

B&G Eiendom AS

## ► Planbeskrivelse

Plan 19810003-04 Reguleringsendring for Tengsareid-Vingård

Oppdragsnr.: 5208046 Dokumentnr.:    Versjon:    Dato: 20.06.2022



**Planbeskrivelse**

Plan 19810003-04 Reguleringsendring for Tengsareid-Vingård

Oppdragsnr.: **5208046** Dokumentnr.:    Versjon:

**Oppdragsgiver:** B&G Eiendom AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Kurt Hobberstad  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Jåttåflaten 27, NO-4020 Stavanger  
**Oppdragsleder:** Lars Nielsen  
**Fagansvarlig:** Lars Nielsen  
**Andre nøkkelpersoner:** Mari Sørskår Larsen

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
---------	------	-------------	------------	----------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult 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.

## Sammendrag

Norconsult fremmer på vegne av B&G Eiendom AS planforslag for endring av plan Tengsareid-Vingård.

Planen omfatter Gjenstående areal mellom Jærveien og Vingårdsveien, Tengs, Eigersund.

Hensikten med planendringen er å få en bedre arealutnyttelse med formål i tråd med gjeldene reguleringsformål, bolig og næring. Planendringene omfatter i hovedsak eiendommen 48/1 hvor antall boliger økes og næringsareal konsentreres med buffer mot boligareal.

Samlet antall boliger innenfor planområdet økes fra 25 boliger hvor 6 er eksisterende eneboliger/hytte til samlet minimum 46 og maksimum 49 boliger.

Næringsområdet i nord, «Kosen», reguleres til kombinert formål, overnatting, bevertning, kontor og tjenesteyting, mens næringsområdet mot Vingårdsveien reguleres til kombinert formål, forretning plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer), kontor, industri og lager.

## Innhold

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>7</b>
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	7
1.3	Tidligere vedtak i saken	8
1.4	Utbyggingsavtaler	8
1.5	Krav om konsekvensutredning	8
<b>2</b>	<b>Planprosess</b>	<b>9</b>
2.1	Varsel oppstart	9
<b>3</b>	<b>Overordnede planer og føringer</b>	<b>10</b>
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	11
3.3	Tilgrensede reguleringsplaner	12
3.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	13
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b>	<b>14</b>
4.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse	14
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	16
4.3	Stedets karakter	16
4.4	Landskap	16
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
4.6	Naturverdier	17
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	17
4.8	Landbruk	18
4.9	Trafikkforhold	18
4.10	Barns interesser	18
4.11	Sosial infrastruktur	18
4.12	Universell tilgjengelighet	18
4.13	Teknisk infrastruktur	18
4.14	Grunnforhold	19
4.15	Støyforhold og luftforurensning	21
4.16	Risiko- og sårbarhet.ROS	21
4.17	Næring	21
4.18	Vurdering av terrengforhold og massebalanse	21
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>22</b>
5.1	Planlagt arealbruk	22
5.2	Arealoppgave	25
	Bebyggelsens plassering og utforming.	26
	Boligdelen	26

Bebyggelsens plassering og utforming. Næringsdelen N1 og N2	29
5.3 Bomiljø, bokvalitet	29
5.4 Trafikkløsning	30
5.5 Parkering	32
5.6 Planlagte offentlige anlegg	33
5.7 Miljøoppfølging	33
5.8 Universell utforming	34
5.9 Uteoppholdsareal	34
5.10 Landbruksfaglige vurderinger	35
5.11 Kollektivtilbud	35
5.12 Kulturminner	35
5.13 Sosial infrastruktur	35
5.14 Infrastruktur strømforsyning	35
5.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	35
5.16 Plan for avfallshenting	36
5.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS	36
5.18 Rekkefølgebestemmelser	36
<b>6 Virkninger av planforslaget</b>	<b>38</b>
6.1 Overordnede planer	38
6.2 Landskap	38
6.3 Stedets karakter.	39
6.4 Byform og estetikk	39
6.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	39
6.6 Forholdet til naturmangfold	39
6.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	39
6.8 Uteområder	39
6.9 Trafikkforhold	39
6.10 Barns interesser	39
6.11 Sosial infrastruktur	39
6.12 Universell tilgjengelighet	40
6.13 Energibehov – energiforbruk	40
6.14 ROS	40
6.15 Jordressurser/landbruk	40
6.16 Teknisk infrastruktur	40
6.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen	40
6.18 Konsekvenser for næringsinteresser	41
6.19 Interesse motsetninger	41
6.20 Avveining av virkninger	41
6.21 Endringer i forhold til tidligere plan	41

**Planbeskrivelse**

Plan 19810003-04 Reguleringsendring for Tengsareid-Vingård  
Oppdragsnr.: **5208046** Dokumentnr.:    Versjon:

**7    Innkomne innspill**

**43**

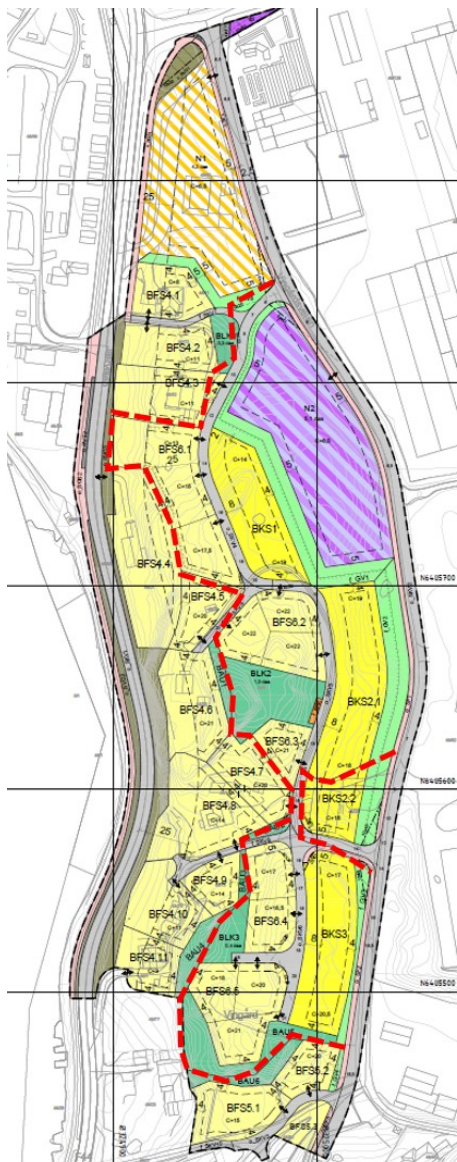
# 1 Bakgrunn

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planendringen er å få en bedre arealutnyttelse med formål i tråd med gjeldene reguleringsformål, bolig og næring og sikre en buffer mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse. I tillegg medtar planen en strekning av Jærveien, FV 44 som reguleres i henhold til opparbeidet vei.

Samlet antall boliger innenfor planområdet økes fra 25 boliger hvor 6 er eksisterende eneboliger/hytte til samlet minimum 46 og maksimum 49 boliger.

Næringsområdet i nord, «Kosen», reguleres til kombinert formål, overnatting, bevertning, kontor og tjenesteyting, mens næringsområdet mot Vingårdsveien reguleres til kombinert formål, forretning plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer), kontor, industri og lager. Helt i sør reguleres området i gammel plan avsatt til «offentlig bygning» til boligbebyggelse.



## 1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Norconsult AS er engasjert av B&G Eiendom AS til å utarbeide forslag til reguleringsendringen for Tengsareid-Vingård.

Planområdet omfatter deler av følgende eiendommer:

- 48/1 B & G eiendom as
- 48/53 Sjøbua Eigersund
- 48/22 Peter Håland
- 48/71 Magne Munkejord
- 48/72 Magne Munkejord
- 48/32 Jane Kvamsø
- 48/21 Nicolai Gudmestad
- 48/75 Helge Eltervaag
- 48/28 Wenche Eltervåg
- 48/14 Jørgen Larsen
- 48/26 Morten Knutsen
- 48/73 Terese Kane
- 48/76 EEU AS, Eigersund
- 48/84 EEU AS, Eigersund
- 48/80 Terje Tengsareid
- 48/126 Eigersund kommune
- 48/52 Eigersund kommune
- 48/85 Rogaland fylkeskommune

Plankart B2G eiendom vist med stiplet linje.

### **1.3 Tidligere vedtak i saken**

Det foreligger godkjent reguleringsplan, Vingård gnr. 45 bnr. 66 m.fl. (plan 19810003-03), vedtatt i 1981, hvor det i østlig og nordlig del er tatt ut og regulert nyere planer. Området som gjenstår er regulert til boligbebyggelse og forretning/næring/industri.

### **1.4 Utbyggingsavtaler**

Det vil inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Eigersund kommune.

