



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 01.10.2013
Arkiv: :PL-19850003,
FA-L12, GBR-46/38
Arkivsaksnr.:
08/4680
Journalpostløpenr.:
13/25627

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
217/13	Planteknisk utvalg	22.10.2013
239/13	Planteknisk utvalg	25.10.2013
065/13	Kommunestyret	28.10.2013

2. gangsbehandling av reguleringsendring for boliger - gnr 46 bnr 38 m.fl. - Langårdsfjellet - Havsøy

1 Sammendrag:

Kristiansen & Selmer-Olsen AS har på vegne av grunneier Bertelsen & Garpestad AS utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan for boligområde - gnr 46 bnr 38 m.fl. - Langårdsfjellet - Havsøy. Gjeldende reguleringsplan gir tillatelse til oppføring av 16 boenheter fordelt på enebolig, rekkehus og blokkbebyggelse. Det nye planforslaget reduserer antall boenheter med 3, to enheter i blokkbebyggelsen og en enebolig. Totalt vil det da kunne oppføres 13 boenheter innenfor planområdet. Ønske om endringen begrunnes med at det er gjort en vurdering av det totale kostnadsbildet, parkeringsløsninger og trafikkplan. Planforslaget har samme ytre grense som gjeldende plan. Planforslaget ble førstegangsbehandlet Planteknisk utvalg den 14.05.2013 sak 112/13. Planteknisk utvalg vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn. Tidsrommet den lå ute til høring og offentlig var 28.06.13-23.08.13. Det kom inn 9 uttalelser i forbindelse med høringen.

Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør om forslag til detaljregulering skal legges frem for kommunestyret til vedtak eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 01.10.2013:

Forslag til reguleringsendring for boliger - gnr 46 bnr 38 m.fl. – Langårdsfjellet - Havsøy med kart og bestemmelser datert 23.10.2012 vedtas.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12.

22.10.2013 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) foreslo:

”Saken trekkes fra sakskartet – og settes opp til ekstraordinært møte i Planteknisk utvalg.”

Votering:

Berentsens forslag enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling kom dermed ikke til votering.

PTU-217/13 Vedtak:

Saken trekkes fra sakskartet – og settes opp til ekstraordinært møte i Planteknisk utvalg.

Vedtaket er enstemmig.

25.10.2013 Planteknisk utvalg**Møtebehandling:**

RÅDMANNEN viste til innstillingen, og her skal det føyes til at bestemmelser/kart med revideringsdato 28.05.13 og 01.10.13 vedtas.

---- 0 ---

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

"Forslag til reguleringsendring for boliger - gnr 46 bnr 38 m.fl. – Langårdsfjellet - Havsøy med kart revidert 01.10.13 og bestemmelser revidert 28.05.13 vedtas med følgende endring:

"Endring i kart – tittelfelt:

I kart AV1 - kjøreveg – endres til kjøreveg privat

f_P1 – parkeringsplasser – endres til parkeringsplasser privat."

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12."

Votering:

Rådmannens innstilling med endring og Nygårds endringer enstemmig vedtatt.

PTU-239/13 Vedtak:**Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:**

Forslag til reguleringsendring for boliger - gnr 46 bnr 38 m.fl. – Langårdsfjellet - Havsøy med kart revidert 01.10.13 og bestemmelser revidert 28.05.13 vedtas med følgende endring:

Endring i kart – tittelfelt:

I kart AV1 - kjøreveg – endres til kjøreveg privat

f_P1 – parkeringsplasser – endres til parkeringsplasser privat."

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

28.10.2013 Kommunestyret**Møtebehandling:**

Votering:

Innstilling fra PTU enstemmig vedtatt.

KS-065/13 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for boliger - gnr 46 bnr 38 m.fl. – Langårdsfjellet - Havsøy med kart revidert 01.10.13 og bestemmelser revidert 28.05.13 vedtas med følgende endring:

Endring i kart – tittelfelt:

I kart AV1 - kjøreveg – endres til kjøreveg privat

f_P1 – parkeringsplasser – endres til parkeringsplasser privat.”

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

14.05.2013 Planteknisk utvalg**Møtebehandling:**

Det ble foretatt befaring i saken.

---- 0 ----

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-112/13 Vedtak:

Forslag til reguleringsendring for boliger-gnr 46 bnr 38 m.fl. Langårdsfjellet-Havsøy med kart og bestemmelser datert 23.10.2012 vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn under følgende vilkår:

- 1 Plannavn endres til reguleringsendring for boliger-gnr 46 bnr 38 m.fl. Langårdsfjellet-Havsøy og påføres plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.*

På plankart påføres følgende:

- 2 Maks tillatt kotehøyde på gesims og møne på bebyggelsen.*

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

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Ingen

Andre opplysninger / fakta i saken:

Oversiktsfoto



2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Området består av eksisterende boligbebyggelse og en ubebygd åsrygg. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting av området med en enebolig, 3 tomannsboliger og 6 leiligheter.

Planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan av 26.05.05. Reguleringsendringen kommer som følge av at gjeldende plan omfatter et for kostbart byggeprosjekt med heis og felles parkeringsanlegg i kjeller av bebyggelsen mot Nyeveien. Gjeldende plans gangvei erstattes i nytt planforslag med kjøreadkomst opp til boligene i øvre del av planområdet. Boligene har felles garasjeanlegg i enden av kjøreveien. Gjesteparkering for boligene er i tilknytning til den enkelte bolig. Grunnet garasjeanlegget reduseres planforslaget med en enhet i forhold til gjeldende plan.

Ny bebyggelse mot Nyeveien reduseres med 2 enheter i forhold til gjeldende plan og heves med 3-4 meter i forhold til gjeldende plan. Parkering for boenhetene er i privat gårdsrom bak bygningen, med gjesteparkering i adkomstveien i bakkant. Boenheten disponerer felles lekeareal.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

På vegne av grunneier Bertelsen & Garpestad as, har Kristiansen & Selmer-Olsen as tatt på seg arbeidet med å utarbeide detaljreguleringsplan for gnr. 46 bnr. 38 mfl. - Langgårdsfjellet i Eigersund kommune.

Hele arealet innenfor planområdet eies av tiltakshaver, Bertelsen & Garpestad as.

2.3 Utbyggingsavtaler

Det foreligger ingen utbyggingsavtaler

2.4 Krav om 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.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen i henhold til Pbl § 12-8, den 15.09.11. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt.

3.2 Varsel om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i henhold til Pbl § 12-8, med brev til berørte offentlige myndigheter, grunneiere og naboer samt organisasjoner den 07.10.11. Samtidig ble planarbeidet annonsert i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad. Uttalefrist var 08.11.11.

3.3 Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet Planteknisk utvalg den 14.05.2013 sak 112/13. Planteknisk utvalg vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

3.4 Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i tidsrommet 28.06.13-23.08.13. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1	Statens Vegvesen-brev datert 27.06.2013	Ingen merknad	
2	Teknisk avdeling v/seksjon bygg og eiendom-brev datert 03.07.2013	Merknad	
3	Teknisk avdeling v/seksjon veg og utemiljø-brev datert 16.07.2013	Merknad	
4	Teknisk avdeling v/ boligutvikler-brev datert	Merknad	
5	Barnas representant for plansaker	Merknad	
6	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)-brev datert 05.08.2013	Merknad	

7	Felles brukerutvalg-brev datert 07.08.2013	Ingen merknad	
8	Rogaland fylkeskommune v/regionalplanseksjon-brev datert 12.08.2013	Merknad	
Private merknader			
9	Ingunn Bø-brev datert 28.06.2013	Merknad	

