



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.01.2013
Arkiv: :PL-19650001,
FA-L12, GBR-46/768
Arkivsaksnr.:
10/136
Journalpostløpenr.:
12/32051

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Grete Stuen
Sivilarkitekt
51 46 83 04
grete.stuen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
007/13	Planteknisk utvalg	15.01.2013

Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 - tremannsbolig - Høgevollsveien 32 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Miljøutvalget vedtok i møte 15.06.2010, sak 084/10, en forespørsel om reguleringsendring for gnr 46 bnr 768. Det ble anbefalt at det utarbeides et forslag til detaljregulering for del av plan 1-2 – Havsø med inntil 4 boenheter under visse vilkår gjengitt under tidligere politisk behandling. I ettertid har Eigersund kommune mottatt forslag til reguleringsendring for gnr 46 bnr 768 for å kunne oppføre tremannsbolig på eiendommen. Rambøll AS har på vegne av Jostein Ege utarbeidet planforslaget.

Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør om planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn

Rådmannens forslag til vedtak 03.01.2013:

Forslag til reguleringsendring for gnr 46 bnr 768 – tremannsbolig – Høgevollsveien 32 - Havsø med kart og bestemmelser datert 01.01.2012 vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn etter følgende endringer er foretatt:

- 1 Det må foretas en trafikkmessig vurdering med utgangspunkt i Høgevollsveien og Eigersundsveien for å gi et rettmessig vurdering vedrørende støy og trafiksikkerhet.
- 2 Det skal settes i bestemmelser og planbeskrivelse BYA etter forskrift om utnyttelsesgraden der det spesifiseres hva som er bolig, parkeringsanlegg m.m.
- 3 Det skal i bestemmelser og planbeskrivelse angis uteoppholdsareal for hver enkel leilighet, hva som er privat og hva som er felles fordelt på enhetene.
- 4 Det må komme klart frem på plankartet og i bestemmelsene hvilke areal som er felles og hvilken som er privat, dette inkluderer uteoppholdsareal og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. I bestemmelsene skal det angis hvem felles- og privatrealene tilhører.
- 5 Det må settes rekkefølgekrav for opparbeidelse for det som gjelder samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grøntanlegg.
- 6 Det skal legges inn symbol for avkjørsel for alle avkjørsler som berøres av planområdet.
- 7 Sol- og skyggeforhold fra naboer må dokumenteres.

8 Skjema for ROS må fylles ut og kommenteres der dette er nødvendig.

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

15.01.2013 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Det ble foretatt befarung i saken.

---- 0 ----

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-007/13 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for gnr 46 bnr 768 – tremannsbolig – Høgevollsveien 32 - Havsø med kart og bestemmelser datert 01.01.2012 vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn etter følgende endringer er foretatt:

- 1 *Det må foretas en trafikkmessig vurdering med utgangspunkt i Høgevollsveien og Eigersundsveien for å gi et rettmessig vurdering vedrørende støy og trafiksikkerhet.*
- 2 *Det skal settes i bestemmelser og planbeskrivelse BYA etter forskrift om utnyttelsesgraden der det spesifiseres hva som er bolig, parkeringsanlegg m.m.*
- 3 *Det skal i bestemmelser og planbeskrivelse angis uteoppholdsareal for hver enkel leilighet, hva som er privat og hva som er felles fordelt på enhetene.*
- 4 *Det må komme klart frem på plankartet og i bestemmelsene hvilke areal som er felles og hvilken som er privat, dette inkluderer uteoppholdsareal og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. I bestemmelsene skal det angis hvem felles- og privatarealene tilhører.*
- 5 *Det må settes rekkefølgekrav for opparbeidelse for det som gjelder samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grøntanlegg.*
- 6 *Det skal legges inn symbol for avkjørsel for alle avkjørsler som berøres av planområdet.*
- 7 *Sol- og skyggeforhold fra naboer må dokumenteres.*
- 8 *Skjema for ROS må fylles ut og kommenteres der dette er nødvendig.*

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

Vedtaket er enstemmig.

EVENTUELL TIDLIGERE POLITISK BEHANDLING:

M-084/10 Vedtak:

Miljøutvalget tilråder at det utarbeides et forslag til detaljregulering for del av plan 1-2 – Havsø med inntil 4 boenheter på gnr 46 bnr 768 med følgende premisser:

- 1. Planområdet skal omfatte kryssområdet i front, med hensikt å få en utforming som ivaretar trafiksikkerhet og fremkommelighet.*
- 2. Ny bebyggelse må få en utforming som er tilpasset terrenget og der terrenginngrep skal skje så skånsomt som mulig dvs. at ny bebyggelse skal innrette seg etter terrengets høydelinjer.*
- 3. Det skal avsettes tilstrekkelig ute og oppholdsområder.*
- 4. Parkering samt oppstillingsplass med tilhørende trafikkområde skal skje på egen eiendom.*
- 5. Avkjørsel samordnes med eksisterende avkjørsel til Høgevollsveien 32B mfl.*
- 6. Forholdende som står nevnt under "Begreper og kvalitetskrav i forhold til fortetting og planbeskrivelse" i saksutredningen må ivaretas i reguleringsplanen".*

Vedtaket er fattet med hjemmel i § 12-8 plan- og bygningsloven jf. § 12-4.

Vedtaket er enstemmig.

ANDRE OPPLYSNINGER / FAKTA I SAKEN:

Det aktuelle området ligger stiplet sirkel.



2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Tiltakshaver Byggmester Jostein Ege ønsker å fortette området med en tremannsbolig og parkeringsanlegg i underetasjen til boenhetene på gnr 46 bnr 768. Gjesteparkering skal foretas på utsiden av bygget. Planområdet ligger i et eksisterende boligområde hvor infrastrukturen for dette boligområdet er utbygd.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Grunneier av eiendommen Geir Koldal, og Jostein Ege som tiltakshaver har engasjert Rambøll AS som plankonsulent.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Hellvik Hus sendte inn 04.02.2010 forespørsel om reguleringsendring for del av plan 1-2 Havsør for å kunne bygge leilighetskompleks med til sammen 4 leiligheter på gnr 46 bnr 768. Det kom inn merknader til forespørselen fra naboer og statlig og regionale myndigheter som bla. gikk på utnyttelsesgrad, hensyn til naboer m.m. Miljøutvalget anbefalte at det ble utarbeidet detaljregulering med inntil 4 boenheter under gitte vilkår som er referert i avsnitt tidligere politisk behandling.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger ingen utbyggingsavtale.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er av slik karakter at det ikke kommer inn under oppfangskriteriet for konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

3.1.1 Oppstartsmøtet:

Oppstartsmøte ble avholdt den 22.11.10 med plansjefen i Eigersund kommune og noen avklaringsmøter underveis i planprosessen. Forslagsstiller ble tilsendt mangelbrev etter første innsendelse av planforslag der enkelte punkter ble etterkommet, mens noen ikke.

3.1.2 Varsel om oppstart

Varsling om igangsettelse av reguleringsarbeider for Høgevollsveien 32 ble sendt ut den 23.09.10 og kunngjort i Dalane Tidene den 01.10.10.

Alle private grunneiere ble varslet i rekommandert form og offentlige etater er tilskrevet i brev form.

Det er innkommet 3 stk. merknader etter oppmelding av reguleringsarbeidet. De er gjengitt nedenfor, med påfølgende kommentarer fra forslagsstiller (Rambøll)

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Fellesbrukerutvalg datert 18.10.10	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
2.	Rogaland Fylkeskommune regionalutviklingsavdelingen datert 13.11.10	<input type="checkbox"/> Merknad	E

INNSENDETE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Rogaland Fylkeskommune regionalutviklingsavdelingen datert 13.11.10	<input type="checkbox"/> I denne sak kommer det ikke egen uttalelse fra Fylkesmannen. <input type="checkbox"/> Fylkesrådmannen understreker at planarbeidet skal utarbeides i tråd med bestemmelser og retningslinjer for utbygging i gjeldende kommuneplan. I tillegg gis det spesifikke merknader angående uteopphold/lek, boligtetthet, tilrettelegging for sykkel, hensyn til nærområder, universell utforming, støy, risiko- og sårbarhetsanalyse og klima/miljø. <input type="checkbox"/> Uteopphold/lek Ved planlegging av nye	O Rådmannen tar dette til orientering E -Rådmannen har vurdert planforslaget ut i fra kommuneplanens bestemmelser og vilkårene miljøutvalget vedtok den 15.06.2010 under behandlingen av forespørselen. Det vises forøvrig til dette senere i saken. E -Forslagsstiller mener at det er gode ute oppholdsplasser, med tanke på