### **1.5 Krav om konsekvensutredning**

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-1. Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen.



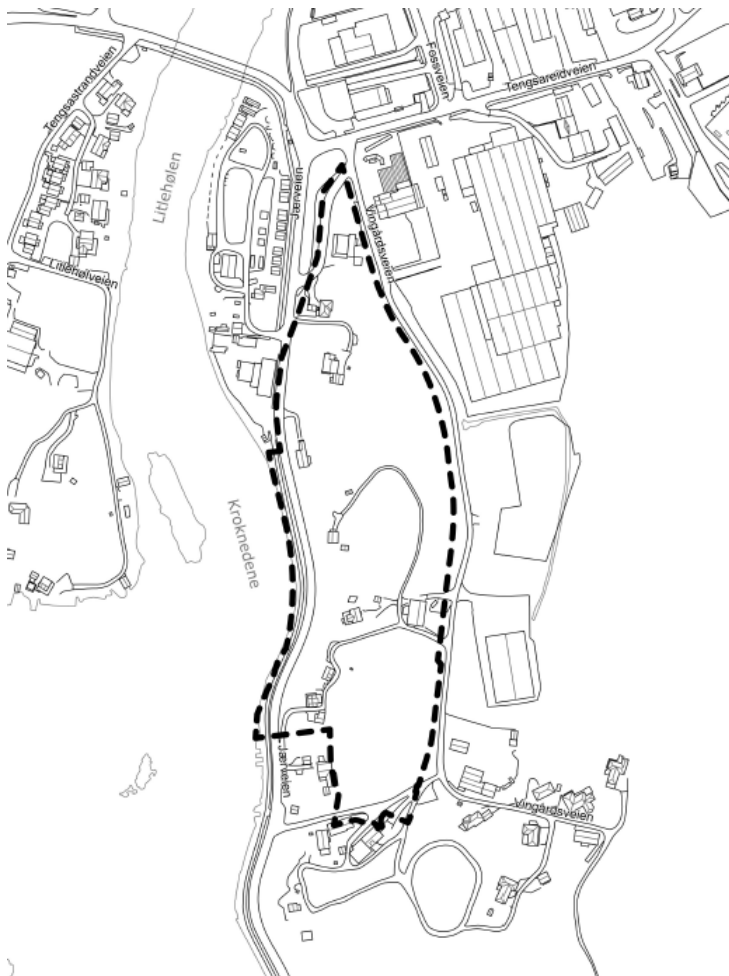
## 2 Planprosess

### 2.1 Varsel oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet med annonse i Dalene Tidende, samt utsendt brev til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser datert 05.07.2021.

Det kom inn totalt 11 merknader, 3 fra offentlige instanser og 8 fra naboer. Merknadene er oppsummert i kapittel 7.

Illustrasjonen under viser varslet planområde. Det er i tillegg gjort mindre utvidelser for å bedre tilpasse seg vedtatte reguleringsplaner i nordvest. Formål og tiltak i vedtatte reguleringsplaner videreføres. Det er derfor vurdert i samråd med Eigersund kommune at det ikke er aktuelt å varsle om utvidelse for disse justeringene.



Kart varslet plangrense

## 3 Overordnede planer og føringer

### 3.1.1 Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019-2030

Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019-2030 ble vedtatt av Rogaland fylkesting 11. juni 2019. Et av delmålene i planen er at: *Nye boligtilbud styrker by- og tettstedsutviklingen og er tilpasset befolkningen.* Målet er å:

- Sikre bokvalitet og tilgang til friluftsområdet.
- Bygge boliger innenfra og utover for å styrke byen, tettstedene og grendesentrene.
- Utnytte sentrumsnære boligområder slik at disse underbygger sentrum, ved at det tilføres flere folk.
- Tilpasse boligstrukturen til befolkningens behov.

Kommunene skal stille krav til tetthet i boligbyggingen for å utnytte areal i sentrum og i tettstedene på en god måte. Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/omforming på allerede utbygd areal. Normene for tetthet må forankres som bestemmelser til kommuneplanen, og er i og nær sentrum innenfor ca. 750 meter 4-8 boliger per dekar, innenfor tettsted min. 2,5 boliger per dekar og øvrige områder minimum 2 boliger/daa.

Kommunene bør legge til rette for et variert boligtilbud som er i samsvar med forventet framtidig befolkningsstruktur.

### 3.1.2 Eigersund kommuneplan for sentrumsdel 2018-2030

I Eigersund kommuneplan for sentrumsdel 2018-2030 er området avsatt til boligbebyggelse og næringsvirksomhet.

Innenfor formålet boligbebyggelse tillates det boliger med tilhørende anlegg. Nye reguleringsplaner skal der dette er mulig ha en differensiert boligmasse. Med konsentrert bebyggelse menes i denne sammenheng kjedede boenheter, blokkbebyggelse, leilighetsbygg og rekkehus. Type bebyggelse vurderes ut fra eksisterende bebyggelse i området, trafiksikkerhet, veistandard, estetikk og landskapsensyn.

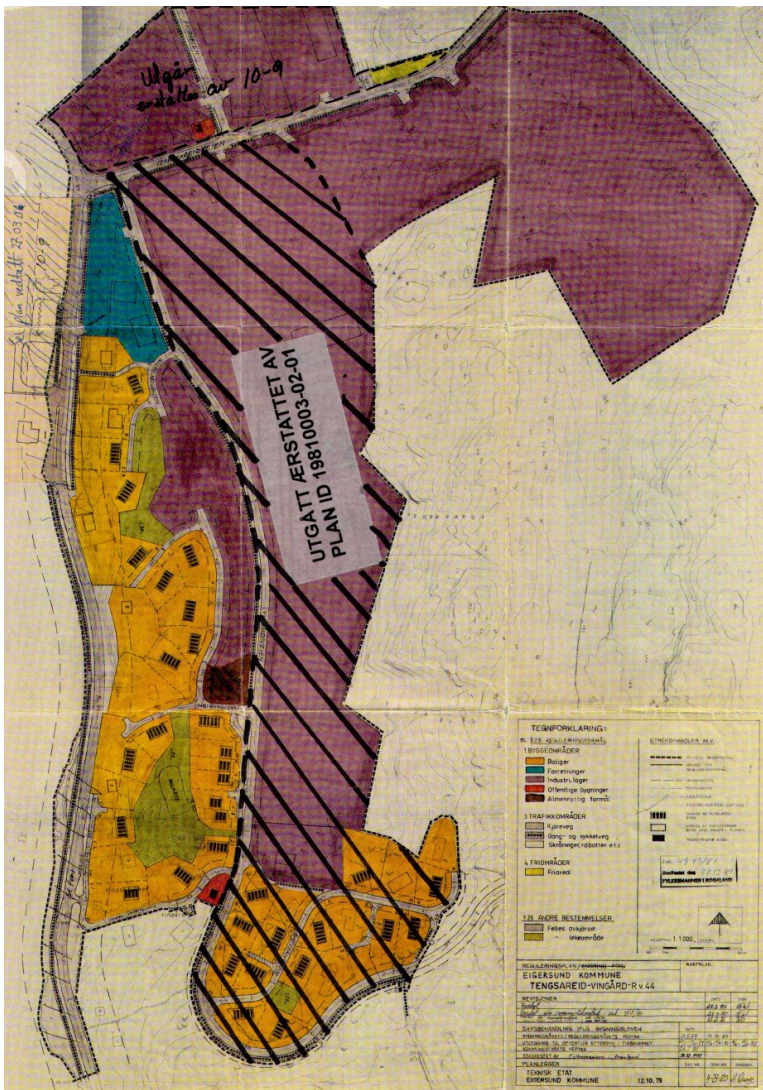
I kommuneplan for Eigersund er krav til minste uteoppholdsareal MUA pr. boenhet på minst 150 m<sup>2</sup>, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er plan Vingård gnr. 45 bnr. 66 m.fl. (plan 19810003-03), vedtatt i 1981. Østlige og nordlige del er i nyere planer tatt ut og regulert. Området som nå reguleres er i planen fra 1981 regulert til boligbebyggelse og forretning/næring/industri samt offentlig bebyggelse i sør.



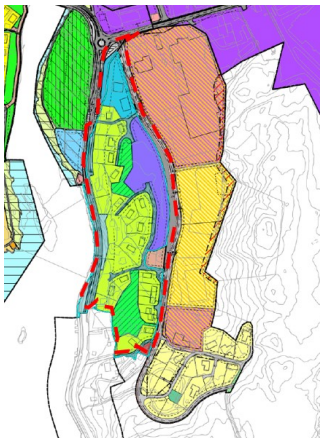
Detaljreguleringsplan for Tengsareid -Vingård RV 44.