3.5 Innsendte merknader

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
2	Teknisk avdeling v/seksjon bygg og eiendom	- Viser til gang- og sykkelvei fra Elvegaten, sørsiden av Lundeåne til og langs Svanedalsgården med bryforbindelse til Nyeveien. Denne bør videreføres til Nyeveien og kobles til eksisterende gang- og sykkelveg ved Hestevad bru. Denne reguleringsplanen vurderes ikke å ivareta behovet for gang- og sykkelvegforbindelse til en strekning med stor gang- og sykkelvegtrafikk	<p>O <i>Forslagsstillers kommentar:</i> -I planen er det lagt inn et 2 meter bredt belte til annen veggrunn ut mot Nyeveien. Arealet er avsatt nettopp med tanke på eventuelt fremtidig gang-/sykkelveinett i området. Slik vi ser det bør det utformes en egen reguleringsplan for gjennomgående gang- og sykkelveinett i Nyeveien.</p> <p>O <i>Kommunens kommentar:</i> Vedrørende videreføring av gang- og sykkelvei til et overordnet nettverk må dette tas som egen sak sett i en større sammenheng. Det vil være urimelig å stille krav til at private utbyggere skal regulere inn teknisk infrastruktur som går langt utenfor planområdet</p>
	Teknisk avdeling v/seksjon veg og utemiljø	<p>- Hellelandsgaten er svært bratt og har tilnærmet ingen frisikt mot sentrum. Frisikt i planforslaget medfører at eksisterende bebyggelse og mur må fjernes.</p> <p>- F_GB skal være garasje plass men kan umulig innfri kravene til teknisk forskrift med tanke på maksimal stigning til bolig.</p>	<p>E <i>Forslagsstillers kommentar:</i> - Bebyggelsestrukturen langs Nyeveien er preget av at husene er plassert tett på gateløpet, med avkjørslere plassert tett på husene igjen. Dette gir begrensede siktforhold fra avkjørslene ut i Nyeveien. Det er ikke ønskelig å rive eksisterende bolighus. En har derfor justert frisiktssonene slik at de ikke kommer i konflikt med eksisterende bebyggelse</p> <p>O - Til hver tomanns bolig er det avsatt parkeringsplass ved inngangsparti. For personer med bevegelseshemming er det derfor mulig å komme fra bil til bolig ved å benytte seg av denne parkeringsplassen. Gjesteparkeringsplasser i bunnen av bakken er ment for leilighetene i BB, og bør derfor plasseres i nærheten av leilighetsbygget. Her er planfri adkomst fra gjesteparkeringsplasser via lekeplass til heis. En mulighet er å planere parkeringsplass nedenfor nederste tomanns bolig, like vest for anviste plasser i planen. Det må da</p>

		<p>- Stiller spørsmål om Hellelandsgaten er egnet for trafikk og langt mindre økning. Ny veg f_veg vil ha en stigning på 20%. Her er det vist 6 boenheter med avkjørsel til vegen. Parkeringsalternativet på skrå til vegen gir dårlig siktforhold. Parkeringsplass langs vegen er ikke egnet da en må snu/rygge ut i Hellelandsgaten eller snu på toppen av bakken.</p> <p>- Vegbredden på 3.5 m er for smal til at to biler kan passere hverandre.</p> <p>- Det vises en lekeplass på 63m². Denne ligger over parkeringsplass/bod. I kommuneplanen stilles det krav om uteareal på min. 25m² pr. bolig, da kan ikke områder brattere enn 1:3 og smalere en 10m medregnes. Kan derfor vanskelig se at avsatt areal er tilfredsstillende.</p> <p>- Veien blir liggende med store skjæringer/fyllinger, og vil bli dominerende i terrenget.</p> <p>- Med de nevnte utfordringer i</p>	<p>ses på en ev. terrengmur mellom parkering og bolig for å ta opp høydeforskjellen.</p> <p>○ - Egersund by er karakteristisk med sine mange smale og bratte bolig-gater. Regulert kjøreveg er lagt i terrenget, hvor stigningsforholdet er så slakt som mulig.</p> <p>○ - Det er muligheter for en breddeutvidelse på vegen, dette må da bli mot vest, men dette vil ikke kunne gjøre noe med stigningsforholdene på vegen. Vegen bør da evt. utvides slik at to biler kan passere hverandre.</p> <p>○ <i>Kommunens kommentar:</i> - Plassering av lekeplassen er justert i forhold til gjeldende plan med tanke på solforhold og lys og luft. I gjeldende plan er plasseringen lagt mer eller mindre i en grop mellom terreng og bebyggelse og vist med et samlet areal på 70 m². Antall boenheter i nytt forslag er redusert fra 8 til 6 enheter, og en kan derfor akseptere at arealet for lekeplassen reduseres noe i dette tettbebygde strøket. Men det kan nevnes at en kan se om lekearealet kan økes noe uten at det får konsekvenser for resten av planen. I tillegg er ligger det nært grøntområde lokalisert på toppen av Langårdsfjellet som gir mulighet for lek og felles aktiviteter her.</p> <p>○ - Det er klart at vegen vil bli synlig i bybildet, og plankontoret har overfor forslagsstiller bemerket dette og vært usikker på hvordan vegen vil ta seg ut. Det er utarbeidet en illustrasjon sett fra et bestemt område. Men det hadde vært ønskelig om en kunne fått visualisert vegen og bebyggelsen i form av en 3D- illustrasjon sett fra flere vinkler.</p> <p>○ - Området er allerede regulert for</p>
--	--	--	---

		forhold til adkomst, intern vei, terreng og utearealer stiller en spørsmål om feltet i det hele tatt er egnet for utbygging.	boliger med høyere utnyttelse, og gjort vurdering om det kan bebygges i tidligere behandling. Det er vedtatt at det kan det, og en må derfor ta det som utgangspunkt for planendringen.
Teknisk avdeling v/ boligutvikler		I følge forutsigbarhetsvedtaket vedtatt i KS 1/10-12 forutsettes utbyggingsavtale inngått før igangsettelse gis der utbygging iht vedtatt arealplan også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. I følge reguleringsbestemmelsene til denne planen omfatter området o_V utvidelse av Hellelandsgaten. Det må vurderes om utbyggingsavtale er nødvendig for å sikre at utbygger utfører og bekoster nevnte endring, før det gis brukstillatelse for boligene i BK og BF. Endringen er ikke et rekkefølgekrav i bestemmelsene.	○ <i>Kommunens kommentar:</i> - Tatt til orientering
Barnas representant for plansaker		- Ser der er friarealer for lek i området og det er bra. Forutsetter at felles lekeareal på tak sikres. Trafikkforholdene for barn må ivaretas best mulig da det er begrensede muligheter for fortau og gangveg.	○ <i>Kommunens kommentar:</i> - Arealet er noe redusert i forhold til gjeldende reguleringsplan. Men dette kan aksepteres da antall boenheter som grenser til lekearealet er redusert fra 8 til 6. En har valgt å plassere lekearealet slik at det gir best mulig sol, lys og luft i motsetning til gjeldende reguleringsplan. Se for øvrig kommunens kommentar til seksjon veg og utemiljø sine merknader
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)		- Flomsone er ikke vist på areal i Nyeveien. Arealet skal vises med hensynssone og dette må justeres før neste behandling. Flomsonekart viser ikke konsekvenser av klimaendringer og forventet økt nedbør som vil ha betydning for flomvannstand i Lundeåna. NVE anbefaler at konsekvenser av klimaendringer vurderes og innarbeides i arealplanene.	E <i>Forslagstillers kommentar:</i> -Flomsonen er innarbeidet i revidert plankart og dermed etterkommet. ○ <i>Kommunens kommentar:</i> - Forhold til klima er en av punktene kommunen har i sjekklisten for planbeskrivelsen. Dette ble ikke innarbeidet av forslagsstiller og dermed ikke omtalt som tema. For øvrig vil en i ettertid være mer påpasselig at dette temaet blir omtalt i fremtidige planforslag og endringer.
Rogaland fylkeskommune v/regionalplanseksjon		Planen er godt gjennomarbeidet og tilhørende planmaterial gir god beslutningsgrunnlag og godt grunnlag for vurdering <u>-Fortetting:</u> De er positive til fortetting i sentrumsnære områder. Bemerket likevel at det er uheldig at forslaget reduserer antall boenheter i forhold til gjeldende	○ <i>Kommunens kommentar:</i> - Tatt til orientering ○ <i>Kommunens kommentar:</i> - Tatt til orientering