		<p>boligområder skal det legges til rette for gode uteoppholdsareal, også på bakkeplan, for barn, unge og voksne. Private og felles uterom skal ha gode solforhold. Et minimum er at uteplassen i hovedsak er solbelyst høst- og vårjevndøgn tidlig ettermiddag dvs. klokken 15.00 Basert på overnevnte forventes det at en legger opp til en høy utnyttelsesgrad i gjeldende planområde forutsatt at hensyn til bokvalitet er ivaretatt.</p> <p>□ Tilrettelegging for sykkel Planområdet ligger i sykkelavstand til mange sentrale målepunkt, det må derfor legges arbeid i utforming av lett tilgjengelige (nær inngang) overdekte, opplyste og låsbare parkeringsplasser for sykkel.</p> <p>□ Hensyn til nærområder Ved fortetting i nærheten av eksisterende boligområder stilles store krav til utforming av boenhetene og utforming/plassering av bebyggelsen. Solforholdene for nabobebyggelsen må dokumenteres. I tillegg forutsettes det at en vurdering av tiltaket ut fra gjeldende byggeskikk. En minner om estetikk utforming av omgivelsene i Plan og bygningsloven § 1-1.</p> <p>□ Universell utforming</p>	<p>områdenes størrelse. Med tanke på barn og unge, er det allerede etablert lekeplass. Denne ligger i en avstand fra aktuelle eiendom på ca. 10m. På området for det nye boligkomplekset, er det sol fra morgenen av, til litt ut på ettermiddagen. De samme solforholdene gjelder og for den allerede opparbeidede lekeplassen, men her varer sola lengre ut over kvelden. De registrerer at fylkesrådmannen minner om strategi for tetthetsutvikling i Fylkesdelplanen for areal og transport i Dalane 2005 til 2015. Det er i planforslag derfor lagt opp til en høyere utnyttelsesgrad for området. Likevel skal hensynet til tilstrekkelig ute og oppholdsarealer for reguleringsområdet, være ivaretatt i planforslaget.</p> <p>E -Med tanke på tilrettelegging for sykkel, så er dette ivaretatt på egen eiendom. Dette gjennom at det er avsatt rikelig med oppstillingsplasser i parkeringshallen i underetasjen. I tillegg er det mulighet for å stille opp sykler ved innkjøring til parkeringskjeller. Med tanke på låsbare parkeringsplasser for sykkel utendørs, vil det alltid være opp til den enkelte å låse sykkelen på egen grunn.</p> <p>E -Forslagsstiller mener at dette planforslaget har en god arkitektonisk løsning, som igjen vil heve området verdier med tanke på ny arkitektur. Ser en på området generelt er det bygget ulike typer boliger, med annen arkitektur enn den opprinnelige bebyggelsen. (for det meste bestående av små eneboliger i tre) Videre mener de at i dette planforslaget er det lagt til grunn at boligene skal være funksjonelle, med tanke på gode planløsninger. Et eksempel er da gode altaner til å oppholde seg på. Disse uteoppholdsplassene er plassert, med tanke på å oppnå maksimalt med sol timer for beboerne.</p> <p>Dokumentasjon av solforhold for nabobebyggelse er stilt som krav i vedtaket før planen legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p>E -Boligene er ellers tilrettelagt for</p>
--	--	--	---

	<p>Planlegging må ha prinsippene bak universell utforming som premiss i det videre arbeidet, både i forhold til bygninger og ute oppholds areal. Dette forhold bør sikres i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>□ Støy Når det gjelder støy vil vi minne om at støyforholdene, der hvor det er behov for tiltak skal det utredes som en del av premissene for planlegging (MD T-1442) Det må gjennomføres en støyfaglig utredning av planområdet som inntas i reguleringsbestemmelsene. Støyutredningen sikrer at grenseverdiene for støy ikke overskrider (MD T-1442)</p> <p>□ Risiko og sårbarhetsanalyse Vi minner om at det i forbindelse med reguleringsarbeidet skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsundersøkelse. Nivået på denne må fastsettes etter skjønnsmessige vurdering, men ved offentlig ettersyn må det som minimum fremgå hvordan temaet er vurdert.</p> <p>□ Klima og miljø Ved utbygging ber vi kommunen at det minimum utredes eller kreves at det legges opp til energifleksibilitet, lavenergi bygg og bruk av lavverdig og miljøvennlig energi til oppvarming og varmt vann (minst mulig bruk av elektrisitet).</p>	<p>bevegelseshemmede med heis fra parkeringskjeller til leilighetene, og utearealene vil bli opparbeidet kun med svak helling.</p> <p>E -Det vil bli utarbeidet en støyberegning for området jamført med vedtak</p> <p>E -Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse, som følger denne planbeskrivelsen.</p> <p>E -Når det gjelder energifleksibilitet vil en legge til grunn NS 3031.</p>
--	---	--

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER (MED VEKT PÅ AVVIK FRA OVERORDNET PLAN)

4.1 Overordnede planer

• Fylkeskommunale planer

Fylkesdelplan for areal og transport i Dalane 2005-2015 - Vedtatt i Rogaland fylkesting 7.12.2004.

Fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, naturvern og kulturvern - Vedtatt i Rogaland fylkesting 8.6.2004.

Fylkesplan for Rogaland 2006-2009 – Vedtatt i Rogaland fylkesting 1.11.2005

Regionalplan for energi og klima i Rogaland – vedtatt i Rogaland fylkesting 23.4.2007.

• Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner:

Gjeldende kommuneplan for Egersund sentrumsdel, vedtatt i 20.06.2010 viser arealet avsatt til boligformål.

Videre gjelder kommuneplanens bestemmelser ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

§ 1.3 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner, jfr pbl § 11□9 nr. 8

I nødvendig grad skal dette være med i reguleringsplaner:

a. Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.

b. Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.

c. Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.

d. Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.

e. Landskapsvern og kulturminner skal utredes.

f. Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.

g. Universell utforming □ tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegeshemmede, orientershemmede og miljøhemmede – skal utredes.

h. Barn og unges interesser skal utredes.

i. Vurdering av EMF – avstandskrav til høyspent.

j. Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes.

k. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.

l. Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes.

m. I 100□metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser.

n. Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan.

o. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger. Når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan det faste utvalg for plansaker lempe eller skjerpe kravene til utredning ev. delegere dette til rådmannen.'

§ 1.4 Rekkefølgekrav til reguleringsplaner, jfr. pbl § 11-9 nr. 4

Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager m.v. være etablert før det kan gis brukstillatelse.

Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst. Teknisk plan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygging.

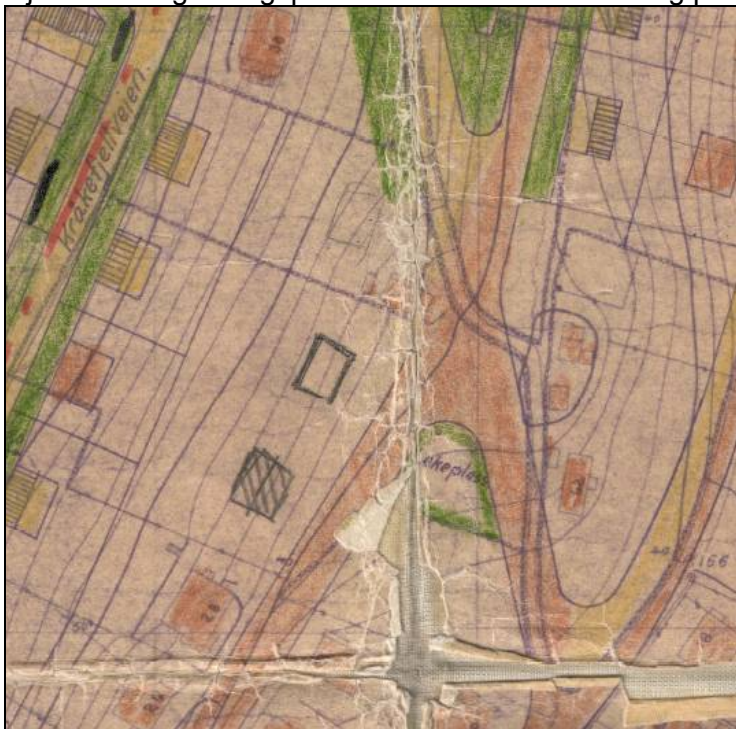
Utearealer til allmenn lek, rekreasjon og idrett skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for et gitt antall boenheter eller annet tiltak angitt i reguleringsplan.

Dersom et utbygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i § 9 skal kravet innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

- 1-2 Reguleringsplan for Havsøområdet – stadfestet 27.6 1967

Gjeldende reguleringsplan for området viser en bolig på omsøkte tomt.



