

05.08.2019

Mindre reguleringsendring for område Hellvik Sentrum -Gnr.60, Bnr. 724 m.fl., Eigersund kommune.

I henhold til PBL § 12-14 *Endring og oppheving av reguleringsplan* søkes det om endring av gjeldende reguleringsplan fra 05.02.2013, «*Hellvik Sentrum -Gnr.60, Bnr. 724 m.fl., Eigersund kommune.*»

Bakgrunn for planendringen

I forbindelse med planlegging av ny Coop Prix butikk og leilighetsbygg på eiendom 30/817 og 30/816, er det nødvendig å endre gjeldende plans bestemmelser for tillatte byggehøyder. Eiendommene er i gjeldende plan avsatt til bolig/forretning og prosjektet vil således være i samsvar med planen og dens bestemmelser. Planen gir en høydebegrensning på 8 m gesimshøyde. Siden prosjektet åpner for et leilighetsbygg i 2 etasjer over butikken er det nødvendig å øke gesimshøyden til ca 9.4 m totalt for hele tiltaket.

Omsøkte tiltak omfatter følgende eiendommer

Gnr. 30 bnr. 817 Inge Andreassen
Gnr. 30 bnr. 816 Inge Andreassen

Krav til forskrift om konsekvensutredning

Reguleringsendringen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning. §§6-8. Endringen er ikke utredningspliktig if. Forskriften.

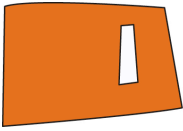
Medvirkning

Reguleringsendringen er varslet med brev til berørte naboer i nabovarsel datert 28.05.2019. Signert kvittering for nabovarsel er vedlagt søknaden.

Varsel om reguleringsendringen ble også sendt Statens vegvesen, Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Det er kommet inn merknad fra Rogaland Fylkeskommune 24.06.2019 og Fylkesmannen i Rogaland 11.06.2019

Merknadene fra Fylkeskommunen og våre svar er som følger:



- Fylkesrådmannen ber om at konsekvensene av høyere bebyggelse på framtidig nabobebyggelse vurderes før det konkluderes med en økning av byggehøyde, for å oppnå et attraktivt sentrumsområde. Med gjeldende bestemmelser vil ny bebyggelses mønehøyde kunne bli på ca kote 23.05, men nye bestemmelser angir en maksimal mønehøyde på 21.8 som er lavere. Bygget vil derfor totalt sett ikke bli høyere en hva det kunne blitt med gjeldende bestemmelser. Fremtidig bebyggelse vil derfor ikke miste mer utsikt eller sol en hva de ville gjort med bebyggelse etter gjeldende bestemmelser.
- Fylkesrådmannen tilrår også en gjennomgang av bestemmelser knyttet til parkering. Sentrumsområdet ligger sentralt til i forhold til store deler av Hellviks befolkning, og det er derfor ingen grunn til å tilrettelegge for mer parkering enn kravet i reguleringsplan. Det anbefales at det innarbeides et maksimumskrav ved reguleringsendringen. Dette vil også kunne gi en langt mer attraktiv utforming av sentrumsområdet, med større andel grønt. I planen settes det av områder til fremtidig bolig/forretning og areal til mulig fremtidig bygg. Mulig fremtidig bygg gjør at en del parkeringsplasser kommer til å utgå, samtidig som at det kommer til å kreve en del parkeringsplasser selv. Dette i tillegg til at de fremtidige byggene også vil trenge parkeringsplasser gjør at vi derfor legger til rette for et større område med parkering slik at dette kan brukes i videre utvikling av området. Det er satt av et stort areal til grøntareal. Innenfor dette området er det store nok arealer til å dekke behovet for grøntareal for planlagt og fremtidig bebyggelse. Det ønskes også i denne omgang store parkeringsarealer slik at både forbipasserende biler og beboere fra Hellvik har mulighet til å bruke butikken samtidig. Vi ser derfor ikke et behov for at det innarbeides et maksimumskrav ved reguleringsendringen.

Merknaden fra Fylkesmannen lyder som følger:

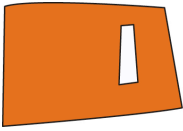
- Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader i saken. Ettersom fylkesmannens kommentar er at de ikke har vesentlige merknader i saken er det derfor ikke behov for en kommentar til denne merknaden.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger langs fylkesvei 44 i Sandviga, Hellvik. Området for ønsket tiltak er i dag et jorde uten opparbeidet bebyggelse, men med gang og sykkelvei langs Trosavigveien.

Området har gode sol og utsiktsforhold.

