

Beskrivelse til detaljreguleringsplan for gnr.60, bnr.237 m.fl. - del av felt 3, Hellvik Eigersund kommune

Bakgrunn for igangsettelse av reguleringsendringen

Bakgrunnen for at dette reguleringsarbeidet er blitt igangsatt, er behov for en tilrettelagt bolig på nordre del av eiendommen 60/237 der det i gjeldende reguleringsplan ligger veg og felles lekeplass. Reguleringsspørsmålet har etter søknad vært behandlet på prinsipielt grunnlag i Miljøutvalget som har gjort følgende enstemmige vedtak i sak 157/11:

Miljøutvalget anbefaler at det kan startes opp reguleringsarbeid for å endre del av reguleringsplan Hellvik – felt 3 med hensikt å få en annen arrondering av arealbruken:

- Legge til rette for enebolig på 60/237 og rekkehus/eneboliger i rekke i den øvre delen av reguleringsplanen som ikke er utbygd.
- Regulert lekeplass erstattes av 2 sandlekeplasser innforbi det regulerte området på min. 25 m² og der det er hensiktsmessig kan lekeplasser ev. slås sammen.
- Regulert veg i den øvre delen bl.a. over 60/69 kan tas helt eller delvis vekk dersom en kan finne en annen og mer fornuftig adkomstløsning.
- Gnr. 60 og bnr. 257 og 256 må sikres atkomst i planen.
- Planområde fastsettes endelig på oppstartsmøte.
- Dette skal fremmes som en privat reguleringsendring.

Deretter ble Prosjektil Areal AS engasjert til reguleringsarbeidet av eier av gnr.60, bnr.237 Aase Mellemstrand.

Planstatus

Området omfattes av reguleringsplan for Hellvik – felt 3, stadfestet 17.09.76.

Foreslått planområde er med unntak av et areal på ca.2 daa i den nordre delen disponert til boligformål i gjeldende kommuneplan. De nevnte ca. 2 daa som er boligformål i reguleringsplanen, er vist som LNF-område i kommuneplanen. Her er det således en uoverensstemmelse mellom gjeldende kommuneplan og gjeldende reguleringsplan. En er ikke kjent med årsak til denne uoverensstemmelsen. Kommuneplanens arealbruk skal i utgangspunktet legges til grunn for alt reguleringsarbeid.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Områdestatus

Planområdet omfatter et areal på ca. 6,7 daa. Planområdet er innskrenket en del i vest i forhold til varslet planområde som utgjorde ca.10 daa.

Planområdet ligger i et område som i hovedsak er utbygd med boliger, med unntak av det nevnte LNF-området i nord. Det er likevel et potensial for noe fortetting. Det finnes 2 hytteeiendommer tilgrensende planområdet i vest. Disse var opprinnelig med i varslet planområde.

1

interne gangveger. Boligfeltets kontakt med skole, idrettsområde, tettsteds sentrum og andre målpunkt må beskrives. Støysituasjonen bør vurderes og ivaretas i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar:

Forholdet til myke trafikanter er beskrevet, også i forhold til nevnte målpunkter. Det er vurdert ikke å være behov for intern gangvegforbindelse gjennom området. Korteste avstand til fv.44 er ca.270 meter, hvilket innebærer at man her ikke har et trafikkstøyproblem. Avstanden til fv.67 er kortere, men her er det mange mellomliggende hus som gir skjerming.

4. Brev dat.06.02.12 fra Felles brukerutvalg
Felles brukerutvalg har ingen merknader.

Foruten hageareal består området av mark med noe småskog. Søndre del av planområdet faller mot sørvest ned mot Ærfuglveien. Øvre del utgjør et platå på kotehøgde ca. 37-40. Området er grunnlendt. Det er solrikt og ikke spesielt vindutsatt. Bolighuset på 60/237 er det eneste bolighus innenfor det innskrenkede planområdet. I tillegg finnes det et par uthus/garasjer. Eiendommen 60/237 er orientert mot Ærfuglveien, mens områdene for øvrig har atkomst fra Flåtenveien som er regulert til gangveg i gjeldende reguleringsplan.

Oppstart/varsling

Oppstartsmøte for regulering ble avholdt 01.11.11. Planoppstart ble varslet ved brev dat.06.01.12 til 10 høringsinstanser og 17 grunneiere, med frist for innspill 10.02.12. Samtidig ble kunngjøringsannonse inntatt i Dalane Tidende og kunngjort på kommunens nettside.

