

PLANBESKRIVELSE



Detaljregulering for boliger del av Lasteinveien,
Leidland Gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl.

20200006

EIGERSUND KOMMUNE



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

Dato
Revisjon:
Vår ref.

14.02.2022
29.03.2022
3027/RKT

Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Detaljregulering for boliger del av Lasteinveien, Leidland gnr. 7 bnr. 50, 159 mfl.
Arkivsak ID	3027
PlanID	20200006
Oppdragsgiver	Akram Abehesht
Oppdragsgivers kontaktperson	Kaj Waldeland, Hellvik Hus Hellvik AS
Plankonsulent	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Tamburstuen

Versjon	Beskrivelse	Dato
2	Rev. etter PTU sak 034/22	29.03.2022
1	Planforslag til 1. gangs behandling	14.02.2022

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

Prosjektbeskrivelse	2
1 Bakgrunn for planarbeidet.....	5
1.1 Hensikten med planen.....	5
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent	5
1.3 Eiendomsforhold	5
1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget	5
2 Planstatus og overordnede føringer.....	7
2.1 Overordnede planer	7
2.2 Gjeldene reguleringsplaner	8
2.3 Temaplaner	9
2.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	9
3 Dagens situasjon i planområdet.....	10
3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	10
3.2 Stedets karakter og arealbruk	10
3.3 Landskap	12
3.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	12
3.5 Naturmangfold.....	12
3.6 Trafikkforhold	13
3.7 Barnas interesser	14
3.8 Sosial infrastruktur.....	14
3.9 Teknisk infrastruktur	14
3.10 Grunnforhold.....	15
3.11 Forurensning	15
3.12 Landbruk.....	15
3.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	15
4 Beskrivelse av planforslaget	17
4.1 Formålet med planen	17
4.2 Reguleringsformål	18
4.3 Bebyggelsens plassering og utforming	20
4.4 Uteoppholdsareal	22
4.5 Trafikkløsning.....	25
4.6 Tilknytning til infrastruktur.....	26
4.7 Universell utforming.....	26

4.8	Forhold til nabobebyggelsen	26
4.9	Støy	27
4.10	Landbruk.....	27
4.11	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak	27
5	Virkninger av planen	28
5.1	Overordnet plan	28
5.2	Stedets karakter	28
5.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	28
5.4	Landbruk	29
5.5	Naturmangfold.....	29
5.6	Trafikkforhold	29
5.7	Barn og unges interesse	30
5.8	Risiko og sårbarhet	30
5.9	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater.....	30
5.10	Avveiing av virkninger	30

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for en fortetting av boenheter på eiendom gnr. 7, bnr. 50, 159 og 203 i Leidlandshagen.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Akram Abehesht.

Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 7, bnr. 50, 159 og 203.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 28.09.2020.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

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

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

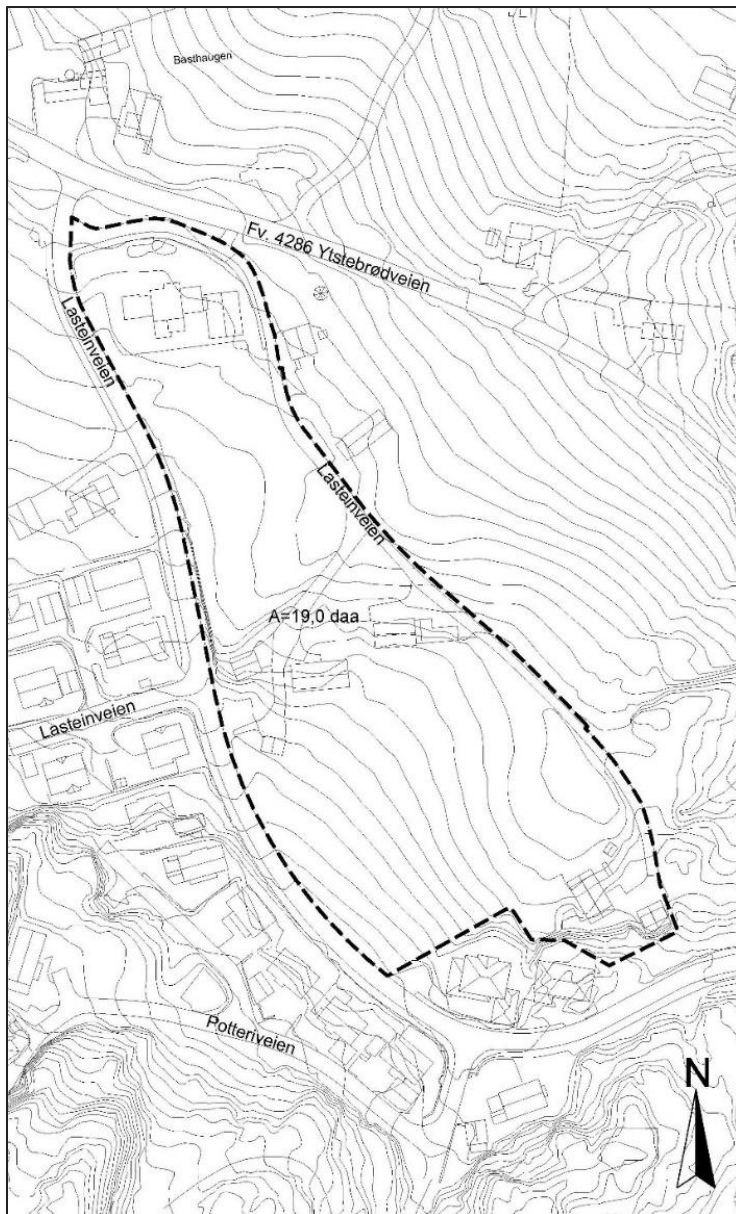
Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidene og på kommunens hjemmeside. Berørte parter og offentlige instanser ble varslet med likelydende brev. Frist for uttalelser var satt til 27.11.20. Utsendte varslingsdokumenter er vedlagt planforslaget, se vedlegg 1.



Figur 1 Varslet plangrense.

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 7 innspill til planarbeidet innen høringsfristen. Innspillene er gjengitt som sammendrag og kommentert i tabellen under.

- Rogaland fylkeskommune
- Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvalteren i Rogaland)
- Bull Årstad Advokatfirma
- Statens vegvesen
- Jan Henning Skåra
- Leidlandshagen velforening
- Ludvig Leidland

Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 3 til planforslaget.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019-2030

Regionalplanens hovedmål beskriver regionens tilstand i 2030; «I Dalane er det attraktivt å bo, arbeide, drive næring og reise». Regionalplanen setter rammer for fremtidig utvikling for arealbruk og transport i regionen.

Regionalplanens retningslinjer for boligbygging definerer bl.a. krav til boligtetthet i boligområder og krav til minste felles uteoppholdsareal på terreng. Siden planområdet ligger mer enn 750 meter fra sentrum, skal det legges til grunn en boligtetthet på min. 2,5 boliger/daa, se figur 2. Regionalplanen definerer at boligtetthet skal regnes ut med utgangspunkt i areal som tilhører boligområdene. Dette inkluderer uteareal, lekeplasser, grøntstruktur, parkering, internveger og infrastruktur samt andre tilhørende arealer.

	Arealutnyttelse i og nær sentrum	Arealutnyttelse innenfor tettsted
Egersund	Innenfor ca. 750 m: 4-8 boliger/dekar	Min. 2,5 boliger/ dekar
Moi, Hauge, Vikeså	Innenfor ca. 500 m: Minimum 3 boliger/dekar	Min. 2 boliger/ dekar
Helleland, Hellvik, Ualand, Eik	Innenfor ca. 500 m: Minimum 2 boliger/dekar	

Figur 2: Utdrag fra Regionalplanen for Dalane, arealutnyttelse i boligområder

I forhold til minste felles uteoppholdsareal på terreng stiller regionalplanen krav til at det innenfor planområdet skal avsettes min. 30 m² pr. boligenhet, se figur 3. I tillegg bør alle boliger ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold. Regionalplanen definerer minste felles areal for uteopphold som areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og omfatter den ubebygde delen av tomta som ikke er avsatt til trafikkareal. Restarealer, bratte arealer, areal til private uteplasser, og areal avsatt som fellesfunksjoner som renovasjon, sykkelparkering og lignende skal ikke medregnes.

