



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 25.08.2023
Arkiv: : FA-L12, GBR-46/6, PL-
19650001
Arkivsaksnr.: 21/2569
Journalpostløpenr.: 23/24272

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Annika Hagen
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 454 65 308
E-post: Annika Hagen

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
081/23	Planteknisk utvalg	25.09.2023
079/23	Kommunestyret	02.10.2023

Detaljregulering Hafsøy gnr. 46 bnr. 6 mfl. - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Detaljregulering for Hafsøy gnr. 46 bnr. 6 har vært på høring og offentlig ettersyn. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting ved utbygging av boliger med tilhørende fasiliteter på tomten til "Løa". Planforslaget ble lagt ut med to alternative løsninger. Alternativ 1 var slik forslagsstiller hadde fremmet planen, med blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og 12 boenheter med tilhørende fasiliteter. Alternativ 2 var en løsning uten fjerde etasje og dermed blokkbebyggelse i 3 etasjer med 11 boenheter. Kommunedirektøren vurderte at hovedgrepene i planen var positive, men at det var utfordringer knyttet til omgivelsene og bevaringsområdet Havsøy gård, og det derfor ville være hensiktsmessig å sende to alternativer på høring.

I høringsperioden kom det inn innspill fra både offentlige instanser og naboer. Statsforvalteren i Rogaland fremmet faglig råd om å bearbeide uteoppholdsarealene for å øke kvaliteten, noe Rogaland Fylkeskommune også påpekte. Når det gjelder de to alternative løsningene uttalte fylkeskommunen at en reduksjon i antall etasjer var en stor forbedring fra det opprinnelige prosjektet da volumet så mer fornuftig ut og tomtens arealer ble mindre presset. Flere naboer har også gått sammen om et felles høringsinnspill og blant annet uttalt at de ikke ønsker en fjerde etasje på bygget med lignende begrunnelser som fylkeskommunen og av hensyn til strøkets karakter og utsikt.

I denne saken har det vært ulike hensyn å veie opp mot hverandre som er utfordrende å vurdere. Tiltakshaver har uttrykt at det er økonomiske forskjeller og forutsetninger som ligger bak ønske om alternativ 1 med fire etasjer. På den andre siden er det kommet høringsinnspill som peker på at tre etasjer er et bedre alternativ av hensyn til omgivelsene. Etter en samlet vurdering synes en at hensynet til omgivelsene, bevaringsområde, naboer og strøkets karakter er bedre ivaretatt i alternativ 2 enn det er i alternativ 1. Dette fordi volum og skala i alternativ 2 i større grad samsvarer med omgivelsene enn det gjør i alternativ 1. Fordelene ved alternativ 2 synes derfor å være større enn alternativ 1. En vurderer derfor at dette bør vektlegges i saken og kommunedirektøren vil innstille på at planen vedtas med alternativ 2.

Planforslaget vurderes i hovedsak å være i samsvar med kommuneplanens målsetninger om fortetting og kvaliteter i bomiljøer, samtidig som det utfordrer målsetninger om tilpasning til eksisterende omgivelser.

Prosjektet fremstår som godt gjennomarbeidet og det vurderes at prosjektet uavhengig av alternativ vil tilføre sentrumsnære leiligheter med god kvalitet.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 som i alternativ 2 med plankart og planbeskrivelse sist revidert 30.03.2023 og bestemmelser sist revidert 15.08.2023 vedtas med følgende endringer:

I plankartet:

1. SVG endres til offentlig fortau
2. Frisiktsone for avkjørsel til Hafsøyveien 43 tegnes inn

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 25.09.2023

PTU - behandling:

Forslag fra Martin Liland (Sosialistisk Venstreparti)

"Eigersund kommune finner at prosjektet ikke viser en ønsket utvikling i dette området. Utbygger bes om å i større grad ta hensyn til konsekvensene for omgivelsene. Eigersund kommune er positiv til en fortetting i det aktuelle området, men det estetiske uttrykket må tilpasses for å passe inn i omgivelsene.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12."

Forslag fra Kjell Vidar Nygård (Høyre)

"Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 som i alternativ 1 med plankart datert 17.10.2022, planbeskrivelse sist revidert 30.03.2023 og bestemmelser sist revidert 15.08.2023 vedtas med følgende endringer:

I plankartet:

1. SVG endres til offentlig fortau
2. Frisiktsone for avkjørsel til Hafsøyveien 43 tegnes inn

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12 - 12."

Forslag fra Tove Helen Løyning (Arbeiderpartiet)

"I bestemmelsene:

Fig.43 – side 44:

Mur mot nabo trappes ned som vist på fig. 43, side 44."

Votering:

Lilands forslag falt med 10 stemmer mot 1 stemme for (SV).

Nygårds forslag med Løyningstillegg vedtatt med 7 stemmer mot 4 stemmer (Tove Løyning, AP+KRF+SV+V)

Kommunedirektørens forslag med Løyningstillegg fikk 3 stemmer og falt (Tove Løyning, AP + KRF+V)

PTU-081/23 vedtak:

Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 som i alternativ 1 med plankart datert 17.10.2022, planbeskrivelse sist revidert 30.03.2023 og bestemmelser sist revidert 15.08.2023 vedtas med følgende endringer:

I plankartet:

- 1. SVG endres til offentlig fortau*
- 2. Frisiktsone for avkjørsel til Hafsøyveien 43 tegnes inn*

I bestemmelsene:

Fig.43 – side 44: Mur mot nabo trappes ned som vist på fig. 43, side 44

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12 - 12.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Møtebehandling fra Kommunestyret 02.10.2023**KS - behandling:**

Følgende forslag ble foreslått av Martin Liland (Sosialistisk Venstreparti)

"Eigersund kommune finner at prosjektet ikke viser en ønsket utvikling i dette området. Utbygger bes om å i større grad ta hensyn til konsekvensene for omgivelsene. Eigersund kommune er positiv til en fortetting i det aktuelle området, men det estetiske uttrykket må tilpasses for å passe inn i omgivelsene. Saken sendes tilbake for ytterligere utredning som ivaretar kommuneplanens mål om fortetting med kvalitet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12."

Følgende forslag ble foreslått av Øyvind Misje (Venstre)

"Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 som i alternativ 2 med plankart og planbeskrivelse sist revidert 30.03.2023 og bestemmelser sist revidert 15.08.2023 vedtas med følgende endringer:

I plankartet:

1. SVG endres til offentlig fortau
2. Frisiktsone for avkjørsel til Hafsøyveien 43 tegnes inn

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11."