		<p>plan. Savner omtale knyttet til lavere utnyttelse. Men samtidig må det være et mål at fortetting bidrar til positive kvaliteter i nærområdet.</p> <p><u>-Uteareal:</u> Beliggenhet på skråning på østsiden av en kolle er utfordrende med hensyn til å sikre uteareal med god kvalitet. Det forventes minimumsstandard av kvantitet og kvalitet på felles og privat uterom. Leilighet i 1. etg. har kun private balkonger mot øst og vil ligge i skygge hele ettermiddagen. Er skeptisk til felles uteareal/lekeareal/boder på tak liggende 3,5 meter over bakken. Er misvisende at arealet på kart vises med grønt da det her vil være umulig med grønne vekster. Tomannsbolig på felt BK har heller ikke gode uteareal da de er nordvestvendt. Dette gir dårlige solforhold. Plassering på samme side som avkjørsel med gjesteparkering minsker arealene ytterligere. Oppfordrer kommunen å se helhetlig på området og vurdere behov for tilrettelegging for offentlig lekeplass i nærmiljøet. Barn eldre enn 6 år søker gjerne større lekeområder enn i hage eller sand-/nærelekeplass. Nærmeste felles større oppholdsplass for barn og unge er ikke oppgitt. Viktig en ser helhetlig på tilrettelegging for barn i nærmiljøet. Anbefaler at det i rekkefølge bestemmelsene sikrer at nærområdet har tilstrekkelig felles lekeområde før området bygges ut.</p> <p><u>-Tilgjengelighet og trafiksikkerhet:</u> Adkomstvegen er svært bratt som er negativt for tilgjengelighet. I dette terrenget kan det være vanskelig å sikre adkomst med akseptable stigninger. Dette bør være sentrale tema i arbeidet og alternative løsninger undersøkes.</p>	<p>○ <i>Forslagsstillers kommentar:</i> - Fortetting i sentrumsnære områder forsterker viktigheten av å benytte seg av de naturlige kvaliteter som allerede er i området. Planområdet inneholder «en naturlig lekeplass» - øvre deler av Langgårdsfjellet. Det er en styrke for området at barn kan benytte seg av naturen, ved å klatre i trærne, bygge hytter av pinner og kvister, klatre på steiner, eller lete etter dyr og insekter m.m. Alle planlagte boliger innen planområdet eies av samme grunneier. Planen legger opp til utearealer for nye boliger på private terrasser/balkonger (fra 9 til 30 kvm), felles sandlekeplass (63 kvm) for leilighetene i BB og felles friområde (ca 2000 kvm) nord for tomannsboliger og enebolig. Planen tilfredstiller arealkravene til uteoppholdsareal i sentrumssonen. Det kommer ikke så tydelig frem av de innsendte plandokumentene at friområdet er tenkt brukt som felles uteareal for alle boligene i planområdet. Dette kan tydeliggjøres ved at friområdet påføres eierforhold til felles i plankartet, samt at forholdet sikres tydeligere i bestemmelsene. Felles lekeareal som er vist i plankartet er sandlekeplass for de minste barna og er på taket av bodene/carport. Terrenget i området er sterkt stigende, slik at lekearealet har trinnfri adkomst fra Hellelandsgaten ved ny kjøreveg. Bestemmelsene stiller krav til at lekearealet skal sikres med gjerde. Arealet er regulert til felles lek, derfor grønn farge.</p> <p>○ <i>Kommunens kommentar:</i> - Ingen ytterligere kommentar</p> <p>○ <i>Kommunens kommentar:</i> - Det vises til veg og utemiljøs merknad og kommentarene ovenfor. Vedrørende renovasjon kan en ikke se at det er plass til areal ved Hellelandsgaten til dette formålet. Renovasjonen må likevel løses innenfor planområdet.</p>
--	--	---	--

		<p>Adkomst fra felles garasjeanlegg f_GB til boligene felt BK vil være umulig for mange med bevegelseshemming og anbefales som et tema i det videre arbeid. Vegen er dominerende element i landskapet og anbefales utredning av endring eller tiltak som gir den bedre terrengtilpasning. Med hensyn til trafiksikkerhet er det meget uheldig at adkomstvegen reguleres med kun 3,5 meter bredde uten fortau. Her må myke trafikanter bruke samme areal som biltrafikanter. Bør også vurderes om tilrettelegging for felles oppstillingsplass for renovasjon ved Hellelandsgaten.</p> <p><u>-Estetikk:</u> Bebyggelsesstruktur og formspråk er tilpasset bygningsmassen. Positivt at deler av kollen blir bevart.</p> <p><u>-BF:</u> Anbefales å utfylle bestemmelsen til felt BF vedrørende minimumskrav til uteareal, solforhold, antall boenheter m.m.</p>	<p>○ <i>Kommunens kommentar:</i> - Tatt til orientering</p> <p>○ <i>Kommunens kommentar:</i> - Tatt til orientering</p>
Private uttaler			
Ingunn Bø		<p>- Frykter leilighetsbygget blir høyt. Ved å senke takvinkel vil mønehøyden reduseres. Vil være fordel for solen som i dag tiner bakken i Hellelandsgaten vinterstid. Gatens nedre del mot Nyeveien kan virke som sluse med høy vegg på begge sider. Skeptisk til vegen til øverste boligene bak leilighetsbygget. Hellelandsgaten er i dag parkeringsplass for en del biler og avkjørselen der bilene står vil ikke fungere. Hvor skal de som parkere der i dag ha sine biler i fremtiden? Har selv vansker med å komme til sin egen eiendom pga parkerte biler. Ser at frisiktsonen skjærer gjennom boligen og svingradius for brannbiler går gjennom boligen. Ser positivt på at det kommer boliger på nabotomten, men det</p>	<p>○ <i>Forslagsstillers kommentar:</i> Planlagt bebyggelse ved Nyeveien vil ikke legge skygge i Hellelandsgaten, se soldigram. Eksisterende boliger sør for Hellelandsgaten skyggelegger gateløpet. Gateparkering i Hellelandsgaten må vurderes av kommunen da dette er en kommunal gate. Planforslaget slik det er fremstilt åpner ikke for gateparkering i området. Hellelandsgaten utvides med 1 meter i nedre del mot Nyeveien. Krysset med Nyeveien blir dermed også bedre enn i dag.. Eksisterende bolig i krysset ved Hellelandsgaten er plassert tett på Nyeveien og Hellelandsgaten, noe som gir redusert sikt. Inntegnet frisiktzone i planen er i tråd med vegnormalen utløser at det ved nybygg på eiendommen må det ikke bygges innenfor frisiktsonen.</p>

	må ikke forringe utfordringene de har i dag.	○ - <i>Kommunens kommentar:</i> Ingen ytterligere kommentar
--	--	--

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

Plankartet er oppdatert på følgende punkter:

- 1 Plannavn endres til reguleringsendring for boliger - gnr 46 bnr 38 m.fl. - Langårdsfjellet - Havsøy og påføres plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.
- 2 Maks tillatt kotehøyde på møne på bebyggelsen.
- 3 Flomsone er utvidet til også å gjelde for veggrunn i Nyeveien.
- 4 Frisiktsone i Hellelandsgaten er justert til ikke å gå gjennom bolighus. Ny frisiktsone sørover i Nyeveien er 2 x 30 meter. Frisiktlinjen nordover er slik den var på 4 x 30 m.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

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:**

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 ivarettatt 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 bevegelsehemmede, orienteringshemmede 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.

§ 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.

