Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 19.11.2012	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :PL-, FA-L12, GBR-21/13	Enhet:	Plankontoret
	Saksbehandler:	Grete Stuen
Arkivsaksnr.: 10/1026	Stilling:	Sivilarkitekt
	Telefon:	51 46 83 04
Journalpostløpenr.: 12/29553	E-post:	grete.stuen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
204/12	Planteknisk utvalg	11.12.2012

1. gangsbehandling - reguleringsendring for gnr. 21 bnr. 13 - boligområde Svånes

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til reguleringsendring for del av reguleringsplan Svanes gnr 21 bnr 13 med flere for justering av krav til utnyttelsesgrad (BYA) og bygningshøyder, samt justering av byggegrenser og tomtegrenser i plankartet Området er under utbygging hvor 8 boliger av 13 er oppført eller er under oppføring. Det er gitt dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan for byggemeldte boliger både når det gjelder utnyttelsesgrad, plassering av hus på tomta og byggehøyder. Endringene som foreslås er i tråd med de dispensasjoner som allerede er gitt i området. Rådmannen er i sterk tvil i forhold til de foreslåtte endringene, men utifra at 8 av 13 boliger er bygd vil dette i hvert fall føre til likebehandling innforbi feltet. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn

Saksgang:
Planteknisk utvalg avgjør om forslag til reguleringsendringen skal legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak 19.11.2012:

Forslag til reguleringsendring for Svanes - gnr 21 bnr 13 m.fl med kart og bestemmelser datert 19.10.12 vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:
Kart

1. Adkomst til kommunalteknisk anlegg merket f_KA1 må sikres i tråd med kravene fra fagseksjonen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.11, jf 12.10.

11.12.2012 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

---- 0 ----

Votering:
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-204/12 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for Svanes - gnr 21 bnr 13 m.fl med kart og bestemmelser
datert 19.10.12 vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:
Kart

1. *Adkomst til kommunalteknisk anlegg merket f_KA1 må sikres i tråd med kravene fra fagseksjonen.*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.11, jf 12.10.

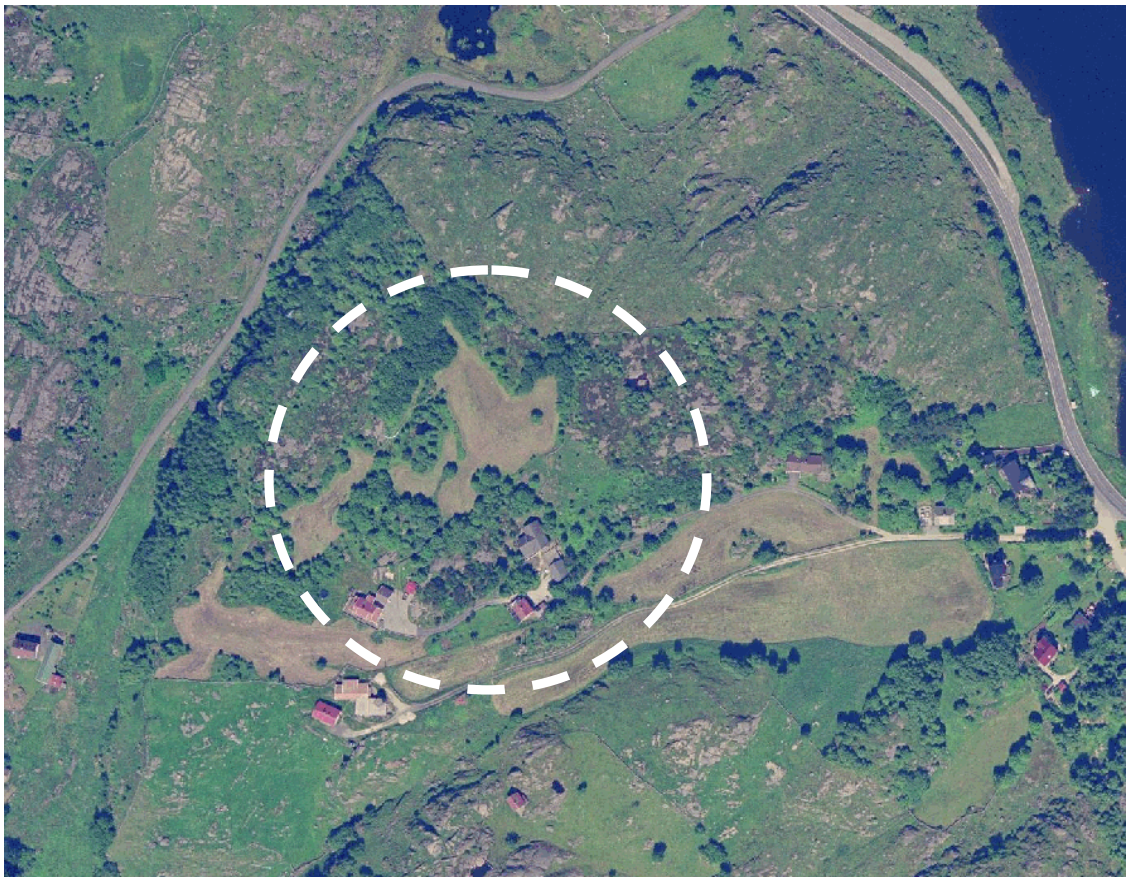
Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

1. gangsbehandling - reguleringsendring for gnr. 21 bnr. 13 - boligområde Svånes

1. Andre opplysninger / fakta i saken:

Planendringen ligger innenfor hvit stiplet sirkel



1.1 Bakgrunn

1.1.1 Forslagsstiller og planlegger

På vegne av Byggmestrene Larsen & Bjørkeland AS og Aktiv Eiendomsutvikling Dalane AS, har Kristiansen & Selmer-Olsen as tatt på seg arbeidet med å utarbeide detaljreguleringsplan for Svanes gnr. 21 bnr. 13 i Eigersund kommune.

1.1.2 Hensikten med planarbeidet

Planforslaget er en reguleringsendring av gjeldende plan fra 2005 – sist revidert 2010.

Planområdet er under utbygging, hvorav 8 av 13 tomter p.t. er godkjent byggemeldt. Disse 8 boligene er enten ferdig oppført eller er under oppføring. Godkjente boliger er søkt etter dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, både når det gjelder utnyttelsesgrad, plassering av hus på tomta og byggehøyder. Dispensasjonssøknadene begrunnes med at etterspørsel etter bolig med alt på en flate er økende. Grunnet lav maksimal mønehøyde, kan det ikke bygges bolig med "vanlig" loft, samt at kjeller ikke er egnet til beboelsesrom da maks 1 meter av grunnmuren kan være synlig. I tillegg stemmer ikke satte kotehøyder i gjeldende plan med faktisk terreng, noe som gjør at det ikke kan bygges hus i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Innenfor planområdet gjenstår 5 ubebygde tomter; tomt nr. 1, 3, 4, 5 og 13.

