



Eigersund kommune

PLANBESKRIVELSE

for

Plan nr. 19760001-01

Gnr. 13 Bnr. 308, Fjellveien 16 med tilgrensende områder.

detaljregulering



Beskrivelse er datert:	18.06.2014
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	23.06.2014
Dato for kommunestyres vedtak:	xx.xx.xxxx

1. Sammendrag

2. Bakgrunn

2.1. Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for tre boenheter innenfor gnr. 13 bnr. 308, Fjellveien 16, med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering. Samtidig skal planen for tilgrensende, eksisterende boligfelt oppdateres.

2.2. Forslagstiller, plankonsulent

Forslagstiller er Byggmester Jostein Ege, eier av Fjellveien 16 gnr. 13 bnr. 308..
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rambøll, Stavanger.

2.3. Tidligere vedtak i saken

Det har vært fattet to tidligere vedtak i saken; M-041/11 og PTU-202/12. Nedenfor følger vedtakspunktene for begge vedtak. Det gjøres oppmerksom på at det nye forslaget er betydelig redusert i forhold til tidligere forslag og et resultat av tett dialog med administrasjonen. Se pkt 8.19 Konsekvenser av planforslaget for forslagsstillers kommentar til samtlige punkt i vedtak M-041/11 og PTU-202/12.

Vedtak M-041/11

Miljøutvalget vurderte reguleringsspørsmålet 26.04.2011 og anbefalte i sitt vedtak M-041/11 oppstart av detaljregulering for planområdet med følgende vilkår:

- a) Trafikale vurderinger og vurdering av trafiksikkerheten må vurderes og avbøtende tiltak skisseres inn som en del av reguleringsplanen.
- b) Ny bebyggelse skal innordne seg til områdets bygningsstruktur når det gjelder byggeskikk og målestokk og må ikke bryte i vesentlig grad med strøket omkring.
- c) Ny bebyggelse må få en utforming som er tilpasset terrenget og der terrenginngrep skal skje så skånsomt som mulig dvs. at ny bebyggelse skal innrette seg etter terrengets høydelinjer.
- d) Endring av utsikt for naboer skal søkes redusert til et minimum og skal dokumenteres.
- e) Et minimum er at uteplassen i hovedsak er solbelyst høst og vårjevndøgn kl. 15.00. dette skal også gjelde naboeiendommer på begge sider av veien, og skal dokumenteres.
- f) Det skal avsettes tilstrekkelig ute og oppholdsområder.
- g) Parkering sant oppstillingsplass med tilhørende trafikkområde skal skje på egen eiendom.
- h) Universell utforming skal ivaretas.

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

En legger til grunn at punktene blir fulgt opp og i nødvendig grad dokumentert av fagkyndig gjelder særlig pkt A som omfatter trafikale vurderinger.

Vedtak PTU-202/12

Det har tidligere vært fremmet forslag om en firemannsbolig innenfor samme eiendom. Forslaget ble i møte 11.12.2012 vedtatt ikke utlagt til offentlig høring fordi forslaget ikke oppfylte kriteriene som gitt da miljøutvalget anbefalte oppstart av planarbeid.

PTU-202/12 Vedtak: Forslag til reguleringsendring for gnr 13 bnr 308 - Fjellveien med kart og bestemmelser datert 01.11.11 sendes tilbake til forslagsstiller med følgende begrunnelse og der følgende må ivaretas før planen behandles på nytt:

1. Nåværende planforslag har ikke tatt hensyn til Miljøutvalgets forutsetninger for planarbeidet i sak 041/11.
2. Nytt planforslag må være i tråd med M-041/11 vedtak vedrørende samtlige punkt fra a- h.
3. Avkjørselen til ny bebyggelse slås sammen med eksisterende avkjørsel til bebyggelsen for Fjellveien 10, 12 og 14.
4. På plankart avgrenses planområdet til å omfatte gnr 13 bnr 308, hele strekket gatetunet Fjellveien, parkeringsområdet og transformatorstasjon, og sikringssoner for frisikt med rette arealformål i henhold til spesifisering for tegneregler for reguleringsplaner.
5. Stengsel fra Fjellveien til Sokndalsvein sørvest i planområdet opprettholdes og angis med symbol på plankartet.
6. Maks kotehøyde for møne og gesimshøyde for byggeområde ny bolig påføres på plankartet og gjengis i bestemmelsene. Møneretning på nytt bygg påføres plankartet.
7. Beregning av utnyttelsesgraden skal gjøres i henhold til gjeldende foreskrift for grad av utnyttelse og gjengis i bestemmelsene, gjerne i form av tabell.
8. Reguleringsbestemmelsene justeres slik at alle formål/underformål vist innenfor planområdet blir beskrevet. Det må stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av formål der det er nødvendig.
9. Det skal på plankartet og i bestemmelsene angis hvilke areal som skal være offentlig og hvilken som skal være felles.
10. Uteoppholdsareal blir detaljert angitt med størrelse, hva som er grønt, fellesareal og hva som er privat for hver leilighet. Utnyttelsesgraden for eiendom gnr 13 bnr 308 må angis riktig i bestemmelsene. Hvor stor selve boligen blir i grunnflaten angitt i bebygd areal. Dette må skje i henhold til foreskrift om grad av utnyttning.
11. Det må foreligge fagkyndig vurdering av støy fra Sokndalsvei.
12. Det sendes inn illustrasjon som viser virkning av utsiktsforhold før og etter sett fra Fjellveien 10, og 12.
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.11, jf 12.10. Vedtaket er enstemmig.

2.4. Konsekvensutredning

Forslaget er vurdert av gjeldende planmyndighet som ikke konsekvensutredningspliktig.

3. Planprosessen

3.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planoppstart ble varslet 07.04.2011 med kunngjøring i Dalane Tidene uke 15, 2011. Saken ble fremmet som en forespørsel for miljøutvalget, med konklusjon jf. vedtak M-041/11. Det kom 6 merknader til forslaget, 3 fra offentlige og 3 fra private: Se pkt. 10 for gjennomgang av innkomne innspill og kommentarer til disse.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1. Overordnede planer

I gjeldende kommuneplan for Egersund sentrum er området avsatt til boligområde.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

Planområdet er fordelt på 3 eldre reguleringsplaner:

2-2 Ytre boligområde i Egersund sentrum: Området er regulert til byggeområde for boliger og trafikkområde for kjørevei.

6-1 Aarstaddalen: Viser sørlige del av Fjellveien og området for transformatorstasjon.

13-3 Rv.44 Hestvad bro Eiger motell.

