

Planbeskrivelse til detaljregulering for gnr. 47 bnr. 327 m/fl., Eigersund kommune

SAKEN GJELDER

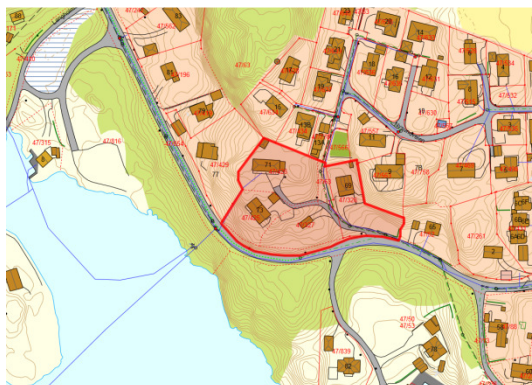
Prosjekttil Areal AS fremmer på vegne av Eivind Omdal, detaljregulering for gnr. 47 bnr. 327 m/fl., Eigersund kommune.

GJELDENE PLANER

Området er i gjeldende reguleringsplan, reguleringsplan for deler av gnr. 47 bnr. 50, 53 og 63, øst for Nysundfjellet, regulert til boligbebyggelse. I kommuneplanen for Eigersund kommune er området disponert som bolig.

Det er ikke fremsatt krav om konsekvensutredning i arbeid med reguleringen.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET



Planområdet befinner seg sørøst for Eigerøy bru og like nord for Gamle Eigerøyveien. Gamle Eigerøyveien er en kommunal veg. Området utgjør ca. 6,9 daa. Innenfor foreslått planområde er det i dag 3 boliger samt garasje/uthus/anneks til bolig.

Området grenser til Gamle Eigerøyveien som strekker seg fra Eigerøyveien på vestsiden av Lauåstunnelen til Eigerøyveien på østsiden av tunnelen. Mot nord grenser området til eksisterende boligområde.

Fra området til Eigersund sentrum er det ca 2,3 km. Til togstasjonen er det en avstand på ca. 1,3 km. Nærmeste bussholdeplass ligger ca 180 meter unna.

Innenfor en radius på ca 1-1,5 km befinner det seg 5 barnehager, 1 barneskole, 2 ungdomsskoler og 1 videregående skole. Det ligger også idrettsanlegg og treningscenter innenfor en radius på 2 kilometer.

Terrenget skråner kraftig mot sør og vest, og gir derfor gunstige forhold med tanke på sol. Fra planområdet har en også synskontakt til sjøen og Eigerøy.

Eigerøy fyr ligger ca en mil fra planområdet. Her er det flotte turområder. Man kan også benytte seg av turvegen langs den gamle jernbanen.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Hensikten med planarbeidet er å bygge på ubebygde tomt.

Planområdet er i dag bebygde med 3 bolighus med tilhørende garasjer. På tomt 47/327 står det i dag kun en garasje, og ingen bolig. Denne tomten ønskes bebygde med en enebolig.

Arealoppstilling

Områder	Formål	Areal i dekar
Bebyggelse og anlegg	Bolig	6,03
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, felles	0,33
	Gangareal	0,06
	Annen veggrunn, grøntareal	0,44
Totalt:		6,86

Bebyggelse

Totalt inneholder hele planområdet 4 boligtomter. 3 av disse er bebygde. Den siste ubebygde tomten vil romme en enebolig med byggegrense 15 meter fra senter veg. I gjeldende plan er byggegrensen fra senter veg satt til 20 meter, da Gamle Eigerøyveien tidligere var en fylkesveg.

Eksisterende bebyggelse består av eneboliger og er utformet med både saltak og valmet tak. Ny bolig skal tilpasses eksisterende bebyggelse estetisk. For å utnytte solforholdene på best mulig måte trekkes ny bolig lengst mulig mot nord.

Maksimalt tillatt kotehøyde er fastsatt i plankartet. Det legges til grunn at boligene bygges med saltak eller valmet tak.

Det åpnes for carport eller garasje. Disse tilpasses bolig, og kan bygges sammen med bolig under forutsetning av at branntekniske krav er sikret.

Veranda/altan el.lign. tillates etablert med inntil 2 meter utenfor byggegrense.

Bebygd areal skal ikke overstige 25 %.

Lekeplass

Like nord for gnr. 47 bnr. 326 ligger det en lekeplass. Denne er på ca. 350 m². Normen tilsier at det for hver 20 boenhet skal finnes en nærlekeplass på 50-100 m². Det anses derfor rimelig at en ny bolig kan tilknyttes denne uten at det utløses krav om en ny.

Uteoppholdsareal

Det er ikke avsatt felles uteoppholdsareal. Det anses heller ikke å være behov for dette da eiendommene er store, og planområdet ligger i tilknytning til lekeplass. Boligene har for øvrig utearealene vendt mot sør. Dette gir igjen gode private uteoppholdsareal.

