



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 01.06.2010  
Arkiv: :PL-, GBR-46/194,  
FA-L12  
Arkivsaksnr.:  
10/320  
Journalpostløpenr.:  
10/13463

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
085/10	Miljøutvalget	15.06.2010

### Forespørsel om reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51

#### Sammendrag:

Byggservice har sendt inn forespørsel om reguleringsendring for del av plan 1-2 – Havsø for å kunne bygge bolig på gnr 46 bnr 194. Gjeldende reguleringsplan viser ikke mulighet for å bebyggde denne delen av tomten. Det er heller ikke regulert adkomst til tomten. Dette prosjektet må sees i sammenheng med andre omsøkte prosjekt på strekningen dvs. at saken også vurderinger knyttet til gnr./bnr 46/194, 46/278 og 46/ 283.

En vurderer at ulempene for naboer og eksisterende boligområde overgår fordelene ved fortettingen. Videre vil dette bidra til å forverre den trafikale situasjonen i området og dermed redusere trafikksikkerheten. Rådmannen vil i denne saken legge avgjørende vekt på hensynet til naboer og trafikksikkerhet. Rådmannen vil etter en samlet vurdering fraråde at det settes i gang reguleringsarbeid med sikte på fortetting av disse eiendommene og begrunner dette med trafikksikkerhet, hensyn til naboer og estetikk m.m.

#### Saksgang:

Miljøutvalget avgjør saken

#### Rådmannens forslag til vedtak 01.06.2010:

Miljøutvalget fraråder at det utarbeides et forslag til detaljregulering for del av plan 1-2 – Havsø jfr. gnr./bnr 46/194, 46/278 og 46/ 283.

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

#### 15.06.2010 Miljøutvalget

#### Møtebehandling:

#### Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### M-085/10 Vedtak:

*Miljøutvalget fraråder at det utarbeides et forslag til detaljregulering for del av plan 1-2 – Havsø jfr. gnr./bnr 46/194, 46/278 og 46/ 283.*

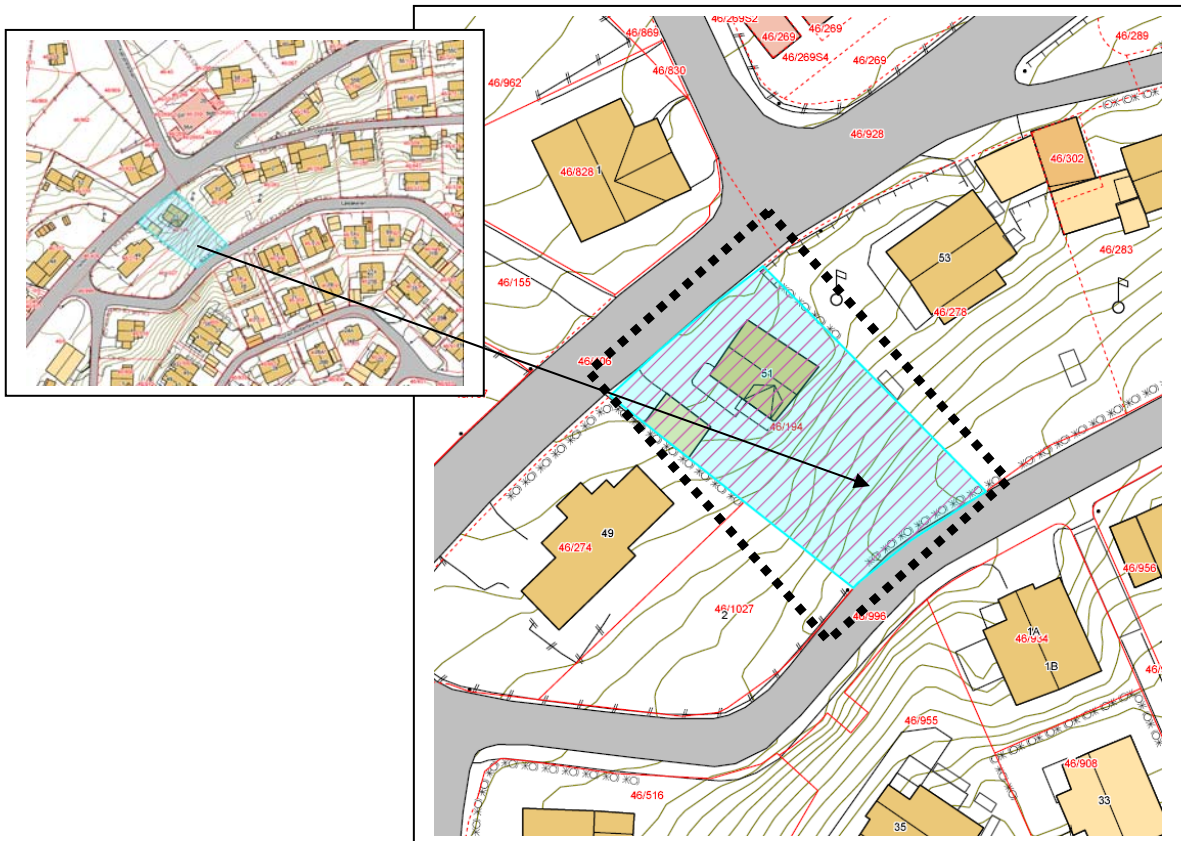
*Vedtaket er fattet med hjemmel i § 12-8 plan- og bygningsloven jf. § 12-4.*

Vedtaket er enstemmig.