4.3. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Det vises til Punkt 2.1 Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen som gir nasjonale føringer hjemlet i plan- og bygningslovens § 3-5.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Fjellveien ligger som eget kvartal i begynnelsen av Årstaddalen, innrammet av rundkjøring mot nord, bebyggelse og Sokndalsveien mot vest og Årstadfjellet mot øst. Boligenes front ligger hovedsakelig på rekke tett inntil gateløpene med hageareal på baksiden av boligene og mellom eiendommene. Utbyggingen av Fjellveien ble satt i gang enten før eller tidlig på 1900-tallet og ferdig utbygd en gang rundt 1950-tallet. Bebyggelsen har i tillegg gjennomgått ombygging og rehabilitering, men etter gjeldende reguleringsplans bestemmelser. Bebyggelsen fremstår med variert type bygningsstil og formspråk. Likevel fremstår bebyggelsen som en gruppe hva angår form, volum, struktur materialbruk da de er innordnet samme reguleringsbestemmelser som har vært førende for området.

I forbindelse med fortettingsprosjekt er hensynet til estetikk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse viktig. Ved fortetting skiller en ofte mellom homogene områder og fortettingsområder. Fjellveien og området rundt er et område som i stor grad fremstår som et homogent område. Det fremstår med en ensartet eldre trehusbebyggelse i form av hovedsakelig eneboliger. «Trebyen» er den historiske, bymessige trebebyggelsen i nordisk bykultur. Fram til begynnelsen av 1900-tallet ble det bygget tette områder av tre i Norge. Mot slutten av 1800-tallet ble det vanlig å trekke bygningen inn på tomte for å gi plass til en hage mot gata. Sammen med en beskjeden gatebredde gir dette små dimensjoner - en "menneskelig" målestokk. Dersom en ser på området i denne delen av byen har de en klar felles områdekarakter som er historisk betinget. Områdekarakteren i dette området er dermed noe langt mer enn visuell ferniss. Den avspeiler byens materielle grunnlag og tilblivelse som trehusby.

5.1. Landskap

- Topografi og landskap

Arealet og tomtene mellom Sokndalsvei og Fjellveien er forholdsvis flatt. Men øst for Fjellveien begynner terrenget å stige, først i form av små hyller/platåer for så å ende i en bratt skråning oppover mot selve Årstadfjellet. Årstadfjellet danner dermed en vegg mot øst, mens nordvest er mer åpent. Vest for planområdet stiger terrenget igjen og er med på å danne starten på Årstaddalen som et mer eller mindre avgrenset landskapsrom.

- Solforhold

Det svakt stigende terrenget mot vest og den lave bebyggelsen gir gode sol- og skyggeforhold i planområdet.

5.2. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i området, men enkelte av eiendommene har vært bebygd før 1902, og burde muligens vært SEFRAK-registrert. Dokumentasjon på dette er per i dag ikke tilgjengelig.

5.3. Naturverdier

Planområdet består hovedsakelig av boliger med tilhørende hager og har ingen særskilte naturverdier utover den hagene tilbyr.

5.4. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Nærmeste friområde og friluftsområde er Vannbassengene liggende mot øst for planområdet. Disse er sikret som Grønnstruktur i kommuneplan.

5.5. Trafikkforhold

5.5.1 Kjøreatkomst og vegsystem

Atkomst til boligene skjer fra Fjellveien, der enkelte boliger har parkering på egen eiendom og andre parkerer i gaten. Fjellveien er stengt mot Sokndalsvei sørvest i planområdet og knytter seg til det omkringliggende vegnettet via rundkjøring i Sandbakkveien i nord. Denne kanaliserer trafikken mot Sandbakkane, Rv 44 mot sentrum eller sørover mot Årstadalen. Rv 44 har etablert fortau, delvis på begge sider på enkelte strekninger.

5.5.2 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert gangveiforbindelse til skole og barnehage.

5.5.3 Kollektivtilbud

Planområdet grenser til kollektivåren Sokndalsveien.

5.6. Barns interesser

Det finnes ingen nærlekeplass som betjener barn og unge innenfor planområdet. Nærmeste lekeplass ligger ca. 400 meter fra planområdet. Det er derimot registrert at barn bruker selve gaten i Fjellveien til lek og opphold, iberegnet fjellpartiet mellom gaten og eiendommen gnr 13 bnr 308, Fjellveien 16.

5.7. Sosial infrastruktur

Husabø barne- og ungdomsskole ligger ca. 400 meter i luftlinje fra Fjellveien 16 og nærmeste barnehage ligger 495 meter i samme retning. Nærmeste dagligvareforretning blir Spinneriet ca. 160 meter rett mot nord. Videre er det nært til sentrum med de fasiliteter det innebærer.

5.8. Universell tilgjengelighet

Bebyggelsen i Fjellveien ble oppført på et tidspunkt da universell tilgjengelighet ikke var et samfunnstema. Byggene er derfor generelt sett ikke spesielt godt tilrettelagt for universell tilgjengelighet. Mange av boligene har eksempelvis høye grunnmurer og tilhørende trapp for å komme til boligens hovedinngang som gjerne ligger inntil en halv etasje over gateløpet.

5.9. Teknisk infrastruktur

Det er etablert kommunalt anlegg for vann og avløp i gateløpet, og DIM-renovasjon har ansvar for avfallshåndteringen. Dalane energi er leverandør av strømnettet. For øvrig antas det at mye av oppvarming skjer gjennom vedfyring.

5.10. Grunnforhold

Fjellveien 16 har synlig berggrunn i dagen og det er for øvrig ingen kjente risikofaktorer knyttet til stabilitet i grunnen, rasfare eller spesielle forhold knyttet til ledningsnett.

5.11. Støyforhold

En mindre del av planområdet som grenser til Sokndalsveien og Sandbakkveien ligger innenfor henholdsvis rød og gul støysone i Statens Vegvesens kartlegging av støy langs hovedveinettet fra 2010. I forbindelse med nåværende planarbeid er det innhentet digitalt grunnlagsmateriale fra Statens Vegvesen for støysonene langs Sokndalsveien og Sandbakkveien. Disse legges nå inn i planforslaget som hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

5.12. Luftforurensing

Det er ingen kjente kilder til luftforurensing utover det som genereres av biltrafikk langs Sokndalsveien.

5.13. Elektromagnetisk felt knyttet til trafo.

Dalane Energi har en trafo innenfor planområdet. De har meldt at en sikkerhetsavstand på 10 meter rundt trafoen er tilstrekkelig med tanke på elektromagnetisk felt. Denne legges nå inn i plankartet som en hensynssone med tilhørende bestemmelser.