4.3 Tilgrensende planer

Ikke oppgitt

4.4 Temaplaner

Ikke oppgitt

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer:

- Barn og unges interesser i planleggingen

- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Areal og transportplanlegging

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

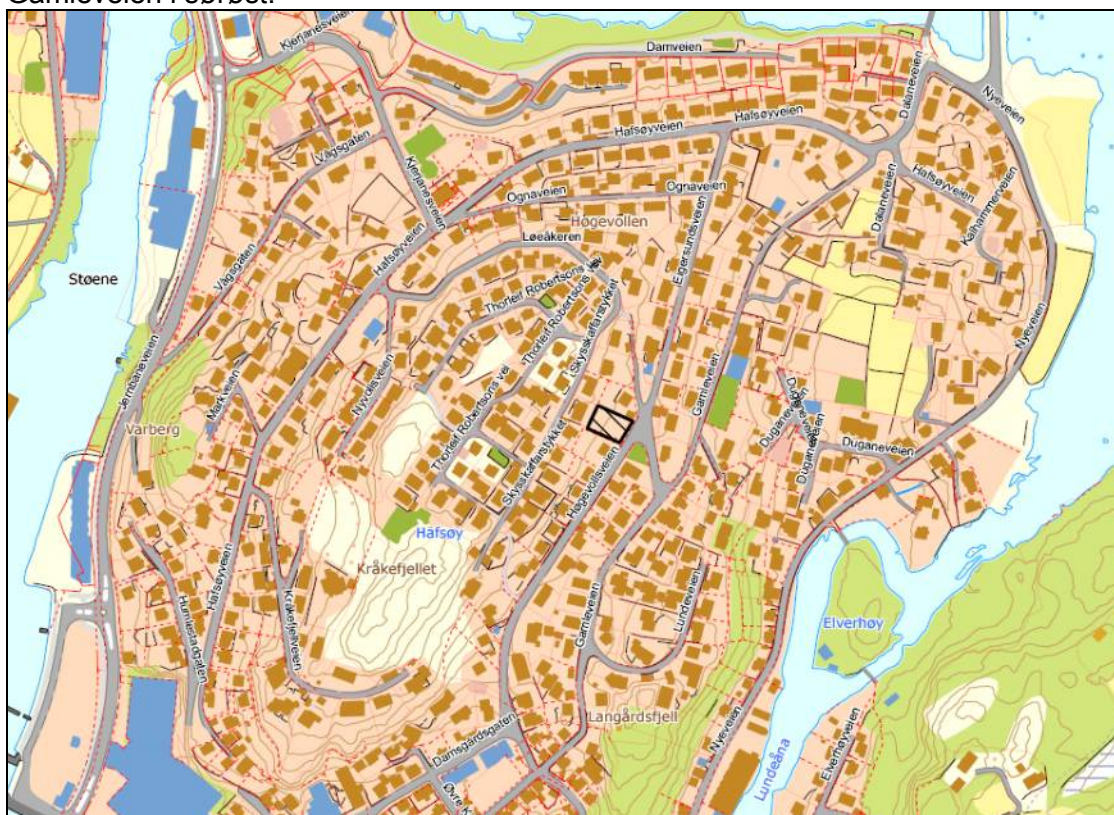
5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet

Planområdet ligger plassert i en østvendt skråning på Havsø, rett nedenfor Høgevollen.

Omsøkte eiendom ligger ved krysset mellom Høgevollsveien og Eigersundsveien.

Høgevollsveien føres videre sørover til den møter Gamleveien. Eigersundsveien strekker seg fra Hafsøyveien i nord til den treffer Høgevollsveien i sør og fortsetter fra krysset her til Gamleveien i sørøst.



- Avgrensning og størrelse på planområdet

Eiendommen gnr 46 bnr 768 har et areal på ca. 830m², totalarealet for hele planområdet med tilstøtende veggrunn er ikke oppgitt, og grenser til krysset mellom Høgevollsveien og Eigersundsveien mot øst, og gnr 46 bnr 9 mot nord og gnr 46 bnr 300 mot vest.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Tomten er ubebygd bebygd, og er som bildene viser, bevokst med gras. Sør for eiendommen ligger en privat atkomstvei for gnr 46 bnr 300 og mot nord en bolig med hageareal i bakkant.

5.3 Stedets karakter

• Struktur og estetikk/ byform

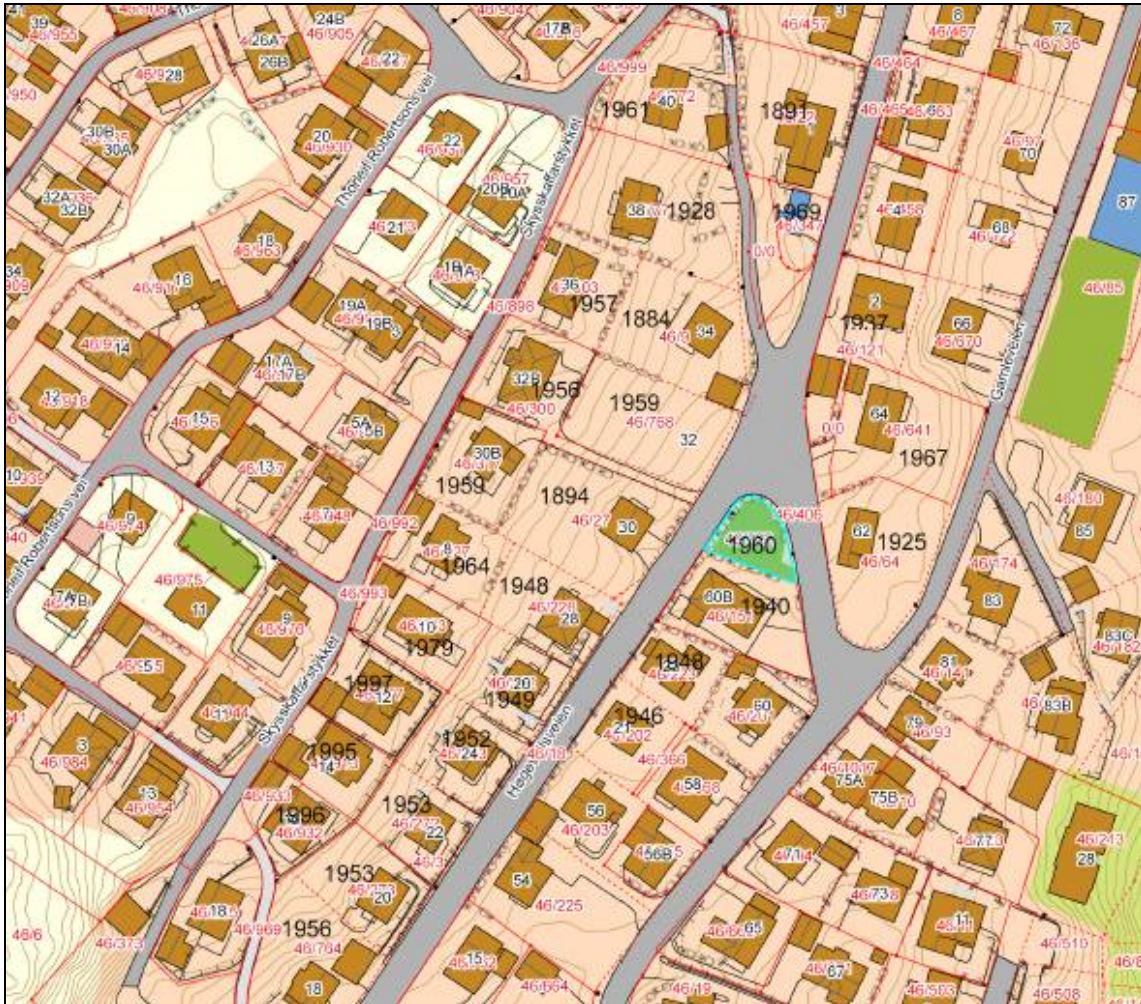
Planområdet ligger i et etablert boligområde med utsikt mot øst, Sandbakkane og Vannbassengene og gangavstand til sentrum mot sør. Selve eiendommen som ønskes utbygd fremstår i dag som åpent areal henvendt mot krysset mellom Høgevollsveien og Eigersundsveien. I gjeldende reguleringsplan er det merket av en bolig her, på linje med resten av bebyggelsen langs Høgevollsveien og hageareal, uteoppholds plass på eiendommen mot vest. Denne måten å strukturere bebyggelsen på, bolig mot gaten og hageareal grensende internt mot nabobebyggelsens hageareal, gir gode uteoppholdsareal med mest mulig sol og luft mellom bebyggelsen.

• Eksisterende bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger oppført fra 1940-årene frem til midten av 1990-tallet hvor arkitekturen gjenspeiler seg i det som tidsmessig ble oppført. En del av bebyggelsen har nok gjennomgått noe ombygging i ettertid. Det som er karakteristisk er at utbyggingen har skjedd gradvis fra nedenforliggende område i øst og "krøpet!" seg oppover mot vest, hvor den nyeste bebyggelsen befinner seg på toppen av Høgevollen. Det er verdt å merke seg at størrelsen av boligene har økt med tiden på bekostning av luft og lys mellom bebyggelsen samt hage og uteoppholdsareal er innskrevet.

Høgevollsveien og området rundt er preget av boliger fra forskjellige stilepoker. Nabohusene til nr.32 har forskjellig takform og antall etasjer. Fargene varierer fra helt mørk beis til lyse pasteller. Boligene som ligger ned mot gaten har typisk en eller flere garasjer i sokkeletasjen og parkering i forkant. De fleste er i 3. etasjer.





Kartet over viser etableringsdatoen av de ulike eiendommene og ikke byggeår.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Hafsøy er et markant høydedrag omgitt av elvene Lundeåne (øst og sør) og Eideåne (nord og vest). Selve planområdet ligger østvendt med laveste punkt på ca. kote 46 og stiger mot vest til høyeste punkt på ca kote 53. Dette utgjør en høydeforskjell på ca. 7 meter.