## Eventuell tidligere politisk behandling:

### Forespørsel om reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51

Eigersund kommune har mottatt en forespørsel om reguleringsendring for en tomt i Høgevollsveien 32 med gnr. 46 bnr. 768. Kartutsnittet viser det aktuelle området som ligger på Havsø:

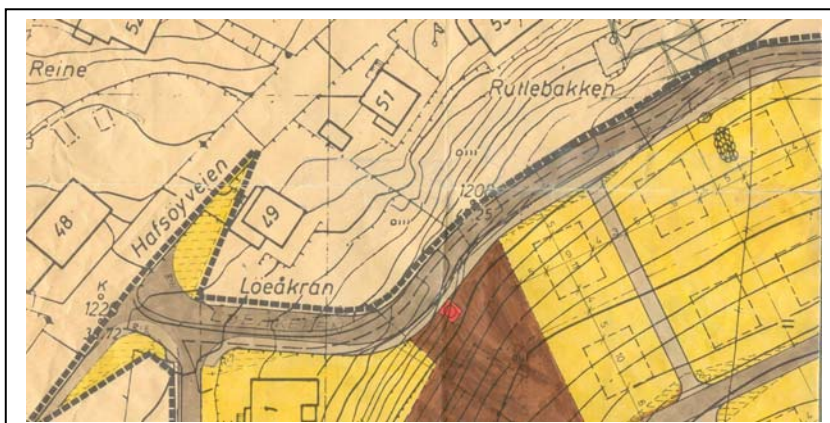


### Hva er foretting ?

Fortetting er et begrep i plansammenheng om å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. I denne sammenheng er det boligbygging som menes når begrepet foretting anvendes. ”Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor dagens tettstedsgrense som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse.”

### Kort om gjeldende reguleringsplaner for området

For området som blir berørt gjelder omfatter det to reguleringsplaner; en eldre reguleringsplan som ikke viser mulighet for bebyggelse på tomten.



Videre vil adkomst skje via reguleringsplan for Høgevollen via Løeåkeren. Da denne ble det regulert ble den utformet med sikte på at det ikke skulle være avkjørsler på denne side av veien jfr. bredder,

utforming av avkjørsler på andre siden av veggen m.m.

## VARSEL OM REGULERING

Forespørselen er sendt ut varsel til grunneiere, naboer, Statens Vegvesen samt interne i kommunen. Rogaland Fylkeskommune har ikke fått saken til uttale i denne omgang.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>Offentlige merknader</b>			
1.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Merknad	E
3.	Veisjefen	<input type="checkbox"/>	
<b>Private merknader</b>			
4.	3 naboer	<input type="checkbox"/> Merknad	E

## INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>			
1.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Terrenget og stigningsforhold er beskrevet som utfordrende. Siktsonen går inn på naboeiendommen.  <input type="checkbox"/> Anbefaler at det fremlegges tegninger som viser avkjørsel i plan og profil som viser hvordan de faktiske stigningsforholdet vil bli.	E Rådmannen er enig i dette og viser til gjennomgangen nedenfor der en konkluderer med at en fraråder reguleringsendring i dette området av bl.a. hensyn til trafikksikkerhet og trafikale forhold.  E Rådmannen viser til at en fraråder reguleringsendring, men at dette er lagt inn i alternativt vedtak.
2.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Felles brukerutvalg har ingen motforestillinger til utbygging av 4 leiligheter, gnr.46 bnr. 768. Plan og bygningsloven må følges.	O Rådmannen tar dette til orientering og viser til at universell utforming legges til grunn.
3.	Veisjefen	<input type="checkbox"/> Seksjon Vei- og utemiljø er i utgangspunktet skeptisk til fortetting med tanke på de trafikale forhold i område. <input type="checkbox"/> Dersom det likevel skal reguleres vil en stille krav til ny reguleringsplan for område hvor de trafikale forhold er tatt med, plangrense bør gjelde fra begynnelsen av Løeåkeren kryss ved Havsøyveien til avslutning for område med ønske om	J Rådmannen er enig i dette og viser til at en fraråder reguleringsendring/fortetting i dette tilfellet og begrunner det med naboprotester og trafikale forhold.  E En viser til at en i alternativ fremlegg til vedtak har ivaretatt disse kravene jfr. at det må stilles klare krav for å ivareta de trafikale konsekvensene ved en reguleringsendring. Det er viktig at kommunen gjennom sin planlegging ikke bidrar til å redusere trafikksikkerheten i dette området.