Jan Helge Havsø (SP) tok opp sin habilitet idet han er part i saken, jf. fvl § 6 1. ledd bokstav a, og han

trådte ut. Det fremkom ikke merknader til saken, og Gunn Veshovde (SP) tok sete. Etter forslag fra ordføreren vedtok kommunestyret enstemmig at Havsø var inhabil i saken.

~ o ~

Votering:

Lilands forslag falt med 29 mot 2 stemmer for. (SV)

Innstilling fra planteknisk utvalg vedtatt med 23 mot 8 stemmer for Misjes forslag. (Hanne Berg (H) + Siw R. Tollefsen (AP) + Beate Kydland (AP) + Unn Therese Omdal (AP) + Tove Helen Løyning (AP) + V + SV)

KS-079/23 vedtak:

Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 som i alternativ 1 med plankart datert 17.10.2022, planbeskrivelse sist revidert 30.03.2023 og bestemmelser sist revidert 15.08.2023 vedtas med følgende endringer:

I plankartet:

- 1. SVG endres til offentlig fortau*
- 2. Frisiktsone for avkjørsel til Hafsøyveien 43 tegnes inn*

I bestemmelsene:

Fig.43 – side 44: Mur mot nabo trappes ned som vist på fig. 43, side 44

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12 - 12.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 som i alternativ 1 med plankart datert 17.10.2022, planbeskrivelse sist revidert 30.03.2023 og bestemmelser sist revidert 15.08.2023 vedtas med følgende endringer:

I plankartet:

- 1. SVG endres til offentlig fortau*
- 2. Frisiktsone for avkjørsel til Hafsøyveien 43 tegnes inn*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Eventuell tidligere politisk behandling:

PTU- 042/23 Vedtak:

Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 med plankart datert 17.10.2022, planbeskrivelse og bestemmelser datert 24.10.2022 legges ut til offentlig ettersyn sammen med et alternativ uten 4 etg med tilhørende illustrasjoner.

Tillegg i rekkefølgekrav §2.2 der siste setning endres til:

- Offentlig fortau o_SF og fartshump med sinuskurve i Haføyveien ved nr. 47, gnr/bnr 46/6, skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- I reguleringsbestemmelsene
Punkt 2:
4. 1. e
Fasadeplater strykes fra materialvalg.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

PTU- 011/23 Vedtak:

Forslag til detaljregulering Haføy Gnr. 46 bnr. 6 med plankart og bestemmelser datert 17.10.2022, og planbeskrivelse datert 24.10.2022 sendes tilbake til tiltakshaver i påvente av at trafikkanalyse og tiltaksplan skal ferdigstilles. Konklusjoner og eventuelle anbefalte tiltak innarbeides i planforslaget før det kan fremmes for ny førstegangsbehandling.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Detaljregulering for Haføy Gnr. 46 bnr. 6 - 2. gangs behandling

Eigersund kommune har mottatt forslag til detaljregulering for Haføy Gnr. 46 bnr. 6 der planen åpner for rivning av eksisterende løe på tomte og etablering av lavblokk i 4 etasjer med 12 boenheter og tilhørende fasiliteter. Planområdet ligger innenfor stiple linje.



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

I kommuneplanens sentrumsdel 2018-2030 er området vist som nåværende boligbebyggelse. Verneområdet Havsøy gård ligger på motsatt side av Hafsøyveien, og er i kommuneplanen avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg (nåværende) med båndlegging etter lov om kulturminner.

2.2 Reguleringsplan

Planområdet er i dag uregulert og grenser til to reguleringsplaner, Bevaringsområde Havsøy gård, planID 19640001-02 og Høgevollen boligfelt (1-3), planID 199400002.

Bevaringsområdet Havsøy gård var den opprinnelige gården på Hafsøya som utviklet seg til et klyngetun av småhus som ligger tett på hverandre. Det historiske bygningsmiljøet har blitt endret og ulikt bevart over tiden, men representerer en viktig del av Egersunds og særlig Hafsøyas historiske utvikling.

Det er også en ny reguleringsplan for store deler av Hafsøy-området under arbeid, detaljregulering for del av Hafsøy gnr. 46 bnr. 406 m.fl. Denne har vært til høring og offentlig ettersyn, og inkluderer blant annet et fortau langs østsiden av Hafsøyveien. Dette ses på i sammenheng med reguleringsplan for detaljregulering Hafsøy, gnr. 46 bnr. 6, og beskrives videre i saksutredningen.



Kart, fra venstre: Utsnitt fra kommuneplanen, gjeldende reguleringsplaner

3. Høring og offentlig ettersyn

Det ble sendt ut varsel om oppstart 26.01.2022. Planen ble sendt ut på høring den 30. mars 2023 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende m.m.

INNSENDE MERKNADER

Nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Eigersund kommune, felles brukerutvalg		
1.	Eigersund kommune, vann- og avløp		
1.	NVE		
1.	Rogaland fylkeskommune		

1.	Statens vegvesen		
1.	Statsforvalteren i Rogaland		

Private merknader

1.	Regin Salvesen m.fl.		
1.			
1.			

GJENNOMGANG

Nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
-----	-----	--------------	---------	--------------------------

Offentlige uttaler

1.	Eigersund kommune, felles brukerutvalg	Felles brukerutvalg tar saken til orientering.	O	Tas til orientering.
1.	Eigersund kommune, vann- og avløp	Overvannshåndtering vurdert i sammenheng med kommunale overvannsledninger synes å være tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.	O	Tas til orientering.
		For tiden pågår sanering av vann- og avløpsledninger i området. Tiltakshaver oppfordres til å legge klar stikkledninger til eiendommen før asfaltering av kommunal vei. Etablering av stikkledninger avklares med Vann og avløp før utførelse.	O	Tas til orientering.
1.	NVE	Som planmyndighet har kommunen ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen.	J	Vurdert i saken.
		NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.	J	Tatt til etterretning.
1.	Rogaland fylkeskommune	Fylkesdirektøren vurderer det som positivt at det legges til rette for forholdsvis høy utnyttelse i området. Utbygging av andre typer boliger enn enebolig legger til rette for en mer variert befolkningssammensetning i området og vil gi flere mulighet til å bo nært sentrum og kollektivtransport.	O	Tas til orientering.