- Solforhold

Selv om eiendommen er vendt østover, er det forholdsvis gode solforhold da omkringliggende bebyggelse er av slik størrelse og plassert slik at de ikke kaster nevneverdig skygge på tomten. Boligenes uteareal er plassert og strukturert på en slik måte at de danner gode uterom seg i mellom som gir luft og lys rundt hver boenhet.

- Lokalklima

Ikke omtalt

- Estetisk og kulturell verdi

Forslagsstiller

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Tomten er i dag ubebygget, og bevest med gras.

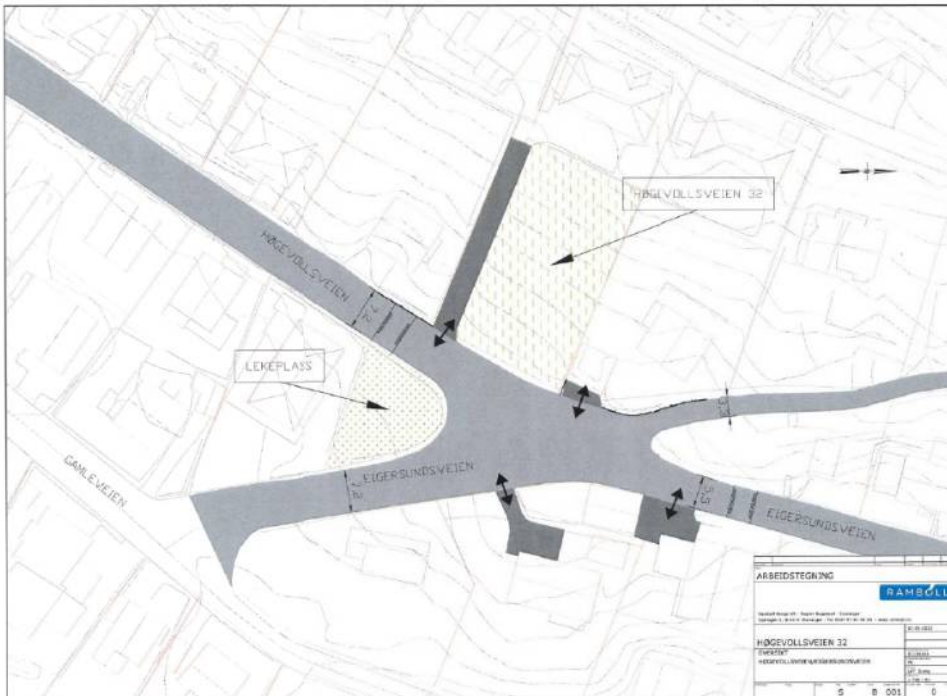
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Nærmeste friområde ligger på toppen av Høgevollen, Elverhøy og Vannbassengene henholdsvis 90 meter mot vest og 215 meter mot øst i luftlinje.

5.8 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Eiendommen ligger i tilknytning til kryss mellom Høgevollsveien og Egersundsveien som av forslagsstiller oppgis å være samleveg for områdets bebyggelse med dimensjonsklasse Sa1 og fartsgrense på 40 km/t. Bredden på Høgevollsveien er 7,2 meter og Egersundsveien fra 7,2 meter som snevres inn til 5,5 meter nord for krysset Tegningen under viser dagens situasjon vedrørende kjørevei og avkjørsler til eksisterende bebyggelse rundt krysset. Fartsgrensen i området er 40 km/t. Egersundsveien oppgis å være ca 350 meter lang med 20 boliger langs gaten og Høgevollsveien ca 350 meter lang med 34 boliger tilknyttet gaten. Veibredden varierer fra 5 til 7 meter og er uten fortau.



- Trafikkmengde

Det er ikke foretatt trafikktelling for området, men forslagsstiller antar en ÅDT på 1000.

- Ulykkesituasjon

Dagens kryssforming med tilliggende lekeplass, postkassestativ og parkering i krysset sammen med kjøring, resulterer i det som i dag tilsvarer et farlig kryss.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er ikke etablert fortau eller gangforbindelse langs tilgrensende kjøreveier.

- Kollektivtilbud

Ikke oppgitt

5.9 Barns interesser

I henhold til plan og bygningsloven, rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen samt kommuneplan 2011-2022 og dens bestemmelser og

retningslinjer for barns interesser skal det under planarbeid beskrives forhold som omhandler barn og unges vilkår.

Vedrørende uteoppholdsareal grenser planområdet til en ferdig opparbeidet lekeplass rett ved krysset mellom Høgevollsveien og Egersundsveien, om lag 10 meter fra utbyggingstomten. Det vises og til friområdet på toppen av Høgevollen og Elverhøy i Lundeåne.

Forslagsstillers opplyser at barns aktiviteter foregår utendørs, i hager, lekeplasser og nærområder med skog og mark. De informerer videre at velforeningen Havsøy Bomiljø har faste arrangementer for familier og barn på Løå og Holmen i Eideåne.

5.10 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Ikke oppgitt

Husabø skole ligger om lag 15-20 minutter i gangavstand fra eiendommen.

- Barnehagedekning

Ikke oppgitt

Det ligger barnehage på Husabø omtrent med samme gangavstand som Husabø skole.

5.11 Universell tilgjengelighet

Forslagsstiller oppgir i planbeskrivelsen at lekeplassen på motsatt side av Høgevollsveien er universelt utformet med adkomst direkte fra Egersundsveien.

5.12 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Seksjon vann- og avløp har bekreftet at nåværende kapasitet for vann- og avløpsnett er tilstrekkelig med hensyn til fortetting i området.

- Trafo

Ikke oppgitt

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Det antas at boligene i området har oppvarming via strøm, olje og vedfyring og eventuelt varmepumpe.

5.13 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

Grunnforholdene er bestående av morenemasser med fjell i bunn. Toppdekke er jordmasser.

- Ledninger

Ikke oppgitt

- Ev. rasfare

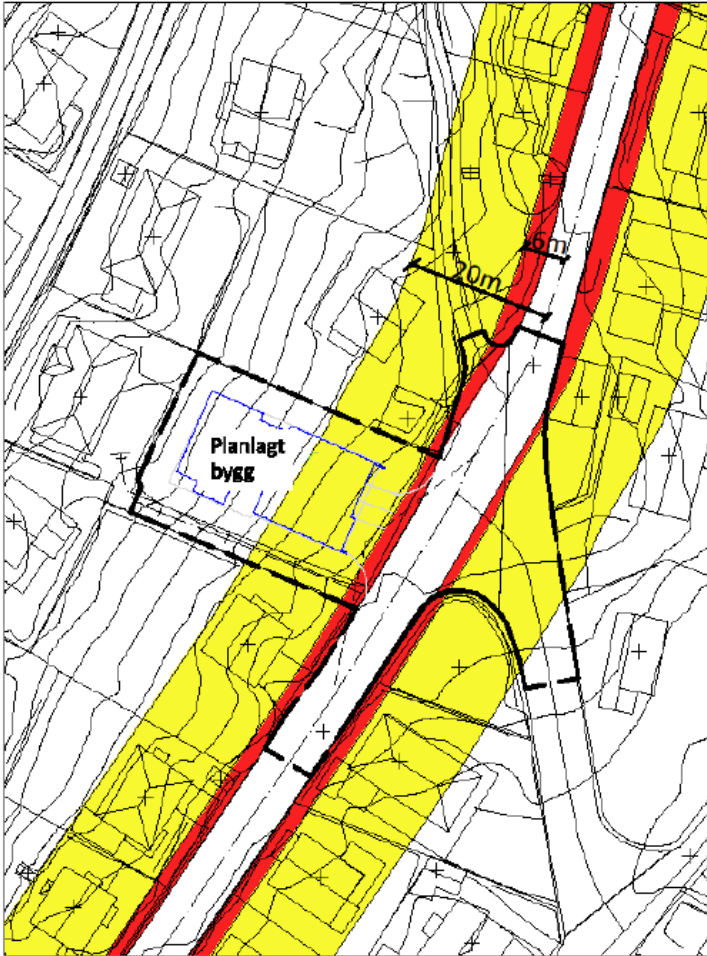
Ikke oppgitt

5.14 Støyforhold

Forslagsstiller oppgir i planbeskrivelsen at vedrørende støyberegning, så er MD T-1442 lagt til grunn i planforslaget. Statens Vegvesen har foretatt ÅDT måling for Havsøyveien i Egersund. Høgevollsveien har imidlertid en mye lavere gjennomgangstrafikk enn Havsøyveien, og derfor alt annet enn sammenlignbart. ÅDT for Havsøyveien er målt i 2009 til en ÅDT på 1000. Denne ÅDT'en, samt fartsgrensen som er i området, er lagt inn i den såkalte sjablong metoden for å beregne støynivået fra biltrafikk langs Høgevollsveien.

MD T-1442 konkluderer med at: den sjablong metoden som her er valgt, er konstruktiv i den forstand at den garantert dekker de områder hvor støynivået må vurderes i forbindelse med nybygging. Maksimalt støynivå vil generelt ikke være dimensjonerende for utbredelsen av støysoner. Ved avstander under 10m og ved lav ÅDT kan det skille noen få meter mellom størrelsen på de ulike støysoner har fra L den og L amax. I sjablong metoden som beskrives er avstanden som er angitt målt fra midt i veg til ytterkant støysone.

