

Beskrivelse til reguleringsplan for Hamran gnr.8 bnr.25 m/fl.

Bakgrunn for igangsettelse

Den gamle reguleringsplanen for Fuglodden, godkjent av kommunestyret 17.06.85, synes å ha utgått på dato. Hjemmelshaver til majoriteten av arealet innenfor planen (gnr.8 bnr.25) mente derfor det var på tid å fremme en ny og tidsmessig oppjustert reguleringsplan for området.

Den nye planen ivaretar de samme interessene som den gamle, bl.a. ballsletta og lekeplassen. De innregulerte tomtene på eiendommene tilhørende Torjusen familien (gnr.8 bnr.158/159) forblir uendret. Tomtene som var regulert på eiendommen til Harald Berentsen (gnr.8 bnr.11) er etter eget ønske noe justert.

Høyspentlinjen, luftstrekket som krysser området, er nå fjernet/ nedgravd i bakken. Dette vil frigjøre areal og gjøre planarbeidet enklere, og selvsagt tomtene mer attraktive.

Et annet positivt element som den nye planen ivaretar, er tilgjengelighet til boligeiendommen, ”Knatten” (gnr.8 bnr.21). Det er nå lagt til rette for veiforbindelse, samt parkeringsplass.

Planprosess

Oppstartsmøte med plansjef Dag Kjetil Tonheim i Eigersund kommune ble avholdt den 29.11.11. Igangsettelse av planarbeidet ble annonsert i Dalane Tidende den 30.12.11. I tillegg ble 13 offentlige høringsinstanser, samt 15 naboer varslet direkte via brev datert 28.12.11. Frist for eventuelle merknader var satt til 10.02.12.

Følgende skriftlig kommentarer er mottatt:

1 Eigersund kommune v/ Felles brukerutvalg

Utvalget v/ leder har behandlet saken og fattet følgende vedtak:

Felles brukerutvalg forutsetter at PBL og TEK 10 legges til grunn, og at avvik dokumenteres og beskrives.

Kommentar:

Tatt til etterretning.

2. Fylkesrådmann/ Fylkesmann

Viser til at området allerede er regulert til bolig i eksisterende plan. Peker på at det må legges til rette for gode uteoppholdsarealer med gode sol- og støyforhold. Foreslår også at det må utarbeides en ROS, planbeskrivelse, samt at kravene til universell utforming må etterkommes.

Kommentar:

Formålet med planen forblir uendret. Bestemmelsene er nye, dette for å imøtekomme tidens krav til bebyggelse. I tillegg til utenomhusarealer på egen tomt, bevares fortsatt ballsletta og lekeplassen innenfor planområdet. ROS (Risiko- og sårbarhetsundersøkelse) er utarbeidet. Universellutforming ivaretas gjennom TEK 10.

3. Fylkesrådmann ved kulturseksjonen

Viser til at det på midten av 1970 tallet ble utført arkeologiske registreringer i området, der det ikke ble påvist automatisk freda kulturminner. Kulturseksjonen ønsker imidlertid å utføre en befaring for å vurdere behovet for en nærmere registrering, en befaring som i første omgang ikke vil bli belastet tiltakshaver.

Kommentar:

Meldingen tas til etterretning.

4. Statens vegvesen

Er mest opptatt av krysset Hovlands/ Fugloddveien, at det tilfredsstillende gjeldende normer. Viser også til krav om trygge skoleveier hva gjelder gang- og sykkelstier. Krever ellers at støysituasjonen mot Hovlandsveien vurderes.

Kommentar:

Krysset Hovlands/ Fugloddveien ble for få år siden behørig oppjustert, noe som også innbefattet gang- og sykkelvei nettet. Forutsetter derfor at dette er i skjønneste orden. Når det gjelder evt. støy fra Hovlandsveien, ansees dette som et ikke problem, avstanden tatt i betraktning.

5. Aus Sæstad, eier av gnr.8 bnr.21

Som eier av veiløs "Knatten", ønsker hun at det legges til rette for mulig kjørevei frem til sin eiendom.

Kommentar:

Som nevnt innledningsvis ønsker tiltakshaver å være imøtekommende. I tillegg til at veien er prosjektert helt frem til eiendomsgrensen, har man også avsatt plass til parkering.