Utbyggig av området er vanskelig å gjennomføre innenfor gitte rammer i gjeldende reguleringsplan. Reguleringsendringen omfatter justering av krav til utnyttelsesgrad (BYA) og bygningshøyder, samt justering av byggegrenser og tomtegrenser i plankartet. Endringene er i tråd med de dispensasjoner som allerede er gitt i området.

Det er ikke foretatt noen endringer i trafikkforhold inkl. avkjørsler og frisiktsoner, reguleringsformål eller planens begrensning i forhold til gjeldende reguleringsplan for området, med unntak av nødvendige justeringer i forhold til digitalisering av plankartet til sosi-versjon 4.3.

1.1.3 Eierforhold
Planområdet omfattes av flere grunneiendommer:

GBNR.	Eiere
21/78 **21/77** **21/76** **21/81** **21/82** **21/80** **21/13**	ANNE ELISABETH SVANES
21/79	KRAHNER CHRISTINE ERIKA KRAHNER SYLVIO
21/29	SVANES THOR ÅGE
21/2	GRASTVEIT JOHN
21/58	STATENS VEGVESEN REGION VEST
21/83	HANNE BAARDSEN KJETIL HÅTVEIT EIDSVAAG

1.1.4 Konsekvensutredning
Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII Konsekvensutredninger med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

2. PLANPROSESS

2.1 Oppstartsmøte
Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen i hht pbl § 12-8, den 10.11.11. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt planforslaget.

2.2. Varsel om regulering
Varsel om oppstart av planarbeid ble ved brev sendt til til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter 08.07.2011 og annonsert i Dalane Tidende og kommunens hjemmeside med frist for uttalelse 28.08.2011

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/ O/D
Offentlige merknader			
	Eigersund kommune. Felles brukerutvalg, datert 16.08.11	Ingen merknader	O
	Statens vegvesen Region vest, brev datert 13.07.11	Ingen merknader	O
	Barnas og unges representant i plansaker, brev datert 20.09.11	Merknad	O
	Rogaland Fylkeskommune.	Merknad	E

	Regionalutviklingsavdelingen, datert 08.11.11		

2.3 Innsendte merknader

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Barnas og unges representant i plansaker	❑ Forstår at større utnyttelse av tomtene gir mindre areal til lek. Ønsker at areal som kan benyttes til lek og opphold opprettholdes som i gjeldende reguleringsplan	O	- Konsekvensen av høyere utnyttelse av tomten i form av økt bebygd areal gir mindre uteoppholdsareal.
2.	Rogaland Fylkeskommune. Regionalutviklingsavdelingen, datert 08.11.11	❑ Fylkesrådmannen forutsetter at foreslått endring ikke medfører vesentlig økt skyggelegging for private og/eller felles uteoppholdsarealer.	E	- Foreslått endring medfører ikke til vesentlig endring vedrørende sol og skygge for uteoppholdsareal på private eller felles areal.
		❑ Estetiske hensyn skal ivaretas. Bygningsmassen skal være tilpasset landskapet, samt den eksisterende bebyggelsen i og ved planområdet.	O	- Med økningen av BYA, høyde og endring av plassering av bebyggelsen og byggegrensen er ikke hensyn til estetikk ivaretatt. Bygningsmassen er heller ikke tilpasset landskap eller omkringliggende bebyggelse slik det var forutsatt i gjeldende reguleringsplan. Viser til vedlagt foto

Eigersund kommune. Felles brukerutvalg, datert 16.08.11:
Ingen merknader til saken.

Eigersund kommune. Felles brukerutvalg. Brev av 09.12.11:
Ingen merknader til saken.

Statens vegvesen Region vest. Brev av 13.07.11:
Innhold:
Da endringene ikke gjelder forhold som berører krysset med fylkesvei 44 eller byggegrenser til denne, har statens vegvesen ingen merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:
Uttalelsen tas til etterretning.

Rogaland Fylkeskommune. Regionalutviklingsavdelingen, datert 08.11.11:
Innhold:
Beklager å ha oversittet fristen for høringsuttalelse. Fylkesrådmannen forutsetter at foreslått endring ikke medfører vesentlig økt skyggelegging for private og/eller felles uteoppholdsarealer. Estetiske hensyn skal ivaretas. Bygningsmassen skal være tilpasset landskapet, samt den eksisterende bebyggelsen i og ved planområdet.

Forslagsstillers kommentar:
Endringene i planen går i hovedsak ut på justering av utnyttelsesgrad, byggegrenser og byggehøyder. Se pkt. 5.2 for utdyping av de endringer som er utført i planforslaget. Endring av byggehøyder begrunnes i at satte krav til maksimal kotehøyde i gjeldende plan ikke

stemmer med faktisk terreng i planområdet. Endring av byggegrensene begrunnes med at de for enkelte av tomtene er for snevre i gjeldende plan, slik at en best mulig plassering av huset på tomta vanskeliggjøres. Endring i utnyttelsesgraden begrunnes med at det er økende etterspørsel etter hus med alt på ett plan. Planområdet innbyr til denne type bebyggelse. Gjeldene plans intensjoner om landskapstilpasset bebyggelse, minst mulig synlighet fra sjøen og en best mulig utsikt for den enkelte bolig er videreført i planforslaget.

Utsendte varsel om oppstart av planarbeid datert 08.07.11 gjaldt mindre reguleringsendring. Behov for ytterligere justeringer i plankart og bestemmelser, medførte krav til ny melding om reguleringsendring. Ny oppstartsmelding ble sendt ut 16.11.11, med høringsfrist 19.12.11. Til andre varsel kom det inn 3 nye merknader:

Rogaland Fylkeskommune. Regionalutviklingsavdelingen, datert 20.12.11:
Innhold:
Viser til tidligere innsendte innspill. Forventer at retningslinjer og bestemmelser i fylkesdelsplaner og kommuneplan er førende for det videre planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:
Uttalelsen tas til etterretning.

Statens vegvesen Region vest, datert 23.11.11:
Innhold:
Viser til tidligere innsendte merknader, både i forbindelse med vedtatt plan som ble kunngjort i september 2007 og mindre endringer som senere er varslet. Foreslåtte endringer berører ikke forhold knyttet til fylkesvei 44, og SVV har derfor ingen ny merknader.
Det forutsettes at utforming av tilknytningspunkt til fylkesvei 44 skjer i henhold til deres normaler og tidligere stilte krav, samt at tekniske planer som berører fylkesveien forevises og godkjennes av statens vegvesen før byggetillatelse blir gitt. Dette må komme frem av bestemmelsene til planen.