Område	Minste felles areal for uteopphold på terreng per boenhet
I tettstedsområder	Minimum 30 m ²
Innenfor sentrumsområder	Minimum 16 m ²

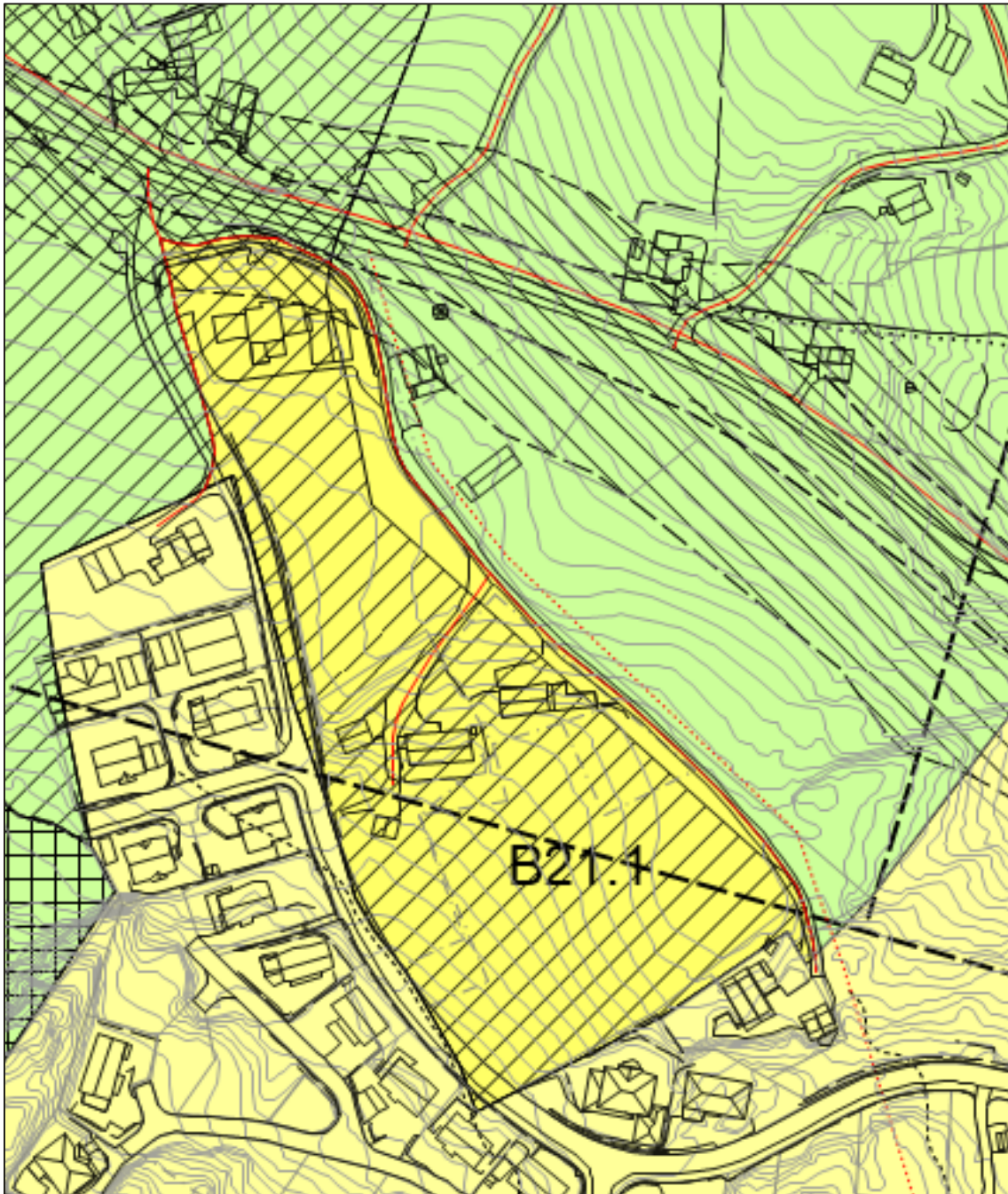
Figur 3: Utdrag fra Regionalplanen for Dalane, minste felles areal for uteopphold

2.1.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 er området vist som fremtidig boligbebyggelse B21.1 og hensynssone for landbruk H510. Hensynssonen H510 omfatter et større område på begge sider av fylkesvegen. Overlappende deler av planområdet utgjør kun en mindre del av hensynssonen. Det antas at hensynssonens utstrekning ikke er blitt justert i forbindelse med endring av arealbruk fra LNF til boligformål ved rullering av kommuneplanen.

Planområdet er omfattet av følgende temakart vedlagt kommuneplanen:

- **Temakart for støy** – gul støysone fra fylkesvegen.
- **Temakart for gang- og sykkelveinett** – fremtidig gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.
- **Temakart for landbruk** – planområdet er omfattet av hensynssone for Landbruk H510. Hensynssonen overlapper fremtidig byggeområde for boliger B21.1. D

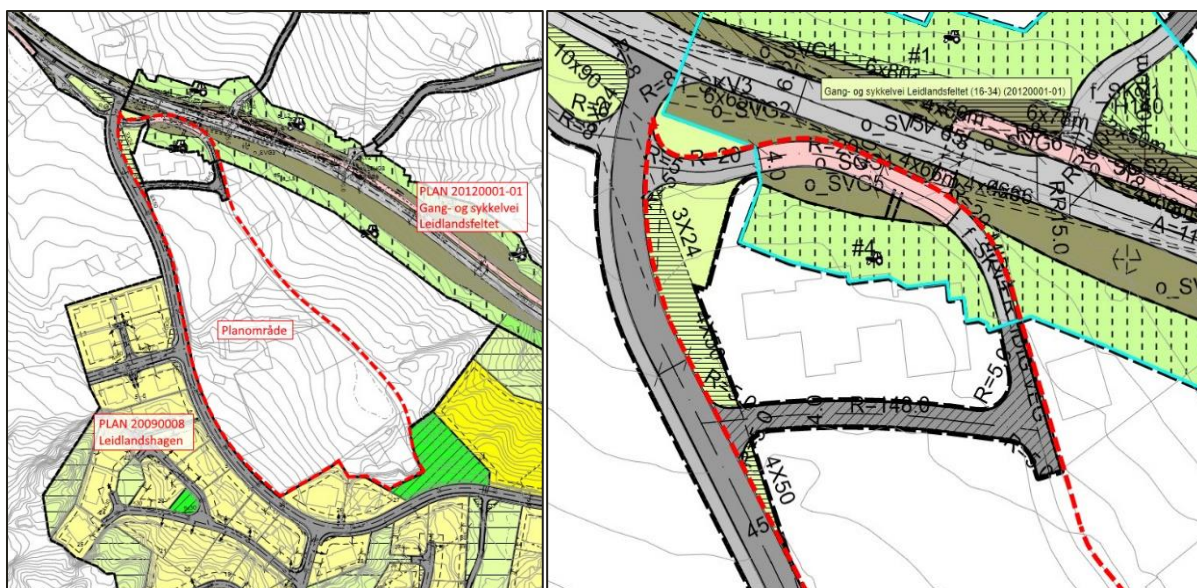


Figur 4 Utsnitt av kommuneplanen for Egersund 2018-2030.

2.2 Gjeldene reguleringsplaner

Det er to gjeldene reguleringsplaner innenfor planområdet:

- *Leidlandshagen (16-31)*, planid 20090008, vedtatt 2009
- *Gang -og sykkelvei Leidlandsfeltet (16-34)*, planid 20120001-01, vedtatt 2016



Figur 5 Utsnitt av gjeldene reguleringsplaner i området. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning

2.3 Temaplaner

Ingen kjente temaplaner utover temakart til kommuneplanen som har betydning for planarbeidet.