6. Alf og Hill-Björg Aase, eier av gnr.8 bnr.298

Viser til det samme, altså veiløsheten til "Knatten". Problemene dette foresaker med hensyn til parkering, snørydding i Hamranneveien etc.

Kommentar:

Viser til kommentarene i pkt. 5.

7. John Henning Seglem og Björg Margrethe Hovland, eier av gnr.8 bnr.389

Kommentar:

Viser til kommentarene i pkt. 5.

Sjekkliste

Lokaliseringsfaktor

Planen er en oppjustering/ datering av en eldre reguleringsplan for området, opprennelig fra 1985. Området ligger godt til rette i anledning nærhet til arbeidsplasser, skole, idrettsanlegg, og friluftsjnteresser generelt.

Fortetting

Planen vil nødvendigvis medføre en viss fortetting, men ikke utover det som kommuneplanen legger opptil. I realiteten blir det en utvidelse av eksisterende boligområde på Hovland.

Grønstruktur

Siden bebyggelsen ligger i landlig omgivelser er tilgangen til ulike former for friluftsjntiviteter lett tilgjengelig. For sjø/ båt/ fiskeinteresserte er området meget bra, dette basert på den store småbåthavnen som ligger like ved.

Landskap

Som nevnt under grønstruktur ligger området i et fantastisk flott landskapsområde med de muligheter det representerer.

Estetikk og byggeskikk

Som den eksisterende bebyggelse i området, i all hovedsak frittstående eneboliger, tenkes den nye bebyggelse tilsvarende. Man må nok likevel forvente en viss tilpasning til dagens trender innenfor det arkitektoniske uttrykk. Reguleringsbestemmelsene vil kunne sikre bebyggelsen en harmonisk tilpassing både innenfor planen, samt området for øvrig.

Biologisk mangfold

Området er ikke kjent for egne og spesielle arter hva gjelder, planter, fugl, eller dyr generelt. Kan ikke se at den nye bebyggelsen skulle ha negativ innvirkning i denne forbindelse.

Friluftsjnteresser

Som nevnt under kapitlet grønstruktur, ligger området i landlig omgivelser der tilgangen til ulike former til friluftsjntiviteter er lett tilgjengelig. Med den flott småbåthavnen like ved, ligger området også ypperlig til rette for de båtinteresserte.

Viltinteresser

Eigerøy er et bra sted for ornitologer med bl.a. en egen stasjon ved Eigerøy Fyr. Jakt finnes det også muligheter for, både rådyr og ellers diverse småvilt.

Vannforsyning/ avløpsforhold

Det finnes kommunale, vann, avløps, og overvannsledninger i Hamraneveien, ledninger som også er dimensjonert for det nye planområdet.

Forurensing (luft, vann, grunn, støy)

Kan ikke se at den regulert bebyggelse vil foresake/ bli berørt av noen form for forurensing. I byggeperioden vil slike forhold bli ivaretatt gjennom teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven.

Enøk og energiløsninger

Boligene skal ved prosjektering/ oppføring tilfredsstillende minimums krav til tetthet/ isolering, dette til en hver tid gjeldende forskrifter. Dette tilsvarende også med hensyn til oppvarming. Minimum 40 % av varmebehovet skal dekkes av annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet, alternativt de krav som til en hver til måtte gjelde.

Kulturlandskap

Områdets eksterne særegen kulturlandskap vil forbli uendret. Kulturlandskapet innenfor planen vil imidlertid bli betydelig endret, noe som selvsagt skyldes den tiltenkte bebyggelse. Vei trassene er planlagt på en slik måte at både skjæringer/ fyllinger skal være minimal. Man vil bestrebe en best mulig terrengtilpasset bebyggelse.

Kulturminne på land og i sjø

Som kulturseksjonen ved fylkesrådmannens kontor anfører, er det ikke påvist automatisk fredet kulturminner. De ønsker likevel å befaring området for å vurdere behovet for en nærmere registrering.

Støy

Siden avstanden til Hovlandsveien er betydelig, antas trafikkstøy å være fraværende. Kan heller ikke se at andre former for støy skulle være fremtredende, i den forstand at en utredning ikke ansees nødvendig.

