

PLANBESKRIVELSE



NYEVEIEN – GNR 46 BNR 29, 222 MFL.

PLANID

EIGERSUND KOMMUNE

Kommunestyrets vedtak 29.11.2021, sak 100/21



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

Dato

13.01.2021

Vår ref.

Sist rev. 25.10.2021

2608/01

Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Detaljregulering Nyeveien – gnr. 46 bnr. 29, 222 mfl.
Arkivsak ID	...
PlanID	...
Oppdragsgiver Oppdragsgivers kontaktperson	Norrøn Eiendomsutvikling AS Tor Inge Larsen
Plankonsulent Plankonsulents kontaktperson	Kristiansen & Selmer-Olsen AS Ragnhild K. Tamburstuen

2	Revidert etter offentlig ettersyn	25.10.2021
1	Planforslag til 1. gangs behandling	13.01.2021
Versjon	Beskrivelse	Dato

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1	Hensikten med planen	5
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	5
1.3	Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget.....	5
2	Planstatus og overordnede føringer	7
2.1	Overordnede planer	7
2.2	Andre reguleringsplaner i området.....	8
2.3	Temaplaner.....	8
3	Dagens situasjon i planområdet	9
3.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	9
3.2	Dagens bebyggelse og arealbruk	9
3.3	Landskap	10
3.4	Kulturminner og kulturmiljø	10
3.5	Naturmangfold	11
3.6	Rekreasjons- og friluftsområder.....	11
3.7	Trafikkforhold	11
3.8	Sosial infrastruktur	12
3.9	Barns interesser.....	13
3.10	Teknisk infrastruktur.....	13
3.11	Grunnforhold	13
3.12	Støy og luftforurensning.....	13
3.13	4.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	14
4	Beskrivelse av planforslaget.....	15
4.1	Formålet med planen	15
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming	16
4.3	Uteoppholdsareal.....	19
4.4	Parkering.....	23
4.5	Trafikkløsning.....	24
4.6	Tilknytning til infrastruktur	24
4.7	Universell utforming	25
4.8	Forhold til nabobebyggelsen.....	25
4.9	Støy.....	25
4.10	Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	26

5	Virkninger av planen.....	26
5.1	Overordnet plan	26
5.2	Stedets karakter.....	26
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	26
5.4	Naturmangfold	26
5.5	Trafikkforhold	27
5.6	Barn og unges interesser.....	27
5.7	Strandsonen langs vassdraget	27
5.8	Risiko og sårbarhet	27
5.9	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	28
5.10	Oppsummering	28

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting av boliger med tilhørende funksjoner på eiendommene gnr. 46 bnr. 29 og 222. Eksisterende bebyggelse på eiendommene rives og erstattes med 10 nye boligenheter som frittliggende og kjedede boliger. Hele planområdet sikres mot flom ved at det etableres flomsikker mur med tilhørende gang-promenade langs elvebredden. Topp mur vil være i flomsikker høyde, noe som medfører at terrenget innenfor må fylles opp tilsvarende.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS fremmer på vegne av Norrøn Eiendomsutvikling AS forslag til detaljregulering for boliger Nyeveien 55 og 57, gnr. 46 bnr. 29, 222.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 46 bnr. 29, 222. Eiendommene er i dag bebygde med to eneboliger med tilhørende uthus/garasje.

1.3 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune den 21.08.15.

1.3.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

§ 6 i forskriften omhandler "Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding". I punkt b) står det: "Reguleringsplaner etter pbl. for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen." Unntaksbestemmelsen i § 6b) er ikke til anvendelse da området ikke er konsekvensutredet i en tidligere plan, og skal dermed vurderes etter vedlegg I. Planlagte tiltak faller ikke inn under noen av punktene i vedlegg I som utløser direkte krav til konsekvensutredning.

§ 7 i forskriften omhandler «Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding». Planlagte tiltak omfattes ikke av punkter i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsregulerings-loven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

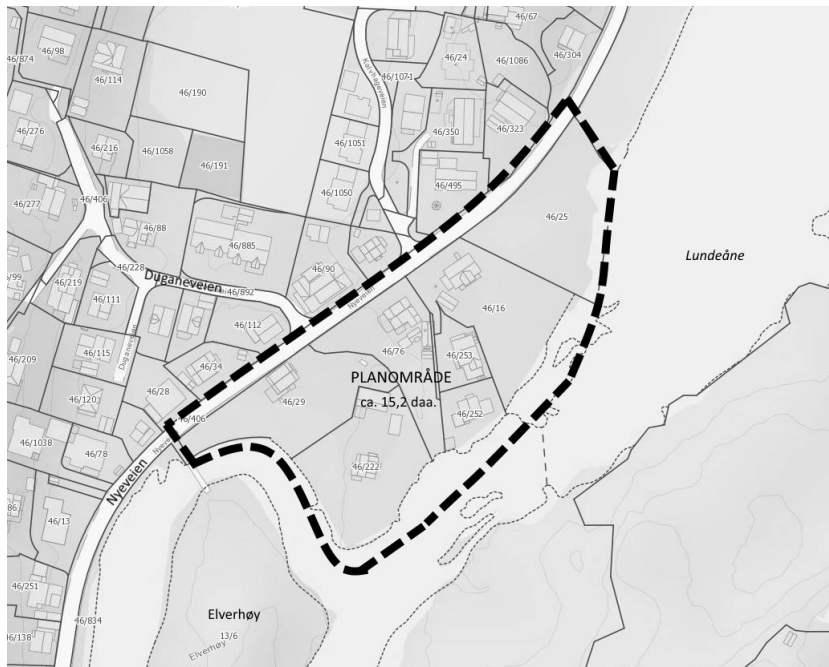
§ 8 i forskriften omhandler «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal alltid konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Planlagt tiltak omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

En fortetting av området med boliger vurderes å ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planlagte tiltak utløser med dette ikke krav til konsekvensutredning etter forskriftens §§ 6-8.

1.3.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidene. Berørte eiendommer og regionale myndigheter ble varslet med likelydende brev. Frist for uttalelser var satt til 13.08.16.

Varslet planområde omfattet en rekke eiendommer øst for Nyeveien, og utgjorde et areal på ca. 15,2 daa. Planområdet ble satt med bakgrunn i at kommunen ønsket regulert alle eiendommer som ble berørt av flomsikringstiltakene 19-22 for Lundeåna og Eieåna.



Figur 1: Varslet planområde. Plangrensen er vist med sort stiptet strek. Kartet er ikke i målestokk.

Med bakgrunn i tilbakemeldinger og ønsker fra berørte grunneiere i forbindelse med varslingen, samt avklaringer med NVE og Eigersund kommunen vedr. flomsikring, er planområdets utstrekning redusert til kun å omfatte eiendommene gnr. 46 bnr. 29 og 222, samt deler av bnr. 406. Eiendommene som tas ut av planområdet omfattes av flomsikringstiltak 21-22. Gjennomføring av disse flomsikringstiltakene løses uavhengig av denne reguleringsplanen.