5.14. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Se eget vedlegg risiko- og sårbarhetsanalyse.

5.15. Analyser/ utredninger

Det er utarbeidet en egen trafikkrapport som redegjør både for eksisterende situasjon, men spesielt de trafikale konsekvensene av tre nye boenheter innenfor planområdet. Videre er det laget et sol-/skyggestudie for Fjellveien 16 og et utsiktsstudie som viser utsikten for Fjellveien 10 og 12.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

6.1.1.Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-frittliggende boligbebyggelse

Energianlegg

Renovasjonsanlegg

Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Veg

Gangveg

Annen veggrunn- tekniske anlegg

Parkeringsplasser

Hensynssoner i reguleringsplan, jfr. pbl § 12-6

Faresone (elektromagnetisk felt)

Sikringssone frisikt

Støysone- rød sone

Støysone- gul sone

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for tre boenheter innenfor gnr. 13 bnr. 308, Fjellveien 16, med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering. Samtidig skal planen for tilgrensende, eksisterende boligfelt oppdateres, men i liten grad endres.

6.2.1.Boligbebyggelse-frittliggende boligbebyggelse

Planområdet omfatter hovedsakelig eksisterende, frittliggende boligbebyggelse. Det har vært et uttalt ønske fra Miljøutvalget at ev. nye boliger skulle innpasse seg strøkets karakter for øvrig og de nye boligbyggene som legges inn på eiendommen Fjellveien 16, gnr 13, bnr 308, innehar samme funksjon og typologi som den øvrige bebyggelsen innenfor planområdet.

6.2.2.Energianlegg

Formålet er knyttet til en eksisterende trafostasjon innenfor planområdet.

6.2.3. Renovasjonsanlegg

Formålet skal brukes til oppstillingsplass ved henting for søppeldunker for den nye bebyggelsen innenfor Fjellveien 16.

6.2.4. Uteoppholdsareal

Miljøutvalget ønsker at uteoppholdsarealet for de nye boligene skal komme fram av plankartet. Uteområdene beregnet for opphold for de nye boligene i Fjellveien 16 har derfor fått formålet Uteoppholdsområdet. For planområdet for øvrig er det ikke differensiert på samme måte, all den tid det her dreier seg om eksisterende bebyggelse og hager.

6.2.5. Veg

Eksisterende kjøreveg er regulert inn i henhold til dagens situasjon. Det er ikke gjort endringer i vegens utforming.

6.2.6. Gangveg

Formålet er brukt for en intern gangadkomst innenfor eiendommen Fjellveien 16. Med tilhørende bestemmelse sikres gangadkomst til de nye boligene, tilrettelagt for bevegelseshemmede.

6.2.7. Annen veggrunn-tekniske anlegg

Formålet betegner den del av eksisterende veganlegg som ligger utenfor selve kjørebane. Dagens situasjon er i noen tilfeller smal som en skulder og andre steder bred nok til å kunne fungere som gangareal. Vi har derfor brukt det mer generelle formålet annen veggrunn med tanke på den sammensatte bruken av arealet.

6.2.8. Parkeringsplasser

Parkering for Fjellveien 16 løses på egen eiendom iht. kommuneplanens bestemmelser. I tillegg reguleres det inn en parkeringsplass ved siden av trafoen, tiltenkt allmenn benyttelse samt for besøkende i hele planområdet.

6.2.9. Faresone (elektromagnetisk felt)

På bakgrunn av innspill fra Dalane Energi, er det lagt inn en hensynssone knyttet til elektromagnetiske felt som dekker området rundt trafostasjonen innenfor en avstand på ti meter fra trafoveggen. Innenfor hensynssonen tillates ikke etablert rom for varig opphold.

6.2.10. Sikringssone frisikt

Sikringssone frisikt er lagt inn i planen i henhold til Statens Vegvesens Håndbok 017 for avkjørsel med hastighet 30 km/t. Denne sikrer fri sikt mellom kjøretøy, men også mellom bil og myke trafikanter.

6.2.11. Støysone-rød sone

På bakgrunn av støykartlegging utført av Statens Vegvesen, er det lagt inn en hensynssone knyttet til støy med tilhørende bestemmelse. Innenfor rød sone skal etablering av ny, støyfølsom bebyggelse unngås.

6.2.12. Støysone-gul sone

Innenfor gul støysone kan ny bebyggelse oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støynivå i.h.t. gjeldende teknisk forskrift.

6.3. Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1. Bebyggelsens høyde

For planområdet generelt, opprettholdes samme høydeangivelse som for eksisterende plan; Bygningenes høyde må ikke overstige 6,0 m for 1 etasjes hus og 9,0 m for 2

etasjes hus over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. De samme høydene er lagt til grunn for den nye bebyggelsen i Fjellveien 16, men de er her angitt og presisert i form av angitt kotehøyde for maksimalt tillatt mønehøyde og maksimalt tillatt gesimshøyde. Det gjøres oppmerksom på at tillatt mønehøyde for den nye bebyggelsen er 1,1 meter lavere enn for boligen som skal rives. Se forøvrigte vedlagte snitt som viser de nye byggene samt omkringliggende boligbebyggelse, med angitte bygningshøyder hentet fra kommunalt kartgrunnlag.

6.3.2. Grad av utnyttning

For eksisterende boligeiendommer er bestemmelser fra gjeldende reguleringsplan videreført uendret. For de nye boligene i Fjellveien 16, er maksimalt tillatt BYA for tomannsboligen satt til 110 m² og for enmannsboligen 90 m² BYA. For tomannsboligen kan deler av arealet ikke brukes som rom for varig opphold pga. hensynssonen knyttet til trafostasjon, men det vil være brukbart til eksempelvis bod og gang. 20 m² BYA ligger innenfor hensynssonen slik at de tre leilighetene vil framstå som jevnstore med 90 m² BYA, dersom man ser bort fra areal for bod som vist i illustrasjonsplanen. Bygningskroppen for tomannsboligen vil imidlertid framstå som en bygning på 110 m², men dette er fortsatt i tråd med størrelsen på øvrige boliger i området, spesielt med tanke på at bygget rommer to boenheter. Se vurdering og tabell nedenfor, utarbeidet av administrasjonen i Eigersund kommune i forbindelse med sak PTU 202/12:

En har sett på hver enkelt bolig langs Fjellveien og mot Sokndalsvei for å finne gjennomsnittlig grunnflate for boligene i området. Med utgangs punkt i 24 boliger der den minste har et areal på 69 m² og den største (3 mannsbolig) på 177 m², er gjennomsnittets BYA for kun boliger på omlag 100 m². I henhold til forskrift for grad av utnyttelse skal all bebygd areal (BYA) inkludert parkeringsplass og veier være med i beregningen. Hvilket areal som er overdekt uteareal eller parkeringsplasser kommer ikke frem av kartgrunnlaget da alt som er dekt med tak er fremstilt med takflater. Det antas derfor at overdekt uteareal inngår i samme beregningen.