Arealformål

Planforslaget er i samsvar med gjeldende arealdel av kommuneplan for Egersund sentrumsdel 2011-2022 . Planområdet ligger innenfor område avsatt til boliger (nåværende). Aktuelle krav i bestemmelsene er krav til uteoppholdsareal, universell utforming og forholdet til barn og unge.

Uteoppholdsareal

Bestemmelsen setter krav til beliggenhet og størrelse på utearealet: "For leiligheter skal det avsettes min. 25 kvm uteoppholdsareal, mens det for andre boligtyper skal avsettes 150 kvm til uteoppholdsareal." Bestemmelsen stiller også kvalitetskrav for utearealet, se § 1.11.

Barn og unge

Bestemmelsen setter krav til beliggenhet og størrelse på lekeklassen: "For hver 20 boligenhet i tettbygd område skal det finnes en opparbeidet nærlekeplass på 50-100 m² og en ball-lekeplass for hver 150 bolig. For boligområder med mindre enn 10 Boliger, og for boliger i spredtbygde strøk kan kravene til lekeplass reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet tas med i vurderingen av behovet for lekeplass. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal." Se også § 1.7.

Universell utforming

Bestemmelsen setter krav til at universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg inkludert adkomst og uteområder. Se § 1.6.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inngår i gjeldende reguleringsplan av 26.05.05 hvor området er regulert til boligformål med spredte eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Planforslaget er en endring av gjeldende plan, hvor antall eneboliger reduseres, det etableres kjøreveg frem til boligene, samt endring av blokkbebyggelsen mot Nyeveien. Planforslaget har samme planbegrensning som gjeldende plan.

4.3 Tilgrensende planer

Gjeldende reguleringsplan grenser til plan:

1-14 *Langaardsfjellet*

2.1 *Deler av Egersund sentrum*

2.2 *Ytre boligområde i Egersund sentrum*

13-3 *Rv. 44. Hestvad bro-Eiger motell*

4.4 Temaplaner

Aktuelle temaplaner er:

Flom

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, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Havsøy, og strekker seg fra krysset mellom Nyeveien. Området har nærhet til sentrum av Egersund. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 46 bnr. 38, og utgjør et samlet areal på 6,2 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er regulert til boligområde, trafikkområde og friluftsområde og benyttet til disse formålene. Utenfor planområdet mot øst ligger det et verksted og lager som i dag brukes av Farstad glass og videre mot nord et boligkompleks med forretningslokale på bakkeplan.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform

Planområdet grenser til bevaringsplan for deler av Egersund sentrum. Bebyggelsen ligger tett plassert med front mot gateløpene og hage i bakgårdene. Denne strukturen er vanlig i Egersund sentrum og danner klare urbane gaterom med offentlige soner, og hager som private soner.

- Eksisterende bebyggelse

Hele området består av trehusbebyggelse i småskala oppført fra siste halvdel av 1800-tallet og frem til i dag. Trehusbebyggelsen er hovedsakelig oppført i to etasjer med varierende grunnflate mellom 56 m² på den minste boligen til 211 m² på den største.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Planområdet er i hovedsak nedre del av en kolle, hvor den lavere delen ned mot gateløpene er tidligere bebygd. Topografien i området er stigende terreng mot nord. Samlet høydeforskjell i planområdet er på ca 36 meter, fra gateløpet i Nyeveien til området nærmest toppen av kollen. På toppen av kollen er det mye bart fjell i dagen, med innslag av grasdekke og mose. Toppen er sparsomt bevokst med bar- og lauvtrær og kratt. Lenger nede er det rikere jordsmonn med lauvtrær. I området mot gateløpene er det murrester etter opparbeidede hager til bolighusene.

- Solforhold

Planområdet har gode solforhold, med utsikt mot syd, øst og vest.

- Estetisk og kulturell verdi

Området strekker seg fra krysset mellom Nyeveien og Hellelandsgaten og videre opp mot Langårdsfjellet. Nyeveien består av eldre trehusbebyggelse hvor en del er oppført som arbeiderboliger i siste del av 1800-tallet og fram til i dag. Området er i dag verdifullt for byen da det er mange sentrumsnære boliger her som er med på å skape liv til sentrum. Det grenser til bevaringsområde for sentrumsdelen og har derfor en estetisk og kulturell verdi.

Øvre del av fjellet gir godt utsyn sørover mot byen, sundet, Eigerøy og havet utenfor og verdifullt for byen som sentrumsnært friluftsområde.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke påvist funn av fredede kulturminner i området, jf. temakart Rogaland.

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Øvre del av Langårdsfjellet er i dag regulert til spesialområde friluftsområde men det mangler adkomst for allmennheten.

5.7 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst og vegsystem

Planområdet er tilknyttet offentlig veg fra Nyeveien og Hellelandsgaten, som begge er kommunale gater. Hellelandsgaten er smal og bratt inntil planområdet, og er ikke velegnet til stor trafikkøkning. Det er p.t. ikke etablert fortau i Nyeveien i aktuelle område.

5.8 Barns interesser

I og rundt planområdet er det store friluftsområder som innbyr til lek og aktivitet. Området gir gode og trygge aktivitetsmuligheter og oppvekstvilkår for barn og unge.

5.9 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Nærmeste barne- og ungdomsskole ligger på Husabø og er 1,5 km unna planområdet.

- Barnehagedekning

Nærmeste barnehage er på Lagård og ligger ca 2,0 km unna.

5.10 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Området har nærhet til eksisterende vann- og avløpsledning i Nyeveien og Hellelandsgaten.

- Trafo

Etablert trafostasjon er ca 100 meter lenger nord i Nyeveien fra planområdet.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Ikke beskrevet

5.11 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

Øvre deler av planområdet består av bart fjell, stedvis med tynt dekke og nedre deler består av tynn morenemasse. Ikke kjennskap til at området har ustabile grunnforhold.

5.12 Støyforhold

Det er p.t. ikke kjennskap til noen forurensningskilder i området som det må utføres avbøtende tiltak til. Temaet støy dreier seg i denne sammenheng fra trafikken i Nyeveien og Hellelandsgaten.

5.13 Luftforurensing

Det er p.t. ikke kjennskap til noen forurensningskilder i området som det må utføres avbøtende tiltak til. Temaet støv dreier seg i denne sammenheng fra trafikken i Nyeveien og Hellelandsgaten.

5.14 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrix, alle relevante forhold skal vurderes

- Flomfare

Deler av planområdet er utsatt for 200-årsflom hvor eksisterende bebyggelse ikke er sikret.

- Luftforurensing og forurensing i grunnen
Ikke beskrevet

- Beredskap og ulykkesrisiko

Utrykningskjøretøy (brannbil/sykebil) har adkomstmulighet fra Nyeveien.

5.15 Næring

Det er ikke etablert formål for næring innenfor planområdet.

6.2 Reguleringsformål

Planområdet reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg for:
Boligbebyggelse frittliggend småhusbebyggelse BF
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BK
Boligbebyggelse BB
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse f:GB
Lekeplass f_L
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for:
Veg o_V
Kjørevegf_ AV1-f_AV2
Parkeringsplasser f_P1
- Grønnstruktur for
Grønnstruktur GR
- Hensynssoner for:
Frisikt
Flomfare H320

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

De formålene som gjennomgås i planbeskrivelsen er følgende:

Bebyggelse og anlegg for boligbebyggelsen for:
frittliggende småhusbebyggelse (BF),
boligbebyggelse for konsentrert småhusbebyggelse (BK),
boligbebyggelse for blokkbebyggelse (BB),
garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (f_GB) og lekeplass, (f_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for
veg (o_V,
kjøreveg (f_AV1-f_AV2)
parkeringsplasser (f_P1)

Grøntstruktur for
Grøntstruktur GR

6.4 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Planområdet består før utbygging av to boliger som er revet, samt et stort ubebygget friområde. Tidligere boliger mot Nyeveien erstattes av leilighetsbygg med tilhørende anlegg. Ubebygget friområde fortettes med 3 tomannsboliger og en enebolig. Selve utfordringen til fortetting av området er å tilføre området nye landskapstilpassede boliger. Kjøreveg helt til boligene må lages mest mulig skånsom med tanke på landskapsinngrep. Skjæringer/fyllinger må tilbakeføres til naturterreng når disse er ferdig etablert.

