DETALJREGULERING FOR TROSAVIGVEIEN 71, 73 OG 75, HELLVIK

PRIVAT PLANFORSLAG

PLANBESKRIVELSE

Stavanger, 17.09.2013
Revidert, 04.12.2013
Arkitektkontoret Stav AS

0. Arealoppgave

Arealet innenfor planens begrensning er på ca 10,2 daa.

Dette er fordelt på arealformålene på følgende måte (ca. areal):

Bebyggelse og anlegg:	
Frittliggende småhusbebyggelse	2,89 daa
Uthus/naust/badehus	0,29 daa
Øvrige anlegg – Brygger	0,18 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	0,18 daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,05 daa
Grønnstruktur	
Grønnstruktur	3,96 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Kombinert Ferdsel/Friluftsområde	2,67 daa

1. Bakgrunn for planforslaget

Formålet med planforslaget er å legge til rette for fire boliger innenfor planområdet. Området er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, men er pr. i dag uregulert. Formålet med planforslaget er derfor også å legge til rette for en oppgradering av bygningsmassen i forhold til dagens krav.

2. Gjeldende planer

Området er regulert til boligbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og ferdsel i kommuneplan for kystdel, Eigersund kommune, datert 23.05.2011.

3. Forhåndskunngjøring

Oppstart av planarbeid ble varslet med brev til offentlige etater og kjente berørte grunneiere datert 19.02.2013, og annonse i Dalane Tidende 25.02.201.

Det er kommet inn følgende merknader som refereres og kommenteres under. Merknadene er også vedlagt planforslaget i sin helhet.

Newco Holding AS, brev datert 05.04.13
Det aktuelle planområdet er uregulert og er i kommuneplan for kystdel Hellvik utlagt til boligområde og område for vern og bruk av sjø med tilhørende strandsone. Newco Holding AS er eier av gnr 60 bnr.58 og 362 som begge ligger innenfor planområdet. I tillegg er selskapet eier av bnr 258 Asserodden, som er nærmeste nabo nordvest for planområdet.
På Asserodden driver Hellviksplitt AS et utskipningsanlegg knuste steinmasser, noe selskapet har gjort i flere tiår. Det har tidligere vært konflikt med de nærmeste naboer om driften. Naboene har klaget på både støy og støv fra virksomheten. Konflikten endte med rettsforlik.

I henhold til varsel om oppstart av detaljregulering er formålet med planen å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse. Planen vil dermed åpne opp for etablering av bebyggelse på det areal som forsatt er ubebygd i planområde- mellom anlegget på Asserodden og eksisterende bebyggelse. Dette området har til en viss grad fungert som en buffersone mellom driften og eksisterende boliger. Ny bebyggelse her vil komme kloss inntil anlegget. Dette er uheldig sett hen til den konflikt som har vært mellom anlegget og eksisterende bebyggelse tidligere.
Videre vil etablering av konsentrert småhusbebyggelse være i strid med kommuneplanens bestemmelser § 2.1 hvor det heter at type bebyggelse skal avgjøres blant annet utifra eksisterende bebyggelse i område. Det pekes på at den eksisterende boligmassen på stedet er frittliggende eneboliger og sjøhus. Etablering av konsentrert småhus bebyggelse vil være i strid med strøkskarakteren.
Det arealet som i planområdet er ubebygd i dag er også meget bratt, slik at etablering av nye boliger her vil måtte medføre betydelige terrenginngrep. Av hensyn til natur og friluftsinteresser i strandsonen bør det ikke tillatelse etablering av nybygg her.

Forslagsstillers kommentar:
Ved varsel om oppstart av planarbeidet ble det varslet konsentrert småhusbebyggelse. I foreliggende planforslag er det imidlertid foreslått regulert inn frittliggende småhusbebyggelse. Dette vil være i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2.1. Det tillates maksimalt 4 boliger innenfor planområdet.
Arealet som i dag er ubebygd på eiendommene 60/58 og 60/362 er i planforslaget regulert til grønnstruktur. Dette vil sikre arealet som en buffersone mellom boliger og eksisterende næringsvirksomhet på Asserodden.
Buffersonen som reguleres inn mellom utskipingsanlegget og boligene vil være tilstrekkelig for å sikre at det ikke oppstår konflikt mellom næringsvirksomheten og boligene, så lenge utskipingen av steinmasser skjer i henhold til aktuelt lovverk.