Nytt planområde utgjør et areal på ca. 4,26 daa. Planområdets avgrensning er vist i figur 5 side 9.

1.3.4 Mottatte innspill

I forbindelse med varsling av planoppstart er det registrert 10 merknader og innspill til planarbeidet.

- Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen
- Rogaland Fylkeskommune, kulturavdelingen
- Fylkesmannen i Rogaland
- Norges Vassdrags- og energidirektorat

- Statens Vegvesen Region Vest
- Eigersund kommune, sentraladministrasjonen, plankontoret
- Eigersund Skog- og treplantingsselskap v/Egil Ueland
- Grunneier 46/25 - Eigersund Mandssangforening og Eigersund musikkorps
- Grunneier 46/76 - Kjell Aase
- Grunneier 46/16 - Per Arild Friestad

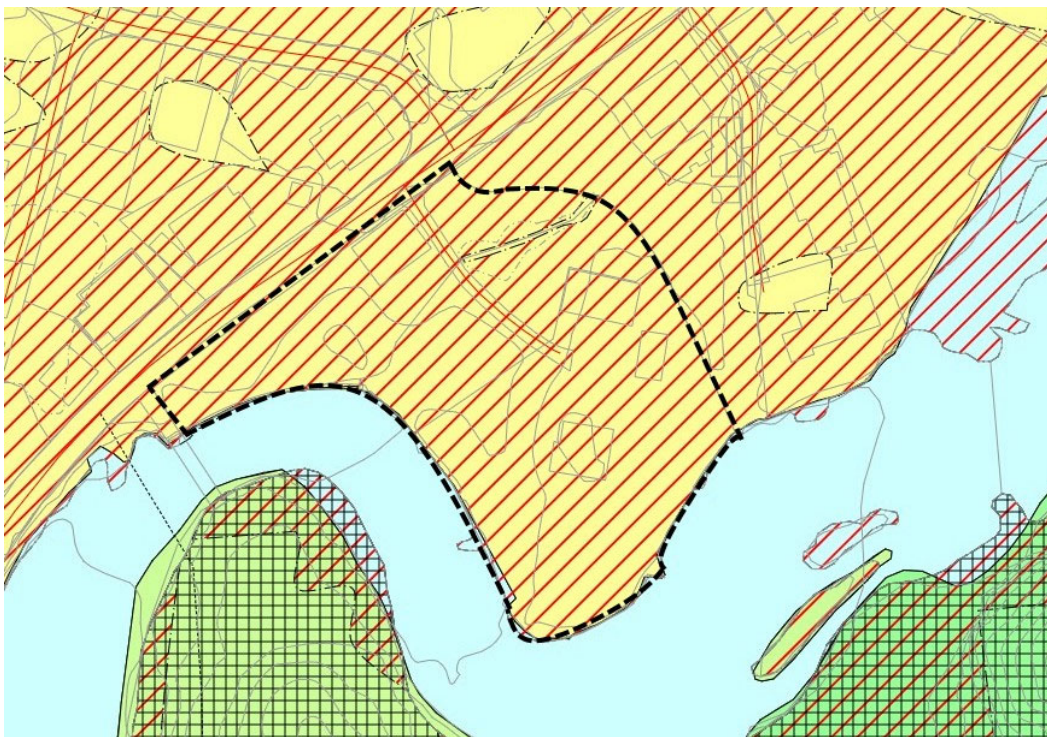
Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 3.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Kommuneplanen for Eigersund 2018-2030, Sentrumsdel

Planområdet er i kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 Sentrumsdel, avsatt til boligbebyggelse - nåværende og flomfare H320. Planarbeidet vil delvis samsvare med overordnet plan, hvor byggeforbud i flomsone må avklares i planarbeidet.



Figur 2: Gjeldende kommuneplan for Eigersund 2018-2030. Kartet er ikke i målestokk.
Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning

2.1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Nordvestlige deler av planområdet, arealer langs Nyeveien, omfattes av gjeldene reguleringsplan for Havsøyområdet 1966, planid 19640001-03. Reguleringsplanen er fra 1964 og regulerer arealet til sideareal til veg. Øvrige deler av planområdet er uregulert.

2.2 Andre reguleringsplaner i området

Nærliggende reguleringsplaner er:

- PLAN 19900001 Dugane boligfelt
- PLAN19640001-03 Havsøyområde 1966
- PLAN 20070011 Lundeveien Nord-Øst, Nyeveien

Ny reguleringsplan vil erstatte overlappende arealer i gjeldende reguleringsplan for Havsøyområde (PLAN 19640001-03).



Figur 3: Gjeldende reguleringsplaner i og i nærheten til planområdet. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning

2.3 Temaplaner

Planområdet omfattes av temaplan for flomsikringstiltak i Eieåna og Lundeåna. Varslet planområde omfattes av tiltakene 19-22, hvor omsøkte eiendom omfatter tiltak 19 og deler av tiltak 20. Tiltakene omfatter etablering av ny mur langs elvekanten, samt heve terrenget innenfor.

Tiltaksnr	Tiltaksbeskrivelse	Lengde / utstrekning (m)	Vannstand Q50 (NN54)	Vannstand Q200 (NN54)	Maksimal tiltakshøyde Q50 (m)	Maksimal tiltakshøyde Q200 (m)	Kostnads-estimat (mill kr)	Forutsetninger og kommentarer
19	Forsterke/forhøye/bygge ny mur/voll. Heve terreng.	100	14.0 - 15.2	14.0 - 15.4	1.1	1.3	0.9 - 1.2	Tiltak 19, 20, 21, 22 utføres som samlet tiltak.
20	Forsterke/forhøye/bygge ny mur/voll. Heve terreng.	100	15.2 - 17.0	15.4 - 17.1	0.7	0.8	0.7 - 0.9	Tiltak 19, 20, 21, 22 utføres som samlet tiltak.
21	Bygge ny flomvoll. Heve terreng.	70	17.0 - 17.2	17.1 - 17.3	0.6	0.7	0.6 - 0.8	Tiltak 19, 20, 21, 22 utføres som samlet tiltak.
22	Flomvoll. Heve terreng.	20	17.2	17.3	1.2	1.3	0.5 - 0.7	Tiltak 19, 20, 21, 22 utføres som samlet tiltak.