Forslagsstillers kommentar:
Det er ikke gjort endringer i utformingen av avkjørsel fra fylkesvei 44 i forhold til gjeldende plan. Reguleringsbestemmelsen fra gjeldende plan er videreført, og stiller krav til opparbeidelse og utforming av kryss/frisiktsoner på fylkesveien (se § 16).

3. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

3.1 Overordnet planverk

3.1.1 Kommuneplan
I kommuneplanens arealdel av 2007-2019 for Egersund sentrum, er planområdet regulert til ”B2 Boligområde – fremtidig” og ”LNF-område - nåværende”. Kommuneplanens arealdel består av kart og utfyllende bestemmelser. Planforslaget er utarbeidet i henhold til overordnet plan for området.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

3.2.1 Reguleringsplan
Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Svanes gnr. 21 bnr. 13 mfl. av 05.04.05, rev. 17.04.10. Planen regulerer området til byggeområde for eneboliger, landbruksområde, offentlige trafikkområder, høyspenningsanlegg, privat veg, felles avkjørsel, kommunaltekniske anlegg, friluftsområde land og felles lekeareal for barn. Planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger ca 8 km sør for Egersund sentrum på søndre Svånes, og det totale planområdet utgjør ca 31,1 daa. Planen omfatter nytt boligområde i tilknytning til eksisterende spredte boligbebyggelse. Det legges ikke opp til endringer i eksisterende vegnett i området. Nærmeste barnehage og skole ligger i Egersund sentrum.

4.2 Landbruk, skog og landskap

Planområdet berører landbruk og skogområder. Landskapet i området er småkupert, med hellende terreng ned mot sjøen. Planområdet ligger ca 400 meter fra sjøen.
Planområdet grenser i nord mot tidligere registrert nasjonalt verdifullt kulturlandskap, klasse 2, jfr www.temakart-rogaland.no.
Området består av større naturbeite. *Se kartillustrasjon til venstre*.
Sør for planområdet er overflatedyrka jord i tilknytning til eksisterende gårdsbruk. Skogen innenfor planområdet er definert som uproduktiv.

Kilde: http://www.temakart.-rogaland.no

Løsmassekart fra www.arealisNGU.no viser at arealene i planområdet er tynn morenemasse.

4.3 Eksisterende bygninger og anlegg

I og rundt planområdet er eksisterende boliger i form av gårdstun og spredte eneboliger. Eksisterende boligeiendommer berøres ikke vesentlig av endringen. Utbyggingen av planområdet er påbegynt hvor 8 av 13 boligtomter er oppført eller under oppføring.

4.4 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra fylkesvei 44 *Sokndalsveien* via Søndre Svanesvei som er en privat veg. Fartsgrensen på fylkesveien på aktuelle strekning er 60 km/t, og med en ÅDT på 1700. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei langsmed fylkesveien eller Søndre Svanesvei.

4.5 Barns interesser

Nærmeste skole og barnehage ligger i Egersund sentrum ca 8 km nord for planområdet. Der er ingen offentlige lekeplasser i nærhet til planområdet.

4.6 Forurensning, støv og støyforhold

Det er p.t. ikke kjennskap til noen forurensningskilder i området som det må utføres avbøtende tiltak til. Temaene støv og støy dreier seg i denne sammenheng fra biltrafikken på fylkesveien. Planlagte boligområde ligger ca 250 meter fra fylkesveien.

4.7 Kulturminner

Vest for planområdet er det påvist funn av flere gravfelt og gravminner. Det er ikke registrert automatisk vernede kulturminner innenfor planområdet, jf. www.askeladden.no.

4.8 Teknisk infrastruktur

Eksisterende vann og avløpsnett ligger i Søndre Svanesvei.
Boligrenovasjon i Eigersund kommune består av en henteordning og bringeordning. Visse avfallstyper hentes av DIM, mens bestemte avfallstyper leveres til gjenvinningsstasjon eller returpunkt.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Arealformål og plankart

Plankartet viser eksakt hvor planområdet befinner seg.

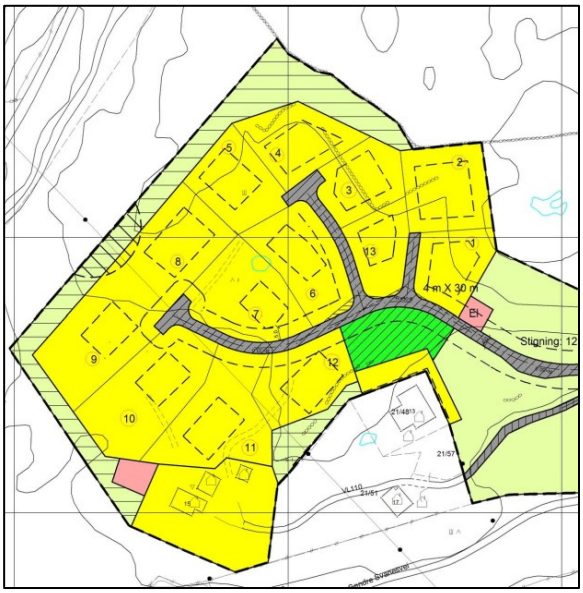
Sosikode	*Formål (sosikode)*	*Areal (kvm)*
1111	Boligbebyggelse – frittliggende	14382
1510	Energianlegg	87
1610	Lekeplass	565
1560	Øvrige kommunaltekniske anlegg	229
2010	Veg	2157
2011	Kjøreveg	2492
2019	Annen veggrunn – tekniske anlegg	1912
5130	Friluftsformål	2770
5110	Landbruksformål	6475
	Sum planområdet	**31069**

5.2 Plankonsept

Planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan, hvor endringene omfatter kun mindre justeringer innenfor byggeområdet BF1, både i plankart og bestemmelser.

Gjeldende plans intensjon om landskapstilpasset småhusbebyggelse, minst mulig synlighet fra sjøen og med en best mulig utsikt fra den enkelte bolig er videreført i planforslaget.

I det følgende er en beskrivelse av de endringer som er foretatt:



Gjeldende reguleringsplan fra 2005 – rev. 2010.

Reguleringsplanforsalg av 2012.

5.4 Justering av byggegrenser

Det er foretatt en mindre justering av byggegrensene for alle tomtene med unntak av for tomt nr. 1, 2, 8 og 12 som er i henhold til gjeldende plan. For de tomtene som allerede er utbygd er byggegrensen justert slik at huset ligger innenfor grensen, med unntak av garasjene som kan plasseres i strid med byggegrensen.