	<p>Den øverste etasjen i blokka opplyses å ha en viss negativ påvirkning på naboer, som vil kunne miste noe utsikt. Ifølge oversendelsen består 4. etasje bare av en leilighet.</p> <p>For en redusert utbygging vil påvirkningen på utnyttelse derfor være begrenset. Samlet sett anbefaler derfor fylkesdirektøren at utbygging begrenses til tre etasjer, se også merknader nedenfor i forbindelse med nyere tids kulturminner.</p>	J	Kommunedirektørens forslag til vedtak begrenser planen til 3 etasjer.
	<p>I planbeskrivelsen vises det til at kravet i regionalplan for Dalane til uteoppholdsareal er 16 m² pr boenhet. Fylkesdirektøren vurderer dette som en feil forståelse av regionalplanen, da kravet er 30 m² utenfor sentrumsområder. Areal avsatt til uteoppholdsareal er imidlertid stort nok til å oppfylle kravet, forutsatt at kvalitetskrav oppfylles. Areal til nærlekeplass skal løses innenfor uteoppholdsarealet.</p>	O	Tas til orientering.
	<p>Uteoppholdsarealets utforming synes ikke optimal, da den primært utgjøres av et forholdsvis smalt belte mellom bebyggelsen og veien, med ikke alt for gode solforhold. Illustrasjoner viser at en betydelig del av arealet vil plasseres på lokk. Fylkesdirektøren ser at det er utfordrende å sikre godt uteoppholdsareal i et såpass lite planområde, men fremmer faglig råd om at planen bearbeides for å gi et uteoppholdsareal med høyere kvalitet.</p>	N	Kl 15 ved midtsommer er deler av felles uteoppholdsareal skyggelagt. Det er lagt opp til at utforming av lekeareal kan variere på f_BAU1-2 og en vil derfor kunne skape varierte uterom som kan brukes forskjellige tider av dagen. I tillegg vil leilighetene ha private balkonger som er vestvendt.
	<p>Til varsel om oppstart ble utbygger gjort oppmerksom på at planområdet grenser til bevaringsområdet for Havsøy gård. Det ble poengtert at bevaringsområdet må hensyntas i reguleringsplanen, og at visualiseringene til prosjektet må vise hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til bevaringsområdet. Det ble understreket at prosjektet må tilpasse seg bevaringsområdet hva gjelder bygningstype, byggehøyder, volum, takform, fasadeuttrykk og materialbruk blant annet.</p>	D	Forslagsstiller begrunner utforming av planlagt bebyggelse med at den vil stå i kontrast til bevaringsområdet gjennom høyde, større volum og flat takform. Planlagt bebyggelse er tilpasset terrenget i bakkant ved oppbrutte bygningskropper og nedtrappende etasjer. I tillegg er bebyggelsen trukket delvis bakover mot Nyvollsveien og terrenget samt uteoppholdsarealer i front. Materialbruk skal i hovedsak være tre og tegl, som henter opp elementer fra verneområdet og strøket for øvrig. Planforslaget har delvis tatt hensyn til bevaringsområdet gjennom plassering av bebyggelse og materialbruk, men vil i gatebildet oppleves som en sterk kontrast til bevaringsområdet.
	<p>En reduksjon av antall etasjer er en stor forbedring fra det opprinnelige prosjektet. Tomten blir mindre</p>	J	Tatt til følge, jf. kommunedirektørens forslag til vedtak.

		presset, og byggets volum ser mye mer fornuftig ut på eiendommen.		
		Etter fylkesdirektørens vurdering forholder prosjektet seg likevel ikke til den omkringliggende bebyggelsen, og spiller ikke på lag med bygningene innenfor bevaringsområdet.	O	Tatt til orientering.
		I planbeskrivelsen trekkes det frem at det er andre leilighetsbygg i området. Disse har klart å tilpasse seg den omkringliggende bebyggelsen og terrenget, og har fremdeles forholdsvis høy utnyttelse. Det er mange måter å tegne et moderne bygg på, uten at dette skal kopiere en klassisk arkitektur, men allikevel respekterer sine omgivelser.	N	Ikke tatt til følge.
		Fylkesdirektøren vil tilrå at planen bearbeides slik at prosjektet forholder seg til omgivelsene og kulturmiljøet på en bedre måte.	N	Ikke tatt til følge.
1.	Statens vegvesen	Vi registrerer at det er gjort grundige vurderinger av trafiksikkerhet, og vi vil oppfordre til å følge opp anbefalte tiltak. Vi vil også anbefale å påføre siktzone for avkjørsel til Nyvollsveien.	J	Tiltakene skal videre følges opp av kommunen, og aktuelle tiltak sikres i reguleringsplan.
		Statens vegvesen har utover dette ingen merknader til planforslaget.	O	Tas til orientering.
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Utnyttelse for planområdet er satt til maks. 70 % BYA, og antall boenheter er hhv. 12 og 11 leiligheter i opprinnelig planforslag og det alternative planforslaget basert på vedtak i PTU i møte 20.03.2023. Planområdet er 2,07 daa, og alternativene gir en boligtetthet på hhv. 5,8 og 5,3 bol/daa, noe som er i tråd med føringene fra Regionalplan for Dalane.	O	Tas til orientering.
		f_BAU2 er lite egnet som uteoppholdsareal, særlig for lek, med plassering i skrånende terreng i sving/kryss mellom flere veier. Solforholdene er ikke optimale på felles og private uteoppholdsarealer midt på dagen. Vi har derfor et faglig råd om at planforslaget bearbeides slik at det sikres bedre solforhold på uteoppholdsarealene, og at bestemmelsene stiller krav om at sandlekeplassen skal opparbeides på trafiksikkert areal.		Det er tenkt at lekearealene innlemmes i uteoppholdsarealene og dermed ikke bygges som en egen separat og inngjerdet lekeplass. Dette kan gi gode og fleksible utearealer som kan fungere for ulike aldersgrupper.
		Uteoppholdsareal på lokk krever gode løsninger for å gi en attraktiv utforming med kvaliteter. Bestemmelsene stiller krav om at arealet skal opparbeides med variasjon i dekker og beplantning. Vi	J	Medtatt i bestemmelsene, jf. §4.3 e.

		har et faglig råd om at det stilles krav om minimum jorddybde på (deler av) uteoppholdsarealet, slik at det sikres mulighet for beplantning med større busker og trær.		
		Det kan med fordel presiseres i bestemmelse 3.10 at støy i anleggsperioden skal håndteres iht. T-1442.	J	Presisert i bestemmelsene.
		Ut over dette har vi ingen merknader til planforslaget. Når det gjelder vurdering av de to alternative planforslagene som er lagt ut til høring mener vi at endelig valg av løsning for planområdet må være basert på en avveining mellom effektiv utnyttelse av et sentrumsnært område, og sikring av gode uteoppholdsareal, jf. våre merknader over.	O	Tas til orientering.