Figur 4: Flomsikringstiltak nr. 19-22

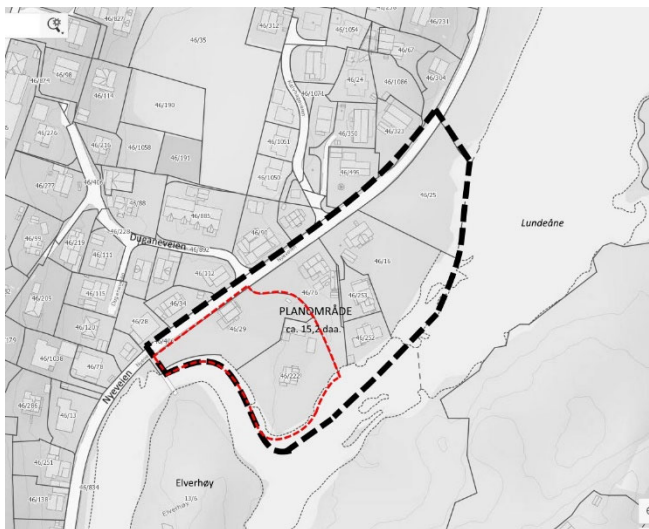
3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger øst for Nyeveien på Havsøya, nord for Egersund sentrum. Planområdet har en sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum og nærhet til attraktivt turområde på Elverhøy og Vannbassengane.

Planområdets utstrekning er redusert til kun å omfatte eiendommene gnr. 46 bnr. 29 og 222, samt deler av bnr. 406. I nord avgrenses planområdet av eiendomsgrensen mot bnr. 76, mot sør og øst avgrenses planområdet av Lundeåna. Deler av Nyeveien inngår i planområdet.

Planområdet utgjør et areal på ca. 4,26 daa.



Figur 5: Varslet plangrense er vist med svart stippet strek, mens justert plangrense er vist med rødt stippet strek.

3.2 Dagens bebyggelse og arealbruk

Planområdet er i dag bebyggt med 2 eneboliger med tilhørende uthus/garasje. Dagens boliger har felles avkjørsel fra Nyeveien. Tomtene er store og opparbeidet som hagemark ned til elvebredden.

Tilstøtende arealbruk er i hovedsak boligtomter med tilhørende bebyggelse og hagemark. Øst og sør for planområdet er store friluftsområder med etablerte turstier.



Figur 6: Foto av dagens arealbruk og bebyggelse, sett fra elva.

3.3 Landskap

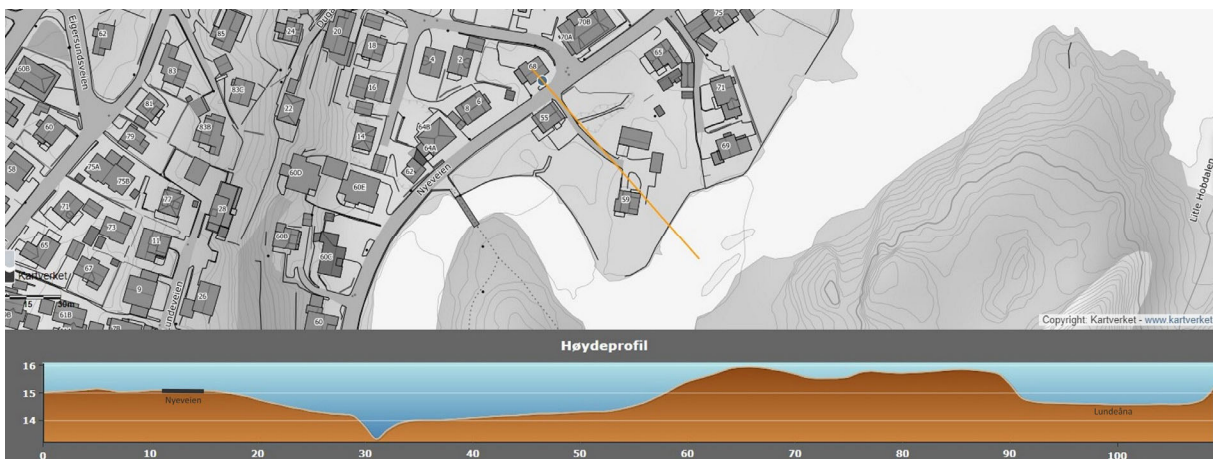
Terrenget innenfor planområdet oppleves som flatt med kun mindre variasjoner i terrenghøyde. Laveste punktet er ved kanalen mellom boligene, som ligger på ca. kote +13,5. Høyeste punkt er ved boligen øst i planområdet, som ligger på ca. kote +16. Dagens avkjørsel og bolig ut mot Nyeveien ligger på ca. kote +15.

Langs elvebredden er det etablert en terrengmur. I perioder med mye vann i vassdraget vil deler av planområdet oversvømmes.

Omkringliggende terreng er stigende mot vest og øst. Elverhøy, som er en øy, ligger som en liten terrenghøyde midt i vassdraget. Det er etablerte broforbindelser mot Nyeveien og Vannbassengane.



Figur 7: Høydelagskart. Bratthetsgraden er vist med fargegradering hvor rødt er brattest. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no



Figur 8: Høydeprofil innenfor planområdet. Kartkilde: www.hoydedata.no

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er det ikke registrert automatisk freda kulturminner, kulturmiljøer eller Sefrak-registrerte bygninger, jf. www.askeladden.ra.no.

3.5 Naturmangfold

I Lundeåna, nordøst for planområdet er det registrert område med rødlisteartene dvergdykker *Tachybaptus ruficollis*, som er en sårbar art og vipe, *Vanellus vanellus*, som er en sterkt truet art.

Innenfor planområdet er det i artsdatabasen registrert en livskraftig art, kaprifolfingermøll. Sør for planområdet, på Elverhøy er registrert piggsopp som er en livskraftig art og fiskemåke som er en nær truet art. I område vest for planområdet er registrert ulike arter som tyrkerdue, stær, gulspurv med mer.



Figur 9: Artskart som viser registrerte arter i og rundt planområdet. Kartkilde: www.artskart.artsdatabanken.no

3.6 Rekreasjons- og friluftsområder

Det finnes verken lekeplasser eller offentlige rekreasjonsområder innenfor planområdet. Planområde har derimot umiddelbar nærhet til turområde på Elverhøy med gangforbindelse videre til turløyper i Vannbassengane.

3.7 Trafikkforhold

3.7.1 Kjøreatkomst

Dagens boliger innenfor planområdet har felles kjøreatkomst fra Nyeveien. Avkjørselen ligger nokså tett på boligen ut mot Nyeveien, noe som medfører begrenset siktforhold i avkjørselen sørover. Nyeveien er en kommunal vei, med fartsgrense 30-sone.



Figur 10: Dagens avkjørsel fra Nyeveien. Kilde: google.no/maps

3.7.2 Trafikkmengde

I nasjonal vegdatabank er det ikke registrert ÅDT på Nyeveien, da dette er en kommunal vei.

3.7.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er ikke etablert gang- og sykkelvei eller fortau langs Nyeveien på strekningen forbi planområdet. Sør for planområdet, fra sentrum og opp til Hellelandsgaten er det etablert fortau på sørsiden av gateløpet. Nyeveien har en veibredde på ca. 5,4 meter forbi planområdet. På enkelte strekninger er det også noe gateparkering som gjør trafikksituasjonen noe uoversiktlig.