Følgende innspill er mottatt:

1. Brev dat.17.01.12 fra Tonning Egge

Ønsker utvidelse av planområdet som vist på kartvedlegg.

Kommentar:

Er delvis imøtekommet med unntak av 60/234 som likevel oppnår atkomst gjennom forslag til planendring.

2. Brev dat.24.01.12 fra fylkeskommunens kulturseksjon

Det varsles mulig innsigelse til mulig boligtomt i LNF-område da dette er i strid med kommuneplanen. Det må legges vekt på gode uteoppholdsarealer med gode sol- og støyforhold. Prinsippene bak universell utforming må legges til grunn både i forhold til bygninger og uteoppholdsareal. Dette bør sikres i reguleringsbestemmelsene. Man minner om ROS-analyse og planbeskrivelse. Det må tas hensyn til sefrak-registrert bygningsmiljø nordøst for planområdet. Det må tas nødvendig hensyn til dette bygningsmiljøet ved oppføring av nybygg som grenser til den gamle bebyggelsen.

Kommentar:

Område K1 er av en eller annen grunn blitt LNF-område i kommuneplanen til tross for at området er regulert til boligbebyggelse i plan som fortsatt gjelder. Kan derfor ikke se at det her er en arealbrukskonflikt og grunnlag for innsigelse.

Det er inntatt en reguleringsbestemmelse som skal sikre solrike uteoppholdsarealer på tomtene. Avstand til trafikkerte veger er så stor at man her unngår trafikkstøyproblematikk. Det er inntatt en reguleringsbestemmelse om universell utforming. Utfylt sjekklister vedr. ROS vedlegges.

Det sefrak-registrerte bygningsmiljøet ligger i minste avstand 50 meter fra K1. Det er inntatt en reguleringsbestemmelse som ivaretar hensynet til naboskapet.

3. Brev dat.03.02.12 fra vegvesenet

Forholdet til myke trafikanter må vurderes og beskrives. Reguleringsplanen må tilrettelegge for interne gangveger. Boligfeltets kontakt med skole, idrettsområde, tettsteds sentrum og andre målpunkt må beskrives. Støysituasjonen bør vurderes og ivaretas i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar:

Forholdet til myke trafikanter er beskrevet, også i forhold til nevnte målpunkter. Det er vurdert ikke å være behov for intern gangvegforbindelse gjennom området. Korteste avstand til fv.44 er ca.270 meter, hvilket innebærer at man her ikke har et trafikkstøyproblem. Avstanden til fv.67 er kortere, men her er det mange mellomliggende hus som gir skjerming.

4. Brev dat.06.02.12 fra Felles brukerutvalg

Felles brukerutvalg har ingen merknader.

5. Epost dat.10.02.12 fra Fredrik Undheim

Ny reguleringsplan må innebære atkomst med kjørevei til Undheims hytteeiendom.

Kommentar:

Hytteeiendommen 60/257 er ikke inkludert i reguleringsforslaget med kjøreatkomst.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget har følgende arealbruk:

Områder	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Frittliggende boligbebyggelse	3,54
	Konsentrert boligbebyggelse	2,11
	Lekeplass	0,10
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, offentlig	0,65
	Kjøreveg, felles	0,24
	Gang-/sykkelveg	0,04
SUM:		6,68

Veger/trafikk

Regulert forbindelse mellom området som sokner til Ærfuglveien og plataået er foreslått brutt i planforslaget. Plataået utløses atkomstmessig ved en offentlig veg tilknyttet Marraveien. Dette er i prinsippet samme veg som i gjeldende plan (Rudleveien), men innkortet med ca. 100 meter. Vegen avsluttes i kryss med Flåtenveien. Denne vegen gir atkomst for områdene K1 og B1 i planforslaget. Områdene B2 og B3 utløses fra Ærfuglveien med en felles privat veg med 3 meters bredde og stigningsforhold 1:6. Foruten eksisterende bolighus på 60/237 betjener denne atkomstvegen ny tilrettelagt bolig nordvest på eiendommen, samt framtidig ny bolig på 60/441. I tillegg gir vegen atkomst ut av planområdet til tilgrensende hytteeiendom. Også eiendommen 60/254 får en atkomstmulighet denne vegen.

Bebyggelse

K1 kan bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse, dvs. rekkehus eller kjedehus. Det må legges vekt på tilpasning til naboskapet med det sefrak registrerte bygningsmiljøet i verneklasse B som ligger ca. 50 meter fra K1 i nordøstlig retning. B1 gir rom for 2 boligtomter. B2 og B3 gir rom for 2 nye boliger i tillegg til eksisterende bolighus.