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling på stedet, dette med bakgrunn i oversikten over Rogaland som viser at forekomsten ikke er spesiell høy for Egersunds området, dvs. over 100 Bq/m³.

Grunnforhold

I forbindelse med Risiko- og sårbarhetsundersøkelsen ble det ikke avdekket forhold som skulle tilsa at grunnen er ustabil. Den synes godt egnet for tiltenkte bebyggelse.

Infrastruktur

Planområdet ligger godt til rette i forbindelse med infrastruktur/ tilgjengelighet, bl.a. hva gjelder kommunalteknisk anlegg, elektrisitet, telefoni og data.

Leke og oppholdsareal

Innenfor planområdet er det planlagt både ballslette/ løkke i tillegg til egen lekeplass, arealer som tenkes opparbeidet i henhold til kommunens bestemmelser

Område for allmennheten

Utenom felles arealer for ballspill og lek, finnes det innenfor planområdet ikke friluftarealer. I umiddelbar tilknytning finnes det imidlertid rikelig med slike arealer.

Trafikkforhold

De trafikale forholdene i området synes rimelig oversiktlige, og fremstår som forholdsvis enkle og ukompliserte.

Parkeringsforhold/ kapasitet

Som det fremgår i reguleringsbestemmelsene, skal det i tillegg til garasje også være en ekstra biloppstillingsplass per bolig på egen eiendom. Atkomstproblematikken til "Knatten" kan til tider være noe anstrengt, jfr. merknader fra naboer. Tiltakshaver ønsker å bistå/ være imøtekommende ved å tilby både veiforbindelse og parkering.

Trafikkplan/ veiutforming

Som nevnt ovenfor er de interne veiene tilpasset terrenget best mulig, dette samtidig som de tilfredsstillende kravene til stigning, kurvatur.

Avkjørsler og kryss

Punktet er allerede behørig beskrevet i forbindelse med trafikkforhold/ plan og veiutforming. Kan likevel tilføye at alle kryss, Hovlandsveien/ Fugloddveien, Fugloddveien/ Hamraneveien er meget bra, og i henhold til veivesenets normer. Krysset Hamraneveien/ hovdetressen inn i planområdet vil også tilfredsstillende krav til kurvatur og frisisiktslinjer.

Trafikksikkerhet

Dette punkt er også rimelig godt beskrevet i forbindelse med trafikkforhold, infrastruktur, avkjørsel og kryss. Et godt utbygg gang- og sykkelveinett til både arbeidsplasser og skole/ idrettsanlegg er allerede etablert.

Universell utforming

TEK 10 stiller krav til universell utforming, krav som selvsagt må etterkommes.

Krav til kollektivtrafikk, naboer, eiendomsinngrep og avfallshåndtering.

Kollektivtrafikk er godt tilrettelagt på Hovlandsveien, med bl.a. busstopp/ skur like ved.

Grunnet de topografiske og terrengmessige forhold vil naboene i liten grad bli berørt av den nye bebyggelsen. All bebyggelse, både innenfor (ny) og utenfor (eksisterende) planområdet vil kunne nyte den gode utsikten utover Hovlandsvika.

Som nevnt under kulturlandskap legges det opp til at eiendomsinngrep blir minimal, dette både med hensyn til veiene og bebyggelsen for øvrig.

Hovedveien opp gjennom feltet har en bredde på 5 meter, og avslutter øverst i en snuhammer. Dimensjonering er hentet fra DIM, dette for å sikre adkomst for søppelbilen. Side/ stikkveien har en 4 meters bredde, og er tenkt skal forbli private.

Prinsippskisse

Det er utarbeidet en prinsippskisse som viser en mulig boligplassering på hver av tomtene. Størrelsen er på 9 x 9 meter i 2 etasjer, dvs. grunnareal på 80 m² og bruksareal på 160 m², gjenspeiler dagens boligform/ trend. Det er selvsagt rom for både en annen form og størrelse.

Sol og skyggeforhold

Basert på prinsippskissen er det blitt utarbeidet soldigram ved ulike års tider/ klokkeslett. Disse viser at skyggekast på sommerhalvåret, når man benytter utarealet, er lite sjenerende. Vår/ høst er skyggekastet selvsagt noe mer fremtredene, men ikke mer enn det akseptable.

Egersund, den 23.11.12

Petter E Seglem