2.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

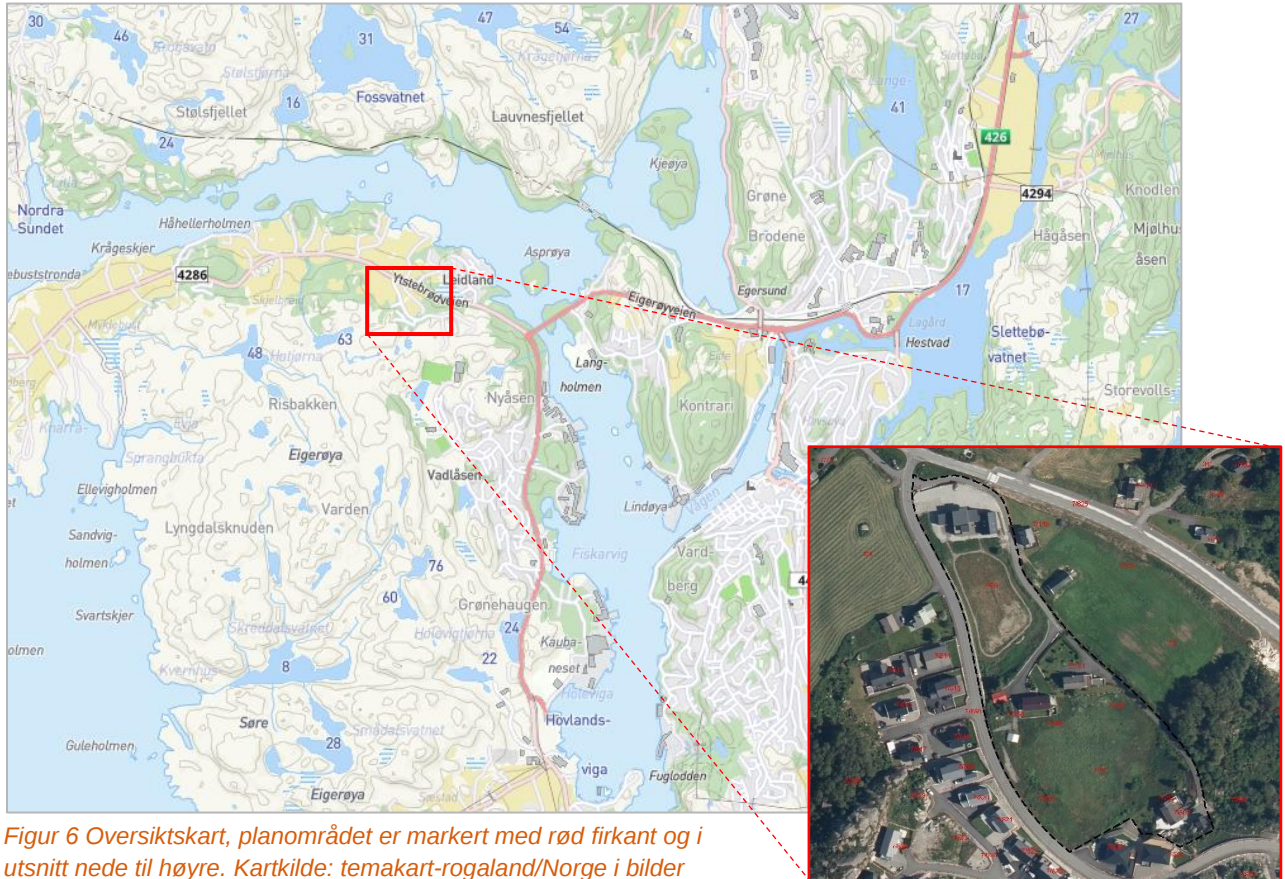
Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

- Barn og unges interesser i planleggingen
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Riks- og fylkesveger

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensing av planområdet

Planområdet er lokalisert på Nordre Eigerøy, omtrent 3,5 km fra Eigersund sentrum. Planområdet ligger like sør for Ytstebrødveien (fv. 4286), i randsonen av boligområdet i Leidlandshagen.



Figur 6 Oversiktskart, planområdet er markert med rød firkant og i utsnitt nede til høyre. Kartkilde: temakart-rogaland/Norge i bilder

Planområdet er avgrenset av Lasteinveien i vest, eiendomsgrenser til 7/835, 7/834 og 7/800. I øst følger plangrensen eiendomsgrensen til 7/2 og 7/149, og mot nord mot 7/625. Atkomst til planområdet er fra Lasteinveien, hovedatkomst til boligområde i Leidlandshagen. Planområdet har et areal på om lag 19 daa.

3.2 Stedets karakter og arealbruk

Planområdet er i dag bebygd med 4 eneboliger. Ubebygde tomter med gnr/bnr. 7/50, 7/159 og 7/203, ligger mellom bebyggelsen, og benyttes i dag som landbruksjord og uteareal.



Figur 7 Bilde av eksisterende situasjon sett fra Lasteinveien. Foto: goole.maps



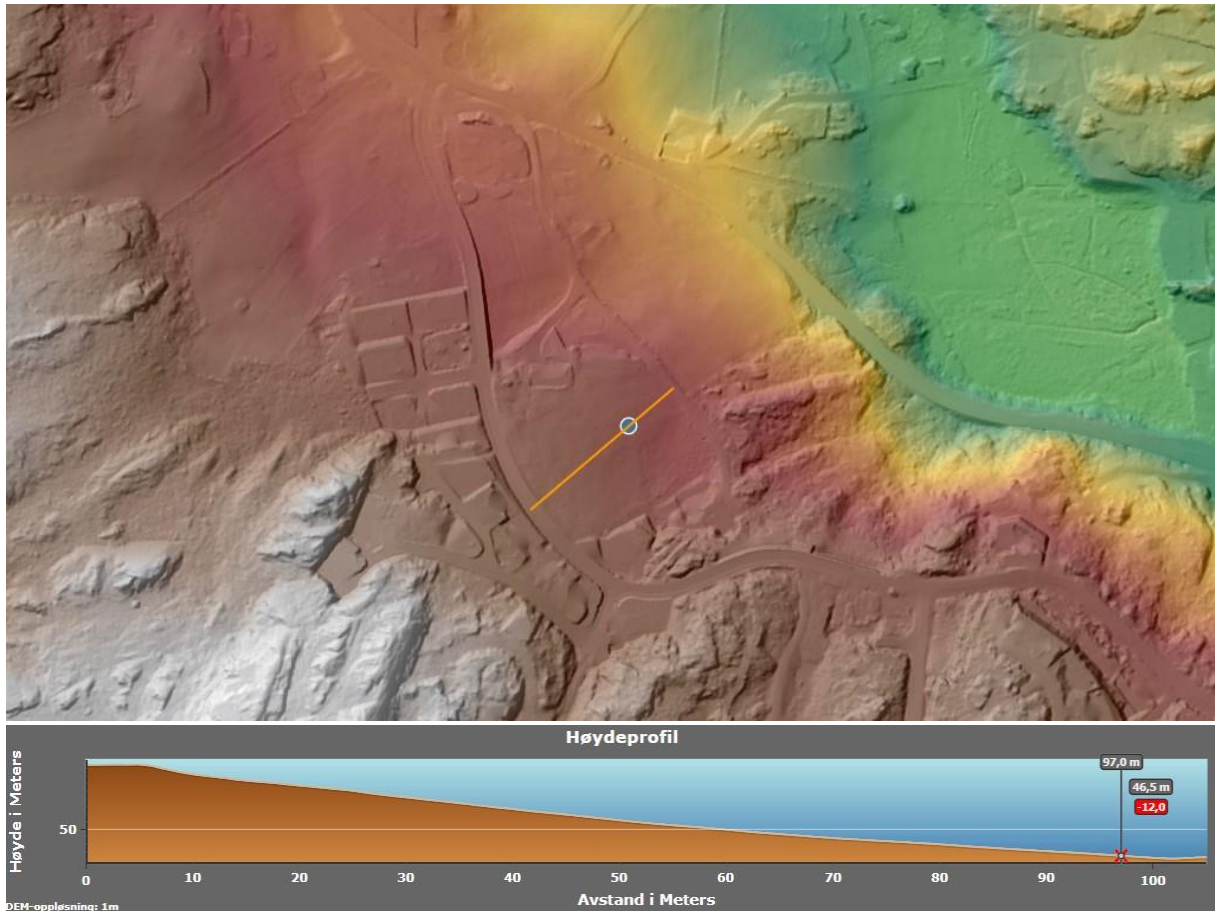
Figur 8 Bilde av eksisterende situasjon sett fra Lasteinveien. Foto: google.maps

Planområdet ligger i randsonen til et større boligområde på Leidlandshagen. Boligområdet består i hovedsak av eneboliger, med en mindre andel leiligheter. Boligområdet er under etablering og består av både moderne og tradisjonell byggeskikk. Den nærmeste bebyggelsen er frittliggende eneboliger med saltak. Det er også boliger med flatt tak, valmet tak og pulttak i området.

Områdene langs Ytstebrødveien (fylkesvegen) består i hovedsak av spredt bebyggelse med mellomliggende landbruksområder.

3.3 Landskap

Terrenget innenfor planområdet er hellende mot øst/nordøst, med ca. 12 m høydeforskjell fra vest mot øst.