Byggegrense mot veg er tatt ut av plankartet og erstattet med bestemmelse § 7.4 som stiller krav til avstand mellom garasje og vegen. Byggegrenser mot veg er min. 5 meter, og mot tomtegrense er den 4 meter.

Endring av byggegrensene opprettholder gjeldende plans intensjon om sik-sak virkning mellom husene, samt at hver enkelt bolig skal ha best mulig utsikt.

5.5 Byggeområde BF2

Grenser for byggeområde BF2 ved lekeplassen er justert slik at disse går parallelt med eiendomsgrensene. Avstand fra eiendomsgrense er 5 meter mot øst og 10 meter mot nord.

5.6 Kommunalteknisk anlegg

Adkomst til felles kommunalteknisk anlegg er sikret i plankartet, ved at det er lagt inn et 3 meter bredt belte mellom BF3 og tomt nr. 11 i BF1. Nye tomtegrenser for tomt nr. 11 i BF1 og BF3 går i formålsgrensene til KA1.

5.7 Endringer i reguleringsbestemmelsene

Bestemmelsene fra gjeldende plan er tilpasset reguleringsformål i henhold til ny planlov (PBL 2008). Endringene i bestemmelsene omfatter kun bestemmelser knyttet til byggeområde BF1, samt mindre endringer i KA1 og for hensynssone høyspent.

5.8 Utnyttelsesgrad

Det er gjort en endring i utnyttelsesgraden for tomtene 5, 7, 8, 9, 10, 11 og 13. For tomt nr. 9, 10 og 11 er maksimalt tillatte bebygde areal endret fra 100 kvm til 120 kvm. For tomt nr. 5, 7, 8 og 13 er maksimalt tillatt BYA endret fra 100 kvm til 140 kvm. For tomt nr. 1, 2, 3, 4, 6 og 12 er maksimalt tillatt BYA uendret fra gjeldende plan, og står som 140 kvm. *Se bestemmelsens § 7.2, 1.ledd.*

I tillegg er garasjens størrelse er justert fra 24 kvm til 40 kvm BRA. Dette gjør det mulig å sette opp en dobbelgarasje på tomtene. *Se bestemmelsens § 7.4, 1.ledd.*

Endringen i bebygd areal utgjør en økning av utnyttelsesgraden for tomt nr. 9, 10 og 11 med ca 3 % BYA og for tomt nr. 5, 7, 8 og 13 med ca 6-9 %.

5.9 Byggehøyder

Oppgitte kotehøyder for maksimal tillatte mønehøyde for boligene i gjeldende plan erstattes med maksimalt tillatte møne- og gesimshøyde over planert terreng. Begrunnes med at oppgitte kotehøyder ikke stemmer med faktisk terreng i området. Boligene på tomtnr. 9, 10 og 11 har maks møne-/gesimshøyde på 7 meter, mens de øvrige boligene i planområdet har maks møne-/gesimshøyde på 8 meter. *Se § 7.3, 2.ledd.*

Oppgitte kotehøyder for garasjen, erstattes også med maksimalt tillatte møne-/gesimshøyde. Maksimal tillatt møne-/gesimshøyde er 4,5 meter over planert terreng. *Se § 7.4, 3.ledd.*

5.10 Kommunalteknisk anlegg:

Oppgitte kotehøyde for maksimal tillatte mønehøyde erstattes med maksimal tillatte mønehøyde over planert terreng. *Se bestemmelsens § 8.1.*

5.11 Høyspentanlegg:

Gjeldende plans bestemmelse om byggeforbudssone på 7,5 meter til hver side av høyspentlinjen er tatt ut av bestemmelsen. Begrunnes med at aktuelle høyspentlinje er lagt i jordkabel gjennom planområdet, og derfor vurderes byggeforbudet ikke lenger som relevant i aktuelle område.

5.12 Uteoppholdsareal

Planlagte boliger i området er frittliggende eneboliger. Tomtene har ulik størrelse fra 613 kvm til 1378 kvm. Hver enebolig har privat uteoppholdsareal på egen grunn tilknyttet boligen. Nedenfor følger tabell som viser uteoppholdsareal og maksimalt bebygd areal (bolig + garasje) for den enkelte tomt innenfor området BF1.

Oppgitt areal for uteopphold er i hovedsak det areal som er mest solrikt og best egnet til hageareal for den enkelte tomt. Annet areal omfatter gårdsplass, sidearealer og annet kjøreareal på tomten.

Tomt nr.	Areal (kvm)	BYA (kvm)	Ute-oppholds-areal (kvm)	Annet areal (kvm)
1	688	180	350	158
2	934	180	430	324
3	708	180	350	178
4	840	180	450	210
5	815	180	450	185
6	976	180	420	376
7	1060	180	570	310
8	1006	180	570	256
9	1333	160	650	523
10	1378	160	900	318
11	1176	160	420	596
12	864	180	420	264
13	613	180	250	183

Slik tabellen viser har alle tomtene rikelig med uteoppholdsareal, og oppfyller minstekravet satt i kommuneplanens bestemmelser på 150 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vannforsyning og avløpsforhold

Planområdet ligger umiddelbart inntil trasé for vannforsyning/avløp i området, og forholdet er dermed uproblematisk.

5.13.2 Avfallshåndtering

Det er ikke lagt opp til en samlet avfallshåndtering for boligene i BF1. Hver bolig har egne søppelstativer. Søppelsekker settes ut til Søndre Svanesvei, etter avtale med DIM på hentedagen. Det er lagt opp til snuhank i enden av f_AV1 og f_AV2, dimensjonert slik at søppelbilen kan snu inne på planområdet.

5.13.3 Enøk og energiløsninger

Det er ikke grunnlag for kollektive energiløsninger for 13 spredte eneboliger. Likeledes er det ikke noe offentlig tilbud om fjernvarme eller tilsvarende i området. Hver bolig må forholde seg til krav til alternativ oppvarming i byggeforskriftene.

5.14 Rekkefølgekrav

Planområdet er p.t. utbygd med 8 av 13 tomter. Det vil si at alle rekkefølgekrav allerede er innfridd. Opparbeidelse av vegkrysset Søndre Svanesvei – fylkesvei 42 er ferdig etablert i henhold til gjeldende reguleringsplan og vegnormal.

De interne adkomstveiene, AV1, AV2 og AV3 også er ferdig opparbeidet i henhold til gjeldende plan. Vann og avløpsanlegg er ferdig opparbeidet og godkjent av Eigersund kommune.

Felles lekeplass er ferdig opparbeidet med lekeapparater. Alle nye boliger i området har strømtilførsel via jordkabel.

6 VIRKNINGER AV PLANEN

6.1 Forholdet til rammer og retningslinjer

6.1.1 Kommuneplanen

Planforslaget er i samsvar med kommunedelplanen for området.