Området ligger sentralt i forhold til boligbebyggelsen på Hellvik og flere boliger vil ligge i gangavstand til planlagt butikk. Området ligger med sykkelavstand til skole og togstasjon.



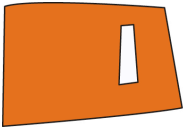
Figur 1: Flyfoto med eiendomsgrenser

Beskrivelse av endringen

I gjeldende plan er eiendommer avsatt til bolig/forretning. Prosjektet vil således være i samsvar med gjeldende plan. Prosjektet ønskes utført med 2 etasjer over butikken, noe som medfører en gesimshøyde på 9,4 m. Gjeldende plan angir en gesimshøyde på 8 m. Med bakgrunn i dette er det behov for å øke gesimshøyden i bestemmelsene. Det er derfor foreslått ny bestemmelse med kotehøyder for gesims og møne. Forslag til nye bestemmelser gjør at ny bebyggelse vil ha høyere gesimshøyde, men lavere mønehøyde enn det som var mulig med gjeldende bestemmelser.

Forslag til ny bestemmelse 4.3.2:

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40% av feltets nettoareal. Bebyggelsen kan ha en maksimal gesimshøyde på kote 19.8 og en maksimal mønehøyde på kote 21.8.



Virkninger av endringene

Bebyggelsen

Består av butikk og Leiligheter. Butikken ligger skutt inn i terrenget for å ta opp høydeforskjellen slik at man får trinnfri atkomst til leilighetenes første plan i tillegg til at man kan komme til leilighetene med bil.

Bebyggelsen er delt opp i to volumer for å skille mellom butikk og leiligheter. Leilighetene er trukket tilbake 6,8m fra butikkens sørvestlige fasade. Dette skaper et sprang i fasaden og deler opp bygget slik at bebyggelsen totalt sett ikke skal bli ruvende. I tillegg er taket delt inn i 4 møner for å tilpasse bebyggelsen til området.

Selv om bygget er delt opp i to volumer gjør materialvalgene at det blir en sammenheng mellom butikk og leiligheter. Dette er gjort for å gi bebyggelsen samme uttrykk og for å få en helhet i prosjektet.

Det gjøres ingen endringer i bestemmelsene knyttet til bebyggelsens omfang eller tenkt formål. Reguleringsendringen vil derfor ikke stride mot intensjonen i gjeldende plan. Gjeldende bestemmelser gir en maksimal gesimshøyde på 8 meter og en takvinkel som ikke skal overstige 45°. Skulle vi fulgt gjeldende bestemmelser og hatt en takvinkel på 45° så ville vi fått en mønehøyde på ca kote 23.05 noe som er høyere enn forslag til nye bestemmelser. Planlagt bebyggelse vil derfor ikke føre til mer redusert utsikt eller solforhold en bebyggelse som eventuelt skulle fulgt nåværende bestemmelser.

Trafikk og parkeringsforhold

Reguleringsendringen medfører ikke økt trafikkbelasning på eksisterende vegnett en hva gjeldende reguleringsplan legger opp til. Parkering til leilighetene og butikken bekrefter gjeldende plans krav.

Kulturminner

Arkeologiske utgravninger av id nr.98508 er ferdig undersøkt av Arkeologisk museum og har status som «fjernet» i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Riksantikvaren har i brev datert 22.09.08 orientert om at den arkeologiske granskningen innenfor planområdet er avsluttet og klargjort for anleggsvirksomhet. Se vedlegg.

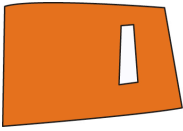
Friluftaktivitet, naturområde, barn- og unges interesser i nærmiljøet

Tiltaket får ingen konsekvenser for etablert gang og sykkelvei sør i området. Området er i dag et jorde og er derfor ikke brukt til lek/aktivitet i dag. Tiltaket vil derfor ikke få konsekvenser for dette.

Infrastruktur

Tiltaket tilknyttes eksisterende nett i området.

Naturmangfoldloven § 8-12



Innenfor området er det ikke registrert sjeldne eller truede arter i naturdatabasen. Tiltaket er plassert i allerede regulert område for formålet i gjeldende plan. Området er ikke spesielt verdifullt eller sjeldent med tanke på biologisk mangfold. Det vurderes ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området.

Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhet er avklart i gjeldende plan.

Vedlegg:

- Kopi av adresseliste for varslede parter
- Forslag til reviderte bestemmelser
- Situasjonsplan i 1:500
- Perspektivtegning
- Kopi av kvittering for nabovarsel
- Melding om ferdigstilte arkeologiske granskinger