Oppstillingen er følgende:

BYA	Antall boliger
60-80 m ²	7 boliger
80-90 m ²	7 boliger
90-100 m ²	2 boliger
100-120 m ²	2 boliger
120-150 m ²	5 boliger
150-180 m ²	2 boliger

For Fjellveien 16 får vi følgende arealoppstilling knyttet til formål og BYA:

Formål	Areal formålsflater	Areal maks tillatt BYA
Bf1	120,3 m ²	110,0 m ²
Bf2	93,8 m ²	90,0 m ²
Gangveg	39,6 m ²	39,6 m ²
Parkering	66,3 m ²	66,3 m ²
Uteoppholdsareal	418,9 m ²	433,0 m ²
Renovasjon	6,5 m ²	6,5 m ²
Totalt	745,4 m ²	745,4 m ²

I henhold til gjeldende veileder for grad av utnytting hvor parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for BYA gir dette en %-BYA på 35,7 % for Fjellveien 16.

Det gjøres oppmerksom på at formålsflaten for boligene er litt større enn maks tillatt BYA. Videre tillates det et fotavtrykk som er 5 m² større enn det som er vist i illustrasjonsplan for de to boligbyggene. Dette gjøres for å sikre fleksibilitet i forhold til plassering og utforming av framtidige bygg knyttet til uforutsette ting som kan oppstå i forbindelse med detaljprosjekteringen. Maksimalt tillatt BYA er angitt og sikret på plankart og i bestemmelser. Slik tomten er disponert vil uteoppholdsarealet øke tilsvarende som vist i tabell over i kolonnen for Areal maks tillatt BYA.

6.3.3. Antall boliger, leilighetsfordeling

Innenfor Fjellveien 16, legges det til rette for tre boenheter fordelt på to bygninger. For planområdet for øvrig opprettholdes bestemmelser fra gjeldende plan uendret.

6.4. Boligmiljø/bokvalitet

De tre nye boenhetene har trinnfri adkomst fram til inngangsdøren, med alle funksjoner på ett plan. Sammen med krav i ny plan- og bygningslov samt teknisk forskrift, innebærer dette at planen legger til rette for tilgjengelige boliger i et område hvor tilgjengelige boliger er mangelvare.

De nye boligene i Fjellveien 16 er lagt så skånsomt i terreng som mulig, samtidig som trinnfri adkomst ivaretas for samtlige boenheter. Bygningene legges parallelt med kotene for å gi et så lite terrenginngrep som mulig og i samme gateliv som for bebyggelsen for øvrig. Dette gjøres for å styrke og ivareta bygningstypologien og strukturen i området.

De nye byggene har et fotavtrykk og en dimensjon tilsvarende boligene i området for øvrig. Boligene skal utføres i tre, det stilles krav i bestemmelser om saltak med helningsgrad i tråd med omkringliggende bebyggelse og en fargesetting som harmonerer med området for øvrig.

For flere av de eksisterende boligene mot gateløpet Fjellveien ligger boligens 1. etasje ca. en halv etasje over gateplan. Dette gir mindre innsyn og større grad av privatliv, noe som har betydning når boligene ligger tett på gateløpet slik de gjør i Fjellveien. Det er

ønskelig å videreføre dette grepet også for den nye bebyggelsen i Fjellveien 16. Det er nødvendig for å få til trinnfri adkomst for samtlige nye boenheter, samtidig som det gir en rekke positive kvaliteter til bomiljøet og gateløpet. Terrenginngrepet blir mindre og stigningsforskjellen mellom parkering og bolig i 1 etasje reduseres betydelig. Høydeforskjellen på én meter er tilstrekkelig til at man kan til å gå forbi på gaten uten å se rett inn i boligen. Blir det for mye innsyn, er ofte resultatet tette gardiner og et lukket preg mot gateløpet når bygninger tas i bruk. Det stilles krav i bestemmelsene om at alle forstøtningsmurer skal utføres som natursteinsmurer eller tilsvarende for å sikre at dette gir en overgang mot gateløpet av høy kvalitet, i tråd med omgivelsene omkring.

6.5. Parkering

6.5.1 Antall parkeringsplasser

For planområdet generelt er parkeringsbestemmelsen hentet fra gjeldende kommuneplan. Boligbebyggelse med mer enn én boenhet skal ha oppstillingsplass for bil på fellesareal eller egen tomt for minimum 1,25 bil pr. boenhet. Parkeringstall rundes opp til nærmeste hele tall. Likeledes skal det avsettes én sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

Parkering for Fjellveien 16 løses på egen eiendom iht. parkeringsnorm som nevnt ovenfor. Det etableres tre plasser som tillates overbygd med en enkel carport. I tillegg etableres det to plasser for gjester. All parkering foregår på bakkeplan. Sykkelparkering for tre sykler løses innenfor uteoppholdsareal i nærheten av egen inngang eller i bod. Parkeringsplassene legges samlet og i direkte tilknytning til hovedadkomst for boligene. Dette fører til at det blir lett for gjester å finne fram, samtidig som all manøvrering knyttet til parkering for de nye boligene ryddes vekk fra Fjellveien. Dette er en fordel med tanke på bl.a. lekende barn og andre myke trafikanter i Fjellveien.

Etter innspill fra administrasjonen reguleres det inn en parkeringsflate ved siden av Dalane Energi, tenkt som et framtidig parkeringsareal til glede for beboere og besøkende innenfor planområdet.

6.6. Tilknytning til infrastruktur

6.6.1 Vann og avløp, lokal overvannshåndtering

Alle bygg, eksisterende og nye forutsettes tilknyttet det eksisterende vann- og avløpsanlegget.

6.6.2 Energiforsyning og alternativ energi

Alle nybygg forutsettes tilknyttet offentlig energiforsyning i området, og at det legges til rette for alternativ oppvarmingskilde, eksempelvis vedovn, jamfør krav om alternativ oppvarmingskilde i teknisk forskrift TEK10 § 14-7.