Figur 9: Utsnitt av høydekart viser at området heller mot øst/nordøst, med høyeste punkt i sørvest og laveste punkt i nordøst. Planområdet er innenfor blå firkant. Høydeprofil er for profillinje vist i kartutsnittet. Kartkilde: www.hoydedata.no

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

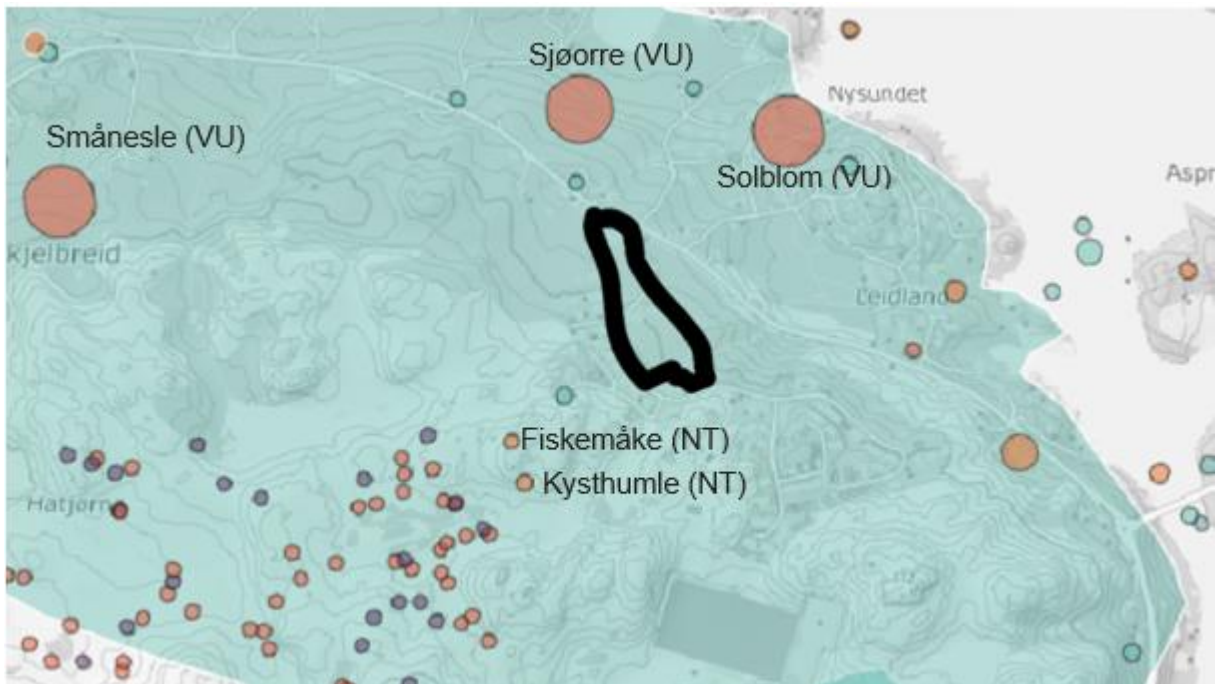
Det er i kulturminnedatabasen Askeladden ikke registrert automatisk fredet kulturminner eller kulturmiljøer. Det ble gjennomført en befaring i området den 21.04.21, hvor det ikke ble gjort noen funn. Rapport er vedlagt planforslaget.

3.5 Naturmangfold

Det er ikke registrert nær trua eller trua arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet jf. artsdatabanken.

Det er registrert flere rødlistede arter utenfor planområdet, der buffersonen rundt registreringen dekker hele eller deler av planområdet. Dette er arter som smånesle (VU) registrert 1904, solblom (VU) registrert i 1953, kysthumle (NT) denne ble registrert i 1960, Fiskemåke (NT) ble registrert i 1977, og sjøorre (VU) som ble registrert i 2021. jf. artsdatabanken. De fleste artene er registrert på et tidligere tidspunkt enn gjeldene planer rundt planområdet, og det har blitt oppført en del bebyggelse i nærområdet etter registret rødlistede arter, innfor planområdet er det også bebygd. Sjøorre er nyregistrert i 2021 og ble

funnet død, og ikke flere registreringer på denne arten, tyder dette på et enkeltfunn og at denne arten ikke holder til i nærområdet.



Figur 10: Registrerte arter i nærområdet. Plangrensen er vist med svart strek. Kartkilde: artsdatabasen

Planområdet ligger i randsonen til område med regional verdi, kartlagt som «vakre landskap i Rogaland – Dalane anorthositlandskap». Karakteristisk for landskapsbildet i dette området er samspillet mellom dyrket mark, bebyggelse og tettsteder.

Planområdet ligger utenfor 100 meters beltet til sjø.

3.6 Trafikkforhold

3.6.1 Atkomst

Planområdet har atkomst fra Ytstebrødveien (fylkesveg 4286) og via Lasteinveien (kommunal veg). Lasteinveien er hovedatkomsten til det etablerende boligområdet i Leidlandshagen.

3.6.2 Trafikkmengde

ÅDT for Ytstebrødveien i 2019 var 2250 ÅDT, hvorav 10% er lange kjøretøy.

3.6.3 Trafikkulykke

Det er i Statens vegvesens vegkart ikke registrert trafikkulykker i eller i nærheten av krysset Lasteinveien/fylkesveien.

3.6.4 Kollektivtransport

Egersund stasjon ligger ca. 2,5 km (luftlinje) fra planområdet. I Ytstebrødveien er det bussholdeplass ved krysset Lasteinveien/Ytstebrødveien.

3.6.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert gang- og sykkelveg på nordsiden av fylkesvegen, fra Eigerøy bru frem til Lasteinveien. Like før krysset med Lasteinveien krysser gang- og sykkelvegen fylkesvegen i

opphøyd gangfelt. Gang- og sykkelvegen stopper i bussholdeplassen vest for Lasteinveien. Det er planer om forlengelse av gang- og sykkelvegen videre vestover.

Lasteinveien er etablert med fortau.

3.7 Barnas interesser

Planområdet ligger i randsonen til boligområde i Leidlandshagen hvor det er etablert og planlagt både nærlekeplasser og kvartalslekeplass. Nærmeste etablerte lekeplass er i Potteriveien, vest for planområdet. Sørøst for planområdet er det regulert en større kvartalslekeplass som ikke opparbeidet ennå. Det vil være muligheter for å etablere atkomst til denne lekeplassen fra planområdet.

Området har også nærhet til idrettsanlegg i Hållå, skole og barnehage. Fra boligområdet i Leidlandshagen er det etablert gang- og sykkelveg til Hållå og videre bort til skolen. Langs denne gang- og sykkelvegen er etablert en ballbinge (ca. 350 meter fra planområdet). Utover dette er det store friluftsområder i nærområdet med gode muligheter for utelek og rekreasjon.

3.8 Sosial infrastruktur

Egersund sentrum ligger ca. 3,5 km (luftlinje) fra planområdet. Nærmeste dagligvarebutikk er ved Svanavågen, på Sørøra-Eigerøy, ca. 1,5 km fra planområdet. Øvrige dagligvarebutikker, lege, sosiale tjenester osv. ligger hovedsakelig nærmere sentrum.

Nærmeste barneskole er Eigerøy skole (1.-7. kl.), som ligger ca. 1,1 km fra planområdet (skoleveg). Denne skolen er ny og ble åpnet høsten 2021. Skolen ligger i gangavstand fra planområdet, hvor skoleveg er via fortau i Lasteinveien og videre via gang- og sykkelveg forbi idrettsanlegget bort til skolen. Det er 2 barnehager i nærheten, Eigerøy barnehage og Robåten FUS barnehage. Disse ligger like ved Eigerøy skole. Ungdomsskole og Videregående skole ligger på Lagård, ca. 3 km fra planområdet.

Idrettsanlegg med fotballhall ligger ca. 600 meter fra planområdet.

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Det er etablert offentlig vann- og avløpsnett til boligområdet i Leidlandshagen. Planområdet tilknyttes dette anlegget.

3.9.2 Strøm

Det er ikke luftspenn høyspent innenfor planområdet. Planområdet tilknyttes eksisterende strømmnett.

3.9.3 Renovasjon

Renovasjonsordning for Dalane er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallssekker etter avtale med DIM på hentedagen.

3.9.4 Håndtering av overvann

Overflatevann i planområdet har i dag drenering til naturterreng.

3.10 Grunnforhold

Hele planområdet er dekket av anortositt, som er en typisk bergart i Dalane området. Dette er en hard dybde bergart. Omtrent halvparten av planområdet er registret som tykk morene, mens resten av området er registeret som bart fjell iht. NGU løsmassekart. Det er også registeret moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

3.11 Forurensning

3.11.1 Støy

Nordligste del av planområdet berøres av støy fra fylkesvegen. Dette gjelder kun tomt til eksisterende bolig helt nord i planområdet som omfattes av gul støysone. Planområdet er i liten grad utsatt for trafikkstøy.



Figur 11 Viser støygrense fra fylkesveg. Kilde SVV vegkart.