Kommuneplanen stiller krav til at det skal avsettes min. 150 kvm til uteoppholdsareal for hver bolig i område. Slik tabell på side 9 viser er alle tomtene i byggeområde BF1 godt innenfor dette kravet. Uteoppholdsarealene for de ulike boligene er plassert slik at de er mest mulig solrike, med best mulig utsikt og noe skjermet fra nabohusene. Tross oppjustering av maksimalt tillatte bebygd areal i forhold til gjeldende plan, har den enkelte bolig store gode uteoppholdsarealer i tilknytning til boligen.

6.1.2 Grenseverdier for støy T-1442

Det er p.t. ikke kjennskap til noen forurensningskilder i området som det må utføres avbøtende tiltak til. Ev. støykilder vil være biltrafikk på fylkesveien. Planlagte nye boliger er plassert ca 250 meter fra vegen. Med bakgrunn i at forholdet er avklart i gjeldende plan, og at endringer i planforslaget ikke vil generere mer støy til området, vil planforslaget ikke ha innvirkning på forhold vedrørende støy.

6.1.3 Forholdet til barn og unge T-2/08

Planforslaget legger ikke til rette for flere boligenheter i planområdet. Det er avsatt areal til felles lekeplass for alle boligene i BF1, som utgjør et areal på ca 0,6 daa. Lekeplassen har en sentral plassering i boligområdet. I nærmiljøet er det ingen etablerte lekeplasser, men derimot store friluftsarealer som kan brukes til ulike uteaktiviteter. De endringene som foreslås innenfor byggeområde BF1 vil ikke ha negative konsekvenser for forhold vedrørende barn og unge.

6.1.4 Universell utforming T-5/99B

PBL 2008 og TEK10 gir bestemmelser som angår universell utforming i og rundt bygninger. Bestemmelsens § 10 stiller krav til at veier, stier og andre fysiske tiltak inkl. boliger skal så langt som mulig tilfredsstille krav til universell utforming. Endringene som foreslås vil ikke ha innvirkning på forhold vedrørende universell utforming.

6.2 ROS – analyse

6.2.1 Radon

Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskriften TEK10, vedtatt i 2010. Radonmålinger som er foretatt i Egersund generelt gir målinger med gode marginer i forhold til helseskadelig stråling. Radon anses således ikke å være et stort problem.

6.2.2 Høyspent magnetfelt

Faresone – høyspent vest i planområdet omfatter byggeforbudssone for siste stolpe på høyspentlinja. Gjennom planområdet går høyspentlinja videre i jordkabel. Høyspent i jordkabel reduserer magnetfelt over bakken, noe som frigir areal til uteopphold og utbyggingsarealer. Bestemmelsenes § 19 stiller krav til at bolighus ikke kan plasseres

nærmere enn 18 meter fra høyspentlinje. Dette er ivaretatt i plankart og vist med hensynssone høyspent, samt byggegrense for aktuelle tomter.

6.2.3 Adkomst for brannbil
Til nye boliger i området er det kun mulig adkomst for brannbil fra Søndre Svanesvei. Fra fylkesveien kan derimot planområdet betjenes med brannbil fra både Sokndal og Egersund siden.

6.2.4 Oppsummering av ROS-analyse
ROS-analysen skal gi et representativt bilde av risiko forbundet med fremtidig utbygging i området. Vår sårbarhetsvurdering viser at planområdet i liten grad er sårbart overfor uønskede hendelser. *Se sjekkliste for ROS-analyse i kapittel 4.*

6.3 Trafikksikkerhet
Søndre Svanesvei er hovedadkomstveien til området og har regulert bredde på 4 meter. På strekningen fra fv. 44 *Sokndalsveien* og frem til og med første bolig (tomtnr. 1) i BF1, skal det opparbeides fartshumper jf. bestemmelsens § 15.2. Det er planlagt 13 boenheter innenfor BF1. Begrunnet antall boenheter i området samt fartsreduserende tiltak på veien, anses det ikke nødvendig å etablere separat gang- og sykkelvei fra boligområde BF1 til fylkesvei 44. Endringene som foreslås i planforslaget vil ikke ha konsekvenser for trafikksikkerheten i området.

6.3.1 Avkjørsler og kryss
Krav til frisikt i kryss og avkjørsler er avklart i gjeldende plan. Frisiktsonene fremkommer av plankartet. Siden planområdet er under utbygging er alle rekkefølgekrav knyttet til avkjørsler og kryss innfridd. Avkjørslene og frisiktsoner er opparbeidet i henhold til vegnormal. Krysset mellom Søndre Svanesvei og fylkesvei 44 er dimensjonert til 10 x 163 meter, og avkjørsel til eksisterende bolighus i nord er 4 x 123 m. Frisikt for interne avkjørsler på Søndre Svanesvei er dimensjonert til 4 x 30 meter.

6.1.2 Forholdet til kollektivtrafikk
Holdeplass med bussforbindelse til Egersund sentrum og Sokndal er ved fylkesvei 44, i umiddelbar nærhet til krysset Søndre Svanesvei/ Fylkesvei 44. Avstanden fra nærmeste boligtomt (tomt nr. 1) i BF1 og fylkesvei 44 er ca 250 meter. Det er ikke gjort endringer i forholdet til kollektivtrafikk i henhold til gjeldende plan. Endringene som foreslås i planforslaget har ingen konsekvenser for forholdet til kollektivtrafikken.

6.4 Estetikk og byggeskikk
Innenfor området BF1 er det planlagt frittliggende eneboligbebyggelse. Utbyggingen i området er en fortetting med eneboligtomter i et område som tidligere var preget av spredt gårdsbebyggelse. Planforslaget legger opp til gode landskapstilpassede boliger, hvor hver enkelt enebolig har god utsikt, samt at bebyggelsen er lite synlig fra omkringliggende områder og sjøen. Materialbruk, skala og høyder på boligene er tilpasset landskapet og omkringliggende bebyggelse.

Planforslaget øker utnyttelsesgraden (BYA) for noen av tomtene i forhold til gjeldende plan, se pkt. 5.2.2. Økning av BYA begrunnes med at etterspørselen etter boliger med *alt på ett plan* er økende. Planområdet anses å være godt egnet for denne type bebyggelse, da terrenget er svakt stigende mot nordøst.