6.7. Trafikkløsning

6.7.1. Kjøreatkomst

Atkomst til boligene i planområdet skjer fra Fjellveien, der enkelte boliger har parkering på egen eiendom og andre parkerer i gaten. Fjellveien er stengt mot Sokndalsvei sørvest i planområdet og knytter seg til det omkringliggende vegnettet via rundkjøring i

Sandbakkveien i nord. Denne kanaliserer trafikken mot Sandbakkane, Rv 44 mot sentrum eller sørover mot Årstadalen.

De nye boligene i Fjellveien 16 får sin kjøreadkomst fra eksisterende avkjørsel ved dagens trafostasjon. Dette innebærer at all manøvrering av bil i tilknytning til de nye boligene ryddes vekk fra Fjellveien og avkjørsler for andre beboere. Dette gir den mest trafiksikre og skånsomme løsningen for øvrige beboere i området og også for de nye boenhetene i Fjellveien 16.

6.7.2. Utforming av veger

Etter innspill fra administrasjonen opprettholdes Fjellveiens bredde og stigningsforhold uendret i forhold til dagens situasjon. Vegen er en ca. 170 meter lang blindgate med varierende bredde- fra 1,9 til 6,2 meter. I vedlagte trafikkrapport konkluderes det med at dagens utforming bidrar til å holde kjørehastigheten nede og at økningen med to nye boenheter ikke utløser tiltak knyttet til trafiksikksituasjonen. I avkjørselen ved trafo legges det inn frisisone slik at fri sikt mellom trafikanter sikres.

6.7.3. Krav til samtidig opparbeidelse

Det stilles rekkefølgekrav i bestemmelse om at samferdselsanlegg og infrastruktur skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for nye bygninger innenfor planområdet

6.7.4. Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er etablert gangveg til skole og barnehage. Fjellveien er for øvrig en rolig blindgate med lav kjørehastighet. De nye boligene i Fjellveien 16 får alle gang- og sykkeladkomst fra Fjellveien via eksisterende avkjørsel ved trafo.

6.7.5. Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Fjellveien reguleres som offentlig veg, men avkjørselen ved trafoen reguleres som felles for Fjellveien 16 og Dalane Energi.

6.8. Miljøoppfølging

Det er lagt inn egne bestemmelser for støytiltak knyttet til trafikkstøy fra Sokndalsveien og Sandbakkveien. Det er også lagt inn en hensynssone med tilhørende bestemmelser knyttet til elektromagnetisk stråling fra eksisterende trafo. Utover dette er det ingen kjente miljøbelastninger innenfor området. Teknisk forskrift ivaretar hensyn til sikring mot radon.

6.9. Universell utforming

De tre nye boenhetene har trinnfri adkomst fram til inngangsdøren, med alle funksjoner på ett plan. Som et resultat av trinnfri adkomst til boligene, vil også store deler av uteoppholdsarealene kunne utformes slik at de vil være tilgjengelig for bevegelseshemmede på lik linje med funksjonsfriske. Sammen med krav i ny plan- og bygningslov og teknisk forskrift innebærer dette at planen legger til rette for tilgjengelige boliger i et område hvor tilgjengelige boliger er mangelvare.

Bebyggelsen i Fjellveien for øvrig ble oppført på et tidspunkt da universell tilgjengelighet ikke var et samfunnstema. Byggene er derfor generelt sett ikke spesielt godt tilrettelagt for universell tilgjengelighet. Mange av boligene har eksempelvis høye grunnmurer og tilhørende trapp for å komme til boligens hovedinngang som gjerne ligger inntil en halv etasje over bakkeplan. Siden dette dreier seg om eksisterende boliger er det ikke naturlig å stille krav om universell tilgjengelighet utover det som uansett sikres i ny plan- og bygningslov.

6.10. Uteoppholdsareal

6.10.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Planområdet omfatter hovedsakelig eksisterende boliger med tilhørende hager. Uteopphold skjer hovedsakelig i de private hagene, men gatearealet i Fjellveien 16 er også til tider i bruk blant barn og unge. For planområdet generelt reguleres området i.h.t. dagens situasjon.

For Fjellveien 16 reguleres uteoppholdsarealene mer i detalj. Dette gjøres for å sikre felles adkomst til de tre boenhetene, parkering og oppstillingsplasser til renovasjon på en ryddig måte. Området inneholder fellesarealer og det er naturlig at beboerne i de tre boenhetene har et felles opparbeidelse- og vedlikeholdsansvar knyttet til dette. Boligene er imidlertid ikke prosjektert på nåværende tidspunkt og fasadeåpninger etc. vil være styrende i forhold til hva som oppleves som en naturlig bruk av hagearealene. Vi har imidlertid skissert en mulig inndeling av uteoppholdsarealene i illustrasjonsplanen for å vise hvordan dette felles uteoppholdsarealet kan tenkes brukt.

6.10.2 Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Planforslaget legger til rette for 433 m² rent uteoppholdsareal. I tillegg kommer 39,6 m² gangareal som i praksis inngår som en del av uteområdet. Arealet er skilt ut som eget formål fordi det er ønskelig å knytte bestemmelser til denne gangåren som sikrer at denne utformes tilrettelagt for bevegelsehemmede. Kravet om 150 m² uteoppholdsareal pr boenhet anses dermed som oppfylt.

Det er utarbeidet sol- og skyggestudier som viser vår- og høstjevndøgn klokken 1500 samt 21. juni klokken 1500. Se eget vedlegg. Ved alle tidspunkt finnes det uteoppholdsarealer i sol, men situasjonen er bedre for høstjevndøgn enn for vårjevndøgn. Dette skyldes sommertid. Sol- og skyggestudiet viser også at nabobebyggelse ikke mister verdifull sol som følge av nybyggene i Fjellveien 16.

6.10.3 Lekeplasser

Det etableres ingen nye lekeplasser innenfor planområdet all den tid den eksisterende boligstrukturen er tilrettelagt for frittliggende boliger med lek i egen hage og to nye boenheter, i tillegg til én eksisterende bolig i Fjellveien 16, ansees for å være et så lite tiltak at det ikke utløser krav om egen lekeplass. Det stilles krav i bestemmelser om at felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for ulike årstider og aldersgrupper; barn, unge og eldre i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

6.10.4 Atkomst og tilgjengelighet

Alle uteoppholdsarealer kan nås trinnfritt og kan dermed enkelt tilrettelegges for bevegelsehemmede.

6.10.5 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Det stilles krav i bestemmelsene om at det ved søknad om tiltak skal utarbeides utendørsplan som viser terrengbearbeiding, beplantning, forstøtningsmurer og gjerder.