3.11.2 Forurensning

Det er ikke registret noen form for forurensning i grunnen innenfor planområdet.

3.12 Landbruk

Planområdet er i kommuneplanen satt som hensynssone for landbruk. Der det er registret nydyrking på eiendommen sist i 1994, tidligere er det registret en i 1948 og i 1953. NIBIO gardskart har registret de ubebygde arealene som *fulldyrka jord*. Områdene mellom eksisterende bebyggelse er i dag benyttet som landbruksjord.

3.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som vedlegg 4. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde.

Risiko- og sårbarhetsanalysen avdekket 8 uønskede hendelser innenfor planområdet, hvor kun ekstremnedbør og ulykke med gående/syklende er kategorisert som «gul risiko» hvor tiltak bør vurderes. Øvrige uønskede hendelser er kategorisert som «grønn risiko» som innebærer akseptabel risiko.

Uønskede hendelser						
6	Radongass					
8	Ekstremnedbør					
9	Sårbar flora, fauna og fisk					
13	Veg, bru, knutepunkt					
27	Støv og støy fra trafikk					
36	Støv og støy fra trafikk					
42	Ulykke i av-/påkjørslar					
43	Ulykke med gående/syklende					
49	Ulykke ved anleggsgjennomføring					
50	Skolebarn ferdes gjennom planområdet					
KONSEKVENSER						
SANNSYNLIGHET		1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Betydelig	4 Alvorlig	5 Svært alvorlig/ katastrofal
	5 Svært sannsynlig					
	4 Mer sannsynlig	13, 27, 36				
	3 Sannsynlig		8			
	2 Mindre sannsynlig	5	9, 42			
	1 lite sannsynlig			6, 49, 50	43	

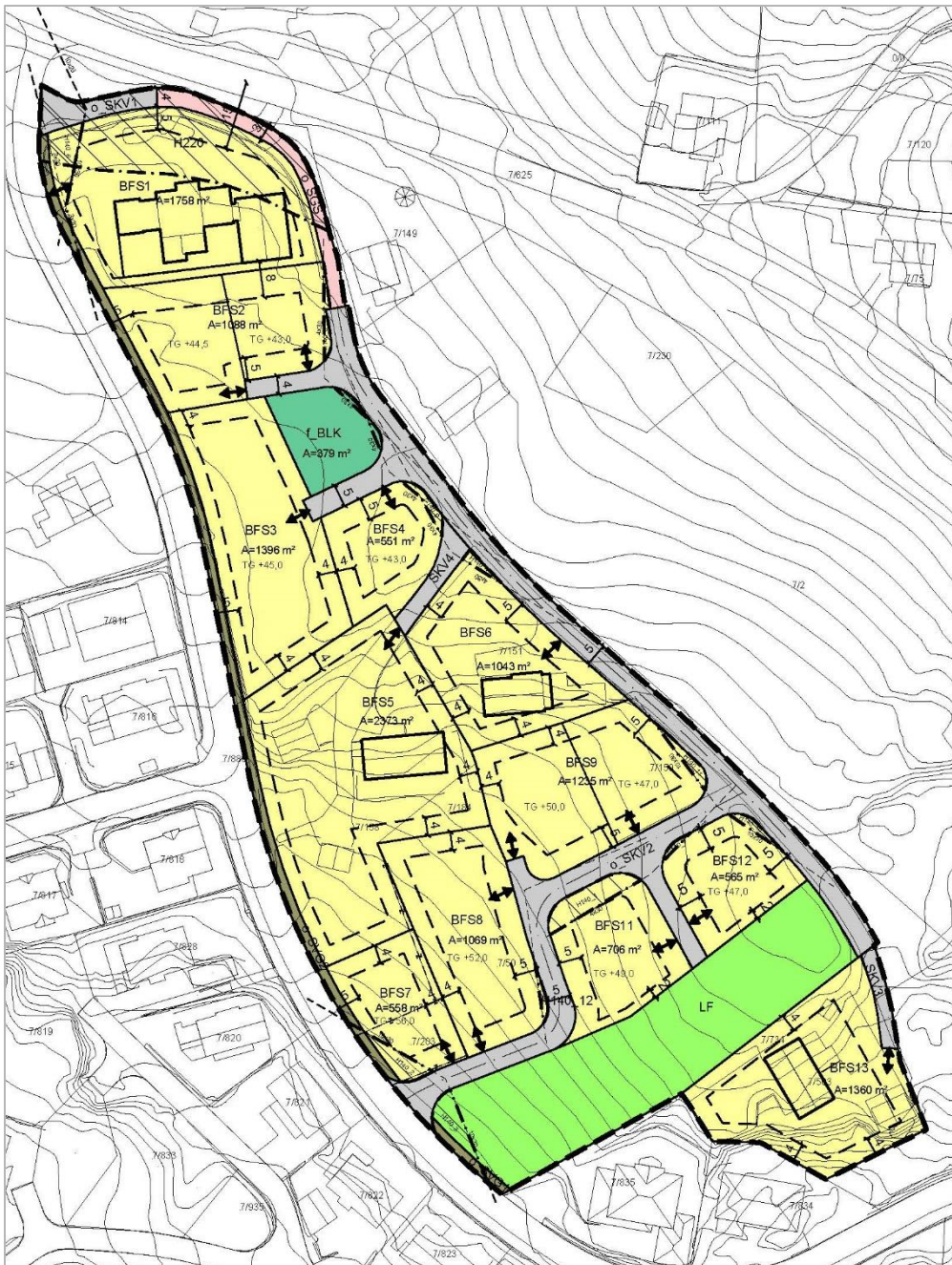
Ekstremnedbør kan medføre problemer med håndtering av overvann ved kraftige regnskyl i løpet av kort tid. Det kan oppstå store vannansamlinger og vann kan forårsake skade på bygg og installasjoner. I tiden fremover forventes regnfallet å øke grunnet endringer i klima. Gode overvannsløsninger er derfor nødvendig å etablere.

Ulykke med gående og syklende kan inntreffe på eksisterende og nytt vegnett. Planlagte veger planlegges uten fortau da trafikken er begrenset. Samlevegen i boligområdet er etablert med ensidig fortau. På eksisterende og nytt vegnett er det et normalt farebilde i forhold til trafikkulykker. Lav hastighet vil kunne begrense risiko for ulykke, men skadeomfanget kan imidlertid være alvorlig.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for oppføring av flere boliger på eiendom 7/50, 159 og 203, samt tilhørende adkomstveg. Eksisterende boliger innenfor planområdet reguleres lik dagens situasjon, og inngår i planen med dagens omfang. Unntak er bolig nord i planområdet hvor det i tillegg åpnes for utvidelse mot sør. For å imøtekomme krav til boligtetthet åpner planen også for fremtidig fortetting på eiendommer med eksisterende bebyggelse dersom denne rives.



Figur 12 Plankart. Ikke i målestokk.

4.2 Reguleringsformål

Det regulerte planområdet viser områder med følgende reguleringsformål:

SOSI-kode	Formål	Område signatur	Eierform	Areal (m ²)
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1-13	Annen eierform	13 701
1610	Lekeplass	BLK	Felles formål	379
2011	Kjøreveg	SKV 1-4	Annen eierform	2 264
2015	Gang-/sykkelveg	GSG	Offentlig formål	216
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT	Offentlig formål	486
5130	Friluftformål	LF	Annen eierform	2 014
	Sum planområdet			19 060

4.2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn:	BFS1 – BFS13
Formål:	Kode 1111
Hensynssone:	H140 Frisiktsoner
Areal:	13 701m ²
Tillat grad av utnytting:	35-60% BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgekrav om opparbeidelse av kjøreveg SKV2 samtidig med utbygging av nye boliger, samt godkjenning av vann- og avløp før nye boliger kan tas i bruk.

Beskrivelse av felt:

Områdene BFS 1-13 omfatter både eksisterende- og ny boligbebyggelse. Eksisterende bebyggelse inngår i planen og reguleres lik dagens situasjon. Unntak er for eksisterende bolig i BFS1 hvor det tillates tilbygg på inntil 180 m². Ønsket tilbygg er vist i plankart med omriss av planlagt bebyggelse og er mot sør.

Utnyttelsesgrad, byggehøyde, takform og takvinkel angis i planens bestemmelser, og er tilpasset nærliggende boligbebyggelse. Maksimal kotehøyde topp gulv (TG) er fastsatt i plankartet for de ubebygde tomtene. BFS10 er tatt ut av planen som følge av vedtak etter politisk 1. gangsbehandling av planforslaget. Boligformålet inkluderer også private uteoppholdsarealer. Krav til minste uteoppholdsareal er angitt i bestemmelsene og samsvarer med krav i kommuneplanen.