6.5 Bebyggelsens plassering og utforming

Innenfor angitte byggegrenser for frittliggende småhusbebyggelse merket BF kan det oppføres en enebolig i inntil 2 etasjer med hovedetasje/underetasje uten utnyttbart loft.

Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25-35 grader. Maksimalt tillatte mønehøyde er kote 38.00. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 40 %.

Innenfor angitte byggegrenser for konsentrert småhusbebyggelse merket BK kan det oppføres kjedet tomannsbolig, med inntil 6 boenheter. Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25-35 grader. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 50 %.

Boligene skal tilpasses omgivelsene i form, materialer og fargevalg.

Innenfor angitte byggegrenser for blokkbebyggelse merket BB, fjernes eksisterende ruin etter enebolig, og erstattes med leilighetsbygg med inntil 6 boenheter, oppført i 3 etasjer.

Leilighetsstørrelsene er på 59,5 kvm i 1. etasje og 84,6 kvm i 2. og 3. etasje.

Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 30-35 grader. Møneretning skal være parallelt med gateløpet i Nyeveien. Maksimalt tillatte mønehøyde er k 26.50. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 100 %.

Innenfor området f_GB skal det etableres felles garasjeleg for boligene i BK. Hver boenhet disponerer en garasje plass.

6.6 Bebyggelsens høyde

For frittliggende småhusbebyggelse BF er maksimalt tillatte mønehøyde kote 38.00.

For konsentrert småhusbebyggelse BK er maksimal tillatte mønehøyde er henholdsvis kote 34.00, kote 36.00 og kote 38.00.

For blokkbebyggelse merket BB er maksimalt tillatte mønehøyde er k 26.50.

For garasjelegget f_GB er maksimalt tillatt møne-/gesimshøyde er k 36.00.

6.7 Grad av utnytting (veileder) Forskrift

• BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA

For frittliggende småhusbebyggelse BF er maksimalt tillatt bruksareal BRA er 300 kvm.

For konsentrert småhusbebyggelse BK er maksimalt tillatt bruksareal BRA er 700 kvm.

For blokkbebyggelse BB er maksimalt tillatt bruksareal BRA 750 kvm.

6.8 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er planlagt blokkbebyggelse for 6 boenheter, kjedet tomannsbolig for 6 boenheter.

6.9 Parkering

• Antall parkeringsplasser

Parkeringsdekningen i området er 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Boligene i BK og BF har parkering på egen grunn og i felles garasjeleg f_GB.

Eneboligtomtene merket BF har avsatt plass til egen garasje, en biloppstillingsplass og sykkelparkering på egen grunn for eneboligen.

Tomannsboligene merket BK har garasje i felles garasjeleg merket f_GB hvor det er en garasje plass pr. boenhet. I tillegg disponerer leilighetene en felles biloppstillingsplass og felles sykkelparkering i tilknytning til boligen.

Parkering for BB er i gårdsrom bakenfor bygningsmassen med gjesteparkering langs med gateløpet i nedre del av ny kjøreveg.

Blokkleilighetene har uteboder, felles sykkelparkering og felles biloppstillingsplasser i bakgården. Minimum høyde på planert terreng er k 13.50. Området omfatter 2 felles gjesteparkeringsplasser for boligene i BB.

• Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning.

6.10 Trafikkløsning

• Tilknytning til overordnet vegnett

Planområdet har adkomst fra Nyeveien via Hellelandsgaten. Enebolig og tomannsboligene har felles adkomstvei fra Hellelandsgaten, noe som gir kjøreadkomst til hver enkelt bolig. Vegen vil ha en forstøtningsmur mot øst på store deler av strekket. Blokkleilighetene har adkomst fra Nyeveien. Avkjørsel til boligblokken i BB er sideforskjøvet ca 4 meter mot nord langsmed Nyeveien i forhold til gjeldende plan. Parkering for boligene er på baksiden av bygningen mot f_AV1. Felles hovedinngang for leilighetene i BB er på baksiden av bygningen mot f_AV1.

6.11 Kjøreatkomst

Veg merket o_V1 og o_V2 omfatter Nyeveien og utvidelse av Hellelandsgaten.

Kjøreveg merket f_AV1 omfatter felles adkomstvei til boligene i BK og BF. Regulert veibredde er 3.5 meter.

Kjøreveg merket F_AV2 er felles avkjørsel for boligene i BB.

6.12 Utforming av vegger

- Bredde og stigningsforhold

Hellelandsgaten utvides med 1 meter i nedre deler av gateløpet. Begrunnes med at eksisterende gateløp er smalt og en breddeutvidelse bedrer adkomstforholdene for brannbil og lastebil.

Vegen til eneboligene og tomannsboligene vil ha en stigning på 1:6, med bratteste parti i nedre deler av veien mot Hellelandsgaten.

Multiconsult har utført beregninger av adkomstveien til boligene i BK og BF, *se vedlegg 7*.

Snitt og profiler viser hvordan veglinjen legges i terrenget og hvordan veglinjen ligger i forhold til planlagt bebyggelse mot Nyeveien. Mot øst anlegges støttemur for å ta opp høydeforskjellen mellom ny veg og terrenget nedenfor. Støttemuren blir på det høyeste om lag 7 meter. Veien sikres ved at det lages utsparinger og settes opp guardrail på muren. Veirekkverket er vanlig standard i henhold til håndbok 018.

6.13 Universell utforming

- Hvordan universell tilgjengelighet skal løses.

Planforslaget stiller ingen særskilte krav til universell utforming. Følgende hensyn er tatt hensyn til:

- Trinnløs adkomst fra bil til bolig for alle boenheter i planområdet.
- Tilgjengelighet i bolig i tråd med krav i TEK10
- Tilgjengelighet til felles lekeareal
- Felles heis i boligblokk

Alle boenheter i BK og BF er universelt utformet i henhold til gitte krav i TEK10. TEK10 stiller krav til at det skal være planfri adkomst til alle boliger. Planforslaget viser planfri rullestoladkomst for boligene i BB, hvor alle leilighetene kan nås via felles heis.

Hovedadkomst til leilighetene i BB er fra parkeringsplass i bakgård.

Boligene i BF og BK har kjøreadkomst til den enkelte bolig. Stigningsforholdet i ny avkjørsel f_AV1 er ca 1:6, noe som er for bratt for rullestoladkomst. Den enkelte bolig i BF og BK har gjesteparkingsplass med rullestoladkomst til hovedinngang for boligen.

Planforslaget tilrettelegger for universell utforming

6.14 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal, størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal
- Eneboligen har privat uteoppholdsareal på egen grunn i tilknytning til boligen, som utgjør et areal på om lag 150 kvm.

Tomannsboligene har privat uteoppholdsareal i tilknytning til den enkelte boenhet. Dette utgjør et areal på til sammen 200 kvm pr. tomannsbolig.

Blokkleilighetene har uteoppholdsareal på private balkonger/terrasser, samt at de disponerer felles lekeareal f_B/L. Private balkonger/terrasser utgjør fra 9 til 30 kvm pr. boenhet.

- Lekeplasser

Det tilrettelegges for felles lekeareal i tilknytning til nye leiligheter i BB. Området har begrenset areal, da det ligger på taket av boder/parkering til boligene i BB. Området ligger på maks kote 17, som er i samme høyde som avkjørsel i Hellelandsgaten, og sikres med gjerde med port. Lekearealet er solrikt, og har min. plass til ett huskestativ og en sandkasse. Regulert areal på 63 kvm. Adkomst til lekearealet er fra bakgården.