		<p>fortetting. I dag er første del av Løeåkeren/veien uoversiktlig med sterk grad av stigning fra kryss ved Havsøyveien. Veien har en bredde på 5 meter og fortau på høyreside bredde 2 meter. Området som for fortetting må ha en felles avkjørsel og bygges slik at ikke biler kommer ut i motsatt kjørefelt når inn og ut kjøring foretas. Det må også anlegges fortau på motsatt side av det eksisterende innenfor planområdet. Dette for å hindre farlige situasjoner med bevegelser av myke trafikkkanter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Reguleringsplanen må vise konkret hvordan trafikkbevegelsene vil bli og hvordan de løses etter standard veinormal 017.</li> </ul>			E Rådmannen tar dette til etterretning.
<b>Private uttaler</b>					
4.	6 naboer	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Er bekymret for den utviklingen som er i Hafsøy området og ønsker å presisere følgende bl.a. de trafikale forholdene til Høgevollen der trafikken er veldig stor og der veien ikke er bredere enn den bør være. Fortauet blir mye brukt til kjøring når litt større biler møter hverandre, svingen nederst er heller ikke lett å forsere hvis man møter biler.</li> <li>□ Fortauet slutter i svingen ved krysset Nyvollsveien/Havsøyveien/Løeåkeren. Dette er skoleveg for våre barn som går på Grøne Bråden skole. Vi er selvfølgelig bekymret for den økende trafikken som vil bli her hvis det gis tillatelse til bygging av flere</li> </ul>			<p>E Rådmannen viser til saksutredningen samt uttalelse fra vegsjefen og deler denne bekymringen. Fortetting kan være positivt, men i dette tilfellet vurderes ulempene for eksisterende beboere til å være for store særlig i forhold til trafiksikkerheten. Rådmannen fraråder reguleringsendring.</p> <p>J Rådmannen deler denne bekymringen og viser til at en vurderer de trafikale forholdene som så dårlig at en fraråder reguleringsendring i området.</p>

	<p>boenheter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Ved å tillate bygging på andre siden av Løeåkeren er vi redd for at den trafikken som vil bli ut og inn fra disse boenhetene rett foran våre hus, og er redd for at det kan oppstå mange trafikkfarlige situasjoner. Ved å gi tillatelse til bygging av leiligheter på den andre siden av Løeåkeren vil det skape mange farlige trafikksituasjoner i en bratt bakke, spesielt vinterstid.</li> <li>□ Det blir i dag parkert i gaten langs Løeåkeren.</li> <li>□ Den gang i 1997 da en kjøpte hus i Løeåkeren så var det med tanke på at det ikke var innregulert hus forran oss. Vi vet at det ikke er noen garanti for at det ikke vil skje forandringer i et nabolag, men vi synes det er meget beklagelig at vi står i fare for at det skal bygges hus rett forran oss, med tanke på den unike beliggenhet og utsikt vi har i dag.</li> <li>□ Håper dere kan foreta en trafikkmåling som måler antall og fart.</li> <li>□ Vi er rett og slett bekymret for området og håper at dere vurderer våre synspunkter nøye før det blir tatt noen avgjørelse.</li> </ul>	<p>J Rådmannen viser til at en fraråder reguleringsendring bl.a. av hensyn til det som blir påpekt.</p> <p>E Rådmannen viser til ovenstående punkt samt saksutredningen.</p> <p>E Rådmannen viser til ovenstående punkt samt saksutredningen der hensynet til eksisterende beboere og trafikale forhold herunder trafikksikkerhet gjør at en fraråder omregulering.</p> <p>O Viser til at det må ev. gjøres dersom det åpnes opp for reguleringsendring.</p> <p>J Rådmannen viser til ovenstående punkt samt saksutredningen der hensynet til eksisterende beboere og trafikale forhold herunder trafikksikkerhet gjør at en fraråder omregulering.</p>
--	--	---

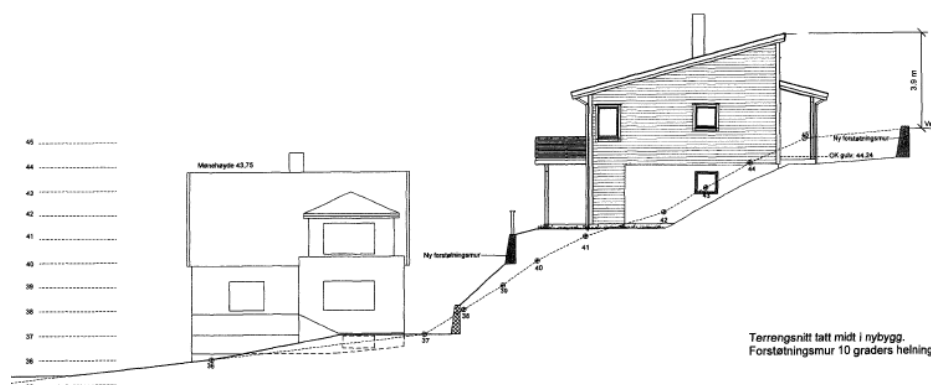
Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden samt vurdering av planområdet innstille på at en fraråder at det startes opp reguleringsendring særlig av hensyn til de trafikale forholdene og hensynet til de som allerede bor i området.

### Planområdet

Det søkes om å regulere inn en bolig i overkant av eksisterende bolig på eiendommen. Den øvre delen av tomten som ønskes bebyggt er svært bratt og rådmannen vurderer at denne delen av tomten ikke egner seg for utbygging. Tegningen viser hvordan tiltakshaver har tenkt dette utført:



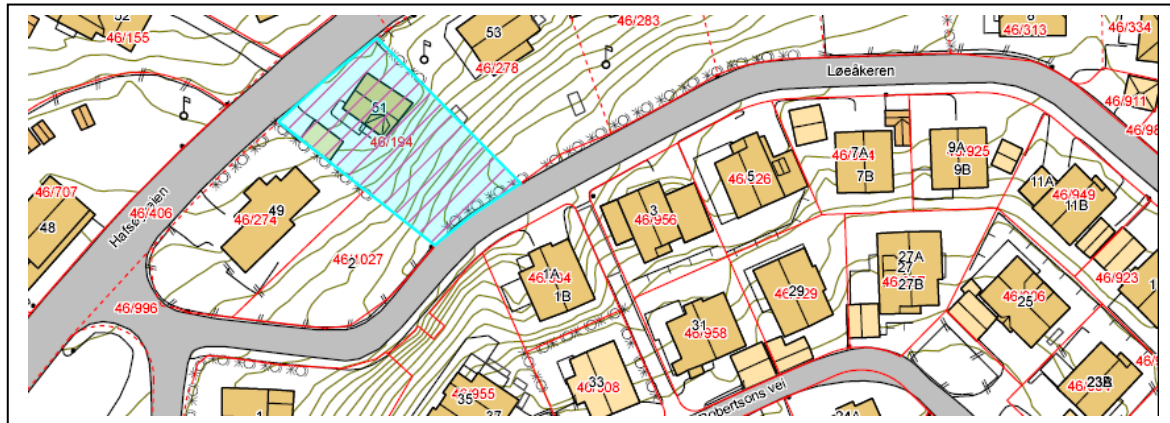
Rådmannen viser til at denne foretting er krevende, og en har her foreslått å bebygge en svært bratt tomt. Dette medfører at det blir stor høydeforskjell, ved at en må ta opp høyden gjennom å etablere forstøtningsmur og heve terrenget. Avstanden mellom de to bygningene er ikke oppgitt, men ved å måle på kartet er det mellom 7-8 meter fra husvegg til husvegg, videre stikker terrasse ut og gir en reell avstand på omlag 6 meter. Når det samtidig er stor høydeforskjell vil dette, slik en vurderer det, medføre en forringelse av bokvaliteten for eksisterende bolig på nedsiden.



### Trafikale forhold

Saken er forelagt kommunens vegsjef som har gått gjennom de trafikale forholdene i området. Denne er i utgangspunktet negativ til reguleringsendring i dette området av trafikale hensyn. I dag er første del av Løeåkeren/veien uoversiktlig med sterk grad av stigning fra kryss ved Havsøyveien. Løeåkeren har en bredde på 5 meter og fortau på høyreside bredde 2 meter. Dette er den eneste adkomsten til Høgevollen og betjener et stort antall boliger.

I skissen som er mottatt er det lagt opp til å etablere ny adkomst i overkant av eiendommen og ut på Løeåkeren. I gjeldende reguleringsplan for Løeåkeren er det ikke vist avkjørsler på denne strekningen. Rådmannen vurderer at den skisserte løsningen ikke ivaretar hensynet til trafikksikkerhet ved at en legger opp til å punktere en strekning som ikke er utformet med hensyn til dette.



En viser til at gjeldende reguleringsplanen for området kun legger opp til avkjørsler på sørsiden der det er etablert boliger i tråd med gjeldende reguleringsplan. Dette er også på den siden av oversikten er best. Løeåkeren er utformet slik at den stiger ganske raskt fra avkjørselen til Havsøyveien, samtidig som veien svinger. En har foretatt en vurdering av ÅDT på Løeåkeren, som er hovedadkomsten til Høgevollen, og basert på antall boenheter på Høgevollen er dette beregnet til mellom 400-450 bilbevegelser pr. dag.

Løeåkeren har en bredde på 5 meter samt at det er etablert fortau på sørsiden mot eksisterende bebyggelse på Høgevollen.

I forbindelse med utkjøring fra 46/194, vil bilene måtte svinge over i motgående kjørefelt. Med tanke på at motgående kjøretøy kommer i oppoverbakke, vil dette kunne gi farlige situasjoner som bør unngås. Illustrasjonen viser hvordan svingbevegelsen vil bli fra den omsøkte eiendommen.



De som bor i boligene vil også måtte krysse veien for å komme til fortau.

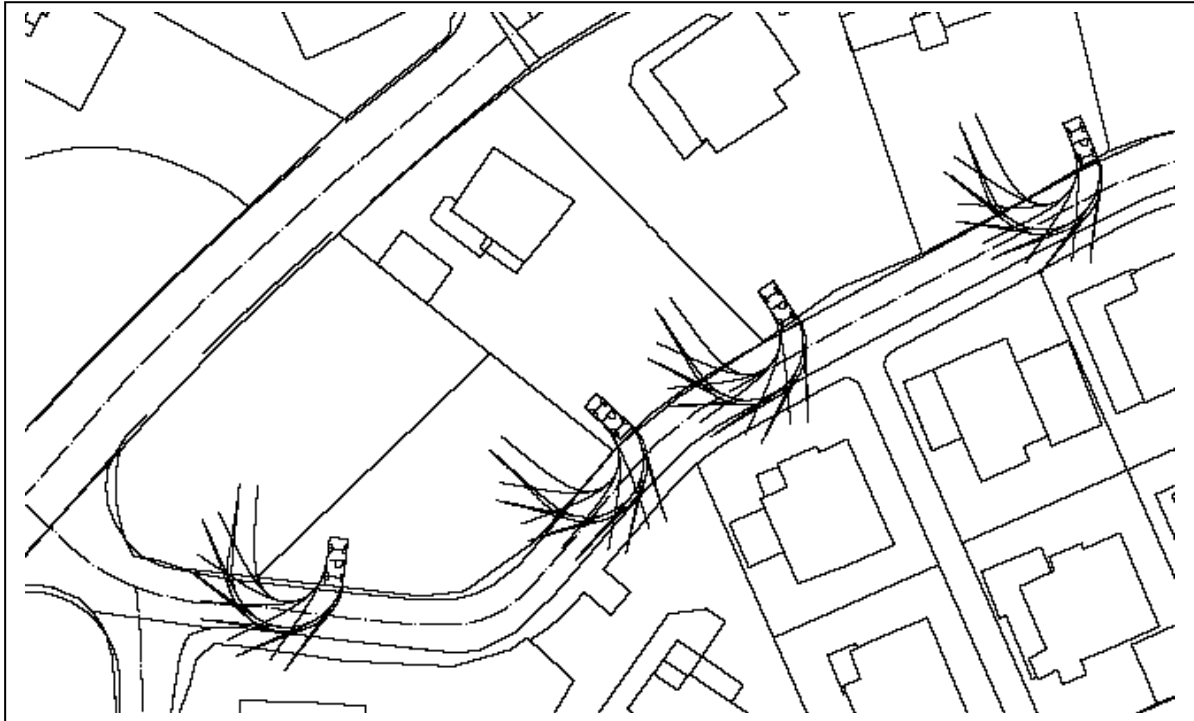
Det er også på naboeiendommene gnr. 46 bnr 278 og gnr. 46 bnr. 283 i nord-øst søkt om til sammen 4 boenheter hvor en ønsker egen avkjørsel for disse på samme strekning. Dette sammen med den påtenkte boligen på gnr. 46 bnr. 194 vil medføre tre nye utkjørsler på under 60 meter.