### 3.3 Tilgrensede reguleringsplaner

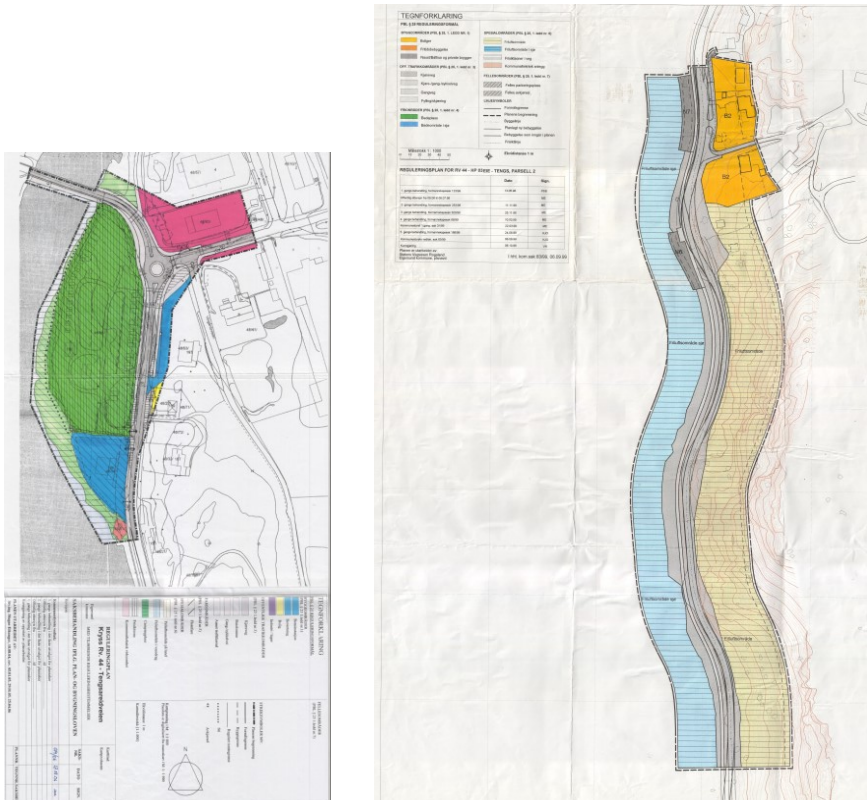
Området langs østsiden av Vingårdsveien er regulert til industri/lager og forretning/kontor/industri/lager og bolig i sør (plan 19810003-02) datert 15.03.2019.

Rundkjøringen ved fylkesvegen/Tengsareidveien er regulert i plan 1981003-01 Kryss rv.44 – Tengsareidveien, datert 27.03.2006.

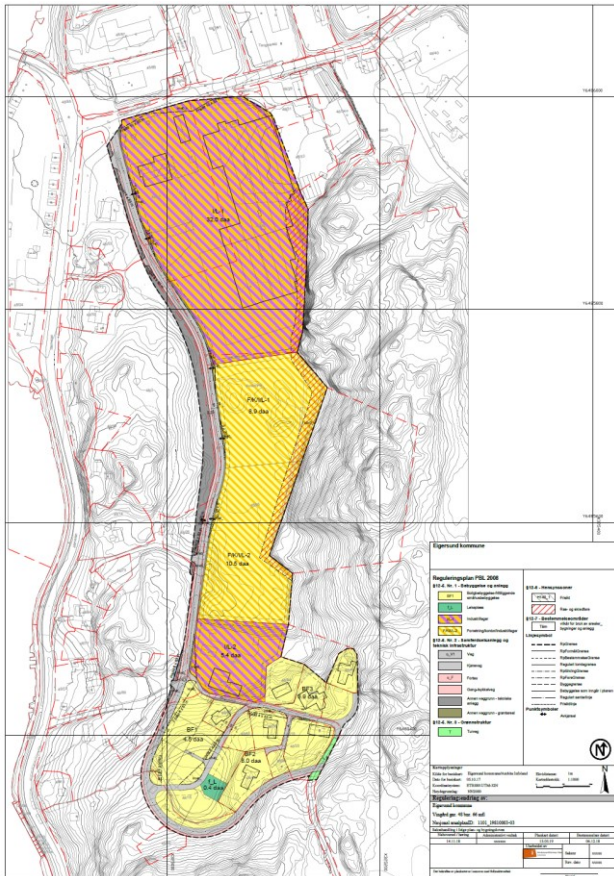
Riksvei 44 i sør er vist i Reguleringsplan for RV 44 HP-03 EIE-Tengs, Parsell 2 , datert 06.09.1999.



Til venstre gjeldende reguleringsplaner for området.



Plan RV 44 med rundkjøring Tengsareidveien (venstre) og plan RV 44 -Tengs, Parsell 2 (høyre).



Detaljreguleringsplan for Vingård Gnr. 48 Bnr. 66 mfl.

### 3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

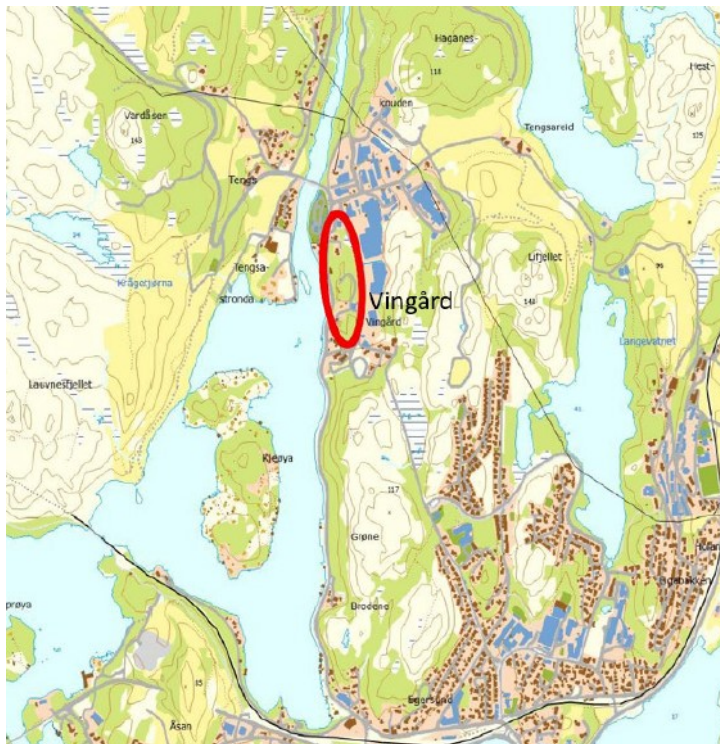
Følgende retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveger etter plan- og bygningsloven.

## 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet omfatter gnr/bnr 48/1, samt omkringliggende eiendommer. Området ligger ca. 2 km nord for Eigersund togstasjon.



Planområdets lokasjon



Svart strek varslet planområde. Rød strek viser planområdet.

## Planbeskrivelse

Plan 19810003-04 Reguleringsendring for Tengsareid-Vingård  
Oppdragsnr.: 5208046 Dokumentnr.: Versjon:

Planområdet omfatter vestlig del av planen Detaljreguleringsplan for Tengsareid -Vingård RV 44 Vingård, vedtatt i 1981, men er utvidet til å ta med deler av Jærveien med gang- sykkelsti i vest. Mot øst følger planen Vingårdsveien regulert i Vingård Gnr. 48 Bnr. 66 mfl.

I nord avsluttes planen inn mot regulert rundkjøring FV44/Tengsareidveien. I sør avsluttes planen ved vei/innkjørsel til eiendommen Jærveien 155 og 159.

Planområdet er på 62,7daa.



Planavgrensning

## 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området består i hovedsak av fjell og krattskog. Innenfor planområdet ligger bebyggelse mot Jærveien i vest. I nord ligger serveringsstedet «Kosen». Sørøst i planområdet finnes et mindre næringsbygg (gnr./bnr.48/46) mot Vingårdveien. I sør grenser området mot et gardsbruk som nyttes til ridesenter. På østsiden av Vingårdsvegen ligger industri-, handels- og næringsbebyggelse. På vestsiden av Jærveien FV 44 er det vemunding/sjø og mot nordvest ligger en campingplass.



Luftfoto av planområdet i dag og i 1967.

## 4.3 Stedets karakter

Området ligger som et grønt kupert restareal med spredt bolig og hyttebebyggelse inneklemt mellom FV 44 i vest og næringsområdet i øst. På vestsiden av Fylkesveien ligger Tengsvågen og en campingplass. Videre sørvest ligger hytteøyen Kjeøya med Storåsen som bakvegg. Mot nord og øst ligger store næringsarealer.