Plassering, utnyttelsesgrad og høyde på garasje er angitt i planens bestemmelser.

Lekeplass

Felt navn:	f_BLK
Formål:	Kode 1610
Hensynssone:	H140 Frisiktsoner
Areal:	379 m ²
Tillat grad av utnytting:	

Rekkefølgebestemmelser: Lekeplass f_BLK skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse for den 4. boligen innenfor planområdet.

Beskrivelse av felt:

Formålet omfatter en felles lekeplass for planområdet, og skal utformes som en sandlekeplass iht. norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Denne skal ivareta interesser for barn i alderen 1-6 år. Det skal settes inn minst 3 ulike typer utstyr/lekeapparater eller andre installasjoner som ivaretar lek og aktivitet i tillegg til sandkasse, benk og bord.

4.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Feltnavn: o_SKV 1-2, SKV 3-4
Formål: Kode 2011.
Hensynssone: H220 Gul sone iht. T-1442 (o_SKV1)
Areal: 2 264 m²
Tillat grad av utnytting: Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser: Det er knyttet rekkefølgekrav til kjøreveg SKV2 om samtidig opparbeidelse med nye boliger i planområdet.

Beskrivelse av felt:

Formålet omfatter offentlig og privat kjøreveg med adkomst til de planlagte og eksisterende boliger. SKV1, samt deler av SKV2 omfatter eksisterende Lasteinveien. SKV2 er regulert offentlig kjøreveg, mens SKV3 og SKV4 er private veger. Utforming av offentlig veg skal være iht. kommunalteknisk norm, med breddeutvidelser i kurver og frisikt i kryss og avkjørsler.

Gang og sykkelveg

Feltnavn: o_SGS
Formål: Kode 2015.
Hensynssone: H220 Gul sone iht. T-1442
Areal: 216 m²
Tillat grad av utnytting: Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser: Ingen

Beskrivelse av felt:

Eksisterende offentlig gang-/sykkelveg mellom SKV1 og SKV2 videreføres iht. gjeldende regulering og bruk. Gang- og sykkelveg kan stenges med bom.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Feltnavn: o_SVT1 – o_SVT3
Formål: Kode 2018.
Hensynssone: H140 Frisiktsone
Areal: 486 m²
Tillat grad av utnytting: Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser: Ingen

Beskrivelse av felt:

Formålet omfatter grøfteareal/sideareal til eksisterende kommunal veg Lasteinveien, KV1877.

Frilufttsformål

Feltnavn:	LF
Formål:	Kode 5130.
Hensynssone:	H140 Frisiktzone
Areal:	2 014 m ²
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Området omfatter om lag 20 meter bredt grøntområde sør for nye tomter. Området skal beholdes med dagens arrondering.

4.2.3 Hensynssoner

Friskiktsoner H140

Innenfor regulerte friskiktsoner tillates det ingen sikthindrende etableringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Støysoner – Gul sone iht. T-1142 H220

Til søknad om tiltak innenfor gul støyzone skal det dokumenteres at nye tiltak tilfredsstiller anbefalte grenseverdier for støy i retningslinjen T-1442.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Beskrivelse og illustrasjoner

Planforslaget legger opp til varierte boligtyper i området, fordelt på eneboliger, eneboliger i rekke og to-mannsboliger, som gir fleksibilitet for utbygger til å tilpasse boligtyper for boligmarkedet. Det er lagt vekt på å skape et moderne og attraktivt boligområde, i forlengelsen av eksisterende boligområde i Leidlandshagen.

Det er utarbeidet en volumstudie som underlag for reguleringsplanen. Volumstudiet viser en moderat utnyttelse av planområdet. Eksisterende bebyggelse er beholdt slik den er i dag.



Figur 13: 3D-illustrasjon som viser en moderat utnyttelse av planområdet.

Byggegrenser

Byggegrensene er som hovedregel 4 meter fra eiendomsgrensen mellom boligtomter, slik at det blir minst 8 meter mellom hver byggegrense. Byggegrensen fra offentlig veg er satt til 5 meter fra kommunal veg (Lasteinveien) og 15 meter fra senterlinje i fylkesvegen. Der eksisterende bebyggelse er oppført utenfor denne grensen følger byggegrensen veggliiv. Møt grønnstruktur i sør er byggegrensen 2 meter fra eiendomsgrense. Garasje tillates bygd utenfor byggegrensen, minst 1 meter fra eiendomsgrensen.

Utnyttelsesgrad

Tillatt grad av utnyttelse er angitt i bestemmelsene. For eksisterende boligtomter inngår eksisterende bebyggelse i planen. Tillatt utnyttelsesgrad er imidlertid satt tilsvarende utbygging av eiendommene med boligtetthet på 2,5 boliger/daa.

På eksisterende bolig i BFS1 tillates tilbygg på inntil 180 m² til vinterhage eller lignende, vist i plankart med omriss av planlagt bebyggelse.

For nye boliger er utnyttelsesgraden satt ut fra tomtestørrelse og antall tillatte boenheter innenfor hver tomt. Grad av utnyttelse for boligtomter i planområdet er angitt i tabellen nedenfor (eksisterende boligtomter er vist med kursiv):

Område	Areal (m ²)	Ant. Boenheter		Boligtype				Maks BYA
		Min	Max	Enebolig	Enebolig med sekundær leilighet	Flere-mannsbolig	Enebolig i rekke	
<i>BFS1</i>	1 758	1	5	x	x	x	x	60 %
BFS2	1 088	2	4	x	x			40 %
BFS3	1 396	2	5	x	x	x	x	60 %
BFS4	551	1	2	x	x			40 %
<i>BFS5</i>	2 373	1	6	x	x	x	x	60 %
<i>BFS6</i>	1 043	1	3	x	x	x	x	60 %
BFS7	558	1	2	x	x			40 %
BFS8	1 069	2	3	x	x	x	x	50 %
BFS9	1 235	2	4	x	x			35 %
BFS11	706	1	3	x	x	x	x	60 %
BFS12	565	1	2	x	x			40 %
<i>BFS13</i>	1 360	1	4	x	x	x	x	60 %

Tabell 1 Viser utnyttelsesgrad innenfor hvert byggeområde, samt type bebyggelse og antall enheter det tillates innenfor hvert område.

Byggehøyder og takform

Byggehøyder og takform baserer seg på gjeldende reguleringsplan og eksisterende boliger i og rundt planområdet. Boligene skal bygges med saltak, pulttak og/eller flatt tak, hvor bebyggelse innenfor samme delfelt skal ha samme takform. Maksimal tillatt byggehøyde for boligene varierer etter takform:

- For saltak er gesimshøyden inntil 7 m og mønehøyden inntil 9 m.
- For pulttak er øvre gesimshøyde inntil 8 m.
- For flatt tak er øvre gesimshøyde inntil 7,5 m.

Høyder måles over gjennomsnittlig planert terreng. Det er i tillegg angitt maksimal høyde for høyeste fasade ved de ulike takformer. Plankartet angir maksimal tillatt kotehøyde for topp gulv (TG).

Boligtetthet

Iht. regionalplan for Dalane skal boligtettheten være minst 2,5 boliger pr. daa innenfor planområdet. Planområdet har et totalt areal på 19,06 daa, hvorav friluftsområde i sør utgjør 2,01 daa.

Eksisterende boligtomter utgjør til sammen ca. 6,53 daa, noe som tilsvarer ca. 1/3 av planområdets totale areal. Dersom eksisterende boligtomter og friluftsmål ikke medregnes, er boligtettheten for nye byggeområder på 2,37 boliger/daa (25/10,52). For å oppnå ønsket boligtetthet for hele planområdet, er bestemmelsene utformet slik at dersom det rives/bygges på eksisterende boligtomter skal boligtettheten på disse tomtene økes til 2,5 boliger/daa. Bestemmelsene angir maks antall boenheter for eksisterende boligtomter satt med utgangspunkt i dette kravet til boligtetthet.

Planforslaget åpner for at planområdet kan bebygges med maks 43 boenheter. Dette tilsvarer en boligtetthet på 2,25 boliger/daa (49 boliger/19,06 daa).

Vi har i planforslaget lagt vekt på strøkets karakter og skape gode bomiljøer. I tillegg har erfaringer fra boligutbygging i nærområdet vist at etterspørselen for eneboliger/eneboliger i rekke er større enn leiligheter og avstanden til jernbanen/byen også en indikator på at det er lavere boligtetthet i området.

