



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.06.2010  
Arkiv: :PL-19760004,  
FA-L12, GBR-46/498  
Arkivsaksnr.:  
09/2789  
Journalpostl penr.:  
10/15089

Avdeling:  
Enhet:  
Saksbehandler:  
Stilling:  
Telefon:  
E-post:

Sentraladministrasjonen  
Plankontoret  
Dag Kjetil Tonheim  
Plansjef  
51 46 83 21  
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
080/10	Miljøutvalget	15.06.2010
045/10	Kommunestyret	21.06.2010

### Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl., Kalhammervn. - bolighus med 3 boenheter

#### Sammendrag:

Saken gjelder regulering av en tremannsbolig i Kalhammerveien. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til "våningshus" som prim ert er det samme som enebolig, men kan også i gitte tilfeller kunne omfatte to boenheter, men ikke tre eller flere. En har i dette tilfellet valgt å foreta en omregulering som åpner opp for 3 enheter. Rådmannen vurderer det som positivt at en får tilgang til nye sentrale boliger. En vurderer at området har gode bokvaliteter og en sentral lokalisering. Fortettingen vurderes ikke å forringe bokvaliteten i området. Denne saken er fremmet f r høringsfristen er gått ut da en vurderer det som viktig at tiltakshaver slipper å vente med å få vedtak i planen til oktober. Dette er en enkel og relativt ukomplisert plan jfr. det som er kommet inn i forbindelse med varsel om oppstart. Ev. uttaler vil bli gjennomgått av administrasjonen og lagt frem i forbindelse med behandlingen i MU. Rådmannen anbefaler at planen blir vedtatt som fremlagt.

#### Saksgang:

MU innstiller til kommunestyret.

#### Rådmannens forslag til vedtak 03.06.2010:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsendring for boligområde gnr. 46 bnr. 498 mfl. Kalhammerveien med kart og bestemmelser dater 20.01.2010 blir vedtatt som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven  12.10

---0---

#### 15.06.2010 Miljøutvalget

#### Møtebehandling:

#### Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

## **M-080/10 Vedtak:**

### **Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:**

*Forslag til reguleringsendring for boligområde gnr. 46 bnr. 498 mfl. Kalhammerveien med kart og bestemmelser dater 20.01.2010 blir vedtatt som fremlagt.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10*

Vedtaket er enstemmig.

---

## **21.06.2010 Kommunestyret**

### **Møtebehandling:**

- Nye dokumenter i saken:  
- Vedtak fra miljøutvalget.

~ o ~

### **Votering:**

Miljøutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

## **KS-045/10 Vedtak:**

*Forslag til reguleringsendring for boligområde gnr. 46 bnr. 498 mfl. Kalhammerveien med kart og bestemmelser dater 20.01.2010 blir vedtatt som fremlagt.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10*

Vedtaket er enstemmig.

---

### **Tidligere behandling**

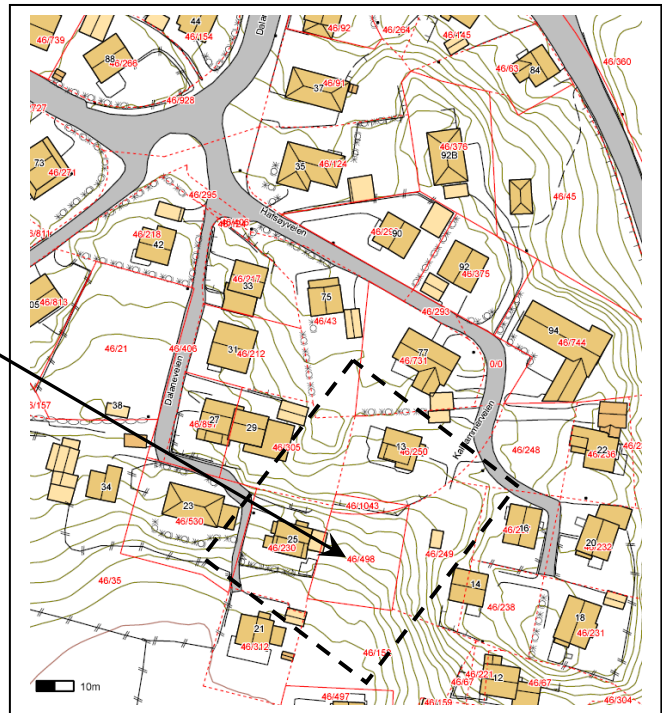
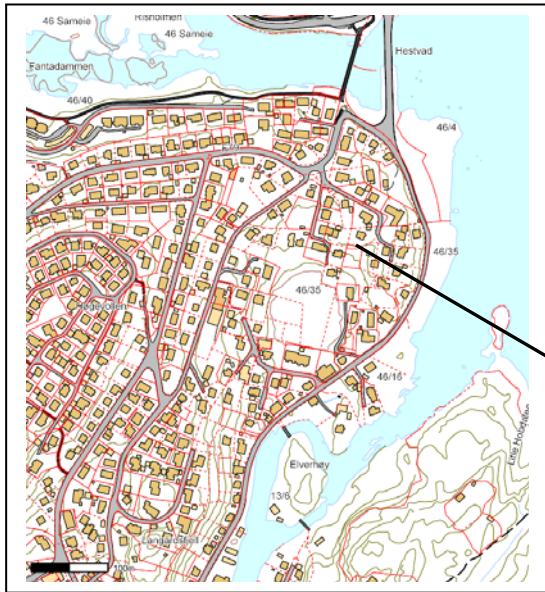
#### **M-040/10 Vedtak:**