Planforslaget endrer maks tillatte møne- gesimshøyde for bolig og garasje, fra kotehøyde oppgitt i gjeldende plan til henholdsvis 8/7 og 4,5 meter over gjennomsnitt planert terreng. Begrunnes med at oppgitte kotehøyder i gjeldende reguleringsplan ikke stemmer med faktisk terreng i området. På flere av tomtene kan det av den grunn ikke bygges hus med en etasje uten å overstige maksimal kotehøyde. Terrenget i bakkant av bebyggelsen i BF1 er stigende,

slik at økning i mønehøyde ikke vil gi silhuettvirkning. Grunnet hellende terreng vil bebyggelsen ikke skygge nevneverdig for hverandre. Husene på tomt nr. 9, 10 og 11 har maks tillatte møne- gesimshøyde 7 meter som er 1 meter lavere enn for de øvrige, samt at de har lavere takvinkel. *Se vedlagte fotoillustrasjon og snitt*.

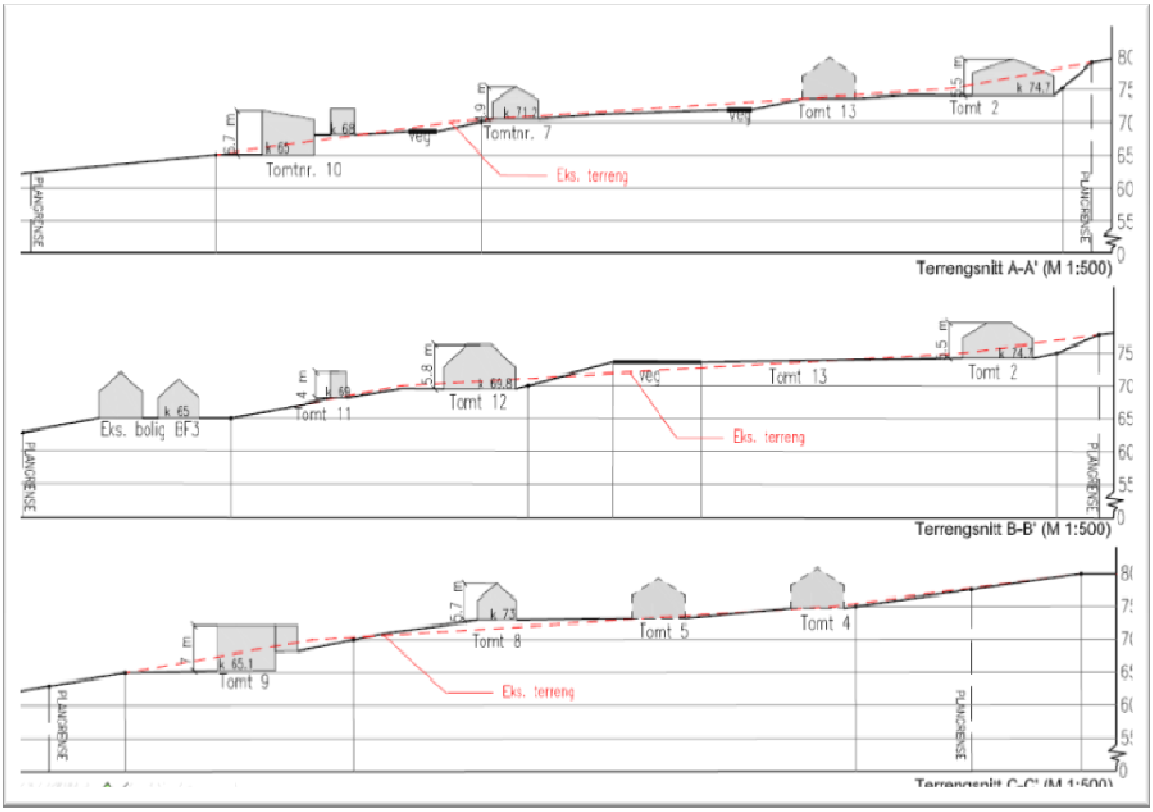
Bebyggelsen innenfor planområdet er underordnet landskapet i form, farge og materialbruk. Plassering og høyder på husene vil ikke skape silhuettvirkning. Endringene som foreslås i planforslaget anses ikke å ha negativ innvirkning på estetiske forhold og byggeskikk i området.

Saksbehandlers kommentar:
Dette bildet viser hva som er utbygd og planlagt bebyggelse. Det vil være feil å si at bebyggelsen er tilpasset landskapet eller lite synlig fra omkringliggende områder. Intensjonen med gjeldende reguleringsplan var at bebyggelsen skulle ligge lavt i terrenget.

Volumet på bebyggelsen, høyden og grunnflaten, plasseringen og de ulike takformene får feltet til å virke noe kaotisk og gir helt klart negativ virkning hva angår estetikk og opplevelse av området. Etter saksbehandlers vurdering er utbyggingen av dette feltet et uheldig eksempel på hvordan boligområder ikke bør se ut. Spesielt i et så sårbart landskap som Svanes.

Intensjonen med den opprinnelige reguleringsplanen var at bebyggelsen skulle være så lav som mulig og tilpasses landskapet siden det ligger på et høydedrag. En er usikker på om det kan sies at feltet er blitt slik det var tenkt.

Snitt:



Saksbehandlers kommentar:
Snittegningene viser noe av bebyggelsen sett i forhold til hverandre og terrenginngrep. Tilsynelatende virker ikke selve terrenginngrepet så stort foruten om øverste snitt med bygningen til høyre og nederste snitt med bygningen til venstre.

En får i tillegg inntrykk av det store forskjellen i takform mellom bebyggelse med saltak og bebyggelse med pulttak. Det kan neppe sies at bebyggelsen her er tilpasset hverandre.

6.5 Landskap og kulturlandskap

Planområdet er en del av et definert regionalt kulturlandskap, *Svånes*, jf. Temakart Rogaland. Landskapet er småkupert med variasjon mellom beitemark og skog, og med bart fjell ned mot sjøen. Landskapet rundt planområdet er preget av jordbruksarealer, da i hovedsak innmarksbeite og skog. Det er lite overflatedyrka mark i og rundt planområdet. Boligområdet ligger i et lite dalsøkk, godt skjermet for innsyn fra omkringliggende bebyggelse og friluftsområder, men har samtidig flott utsikt ut mot sjøen. Boligene er lite synlige fra sjøen, da det mellom byggeområdet og sjøen er en naturlig terrengrygg som skjermer bebyggelsen innenfor. Økning i utnyttelsesgrad og byggehøyder for planlagte boliger i BF1, vil ikke gi økt fjernvirkning eller silhuettvirkning.

Foreslåtte endringer vurderes ikke å bidra til en økt samlet belastning på landskapsbildet i området. *Se vedlagte fotoillustrasjon*.

6.6 Naturmangfold

I forhold til naturmangfoldloven § 8-12 vurderer vi at kunnskap om naturmangfold står i forhold til inngrepets karakter. Området befinner seg i etablert boligområde og er en ren fortetting i området. Tiltaket vurderes som lite sett i forhold til å kunne bidra til en økt samlet belastning på naturtypen i området.