<u>Alvin, Henrik og Lillian Assersen, gnr 60, bnr 59, epost datert 12.03.13</u>
De viser til samtale med Inge Andreassen og samtykker i oppstart av reguleringsarbeid, under forutsetning at vår eiendom reguleres til fritid/bolig bebyggelse med nødvendig tilkomst. Gammel gangrett må ivaretas.

Forslagsstillers kommentar:
Eksisterende bygning på eiendommen 60/59 reguleres til naust i henhold til gjeldende kommuneplan. Gangrett over eiendommen 60/362 sikres i planbestemmelsene.

<u>Eigersund kommune, felles brukerutvalg, vedtak i møte 27.02.12</u>
Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.
Vedtaket var enstemmig.

<u>Fiskarlaget vest og Fiskarlagets serivekontor AS, avd vest, brev datert 11.03.13</u>
Fiskarlaget vest har ingen merknader i saken.

<u>Fiskeridirektoratet, brev datert 08.04.13</u>
Fiskeridirektoratet Region Sør kan ikke se at reguleringsforslaget vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen. Det fremsettes derfor ingen vesentlige merknader til planarbeidet.

Fylkesmannen i Rogaland, brev datert 01.03.13
Kartutsnittet vedlagt planvarselet omfatter et betydelig område, særlig i området ut i sjø. I arealet langs sjø og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturområde, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, herunder tilgjenglighet. Fylkesmannen vurderer at større inngrep i strandsonen ikke vil ivareta oppgitte formål i tråd med plan- og bygningsloven, og vurderer innsigelse til plan som innebærer store inngrep i strandsonen.

Forslagsstillers kommentar:
Det reguleres ikke store inngrep i strandsonen. Eksisterende naust reguleres som bebyggelse som inngår i planen. I tillegg reguleres det mulighet for oppføring av ett nytt naust, slik at det er ett naust til hver av boligene i planen.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, brev datert 13.03.13
Ut i fra våre arkiver kan vi ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner på land. Stavanger sjøfartsmuseum har heller ikke kjennskap til marine kulturminner i planområdet. På dette grunnlaget har kulturseksjonen ingen merknader til tiltak i nåværende fase av planprosessen.
Rogaland fylkeskommune vil understreke at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i området som omfattes av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks varsles Rogaland fylkekommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndigheter har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8,2 ledd.

Kystverket vest brev datert 04.04.13
Kystverket har ved flere anledninger utdjupet innseilingen og havnen i Hellvik, for å bedre havneforholdene og legge forholdene bedre til rette for sjørettet næringsvirksomhet. Det er blant annet skipstrafikken som anløper kaianlegg ved næringsområdet som er nærmeste nabo i vest til det varslede planområdet.
Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviterer som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten.

Det er viktig for utviklingen av det maritime næringslivet å ha tilgang til tilstrekkelig næringsarealer med sjøtilgang. Det er også en statlig målsetting at en større andel av godstransporten skal gå sjøveien.
I planleggigen er det viktig å være bevisst på å holde aktiviteter som er vanskelig å forene mest mulig adskilt, som for eksempel boligområder og industri-/ næringsaktivitet. Til tross for at det kan være attraktivt å etablere bebyggelse nærmest mulig havnen anbefaler vi, av hensyn til havnens utvikling, at tettstedsutviklingen legges med størst mulig avstand til næringsområdene. Industri- / næringsvirksomhet medfører gjerne støy m.m. som kan oppfattes som et problem av naboene dersom en har bebyggelse for tett inn på disse områdene. Det kan igjen føre til negative konsekvenser for næringsutviklingen i havnen.
Kystverket forutsetter at boligmassen plassers med en slik avstand til sjø at det ikke er fare for skade i forbindelse med pårenning fra skip med manøvreringsproblemer.

Forslagsstillers kommentar:
Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligområde. At boligområdet skal videreføres i område til tross for nærheten til havnen er avklart i overordnede planer og derfor ikke en problemstilling som vil bli nærmere diskutert i denne planen.

Boligmassen vil ikke være i fare for pårenning fra skip med manøvreringsproblemer. Bestemmelsene sikrer at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten.