*Forslag til reguleringsendring for boligområde gnr. 46 bnr. 498 mfl. Kalhammerveien med kart og bestemmelser dater 20.01.2010 blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10*

**Reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl., Kalhammervn. - bolighus med 3 boenheter – 1. gangsbehandling**

Regulering av området som omfatter gnr. 46 bnr. 498 mfl. Kalhammerveien og omfatter et eksisterende byggeområde for boliger som det ønskes etablert en bolig med tre enheter.



### Gjeldende planstatus for området

Området er i gjeldende kommunedelplan for Egersund by vist som eksisterende byggeområde for bolig. Området er i dag regulert og inngår i en eldre reguleringsplan som viser tomten bebygd med "våningshus". Området er vist som byggeområde for boliger og offentlig vei.

### Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i lokal avis – Dalane Tidende samt på internett.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>PRIVATE MERKNADER</b>			
1.	Torunn Jonassen	<input type="checkbox"/> Merknad	E

### Innsendte merknader

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<b>Private merknader</b>		

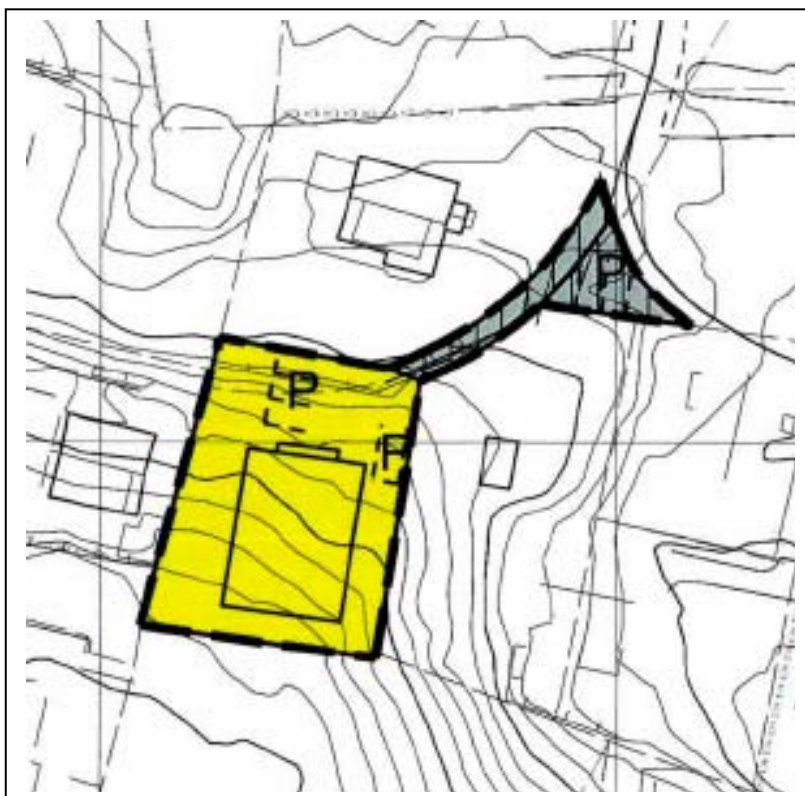
—

1.	Torunn Jonassen	<input type="checkbox"/> Har ikke noe imot at det bygges bolig i Kalhammerveien. Veien forbi huset vårt, Hafsøyvn. 92 er veldig smal og regner med at veien bør utvide?	<input type="radio"/> Regulert bredde på denne veistrekningen blir ikke endret og kan utvides i tråd med gjeldende reguleringsplan når kommunen prioriterer dette i budsjett/HP. Den trafikkøkningen som de 2 ekstra boenhetene utover det som ligger i gjeldende reguleringsplan vil generere på Hafsøyveien / Kalhammerveien er så marginal sett i forhold til kapasiteten på veiene, at det ikke anses som et problem som krever tiltak på den aktuelle strekningen. Økningen anses heller ikke å redusere trafikksikkerheten i betydelig grad selv om det blir en økning av trafikken, ettersom hastighetsnivået på strekningen er lavt.
----	-----------------	---	--

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen blir vedtatt som fremlagt.