## 4.4 Landskap

Planområdet har et kupert skog- og fjellterreng og ligger som en rygg mellom FV 44 og Vingårdsveien med Tengsvågen i vest. Terrenget langs FV 44 ligger på kote 3 og stiger delvis med store fjellskjæringer inn mot øst. I sørvest er en høyde på kote 32, i nord er en høyde på kote 22. Derfra faller terrenget ned mot Vingårdsveien på østsiden på kote 5 i nord. Vingårdsveien stiger gradvis langs planområdet mot sør til kote 16. Landskapet øst for Vingårdsvegen er sprenget ut for plassering av næringsbygg inn mot bakenforliggende fjell.



Planområdet ligger vestvendt og solrikt som en knaus inne i et større dalstrøk. Trær og vegetasjon vitner om at området ligger delvis skjermet for herskende vind fra nordvest/sørvest og sørøst.

Det meste av planområdet er tidligere utmark for tidligere landbruk som gradvis er grodd ned med kratt og spredt bebyggelse nå omgått av næringsbebyggelse i nord og øst.

#### 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

#### 4.6 Naturverdier

Innenfor planområdet er det registrert en truet art – Grønnfink. Det er også registrert en fremmedart langs Vingårdsveien – pepperrot.



*Fremmedart vist med grått punkt og trua art vist med gult punkt*

#### 4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det meste av området ligger gjengrodd og ubenyttet, mens boligene og hyttetomtene har fine utearealer i tilknytning til boligene.

## 4.8 Landbruk

Området har tidligere ligget tilknyttet gardsbruk, men dominert av fjell hatt liten verdi som landbruksareal. Det er gradvis utbygget med bolig og hytter mot vest. Resten av området er grodd ned av krattskog.

## 4.9 Trafikkforhold

### 4.9.1 Kjøreatkomst

Planområdet har adkomst fra Vingårdsveien i øst. Det er ikke tall på trafikkmengde på vegen i vegvesenets registre.

Trafikkmengden på fylkesvegen langs Tengsvågen er på 7-8000 passeringer i døgnet.

Det er regulert framtidig rundkjøring i avkjørsel fra FV 44 til Tengsareidveien som skal etableres før industriområde IKL på Tengs kan utvides.

### 4.9.2 Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert trafikkulykker i Vingårdsveien, men flere er registrert på fylkesvegen langs planområdet. Ingen av ulykkene skjedde de siste 20 årene.

### 4.9.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert fortau langs deler av Vingårdsveien inn mot planområdet. Det er og gang-/sykkelsti langs vestsiden av RV 44 som fører ned til jernbanestasjonen og videre til sentrum.

### 4.9.4 Kollektivtilbud

Det er busstopp langs RV 44, der rute 92, 93 og 87 samt skolebus kjører tur/retur Eigersund sentrum på dagtid. Det er ingen kveldsbusser. Avstand til Eigersund stasjon med togforbindelse mot Stavanger og Kristiansand er på ca. 2 km fra planrådet.

## 4.10 Barns interesser

Det er ikke registrert barnetrakk i planområdet.

## 4.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste barneskole er Grønne Bråten Barneskole, ca. 1,2 km fra planområdet. Nærmeste ungdomskole er Lagård Ungdomsskole ca 2,0 km fra planområdet.

Nærmeste barnehage er Grønne Bråten, ca. 1,2 km fra planområdet.

## 4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er meget kupert. Eksisterende veier er grusveier som er delvis bratte.

## 4.13 Teknisk infrastruktur

### Vann og avløp

Langs Vingårdsveien til Tengsareidveien går det en 110mm spillvannsledning og en 110mm og 160 mm vannledning. Alle ledningene i Vingårdsveien er opplyst av kommunen å være private. I Tengsareidveien går det en 225 mm kommunal vannledning. Det samme gjør det langs Jærveien. I Tengsareidveien ligger det

## Planbeskrivelse

Plan 19810003-04 Reguleringsendring for Tengsareid-Vingård  
Oppdragsnr.: 5208046 Dokumentnr.: Versjon:

også en 600 mm overvannsledning, som går over til en 800 mm overvannsledning i krysset mellom Vingårdsveien og Tengsareidveien. Det ligger en kommunal pumpestasjon ved Jærveien, nær nedlagt bensinstasjon. Til denne går det en 200 mm kommunal spillvannsledning med selvfall fra Tengsareidveien. Det går også en 110 mm kommunal pumpeledning langs Jærveien til pumpestasjonen. Videre går det en 200 mm pumpeledning langs Jærveien. Det legges ikke opp til å knytte seg til pumpeledninger sør for eksisterende pumpestasjon.

## Overvann

Ca. 3/4 av planområdet er del av nedbørfeltet med flomvei via Vingårdsveien. Området lengst sør i planområdet har avrenning mer eller mindre direkte mot sjø. Vingårdsveien avskjærer nedbørfeltet oppstrøms planområdet og fungerer som flomvei. Fra Vingårdsveien ledes vannet videre langs veien, forbi mellom «Kosen» og en forhøyning i planområdet og ut på Jærveien, hvor det videre går til Tengsvågen

## Strømforsyning

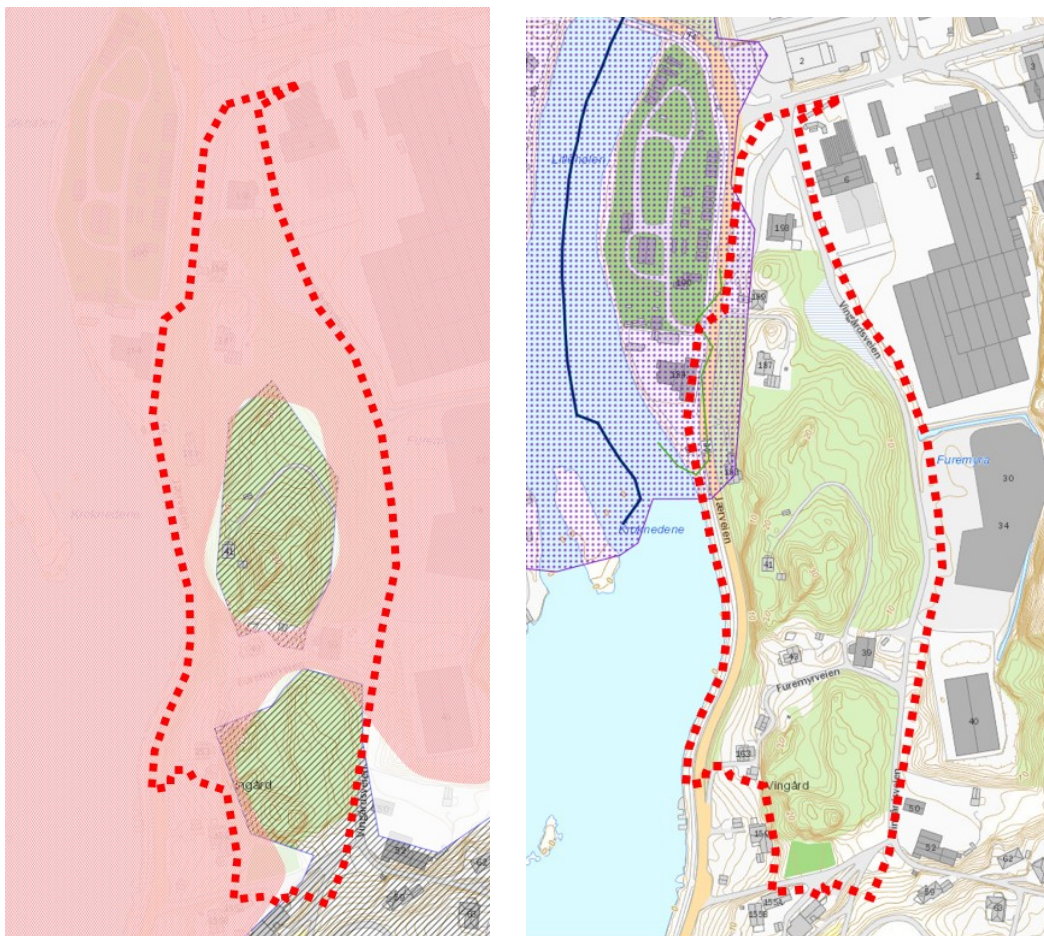


Kart høyspent, lavspent og fiberkabler

Området forsynes fra en nettstasjon rett nord for planområdet. Det ligger høyspent, lavspent og fiberkabel i Vingårdveien. Eksisterende boliger har strømforsyning i luftspenn på området.

## 4.14 Grunnforhold

Det meste av planområdet består av fjell. Ifølge temakart Rogaland ligger deler under grense med mulighet for marin leire.



Temakart Rogaland. Rosa område har mulighet for marin leire. Til høyre: mulighet for flom.