Statens vegvesen, brev datert 05.04.13
Vegvesenet gjør oppmerksom på at det i forbindelse med riving av boliger skal reguleres inn en gjennomgående byggegrense, jf. Veglovens § 35. Byggegrensen for fv. 67 er i utgangspunktet 15 m fra senter veg, men vegvesenet kan akseptere en minimumsavstand på 12,5 m.
Det bør etableres en felles adkomst til boligene i området, som også omfatter Trosavigveien 75. Krav til frisikt fra adkomstveg mot fv. 67 er 3 X 30 m, i hele vegbanenes lengde. Radius skal være minimum 4 m.
Vegvesenet gjør oppmerksom på gjeldende reguleringsplan for fv. 67, og at planforslaget må ta hensyn til dette.

Forslagsstillers kommentar:
Vegvesenet sine merknader er tatt hensyn til.

John Inge Netland og Annette Øverland, epost datet 28.02.13
Netland og Øverland eier gnr 60 bnr 264. De vil minne om viktigheten å sikre den tinglyste adkomstrettigheten fra Trosavigveien. I den grad utbygging og ferdigstillelse av bygg midlertidig eller varig vil påvirke adkomsten til tomten vil de ha beskjed om det.

Forslagsstillers kommentar:
Planforslaget vil ikke påvirke adkomsten til gnr 60 bnr 264.

4. Beskrivelse av planområdet

Planområdets kvaliteter
Planområdet er på 10.224 m^2, eller ca 10,2 daa.
Området langs sjøen i en naturlig vik, sentralt på Hellvik.
Planområdet ligger på sørsiden av fv. 67 Trosavigveien, og er avgrenset av Trosavigveien i nord og sjøen i sør. Det er ca 12 meter høydeforskjell fra vegen og ned til sjøen. Planområdet heller mot sør, og har gode solforhold.

Tilgrensende/eksisterende bebyggelse/arealbruk
Vest for planområdet ligger Asserodden hvor Hellviksplitt AS driver et utskipningsanlegg for knuste steinmasser.

Øst for planområdet ligger etablert boligområde. På sørsiden av Breiavik er det et etablert boligområde, Terneveien. Langs sjøen er det en lang rekke med naust.

Teknisk infrastruktur
I planområdets nordlige grense ligger fv. 67 Trosavigveien som gir atkomst til området. Det blir regulert ny avkjørsel her som gir adkomst til boligene.

Trosavigveien

Spesielle miljø- og/eller risikoforhold

Støy
I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet rapport med hensyn til trafikkstøy fra Trosavigveien, og utskipingsanlegget til Hellviksplitt.

Retningslinjen T-1442 angir at trafikkstøynivå på utendørs oppholdsplasser bør være lavere enn grenseverdien for gul sone som er L_{den} = 55 dB. Utover dette anbefales det også at minst ett soverom i hver boenhet skal ligge på stille side med $L_{den} \leq 55$ dB. Tilsvarende gjelder også for støy fra havner og terminaler.

Basert på informasjon fra Hellviksplitt er det lite sannsynlig at årsmidlet nivå fra virksomheten vil plassere noe av bebyggelsen i gul sone. I enkeltsituasjoner kan likevel støynivået medføre sjenanse hos naboer. Det anbefales derfor at man utfører tiltak i fasader mot utskipingsanlegget. Dette gjelder spesielt for eventuelle soverom som vender mot anlegget. Aller helst bør soverom plasseres med fasade vekk fra anlegget.

Aktuelle tiltak må fastsettes når endelige plan- og fasadetegninger foreligger.

Klima
Planområdet ligger godt skjermet langt inne i viken og er skjermet for vær og vind. Den sørvendte hellingen gir et godt lokalklima.

Forurenset grunn
Det er ingen kjente forekomster av forurenset grunn innenfor planområdet.

Støv og forurensning fra utskipingsområdet ved Asserodden
Det er eksisterende boliger i planområdet. Den nærmeste boligen har ca. samme avstand til utskipingsanlegget som nærmeste byggegrense mot vest.
Gjeldende lovverk sikrer at næringsvirksomheten skal ta tilstrekkelig hensyn til omkringliggende boliger. Dette innebærer bl.a. vanning av sand- og steinmasser ved tørt vær.
Den regulerte buffersonen mellom næringsområdet og boligene vil være tilstrekkelig for å unngå interessekonflikter dersom næringsvirksomheten drives iht. gjeldende lovverk.