Generelt er det god tilgang på sentrumsnæreboliger til salgs, der det er p.t. 43 boliger til salgs på finn.no innenfor en radius på 1,5 km fra togstasjonen, hvorav 22 er eneboliger, 16 er leiligheter, 4 er tomannsboliger og 1 er rekkehus.

4.4 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 privat 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.

4.4.1 Felles uteoppholdsareal

f_BLK omfatter felles lekeareal for planområdet, området er på 379 m². Avstand til denne fra boligen lengst borte (BFS11) er ca. 150 meter i luftlinje. Lekeplassen skal utformes som en nærlekeplass/sandlekeplass.

Planområdet grenser også til regulert kvartalslekeplass på ca. 1600 m² i sørøst. Lekeplassen er imidlertid ikke opparbeidet pr. i dag. Nye boliger vil kunne komme til denne lekeplassen fra nedsiden. Avstand til lekeplassen fra boligtomt nord i planområdet er ca. 230 meter.

4.4.2 Vurdering av felles utearealer i forhold til kvalitetskrav

Krav til minste uteoppholdsareal

I regionalplan for Dalane settes det krav om minste felles areal for uteopphold til 30 m² pr. boenhet i tettstedsområder. Området for felles uteoppholdsareal (f_BLK) er på 379 m² fordelt på potensielt 49 boenheter. Dersom regionalplanens krav legges til grunn, vil dette tilsi en lekeplass på ca. 1470 m², som tilsvarer en kvartalslekeplass. Siden det allerede er regulert en kvartalslekeplass like sørøst for planområdet, vurderes det tilstrekkelig at det avsettes areal til sandlekeplass innenfor planområdet. Gjeldende kommuneplan har satt et minimum på 150 m², hvorav regulert areal til lekeplass i planen er over dobbelt så stor som dette.

Krav til bratthet

Området innenfor f_BLK er relativt flatt, med lite nærmest ingen høydeforskjell. Kravet til stigning er med dette ivaretatt.

Krav til minste bredde

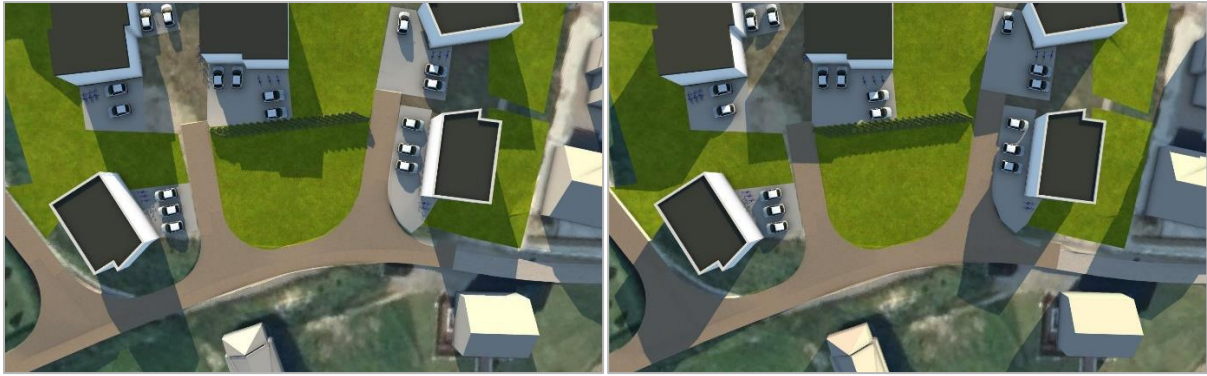
Minimumskrav til bredde er 10 meter. Lekeplassen har minste bredde på 24 meter i grensa til BFS3 mot vest. Krav til minste bredde på uteoppholdsarealet er med dette ivaretatt.

Krav til støy

Avsatt areal til lekeplass f_BLK vurderes i liten grad å være utsatt for støy. Behandling av støy er sikret i bestemmelsene og gjennom retningslinjen T-1442. Krav til støy er med dette ivaretatt.

Krav til solforhold

Det stilles krav til at lekearealet skal ha mer enn 50% sol kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn. Lekearealet har gode solforhold og kun få noe skygge fra boliger i vest (BFS4), iht. figur nedenfor. Krav til solforhold er med dette ivaretatt.



Figur 14 Illustrerer solforholdene på lekeplass f_BLK ved høst-/vårjevndøgn kl. 15.00 (venstre) og midsommer kl. 18.00 (høyre).

4.4.3 Privat uteoppholdsareal

Store deler av uteoppholdsarealer innenfor plangrensen er knyttet til egen tomt. MUA er satt til 150m² pr. boenhet hvorav ved sekundærleilighet skal det avsettes 50 m² ekstra.

4.4.4 Vurdering av private utearealer i forhold til kvalitetskrav

Krav til minste uteoppholdsareal

I regionalplan for Dalane er det satt et krav til MUA på 150m². Planforslaget følger opp dette kravet med 150 m² pr. boenhet, samt 50 m² ekstra for sekundærleilighet.

Krav til bratthet

Tomtene innenfor planområdet har liten stigning. Tomt 7, 8, 10 og 11 er litt brattere enn resterende tomter. Disse har en stigning på 4-7 høydemeter innenfor hver tomt. Kravet i til uteoppholdsareal er satt til en maks stigning på 1:3. Gjennomsnittlig stigning på de bratteste tomtene BFS10 og 11 er ca. 1:5 før utbygging. Kravet om stigning blir da ivarettatt.

Krav til minste bredde

Alle tomtene vil kunne oppfylle kravet om minste bredde på 10 meter pr. boenhet med god margin. Dybden på utearealene varierer noe fra tomt til tomt.

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

Det er krav til minst 50% solareal på uteoppholdsarealene ved vår-/høstjevndøgn kl. 15.00 og midtsommer kl. 18.00. 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. I figurene under illustreres solforholdene for disse tidspunktene, det konkluderes med gode solforhold på tomtene.



Figur 15 Volumstudie viser solforholdene ved vår/høstjevndøgn kl. 15.00.



Figur 16 Volumstudie viser solforholdene ved midtsommer kl. 18.00.

4.5 Trafikkløsning

4.5.1 Kjøreadkomst

Adkomsten til planområdet er via RV426 Eigerøyveien, som går over til FV4286 Ytstebrødveien og over til KV1877 Lasteinveien.

Eksisterende- og ny bebyggelse innenfor planområdet skal knytte seg til ny adkomstveg SKV2. Unntak er eksisterende bolig i BFS1 som skal bruke eksisterende avkjørsel fra Lasteinveien.

Kjøreveg SKV2 skal opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger innenfor planområdet.

4.5.2 Parkering

Parkering skjer på egen tomt, der det skal være minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet. For sekundærleiligheter skal det regnes med 1 parkeringsplass i tillegg til de 2 som hører med eneboligen. Det skal i tillegg etableres 3 sykkelparkeringsplasser pr. bolig på egen tomt som skal være overbygget med tak. Parkering er i samsvar med krav i gjeldende kommuneplan.

4.6 Tilknytning til infrastruktur

4.6.1 Vann- og avløp, overvannshåndtering

Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett. Utforming og dimensjonering skal være i tråd med kommunale bestemmelser. Overvann tilkobles eksisterende overvannsledning som ligger i Basthaugveien, og ledes direkte til sjøen. Dersom det er behov for pumpestasjon, tillates denne etablert innenfor byggeområder der dette er hensiktsmessig.

Til søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndtering for hver tomt.

4.6.2 Renovasjon

Hver bolig har renovasjon på egen tomt, hvor avfallssekker settes ut til offentlig veg på hentedagen. Renovasjonsløsning avklares med renovasjonsselskapet (DIM) i forbindelse med søknad om tiltak.

4.6.3 EI-nett

Nye boliger tilknyttes eksisterende strømnnett. Dersom det er behov for trafokiosk tillates denne etablert innenfor byggeområder. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

4.7 Universell utforming

Nye boliger etableres som tilgjengelig boenhet i tråd med kravene i TEK17. Grunnet topografien i planområdet vil tilgjengelighet på utearealer være utfordrende å løse innenfor gitte krav til stigning.

4.8 Forhold til nabobebyggelsen

Planforslaget vil medføre fortetting i randsonen av etablert boligområde. Plantiltaket viderefører bygningsstrukturen som er i området i dag med i hovedsak eneboligbebyggelse. Planlagte boliger vil i begrenset grad medføre skygge på tilliggende boliger og deres utearealer. Siden planområdet ligger lavere i terrenget enn eksisterende boliger sør og vest for Lasteinveien, vil nye boliger i liten grad begrense utsikt fra eksisterende boliger.