Tabellen for hard mark er benyttet i denne sammenheng på grunn av at vegen har fast dekke, asfalt.



5.15 Luftforurensing

Ikke oppgitt

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

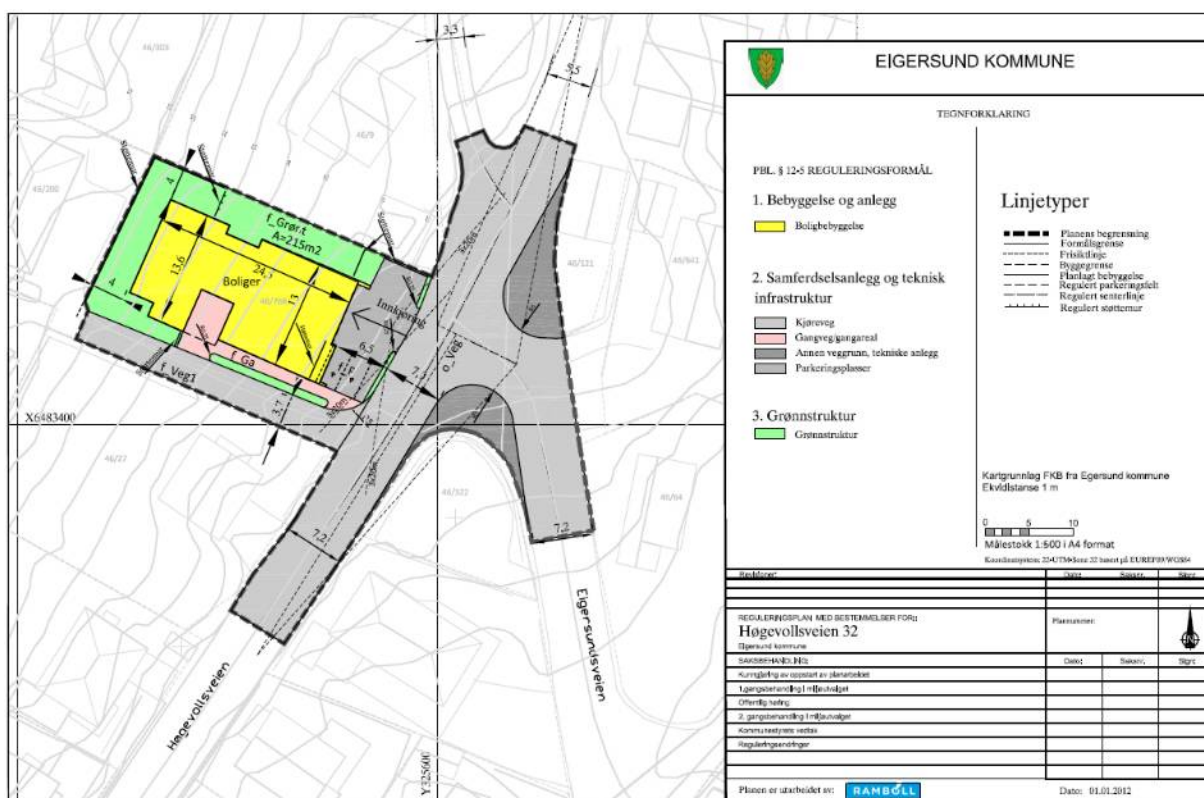
6.1 Planlagt arealbruk

Det ønskes etablert en tre mannsbolig som har en lengde på 25.05 meter og en bredde på 13.60 meter.

6.2 Reguleringsformål

Følgende reguleringsformål er foreslått:

- Bebyggelse og anlegg for Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for Kjørevei Gangveg/gangareal Annen veggrunn Parkeringsplasser
- Grønnstruktur



6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

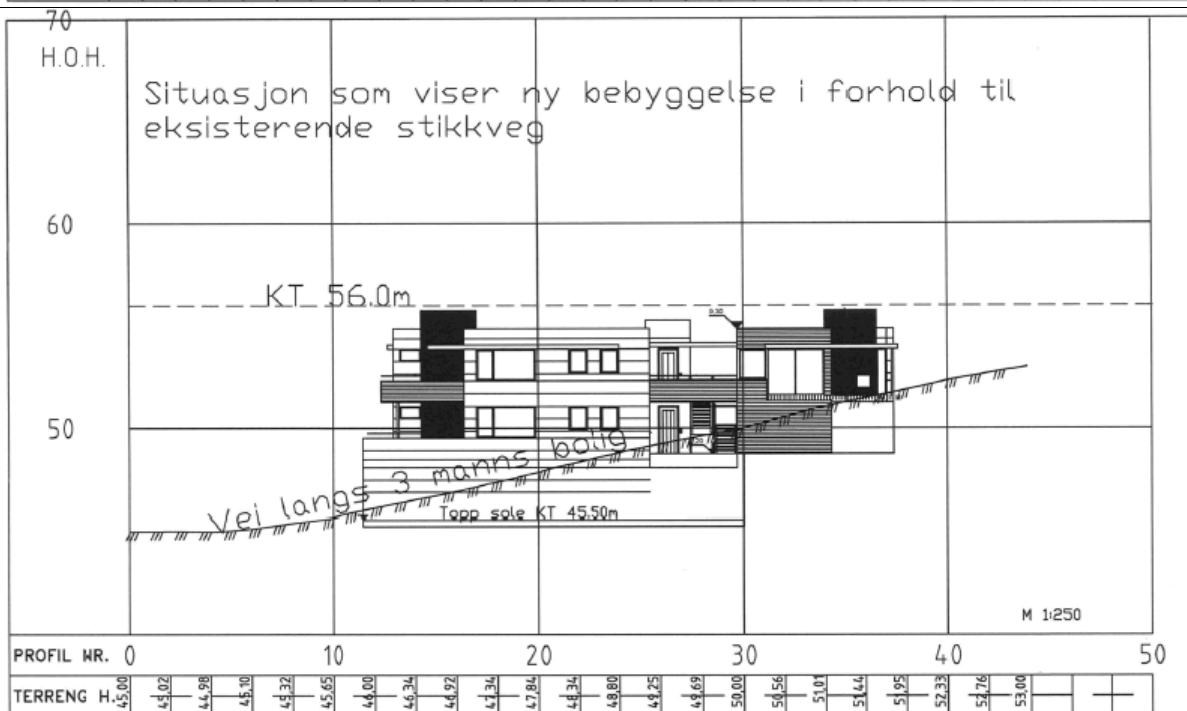
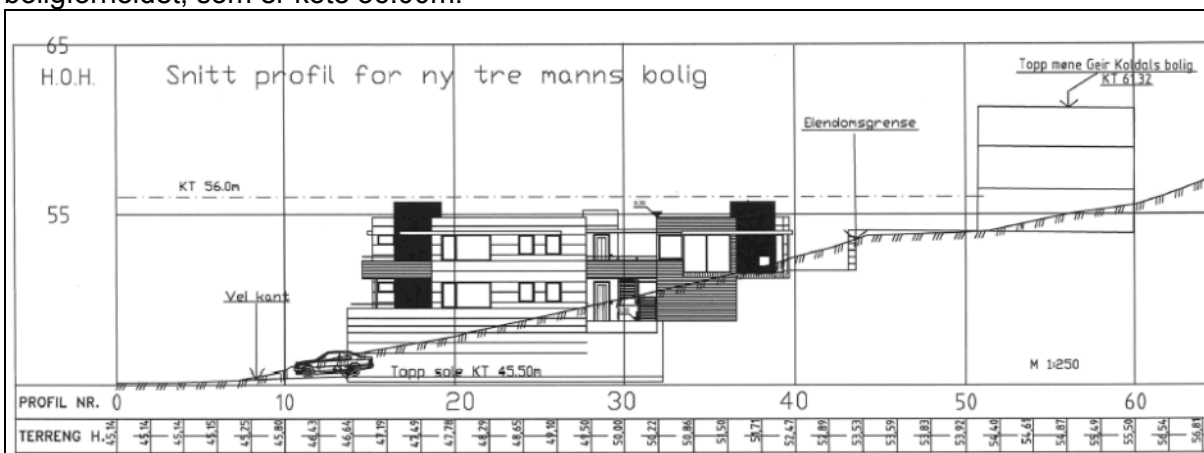
Bygget er utformet med flatt tak, med moderne utforming. Byggegrense for tremannsboligen ligger i en avstand på 6,5 meter fra Høgevollsveien, vist i situasjonstegning og i plankart. Det er planlagt et bygg med flatt tak for at bygget skal ta hensyn til bakenforliggende eiendom. Den planlagte bygningen vil i følge forslagsstiller gli godt inn i omgivelsene mht. form og størrelse. Bygningen gis et moderne preg for å gjenspeile tiden den er bygget (som de fleste andre bygninger i området).