3.7.4 Ulykkessituasjon

Ifølge nasjonal vegdatabank er det ikke registrert trafikkulykker på strekningen, men det er kjennskap til at det har vært trafikkulykker i Nyeveien. Dette er ulykker som både involverer motoriserte kjøretøy og myke trafikanter/syklende.

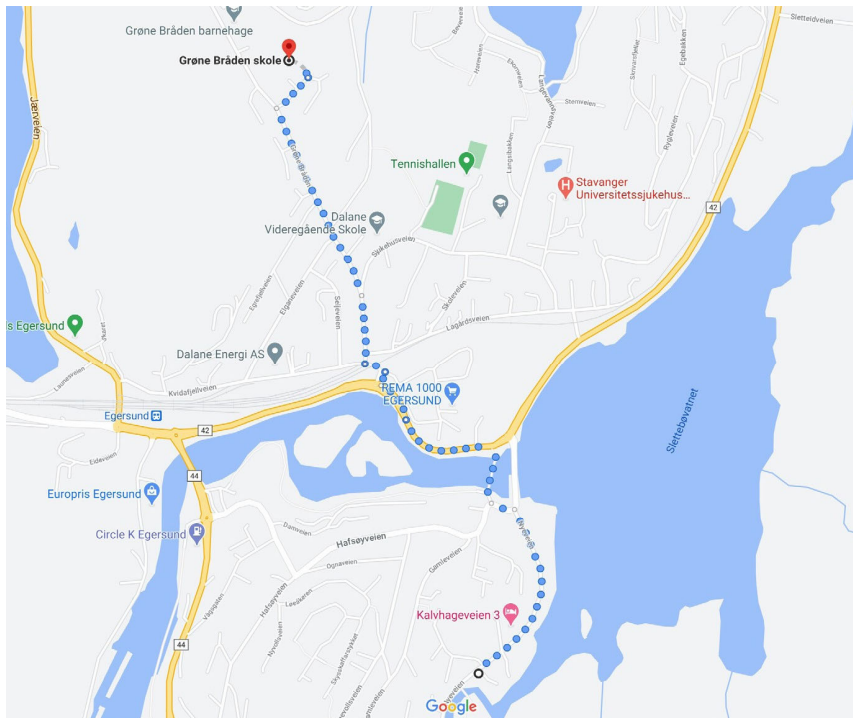
3.7.5 Kollektivtilbud

Det går ikke rutebuss forbi planområdet. Nærmeste bussholdeplass er ved Hestvad bru, ca. 600 m fra planområdet. Egersund rutebilstasjon ligger ca. 1 km fra planområdet. Egersund jernbanestasjon ligger ca. 1,4 km fra planområdet.

3.8 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehager ligger på Lagård, Slettebø og Grøne Bråden. Offentlig barneskole ligger rett ved siden av barnehagen på Grøne Bråden, og ungdomsskolen ligger like ovenfor videregående skole på Lagård.

Skolevei til barneskole er ca. 1,7 km, og er via Nyeveien, Dalaneveien over gamle Hestvad bru, og videre på gang- og sykkelvei langs riksveien og Kvidafjellveien, videre inn på Grøne Bråden.



Figur 11: Skolevei. Kilde: google.no/maps

3.9 Barns interesser

Nærmeste offentlige lekeplass ligger i Duganeveien, ca. 80 m fra planområdet og er en kvartalslekeplass. Eigersund kommune har foretatt en kategorisering av lekeplassene i kommunen. Lekeplassen i Duganeveien er plassert i "gul kategori", som omfatter lekeplasser med vesentlige mangler og avvik. Nærmeste lekeplass i "grønn kategori" er ca. 450 m fra planområdet og ligger i krysset mellom Høgevollsveien og Egersundsveien.

3.10 Teknisk infrastruktur

3.10.1 Vann og avløp

Eksisterende boliger er tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett i Nyeveien.

3.10.2 Energiforsyning

Eksisterende boliger er tilknyttet offentlig strømnett.

3.10.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning for boliger i området er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallsekker etter avtale med DIM på hentedagen.

3.11 Grunnforhold

Store deler av planområdet består av morenemateriale. Berggrunnen i planområdet er leukonoritt, noe som er typisk for Dalane området.

3.12 Støy og luftforurensning

Ingen registrert luftforurensning innenfor planområdet. Planområdet ligger ikke innenfor målte støysoner.

3.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som vedlegg. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde.

Planområdet er utsatt for elveflom fra Lundeåna. Flomdybde ved 200 års flom er i nordøstre del av tomta ca. 1,7 m. Maks vannstandstigning er beregnet til ca. 2,35 m i elveløpet.



Figur 12: Flomsone 200-årsflom. Kilde: NVE

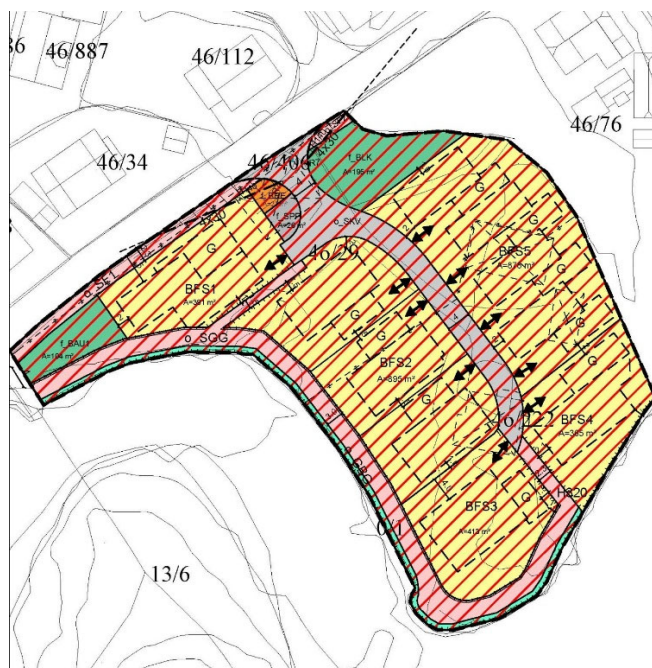
Ekstremnedbør kan medføre problemer med håndtering av overvann ved kraftige regnskyll i løpet av kort tid. Det kan oppstå store vannansamlinger og vann kan forårsake skade på bygg og installasjoner, samt begrense fremkommeligheten på gatenettet også for nødeter. Regnfall forventes å øke i tiden fremover, grunnet endringer i klima. Gode overvannsløsninger er derfor nødvendig å etablere.