Skipstrafikk
Det er kontinuerlig skipstrafikk som anløper ved næringsområdet ved Asserodden. Foreliggende reguleringsforslag anses ikke å være i konflikt med skipstrafikken, da det ikke reguleres nye tiltak/anlegg i sjøen.
Sjøarealet som er innenfor planområdet reguleres til kombinert formål ferdsel/friluftsområde. Dette vurderes å tilrettelegge for videreføring av dagens bruk av sjøen.
Nye tiltak/boliger innenfor planen reguleres tilbaketrukket fra sjøen, slik at det ikke skal være fare for skade i forbindelse med pårenning fra skip med manøvreringsproblemer.

Spesielle hensyn

Kultur- og fornminner
Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Biologisk mangfold
Planområdet består av eksisterende hytte- og boligbebyggelse med tilhørende hagearealer. Det er ikke registrert spesielle biologiske arter innenfor planområdet.

Eksisterende service i nærområdet

Busstilbud
Det er to bussavganger i døgnet fra Trosavigveien, bussen går til Egersund om morgenen og hjem igjen om ettermiddagen. Reisetiden er ca 20 minutt.

Barnehage
Ca 1 km fra planområdet ligger Hellvik barnehage. Det er ca 55 barn som går i barnehagen.

Skole
Hellvik skole har elever fra 1. - 10. klasse. Skolen ligger ca 1 km fra planområdet.

Handel

Nærmeste matvarebutikk ligger langs Jærveien. Her ligger også Hellvik Bistro som er restaurant, pub og gatekjøkken.

5. Beskrivelse av planforslaget; Innhold, kvaliteter og konsekvenser

Forslagets forhold til overordnede og andre gjeldende planer

Kommunedelplan
Planforslaget er utarbeidet i tråd med kommuneplan for kystdel, Eigersund kommune, datert 23.05.2011.

Forslagets planmessige innhold og kvaliteter

Boligtyper og antall
Planforslaget legger til rette for fire boliger innenfor planområdet. Det er en mer enn det er i dag. Boligene vil ha egen strandlinje og eget naust på tomten.
Eneboligene vil ha adkomst på nordsiden av boligene, og hagearealet blir på sørsiden og ned mot sjøen. Vestre del av planområdet blir regulert til grønnstruktur.

I planbestemmelsene og på plankartet er det angitt maks grad av utnytting. Arealet fordeles på følgende måte:

Delfelt	Areal	Grad av utnytting (%BYA)	Antall boliger	Ca. areal pr. tomt	Maks BYA pr. tomt (ca)	Fordeling BYA	
BF1	1.947 m^2	45 %	3	650 m^2	285 m^2	Bolig	150 m^2
						Garasje/bod	50 m^2
						Trafikk/park	85 m^2
BF2	948 m^2	30 %	1	948 m^2	285 m^2	Bolig	150 m^2
						Garasje/bod	50 m^2
						Trafikk/park	85 m^2

Fordelingen av BYA kan tillates på annen måte i byggesak, forutsatt at planens reguleringsbestemmelser og tillatt grad av utnytting overholdes.

Leke- og uteoppholdsareal
I planbestemmelsene stilles krav om minste uteoppholdsareal på 150 m^2 pr. bolig. Uteoppholdsarealet skal løses på egen tomt. Tomtene i planforslaget er store (mellom 700 – 1000 m^2) og gir tilstrekkelig areal for nødvendig leke- og uteoppholdareal.

Solforhold
Regulerte byggegrenser er plassert slik at det skal være best mulig solforhold på private uteoppholdsareal. Da området ligger sørvendt og med åpent landskap mot vest er solforholdene veldig gode.

Forslagets estetiske kvaliteter, i seg selv og i forhold til omgivelsene

Det vil bli lagt stor vekt på terrengtilpasning ved plassering av boligene.

Det vil også bli lagt vekt på gode solforhold og oppholdsarealer, samt tilpasning til nabobebyggelse.

Boligene vil få atkomst på nordsiden av huset.

Det legges til rette for boliger som er samme type bebyggelse som det er på området fra før.

Forslagets tekniske løsninger

Veisystem og atkomstforhold
Det er regulert inn felles avkjørsel fra Trosavigveien til de fire boligene.
Felles atkomstvei er regulert i 3 meters bredde.

Vann og avløp
I Trosavigveien ligger både spillvann- og vannledning. Boligene må pumpe spillvann opp i til veien og koble seg på ledningen her.