Bygget er delt opp i to deler, av inngangspartiet, noe som bryter opp volumet slik at det virker mindre. Ulike materialer og farger forsterker også dette inntrykket. Fasadeplater er brukt som hovedmateriale. Det understreker det nye og moderne – og harmonerer fint sammen med

trekledningen ellers på bygget (og på nabobygg). Generelt er boligen planlagt med kvalitetsmaterialer; fasadeplater som også dekker sokkel/kjeller mot gate, trekledning og piper i tegl.

6.4 Bebyggelsens høyde

Det foreligger en avtale mellom utbygger og hjemmelshaver til den ovenfor liggende eiendommen gnr/bnr 46/200, som er eier av stikkvegen langs med tomta til det nye boligforholdet i vårt planforslag. Denne avtalen omhandler veirett og byggehøyde for det nye boligforholdet, som er kote 56.00m.



6.4 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

Forslagsstiller oppgir at prosjektet har en BYA på 45 % av netto tomt. Det er ikke oppgitt fordelingen av bebygd areal i ren bygningsmasse og bebygd areal i form av terrasser og adkomstvei/parkeringsplass.

6.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det foreslås leilighetskompleks med tre boenheter. To leiligheter i forkant, mot Høgevollsveien og en på oppsiden av eiendommen, bak de fremste leilighetene.

6.6 Boligmiljø/ bokvalitet

I vedlagt planbeskrivelse oppgis det at det skal etableres felles uteoppholdsplass ved hovedinngangen som vil fungere som møte og oppholdsareal for alle aldersgrupper. Dette vil fremme kontakt mellom naboer. De to leilighetene i front vil ha balkonger mot sørøst mens leiligheten i bakkant vil ha terrasse og en liten hage mot sørvest. Det stilles spørsmål med utsiktsforhold til den bakenforliggende leiligheten.

6.5 Parkering

Det foreslås etablering av parkeringskjeller med 3 biloppstillingsplasser hvorav en er for rullestolbrukere. I tillegg skal det etableres to utvendige gjesteparkeringer mot Høgevollsveien.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

• Vann- og avløp

Det er ikke sagt noe spesielt knyttet til dette fra forslagsstiller. En legger til grunn at tremannsboligen er tenkt tilknyttet kommunalt ledningsnett for vann- og avløp.

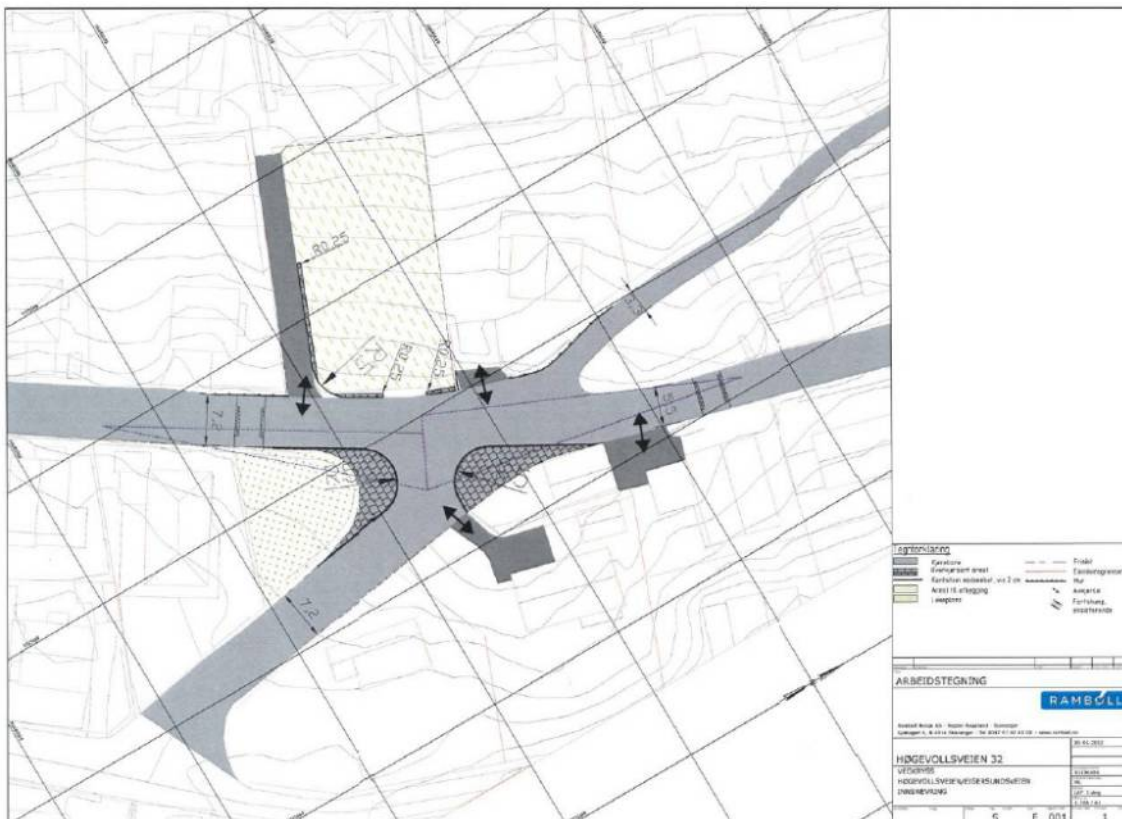
• Energibehov

Det er ikke sagt noe spesielt knyttet til dette fra forslagsstiller. En legger til grunn at det i hovedsak vil være strøm og vedfyring.

6.7 Trafikkløsning

• Kjøreatkomst - tilknytning til overordnet vegnett

Adkomst til tremannsboligen vil være fra Høgevollsveien som er kommunal vei. Det er i planforslag tegnet inn en helhetlig planløsning for utbedring av krysset Høgevollsveien og Eigersundsveien. Forslaget er utarbeidet på grunnlag av antagelser og Statens vegvesens håndbøker.



6.8 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold

Langs med planområdet vest side går en privat veg. Denne veien fungerer i dag som adkomst til boligene på opp siden av planområdet. Deler av denne vegen går i dag på gnr. 46 bnr 768. Utbygger av gnr. 46 bnr. 768 har likevel sagt seg villig til å la deler av denne adkomstvegen gå inn på hans eiendom, for å sikre god adkomst til naboeiendommene på nord siden. I følge forslagsstiller kan en samordning av kryssløsningen mellom 3 mannsboligen og eksisterende privat veg, vanskelig gjøres på grunn av stigningsforholdet på den private stikkvegen som fører til de over forliggende boligene.

Ny 3 mannsbolig ønskes etablert med topp betongdekke for parkeringsanlegg (såle) kjeller på kote 45.50m. Eksisterende veg høyde ved innkjøringspunktet ligger på kote 45.20m.

Da ligger topp dekke (såle) 30cm høyere en eksisterende veg.

For å få en tilkobling på eksisterende private stikkveg, vil tilkoblingspunktet ligge på ca. kote 46.80 – 47.00. Denne høydeforskjellen må tas i kurve, noe vi mener er uakseptabelt, På grunnlag av dette ønsker en å tilrettelegge for adkomst, som vist i reguleringsforslaget. Parkering skal foretas i parkeringskjeller/ underetasje nybygg.

6.9 Krav til samtidig opparbeidelse

Det oppgis alt skal opparbeides samtidig, gjelder dette kryssløsning og?

6.10 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er ikke foreslått tiltak som vil endre eller forbedre trafikksituasjon for myke trafikanter som gående eller syklende. Vegsystemet forblir uendret og ligge som kjørevei uten regulert formål for gående og syklende.

6.13 Universell utforming

- Beskrive hvilke krav som er stilt

Forslagsstiller oppgir at planlegging må ha prinsippene bak universell utforming som premis i det videre arbeidet, både i forhold til bygning og uteoppholdsareal og at dette bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

- Hvordan universell tilgjengelighet skal løses

Det skal etableres heis i parkeringskjeller tilknyttet alle tre leilighetene som eneste atkomstmulighet for rullestolbrukere. Videre skal leilighetene være tilrettelagt for rullestolbrukere.

6.14 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal

Forslagsstiller oppgir i planbeskrivelsen at det er planlagt felles uteoppholdsplass i første etasje, ved hovedinngangen. Dette er en sentral plassering for uteoppholdsplass, og vil kunne fungere som møte – og oppholdsområde for alle aldersgrupper. En slik sentral plassering vil fremme mer kontakt mellom naboer, enn det en mer avsidesliggende fellesplass vil gi. Den felles uteplassen er på ca. 23.m2 og har gode solforhold store deler av dagen.

I tillegg har hver bolig tilgang til 2 separate private uteoppholdsplasser, i form av terrasser og balkonger. Den bakre leiligheten har egen hage på ca.30.m2. De to fremre boligene har til sammen 60m2 balkonger/terrasser med flott utsikt.

- Begrunnelse for evt. avvik fra bestemmelser/vedtekter/normer

Det er i kommuneplanens bestemmelser vedrørende uteoppholdsareal følgende satt:

§ 1.11 Uteoppholdsareal til bolig jfr. Pbl § 11□9 nr. 5 og § 28□1

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.