6.7 Friluftsinteresser

Rundt planområdet er det store friluftsområder som er åpne for allmennheten. Økning i byggehøyde og utnyttelsesgrad vil ikke gjøre bebyggelsen mer synlig fra omkringliggende friluftsområder. Foreslåtte endringer anses ikke å ha negativ innvirkning på friluftsinteressene i området. Se vedlagte fotoillustrasjon.

6.8 Kulturminner på land og i sjø

Det er ikke påvist funn av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, jf. www.askeladden.no. Bestemmelsenes § 9 stiller imidlertid krav til at *steingjerder, bakkemurer og tilsvarende skal bevares i størst mulig grad*. Foreslåtte endringer i planforslaget har ingen konsekvenser for kulturminner i området.

6.9 Forholdet til naboer

Da reguleringsplanen ble vedtatt i 2005 var det en grunneier som la til rette for 13 nye eneboligtomter på sin eiendom, gnr. 21 bnr. 13. Etter den tid er enkelte av tomtene blitt solgt og skilt ut fra hovedbruket med egne gårds og bruksnumre.

Nye boliger benytter samme adkomstvei, *Søndre Svanesvei*, som eksisterende boliger i området. Eksisterende boliger vil ikke oppleve økt trafikkbelastning på og i nærheten av sine eiendommer, da de har separat avkjørsel fra Søndre Svanesvei lenger nede enn planlagte boliger. Planen fremmes i forståelse med grunneier 21/48, som får utvidet sin eiendom mot øst og nord med henholdsvis 5 og 10 meter. Endringene som foreslås vil ikke gi økte konsekvenser for naboene til utbyggingen utover gjeldende plan.

Vurdering og konklusjon

Saksbehandler har vurdert det innsendte planforslaget ut i fra gjeldende reguleringsplan og de faktiske forhold som foreligger. En vil påpeke at gjeldende reguleringsplan fikk sin utforming der hensyn til landskap, terreng var vesentlig for hvordan utbyggingen skulle finne sted. Dette er ikke gjennomført da det er gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og dette er noe av grunnen til at en søker om dispensasjon jfr. tiltakshaver. En stiller seg spørrende til hva er årsaken til at det ble dispensert fra en så ny plan. Videre har en registrert at den utbyggingen som nå finner sted ikke er i tråd med intensjonen i gjeldende reguleringsplan med hensyn til arkitektur, estetikk og tilpasning til landskap. Det er derfor beklagelig at det har skjedd en slik utvikling av området, der planforutsetningen er blitt ignorert.

En viser til plan og bygningslovens § 19 vedrørende dispensasjon som sier følgende: *"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."* Saksbehandler har ikke gått inn i enkeltvedtak som er gjort for tillatelse til dispensasjon, eller om vilkårene for dispensasjonen har vært til stede. En vil her stille spørsmål om reguleringsendringen som det er søkt om kan aksepteres vedrørende bygningshøyder, plassering, byggegrenser og utnyttelsesgrad. Slik en ser det vil planforslaget medføre vesentlige endringer i forhold til gjeldende plan, og ulempene i forhold til landskapstilpasning og intern tilpasning av bebyggelsen er større nå enn det gjeldende reguleringsplan la til grunn.

Videre vil en kommentere til kommunalteknisk anlegg merket f_KA1. Forslagsstiller oppgir at adkomsten her er sikret, men der er kun lagt inn et belte med bredde på 3 meter som ender til privat boligeiendom. Dette kan ikke kalles sikring av adkomst til anlegget, da det ikke er direkte tilknyttet felles eller offentlig veinett.

Derfor velger en å komme utbygger i møte med å fremme reguleringsendringen slik at planutvalget kan avgjøre om planforslaget kan legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Det er ønskelig med utbyggingsavtale i tilknytning til dette området.

Planen vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser eller komme i konflikt med naturmangfold jfr. kjente kilder.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke kjent med noen spesielle forhold.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for Svanes - gnr 21 bnr 13 m.fl med kart og bestemmelser datert 19.10.12 avvises med følgende begrunnelse:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.11, jf 12.10.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
250074	2288 plankart_hele A1.pdf
250075	2288 plankart_utsnitt.pdf
250076	2288 snitt_vedlegg1.pdf
250077	2288 vedlegg 4_kommentarer til innspill.docx
250078	2288-Soldiagram.pdf
250079	2288 fotoillustrasjon_vedlegg3.pdf
205934	Uttalelse - melding om oppstart av detaljregulering gnr. 21 bnr. 13, boligområde Svanes
205933	Oversendelsesbrev
203979	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring gnr. 21 bnr. 13 - boligområde Svanes
203015	Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering gnr. 21 bnr. 13
200293	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 21 bnr. 13 - Svanes
200292	GNR.21, BNR.13 - SVANES - oversendelsesskriv epost
192018	Uttalelse til mindre reguleringsendring for gnr. 21 bnr. 13 boligområde Svanes
186890	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. melding om mindre reguleringsendring for gnr.21 bnr.13 - boligområde Svanes
184812	Uttale til melding om mindre reguleringsendring gnr. 21 bnr. 13 - Svanes
250073	2288 bestemmelser.docx

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel

1	I	08.10.2008	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsplan Svanes - gnr. 21 bnr. 13 - mindre vesentlig reguleringsendring -
34	I	08.10.2008	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsplan Svanes - gnr. 21 bnr. 13 - mindre vesentlig reguleringsendring -
35	I	09.12.2008	Statens Vegvesen	Søndre Svanesvei - skolebuss
2	I	09.12.2008	Statens Vegvesen	Søndre Svanesvei - skolebuss
3	I	25.09.2009	Larsen & Bjørkeland AS	Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring, reguleringsendring for Svanes
4	I	25.09.2009	Larsen & Bjørkeland AS	Mindre reguleringsendring - boligområde Svanes
5	I	02.02.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Oversendelse av justert reguleringsplan og justerte bestemmelser - reguleringsplan for gnr. 21 bnr. 13 m.fl., Svanes
7	I	16.02.2010	Larsen & Bjørkeland AS	Snitt tegning - Svanes
6	I	19.04.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Justert reguleringsplan og justerte bestemmelser - reguleringsplan for gnr. 21 bnr. 13 m.fl., Svanes
8	U	10.05.2010	Larsen & Bjørkeland AS	Reguleringsendring - Svanes
10	U	12.05.2010	VARTDAL NORA ELIN; VARTDAL JARLE; THUNESTVEDT EGIL; THUNESTVEDT ANNE K SVANES; SVANES THOR ÅGE; SVANES SVEIN HARALD; SVANES ANNE ELISEBETH; SLEVELAND IVAR; SLEVELAND GUNNVOR B KRONE; REIME JAN; PUNTERVOLL TERJE; GRASTVEIT JOHN; ELLERTSEN KJETIL; ELLERTSEN ANJA	Til uttalelse - mindre endring av reguleringsplan for gnr. 21 bnr. 13 - boligområde Svanes
9	U	18.05.2010	kulturavd Rogaland fylkeskommune; Dalane Energi; Dalane Miljøverk IKS; Barnas representant v/ Åshild Slettebø; Kommuneoverlege v/ Bjarne Rosenberg; Seksjon vann- og avløp v/ Magne Torgersen; Seksjon vei- og utemiljø v/ Torbjørn Corneliussen; Statens Vegvesen Region Vest; planavd Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland	Til uttalelse - mindre endring av reguleringsplan gnr. 21 bnr. 13 - boligområde Svanes
12	X	20.05.2010		Gjeldende reguleringsplan sist revidert 06.03.07
13	I	02.06.2010	Larsen & Bjørkeland AS	Vedr. søknad om reguleringsendring gnr. 21 bnr.