6.11. Kollektivtilbud

Planområdet grenser til kollektivåren Sokndalsveien.

6.12. Kulturminner

Ingen kjente kulturminner. Se pkt. 5.2

6.13. Sosial infrastruktur

Planområdet sogner til allerede etablert Husabø barne- og ungdomsskole. To nye boenheter har ingen innvirkning på sosial infrastruktur.

6.14. Plan for avfallshenting

For planområdet generelt opprettholdes dagens ordning for avfallshenting i tråd med bestemmelsene til DIM. Det forutsettes at denne ordningen videreføres også for de nye boligene i Fjellveien 16. Det er avsatt eget areal i plankartet for oppstilling av avfallsbeholdere ved avhenting for Fjellveien 16.

6.15. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

I vedlagte ROS analyse pekes det på tiltak knyttet til støy fra hovedvegnettet. Støysoner innhentet fra Statens Vegvesen er lagt inn i planforslaget med tilhørende bestemmelser for disse. Det legges også en faresone knyttet til elektromagnetisk stråling fra trafo inn i planforslaget, med bestemmelser knyttet til denne. Hensynet til radon ivaretas i gjeldende teknisk forskrift TEK 10.

6.16. Rekkefølgebestemmelser

Felles uteoppholdsareal skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis for de nye boligene i Fjellveien 16 og beplantning som vist i utendørsplan opparbeidet senest ett år etter at brukstillatelsen er gitt. Innenfor støysoner som vist i plankart skal støytiltak knyttet til støyfølsomme bygninger være igangsatt senest samtidig med utbygging. For rekkefølgekrav knyttet til trafikk og infrastruktur se pkt. 6.7.3

6.17. Arealregnskap over full utbygging (tabell)

Se pkt. 6.3.2 Grad av utnyttning.

7. Konsekvensutredning

7.1. Tiltaket er av administrasjonen vurdert som så lite at det ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

8.1. Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

8.2. Landskap

Utgraving og planering av terreng skal begrenses til det absolutt nødvendige for den bygningen som skal oppføres på tomten. Fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng, pålegges jord og beplantes.

8.3. Stedets karakter, byform og estetikk

Planforslaget regulerer området i tråd med gjeldende reguleringsplan uten større endringer. For Fjellveien 16 reguleres det inn to nye bygg som i plassering, form og størrelse

harmonerer med den omkringliggende bebyggelse. Det stilles krav til materialbruk og terrengetilpasning i tråd med omgivelsene for øvrig. Stedets karakter, byform og estetikk anses derfor som ivaretatt.

8.4. Hensyn til naboer

Det er utarbeidet et eget utsiktsstudie som viser utsikten etter at Fjellveien er bebygd. En endring i bebyggelse vil alltid være en utfordring i forhold til naboer, men det er forsøkt å holde volumene i tråd med omkringliggende bebyggelse og legge de så skånsomt som mulig i terrenget slik at de i minst mulig grad skal være til sjenanse for naboen.

8.5. Sol og skygge

Det vil alltid være en utfordring for tette, bynære miljøer å tilby tilstrekkelig sol på denne tiden av året og balansen er ofte hårfin. I dette tilfellet utgjør overgangen til sommertid mye for sol- og skyggesituasjonen innenfor eiendommen. Alle deler av tomten er ikke like solfylte ved vårjevndøgn. Det er imidlertid ikke vanskelig å finne et sted å sitte i solen innenfor eiendommen og ingen naboer mister sol som følge av tiltaket. For høstjevndøgn er situasjonen bedre enn for vårjevndøgn. Se for øvrig vedlagte sol- og skyggestudier som viser sol og skygge i detalj.

8.6. Ute- og oppholdsareal

Det legges til rette for 433 m² rene uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Det er akkurat 17 m² for lite til å tilfredsstille kravet om 150 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Av plantekniske årsaker knyttet til ønske om å stille krav til utforming av gangveg i tråd med universell utforming, er gangåren til to av boenhetene skilt ut fra uteoppholdsarealet for øvrig. Legges disse 39,6 m² til, tilfredsstiller uteoppholdsarealene kravet.

8.7. Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Det er ikke registret kulturminner i området jr. temakart Rogaland. Heller ikke SEFRAK bygninger innenfor planområdet. En er likevel i tvil om noe av bebyggelsen er fra før 1900 og burde vært SEFRAK-registrert da en har gått inn i matrikkelen til enkelte av bygningene og funnet eiendommer som ble registrert i begynnelsen av 1900 som allerede var bebygd. Dokumentasjon på dette er per i dag ikke tilgjengelig.

8.8. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Det er ikke registrert friluftinteresser i dette området.

8.9. Trafikkforhold

Se vedlagte trafikkrapport.

8.10. Barns interesser

Se pkt. 6.10 Uteoppholdsarealer.

8.11. Sosial infrastruktur

To nye boenheter utløser ingen tiltak i tilknytning til skole- og barnehagekapasitet.

8.12. Universell tilgjengelighet

For det eksisterende boligfeltet består dette av eldre boliger bygget på en tid da universell tilgjengelighet ikke var et samfunnstema. Det er dermed ikke rimelig å knytte krav ut over det som gis av gjeldende plan- og bygningsloven til disse områdene. For eiendommen Fjellveien 16, legges det til rette for trinnfri adkomst til samtlige boenheter og uteoppholdsarealer.

8.13. Energibehov – energiforbruk

Ivaretas av teknisk forskrift.

8.14. ROS

Se vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse.

- Rasfare

Ingen kjente

- Flomfare

Ingen kjente

- Vind

Ingen kjente

- Støy

Trafikkstøy fra Sokndalsveien for deler av planområdet. Ivaretas i hensynssone med egne bestemmelser.

- Luftforurensning

Ingen kjente

- Forurensning i grunnen

Ingen kjente

- Beredskap og ulykkesrisiko

Ingen kjente

- Andre relevante ROS tema

Elektromagnetisk stråling fra trafo. Ivaretas i hensynssone med egne bestemmelser.

- Endringer som følge av planen, samme tema behandles som i beskrivelse av planområdet i tillegg til evt. nye tema som oppstår som følge av planleggingen.

Ingen kjente

8.15. Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur er allerede etablert og det vurderes som uproblematisk å knytte seg til eksisterende infrastruktur for ny bebyggelse.