Kvalitetskrav for uteareal:

a. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 db(A), areal avsatt til fareområder, eller areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

b. Fellesarealene skal ha solrik beliggenhet, være skjermet for vind og snødrev og ha tilfredsstillende lysforhold. Videre skal de være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare.

c. Atkomst til fellesarealer skal være tilfredsstillende og ligge til gang/sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktivitetene må skjermes slik at de kan foregå uten konflikter med hverandre og naboer.

d. Ved planlegging av boligområder skal det legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.

I sentrum:

Det skal avsettes uteareal på minst 25m² pr. bolig, tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs. Inntil 10m² av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer.

Ved fortetting kan det stilles krav om at eksisterende boenheter også vurderes og regnes med i antall boenheter.

Utenfor sentrum:

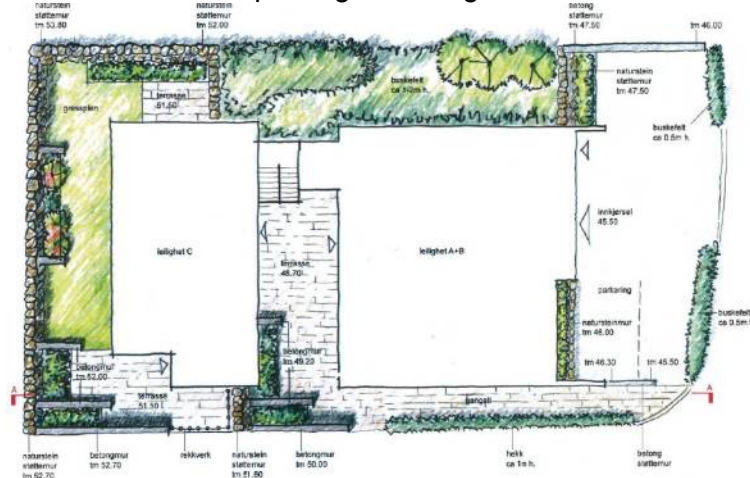
Det skal avsettes eller påvises uteareal på minst 150m² pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.

Når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan det faste utvalg for plansaker lempe eller skjerpe kravene til uteareal. Planer for felles utearealer for det enkelte boligområdet skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak og skal godkjennes av kommunen. Felles uteareal skal være opparbeidet til fullverdig standard eller det skal foreligge en fullgod sikkerhet for at en slik opparbeiding vil finne sted, før bygging av boligene tillates igangsatt.

Forslagsstiller har ikke begrunnet avvik fra denne bestemmelsen og dette er uheldig og en svakhet med planbeskrivelsen.

- Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon
All eksisterende vegetasjon på eiendommen vil bli fjernet og ny beplantet.

- Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse



Det er lagt ved en illustrasjon på utomhusplan, men er ikke satt noen krav i bestemmelsene om rekkefølge for opparbeidelse av dette.

6.15 Kulturminner

- Løsninger i forhold til kulturminner

Er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslagets arealformål som byggeområde for bolig er i tråd med kommuneplanen for Eigersund sentrumsdel med unntak av bestemmelsen som omhandler uteoppholdsareal, terrengtilpasset bebyggelse med minimal terrengbearbeiding og tilpasning av ny bebyggelse i forhold til strøkets karakter med hensyn til volum og utforming.

7.2 Landskap

Området ligger i et etablert boligområde, hvor omsøkte eiendom er ubebygd. Planforslaget legger opp til at tomten kan bebygges med tre boenheter i et bygg. Dette vil bidra til endring av landskapsbildet på nært hold, men det antas at fjernvirkning vil ikke bli så dramatisk.

7.3 Stedets karakter

Planforslaget vil påvirke områdets karakter i form av at et ubebygd areal vil bli bearbeidet og fortettet med bebyggelse. Høgevollsveien og Egersundsveien som hovedsakelig består av eneboliger vil nå få et innslag av ny type bebyggelse i form av tremannsbolig.

7.4 Byform og estetikk



En fortetting med tre leiligheter på omsøkte eiendom vil endre strukturen i nærområdet. Forslagsstiller mener selv de har funnet et godt sted for å dokumentere fjernvirkningen av bygget. I følge forslagsstiller kan man sammenligne det tiltenkte nye boligprosjekt, med andre varierende typer bygninger i området, der nybygget glir inn i forhold til eksisterende bebyggelse.



Nybygg

7.5 Sol- og skyggeforhold

Det er laget illustrasjon som viser sol- og skyggeforhold kun for tremannsboligen på eiendommen. Konsekvensene for sol/skygge på naboeiendommene er ikke gjort rede for i planbeskrivelsen. Sol- og skyggeforhold fra nabobebyggelse må også dokumenteres, for å synliggjøre konsekvensen i forhold til plassering av uteoppholdsareal på den omsøkte tomten. Dette må dokumenteres før planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn. Konsekvensene





7.6 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverd
Ingen virkning

7.7 Forholdet til naturmangfold

- Naturverdier
Ingen virkning

- Biologisk mangfold
Ingen virkning

- Verdifull vegetasjon
Ingen virkning

- Viltinteresser
Ingen virkning.

- Økologiske funksjoner osv
Ingen virkning

7.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk
Ingen virkning

7.9 Uteområder
Avviker fra kommuneplanens bestemmelser uten det er oppgitt begrunnelse for dette.

7.10 Trafikkforhold

- Vegforhold

Det vil bli etablert en avkjørsel nært krysset mellom Høgevollsveien og Eigersundsveien for 3 leiligheter. Dette gir en utfordring med hensyn til økning av trafikk og trafiksikkerheten. Det foreslås derfor at krysset skal innsnevres som avbøtende tiltak.

- Trafikkøkning/reduksjon

Planforslaget vil medføre økt trafikk i området. Det blir vist til H146 vedrørende trafikkberegninger som oppgir antall turer per bolig er 3,5 per dag. 3 nye boenheter vil i henhold til denne beregningen medføre til ekstra 10-11 antall turer per dag

- Kollektivtilbud

Kan ikke vurderes da forslagsstiller ikke har sagt noe om dette i planbeskrivelsen.

7.11 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging

7.12 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Planforslaget kan bidra til økt behov for skolekapasiteten, dersom barnefamilier etablerer seg i boligene.

- Barnehagekapasitet

Planforslaget kan bidra til økt behov for barnehagekapasiteten, dersom barnefamilier etablerer seg i boligene.

7.13 Universell tilgjengelighet

Leilighetene vil kun være tilgjengelig fra heis plassert i parkeringskjeller med hensynt til rullestolbrukere.

7.14 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget vil bidra til økt energibehov og forbruk.

7.15 Støy

Her vil en kommentere at det blir feil å legge Havsøyveien til grunn for beregning av trafikkstøy for gnr 46 bnr 678. I plansammenheng skal det dokumenteres faktiske forhold på stedet, og ikke personlig synsing eller antagelser. Tomten grenser ikke kun til Høgevollsveien, men også Egersundveien som generer noe trafikk gjennom området. En ber derfor at det blir foretatt støyberegning ut i fra faktiske forhold innenfor planområdet.

7.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Ingen virkning

- Trafo

Kan ikke vurderes da forslagsstiller ikke har sagt noe om dette i planbeskrivelsen.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen

7.18 Interessemotsetninger

Ingen

7.19 ROS

Det er umulig å vurdere forhold vedrørende eventuelle risiko og sårbarhetsfaktorer da skjemaet for dette er ufullstendig utfyllt og ikke kommentert.

8 OPPSUMMERING OG KONKLUSJON:

Saksbehandler har vurdert det innsendte planforslaget ut i fra miljøutvalgets anbefaling vedtatt i møte 15.06.2010, sak 084/10 og kommuneplanens bestemmelser. En er av den oppfatning at prosessen i denne plansaken har vært unødvendig tidkrevende og vanskelig da forslagsstiller ikke kunne imøtekomme kommunens krav for dokumentasjon av diverse forhold i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og veiledere og kommuneplanens bestemmelser samt miljøutvalgets vedtak av 084/10.

Miljøutvalget tilrår at det utarbeides et forslag til detaljregulering for del av plan 1-2 – Havsø med inntil 4 boenheter på gnr 46 bnr 768 med følgende premisser:

- 1 *Planområdet skal omfatte kryssområdet i front, med hensikt å få en utforming som ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet.*

Det er laget et forslag til innsnevring av krysset mellom Høgevollsveien og Egersundsveien. Likevel er en i tvil om dette vil bedre trafikforholdet til Høgevollsveien 32 med hensyn til plassering av avkjørsel for de planlagte leilighetene.

- 2 *Ny bebyggelse må få en utforming som er tilpasset terrenget og der terrenginngrep skal skje så skånsomt som mulig dvs. at ny bebyggelse skal innrette seg etter terrengets høydelinjer.*

En kan ikke se at planlagt bebyggelse vil få en utforming som tar hensyn til eksisterende terreng. Tvert i mot er det terrenget som må tilpasses nybygget da det planlegges parkeringskjeller. Det betyr at mesteparten av eksisterende terreng må fjernes.

- 3 *Det skal avsettes tilstrekkelig ute og oppholdsområder.*

En kan ikke se at det er dokumentert tilstrekkelig ute og oppholdsareal eller avvik begrunnet.

- 4 *Parkering samt oppstillingsplass med tilhørende trafikkområde skal skje på egen eiendom.*

Dette kravet er imøtekommet da all parkering vil foregå på egen grunn.