I Nyeveien er det et normalt farebilde i forhold til trafikkulykker. I dagens avkjørsel til området er det begrenset sikt sørover grunnet eksisterende bolig. Gateparkering og sambruk av myke og harde trafikanter kan skape uoversiktlige situasjoner. Lav trafikkmengde og hastighet vil begrense skadeomfanget ved en påkjørsel/ulykke mellom kjøretøy. Ulykke med myke trafikanter kan imidlertid ha alvorlig skadeomfang.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Formålet med planen

Planforslaget viderefører arealformålet i kommuneplanen, og legger til rette for fortetting av sentrumsnært område. Eksisterende bebyggelse på tomta forutsettes revet, og erstattes av 11 nye boliger som frittliggende eneboliger, tomannsbolig og eneboliger i rekke. Hovedgrepet er å skape et homogent bomiljø med et moderne uttrykk, som er tilpasset dagens boligmarked.



Figur 13: Illustrasjon situasjonsplan. Ikke i målestokk

Det regulerte planområdet viser områder med følgende reguleringsformål og arealer:

Sosikode	Formål (sosikode)	Antall felt	Areal (m ²)
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	5	2 941
1550	Renovasjonsanlegg	1	22
1610	Lekeplass	1	195
1690	Annet uteoppholdsareal	1	104
2011	Kjøreveg	1	321
2012	Fortau	1	126
2016	Gangveg/gangareal/gågate	1	429
2082	Parkeringsplasser	1	26
3002	Blå/grønn struktur	1	123
	Sum planområdet		4 287

I tillegg er det følgende hensynssoner etter PBL § 11-8:

- Sikringsone Frisikt H140
- Faresone Flom H320

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget.

4.2.1 Struktur

Eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes fjernet og erstattes av 11 nye boliger. Langs elveløpet legges det til rette for 5 frittliggende eneboliger, mens inne på området mot nord tilrettelegges det for 4 kjedede eneboliger. Tomten nærmest Nyeveien tilrettelegger for en 2-mannsbolig.

Boligettheten etter utbygging er på 2,57 boliger/daa (11 boliger/4,287 daa).

Planlagte boliger er tilpasset omkringliggende bebyggelse i takform og bygningsvolum.



Figur 14: Situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse.



Figur 15: Perspektiv av planområdet med planlagt bebyggelse, sett fra sørøst.

4.2.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Byggegrensene er begrenset rundt planlagte boliger og garasje/carport. Garasje/carport kan plasseres innenfor byggegrense merket "G".

Mot Nyeveien er byggegrensen min. 5 meter for bolighuset og ca. 3,8 meter for garasjen.

Mot naboeiendommene i nord er byggegrensen for bolighusene >4 meter fra nabogrensen. Unntak er for boligen lengst mot vest, hvor nordliste hjørne blir liggende ca. 2 meter fra nabogrensen. Tilhørende garasjer til boligene kan plasseres nærmere nabogrensen, ca. 0,5-1 m fra nabogrensen.

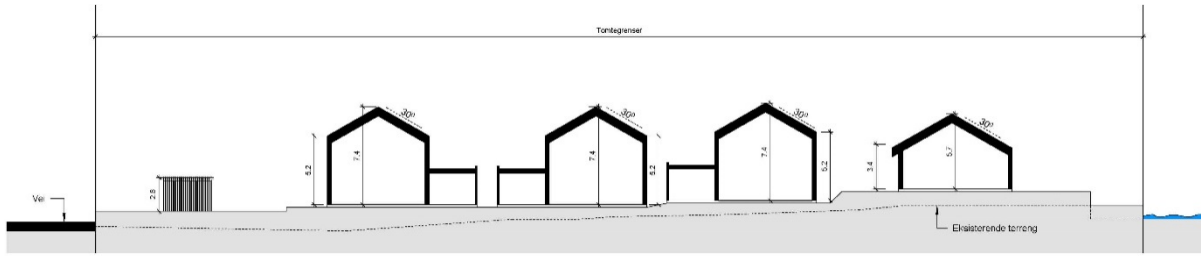
4.2.3 Byggehøyder

Eksisterende bolighus innenfor planområdet har mønehøyde på ca. 7,9 m (eiendom 46/222) og ca. 7,6 m (eiendom 46/29). Bebyggelsen rundt planområdet har varierende byggehøyder fra ca. 6,5 til 9 m.

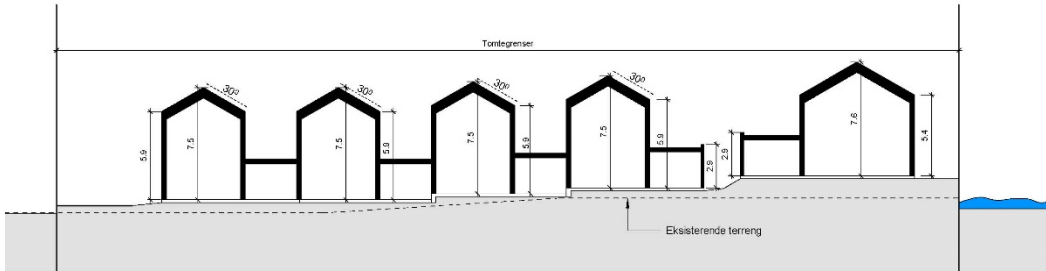
Nærliggende bebyggelse er spredt småhusbebyggelse hvor dominerende takform er saltak. Byggehøyde på nye boliger er tilpasset omkringliggende bebyggelse, og kan oppføres med følgende møne- og gesimshøyder:

- BFS1: møne 7,5 m og gesims 5,9 m
- BFS2: møne 7,6 m og gesims 5,4 m
- BFS3: møne 5,7 m og gesims 3,4 m
- BFS4: møne 7,6 m og gesims 5,4 m
- BFS5: møne 7,5 m og gesims 5,9 m

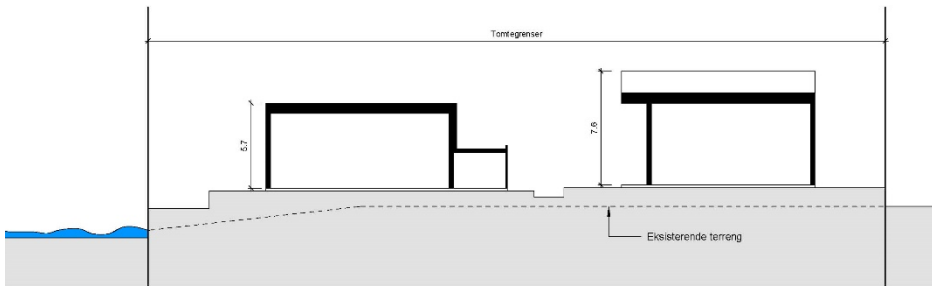
Det tillates avvik på angitt møne- og gesimshøyde på +0,3 meter. Høyder måles fra planert terreng.