Eksisterende bolig i Lasteinveien 18 er medtatt i planområdet da denne eiendommen vil få atkomst via ny kjøreveg. Eiendommen ligger helt sør i feltet og grenser til grøntområde. Nye tomter i BFS 11-12 blir liggende mer enn 20 meter fra tomtegrensen. Eksisterende bolig har i dag utsikt mot nord-øst på østvendt veranda. Planlagt utbygging i BFS 12 vil i liten grad begrense utsikten mot nord fra denne verandaen. Utsikt mot øst opprettholdes lik dagens situasjon. Siden planlagt utbygging ligger nord for Lasteinveien 18, vil ikke utbyggingen påvirke solforholdene på utearealer til eksisterende bolig i forhold til dagens situasjon.



Figur 17: Soldiagram for Lasteinveien 18. Til venstre: Viser solforhold ved vår-høstjevndøgn kl. 15.00. Til høyre: Viser solforhold ved vår-høstjevndøgn kl. 18.00.

4.9 Støy

Som en konsekvens av at området har potensiale til å få inn 25 nye boenheter, hvor det tidligere bare har vært 4, vil dette medføre en økning i trafikken innenfor planområdet. Økning i trafikkgrunnet vurderes ikke å medføre behov for støyskjermingstiltak mot trafikkstøy.

I forbindelse med bygge- og anleggsarbeid vil det bli noe støy. Anleggstrafikk i planområdet vil kunne medføre noe sjenanse for nabobebyggelsen. Dette er imidlertid for en avgrenset periode, hvor det meste av støy vil være i forbindelse med opparbeidelse av veier og tomter. Senere vil det bli noe støy i forbindelse med bygging av boligene.

4.10 Landbruk

Landbruksområdet er i kommuneplanen beskrevet som *store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet med vekt på matproduksjon og kulturlandskap*. Siden planområdet består av to mindre jordbruksarealer som er delt opp av eksisterende veg og bebyggelse, vurderes ikke landbruksområdene å være av høy kvalitet. Kommuneplanen omdisponerer også arealene til boligformål fremtidig.

4.11 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

I forhold til kartlegging i utført ROS-analyse er det i planen stilt krav til anbefalinger ift. overvannshåndtering og trafikkulykker med myke trafikanter. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

TILTAK Reguleringsplan		
Uønsket hendelse:		Tiltak i planen:
8	Ekstremnedbør	Krav til overvannshåndtering ved søknad om tiltak. Overvannsløsninger må sikres opparbeidet etter gjeldende regler med klimapåslag.
43	Ulykke med gående/syklende	Gatelys langs kjøreveg, samt tilstrekkelig friskt i kryss og avkjørsler.

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Kommuneplanen for Egersund 2018-2030

I kommuneplanen er området regulert som fremtidig boligbebyggelse med hensynssone landbruk. Innenfor gjeldene området er ikke landbruksarealet i sammenheng med resterende områder av H510, da det er rammet inne av kjøreveger og eksisterende boligbebyggelse. Landbruksarealet innenfor planområdet er også delt opp i to mindre deler, som gjør området lite effektivt ved produksjon.

Kommuneplanen stiller rekkefølgekrav til opparbeidelse av området; «*Utvidelse boligareal B21.1 Leidlandshagen legges inn som fremtidig boligareal med begrensning om oppstart først når 90% av dagens regulerte areal i Leidlandshagen er opparbeidet.*» Rekkefølgekravet er lagt i planforslaget i bestemmelsen § 3.3.

Planforslaget anses å oppfylle de strategiske føringene fastsatt i kommuneplanen.

5.1.2 Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019-2030

Planforslaget innfrir regionalplanens krav til boligtetthet, men avviker fra regionalplanens bestemmelse knyttet til felles uteoppholdsareal.

Boligtetthet

Regionalplanen angir krav til boligtettheten på min. 2,5 boliger/daa for planområdet.

Planforslaget legger opp til en maksimal boligtetthet på 2,25 boliger/daa, inkludert utbygging av eksisterende boligtomter. Dersom eksisterende boligtomter ikke medtas i beregningen, vil boligtettheten for nye byggeområder være på 2,37 boliger/daa. Planforslaget innfrir ikke kravet til boligtetthet iht. regionalplanen.

Felles uteoppholdsareal

Planforslaget åpner for boligstruktur hvor uteoppholdsareal i all hovedsak skal sikres på egen tomt. Det legges ikke opp til felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Planforslaget legger opp til uteområder basert på private uteoppholdsarealer på den enkelte tomt. Bestemmelsene stiller krav til minste uteoppholdsareal i samsvar med kommuneplanens krav på 150 m² pr. bolig, og 50 m² pr. sekundærleilighet i enebolig.

5.2 Stedets karakter

Området er bebygget med i hovedsak eneboliger. Planforslaget legger opp til en typologi med eneboliger, eneboliger i rekke og flere-mannsboliger. Ny bebyggelse vil tilpasses eksisterende boligområde i form av volum og byggehøyde. Planlagt utbygging vil i liten grad påvirke utsikt og solforhold for eksisterende boliger i og i nærhet til planområdet. Planforslaget anses å være positivt for fortetting av eksisterende utbygde område.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

5.4 Landbruk

Planforslaget omdisponerer ca. 8,8 daa landbruksjord til byggeområde for nye boliger. Landbruksområdet er i dag delt opp av eksisterende bebyggelse og veger og anses ikke å ha høy kvalitet. Området er omdisponert til boligformål i gjeldende kommuneplan. Planforslaget viser en naturlig fortetting i randsonen av eksisterende boligområde.

5.5 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 økologisk tilstand. Området er vurdert ut fra kjent kunnskap. Artsdatabanken, naturbasen, miljøstatus.no er lagt til grunn når området er blitt vurdert. Det er ikke registrert naturtyper eller biotoper av spesiell verdi innenfor omsøkte område.

§ 9 Føre-var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt. Det er ikke registrert arter eller naturtyper som risikerer å ta skade av oppføring av tiltaket med nye boenheter.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

På grunn av tiltakets størrelse og omfang, samt at det ikke er registrert arter eller naturtyper som risikerer å ta skade av inngrepet vil planforslaget ikke medføre negative konsekvenser for naturmangfold.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom skade på naturmangfoldet skulle inntreffe. Kostnader til å hindre eller begrense skader hviler dermed på tiltakshaver, så vidt det er rimelig i forhold til tiltakets og skadens karakter.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ved opparbeidelse av tomter og oppføring av nye boliger vil det bli tatt forhåndsregler som gjør at man unngår skader på naturmangfoldet iht. gjeldene lover og forskrifter.

Oppsummering

Vurdert ut fra nåværende og fremtidig bruk, samt tiltakets størrelse og lokalisering i forhold til eksisterende bebyggelse, vurderes tiltakets samlet sett å ikke i vesentlig grad 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.

5.6 Trafikkforhold

Atkomst til nye boliger går via kommunal veg Lasteinveien og fylkesveg 4286. Byggegrense mot fylkesveg er 15 m mot senter veg, og 5 m fra vegkant mot Lasteinveien. Dersom det regnes 5 kjøretøybevegelser pr. bolig pr. døgn, vil planlagt utbygging med inntil 45 nye boliger gi en ÅDT på 225. Det er sikret i bestemmelsen at støy ikke skal overskride gjeldende retningslinjer. Forholdet til kollektivtransport vil være den samme, det kan bli mer pågang på bussen.

5.7 Barn og unges interesse

Hver bolig har eget privat uteoppholdsareal. Det stilles krav om minimum 150 m² pr. bolig og tillegg på 50 m² dersom enebolig bygges med sekundærleilighet. Private utearealer gir rom for lek og sandkasser.

Det avsettes areal til lekeplass innenfor planområdet på 379 m², med krav om etablering før det kan gis brukstillatelse til den 4. oppførte boligen innenfor planområdet. Lekeplassen skal etableres som en sandlekeplass.

Planområdet ligger i nærhet til etablerte lekeplasser i boligområde i Leidlandshagen. Sørøst for planområdet er regulert en større lekeplass, men som ikke er opparbeidet ennå. Nærmeste etablerte lekeplass er i Potteriveien, vest for planområdet.

5.8 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planforslaget som er vedlagt. Risikovurderingen viser at det er relativt lav risiko knyttet til utbygging av området.

5.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlige etater

Oppføring av nye boenheter ved Lasteinveien vil ikke medføre noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

5.10 Avveiing av virkninger

Planforslaget legger til rette for fortetting av eksisterende boligområde. Dette anses som en positiv utvikling av området, da det er så tett på sentrum og gode trygge strekninger til skole, samt gode kollektivløsninger.