- Begrunnelse for evt avvik fra vedtekter/normer
Er ikke oppgitt.

- Ivaretagelse av eksisterende og evt ny vegetasjon

Området omfatter randsonen rundt planlagt bebyggelse, samt ubebygde deler av eksisterende kolle. Innenfor området er det ikke tillatt å etablere byggetiltak eller inngrep som er til hinder for området bruk som friluftsområde for allmennheten.

Fyllingskanter til felles adkomstvei, f_AV1 kan etableres innenfor området, men skal beplantes med stedegen vegetasjon og tilbakeføres til friluftsområde når veggen er ferdig opparbeidet.

- Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at før det gis byggetillatelse, skal forhold knyttet til radon dokumenteres og ev. avbøtende tiltak skal skisseres. Før det gis brukstillatelse for nye boliger i BB, skal felles lekeplass f_L skal være ferdig opparbeidet. Vann og avløp skal være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund

6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

- Radon

Forholdet er avklart i gjeldende plan. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskriften TEK10, vedtatt i 2010. De målingene som er foretatt i Eigersund er generelt lave og radon anses således ikke å være et stort problem.

Ny bebyggelse er sikret mot radon. Dette ved at forhold knyttet til radon skal dokumenteres og ev. avbøtende tiltak skisseres før det gis byggetillatelse. Forholdet er sikret i rekkefølgebestemmelse til reguleringsplanen.

- Flomfare

Eksisterende bebyggelse mot Nyeveien er ikke sikret for 200-års flom. Planforslaget har som mål å sikre den nye bebyggelsen mot 200 års flom, det vil si at ferdig planert byggetomt innenfor flomsonen legges på minimum k 13.50, jf. beregninger utført av NVE.

- Adkomst for utrykningskjøretøy

Dette grunnet bratt stigning på Hellelandsgaten, samt at gaten har smalt gateløp.

Planforslaget viser utvidelse av Hellelandsgaten med 1 meter. Dette muliggjør adkomst for brannbil fra Nyeveien via Hellelandsgaten til ny adkomstvei. Brannbilen har kun kjøreadkomst fra sørlig retning.

Alle nye boenheter i planområdet har tilrettelagt adkomst for brannbil. Dette ved at Hellelandsgaten er utvidet med 1 meter, samt at svingradius Hellelandsgaten – ny adkomstvei er dimensjonert for lastebil. Brannbilen kan kun ankomme øvre deler av planområdet fra sørlig retning i Nyeveien.

- Oppsummering av ROS-analysen

ROS-analysen skal gi et representativt bilde av risiko forbundet med fremtidig utbygging i området. I henhold til forslagsstiller viser deres sårbarhetsvurdering at planområdet i liten grad er sårbart overfor uønskede hendelser.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at før det gis byggetillatelse, skal forhold knyttet til radon dokumenteres og ev. avbøtende tiltak skal skisseres. Før det gis brukstillatelse for nye boliger i BB, skal felles lekeplass f_L skal være ferdig opparbeidet. Vann og avløp skal være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune, før det gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet. Felles parkeringsanlegg i GB, skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene i BK.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Siden planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan er det mange forhold som er avklart i planprosessen til gjeldende plan. I det følgende vil man derfor i hovedsak beskrive virkninger av endringene i planforslaget.

7.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanen for området. Kommuneplanen stiller særskilte krav til uteoppholdsareal, barn og unge og universell utforming. I det følgende beskrives forhold knyttet til uteoppholdsareal for planlagt bebyggelse. Forhold knyttet til barn og unge og universell utforming er omtalt i pkt. 6.1.3 og 6.1.4

7.2 Landskap

I området BF erstattes en enebolig med et felles garasjeanlegg for boligene i BK, med plass til 6 biler. Garasjeanlegget vil ha en lavere mønehøyde enn tidligere innregulerte enebolig i gjeldende plan, og vil dermed fremstå som mindre synlig i terrenget. Planforslaget viser planlagt bebyggelse som er godt landskapstilpasset i form, høyde og volum.

Adkomst til boligene i BK og BF var i gjeldende plan vist som gangadkomst med felles heisløsning ned mot Hellelandsgaten. Grunnet høy byggekostnad er denne løsningen ikke realiserbar. Adkomstveien utvides med ca en meter slik at den kan brukes som kjørevei.

Regulert bredde er 3,5 meter. Utvidelsen av veien vil gi utslag i større behov for forstøtningsmurer, da spesielt mot planlagt bebyggelse i BB og mot friluftsområde i øst. Synligheten av disse murene vil være liten fra gateløpet i Nyeveien, da bygningsmassen i BB skjermes for innsyn. Vegens fyllingskanter beplantes med stedegen vegetasjon etter vegen er ferdig opparbeidet, slik at disse integreres i friluftsområdet for øvrig. En utvidelse av vegen vurderes ikke å ville gi økte landskapsmessige konsekvenser i området. Fjernvirkningen av vegen fremkommer i *vedlegg 3 fotoillustrasjon*.

Planlagt bebyggelse BB mot Nyeveien har mindre utnyttelsesgrad, men økt mønehøyde i forhold til gjeldende plan. Planområdet befinner seg i et terreng som tåler bebyggelse av større skala. Bakenforliggende terreng er stigende, og en økning i bygningens høyde vil derfor ikke oppleves som dominerende i forhold til landskapet.

Planforslaget vil ikke ha negative landskapsmessige konsekvenser.

7.3 Stedets karakter

Planforslaget viser ulike typer bebyggelse. Gjeldende reguleringsplan legger til rette for en utbygging av området med 14 boenheter, hvorav planforslaget reduserer antall boenheter til 13. Illustrasjonen som viser blokkbebyggelsen sett fra gateplan viser at en har forsøkt å tilnærme seg omkringliggende bebyggelse med hensyn til materialbruk og takform.

Vedrørende høyde vil blokkbebyggelsen ruve i forhold til eksisterende bebyggelse. I gjeldende reguleringsplan er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse med maks mønehøyde på kote 23.5. Nordre del av blokkbebyggelsen mot naboeiendommen gnr 46 bnr 30 gir tillatelse til maks mønehøyde på 22.5. Det nye planforslaget derimot gir tillatelse til maks mønehøyde på kote 26.5, og er en betydelig økning på 3 meter.

7.4 Byform og estetikk

Planlagt garasjeanlegg har samme form og uttrykk som øvrig planlagt bebyggelse i BK og BF. Ny bebyggelse er tilpasset eksisterende bebyggelse i området i takform, trepanel og volum.

Adkomstveien til boligene i BK og BF er smal og bratt, noe som gjenspeiler gateløpet til mange smågater i området på Hafsøy.

Planlagt bebyggelse BB er forsøkt tilpasset den eldre trehusbebyggelsen i området, både i takform, trepanel og volum. Bygningsmassen har en grunnflate på ca 230 kvm. Ved å bryte opp takflaten på bygningen i mindre flater og i ulike høyder, gjenspeiles eneboligstrukturen i området samt at det gjør bygningsmassen mindre dominerende i bygningsmiljøet.

Bygningsmassen er plassert så tett inntil Nyeveien som mulig, dette for å videreføre bebyggelsesstrukturen i strøket omkring. Sett fra gateløpet vil bygningsmassen i følge forslagsstiller, tross større volum og høyde enn tilliggende boliger, ikke oppleves som dominerende da fasadene er brutt opp i ulike flater og gitt ett eneboligpreg, *se fotoillustrasjon.*

Planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for bygningsmiljøet i området.





7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Det er p.t. ikke påvist funn av fredede kulturminner i området, jf. temakart Rogaland. Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for aktuelle forhold.