Private uttaler

1.	Regin og Morten Salvesen Oddvar Gabrielsen Jane Asbjørnsen Ståle Lavik Heidi Karlsen Havsø Bjørn Havsø	Fra planbeskrivelsen: « <i>Siden det også er flere større bygningsvolumer i nærområdet, vil nytt bygg stå i dialog med disse og ikke fremstå som et fremmedelement i området.</i> » Dette er vi uenige i, lavblokken som er inntegnet oppleves fortsatt som for ruvende og massiv i forhold til omkringliggende bebyggelse. Bygget fremstår nærmest som industribygg i forhold til det bomiljøet som finnes fra før. Bygget anses ikke som tilstrekkelig terrengmessig tilpasset og for høy med en 4. etg. Bygget ruver fra alle kanter da det er plassert midt mellom byggefelt av eneboliger. Det vil medføre tap av utsikt og en frykter der tilhørende tap av livskvalitet for innbyggerne, og boligverdi, på flere eiendommer som ligger i Nyvollsveien.	J	Kommunedirektørens forslag til vedtak er lavblokk i maksimalt 3 etasjer. Tap av utsikt er ikke nødvendigvis en direkte og umiddelbar reduksjon av livskvalitet, men det kan ha innvirkning på opplevelsen man har av et område. Konsentrert bebyggelse kan bidra til økt sosial interaksjon og fellesskap, samt gi flere muligheter til sosiale aktiviteter, nabolagssamhold og naboskap. Planlagt lavblokk vil medføre en endret situasjon for eksisterende boligeiendommer, hvor noen boliger vil få redusert utsikt som følge av utbyggingen. Endring i utsiktsforhold er imidlertid å forvente i sentrumsnære områder som er godt egnet for fortetting i form av lavblokk. Solforholdene på naboeiendommene vil imidlertid bli lite påvirket av utbyggingen.
		Vi kan heller ikke se at det er flere større bygningsvolumer i nærområdet som bygget står i dialog med, det er heller stikk motsatt. Dette bygget står ikke i dialog med andre bygg rundt og fraviker helt det bygningsmessige miljøet i området.	O	Nærliggende flermannsboliger er av en annen karakter og volum enn den planlagte utbyggingen. Tas til orientering.
		Kommuneplanens § 7 legger til grunn at det skal tas spesielt hensyn til verneverdige bygg og bygningsmiljøer, vi tenker at når en tenker å bryte med dette ved oppføring av et så massivt bygg, så må en gjøre det en kan for å avbøte og ta de hensyn som er aktuelle.	J	Det vurderes at 3 etasjer er akseptabelt for å kompensere noe med den sterke kontrasten mot bevaringsområdet, jf. kommunedirektørens forslag til vedtak.

		Fortetting og nybygging må bidra til å styrke eksisterende særtrekk og identitet, og videreutvikle nabolagets identitet og profil. Målet kan ikke være å fortette for enhver pris og ikke ta hensyn til eksisterende naboer og boforhold. Det bør stilles krav til at boligprosjekter skal bidra til stedskvaliteter for felleskapet.	O	Dette er et mål i kommuneplanen samt en del av §7. Tas til orientering.
		Fra planbeskrivelsen: « <i>Sett fra gateplan i Hafsøyveien vil bygningsvolumene oppleves mer utkraget enn de egentlig er dersom 4. etasjen er tatt bort. Dette kan forklares ved at tyngdepunktet i bygget endres når 4. etasjen tas bort, og at bygget dermed oppleves mer dominerende og voluminøst</i> ». Dette er vi helt uenige i, bygget fremstår som mer dominerende med en fjerde etasje, og det oppleves slik fra begge sider av bygget.	J	Tatt til etterretning.
		Fra planbeskrivelsen: « <i>Dersom 4. etasjen med tilhørende garasjeanlegg tas bort, vil naturutsikten for enkelte boliger i Nyvollsveien bli noe bedre, men de vil i tillegg få utsikt ned på en lukket og mindre attraktiv fasade</i> ». Vi er helt uenige i at bygget på baksiden med 3 etasjer vil oppleves som en lukket og mindre attraktiv fasade. Uten 4 etasje vil det bli lys, luft og areal som ikke er maksimalt fortettet. Bygget oppleves lettere med kun 3 etg. og evt. fellesareal i bakkant av tomten.	J	Tatt til etterretning.
		I tillegg til byggets massive fremtoning vil terrenget heves som følge av parkeringskjeller i underetg. 4. etg. har også ekstra takhøyde. Avstand til tilstøtende bebyggelse oppleves for nær, og det antas at tiltakshaver må maksimere bygget grunnet prisdrivende konsekvenser og at dette går ut over tomtas tåleevne.	J	Tatt til etterretning.
		Vi viser til at det er lagt opp til lite fellesområde og grøntareal. Det vektlegges i nasjonale føringer at en skal kompensere med grøntareal for økt bygningsmasse. Det ser ut til at dette kommer i form av sedum på takene, og som et smalt område foran 1.etg. Det innbyr ikke tilstrekkelig til sosiale møteplasser, fleksibilitet eller endringsdyktighet.	D	Alternativ 2 vil kunne åpne for mer grøntareal rundt tomten. Uteoppholdsareal er ikke bearbeidet.
		Vi mener også at detaljreguleringen burde ta stilling til en maks tak/mønehøyde for fremtidige	D	Reguleringsplanen fastsetter tak og evt. mønehøyde for den aktuelle planavgrensningen.

		byggeprosjekt i nærområdet for å avklare innbyggernes forventninger til hva som er tillatt.		
		Det kommer også frem at det tillates solceller på tak, men vi vil understreke at dette bør ivaretas på en usjenerende måte.	O	Tas til orientering.
		Vi viser til lignende prosjekt i nærheten; «Gruå» på Gamleveien, der samme tiltakshaver fremsnakker planer om tun løsninger med småhus til fordel for blokkleilighet, og at det passer bedre inn i omgivelsene. Tunløsning ville selvfølgelig vært den beste løsning også ved Låven i Havsøy.	N	Gitt tomtens beliggenhet og naturlige terreng vurderes det at en løsning med blokkleilighet tilpasset terrenget er et godt alternativ.
		Vi verdsetter god bokvalitet i bærekraftige miljø med bevissthet for stabile, inkluderende nabolag der forskjeller bygges ned. Hvordan kan vi kombinere god bokvalitet for alle og høy tetthet?	O	Fortetting i eksisterende boligområder vil alltid være en avveining av mange hensyn. Planforslaget med 3 etasjer vurderer å være akseptabelt med tanke på omgivelsene, naboer og kulturmiljø.
		Det vises til tiltak som fartshump og fortau som utbedrende tiltak for myke trafikanter. Det registreres at det planlegges et svært bredt fortau på 2,3 meter fra Humlestad til Kjerjanesveien. Vi påpeker da at atkomst som er inntegnet på parkeringskjeller er svært nær atkomst fra Havsøyveien 36 A – D. Vi påpeker også at den resterende veien vil bli svært smal og at flere boliger nå betaler for parkering på veien, i tilknytning til sin bolig. Hvordan vil fremkommeligheten bli?		I et tettbygd boligområde vil avkjørsler ligge tett. Trafikken fra parkeringsanlegget vil i all hovedsak kjøre mot og komme fra nord. Ved etablering av fortau langs Hafsøyveien vil fremkommeligheten for bil og parkering langs vei reduseres. Dette vurderes nærmere i reguleringsplan for del av Hafsøy.
		Fra planbeskrivelsen: « <i>Planlagt fortetting er i seg selv en overordnet miljømessig kvalitet og er i henhold til regionalplanens målsetting om økt fortetting i eksisterende tettsteder. Planen sikrer høy bokvalitet gjennom boliger med moderne standard.</i> » Vi er uenige i at denne planen sikrer utelukkende høy bokvalitet, for de som skal bo i selve leilighetene helt sikkert ja, men for oss som bor rundt så går bokvaliteten ned, det bør det tas hensyn til. Både når det gjelder størrelsen på bygget og på de trafikkmessige forhold. Vi vil ikke ha en 4 etasje på dette bygget og vi vil ha gode trafikk sikre løsninger.	J	Kommunedirektørens forslag til vedtak er lavblokk i maksimalt 3 etasjer som etter en samlet vurdering tar bedre hensyn til naboer, omgivelsene og kulturmiljø.