				13, Svanes
14	I	17.06.2010	Statens vegvesen	Uttalelse - mindre endring av reguleringsplan gnr. 21 bnr. 13 - boligområde Svanes
36	I	20.06.2010	Ivar Sleveland	Ang. reguleringsplan gnr. 21 bnr. 13, Søndre Svanes
15	I	22.06.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsendring gnr. 21 bnr. 13 - boligområde Svanes
16	I	15.07.2010	Larsen & Bjørkeland AS	Vedr. reguleringsplan for gnr. 21 bnr. 13 m. fl. Svanes - oversendelse av justerte bestemmelser
20	I	03.08.2010	Larsen & Bjørkeland AS	Elektromagnetisk felt - Søndre Svanes
17	I	04.08.2010	Ivar Sleveland	Merknad til reguleringsendring boligområde Svanes gnr. 21 bnr. 13
21	X	04.08.2010		Gjeldende reguleringsbestemmelser vedtatt 14.05.07
22	X	04.08.2010		Forslag til reguleringsbestemmelser Svanes 04.08.10.doc
19	X	04.08.2010		Forslag til reguleringsendring
18	X	04.08.2010		Gjeldende reguleringsplan vedtatt 14.05.07
23	U	09.08.2010	VARTDAL NORA ELIN; VARTDAL JARLE; THUNESTVEDT EGIL; THUNESTVEDT ANNE K SVANES; SVANES THOR ÅGE; SVANES SVEIN HARALD; SVANES ANNE ELISEBETH; STATENS VEGVESEN REGION VEST; SLEVELAND IVAR; SLEVELAND GUNNVOR B KRONE; REIME JAN; PUNTERVOLL TERJE; GRASTVEIT JOHN; ELLERTSEN KJETIL; ELLERTSEN ANJA	Varsel/informasjon om befaring gnr. 21 bnr. 13, boligområde Svanes
24	U	02.12.2010	VARTDAL NORA ELIN; VARTDAL JARLE; THUNESTVEDT EGIL; THUNESTVEDT ANNE K SVANES; SVANES THOR ÅGE; SVANES SVEIN HARALD; SVANES ANNE ELISEBETH; STATENS VEGVESEN REGION VEST; SLEVELAND IVAR; SLEVELAND GUNNVOR B KRONE; REIME JAN; PUNTERVOLL TERJE;	Mindre reguleringsendring gnr. 21 bnr. 13 - boligområde Svanes - vedtak

			GRASTVEIT JOHN; ELLERTSEN KJETIL; ELLERTSEN ANJA; Dalane Energi; Seksjon vann- og avløp v/ Magne Torgersen; Seksjon vei- og utemiljø v/ Torbjørn Corneliussen; Ivar Sleveland; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen; Larsen & Bjørkeland AS	
25	I	05.07.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen	Melding om mindre reguleringsendring for gnr. 21 bnr. 13 - boligområde Svanes
26	I	13.07.2011	Statens vegvesen	Uttale til melding om mindre reguleringsendring gnr. 21 bnr. 13 - Svanes
27	X	16.08.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. melding om mindre reguleringsendring for gnr.21 bnr.13 - boligområde Svanes
28	I	20.09.2011	BR- representant i plansaker	Uttalelse til mindre reguleringsendring for gnr. 21 bnr. 13 boligområde Svanes
29	I	08.11.2011	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 21 bnr. 13 - Svanes
30	I	15.11.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen	Melding om oppstart av detaljregulering for gnr. 21 bnr. 13 - boligområdet Svanes
31	I	23.11.2011	Statens vegvesen	Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering gnr. 21 bnr. 13
32	X	09.12.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring gnr. 21 bnr. 13 - boligområde Svanes
33	I	20.12.2011	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - melding om oppstart av detaljregulering gnr. 21 bnr. 13, boligområde Svanes
37	I	03.05.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Detaljreguleringsplan for Svanes gnr. 21 bnr. 13 m.fl.
38	I	18.10.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen	Forslag til reguleringsendring gnr. 21 bnr. 13 mfl. - boligområde Svånes

Parter i saken:

N	ELLERTSEN ANJA	SØNDRE SVANESVEI 4	4370	EGERSUND	
N	ELLERTSEN KJETIL	SØNDRE SVANESVEI 4	4370	EGERSUND	
N	GRASTVEIT JOHN	LØVÅSVEIEN 3	4380	HAUGE I DALANE	
N	PUNTERVOLL TERJE	HEGGDALSVEIEN 296	4370	EGERSUND	
N	REIME JAN	POSTBOKS 111	4367	NÆRBØ	
N	SLEVELAND GUNNVOR B KRONE	SØNDRE SVANESVEI 13	4370	EGERSUND	

N	SLEVELAND IVAR	SØNDRE SVANESVEI 13	4370	EGERSUND	
N	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	
N	SVANES ANNE ELISEBETH	SØNDRE SVANESVEI 15	4370	EGERSUND	
N	SVANES SVEIN HARALD	SØNDRE SVANESVEI 2	4370	EGERSUND	
N	SVANES THOR ÅGE	POSTBOKS 459	4379	EGERSUND	
N	THUNESTVEDT ANNE K SVANES	KLIPPERVEIEN 12	4370	EGERSUND	
N	THUNESTVEDT EGIL	KLIPPERVEIEN 12	4370	EGERSUND	
N	VARTDAL JARLE	SØNDRE SVANESVEI 1	4370	EGERSUND	
N	VARTDAL NORA ELIN	SØNDRE SVANESVEI 3	4370	EGERSUND	