### Plan og foreslått bebyggelse

Planen omfatter et område på om lag 730 m<sup>2</sup>. I planforslaget utgjør boligtomten ca 610 m<sup>2</sup>, privat parkeringsplass utgjør ca 60 m<sup>2</sup> og privat vei utgjør ca 60 m<sup>2</sup>.



I forslaget til reguleringsbestemmelser har man tatt med at nytt boligbygg kan ha en maks BYA på 32%, samt at maksimal takhøyde er kote 27,0.

Regulert boligtomt har et areal på 610 m<sup>2</sup>. Planlagt bygning har en BYA på ca 185 m<sup>2</sup>. Dette gir en BYA på om lag 31%.

Dette er relativt høy utnyttelse, men en viser til at dette er en fortetting og en vil derfor kunne akseptere en noe høyere utnyttelse jfr. at en samtidig klarer å løse

tilhørende funksjoner på en tilfredsstillende måte. Denne fortettingen vil heller ikke medføre vesentlige ulemper for de som bor i området.

—

Som illustrasjonsplanen viser, vil det bli uteområde både sør og vest for bolighuset. I tillegg er det planlagt balkong på ca 13 m<sup>2</sup> for hver av de to boenhetene i 1. etasje, samt en større terrasse for boenheten i underetasjen.



### **Støy, støv etc.**

Den planlagte aktiviteten vil ikke generere støy, støv av noe omfang.

### **Trafikale forhold og parkering**

Det er i planforslaget lagt til rette for at det skal bygges 2 parkeringsplasser per boenhet. Atkomsten til området forutsettes å skje fra Kalhammerveien. I forbindelse med søknad om endring av reguleringsplan for gnr. 46, bnr. 498 m.fl. er det stilt spørsmål ved trafikkulempene som bygging av 3 boenheter på denne eiendommen vil medføre i forhold til de trafikkulempene som den eneboligen som gjeldende reguleringsplan viser ville medført.

Kalhammerveien er en blindvei som ligger i forlengelse av Hafsøyveien. Farts-grensen i Kalhammerveien er den generelle fartsgrensen i tettbygd strøk: 50 km/t. Sannsynlig kjørefart er tilnærmet 20-30 km/t. Lengden på Hafsøyveien / Kalhammerveien fra krysset med Dalaneveien er ca 140 m. Kjørebanelen har en bredde på om lag 4 m for det meste fram til der den nye bygningen får sin avkjørsel. På noen steder er bredden oppe i 4,5 m og på en kort strekning er den nede i 3,5 m. Det er god sikt fra der man kjører inn i Hafsøyveien i krysset med Dalaneveien og fram til der Kalhammerveien svinger ca 80o. Det er ikke fortau på den aktuelle vegstrekningen.

Det er 12 bolighus som har atkomst fra Hafsøyveien (fra krysset med Dalaneveien) og Kalhammerveien. 2 av disse ligger slik til at de har atkomst så nær krysset mellom Dalaneveien og Hafsøyveien at de ikke er tatt med i de etterfølgende trafikk-beregningene. Det antas at en boenhet generer i gjennomsnitt 5-6 kjøreturer per dag. Kilde: "Tur-produksjon for boliger i Oslo og Akershus", Transportøkonomisk institutt. 2006. Med 10 eksisterende boliger, vil turproduksjonen i Hafsøyveien i dag være i størrelsesorden 50 – 60 kjøretøybevegelser per dag.

Det planlagte tiltaket består av 3 boenheter. Disse vil generere i størrelsesorden 15-18 kjøreturer per dag. Dersom man hadde bygget en enebolig, slik gjeldende reguleringsplan legger opp til, ville turproduksjonen blitt i størrelsesorden 5-6 kjøreturer per dag. Ved å bygge en bygning med 3 boenheter, blir økningen i forhold til det gjeldende reguleringsplan legger opp til i størrelsesorden 10-12 kjøreturer per dag. Den aktuelle strekningen er ca 70 m lang. Ved å kjøre i 20 km/t på denne strekningen, bruker man 12-13 sekunder på denne

strekningen. Med 80 kjøretøy-bevegelser på denne strekningen per dag (dagens 60 + 20 nye), vil det være kjøretøyer på denne strekningen om lag 17 minutter per døgn. Sannsynligheten for at to kjøretøyer skal møtes på den smale strekningen – og dermed at det ene kjøretøyet må vente noen sekunder før man kjører inn på strekningen, er ikke særlig stor (mellom 1 og 2 % per dag). I løpet av ett år man forvente at noen må vente mellom 5 og 10 ganger!