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas som i alternativ 2.

4. Presentasjon av planområdet

Området ligger i et etablert boligområde på Havsøy, ca. 650 meter i luftavstand nord for Egersund

sentrum og 500 meter i luftavstand fra togstasjonen. Arealet på planområdet er på ca. 2 daa. Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrenser til gnr. 46 bnr. 6 teignr. 5. Eksisterende vegkryss med tilhørende frisiktsoner iht. gjeldene reguleringsplan planID 19940002, som berører omsøkte eiendom medtas ikke i plangrensen. Området er i dag bebyggt og omfattes av en eksisterende løe med tilhørende parkeringsarealer. Tilstøtende arealbruk består i hovedsak av eksisterende eneboliger og bevaringsområdet Havsøy gård.



5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planen regulerer boligbebyggelse i blokk, felles uteoppholdsarealer, arealer for veg og fortau, og renovasjonsanlegg. Utsnitt av plankart (alternativ 1 og 2)



5.1 Bebyggelse og anlegg – Alternativ 1

Innenfor område BBB tillates det oppført lavblokk i inntil 4 etasjer med totalt 12 boenheter. Underetasje i form av parkeringskjeller kommer i tillegg. Bebyggelsen skal ha flatt tak og ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Takareal kan benyttes til takterrasser, og det tillates etablering av solcellepanel på tak. På andre takflater kan det benyttes sedum. Maksimalt tillatte utnytningsgrad er 70%. Leilighet i 4. etasje vil ha eget gårdsrom og garasje i 3. etasje, separat fra de resterende boenheterne i bygget, og derfor adkomst fra Nyvollsveien.



Illustrasjon av planlagt bebyggelse i alternativ 1 sett fra nord og nord-vest.

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) er 50 m² pr. boenhet, hvorav min. 10 m² skal være privat uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal etableres på lokket av parkeringsanlegg/grunnen, og er felles for alle boenhetene i BBB. Privat uteplass løses gjennom terrasse/balkong. Innenfor BAU skal det etableres sandlekeplass. Ved søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan som viser utforming av uteoppholdsarealer.

Tomtens bebygde areal er høyt utnyttet, og det er positivt at bygningsmassen er delt opp og delvis trukket bakover mot terrenget i Nyvollsveien, samt at etasjene er gitt en avtrappende effekt mot nord. Selv om 4. etasje er på omtrent samme nivå med nabobygningene i Nyvollsveien som den også har adkomst fra, blir det helhetlige uttrykket ganske massivt sett i sammenheng med strøkets karakter. I figur 8 i planbeskrivelsen vises det til flere nærliggende bygninger med større volum enn de typiske eneboligene i området, men disse har også en annen karakter enn den planlagte bebyggelsen. Dette blant annet på grunn av takform og at bygningene er delt i flere enheter, slik som de bakenforliggende bygningene i Thorleif Robertsons vei. Havsøy gård som ligger direkte over veien fra planområdet og som består av flere mindre bygninger i 2 etasjer med skrå- og saltak forsterker opplevelsen av at det planlagte bygget vil fremstå massivt.

Det er positivt at det legges opp til høy utnyttelse av antall boliger per dekar. Samtidig trekker den planlagte 4. etasjen dette noe ned da den har arealkrevende løsninger med eget gårdsrom og garasje. På den andre siden bidrar leiligheten i fjerde etasje til en mer variert boligsammensetning for prosjektet, som er attraktivt for sentrumsnære områder. Samtidig vil fjerde etasje også ha størst innvirkning på naboers endrede utsiktsforhold, men i sentrumsnære områder må en forvente å kunne få endrede utsiktsforhold. Den har liten påvirkning på solforholdene for naboene.



Illustrasjoner av planlagt bebyggelse i alternativ 1 med fokus på toppleilighet i 3. og 4. etasje sett fra Nyvollsveien 5 og 3.

5.1 Bebyggelse og anlegg – Alternativ 2

Løsninger for parkering, adkomst, felles uteoppholdsarealer, krav til utforming m.m. er likt som i alternativ 1. I alternativ 2 er derimot fjerde etasje tatt vekk, og derfor også de tilhørende funksjonene til toppleiligheten. Alternativ 2 legger opp til lavblokk i maksimalt 3 etasjer.



Illustrasjon av planlagt bebyggelse i alternativ 2 sett fra nord og nord-vest.

Det vurderes at byggets volum i alternativ 2 passer bedre med omgivelsene og strøkets karakter. Tomtens arealer blir mindre presset, og det er positivt at det blir mer luft mellom bygningene. Samtidig vil fjerde etasje slik prosjektet er illustrert i planforslaget ha liten innvirkning på opplevelsen av den sterke kontrasten mellom bevaringsområdet og bygget sett fra bakkeplan i Hafsøyveien, da fjerde etasjen er trukket innover, og kontrasten hovedsakelig skapes av byggets moderne uttrykk fra dette ståstedet. Alternativ 2 uten fjerde etasje vil derimot ha større positiv innvirkning på opplevelsen av omgivelsene ellers da skalaen er bedre tilpasset strøket, selv om utformingen av bygget ikke nødvendigvis harmonerer med bevaringsområdet og strøket for øvrig.



Illustrasjoner av planlagt bebyggelse i alternativ 2 med fokus på toppleilighet i 3. og 4. etasje sett fra Nyvollsvæien 5 og 3.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV er felles avkjørsel til parkeringskjeller. Fortau o_SF er planlagt forlengelse av fremtidig offentlig fortau langs øst-siden av Hafsøyveien. Fortauet og avkjørsel til parkeringskjeller skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest. SVG omfatter areal til grøntribatt, sideareal til veg.