8.16. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente

8.17. Interessemotsetninger

En økning av antall beboere i en eksisterende boliggate vil som regel innebære en interessemotsetning mellom dagens beboere og nye beboere/ tiltakshavere. For dette området har temaene trafikk og tap av utsikt utgjort de største utfordringene. Konsekvensene knyttet til trafikk er redegjort for i egen rapport av fagkyndig og konklusjonen er at to nye boenheter i området ikke utløser behov for tiltak knyttet til trafikk. Når det gjelder utsikt, er dette belyst i vedlagte 3D studier. Planforslaget er bearbeidet i samråd med administrasjonen og bygningene i Fjellveien 16 forsøkt plassert så skånsomt som mulig i forhold til terreng og naboer. Noe utsikt vil gå tapt for enkelte naboer, men ingen mister all utsikt. Samtidig oppnås det en fortetting i bynære boligområde i tråd med overordnede politiske føringer. Det anses også som svært positivt å tilføre området tre leiligheter med trinnfri adkomst i et område hvor denne typen bolig er mangelvare.

8.18. Naturmangfold

Ingen konsekvens

8.19. Planforslagets virkning i forhold til tidligere vedtak: Tidligere vedtak i saken

Miljøutvalget vurderte reguleringsspørsmålet 26.04.2011 og anbefalte i sitt vedtak M-041/11 oppstart av detaljregulering for planområdet med følgende vilkår:

- a) Trafikale vurderinger og vurdering av trafikksikkerheten må vurderes og avbøtende tiltak skisseres inn som en del av reguleringsplanen.

Forslagstillers kommentar: Se vedlagte trafikkrapport.

- b) Ny bebyggelse skal innordne seg til området bygningsstruktur når det gjelder byggeskikk og målestokk og må ikke bryte i vesentlig grad med strøket omkring.

Forslagstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. De nye bygningene i Fjellveien har en størrelse, form, materialbruk og plassering i terreng som er i tråd med strøket omkring. Se for øvrig pkt. 6.4 Bomiljø/bokvalitet og 6.3.2 Grad av utnyttning.

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

Forslagstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. De nye bygningene i Fjellveien er plassert parallelt med kotene, så skånsomt som mulig i terreng. Det er valgt en terrengtilnærming som er i tråd med strøket omkring. Se for øvrig pkt. 6.4 Bomiljø/bokvalitet.

- d) Endring av utsikt for naboer skal søkes redusert til et minimum og skal dokumenteres.

Forslagstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Se vedlagte snitt, samt studie av utsikten for Fjellveien 10 og Fjellveien 12.

- e) Et minimum er at uteplassen i hovedsak er solbelyst høst og vårjevndøgn kl 15.00. dette skal også gjelde naboeiendommer på begge sider av veien, og skal dokumenteres.

Forslagstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Se for øvrig pkt 6.9 Uteoppholdsareal og 8.6 Sol- og skygge samt vedlagte sol- og skyggestudier.

- f) Det skal avsettes tilstrekkelig ute og oppholdsområder.

Forslagstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Det er avsatt 150 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Se for øvrig pkt. 6.9 Uteoppholdsareal og 8.7 Ute- og oppholdsareal .

- g) Parkering samt oppstillingsplass med tilhørende trafikkområde skal skje på egen eiendom.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Se plankart.

- h) Universell utforming skal ivaretas.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Alle boenheter i Fjellveien 16 har trinnfri adkomst til bolig samt uteoppholdsarealer. Se for øvrig pkt. 6.8 Universell utforming.

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

En legger til grunn at punktene blir fulgt opp og i nødvendig grad dokumentert av fagkyndig gjelder særlig pkt A som omfatter trafikale vurderinger.

PTU-202/12 Vedtak: Forslag til reguleringsendring for gnr 13 bnr 308 - Fjellveien med kart og bestemmelser datert 01.11.11 sendes tilbake til forslagsstiller med følgende begrunnelse og der følgende må ivaretas før planen behandles på nytt:

1. Nåværende planforslag har ikke tatt hensyn til Miljøutvalgets forutsetninger for planarbeidet i sak 041/11.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Se pkt 8.2 a-h ovenfor.

2. Nytt planforslag må være i trå med M-041/11 vedtak vedrørende samtlige punkt fra a-h.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Se pkt 8.2 a-h ovenfor.

3. Avkjørselen til ny bebyggelse slås sammen med eksisterende avkjørsel til bebyggelsen for Fjellveien 10, 12 og 14.

Forslagsstillers kommentar: I samråd med administrasjonen er det valgt å legge avkjørsel til ny bebyggelse fra eksisterende avkjørsel ved trafo. Fjellveien 10,12 og 14 får med dette grepet uendret adkomst for sine boliger, samtidig som all manøvrering og biltrafikk knyttet til de boligene i Fjellveien 16 ryddes vekk fra gateløpet og øvrige boliger i Fjellveien.

4. På plankart avgrenses planområdet til å omfatte gnr 13 bnr 308, hele strekket gatetunet Fjellveien, parkeringsområdet og transformatorstasjon, og sikringssoner for frisikt med rette arealformål i henhold til spesifisering for tegneregler for reguleringsplaner.

Forslagsstillers kommentar: Planens avgrensing er fastsatt av administrasjonen. Sikringssoner for frisikt og arealformål er utført i henhold til spesifisering for tegneregler for reguleringsplaner.

5. Stengsel fra Fjellveien til Sokndalsvein sørvest i planområdet opprettholdes og angis med symbol på plankartet.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Se plankart.

6. Maks kotehøyde for møne og gesimshøyde for byggeområde ny bolig påføres på plankartet og gjengis i bestemmelsene. Møneretning på nytt bygg påføres plankartet.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Se plankart og bestemmelser

7. Beregning av utnyttelsesgraden skal gjøres i henhold til gjeldende forskrift for grad av utnyttelse og gjengis i bestemmelsene, gjerne i form av tabell.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Se pkt 6.3.2 Grad av utnyttning.

8. Reguleringsbestemmelsene justeres slik at alle formål/underformål vist innenfor planområdet blir beskrevet. Det må stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av formål der det er nødvendig.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget.

9. Det skal på plankartet og i bestemmelsene angis hvilke areal som skal være offentlig og hvilken som skal være felles.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget.

10. Uteoppholdsareal blir detaljert angitt med størrelse, hva som er grønt, fellesareal og hva som er privat for hver leilighet. Utnyttelsesgraden for eiendom gnr 13 bnr 308 må angis riktig i bestemmelsene. Hvor stor selve boligen blir i grunnflaten angitt i bebygd areal. Dette må skje i henhold til forskrift om grad av utnyttning.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Se pkt. 6.9 Uteoppholdsareal-Privat og felles uteoppholdsareal.