- 5 *Avkjørsel samordnes med eksisterende avkjørsel til Høgevollsveien 32B mfl.*

Dette kravet er ikke etterfulgt da det foreslås ny avkjørsel fra parkeringskjeller og parkeringsanlegg direkte til Høgevollsveien.

- 6 *Forholdende som står nevnt under "Begreper og kvalitetskrav i forhold til fortetting og planbeskrivelse" i saksutredningen må ivaretas i reguleringsplanen".*

Begreper og kvalitetskrav i forhold til fortetting og planbeskrivelse

De begrepene som normalt bør inngå i en kvalitetsvurdering i planbeskrivelsen kan kort forklares slik:

Tilpassing

Det betyr ikke kopiering av nabohus, men en bevisst utforming og plassering som understreker strøkets karakter og bidrar til en berikende helhet. Et nytt hus bør i utgangspunktet representere nåtiden.

Takform

Kan være avgjørende i forhold til omkringliggende bebyggelse. Når det benyttes saltak må møneretningen samsvare med omkringliggende bebyggelse. Møneretning må også samsvare med husets lengderetning.

Materialbruk

Kan med fordel ta utgangspunkt i områdets tradisjon. En helhetlig materialbruk i forhold til omgivelsene kan gi større spillerom for andre variasjoner.

Fargebruk

Spesielt takmateriale og farge på tak kan brukes bevisst for å skape helhetlige miljø. Enhetlig taktekking kan bidra til en helhet der variasjonene for øvrig er store. Det kan være en fellesnevner mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Tomte og bebyggelsesmønster

Må baseres på en begrunnet hovedidé der det er et mål å skape gode halvprivate og private utesoner som bidrar til gode, funksjonelle boområder.

Fradeling/fortetting

Fradelte tomter bør ikke ha mindre dybde enn 30m og mindre bredde enn 15m. Denne tomten er på om lag 35x20 meter.

Terrenqtilpassing

Det er eksisterende terreng som skal avgjøre valg av hustype. Som hovedregel bør bygninger innrette seg etter terrengets høydelinjer. Minimale terrenqinngrep er en generell regel. Terrenqprofiler som viser tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse må vises. Høydetilpassing beskrives med kotehøyde topp grunnmur.

Situasjonsplan

Skal vise disponeringen av ikke bebygde tomtearealer. Nye og fremtidige koter skal også tegnes inn. Alle disse forholdene bør vises: vegetasjon, murer, gjerder, avkjørsler, oppstillingsplasser for biler og sykler, plassering av søppelstativ, interne veier med koter og de forskjellige oppholdssoner (offentlig, halvprivat, privat).

Likevel har en under tvil kommet frem til at planforslaget bør legges ut på høring og offentlig ettersyn etter at følgende justeringer er foretatt:

- 1 Det må foretas en trafikkmessig vurdering med utgangspunkt i Høgevollsveien og Eigersundsveien for å gi et rettmessig vedrørende støy og trafiksikkerhet.
- 2 Det skal settes i bestemmelser og planbeskrivelse BYA etter forskrift om utnyttelsesgraden der det spesifiseres hva som er bolig, parkeringsanlegg m.m.
- 3 Det skal i bestemmelser og planbeskrivelse angis uteoppholdsareal for hver enkel leilighet, hva som er privat og hva som er felles fordelt på enhetene.
- 4 Det må komme klart frem på plankartet og i bestemmelsene hvilke areal som er felles og hvilken som er privat, dette inkluderer uteoppholdsareal og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. I bestemmelsene skal det angis hvem felles- og privatarealene tilhører.
- 5 Det må settes rekkefølgekrav for opparbeidelse for det som gjelder samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grøntanlegg.
- 6 Det skal legges inn symbol for avkjørsel for alle avkjørsler som inngår i planområdet.
- 7 Sol- og skyggeforhold fra naboer må dokumenteres.
- 8 Skjema for ROS må fylles ut og kommenteres der dette er nødvendig.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3

Sum			
Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for gnr 46 bnr 768 – tremannsbolig – Høgevollsveien 32 - Havsø med kart og bestemmelser datert 01.01.2012 avslås med følgende begrunnelse:

- 1 ...
- 2 ...

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

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
232881	Ferdig Planbeskrivelse rev. 30.05.12.docx
232882	REGULERINGSPLAN justert 31.05.12.pdf
232883	Revidert reguleringsbestemmelse.doc

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I 13.01.2010	Byggfirma Jostein Ege	Søknad om reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 i fbm. utbygging av tomt til 4 leiligheter
2	U 27.01.2010	Byggfirma Jostein Ege	Søknad om reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 i fbm. utbygging av tomt til 4 leiligheter
3	I 02.02.2010	Hellvik Hus AS SKOGEN EVELYN; ABRAHAMSEN BJØRG ELEN; SANDVE ARNE; KOLDAL GEIR;	Vedr. reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 - utbygging av 4 leiligheter
4	U 09.02.2010	STEINSLAND ROAR; BAUGE BRIT MARIE; BAUGE BRIT MARIE; DALANE ENERGI IKS; EIGERSUND KOMMUNE;	Forespørsel om reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 - utbygging av 4 leiligheter

			STEINSLAND THOR ARNE; Felles Brukerråd; BR-representanten; Helge Waage; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen	
6	I	23.02.2010	Statens vegvesen	Forespørsel om reguleringsendring - utbygging av 4 leiligheter gnr. 46 bnr. 768, Havsø
8	I	23.02.2010	Rogaland fylkeskommune	Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 - utbygging av 4 leiligheter, Havsø
7	I	01.03.2010	STEINSLAND ROAR; STEINSLAND THOR ARNE; Brit Marie Bauge STEINSLAND THOR ARNE; STEINSLAND ROAR; SKOGEN EVELYN; SANDVE ARNE; KOLDAL GEIR; DALANE ENERGI IKS; BAUGE BRIT MARIE; ABRAHAMSEN BJØRG ELEN SKOGEN EVELYN; ABRAHAMSEN BJØRG ELEN; SANDVE ARNE; KOLDAL GEIR; STEINSLAND ROAR; BAUGE BRIT MARIE; DALANE ENERGI IKS;	Forespørsel om reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 - Utbygging av 4 leiligheter
10	U	07.06.2010	EIGERSUND KOMMUNE; STEINSLAND THOR ARNE; EIGERSUND KOMMUNE; Byggfirma Jostein Ege; Rogaland fylkeskommune	Varsel/Informasjon om befarng
11	U	05.07.2010	EIGERSUND KOMMUNE; STEINSLAND THOR ARNE; EIGERSUND KOMMUNE; Byggfirma Jostein Ege; Rogaland fylkeskommune	Forespørsel om reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 - vedtak
12	I	23.09.2010	Eiendom og Industriutvikling	Oppmelding av reguleringsarbeider på gnr. 46 bnr. 768 - Høgevollsveien 32
13	U	18.10.2010	Eiendom og Industriutvikling	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. oppmelding av reguleringsarbeider på gnr.46 bnr.768, Høgevollsveien 32
14	I	15.11.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til varsel om reguleringsendring gnr.46 bnr.768, Høgevollsveien 32
15	I	18.11.2010	Barnas representant i plansaker	Uttalelse - reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 - utbygging av 4 leiligheter - Høgevollsveien 34
16	I	29.03.2011	Eiendom og	Forslag til reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 -

17	U	30.03.2011	Industriutvikling Eiendom og Industriutvikling	utbygging av 4 leiligheter - Høgevollsveien 32 Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 - utbygging av 4 leiligheter - Høgevollsveien 34
18	I	23.01.2012	Rambøll	Revidert planforslag for Høgevollsveien 32, gnr. 46 bnr. 768
19	U	31.01.2012	Rambøll	Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 - utbygging av boliger - Høgevollsveien 32
20	U	02.03.2012	Rambøll	Mangler ved innsendelse av planforslag for for gnr 46 bnr 768 - utbygging av 4 leiligheter- Høgevollsveien 32
21	I	04.06.2012	Rambøll as	Revidert planbeskrivelse av reguleringsendring gnr. 46 bnr. 768 - utbygging av 4 leiligheter - Høgevollsveien 32

Parter i saken:

N	ABRAHAMSEN BJØRG ELEN	HØGEVOLLSVEIEN 30	4370	EGERSUND	
N	BAUGE BRIT MARIE	HØGEVOLLSVEIEN 36	4370	EGERSUND	
N	BAUGE BRIT MARIE	HØGEVOLLSVEIEN 36	4370	EGERSUND	
N	DALANE ENERGI IKS	Postboks 400	4379	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	KOLDAL GEIR	HØGEVOLLSVEIEN 32 B	4370	EGERSUND	
N	SANDVE ARNE	HØGEVOLLSVEIEN 30 B	4370	EGERSUND	
N	SKOGEN EVELYN	EIGERSUNDSVEIEN 2	4370	EGERSUND	
N	STEINSLAND ROAR	HØGEVOLLSVEIEN 34	4370	EGERSUND	
N	STEINSLAND THOR ARNE	TENGESDAL NORD 24	4387	BJERKREIM	