Renovasjonsløsning
Renovasjon løses, som i resten av kommunen, med sekker. Disse plasseres på dertil avsatt areal på tømmedag.

Energiløsning
Det skal installeres varmepumpe luft/vann for boligene i planområdet. Varmepumpen skal varme opp vann for romoppvarming og tappevann. For romoppvarmingen skal det etableres fordelingssystem og radiatorovner/vannbåren gulvvarme.
Direktevirkende elektrisitet kan brukes som sekundær oppvarmingskilde.

Planforslagets tilgjengelighet, jf. prinsippene for universell utforming

I henhold til TEK10 skal gangadkomst til boligene være trinnfritt. Krav om tilgjengelighet i byggteknisk forskrifts kapittel 12 vil være gjeldende for bebyggelsen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I forbindelse med planarbeidet er det utfylt sjekkliste/kontrollspørsmål for miljøkonsekvensanalyse og ROS- analyse.
Planområdet ligger i strandsonen, og kan derfor være utsatt for stormflo.

Multiconsult AS har utarbeidet rapport for endringer på havnivå i området.
Det er innhentet informasjon på dagens vannstandsvariasjon; flo og fjære, og høyeste astronomiske tidevann; springflo. Det er også innhentet informasjon på stormflo og forventet havnivåstigning og endring av stormflo brukt i kommunal klimatilpasning.
Hensikten med prosjektet var å finne beregnede endringer på havnivå i planområdet, på grunn av krav i kommuneplanen for Eigersund om vurderinger av byggehøyde over havet.
Innhentet informasjon viser at havnivåstigningen i 2050 vil være steget med 27 cm, og i 2100 vil stigningen være på 81 cm, relativt til år 2000.
100 års stormflo er beregnet til å være på 133 cm i 2050 og 192 cm i 2100.

På bakgrunn av rapporten er kommuneplanens laveste byggehøyde over havet på kote +3 innarbeidet i planen.

Eventuelle behov for tiltak/service utenfor planområdet

Planforslaget medfører ikke spesielle behov for tiltak eller nyetablering av servicetilbud ut over det som allerede eksisterer i nærområdet og kommunen for øvrig.

Konsekvenser av planforslaget i forhold til miljø og samfunn.

Konsekvenser for områdets karakter
Planområdet vil ikke skifte karakter. Planforslaget legger bare opp til en bolig mer enn hva det allerede er der.

Konsekvenser for innbyggere i området
Det vil ikke bli noen konsekvenser for innbyggerne i området.

Konsekvenser for landbruket
Planforslaget innebærer ikke tap av dyrket mark. Det er derfor ingen kjente negative konsekvenser for landbruket.

Konsekvenser for landskapet
Bebyggelsen er regulert med terrenget som premiss, og bebyggelsen vil være tilpasset landskapet.

Konsekvenser for den trafikale situasjonen
Planforslaget oppgraderer avkjørsel fra Trosavigveien, og samler dagens tre avkjørsler til en. Dette vil gi en vesentlig forbedring av trafikksikkerheten på fv. 67 Trosavigveien langs planområdet. Det vil ikke bli merkbart mer trafikk i området som følge av en ekstra bolig i området.

Konsekvenser for klimatiske forhold
Det er ingen kjente konsekvenser for klimatiske forhold i området.

Boligkvalitet for nye innbyggere
Boligkvaliteten for fremtidige beboere i de nye boligene vurderes som god. Det er gode forhold mellom boligstørrelsen og størrelse på private/felles utearealer. Boligene har gode private uteoppholdsarealer mot sør med egen strandsone som gir gode muligheter for rekreasjon.

Konsekvenser for barn og unge
Det reguleres store boligtomter hvor lekeareal for barn og unge kan etableres på egen tomt. I tillegg reguleres offentlig friområde hvor det kan etableres oppholdsplasser for barn og unge.

Risiko- og sårbarhetsforhold
Det er tatt hensyn til havstigning og stormflo i reguleringsplanen. Utover det er det ingen kjente risiko og sårbarhetsforhold.

Konsekvenser for miljø og helse
Planforslaget har ingen kjente negative konsekvenser for miljø og helse.

Vurdering etter naturmangfoldloven
Det er ikke registrert verdifulle arter eller naturtyper innenfor planområdet. Området er i dag bebygd, og det er dermed ikke grunn til å tro at det vil være naturverdier av spesiell betydning i området.