Barn/unge

Det legges vekt på å sikre gode utearealer for barn og unge. Eiendommene i dette området er store. Det gir grobunn for lek i hagen samt mulighet for å nytte den eksisterende lekeplassen som grenser til planområdet. I planen er det avsatt et område med formål gangveg. Denne er med på å sikre tilgjengeligheten for barn og unge fra planområdet til lekeplassen i nord.

Veger/parkering/adkomst

Innenfor planområdet er vegene felles for beboerne i området. Det legges til grunn at eksisterende adkomstveg fra Gamle Eigerøyveien reguleres slik den er i dag.

Parkering skjer på egen eiendom. Planen følger parkeringskravene i gjeldende normer.

Trafikkstøy

Ettersom det kun er snakk om en ekstra bolig, vil ikke dette utløse noen vesentlig form for økning av trafikken, ei heller økt støynivå. Gamle Eigerøyveien har ingen gjennomgangstrafikk. Trafikken begrenses derfor til beboere langs vegen og deres besøkende.

Vann og avløp

Området er tilknyttet vann og avløp.

Renovasjon

Sjøpeldunker plasseres på egen tomt og settes ut til kommunal veg på tømmedagen.

Radon

I alle nye boliger som oppføres, stilles det krav om at bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak, jfr. TEK10 § 13-5. Det trengs derfor ikke sikres i bestemmelsene.

Sol og skygge

Tomtene ligger sør- og vestvendt og har gode solforhold. Det bratte terrenget kan være utfordrende for å få til et godt og brukbart uteområde, men tiltak kan gjøres for å få et velegnet uteareal. Det legges derfor vekt på god utforming av tomten for å sikre at uteoppholdsarealet får god kvalitet.

KUNNGJØRING AV PLANOPPSTART

Oppstartsmøte for planarbeidet ble holdt den 23.11.12. Varsel om igangsatt planarbeid ble sendt ut ved brev den 05.12.12. Frist for kommentarer ble satt til 11.01.13. Oppstart ble varslet i Dalane tidende og på kommunens nettside.

Følgende innspill kom inn i forbindelse med varslingen:

1. Brev fra Rogaland fylkeskommune, datert 10.12.12

Generelt vil fylkesrådmannen anbefale at en fortetting i etablerte boligområder skjer gjennom en oppdatering av gjeldende plan eller et naturlig avgrenset delområde for å sikre bokvaliteter.

Ved planlegging av boligområder skal det legges til rette for gode uteoppholdsareal, med gode sol- og støyforhold. Dersom det er behov for støytiltak, må dette sikres i bestemmelsene.

Kommentar:

Denne reguleringsaken er i og for seg ikke en fortettingssak. Planen åpner for å bygge en bolig på den tomten som i dag står ubebygd. Byggegrensen foreslås redusert fra 20 meter til 15 meter fra senterlinje kommunal veg.

Det legges til rette for gode uteoppholdsareal. Trafikkøkningen som skjer som følge av én ny bolig, anses ikke som så omfattende i den grad at støyskjermingstiltak må gjøres.

2. Brev fra nabo Ebba Jackobsen, datert 10.01.13

Gangvegen fra Nysundveien over gnr. 47 bnr. 63 og 53 til Gamle Eigerøyveien må inngå i reguleringen.

Kommentar:

Det er bare deler av gangvegen det vises til, som er innenfor planområdet. Den delen som passerer lekeplassen, tas derfor ikke med som en del av reguleringsarbeidet. Innenfor planforslaget er et mindre areal avsatt til gangveg.

PLANENS KONSEKVENSER

Planforslaget omfatter gnr. 47 bnr. 326, 327, 425, 426 og 63.

Planen inneholder eksisterende boligområde med 3 boliger. Det søkes nå om å bygge på ubebygde tomt. Siden det kun er snakk om en ekstra bolig, vil det ikke utløse trafikkøkning av stor betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å utarbeide en støyvurdering i dette tilfellet.

Gamle Eigerøyveien er en forholdsvis lite trafikkert veg uten fortau. Den benyttes hovedsakelig av beboerne i området og er stengt for gjennomgangskjøring. Det er allikevel viktig at barn kommer seg trygt til skolen. Skoleelevene i området har rett på skolebuss. Barna slipper dermed å ferdes langs vegen for å komme seg til skolen.

Nærmeste idrettanlegg, butikker og lignende ligger innenfor en radius på ca. 1-1,5 km fra planområdet. Det antas at beboerne i området benytter bil for å gjøre nødvendige ærend.

Planområdet ligger i et forholdsvis bratt terreng. Det vil derfor være krevende å tilpasse området universelt.

Det er ingen spesielle problemer knyttet til verken økonomi eller gjennomførbarhet.

Stavanger, den 19.03.13