11. Det må foreligge fagkyndig vurdering av støy fra Sokndalsvei.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Det er innhentet opplysninger fra Statens Vegvesen knyttet til støy fra hovedvegnettet. Nødvendige hensynssoner med tilhørende bestemmelser er lagt inn i planforslaget.

12. Det sendes inn illustrasjon som viser virkning av utsiktsforhold før og etter sett fra Fjellveien 10, og 12.

Forslagsstillers kommentar: Ivaretas i planforslaget. Se eget utsiktsstudie før og etter sett fra Fjellveien 10 og 12.

9. Rikspolitiske retningslinjer

- 9.1. Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging"

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til senterstruktur, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv.

Planen legger til rette for en utbygging som fortetting i nær tilknytning til eksisterende transportnett, kollektivtransport og gang- og sykkelvegnett.

- 9.2. Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen"

Bolig- og lekeområder blir sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planen sikrer lekearealer som er store nok, gir ulike muligheter for aktivitet og som kan brukes av ulike aldersgrupper hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

10. Innkomne innspill

10.1. Merknader (sammendrag av merknadene med forslagstillers kommentar)

Fra	Innhold/tema	J/N	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	26.04.2012, Statens Vegvesen	Ingen merknad til varsel om planoppstart.	
2.	27.04.2011, Felles brukerutvalg, Eigersund kommune	Felles brukerutvalg forutsettes at krav for universell utforming legges til grunn for denne planen, og dokumenteres.	Planforslaget legger til rette for tre boenheter som alle får trinnfri adkomst til bolig. Krav til universell utforming ivaretas for øvrig i ny plan- og bygningslov og er dermed ivaretatt i den videre prosjekteringen av bygg og utomhusanlegg.
3.	26.04.2011, Plansjef Dag Kjetil Tonheim,	Det anmodes om at vedtak M-041/11 i Miljøutvalget legges til grunn for det videre planarbeidet og dokumenteres. Da spesielt punkt a vedrørende trafikale vurderinger. Det anmodes om oppstartsmøte og minnes om krav til framstilling av planmateriale m.v. Det vil tas endelig stilling til antall boenheter når nødvendig utredninger og vurderinger er ferdigstilt.	Planoppstartmøte er avholdt og planforslaget framstilt i tråd med Eigersund kommunes retningslinjer. Antall boenheter er nøyde vurdert i samråd med administrasjon. Se for øvrig trafikkrappport som omtaler konsekvensen av en økning av antall boenheter fra én til tre. Punkter fra vedtak M-041/11 i miljøutvalget er ivaretatt i planforslaget.

Private uttaler

1.	Jan T. Nielsen, Ospelia 26C, 1481 Hagan	Det bes om en redegjørelse om hva planforslaget innebærer for Fjellveien for øvrig.	Varsling og redegjørelser følger vanlig saksgang for reguleringsplaner.
2.	Geir O. Olsen, Fjellveien 11	Det vises til tidligere innsendt merknad til saken vedrørende trafikkforhold. Det kan aksepteres inntil to boenheter på eiendommen, men fire, som angitt i varsel om planoppstart, vil innebære en uakseptabel forverring av trafikkmessige forhold.	Planforslaget innebærer nå tre boenheter i området. Se for øvrig trafikkrapport som omtaler konsekvensen av en økning av antall boenheter fra én til tre.
3.	09.04.12, Rune Iversen, Jorunn K. Pedersen, Johannes Abramsen, Fjellveien 10 og 12	Beboerne av Fjellveien 10 og 12 er sterkt kritiske til foreslått 4-mannsbolig som vist i tegninger datert 01.11.2011 m.t.p. byggeskikk, byggevolum, takvinkler og nødvendig uteoppholdsarealer. Bygningen er ikke tilpasset omkringliggende bebyggelse og vil framstå som ruvende. De ønsker ingen økning av antall boenheter i gaten, da dette fører til parkeringsproblemer ved sosiale anledninger.	Planforslaget er nå betydelig omarbeidet, i samråd med administrasjonen, for å ivareta hensynet til området for øvrig. Antall boenheter er redusert til tre boenheter fordelt på to mindre bygg. De prosjekterte boligene er sammenlignbare med nabobebyggelsen i volum, høyder og takvinkel. Angitte byggehøyder er de samme som tillates for øvrig bebyggelse innenfor planområdet og identisk med byggehøyder gitt i nåværende reguleringsplan. Uteoppholdsarealet tilfredsstillter kravene som gitt av Gjesdal kommune. Parkering dekkes på egen

				<p>grunn i tråd med parkeringskrav fastsatt i gjeldende kommuneplan. Se for øvrig trafikkrapport som omtaler konsekvensen av en økning av antall boenheter fra én til tre.</p>
--	--	--	--	--

10.2. Konklusjon og oppsummering av innspill

Offentlige uttalelser: Det stilles krav til at universell utforming ivaretas i planforslaget. For øvrig vises det til at planforslaget utarbeides iht. vilkår som gitt i vedtak M-041/11 da Miljøutvalget hadde planspørsmålet til behandling. Universell utforming er ivaretatt i planforslaget og alle vilkår i tidligere vedtak hensyntatt og omtalt under pkt. 8.19.

Private uttalelser: De private uttalelsene handler hovedsakelig om adkomst, parkering og bygningenes tilpasning til nabolaget omkring. Boligene som vist i planforslaget har en form, høyde og et fotavtrykk som er i tråd med omgivelsene. I vedlagte trafikkrapport konkluderes det med at etablering av to nye boenheter i tillegg til dagens ene bolig, i liten eller ingen grad påvirker trafikksituasjonen i Fjellveien. Adkomst legges til eksisterende avkjørsel ved trafoen, skjermet for aktivitet i Fjellveien. Videre er parkering for de nye boligene løst innenfor egen eiendom, samtidig som det legges til rette for ytterligere parkering for nabolaget ved trafostasjonen.

11. Avsluttende kommentar

Planforslaget oppdaterer og viderefører gjeldende reguleringsplan for området og legger til rette for tre nye boenheter med trinnfri adkomst, en boligtype som er mangelfull i området. Ny bebyggelse i Fjellveien er tilpasset terrenget, sikrer universell tilgjengelighet både til egen bolig og til uteoppholdsområder. Parkering sikres på egen grunn og det legges til rette for ytterligere parkering for øvrige beboere i tilknytning til ny parkeringsplass ved trafostasjonen. Bygningenes plassering, form og størrelse er tilpasset omgivelsene de er en del av.