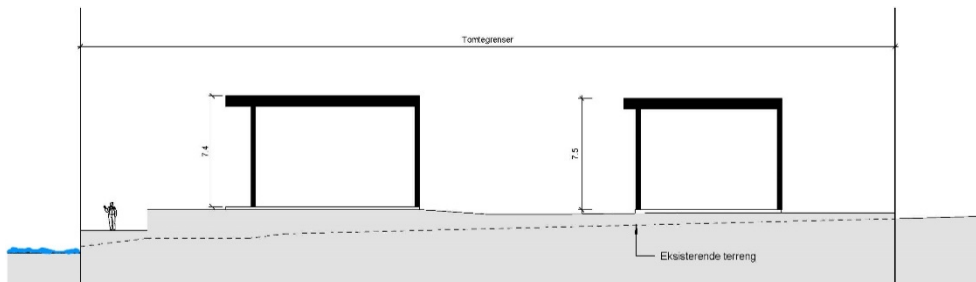
Figur 16: Snitt A (BFS2 og BFS3)



Figur 17: Snitt B (BFS4 og BFS5)



Figur 18: Snitt C (BFS3 og BFS4)



Figur 19: Snitt D (BFS2 - tomt 2 og BFS5 - tomt 10)



Figur 20: Snitt E (BFS1, BFS2 og BFS3)



Figur 21: Kartutsnitt som viser snittlinjer A-E.

4.2.4 Utnyttelsesgrad

Planen åpner for mindre variasjoner i utnyttelsesgraden for de ulike byggeområdene. Bebygd areal regnes for boligen og garasje/carport. Parkering på bakkeplan medregnes ikke i bebygd areal.

Tomannsbolig i BFS1 kan oppføres med maks bebygd areal på 190 m² BYA.

Garasje/carport er medregnet i maks bebygd areal for boligen.

Frittliggende eneboliger i BFS2 og BFS4 kan oppføres med maks bebygd areal på 105 m² BYA pr. bolig. Siden boligen i BFS3 planlegges i 1 etasje er maks bebygd areal satt til 110 m² BYA for denne boligen. Tilhørende garasje/carport, enten frittliggende eller sammenbygd med boligen, kan oppføres på inntil 30 m² BYA.

Kjedede eneboliger i BFS5 kan oppføres med maks bebygd areal på 100 m² BYA pr. bolig, hvor garasje/carport medregnes i maks bebygd areal.

4.2.5 Takform

Boligene skal oppføres med saltak, mens garasje/carport oppføres med flatt tak.

4.3 Uteoppholdsareal

Kommuneplanens bestemmelser stiller krav til privat og felles uteoppholdsareal. Nedenfor følger de mest sentrale føringene:

- Lekeplass: For mellom 4-25 boenheter skal det etableres en nærlekeplass (sandlekeplass) på minimum 150 m². Anbefalt avstand til bolig er 50 meter. (jf. § 6.13)
- Minste uteoppholdsareal: Det skal avsettes minst 150 m² uteoppholdsareal pr. bolig. Arealet skal være tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.
- Kvalitetskrav til uteareal: Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 10 meter, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dBA skal ikke medregnes som uteareal.
- Krav til solforhold: Mer enn 50 % av utearealet ha sol kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn og
- kl. 18 ved midtsommer, se soldigrammer figur 20-25.

4.3.1 Privat uteoppholdsareal

Planlagte boliger vil ha privat uteoppholdsareal på sør-vest vendt balkong og terrasse, samt hageareal rundt boligen. Størrelsen på utearealet varierer for den enkelte bolig.

Bygge- område	Tomt nr.	Privat uteareal (m2)		Sum privat uteareal (m2)	Andel lekeplass pr. boenhet (m2)	Andel felles uteoppholds- areal (m2)	Andel gang- promenade pr. boenhet (m2)	Sum andel felles uteareal pr. boenhet (m2)	Total sum uteareal pr. boenhet (m2)
		Hage og terrasse	Balkong						
BFS1	1a	63,5	14,5	78	17,7	9,5	39	66,2	144,2
	1b	34,5	14,5	49	17,7	9,5	39	66,2	115,2
BFS2	2	104	18	122	17,7	9,5	39	66,2	188,2
	3	94	18	112	17,7	9,5	39	66,2	178,2
	4	91	18	109	17,7	9,5	39	66,2	175,2
BFS3	5	161	-	161	17,7	9,5	39	66,2	227,2
BFS4	6	148	18	166	17,7	9,5	39	66,2	232,2
BFS5	7	57	15	72	17,7	9,5	39	66,2	138,2
	8	69	15	84	17,7	9,5	39	66,2	150,2
	9	74	15	89	17,7	9,5	39	66,2	155,2
	10	77	15	92	17,7	9,5	39	66,2	158,2



Figur 22: Oversikt over uteoppholdsarealer for planlagte boliger. Røde felt er balkong i 2. etasje, mens grønne felt er uteoppholdsareal på terrasse og hagemark.

4.3.2 Vurdering av private utearealer i forhold til kvalitetskrav i kommuneplanen

Krav til minste uteoppholdsareal

Kun 3 av boligene (tomannsbolig i BFS1 og tomt 7 i BFS5) vil ikke innfri kravet i kommuneplanen på 150 m² uteoppholdsareal pr. bolig. Kvaliteten på utearealene vurderes å veie opp for størrelsen på arealet. Planlagte boliger vil ha tilgang på skjermet uteplass med gode solforhold på egen tomt. Felles lekeplass internt i området vil kunne fungere som en sosial møteplass for beboerne i området. I tillegg har boligene nærhet til elva med gangpromenade langs elvebredden og kort avstand til attraktive turområder på Elverhøy og Vannbassengane.

Krav til bratthet

Planområdet oppfylles og planeres med lite høydeforskjeller, slik at uteareal til den enkelte bolig vil være tilnærmet i plan. Krav til bratthet oppfylles.

Krav til minste bredde

Planlagte eneboliger har bredde på hageareal på over 10 meter, mens dybden på arealene er varierende fra ca. 2-5 meter. De kjedede eneboligene vil ha en noe smalere bredde enn de frittliggende eneboligene på ca. 6 meter. Hagedybde for sørvest-vendt areal er på ca. 5-7 meter. For tomannsboligen er hagedybden ca. 5,5-6 m. Krav til bredde oppfylles i begrenset grad.

Krav til støy

Planområdet vurderes i liten grad å være utsatt for støy. Behandling av støy er sikret i bestemmelsene og gjennom retningslinjen T-1442.

Krav til solforhold

Frittliggende eneboliger har hageareal vendt mot sør og vest, med tilfredsstillende solforhold både ved vår- og høstjevndøgn og midtsommer.

Kjedede eneboliger har privat uteareal på sørvest-vendte balkonger og hageareal både på nord og sørvest-siden av boligen. Hagearealet mot nord vil ligge i skygge fra egen bolig store deler av dagen. I tillegg vil planlagte boliger sør for atkomstveien kaste skygge på store deler av hagearealet mot sørvest. Balkongene vil imidlertid ha gode solforhold. Solforholdene ved midtsommer er betydelig bedre.

4.3.3 Felles lekeplass

Regulert lekeplass er felles for boligene innenfor planområdet, og er på 195 m². Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 4 boliger skal lekeplassen være opparbeidet. Krav til utforming er angitt i bestemmelsene, og er i samsvar med krav i norm om utomhusanlegg. Mer enn 50 % av lekearealet har sol kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn og kl 18 ved midtsommer, jf. krav i kommuneplanen.