Forhold for barn/unge

Det er lagt inn en felles sandlekeplass i felt K1 og en tilgrensende B2/B3. Disse erstatter en større felles lekeplass i gjeldende reguleringsplan. Avstand til skole, idrettsanlegg og andre aktuelle målpunkter i området er som i gjeldende plan. Det er god og trafikksikker gangvegforbindelse til skolen som ligger innenfor en gangavstand på ca. 0,5 km.

Natur/landskap

Inngrep i natur/landskap blir om lag som i gjeldende reguleringsplan, men inngrepet til vegbygging blir likevel noe redusert.

Tekniske forhold

Området er tilrettelagt med ledningsnett for vann og avløp.

Hensynssoner

Det er lagt inn hensynssoner i frisisiktsoner.

Universell utforming

Begge lekeplasser vil kunne utformes universelt. I område B1 vil det terrengmessig være mulig å bygge hus der forskriftenes tilgjengelighetskrav er ivaretatt. I K1 vil det være naturlig å legge til rette for toetasjes rekke-/kjedehus med liten grunnflate. Man kan derfor ikke oppnå at alle hovedfunksjonene får plass på inngangsnivået. B2 og B3 er bratte områder. Ved detaljprosjektering kan det være mulig på begge de to nye tomtene å oppfylle tilgjengelighetskravet fra biloppstillingsplass fram til inngangsplan med alle hovedfunksjoner.

Reguleringsbestemmelser

Det er gitt reguleringsbestemmelser som bl.a. ivaretar BYA, høyder og parkeringskrav for bebyggelsen. %BYA er satt til 40% i B3 og for øvrig er benyttet 35%. Det er spesifisert krav til dokumentasjon ved byggesøknad. Det er fra kommunens side stilt krav om utbyggingsavtale.

Konsekvenser av planendringen

Konsekvensene må relateres til utgangspunktet som er gjeldende reguleringsplan.

K1 har fått endret status fra byggeområde for frittliggende bolighus til konsentrert bebyggelse, hvilket innebærer økt arealutnyttelse, men også en større utfordring i forhold til nærliggende verneverdige bygningsmiljø. For øvrig kan man ikke se noen konsekvenser i forhold til kulturminner.

Område B1 får tilnærmet uendret status og atkomstløsning. Pga. veg som utgår, får vestre tomt i B1 et noe større areal.

Område B2 blir noe redusert i areal pga. trase for felles atkomstveg. Det blir imidlertid plass til en ny tomt da byggeforbudsbelte for høgspenlinje er fjernet.

Område B3 er i gjeldende plan i all hovedsak disponert til veg og felles lekeplass. Det gir en bedre utnyttelse av arealressursene at det kan bli en ekstra boligtomt her.

Regulert forbindelse mellom Rudleveien/Flåtenveien og Ærfuglveien er fjernet. Slik forbindelse finnes ikke med nåværende opparbeidelse av området og vil forhåpentligvis ikke bli savnet.

Regulert felles veg i områdene B2 og B3 med stigningsforhold 1:6 vil vanskelig kunne benyttes på vinterdager med is og snø. Vegen må opparbeides med normert utflating mot Ærfuglveien for å unngå trafikkfarlige situasjoner i krysset. Vegen må opparbeides med fast dekke dersom den skal tåle store nedbørsmengder.

Forslaget til planendring gir ikke atkomst til hytteeiendommen 60/257 som i gjeldende plan. Dersom denne eiendommen skal ha kjøreatkomst, må det løses i annen reguleringsplan. Dette samsvarer ikke med premissene i vedtaket i sak 157/11.

En kan ikke se noen konsekvenser i forhold til vann, avløp, forurensning, enøk, energiløsninger eller annen infrastruktur i forhold til gjeldende plan. Pga. avstand til overordnet trafikkert vegnett vil man her ikke ha behov for trafikkstøyberegninger eller tiltak mot trafikkstøy.

Vedlagte utfylte sjekklister vedr. risiko/sårbarhet avdekker ingen spesielle forhold. Det er ikke sjekket mulig forekomst av radon, men Hellvik ligger i et område der det på overordnet nivå er registrert lave verdier av radioaktivitet. Da hus i dag må bygges med radonduk, anses radonfare som uproblematisk. Som så mange andre steder i landet vårt, er det kun 1 atkomsttrute for brannbil.