5.3 Trafikkløsninger

Planforslaget legger opp til 12 boenheter som medfører en økning i ÅDT på det omkringliggende vegnettet anslått til $12 \times 5 = 60$ bilbevegelser i døgnet. Den foretrukne kjøreveien til og fra planområdet for de fleste reisemål vil være fra Hafsøyveien, ned Kjerjanesveien og til fv. 44 Jernbaneveien. Dersom en skal fra planområdet til for eksempel Svanedalsgården vil turen gjennom Hafsøyveien og Humlestadgaten ta omtrent 3 minutter, og Kjerjanesveien til Jernbaneveien tar omtrent 4 minutter. Kjøreforholdene sørover langs Hafsøyveien og ut i krysset ved Elvegaten og Bøckmansgate er også lite attraktive sammenlignet med kjøreruten via Kjerjanesveien. Det vurderes at vegnettet vil ha tilstrekkelig kapasitet til den anslåtte økningen i ÅDT.

For myke trafikanter er det lagt opp til fortau langs tomten som kan koble seg på et fremtidig fortau langs hele Hafsøyveien. Gaten er ellers bred og har lav fart. Det er også etablert fortau på begge sider av fylkesveien. En vurderer derfor at de trafikale forholdene, herunder trafikksikkerhet, er ivare tatt på en tilfredsstillende måte.

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

Sannsynlighet	Konsekvenser				3 Sannsynlig	x Grønn	x Gul
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig			
				4 Svært sannsynlig	x	x	x

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

I denne saken vil en i noen av ROS-temaene vurdere alternativene opp mot hverandre for å synliggjøre saken best mulig. Der det ikke er beskrevet to alternativer anser man de som likt vurdert.

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	x				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	x				Grønn	
Frisikt	x				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	x				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar	x		2	3	Gul	Etableres fortau som kompenserende tiltak, frisikt

						ivaretatt.
Ulykke med gående/syklende	X		2	3	Gul	Etableres fortau langs eiendommen.
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Overvann skal håndteres lokalt på tomte gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Detaljert løsning for håndtering av overvann legges ved søknad om rammetillatelse.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.

6.1.5 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Innenfor f_BRE kan det etableres nedgravd renovasjonsanlegg.

6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Tilfredsstill planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Innenfor f_BAU 1-2 skal det avsettes min. 150 m2 til sandlekeplass med minimum 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet. I tillegg skal området ha sandkasse, benk og bord. Sammen med søknad om tiltak skal det lages en utomhusplan som skal vise utforming av uteoppholdsarealer med terrengbearbeiding, beplantning, møblering, belegg og belysning. Plassering og utforming av områder til lek skal tydelig komme frem av utomhusplanen.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		X			Grønn	

Ikke relevant.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Støv og støy		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Masseras-/skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørsutsatte områder		X	2	1	Grønn	

Planområdet er ikke spesielt vindutsatt, og skader på bygg vurderes som mindre sannsynlig. Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstrem nedbør. Overvannshåndtering er ivare tatt i planforslaget.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/ alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot inntrengning av radon utføres iht. TEK17 (§13-5) ved oppføring av nye bygninger for personopphold.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/ alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/ alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/ alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/ alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Planområdet ligger over marin grense iht. NVEs atlas. Iht. NGU består løsmasser av usammenhengende og

tynt
morenemateriale.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.2 Naturverdier og rødlistearter

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistearter		X			Grønn	
Inngrepfrie områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, men på andre siden av Hafsøyveien ligger bevaringsområdet Havsøy gård.

Alternativ 1

Hendelse/Situasjon	Tilpasset ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X			Gul	

Forslagsstiller begrunner utforming av planlagt bebyggelse med at den vil stå i kontrast til bevaringsområdet gjennom høyde, større volum og flat takform. Det er laget 3D-illustrasjoner og snitt som viser bebyggelsen i omgivelsene, blant annet sett i sammenheng med Havsøy gård. Planlagt bebyggelse er tilpasset terrenget i bakkant ved oppbrutte bygningskropper og nedtrappende etasjer. I tillegg er bebyggelsen trukket delvis bakover mot Nyvollsveien og terrenget samt uteoppholdsarealer er lagt i front. Materialbruk skal i hovedsak være tre og tegl, som henter opp elementer fra verneområdet og strøket for øvrig. Planforslaget har delvis tatt hensyn til bevaringsområdet gjennom plassering av bebyggelse og materialbruk, men vil i gatebildet oppleves som en sterk kontrast til bevaringsområdet på grunn av utforming, volum og skala.

Alternativ 2

Hendelse/Situasjon	Tilpasset ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X			Gul	

I alternativ 2 uten fjerde etasje fremstår bygningen mindre massiv og har et volum som samsvarer bedre med omgivelsene. Selv om fjerde etasjen ikke er veldig synlig fra bakkeplan ved Havsøy gård, vil bygningen likevel fremstå mer ruvende enn ved 3 etasjer. Det er vist sammenligninger fra bakkeplan i Hafsøyveien i figur 42 og 43 i planbeskrivelsen. Alt tatt i betraktning vil alternativ 2 også være en sterk kontrast til bevaringsområdet da utformingen ellers er lik, men volum og skala er bedre tilpasset.

Konklusjon

Det er vanskelig å se at en så markant kontrast til bevaringsområdet tar spesielt hensyn til det vernede bygningsmiljøet Havsøy gård uavhengig av alternativ, men det vurderes at alternativ 2 i større grad enn alternativ 1 tar hensyn til bevaringsområdet da volumet og skalaen samsvarer bedre med omgivelsene.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

Begrepet estetikk kan brukes for å bedømme inntrykk fra blant annet natur, omgivelser og atmosfæren i forhold til skjønnhet. Vurdering av estetikk i byggeprosjekter vil som oftest være farget av subjektive oppfatninger fra den som ser. Det finnes likevel noen generelle prinsipper for hvordan best ivareta estetikk i arkitekturen, og blant dem er hvordan prosjektet forholder seg til volum og skala. Volumet til et bygg vil oppleves ulikt avhengig av plassering på tomten, terreng, utnyttelse og høyder. Volumet henger ofte tett sammen med skala, som sier noe om hvordan bygget forholder seg til omgivelsene. En kan også relatere skala til mennesker med begrepet menneskelig skala, som handler om å dimensjonere byrom og bygg til en menneskelig målestokk.