Det er ingen registrerte aktsomhetsområder i nærheten, men topografien tilsier at deler av området kan inngå i et løснеområde ved et områdeskred. Videre utredning iht. NVE veileder 1/2019 er nødvendig for tiltaket, selv om boligområdene er dominert av fast fjell.

Planområdet helt i nordvest kan berøres av flom.

#### 4.15 Støyforhold og luftforurensning

Deler av området er utsatt for støy fra RV 44 og trafikk til og fra industri øst for planområdet. Støyrapport fra Brekke og Strand redegjør for dagens støyforhold.



#### 4.16 Risiko- og sårbarhet.ROS

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante.

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør (overvann)
- Transport av farlig gods

#### 4.17 Næring

Innenfor planområdet i nord ligger eiendom 48/53 (serveringsstedet Kosen), og et mindre næringsbygg på eiendom 48/46 mot Vingårdveien som nyttes til verksted. I sør nyttes en av tomtene i forbindelse med etablert ridesenter sør for planområdet.

#### 4.18 Vurdering av terrengforhold og massebalanse

Terrenget er meget kupert og vanskelig å bygge ut med en god arealutnyttelse. I innledende fase av planarbeidet ble det gjort vurderinger av terrengforhold og massebalanse mtp. utbygging av området. Løsningen ble at det kupert fjellterrenget skal bearbeides og nyttes til lokale terrengjusteringer, slik at utbyggingsområdet samlet sett vil få en intern massebalanse.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

Planen legger rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg og næring, som i gjeldende plan. Antall boliger innenfor planområdet økes fra tidligere 25 (hvorav 6 er eksisterende boliger/hytte) til tilsammen 46 - 49 boliger. En økning på mellom 21-24 nye boliger.

Boligene består av eneboliger, tomannsboliger og eneboliger i kjede.



Største delen av økningen skjer på eiendommen 48/1. Område 48/53 som nyttes til verksted, reguleres til boligformål. Øvrige eiendommer, boliger og tomter i planområdet bevares for eksisterende boliger gis mulighet for påbygg og eller nybygg etter bestemmelser i ny plan.

I tilknytning til boligområdene etableres det veier, fortau, lekearealer og grønndrag.

I nord omfatter planen etablert serveringssted og nytt næringsareal inn mot Vingårdsveien vest.

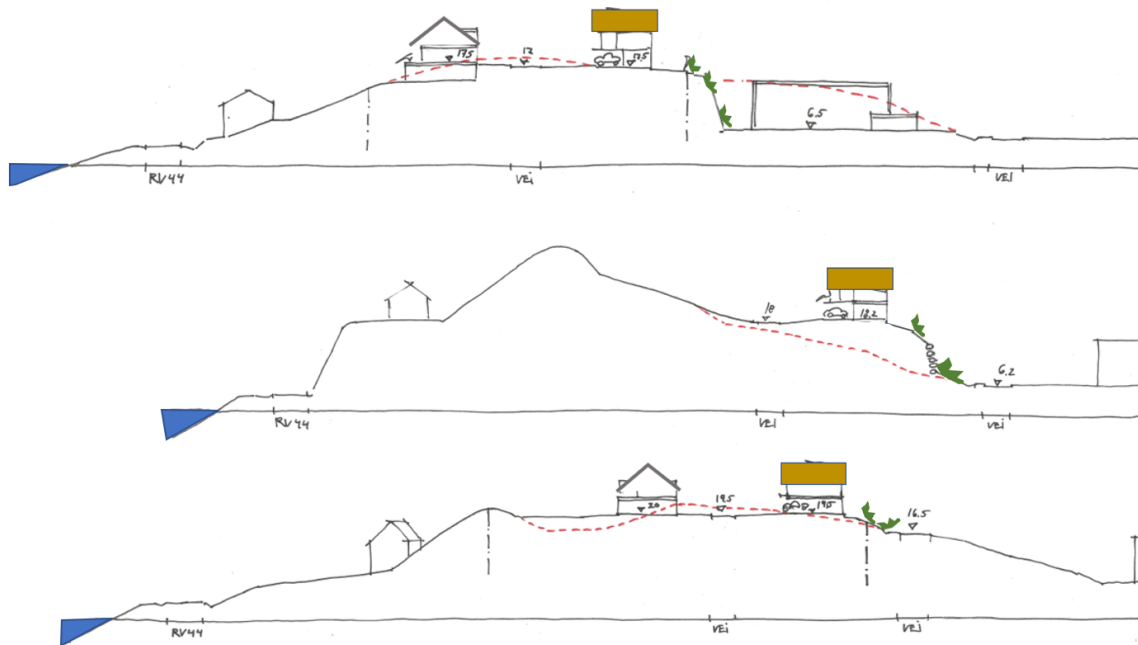
Terrengnet er meget kupert og vanskelig å bygge ut. For å få til et godt utbyggingsområde for boliger foretas bearbeiding av terreng slik at dette blir mer egnet for utbygging. Areal N2 for næringsbygg sprenges ut for å få en flat tomt egnet til formålet. Massene flyttes 50-100 meter mot sør hvor terrengnet heves med en forstøtningsmur ut mot Vingårdsveien. Fjellskjæringer og natursteinsmurene plasseres i grønne vegetasjonsbelter for revegetering. Deler av grøntarealet plasseres hvor det er karakteristiske fjellknauser og fjellskrenter slik at disse bevares.

Illustrasjonsplan planområdet

## Planbeskrivelse

Plan 19810003-04 Reguleringsendring for Tengsareid-Vingård

Oppdragsnr.: 5208046 Dokumentnr.: Versjon:



*Snitt gjennom planområde eksisterende terreng vist med stiplet linje. Øverst hvor det sprenges ut for næring i nord, midtområde hvor det fylles på masser i midten og tilpasninger terreng i sør.*



*Utsnitt 3D modell som viser stor grad av bevaring av landskap mot vest.*



*Masser fra etablering av næringsstomt brukes til å løfte ny bebyggelse på østsiden*



*Terreng med mur inn mot næringsarealet*



## 5.2 Arealoppgave

### 5.2.1 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Reguleringsformål og areal i planen:

Formål	Feltnavn	Areal (daa)
<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>		
Boligbebyggelse frittliggende småhus	BFS	22,7
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	BKS	7,3
Næringsbebyggelse kombinert formål	N1	4,2
Næringsbebyggelse Forretning /kontor/industri	N2	5,1
Renovasjonsanlegg	BRE	0,04
Industri	BI	0,1
Lekeplass	BLK	2,0
Annet uteoppholdsareal	BAU	2,1
<b>SUM BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>		<b>43,5</b>
<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>		
Kjøreveg	SKV	9,6
Fortau	SF	1,4
Gatetun	SGT	
Gang-/sykkelveg	SGS	1,5
Annen veggrunn – grøntareal	SVG	2,6
Annen veggrunn – teknisk areal	SVT	0,1
<b>SUM SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>		<b>15,4</b>
<b>GRØNNSTRUKTUR</b>		
Vegetasjonsskjerm	GV	3,8
<b>SUM GRØNNSTRUKTUR</b>		<b>3,8</b>
<b>TOTALSUM – PLANOMRÅDE</b>		<b>62,7</b>

#### Boligareal

Planområdet vil inneholde 30 daa regulert til utbyggingsområde for boliger.

BYA varierer fra 25 til 55%. Lavest BYA har boligene mot FV 44 som begrenses av 25 meter byggelinje.

#### Næringsområder

Næringsarealet til de to næringsområdene er på til sammen 9,3 daa. For disse områdene er maks BYA 45 % for N1 som har 25 meter byggelinje mot FV 44, og 60% for N2.

## Bebyggelsens plassering og utforming.

### Boligdelen

Planendringen legger til rette for variert boligbebyggelse med småhusbebyggelse i form av eneboliger, tomannsboliger og enebolig i kjede. I tillegg omfatter planen eksisterende bebyggelse.

Mot vest omfatter planen eksisterende eneboliger/hytte og eneboligtomter, eiendommer utenfor 48/1. Her er tomtene avsatt i gjeldende plan videreført. Enkelte av eiendommene avstår mindre arealer til felles grøntarealer i planen. For områdene innenfor 48/1 reguleres det for eneboliger mot eksisterende eneboliger, mens det mot øst reguleres en tettete bebyggelse inn mot næringsområdene i øst. Eiendommen 48/26 som ligger her reguleres til boligformål.

Mellom boligene og næringsareal/Vingårdsveien etableres et 10 meter bredt vegetasjonsbelte som tar opp fjellskjæringer og forstøtningsmur og samtidig gir en beplantet sone inn mot boligene.



