	EGERSUND
N	RAKE TOR INGE	KJERJANESVEIEN 1	4370	EGERSUND
	Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	STAVANGER
	Statens vegvesen	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
N	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
N	STORMO GUNN HELENE	OGNAVEIEN 4	4370	EGERSUND
N	SÆLEVIK ANNE MARGRETE	HAFSØYVEIEN 53	4370	EGERSUND
N	WALDELAND BJØRG TORILL	LØEÅKEREN 1 B	4370	EGERSUND
N	WALDELAND NINA LILLIAN	LØEÅKEREN 1 A	4370	EGERSUND

N	WALDERHAUG IVAR	OGNAVEIEN 4	4370	EGERSUND	
N	AARSLAND MORTEN	OGNAVEIEN 2	4370	EGERSUND	