Alternativ 1

Hendelse/Situasjon	Tilpasset ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Estetikk		X			Gul	
Vakre landskap					Grønn	Ikke relevant

4. etasje er på omtrent samme nivå med nabobygningene i Nyvollsveien som den også har adkomst fra, og bidrar til en mer levende fasade også på baksiden av bygget. Det helhetlige uttrykket blir likevel ganske massivt sett fra bakkeplan og i omgivelsene for øvrig. I figur 8 i planbeskrivelsen vises det til flere nærliggende bygninger med større volum enn de typiske eneboligene i området, men disse har også en annen karakter enn den planlagte bebyggelsen. Dette blant annet på grunn av takform og at nærliggende bygninger er delt i flere separate enheter, slik som de bakenforliggende bygningene i Thorleif Robertsons vei. Havsøy gård som ligger direkte over veien fra planområdet og som består av flere mindre bygninger i 2 etasjer med skrå- og saltak forsterker opplevelsen av at det planlagte bygget vil fremstå massivt. Derfor er også skalaen til bygget med fire etasjer i liten grad tilpasset strøket.

Alternativ 2

Hendelse/Situasjon	Tilpasset ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Estetikk		X			Grønn	
Vakre landskap					Grønn	Ikke relevant

I alternativ 2 er volumet redusert, og det blir mer luft mellom bygget og terrenget på tomten som gjør at tomten oppleves mindre presset. Skalaen og volumet samsvarer bedre med omkringliggende bygninger. Fasaden blir derimot mindre levende uten gårdsrommet til toppleiligheten, men dette kompenseres terrengforskjellene for.

Konklusjon

Begge alternativene har et moderne uttrykk gjennom materialvalg, form og utseende. Når det gjelder menneskelig skala har begge alternativene positive elementer ved at uteområdene ligger i front og på tilsvarende bakkeplan, samt at bygningskroppen er oppbrutt og trukket bakover i terrenget og nedtrappende mot nord. Samtidig er det alternativ 2 som samsvarer best med skalaen i omgivelsene på grunn av den merkbare forskjellen i volumet sammenlignet med alternativ 1.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X				Grønn	

Planlagt utbygging er gitt en avtrappende effekt i etasjehøydene som samsvarer med det omkringliggende terrenget. I tillegg er bygningen trukket bakover mot Nyvollsveien og med oppbrutte bygningskropper.

Tomtens naturlige helning sørover Hafsøyveien er utnyttet til utkjørsel fra garasje under bakkeplan.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Lokalklima		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Den planlagte bebyggelsens utseende sett fra nabotomtene for begge alternativene er godt dokumentert i planbeskrivelsens kapittel 4.3.5.

Alternativ 1

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer/utsikt		X			Gul	
Tilpasning til eksisterende omgivelser		X			Gul	

Alternativ 1 har et gårdsrom tilhørende leilighet i fjerde etasje, og er tenkt som en bolig integrert i gaten. Denne effekten blir likevel redusert da fjerde etasje henger sammen med de øvrige bygningskroppene, da særlig sett fra lenger nord i Nyvollsveien. Fjerde etasje ligger også på høyde med boligen i Nyvollsveien 4, som allerede er svært fremtredende mot Hafsøyveien, men denne har et mindre volum.

Alternativ 2

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer/utsikt		X			Grønn	

Tilpasning til eksisterende omgivelser		X			Gul	
--	--	---	--	--	-----	--

Alternativ 2 virker mindre massivt og kompakt ved at det blir mer luft rundt tomten og over bygget. Samtidig kan det bli en mindre interessant fasade på baksiden uten gårdsrommet og fjerde etasjen, men dette kompenserer terrenget for.

Konklusjon

Bygget vil med både 3 og 4 etasjer ta en del mer utsikt fra naboene i bakkant enn eksisterende låve, mens for noen er med og uten fjerde etasje en betydelig forskjell i utsiktsforhold. Samtidig er det slik at når en bor sentrumsnært må en kunne påregne endringer i utsikt. Likevel er det en vesentlig forskjell i uttrykket til de to alternativene sett fra boliger i Nyvollsveien da alternativ 2 virker bedre tilpasset tomten og skalaen i strøket for øvrig.

6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	

Det er vist sol- og skyggediagram for planlagt bebyggelse, jf. planbeskrivelsens kapittel 4.4.2 for begge alternativene. Bygget vil uavhengig av 3 eller 4 etasjer kaste lite skygge på naboers uteoppholdsarealer, det er hovedsakelig på gårdsrom ved midtsommer kl 21, figur 37 og 38.

6.6.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	---	--------------------	--------------------	------------

	konflikt med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	t	Tiltak
	Ja	Nei				
Naturmangfold		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighe t	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

2.1 Teknisk infrastruktur

- Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig anlegg. Plan for tilkobling av vann og avløp skal foreligge ved søknad om tiltak. Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse. Det tillates ikke tilført større mengder overvann til offentlig overvannssystem enn dagens påslipp.

2.2 Bebyggelse og anlegg

- Felles uteoppholdsareal BAU 1-2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår.
- Felles renovasjonsanlegg f_BRE skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Felles avkjørsel f_SKV med tilhørende friskt skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Offentlig fortau o_SF og fartshump med sinuskurve i Hafsøyveien ved nr. 47, gnr/bnr 46/6, skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

2.3 Plan for sikkerhet i anleggsperioden

- Plan for sikkerhet for omgivelser, naboer og myke trafikanter i anleggsperioden skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende og støy. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere [vedtatte mål i kommuneplanen](#):

Som en småby i vekst er det viktig å legge til rette for gode bomiljøer og et bredt spekter av boligtyper. Planforslaget legger opp til leiligheter i et område som har stor utbredelse av eneboliger, og dette vurderes som positivt. Dette bidrar til å tilrettelegge for at ulike typer husholdninger kan bosette seg i området. Den sentrale plasseringen til Egersund sentrum og kollektivknutepunkt gjør det viktig å fokusere på høy boligtetthet for å minske byspredningen og konsentrere bebyggelsen innenfor etablerte boligområder, som det vurderes at planforslaget følger opp. Som «byen rett i nærheten» er det viktig å legge til rette for gode gang- og sykkelmuligheter. Planforslaget ivaretar trygge forbindelser for myke trafikanter ved å legge til rette for fortau og sykkelparkeringsplasser.