*Boliggate med konsentrert små husbebyggelse til venstre og eneboligbebyggelse til høyre*

### Boligene BKS 1, BKS 2.1, BKS2 og BKS3

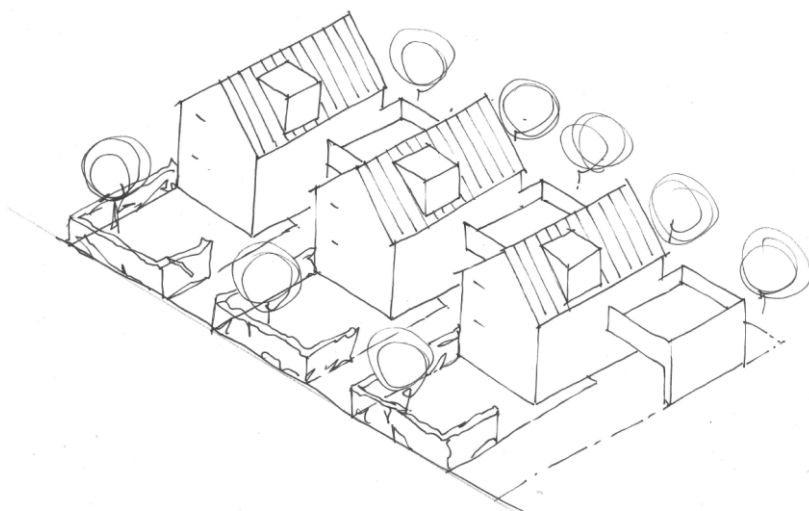
På disse feltene reguleres det inn mellom 20 og 23 boliger i form av kjedehus, tomannsboliger eller mindre eneboliger. Husene vil ligge på rekke med garasje/carport mellom husene. Husene vil her få utearealer orientert mot vest. For å sikre hageareal er det krav om minimum 60 % uteareal.

Husene kan bygges med to etasjer og en loftsetasje, hvis det nyttes med saltak på husene. Tak på garasje/carport kan nyttes til takterrasse og øke utearealet.

Boligstørrelse kan varieres med et boareal fra 90m<sup>2</sup> til 150m<sup>2</sup>.

BYA er maks 55% av tomtearealet. Gesimshøyden er maks 6 meter og maks mønehøyde er 10 meter ved saltak.

Med flatt tak eller pulttak er maks byggehøyde og gesimshøyde 6,5 meter.



*Illustrasjon boliger med saltak på BKS.*

#### Boligene BFS 4.1 til og med BFS 4.11

Dette omfatter eksisterende eneboliger, hytter, låve og eneboligtomter ned mot FV 44. Flere av disse boligene ligger utenfor byggegrensen mot fv 44. Eksisterende boliger kan hvor de ligger på rett side av byggegrensen utvides eller erstattes av ny bolig innenfor de nye bestemmelsene. For de ubebygde tomtene og låvetomt BFS4.10 kan det oppføres eneboliger etter de nye bestemmelsene.

Hvor terrenget tillater det kan husene bygges med sokkel. Carport/garasje kan bygges frittstående eller sammen med bolighus.

Husene kan bygges i to etasje etasjer, hvis det nyttes med saltak eller eller husene bygges tilpasset terreng uten sokkel.

Boligstørrelse kan varieres med et boareal fra 150 m<sup>2</sup> til 250 m<sup>2</sup>.

Flere av boligene mot RV 44 har byggegrense som reduserer tomteareal som kan bebygges. BYA varierer her fra 25% til 40% av tomtearealet.

Gesimshøyden er maks 4,5 meter og maks mønehøyde er 7,5 meter ved saltak.

Med flatt tak eller pulttak er maks byggehøyde og gesimshøyde 5 meter, som kan økes til 6,5 meter for boliger uten sokkel.

### Boligene BFS 5.1 til og med BFS 5.3

Dette omfatter to tomter fra tidligere plan som ligger helt sør i planområdet, samt område som i tidligere plan var regulert til offentlig bebyggelse. Her kan det bygges en enebolig på hver tomt etter de nye bestemmelsene.

Hvor terrenget tillater det kan husene bygges med sokkel. Carport/garasje kan bygges frittstående eller sammen med bolighus.

Husene kan bygges i to etasjer hvis det nyttes med saltak eller bygges tilpasset terreng uten sokkel.

Boligstørrelsene kan varieres med et boareal fra 150 m<sup>2</sup> til 250 m<sup>2</sup>.

BYA er 40% av tomtearealet.

Gesimshøyden er maks 4,5 meter og maks mønehøyde er 7,5 meter ved saltak.

Med flatt tak eller pulttak er maks byggehøyde og gesimshøyde 5 meter, som kan økes til 6,5 meter for boliger uten sokkel.

### Boligene BFS 6.1 til BFS 6.5

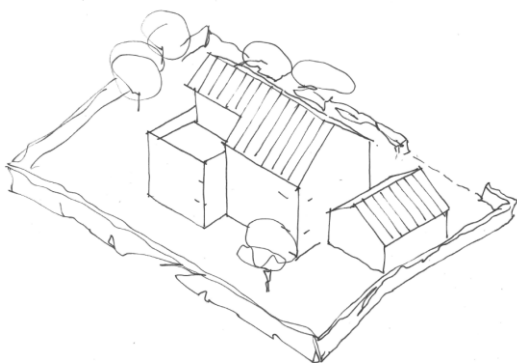
På disse feltene er det regulert inn nye eneboligtomter. Eneboligene vil ligge inn mot etablerte boliger i skråningen mot Tengsvågen i vest. Hvor terrenget tillater det kan husene bygges med sokkel. I eneboligene tillates det etablert utleiedel. Carport/garasje kan bygges frittstående eller sammen med bolighus.

Husene kan bygges i to etasje etasjer hvis det nyttes med saltak eller bygges tilpasset terreng uten sokkel.

Boligstørrelse kan varieres med et boareal fra 150 m<sup>2</sup> til 250 m<sup>2</sup>.

BYA er maks 40% av tomtearealet. Gesimshøyden er maks 4,5 meter og mønehøyde er maks 7,5 meter ved saltak.

Med flatt tak eller pulttak er maks byggehøyde og gesimshøyde 5 meter, som kan økes til 6,5 meter for boliger uten sokkel.



*Illustrasjon enebolig med saltak BFS*

## Boligtetthet

Planen omfatter bolig og næringsarealer. Boligdelen med internveier, lek og grønt utgjør ca. 37 daa. Av dette vil eksisterende 14 boliger og eneboligtomter videreføres fra den gamle plan (ca. 21,5 daa). Området som reguleres med flere boliger utgjør ca. 15,5 daa. Antall boliger i denne del økes fra opprinnelig 11 boliger til mellom 32 og 35 nye boliger. Samlet minimum 46 og maksimum 49 boliger innefor planen.

Boligtetthet for hele boligdelen blir 1,2-1,3 bo/daa, mens boligtettheten for området som fortettes vil bli 2.1 - 2,3 bo/daa.

## Bebyggelsens plassering og utforming. Næringsdelen N1 og N2

Næringsområde N1 ligger fint eksponert ut mot FV 44 ved innkjøringen til næringsområdene. Området reguleres for videreutvikling av etablert serveringsted med regulering til kombinert formål, overnatting, bevertning, kontor og tjenesteyting.

Tomten kan bebygges med bygg i tre etasjer. Maks høyde på bygget er kote 19. Byggbart areal begrenses av 25 meter byggegrense mot FV 44. Maks BYA er satt til 45%.

Næringsområde N2 ligger inn mot Nordan sine bygninger på den andre siden av Vingårdsveien og danner en barriere mellom bolig- og industriområdene.