Den trafikkøkningen som de 2 ekstra boenhetene utover det som ligger i gjelende reguleringsplan vil generere på Hafsøyveien / Kalhammerveien er så marginal sett i forhold til kapasiteten på veiene, at det ikke anses som et problem som krever tiltak på den aktuelle strekningen. Økningen anses heller ikke å redusere trafikksikkerheten i betydelig grad selv om det blir en økning av trafikken, ettersom hastighetsnivået på strekningen er lavt.

### **Miljøkonsekvenser**

Ingen kjente.

### **Beredskapsmessige forhold/ROS**

Ingen kjente. Tiltakshaver har utarbeidet ROS som ikke avdekker spesielle forhold. Det er heller ikke fremkommet noe i forbindelse med høringen.

### **Barn og unge.**

Hensynet til de minste barna er ivaretatt på en tilfredsstillende måte ved at det er satt krav om opparbeidelse av en lekeplass / uteoppholdsområde på minst 35 m<sup>2</sup> på tomten.

### **Universell utforming:**

Tiltakshaver opplyser at det er lagt til rette for universal utforming av de 2 boenhetene i 1. etasje. Atkomsten til boenheten i underetasjen er via utvendig trapp.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente.

### **Alternative løsninger:**

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsendring for boligområde gnr. 46 bnr. 498 mfl. Kalhammerveien med kart og bestemmelser dater 20.01.2010 blir vedtatt med følgende endringer:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

---- 0 ----

### **Dokumenter - vedlagt saken:**

Dok.nr	Tittel på vedlegg
107600	Forslag til reguleringsbestemmelser
107599	Forslag til reguleringsplan
107601	Planbeskrivelse
107604	illustrasjonsplan
121927	Bemerkninger ang. reguleringsendring gnr. 46 bnr. 498 m.fl., Kalhammervn.

—

N	BLINDHEIM SIGNE GERD J	LINSTOWS GATE 4 A	166	OSLO	
N	CHRISTOFFERSEN BERIT O	FREDTUNVEGEN 10 C	4050	SOLA	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	HEGDAL ODDVAR	KALHAMMERVEIEN 7	4370	EGERSUND	
N	HOÅS ANETTE	KALHAMMERVEIEN 13	4370	EGERSUND	
N	HOÅS ANETTE	KALHAMMERVEIEN 13	4370	EGERSUND	
N	HOÅS JON ARNE	KALHAMMERVEIEN 13	4370	EGERSUND	
N	HOÅS JON ARNE	KALHAMMERVEIEN 13	4370	EGERSUND	
N	JONASSEN TORUNN	HAFSØYVEIEN 92	4370	EGERSUND	
N	KARLSEN BENTE KORSVIK	DALANEVEIEN 25	4370	EGERSUND	
N	KARLSEN GUDRUN	KALHAMMERVEIEN 14	4370	EGERSUND	
N	KLUNGLAND NINA	DALANEVEIEN 33	4370	EGERSUND	
N	KLUNGLAND WILLIAM	DALANEVEIEN 33	4370	EGERSUND	
N	LARSEN BIRGER	DALANEVEIEN 42	4370	EGERSUND	
N	MONG LARS	HAFSØYVEIEN 75	4370	EGERSUND	
N	MONG REIDAR	HAFSØYVEIEN 77	4370	EGERSUND	
N	PEDERSEN PER ARILD	HAMRANEVEIEN 15 B	4370	EGERSUND	
N	RAMSLAND TURID IRENE	BALCHENS VEI 18	4656	HAMRESANDEN	
N	SANDVOLD PER ARNE	KALHAMMERVEIEN 22	4370	EGERSUND	
N	SANDVOLD TALE B MOI	KALHAMMERVEIEN 22	4370	EGERSUND	
N	STORNES TORUNN BJØRG	VINKELVEIEN 1	4370	EGERSUND	
N	ØSTEBRØD BARNY				
N	AASE THORBJØRN PER	HAFSØYVEIEN 90	4370	EGERSUND	

N

BLIN  
GERI

N

CHR  
BERI

-

N	EIGE KOM
N	HEG
N	HOÅ
N	HOÅ
N	HOÅ
N	HOÅ
N	JON TOR
N	KAR KOR
N	KAR GUD
N	KLUN
N	KLUN WILL
N	LARS
N	MON
N	MON
N	PEDE ARIL
N	RAM IREN
N	SANI ARNI
N	SANI B MC
N	STOR TOR
N	ØSTE BARI
N	AASE PER