Videre er det også påtenkt en bolig jfr. tidligere dispensasjonssak i MU på gnr. 46 bnr. 1027. Samlet gir det 4 nye avkjørsler på under 100 meter. Rådmanden vurderer at dette vil bidra til å svekke trafikksikkerheten betydelig og helt klart endre forutsetningene for hvilke premisser som lå til grunn ved

etablering av Løeåkeren og valg av utforming på denne. Eksisterende strukturer setter her helt klare rammer for hva som er mulig og nye avkjørsler vil bidra til å forringe trafikksituasjonen og redusere trafikksikkerheten på strekningen.

Parkering samt tilstrekkelig areal for manøvrering må vanligvis avsettes på egen eiendom, og ved en ev. reguleringsendring vil dette måtte ivaretas slik at en hindrer svingbevegelser i motgående kjørefelt.

Kartet viser hvordan avkjørslene er tenkt fra eiendommene som ønskes utbygd. Dette gir en dårlige og uforsvarlig trafikal løsning på strekningen som i utgangspunktet kun er dimensjonert for trafikken fra Høgevollen.



#### Planområde – vurdering av hva som vil være hensiktsmessig avgrensning

En viser til at det også på gnr. 46 bnr 278 og gnr. 46 bnr. 283 er søkt om to 2-mannsboliger med separate avkjørsler. Tegningen nedenfor viser hvordan dette er tenkt fra tiltakshaver. Etablering av den nye bebyggelsen er i strid med gjeldende reguleringsplan for området som ikke viser mulighet for ytterligere bebyggelse.



En vurderer at en fortetting av et slikt omfang som det er skissert i dette området og på så små og bratte areal, vil redusere bokvalitetene i området samt medføre ulemper for eksisterende boliger. En viser her til naboprotester fra beboere på Høgevollen som bor langs Løeåkeren. Selv om en må kunne påregne endring i utsikt m.m. når en bosetter seg i en by, er det slik at en likevel skal legge vekt på dette ved vurdering av fortettingsprosjekt.

Selv om en i de aller fleste tilfellene er positive til fortetting, vil en noen ganger ha prosjekt som ikke bør gjennomføres. En vurderer at de skisserte prosjektene på gnr./bnr 46/194, 46/278 og 46/ 283 er av en slik karakter. En vil for mye på for små areal. Dersom en likevel skulle finne at området skal reguleres, bør det omfatte et større område avgrenset av Løeåkeren og Hafsøyveien/Ognaveien fra 46/274 og til og med 46/288, og der en primært bør ha adkomst nedenfra og bruke eksisterende avkjørsler.



Hadde en sanert eksisterende bebyggelse og heller sett på en annen utnyttelse, hadde dette vært bedre for eksempel med oppdelt og mindre terrassert bebyggelse i to etg. eller lignende. En hadde da kunnet benyttet eksisterende avkjørsler og unngått de trafikale problemene som en nå skaper. Dette hadde likevel vært i strid med strøkets karakter.

### **Barn og unge og uteoppholdsareal**

Slik forslaget er utformet vurderer en at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til ute og oppholdsareal. Dette også ved måten tomten er tenkt utformet i skisseforslaget. Ved planlegging av nye boliger, skal det legges til rette for gode uteoppholdsarealer på bakkeplan for barn, unge og voksne. Private og felles uterom skal ha gode sol- og støyforhold. Et vanlig minimum er at uteplassen i hovedsak er solbelyst høst- og vårjevndøgn kl. 15.00. Arealer på balkonger godkjennes vanligvis ikke som uteoppholdsareal, men kan være gode supplementer til uteoppholdsarealene. Dette må ev. dokumenteres ved en ev. reguleringsendring.

### **Estetikk og tilpassning til omkringliggende bebyggelse**

I forbindelse med fortettingsprosjekt er hensynet til estetikk og tilpassning til omkringliggende bebyggelse viktig. I forbindelse med fortetting skiller en ofte mellom homogene områder og fortettingsområder. Havsø er et området som i stor grad fremstår som et homogent område, hvor det finnes enkelttomter som ikke er bebygd.