I alle prosjekter der det legges opp til utbygging i etablerte boligområder må strøkets karakter

vrderes og tas hensyn til, jf. kommuneplanens bestemmelser §7. Der er det også spesifisert at «*det skal tas spesielt hensyn til verneverdige bygg og bygningsmiljøer*». Planområdet ligger rett over veien for det vernede bygningsmiljøet kjent som Havsøy gård. Forslagsstiller begrunner utforming av planlagt bebyggelse med at den vil stå i kontrast til bevaringsområdet gjennom høyde, større volum og flat takform. Planlagt bebyggelse er tilpasset terrenget i bakkant ved oppbrutte bygningskropper og nedtrappende etasjer. I tillegg er bebyggelsen trukket noe bakover mot Nyvollsveien, samtidig som uteoppholdsarealer er lagt i front. Det er også attraktivt med flate tak for etablering av solcellepanel, som er svært aktuelt for energiplanlegging for fremtiden og følger opp om kommuneplanens mål om å ta hensyn til klimaperspektivet, blant annet i arealplanlegging. Materialbruk skal være tegl og tre, som henter opp elementer fra verneområdet og strøket for øvrig, men følger ellers lite opp om §7.

Kommuneplanen har også som mål å legge til rette for gode bomiljøer med et bredt spekter av boligtyper. Fortetting i eksisterende boligområder preget av eneboliger der det legges opp til leiligheter bidrar til en mer variert boligsammensetning og beboere, som det vurderes at denne planen følger opp på en god måte i begge alternativ. Samtidig handler det å legge til rette for gode bomiljøer om mer enn å kun lage gode boliger innenfor et avsatt planområde. Det henger også sammen med nærmiljøet en bygger i, hva som finnes her fra før og hvordan de som bor der vil påvirkes. De som bor i et område kan gi gode innspill på hvordan fortettingsprosjekter vil påvirke deres bomiljø, og derfor er det viktig å ta slike innspill til betraktning som handler om hvordan naboer mener for eksempel byggehøyder og volum kan påvirke opplevelsen av nærmiljøet. En anser blant annet på grunn av høringsinnspill fra naboer og offentlige instanser at alternativ 2 legger noe bedre til rette for et godt bomiljø, men alternativ 1 vil også være akseptabelt.

Det er også en målsetning i kommuneplanen om at vi vil «fortette med kvalitet», som vil si å ta utgangspunkt i byen som helhet der nyetableringer skal tilføre urbane kvaliteter, ikke utfordre dem. Alternativ 2 vurderes å være en akseptabel avveining mellom hensynet til omgivelsene og kontrastene byggets utforming skaper. Bygget i alternativ 1 utfordrer tomtens potensiale og omgivelsene, og har ikke nødvendigvis flere fordeler enn alternativ 2 på grunn av at fjerde etasje kun består av én leilighet med separate funksjoner. Leiligheten i fjerde etasje bidrar likevel til at prosjektet får et mer variert utvalg av boligtyper.

Næringsfaglige vurderinger ([kommuneplanens mål om økt verdiskapning og flere arbeidsplasser](#)): Fortetting innenfor etablerte boligområder bidrar til å styrke kollektiv- og sentrumsfunksjoner som er viktig for utviklingen også i næringslivet.

8. Oppsummering og konklusjon

Planforslaget vurderes i hovedsak å være i samsvar med kommuneplanens målsetninger om fortetting og kvaliteter i bomiljøer, samtidig som det utfordrer målsetninger om tilpasning til eksisterende omgivelser. Prosjektet fremstår som godt gjennomarbeidet og det vurderes at prosjektet uavhengig av alternativ vil tilføre sentrumsnære leiligheter med god kvalitet.

Planforslagets alternativ 1 har delvis tatt hensyn til bevaringsområdet og omgivelsene gjennom plassering av bebyggelse og materialbruk, men i liten grad tilpasset seg med tanke på volum, takform og høyder, og vil i gatebildet oppleves som en sterk kontrast til omgivelsene og særlig bevaringsområdet. Etter å ha sett illustrasjoner av alternativ 2 uten fjerde etasje vil bygget fortsatt stå i sterk kontrast til bevaringsområdet på grunn av at utformingen for øvrig er lik. En vurderer likevel at alternativ 2 uten fjerde etasje vil ha noe mindre negativ innvirkning på opplevelsen av omgivelsene, selv om utformingen av bygget ikke nødvendigvis harmonerer med bevaringsområdet og nærmiljøet ellers.

Tiltakshaver har uttrykt at dersom alternativ 2 vedtas vil dette kunne skape ulemper for prosjektet

på deres side. Etter en samlet vurdering ser en derimot at hensynet til omgivelsene, bevaringsområde, naboer og strøkets karakter er bedre ivaretatt i alternativ 2 enn det er i alternativ 1. Dette fordi volum og skala i alternativ 2 i større grad samsvarer med omgivelsene og tomtens utnyttelse enn det gjør i alternativ 1. Dette samsvarer også med høringsinnspill. En vurderer derfor at dette bør vektlegges i saken og Kommunedirektøren vil derfor innstille på at planen vedtas med alternativ 2.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen.

<i>Driftsmessige forhold</i>	<i>Inneværende år</i>	<i>Neste år</i>	<i>År 3</i>
Sum			

<i>Investeringsmessige forhold</i>	<i>Inneværende år</i>	<i>Neste år</i>	<i>År 3</i>
Sum			

Klima- og miljøkonsekvenser:

Ingen kjente.

Folkehelse:

Ivaretatt i planen.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen (Sendes kun til møtende medlemmer):

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1087250	Detaljregulering Hafsøy - Plankart
1087249	Detaljregulering Hafsøy - Plankart_R01_alternativ løsning_300323
1087248	Detaljregulering Hafsøy - Planbestemmelser_R03_150823
1087247	Detaljregulering Hafsøy - Planbestemmelser_R03_alternativ løsning_150823
1087251	Detaljregulering Hafsøy - Planbeskrivelse_R02_alternativ løsning_300323 (002)
1087252	3211 Risiko- og sårbarhetsanalyse_R01
1087253	Trafikksikkerhetsanalyse for deler av Hafsøya 13.01.2023 (002)
1087274	Detaljregulering Hafsøy - Merknadsvurdering
1087275	Uttalelse - detaljregulering - Hafsøy - gnr. 46 bnr. 6, teig 5
1087276	Ny innsending - høringsuttalelse detaljregulering gnr. 46 bnr. 6
1087277	E-post

1087278	Vedlegg til høringsuttalelse detaljregulering gnr. 46 bnr. 6
1087279	Uttalelse fra Vann og avløp - reguleringsplan på høring - detaljregulering Hafsøy gnr. 46 bnr. 6 m.fl.
1087280	Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering Hafsøy gnr. 46 bnr. 6 mfl. - Offentlige instanser
1087281	Uttalelse detaljregulering Hafsøy gnr. 46 bnr. 6 m.fl.
1087282	Uttalelse detaljregulering boliger gnr. 46 bnr. 6 m.fl. - Hafsøyveien 47
1087283	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - detaljregulering for boligbebyggelse del av gnr. 46 bnr. 6 - Havsø