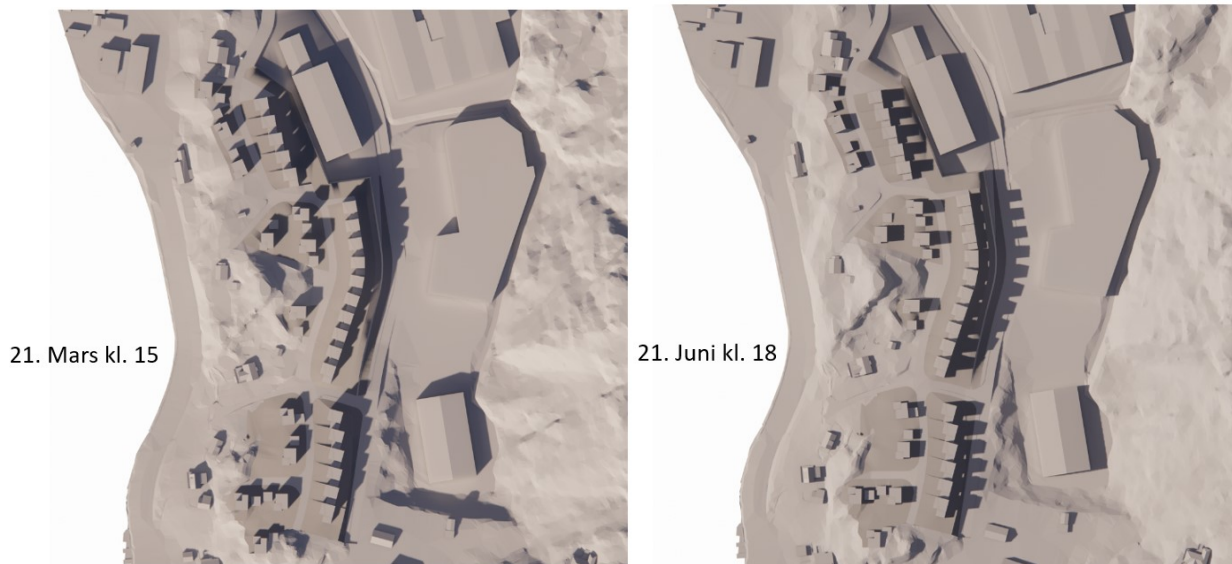
På dette næringsområdet kan det oppføres bygninger for kombinert formål, forretning plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer), kontor, industri og lager. Disse kan oppføres som hall og/eller bygg i i tre etasjer. Maks høyde på bygget er kote 19. Maks BYA er her satt til 60%.

## 5.3 Bomiljø, bokvalitet

Planen legger til rette for etablering av et godt bomiljø orientert ut mot Tengsvågen, hvor eksisterende bebyggelse inngår som regulert i gjeldende plan. Ny bebyggelse ligger orientert med utsikt og mot sol i vest. Boligbebyggelsen plasseres hevet over industriområdet mot øst adskilt med vegetasjonsbelte som i tillegg tar opp terrengforskjellen mot Vingårdsveien og næringsareal i øst. Med åpen eneboligbebyggelse mot vest bevares området grønne preg mot Tengsvågen.

Inne i området ligger bebyggelsen langs lite trafikkerte boligater tilknyttet leke og friarealer.

Planen inneholder enebolig i kjede, tomannsboliger og frittliggende eneboliger tilpasset barnefamilier. Boligstørrelsene varierer fra 90 m<sup>2</sup> til 250 m<sup>2</sup> boareal og sikrer variasjon av beboere i et felles bomiljø.



TV: Solforhold 21 mars kl. 15. TH: 21 juni kl. 18.

Alle boligene får meget gode solforhold med utearealer orientert mot vest som soldiagrammene viser.

Eksisterende eneboliger og tomter vil kunne utvides og bebygges i tråd med de nye bestemmelser. De får i tillegg tilgang til lekearealer og koples opp med det nye boligområdet med veiadkomst fra de nye bolig gatene.

For nye boliger som ligger utsatt til for trafikkstøy fra FV 44 etableres det lokale skjermingstiltak tilpasset den enkelte bolig.

Ferdig utbygget kan planen inneholde en samlet utbygging på mellom 46–49 boliger hvor 6 er eksisterende boliger.

#### **5.4 Trafikkløsning**

Planen tar med en strekning av FV 44 slik at vei og gang-/sykkelsti reguleres som veien er bygget.

Planområdet får adkomst fra Vingårdsveien. Vingårdsveien koples mot Tengsareidveien, og videre mot kryss mot FV 44. Krysset er regulert med framtidig rundkjøring i egen plan, Plan RV 44 med rundkjøring Tengsareidveien. Fra Vingårdsveien blir det innkjørsel til de to næringsområdene. Til boligområdet etableres innkjørsler i nord og sør med veibredde 5 meter. Den første delen i nord har en stigning på opp mot 10%. Boliggaten er en kommunal. Fra denne etableres stikkveier (felles veier) som følger opparbeidet veitrase inn til eksisterende boliger. Breddene på disse er 3 og 4 meter. Fartsgrense i bolig gatene begrenses til 30 km.

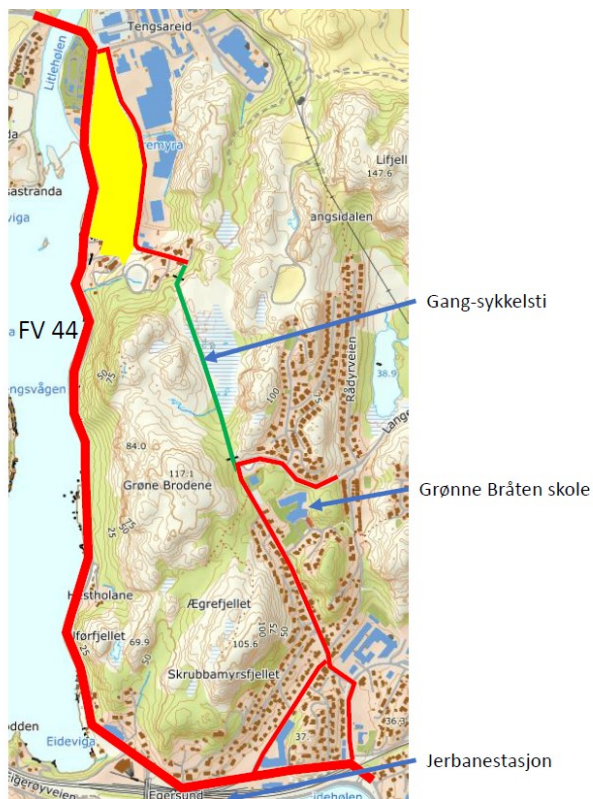
Det blir veiadkomst for utrykningskjøretøy fram til alle boliger.

Eksisterende eiendommer får ny adkomst fra planområdet. Dagens avkjørsler til FV 44 fjernes, med unntak av eiendommen 48/21 hvor det på grunn av terrenget ikke er mulig.

Reguleringsplanen som er en planendring, medfører en økning på 24 boliger i forhold til gjeldende reguleringsplan. Med en ådt på 5 pr bolig medfører det en trafikkøkning på 125 ådt på Vingårdsveien. Beregnet trafikkøkning i rushtid blir da 15-18 flere biler i timene med mest trafikk.

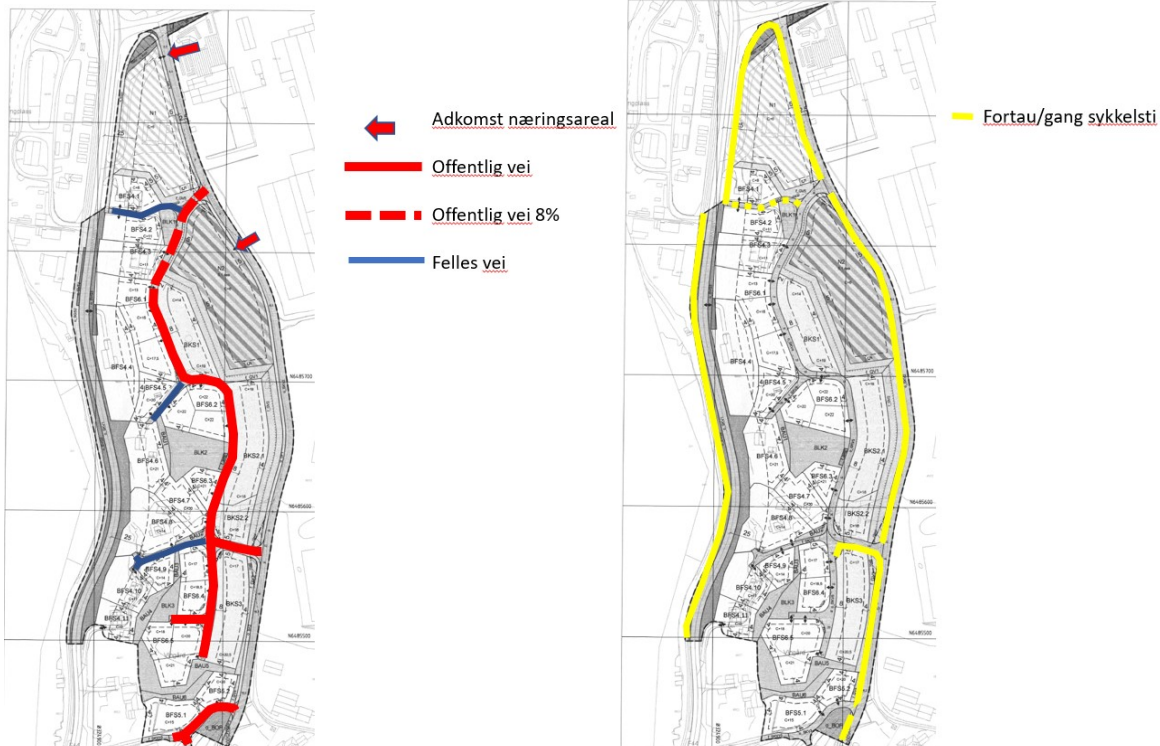
## Planbeskrivelse

Plan 19810003-04 Reguleringsendring for Tengsareid-Vingård  
Oppdragsnr.: 5208046 Dokumentnr.: Versjon:



Kart. Forbindelse til tilgrensende veinett i gult planområde.