Figur 23: Soldiagram. Vår- og høstjevndøgn kl. 15



Figur 24: Illustrasjon som viser mulig utnyttelse av felles lekeplass.

4.3.4 Felles uteoppholdsareal

Vest for BFS1 er det regulert inn felles uteoppholdsareal f_BAU1 på 104 m². Arealet er felles for boligene innenfor planområdet, og tillates opparbeidet og møblert med mindre anlegg som fremmer bruken av området som en felles møteplass. Arealet har gode solforhold.

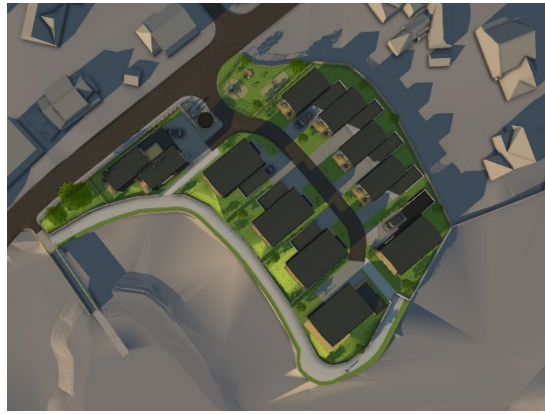
4.3.5 Solforhold

Det er laget soldiagram av illustrasjonsprosjektet som viser hvordan solforholdene vil bli ved vår- og høstjevndøgn og midtsommer. Sol- og skyggestudie viser at boligene og uteoppholdsarealene får gode solforhold. Viser til utfyllende beskrivelse av solforhold for privat uteareal og felles lekeplass i punkt. 5.3.2 og 5.3.3.

Planlagte boliger vil i hovedsak føre til skyggelegging av områder innenfor planområdet, og vil i begrenset grad gi skyggevirkning på eksisterende nabobebyggelse i nord og vest.



Figur 25: Soldiagram, vår- og høstjevndøgn kl. 12



Figur 26: Soldiagram, vår- og høstjevndøgn kl. 15



Figur 27: Soldiagram, vår- og høstjevndøgn kl. 18



Figur 28: Soldiagram, midtsommer kl. 12



Figur 29: Soldiagram, midtsommer kl. 15



Figur 30: Soldiagram, midtsommer kl. 18

4.4 Parkering

Kommuneplanen stiller krav til parkering, jf. § 6.5 d): "Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt for en bil pr. boenhet, samt en bil pr. boenhet til gjesteparkering, som skal være skiltet og tilgjengelige hele døgnet. Likeledes skal det avsettes areal for 2 sykler pr. boenhet, og mist halvparten av arealet skal være under tak. Ved flere boenheter skal det være 0,5 gjestesykkelparkeringer pr. boenhet".

Planforslaget stiller krav til at det skal etableres 2 parkeringsplasser for bil på egen tomt. Parkering løses med 1 parkeringsplass i garasje/carport og 1 gjesteparkering på bakkeplan foran garasje/carport. Unntak er for tomannsboligen i BFS1 hvor krav til parkering er 1,5 parkeringsplass pr. boenhet, hvorav 1 parkeringsplass skal være i garasje/carport.

I tillegg skal det etableres 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering kan løses på egen tomt og på felles areal. Ved innkjøringen til området tilrettelegges det for felles sykkelparkering hvor det er muligheter for parkering under tak.

Kommuneplanens krav til parkering for bil og sykkel er innarbeidet og ivaretatt i planforslaget. Avvik i parkeringskrav for tomannsbolig er avklart med kommunen.

4.5 Trafikkløsning

4.5.1 Kjøreatkomst

Innkjøring til planområdet er justert litt mot vest i forhold til dagens avkjørsel. Ny avkjørsel er dimensjonert for renovasjonsbil.

Siden offentlig gangpromenade gis tilkomst gjennom området reguleres kjøreveien som offentlig vei. Regulert veibredde er 4 m. Veien opparbeides med snuhank innenfor felles sykkelparkering og renovasjon, nær Nyeveien.

Kjøreveien skal opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger innenfor planområdet.

4.5.2 Myke trafikanter

Planforslaget avsetter areal til fremtidig fortau langs Nyeveien. Siden det i dag ikke er etablert fortau i Nyeveien på denne strekningen, stilles det ikke krav til opparbeidelse av fortauet samtidig med utbygging av planområdet.

Langs elvebredden etableres en offentlig gangpromenade med bredde på min. 2 meter. Gangpromenaden blir liggende lavere enn planlagte boligtomter av jf. plan for flomsikring. Mellom gangpromenaden og tomtene etableres en flomsikker mur. Muren har varierende høyder og er avtrappende mot sør-vest. På det høyeste vil muren ha en høyde på ca. 1,7 meter over gangbanen. I øst og vest tilrettelegges det for gangforbindelser til planlagte boliger. Utforming av mur og gangpromenade er i samsvar med flomsikringstiltak fra NVE, og skal etableres samtidig med utbyggingen av området.

4.6 Tilknytning til infrastruktur

4.6.1 Vann- og avløp, overvannshåndtering

Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett, utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.

Overvann skal ledes til elva på flomsikkert nivå, for å unngå tilbakeslag. Overvannsløsning skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

4.6.2 Renovasjon

Ved innkjøringen til området er det tilrettelagt for felles renovasjons løsning for boligene innenfor planområdet. Planen åpner for at det kan etableres nedgravde containere. Dersom det viser seg at dette ikke kan etableres, kan arealet benyttes til sekkeplassering av avfall på

hentedagen lik dagens ordning. Renovasjonsbil er ment å rygge inn, tømme og kjøre ut igjen. Alternativt kan renovasjonsbilen stoppe i avkjørselen, tømme og kjøre videre. Avkjørselen er dimensjonert for lastebil type L. Vendehammer vest i planområdet er ikke dimensjonert for lastebil. Valg av renovasjonsløsning avklares med renovasjons selskapet (DIM) i forbindelse med søknad om tiltak.

4.6.3 EI-nett

Nye boliger tilknyttes eksisterende strømmnett.

4.7 Universell utforming

Offentlig gangpromenade langs elva ligger om lag 1 meter lavere enn planert terreng.

Gangforbindelsene til planlagte boliger vil ha ulik stigningsgrad, hvor gangforbindelsen lengst mot vest vil ha en stigning på ca. 1:17, vil gangforbindelse mot øst ha en stigning på ca. 1:12.

Byggeteknisk forskrift TEK17, § 8-7b) stiller krav til at gangatkomster ikke skal ha stigning brattere enn 1:15. Unntak er strekninger inntil 5 m som kan ha stigning ikke brattere enn 1:12. Gangforbindelsen i øst innfrir ikke kravene i TEK17 til stigningsforhold. Unntaksbestemmelsen kommer ikke til anvendelse da gangforbindelsen er lengre enn 5 m. Gangforbindelsen i vest er innenfor kravene i TEK17.