7.6 Forholdet til naturmangfold

I forhold til naturmangfoldloven § 8-12 vurderer vi at kunnskap om naturmangfoldet står i forhold til inngrepets karakter. Planlagt bygningsmasses inngrep i terreng og natur er svært små sett i forhold til å kunne bidra til en økt samlet belastning på naturtypen i området. Planforslaget vil ikke ha negativ innvirkning på naturmangfoldet i området.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Regulert friluftsområde har tilnærmet samme areal som gjeldende plan på til sammen 2,5 daa, som vist i plankartet.

7.8 Uteområder

Kommuneplanen stiller minste krav til uteoppholdsareal for leiligheter som er 25 kvm pr. enhet, hvorav inntil 10 kvm skal være på privat terrasse/balkong, resten skal være fellesarealer. For enebolig/tomannsbolig er kravet 150 kvm pr. boenhet. Boenhetene i blokkbebyggelsen BB disponerer private terrasser/balkonger med følgende arealer:

Boenhet i BB	UOA (kvm)
Leilighet 1 – 1. et	9,0
Leilighet 2 – 1. et	9,0
Leilighet 3 – 2. et	30,0
Leilighet 4 – 2. et	30,0
Leilighet 5 – 3. et	30,0
Leilighet 6 – 3. et	30,0

For blokkbebyggelsen er privat uteareal for leilighetene i 1. etasje plassert på bakkeplan ut mot Nyeveien, mens leilighetene i 2. og 3. etasje har privat uteareal på to private balkonger, en på østsiden og en på vestsiden. Uteoppholdsareal for boligene i 1. etasje er litt mindre enn krav satt i kommuneplanen, men for de øvrige leilighetene er kravet innfridd. Alle boligene i BB disponerer felles lekeareal i vest.

Tabellen under viser fordeling av uteoppholdsareal for den enkelte boenhet i BF og BK:

Område	Antall boenh.	Tomt (kvm)	UOA pr.enhet (kvm)
BF	1	360	ca 150
BK	6	1093	ca 100

For boenhetene i BF og BK er det ikke regulert inn felles lekeareal. Hver boenhet i BK disponerer ca 100 kvm uteoppholdsareal i tilknytning til egen bolig, mens boligen i BF disponerer 150 kvm uteoppholdsareal i tilknytning til egen bolig.

Planforslaget legger opp til at friluftsområdet innenfor planområdet kan benyttes av de ulike boenhetene i planområdet til uteaktiviteter. Toppen av kollen er vanskelig tilgjengelig, men har delvis tidligere vært benyttet som leke- og aktivitetsområde for barn.

Øst for planområdet ligger et stort offentlig friområde langs elva, ved Elverhøy og videre opp mot Vannbassengan. Området er variert og har et godt tilrettelagt turterreng.

Planforslaget gir gode og trygge leke- og uteoppholdsareal for nye boliger innenfor planområdet.

7.8 Trafikkforhold

- Vegforhold

Forholdet er avklart i gjeldende reguleringsplan, som viser avkjørsel fra Nyeveien og Hellelandsgaten. Det er ikke funnet riktig å endre på eksisterende veisystem i disse gateløpene.

- Trafikkøkning/reduksjon

Etablering av kjørevei til boligene i BK og BF medfører at det genereres mer trafikk i Hellelandsgaten, som er en smal og bratt gate. Konsekvens av dette, er det regulert inn en utvidelse mot nord i nedre del av Hellelandsgaten, for å gi tilstrekkelige svingradier i krysset med Nyeveien og ny kjørevei.

7.9 Barns interesser

Planforslaget legger opp til å etablere en mindre lekeplass for barn og unge innenfor området. Det gir også økt tilgjengelighet for grøntområdet på toppen av Langårdsfjellet som kan benyttes av alle grupper.

7.10 Sosial infrastruktur

- Barnehage- og skolekapasitet

Planforslaget legger opp til fortetting av boliger i sentrum og mulighet for økt antall barn og unge som kan ha konsekvenser for sentrumsnære barnehager og skoler.

7.11 Universell tilgjengelighet

Planforslaget tilrettelegger for universell utforming i den grad det er mulig.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget legger opp til fortetting av boliger som gir økt energibehov og energiforbruk.

7.13 ROS

- Rasfare

Bestemmelsene ivaretar forhold vedrørende rasfare gjennom rekkefølgekrav: Før byggetillatelse kan gis må en foreta en fagkyndig vurdering av grunnforhold og ev. fare for steinsprang m.m. for naboeiendommene. Ev. avbøtende tiltak må skisseres og gjennomføres samtidig med utbygging..

- Flomfare

Flomutsatte områder er vist i plankartet som flomsone, jf. NVE's flomsonekart for Egersund (2010). Innenfor sonen er minimum tillatte høyde for ferdig avrettet tomt k 13.50 eller høyere, jf. uttalelse fra NVE, se vedlagte kopi av e-post av 02.04.12.

- Vind

Ikke vurdert

- Støy

Det er foretatt en støyberegning av vegtrafikkstøy i området. Støyberegningen konkluderer med at blokkbebyggelsen mot Nyeveien ligger innenfor gul sone med støynivå over $L_{den} = 55$ dB, mens tomannsboliger og enebolig, samt lekeplassen ligger utenfor gul sone. Støyreduserende tiltak er nødvendig for balkonger/fasader på østsiden av blokka. Se vedlegg 6 for fullstendig støyrapport.

- Luftforurensning

Temaet støv er i denne sammenheng vegtrafikkstøv fra Nyeveien på planlagt bebyggelse i BB. Hver leilighet har to balkonger, en ut mot Nyeveien og en mot bakgården. Det må tas hensyn til utforming av balkongene mot Nyeveien, slik at disse i størst mulig grad kan skjermes for støv fra Nyeveien. Felles lekeareal er plassert i bakkant av bygningsmassen, hvor bygningen vil skjerme lekeplassen for støv fra Nyeveien. De øvrige boenhetene i BK og BF vil ikke få vegtrafikkstøv fra Nyeveien, da disse er plassert i lenger avstand fra veien og ligger høyere oppe i terrenget.

- Forurensning i grunnen

Det er p.t. ikke kjennskap til noen forurensningskilder i området som det må utføres avbøtende tiltak til. Det er ikke foreslått tiltak i planområdet som skulle virke forurensende på miljøet.

- Beredskap og ulykkesrisiko

Legger til rette for at utrykningskjøretøy kan komme til toppen av Langårdsfjellet

7.14 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Planforslaget medfører økt belastning på det kommunale vann- og avløpsnettet.

- Trafo

Planforslaget medfører økt belastning på det strømnettet og må kobles til nærmeste trafo.

7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente.

8 KONSEKVENsutredning

8.1 Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes

Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning da det er i trå med kommuneplanens arealformål og ikke medfører

Samlet vurderinger:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn slik rådmannen ser det med unntak av klimaendring og forventet økt nedbør som NVE påpekte. En foreslår derfor at dette

forholdet sikres gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsen da det er et viktig punkt som berører en samfunnsmessig risiko og sikkerhet. En vil også påpeke at en er usikker på adkomstveien slik den er lagt fram, men vektlegger at denne vegføringen allerede er inne i gjeldende plan. En ser det positivt at det er fjernet en bolig på toppen av Langårdsfjellet og erstattet med et garasjeanlegg.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at reguleringsendring for boliger - gnr 46 bnr 38 m.fl. – Langårdsfjellet - Havsøy med kart og bestemmelser datert 23.10.2012 vedtas.

Universell utforming:

Er omtalt i planbeskrivelsen ovenfor.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			
Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Planteknisk utvalg avviser forslag til reguleringsendring for boliger - gnr 46 bnr 38 m.fl. – Langårdsfjellet - Havsøy med kart og bestemmelser datert 23.10.2012 med følgende begrunnelse:

- 1 xxx
- 2 xxx
- 3 xxx.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12.