En opplever et stadig større press på å få disse bebygd utover rammene i gjeldende reguleringsplan. Det er således positivt at dette fremmes som en forespørsel. I fortettingssaker er det viktig å ivareta hensynet til eksisterende beboelse og beboere samt gi rom for fortetting innforbi fornuftige rammer.

En er i utgangspunktet positiv til fortetting, dersom dette skjer på en slik måte av omgivelsene blir tilfredsstillende ivaretatt. Fortetting og transformasjon innenfor eksisterende bebyggelse representerer et boligpotensiale som kommunen ønsker å utnytte. På denne måten vil en kunne få etablert boliger i tilknytning til sentrum. Fortetting kan ha både fordeler og ulemper og en må gjennom reguleringsplanen søke å bevare det positivt og reduserer de ev. negative. I dette konkrete tilfellet vurderes ulempene for de som bor i området til å være for store sett i forhold til fordelene ved fortetting.

### **Erfaringer med fortetting**

Fortetting vil si økt bruksareal som kan resultere i flere beboere innenfor et allerede utbygget område. Fortetting med kvalitet kan gi positive effekter på flere områder. Dårlig begrunnede fortettinger, hvor kvalitetskrav ikke får nok oppmerksomhet, og hvor konsekvensene ikke er nok belyst, vil lett oppfattes som negativt og bidra til dårligere boområder/bomiljø. Kommunen sitter med erfaringsmateriale fra begge deler. Målet er fortetting med kvalitet som både bevarer bokvaliteter, lokalt særpreg, kulturhistorie og landskap.

### **Forhold til naboer**

Ved fortettingsprosjekt er det særlig viktig å dokumentere og ta hensyn til naboer. Dette har også noe med forutsigbarhet og fremtidig forebygging av konflikter og sikre gode bomiljø. I dette tilfellet er det kommet nabomerknader til det omsøkte prosjektet. De har ikke fått uttalt seg i forhold til ønsket om fortettingen som også ønskes på naboeiendommene gnr./bnr 46/278 og 46/ 283. Dersom det blir anbefalt reguleringsendring må tiltakshaver kommentere og dokumentere følgende forhold:

- Innsyn: Det må påregnes innsyn til store deler av hagen i et boligområde. Økt innsyn skal likevel søkes begrenset til et minimum ved fortetting, vesentlig ombygging og nybygg.
- Solforhold: Det må påregnes at ny og endret bebyggelse gir mer skygge på uteoppholdsarealer på naboeiendommer. Reduserte solforhold skal likevel søkes

begrenset til et minimum ved fortetting, vesentlig ombygging og nybygg. Et minimum er at uteplassene i hovedsak er solbelyst høst- og vårjevndøgn kl. 15.00.

- Utsikt: Reduksjon av utsikt må påregnes. Slik reduksjon skal likevel søkes begrenset til et minimum ved fortetting, vesentlig ombygging og nybygg. Total blokkering av naboers utsikt skal unngås.

### **Risiko og sårbarhet jfr. §68**

Det er ikke pekt på forhold fra tiltakshaver. Rådmannen vurderer at de trafikale forholdene som disse tiltakene vil medføre vil medføre en klar svekkelse av trafikksikkerheten i området både for gående og kjørende jfr. at dette er hovedadkomsten fra Høgevollen. En vurderer at kommunen ikke bør bidra til å redusere trafikksikkerheten gjennom sin planlegging og vedtak. Grunnforholdene må utredes.

### **Universell utforming:**

Plan- og bygningslovens formål § 1-1 må følges vedrørende ivaretagelse av prinsippet om universell utforming. Nybygg skal ha prinsippene bak universell utforming som premiss for utforming av atkomst, bygning og uteoppholdsareal.

### **Begreper og kvalitetskrav i forhold til fortetting og planbeskrivelse**

De begrepene som normalt bør inngå i en kvalitetsvurdering i planbeskrivelsen kan kort forklares slik:

#### *Tilpassing*

Det betyr ikke kopiering av nabohus, men en bevisst utforming og plassering som understreker strøkets karakter og bidrar til en berikende helhet. Et nytt hus bør i utgangspunktet representere nåtiden.

#### *Takform*

Kan være avgjørende i forhold til omkringliggende bebyggelse. Når det benyttes saltak må møneretningen samsvare med omkringliggende bebyggelse. Møneretning må også samsvare med husets lengderetning.

#### *Materialbruk*

Kan med fordel ta utgangspunkt i områdets tradisjon. En helhetlig materialbruk i forhold til omgivelsene kan gi større spillerom for andre variasjoner.

#### *Fargebruk*

Spesielt takmateriale og farge på tak kan brukes bevisst for å skape helhetlige miljø.

#### *Enhetlig*

taktekking kan bidra til en helhet der variasjonene for øvrig er store. Det kan være en fellesnevner mellom eksisterende og ny bebyggelse.

#### *Tomte og bebyggelsesmønster*

Må baseres på en begrunnet hovedidé der det er et mål å skape gode halvprivate og private utesoner som bidrar til gode, funksjonelle boområder.

#### *Fradeling/fortetting*

Fradelte tomter bør ikke ha mindre dybde enn 30m og mindre bredde enn 15m.

Denne tomten er på om lag 35x20 meter.

#### *Terrengtilpassing*

Det er eksisterende terreng som skal avgjøre valg av hustype. Som hovedregel bør bygninger innrette seg etter terrengets høydelinjer. Minimale terrenginngrep er en generell regel. Terrengprofiler som viser tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse må vises. Høydetilpassing beskrives med kotehøyde topp grunnmur.