Planlagte boliger innenfor BFS 1-4 kan etableres som tilgjengelig boenhet i tråd med kravene i TEK17.

4.8 Forhold til nabobebyggelsen

Planforslaget vil medføre fortetting i sentrumsnært område preget av eneboliger. Plantiltaket viderefører bygningsstrukturen som er i området i dag med eneboligbebyggelse. Planlagte boliger vil i liten grad medføre skygge på uteplass tilknyttet bolighuset på naboeiendommene jf. solstudie pkt. 4.3.5.

Grunnet hensyn til flom fylles terrenget innenfor planområdet opp i forhold til dagens terrengnivå. Dette medfører behov for oppføring av mur i nabogrense mot nord. Muren vil være om lag 1-1,5 m høy og foreslås etablert som natursteinsmur.

Nabobebyggelsen nord for planområdet har i dag noe begrenset utsikt mot Elverhøy grunnet høy vegetasjon på egen tomt. Siden plantiltaket vil medføre både heving av terreng og fortetting med boliger, begrenses denne utsikten ytterligere.

4.9 Støy

Nyeveien har begrenset trafikk og lav fartsgrense, som tilsier at det ikke er behov for støyskjermingstiltak mot trafikkstøy.

I forbindelse med bygge- og anleggsarbeid vil det bli noe støy og støv. Anleggstrafikk i området vil kunne medføre noe sjenanse for nabobebyggelsen. Dette er for en avgrenset periode, og det meste av støy vil være i forbindelse med tilkjøring av masser for oppfylling av terreng. Senere vil det bli noe støy og anleggstrafikk i forbindelse med bygging av boligene.

4.10 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Risiko og sårbarhet i planområdet er i hovedsak knyttet til flom og overvann og trafikkulykker.

Flomsonekartlegging, rapport nr. 3-2010 Delprosjekt Egersund er inkludert i planforslaget for å kunne ta vare på sikkerheten for tiltak i og rundt planområdet i henhold til TEK17.

Planforslaget er utformet i samsvar med flomsonekartleggingen og tilhørende flomsikringstiltak, slik at risikoen for naturpåkjenninger i planområdet bli lavere enn i dag. Flomsikringstiltak omfatter etablering av gangpromenade med tilhørende murer, samt oppfylling av terrenget. Krav til etablering er sikret i plan og bestemmelser.

Mer trafikk medfører økt risiko for ulykke. Ny avkjørsel etableres med tilstrekkelig friskt. Planforslaget avsetter areal til fremtidig fortau langs Nyeveien, men stiller ikke krav til opparbeidelse da det er behov for å se på utforming av gateløpet i en helhetlig plan.

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

Planforslaget er i tråd med generelle bestemmelser og gjeldende formål i kommuneplanen for Eigersund kommune 2018-2030. Planforslaget anses å oppfylle de strategiske føringene fastsatt i kommuneplanens arealdel.

5.2 Stedets karakter

Planforslagets planlagte bebyggelse vil, sammen med dagens bruk, ikke medføre nevneverdige negative konsekvenser for stedets karakter slik det er planlagt. Krav til byggehøyde og tilpasset utnyttelsesgrad, vil bidra til at bebyggelsen i størst mulig grad tar hensyn til omkringliggende bebyggelse. Etablering av gangpromenade langs elva vil bedre tilgjengeligheten til elva for allmennheten.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte automatisk freda kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

5.4 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Innenfor området er det god kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand. Området er vurdert ut ifra kjent kunnskap. Artsdatabanken, naturbasen, temakart Rogaland er lagt til grunn når området er blitt vurdert. Det er ikke registrert naturtyper eller biotoper av spesiell verdi innenfor planområdet.

§ 9 Føre-var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt. Planforslaget innebærer ikke tiltak som vurderes å kunne gi irreversibel eller alvorlig skade på naturmangfoldet verken innenfor planområdet eller tilgrensende områder.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det vurderes slik at tiltaket ikke vil få en negativ konsekvens for naturmangfoldet.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver
Ikke relevant.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ved opparbeidelse av planområdet vil det bli tatt forhåndsregler som gjør at man unngår skader på naturmangfoldet iht. gjeldende lover og forskrifter.

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

5.5 Trafikkforhold

Etablering av nye boliger vil medføre en økning i trafikken til området sammenlignet med dagens bruk. Atkomst fra Nyeveien vurderes som trafiksikker basert på dagens trafikkmengde og med en oversiktlig inn- og utkjøring til boligene. Begrenset trafikkmengde og lav hastighet i Nyeveien gir begrenset støynivå fra veien.

5.6 Barn og unges interesser

Planområdet er tidligere etablerte eneboligtomter og er ikke blitt nyttet som område for lek for barn i nærområdet. Planforslaget vil med dette ikke ta av rekreasjonsareal. Elverhøy er et godt brukt rekreasjons- og turområde som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.

Etablering av gangpromenade langs elvebredden innenfor planområdet vil bidra til å gjøre elva mer tilgjengelig for allmennheten.

Som følge av planen etableres en felles lekeplass for nye boliger innenfor planområdet. Siden lekearealet er plassert ut mot Nyeveien er det stilt krav om at arealet må gjerdes inn.

5.7 Strandsonen langs vassdraget

Etablering av gangpromenade langs elva, er positivt for friluftslivet og allmennhetens tilgang til strandsonen. Planforslaget vil ikke komme i konflikt med gyteområder eller leveområder for fisk i vassdraget.

5.8 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt planen. Tiltaket er vurdert å kreve følgende tiltak for å redusere/forhindre evt. uønskede hendelser:

Elveflom

Etablering av gangpromenade og tilhørende mur langs elvebredden, samt oppfylling av terrenget innenfor til flomsikker høyde, vil sikre ny bebyggelse mot 200-årsflom.

Ekstremnedbør

Hensynet til overvannshåndtering er ivaretatt gjennom krav til dokumentasjon av overvannsløsning til søknad om tiltak.

Ulykke med gående/syklende

Etablering av fortau langs Nyeveien, samt sikre tilstrekkelig frisikt i ny avkjørsel reduserer risiko for ulykke.

Gjennomføring av forebyggende tiltak gjør det mulig å kontrollere risikonivået.

5.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Plantiltaket vil tilrettelegge for økt bosetning med 8 flere boliger i forhold til dagens situasjon. Finansiering av flomsikringen innenfor planområdet er et samarbeid mellom Eigersund kommune, NVE og tiltakshaver.

5.10 Oppsummering

På bakgrunn av overstående vurdering anses planforslaget å oppfylle overordnede føringer og retningslinjer i kommuneplanens arealdel, og er samtidig i tråd med ønsket utvikling i området. Plantiltaket legger til rette for nye boliger i sentrumsnært område, og vil medføre få negative konsekvenser for nærområdet.