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
296031	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888 - Langårdsfjellet

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	17.12.2008	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Søknad om reguleringsendring - Reguleringsplan Langgaardsfjellet
2	U	04.02.2009	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Reguleringsendring Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888
3	I	04.10.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Melding om oppstart av detaljreguleringsplan for Langgardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 m.fl.
4	I	20.10.2011	Statens vegvesen	Uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Langgardsfjellet, gnr. 46 bnr. 38 m.fl.
6	X	16.11.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. oppstart av detaljreguleringsplan for Langgardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 m.fl.
7	I	18.11.2011	Barnas representant i plan- og byggesaker	Uttalelse fra BR-representant til reguleringsendring Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888
8	U	11.01.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Reguleringsendring Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888
9	I	11.05.2012	Kristiansen & Selmer Olsen	Reguleringsplan Langgardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 m.fl.
10	I	21.05.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Vedr. reguleringsplan Langgardsfjellet - soldigram
11	I	08.11.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Innsendelse av planforslag gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378, 888
13	U	21.01.2013	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Spørsmål vedr. Langgardsfjellet
14	I	08.02.2013	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Revidert detaljreguleringsplan Langgaardsfjellet gnr 46 bnr 38
15	I	21.03.2013	Bertelsen & Garpestad AS	Reguleringsplan Langaardsfjellet Gnr 46, Bnr 38 m.fl.
16	I	22.03.2013	Bertelsen & Garpestad AS	Møtereferat 11.03.13 - reguleringsplan Langaardsfjellet gnr 46 bnr 38 m.fl.
17	I	09.04.2013	Kristiansen & Selmer Olsen as AASE EGIL; WERSLAND KJELL STEINAR; TENGEDDAL BORGNY MARIE; SÆTREVİK ANNE METTE; SKÅRA EGIL THORFINN;	Detaljreguleringsplan Langgardsfjellet
18	U	06.05.2013	SKEIE METTE TOLLEFSEN; SKEIE KAI OVE; NODLAND RØR AS; MORTENSEN CHRISTIAN; MONG MARIE LOUISE; LILLE-ØSTERHOLT DIANA; KANESTRØM ROALD	Varsel/informasjon om befaring

			STEN; KANESTRØM MARIA D C; KALHOVD ODDNY SYNNØVE; HYTLAND ALF; HETLAND ANTON LAURITZ; ERLANDSEN ÅSE E LEIDLAND; ERLANDSEN STIG HELLELAND; EIGERSUND KOMMUNE; EDLAND KJELL INGE; EDLAND JEANETTE; BØ INGUNN; APELAND LIV ODDBJØRG; ANDERSEN MARIT NYGAARD; ANDERSEN ESPEN	
19	I	07.06.2013	Kristiansen & Selmer-Olsen	Revidert planforslag i henhold til vedtak i PTU 112/13.
22	N	24.06.2013		Høring og offentlig ettersyn - Reguleringsendring for boliger, Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 mfl.
			AASE EGIL; WERSLAND KJELL STEINAR; TENGEDDAL BORGNY MARIE; SÆTREVIV ANNE METTE; SKÅRA EGIL THORFINN; SKEIE METTE TOLLEFSEN; SKEIE KAI OVE; NODLAND RØR AS; MORTENSEN	
21	U	24.06.2013	CHRISTIAN; MONG MARIE LOUISE; LILLE-ØSTERHOLT DIANA; KANESTRØM ROALD STEN; KANESTRØM MARIA D C; KALHOVD ODDNY SYNNØVE; HYTLAND ALF; HETLAND ANTON LAURITZ; ERLANDSEN ÅSE E LEIDLAND;	Reguleringsendring Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888

			ERLANDSEN STIG HELLELAND; EIGERSUND KOMMUNE; EDLAND KJELL INGE; EDLAND JEANETTE; BØ INGUNN; APELAND LIV ODDBJØRG; ANDERSEN MARIT NYGAARD; ANDERSEN ESPEN Norges vassdrags- og energidirektorat; Roger Tengsareid; Barnas representant i plansaker; Felles brukerutvalg; Dalane energi IKS; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen; Dalane Miljøverk	Høring og offentlig ettersyn - Reguleringsendring Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888
20	U	24.06.2013		
23	I	27.06.2013	Statens vegvesen	Uttalelse - høring og offentlig ettersyn - Reguleringsendring for boliger, Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 mfl.
28	I	28.06.2013	Ingunn Bø	Vedr.reguleringsendring Langgaardsfjellet 46/38, 59, 81, 101, 187, 378, 888
27	N	01.07.2013	Grete Stuen	Uttalelse reguleringsendring for boliger, Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 mfl.
24	X	03.07.2013	Eigersund kommune; Grete Stuen; Dag Kjetil Tonheim	Uttalelse reguleringsendring for boliger, Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 mfl.
26	N	03.07.2013	Grete Stuen	Uttalelse reguleringsendring for boliger, Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 mfl.
25	N	16.07.2013	Grete Stuen	Kommentarer til reguleringsendring Langgardsfjellet - Havfsøy
29	I	19.07.2013	Barnas representant i plansaker	Uttalelse reguleringsendring Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888
30	I	05.08.2013	Norges vassdrags- og energidirektorat	Uttalelse til offentlig ettersyn - reguleringsendring for Langgaardsfjellet - gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187,378,888 -
32	I	12.08.2013	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888 - Langgardsfjellet
33	I	03.09.2013	Kristiansen & Selmer- Olsen As	Reguleringsplan Langgardsfjellet - kommentarer til innkomne innspill
35	I	01.10.2013	Kristiansen & Selmer- Olsen As	Justert plankart for reguleringsendring av boliger gnr 46 bnr 38 m.fl. - Langgardsfjellet - Havso

Parter i saken:

N	ANDERSEN ESPEN	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND	
N	ANDERSEN MARIT NYGAARD	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND	
N	APELAND LIV ODDBJØRG	APELAND 3	4387	BJERKREIM	
N	BØ INGUNN	HELLELANDSGATEN 7	4370	EGERSUND	
N	EDLAND JEANETTE	NYEVEIEN 39	4370	EGERSUND	
N	EDLAND KJELL INGE	NYEVEIEN 39	4370	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	ERLANDSEN STIG HELLELAND	ASSER HIORTHS GATE 5	4370	EGERSUND	
N	ERLANDSEN ÅSE E LEIDLAND	ASSER HIORTHS GATE 5	4370	EGERSUND	
N	HETLAND ANTON LAURITZ	NYEVEIEN 42	4370	EGERSUND	
N	HYTLAND ALF	HAFSØYVEIEN 20	4370	EGERSUND	
N	JAN CHRISTIAN LONE	NYEVEIEN 43	4370	EGERSUND	
N	KALHOVD ODDNY SYNNØVE	HOLANVEIEN 2	4373	EGERSUND	
N	KANESTRØM MARIA D C	GAMLEVEIEN 47 A	4370	EGERSUND	
N	KANESTRØM ROALD STEN	VARBERGVEIEN 30	4371	EGERSUND	
N	LILLE-ØSTERHOLT DIANA	GAMLEVEIEN 51	4370	EGERSUND	
	MARTHE ØRSLAND LONE	NYEVEIEN 43	4370	EGERSUND	
N	MONG MARIE LOUISE	LANGAARDS GATE 13	4370	EGERSUND	
N	MORTENSEN CHRISTIAN	NYEVEIEN 38	4370	EGERSUND	
N	NODLAND RØR AS	Nyeveien 49	4370	EGERSUND	
N	SKEIE KAI OVE	HELLELANDSGATEN 5	4370	EGERSUND	
N	SKEIE METTE TOLLEFSEN	HELLELANDSGATEN 5	4370	EGERSUND	
N	SKÅRA EGIL THORFINN	LANGAARDS GATE 15	4370	EGERSUND	
N	SÆTREVİK ANNE METTE	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND	
N	WERSLAND KJELL STEINAR	GRØNEDALEN 44	4371	EGERSUND	
N	AASE EGIL	LUNDEVEIEN 2	4370	EGERSUND	