#### *Situasjonsplan*

Skal vise disponeringen av ikke bebygde tomtearealer. Nye og fremtidige koter skal også tegnes inn. Alle disse forholdene bør vises: vegetasjon, murer, gjerder, avkjørsler,

oppstillingsplasser for biler og sykler, plassering av søppelstativ, interne veier med koter og de forskjellige oppholdssoner (offentlig, halvprivat, privat).

### **Oppsummering og konklusjon**

I utgangspunktet er kommunen positiv til at det skjer fortetting i sentrumsnære områder, og det skal vanligvis mye til for at en fraråder regulering. I dette tilfellet vil rådmannen etter en samlet vurdering av forhold til naboer, trafikale forhold, trafikksikkerhet m.m. måtte fraråde reguleringsendringen og ser dette i sammenheng med de samlede ønskene om utbygging i dette området på gnr./bnr 46/194, 46/278 og 46/ 283. En legger til grunn at ulempene langt overstiger fordelene ved fortetting. En viser her til at Løeåkeren betjener Høgevollen hvor det bor mange beboere og der en reguleringsending vil vurderes å forringe trafikksikkerhet m.m. for disse.

En begrunner det med bl.a. følgende forhold:

- Etablering av 5 nye boenheter på gnr./bnr 46/194, 46/278 og 46/ 283 er i strid med gjeldende reguleringsplaner for området. Løeåkeren er ikke utformet med sikte på avkjørsler på begge sider.
- Etablering av bolig på denne eiendommen 46/194 må sees i sammenheng med andre omsøkte prosjekt langs samme strekning. Tomtene er små og bratte og vil medføre forringelse for eksisterende boliger.
- Trafikksikkerhet for gående – beboerne i de nye boligene vil måtte krysse veien for å komme til fortau på sørsiden jfr. at den nedre delen av Løeåkeren/veien er uoversiktelig med sterk grad av stigning fra kryss ved Havsøyveien..
- Trafikale forhold - på en strekning på 60 meter er det ønskelig å etablere 3 nye adkomster noe som vil komplisere trafikkbilde og klart bidra til å redusere trafikksikkerheten jfr. at Løeåkeren er adkomstveg til Høgevollen og har mye trafikk.
- Hensyn til naboer – en vurderer at i dette tilfellet er det hensynet til de som bor i området som må veie tyngst. En vurderer at forutsigbarhet og sikring av gode boligmiljø er sentralt å ivareta også i en by, og bør gå foran ønske om fortetting i dette tilfellet. Det er også kommet naboprotester i forhold til dette.
- Gode ute/oppholdsareal med mulighet for sol og beskyttelse mot vær og vind er viktig for trivelig bomiljø, og skissene viser ikke dette på en tilfredsstillende måte.
- Ny bebyggelse innordne seg i liten grad områdets bygningsstruktur.
- Forutsigbarhet for de som allerede bor i området og har forholdt seg til gjeldende planer er viktig og en bør i dette tilfellet legge avgjørende vekt på dette.
- Minimale terrenginngrep er en generell regel og de skisserte byggetiltakene vurderes å ikke oppfylle dette.
- Prinsippet om universell utforming legges til grunn og skal dokumenteres..

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente.

### **Alternative løsninger:**

Miljøutvalget anbefaler at det utarbeides forslag til detaljregulering for del av plan 1-2 – Havsø med følgende vilkår:

1. Planområdet skal minst omfatte et område avgrenset av Løeåkeren og Havsøyveien/Ognaveien fra 46/274 og til og med 46/288.
2. Det må utarbeides en trafikksikkerhetsanalyse av fagkyndig med avbøtende tiltak.
3. 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.
4. Endring av utsikt for naboer skal søkes redusert til et minimum og skal dokumenteres.

5. Et minimum er at uteplassene i hovedsak er solbelyst høst- og vårjevndøgn kl. 15.00. Dette skal også gjelde naboeiendommer på begge sider av veggen og skal dokumenteres.
6. Det skal avsettes tilstrekkelig ute og oppholdsområder.
7. Parkering samt oppstillingsplass med tilhørende trafikkområde skal skje på egen eiendom.
8. Antall nye boliger skal avklares i planprosessen.
9. Det må reguleres inn fortau på motsatt side av det eksisterende innenfor planområdet langs Løeåkeren og ned til krysset.
10. Avkjørsel for ny bebyggelse skal primært skje til Hafsøyveien/Ognaveien. Det tillates i utgangspunktet ikke nye avkjørsler til Løeåkeren. Alternativt samles avkjørsler fra nye hus i en felles avkjørsel på nordsiden av Løeåkeren.
11. Avkjørsel må utformes slik at ikke biler kommer ut i motsatt kjørefelt når inn og ut kjøring foretas. Det må fremlegges tegning som viser hvordan ev. avkjørsel skal være samt profil som viser de faktiske stigningsforholdene.
12. Forholdene som står nevnt under "Begreper og kvalitetskrav i forhold til fortetting og planbeskrivelse" i saksutredningen må ivaretas i reguleringsplanen".

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

---- o ----

#### Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
108018	Søknad om reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51
108021	Situasjonskart
108019	Areal beregninger
108020	Beskrivelse av prosjektet
108434	Utsnitt av reguleringsplan for Høgevollen.jpg
111136	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51
111633	Forespørsel om reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 194, Havsø
113018	Nabomerknader - forespørsel om reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194, bolig og adkomst
113020	Kopi av brev av 16.01.10
113019	Kopi av brev av 11.01.10
125056	Uttalelse ang. fortetting ved Løeåkeren/Hafsøy.

#### Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	20.01.2010	Byggservice Egersund AS	Søknad om reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194, Hafsøyveien 51
4	X	10.02.2010		Utsnitt av reguleringsplan for Havsø gnr. 46 bnr. 194
3	X	10.02.2010		Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Høgevollen
2	U	10.02.2010	AARSLAND MORTEN; WALDERHAUG IVAR; WALDELAND NINA LILLIAN; WALDELAND BJØRG TORILL;	Forespørsel om reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194 - bolig og adkomst

			SÆLEVIK ANNE MARGRETE; STORMO GUNN HELENE; STATENS VEGVESEN REGION VEST; RAKE TOR INGE; NODLAND KENNETH; LØVBREKKE BIRGER; KIELLAND KRISTIN E; HEGDAL OVE ANDREAS; HAVSØ OLAV; HAVSØ JONAS; HAVSØ JOHN GEORG; HAVSØ HEIDI KARLSEN; HAVSØ HARALD ODDSEN; HAVSØ BJØRN; EVJE ROY; EIGERSUND KOMMUNE; EDVARDESEN GEIR; DALANE ENERGI IKS; BLAKSTAD EIVIND; Byggservice Egersund AS; Feiels brukerråd; BR-representanten; vann og avløp Eigersund kommune; vegseksjonen Eigersund kommune; bygg og eiendomsseksjonen Eigersund kommune	
6	I	23.02.2010	Statens vegvesen John Georg og Kjersti Havsø;	Forespørsel om reguleringsendring for gnr. 46 bnr. 194, Havsø
7	I	23.02.2010	Alf Vidar Valdemarsen; Geir Edvardsen; Torill Waldeland; Nina Lillian Waldeland; Kenneth og Marie Therese Nodland	Nabomerknader - forespørsel om reguleringsendring Havsø gnr. 46 bnr. 194, bolig og adkomst
9	X	19.05.2010	Dag Kjetil Tonheim AARSLAND MORTEN; WALDERHAUG IVAR; WALDELAND NINA	Uttalelse ang. fortetting ved Løeåkeren/Hafsøy.
10	U	07.06.2010	LILLIAN; WALDELAND BJØRG TORILL; SÆLEVIK ANNE	Varsel/Informasjon om befarings

MARGRETE;  
 STORMO GUNN  
 HELENE;  
 STATENS VEGVESEN  
 REGION VEST;  
 RAKE TOR INGE;  
 NODLAND KENNETH;  
 LØVBREKKE BIRGER;  
 KIELLAND KRISTIN E;  
 HEGDAL OVE  
 ANDREAS;  
 HAVSØ OLAV;  
 HAVSØ JONAS;  
 HAVSØ JOHN GEORG;  
 HAVSØ HEIDI  
 KARLSEN;  
 HAVSØ HARALD  
 ODDSEN;  
 HAVSØ BJØRN;  
 EVJE ROY;  
 EDVARDESEN GEIR;  
 DALANE ENERGI IKS;  
 BLAKSTAD EIVIND;  
 Rogaland  
 fylkeskommune;  
 Statens vegvesen

11 U 17.06.2010 32 mottakere...

Melding om vedtak - Reguleringsendring Havsø  
 gnr. 46 bnr. 194 - ny bolig i Hafsøyveien 51

**Parter i saken:**

N	BLAKSTAD EIVIND	THORLEIF ROBERTSONS VE 35	4370	EGERSUND	
N	DALANE ENERGI IKS	Postboks 400	4379	EGERSUND	
N	EDVARDESEN GEIR	THORLEIF ROBERTSONS VE 41	4370	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	EVJE ROY	LØNNEVEIEN 3	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ BJØRN	HAFSØYVEIEN 49	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ HARALD ODDSEN	OGNAVEIEN 2	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ HEIDI KARLSEN	HAFSØYVEIEN 49	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ JOHN GEORG	LØEÅKEREN 5	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ JONAS	NYVOLLSSVEIEN 1	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ OLAV	HAFSØYVEIEN 48	4370	EGERSUND	
N	HEGDAL OVE ANDREAS	HAFSØYVEIEN 53	4370	EGERSUND	
N	KIELLAND KRISTIN E	THORLEIF ROBERTSONS VE 37	4370	EGERSUND	
N	LØVBREKKE BIRGER	HAFSØYVEIEN 52	4370	EGERSUND	
N	NODLAND KENNETH	LØEÅKEREN 3	4370	EGERSUND	

N	RAKE TOR INGE	KJERJANESVEIEN 1	4370	EGERSUND	
	Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	STAVANGER	
	Statens vegvesen	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	
N	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	
N	STORMO GUNN HELENE	OGNAVEIEN 4	4370	EGERSUND	
N	SÆLEVIK ANNE MARGRETE	HAFSØYVEIEN 53	4370	EGERSUND	
N	WALDELAND BJØRG TORILL	LØEÅKEREN 1 B	4370	EGERSUND	
N	WALDELAND NINA LILLIAN	LØEÅKEREN 1 A	4370	EGERSUND	
N	WALDERHAUG IVAR	OGNAVEIEN 4	4370	EGERSUND	
N	AARSLAND MORTEN	OGNAVEIEN 2	4370	EGERSUND	