Langs Vingårdsveien reguleres fortau som alt er etablert på meste av strekket inn mot planområdet. I nord reguleres gang-/sykkelvei fra Tengsareidveien langs FV 44 til felles vei SKV7. Inne i planområdet er det fortau langs adkomstvei i sør, som blir skolevei fra planområdet videre inn langs Vingårdsvei til Grønne Bråten skole.



Kart kjøreveier og gangsykkelveier



Boliggate gjennom feltet

## 5.5 Parkering

### Bolig

Boligparkering følger kommuneplanens bestemmelser for parkering på egen tomt, dvs. 1 plass pr boenhet samt 1 gjesteplass pr boenhet. For sykler er det satt krav om plass til 3 sykler pr bolig.

### Næring



For næringsarealer skal det etableres parkering i felles areal for kontorformål. Det reguleres 1 plass pr 50 m<sup>2</sup> BRA for industriformål, 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA for lagerformål. Minimum 5% og minst én gjesteparkeringsplass skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Sykkelparkering. Kontorformål 1 plass pr 50m<sup>2</sup> BRA. Industri- og lagerformål 1 plass pr 100m<sup>2</sup> BRA

## 5.6 Planlagte offentlige anlegg

Veger, fortau/gang-/sykkelveger med langsgående arealer langs med FV 44 regulert til annen veggrunn – grøntanlegg, er regulert til offentlige anlegg.

Område for framtidig nedgravde renovasjonsanlegg er regulert til offentlige anlegg.

## 5.7 Miljøoppfølging

Det er ikke funnet forhold ut over støy, beskrevet i neste avsnitt, som skulle tilsi at det er behov for spesielle tiltak med tanke på miljøoppfølging. Bestemmelsene stiller krav om at det skal prosjekteres rensetiltak for håndtering av overvann i anleggstiden for å unngå negativ påvirkning på miljøtilstanden i friområdene.

## 5.8 Oppfølging støy



Planområdet ligger inn til FV44 med en del trafikk. På grunn av terreng vil størstedelen av ny bebyggelse ligge utefor grenseområdet. Utearealer som ligger i støysonen vil for nye boliger skjermes med lokal støysjerming.

Mot øst vil det til komme støy i forbindelse framtidig biltrafikk og varelevering. Dette berører i mindre grad planlagt bebyggelse som ligger med avstand til Vingårsvei og næringsarealene. Områdene som berøres har alle utearealene på vestsiden. Eventuelle tiltak begrenses til fasade tiltak hvor dette er nødvendig.

Bestemmelsen sikrer at nødvendige støytiltak skal redegjøres i forbindelse med byggesak

Det gjøres rede for støy og tiltak i vedlagt støyrapport utarbeidet av Bekke og Strand as

*Støykart støyforhold rundt planområdet*

## 5.9 Universell utforming

Utbyggingsområdet har store terrengforskjeller. Vingårdsveien har på den sørlige del stigning på opp mot 1:8. Adkomstvei i sør inn i delområdene har en stigning på 1:10, mens øvrige offentlige veier får stigning mindre enn 1:15 og har dermed lavere stigning enn tilgjengelighetskravene for universell utforming.

Lekeplasser og kvartalslekeplasser har alle universell adkomst.

En stor del av boligene ligger i terreng og vil få sokkeletasje. Boliger med adkomst på hovedplan ligger til rette for at de kan utføres som tilgjengelige boliger, mens boliger med adkomst i sokkeletasjen ikke får samme mulighet.

## 5.10 Uteoppholdsareal

Planen legger til rette for bebyggelse med gode uteoppholdsarealer.

Lekeplassene er fordelt på tre arealer. Med nærlekeplass i nord og i sør og kvartalslekeplass sentralt i midten.

Samlet areal avsatt til lek er ca. 2 daa. Lekeplassen i nord (BLK1) er 0,3 daa, lekeplassen i sør (BLK3) er 0,4 daa, mens den sentrale lekeplassen (BLK2) er på 1,3 daa. I tillegg til lekearealene er det 2,1 daa annet uteoppholdsareal. Deler av dette arealet er brattere enn 1:3, derfor blir målbart uteareal i planen ca. 3 daa, som tilsvarer ca. 60m<sup>2</sup> pr bolig med 48 boliger.

Terreng rundt boligene bearbeides ved at knauser og groper utjevnes. Sentralt i feltet ligger en karakteristisk fjellknaus som bevares og inngår i sentralt lekeareal. Planen regulerer flere skråninger som grøntareal for å hindre at arealene sprenges ut og etterlater sår i landskapet. Planen vil sikre arealene som allment tilgjengelige lekearealer for beboere i planområdet.

Fra planområdet er det kort vei til store friområder og til fjellområdene i sør og vest. Friområder langs Tengseidet og Tengsvågen ligger rett nord og vest for planområdet.

Store deler av vegetasjonen rundt eksisterende bebyggelse vil forsvinne ved opparbeidingen av utbyggingsarealene. Mellom boligene og næringsarealene anlegges vegetasjonsskjerm som i tillegg til å ta opp terreng beplantes for å etablere en grønn sone inn til boligområdet. Arealet vil i tillegg til vegetasjon ta opp terrengforskjeller med fjellskjæringer og forstøtningsmurer og regnes derfor ikke med som uteoppholdsareal.

Alle boliger vil få private hager/utearealer. Eneboligene i kjede har krav om minimum 60m<sup>2</sup> samt mulighet for terrasse på tak/carport. Eneboligene får et privat uteareal 300-400 m<sup>2</sup>.



*Konsentrert småhusbebyggelse som i tillegg til vestvendt hageareal får mulighet forterrasse over garasje*

### **5.11 Landbruksfaglige vurderinger**

Området som ikke er boligbebyggelse i dag består i hovedsak av fjell og krattskog uten landbruksverdi.

### **5.12 Kollektivtilbud**

Det gjøres ingen endringer for kollektivtilbud i planen, se delkapittel 4.9.6.

### **5.13 Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

### **5.14 Sosial infrastruktur**

Det foreligger ikke planer om konkrete tiltak for sosial infrastruktur innenfor planområdet.

### **5.15 Infrastruktur strømforsyning**

Området kobles opp mot eksisterende nettstasjon rett nord for planområde via Vingårdsveien, hvor det ligger høyspent-, lavspent- og fiberkabel. Eksisterende boliger vil tilkoples nytt ledningsnett

### **5.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett**

Sammendrag fra , VA rammeplan

Det forutsettes at nytt ledningsanlegg for vann kan kobles til eksisterende ledninger i Vingårdsveien og Jærveien. Ved å etablere ny vannledning i Vingårdsveien sikres det ringsystem i planområdet. Ledningsanlegget nedstrøms tilknytningspunkt forutsettes kommunale. Det gjøres oppmerksom på at vannledning i Vingårdsveien er privat og at eierforhold og avtaler om tilknytning må avklares.

Det foreslås å etablere en offentlig pumpestasjon for spillvann i BAU2 som pumper mot nord over høybrekk til selvfallsledning. Selvfallsledningen er foreslått tilknyttet til eksisterende spillvannsledning i Jærveien. Enkelte boliger kan vanskelig tilknyttes med selvfall. For disse foreslås etablert privat pumpeanlegg for spillvann til offentlig selvfallsledning.

Det er foreslått to prinsipp for overvannsystem. Det ene er å føre overvannet direkte til sjø, som gjelder største delen av planområdet. For BFS5.1 og BFS5.3 forutsettes lokal overvannshåndtering. Ved evt. påkobling til offentlig nett forutsettes det at økt avrenning som følge av fortetting blir fordrøyd på området. Avløp fra eksisterende boliger på BFS4.11 og BFS4.10 forutsettes beholdt som i dag.

### 5.17 Plan for avfallshenting

Det er i planen lagt til grunn at dagens ordning med henting av renovasjon ved hver enkelt bolig vil fortsette, da utbyggingen vil strekke seg over flere år. Det er i planen satt av areal til framtidig avfallsstasjon med nedgravde beholdere.

### 5.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Følgende farer fremsto i fareidentifikasjonen som relevante, og det gjøres en sårbarhetsvurdering av disse i ROS analysen vedlagt.

- Ustabil grunn (områdestabilitet)

Planområdet vurderes til moderat sårbart inntil geoteknisk vurdering er gjennomført. Det vil ikke ha noen hensikt å utføre en risikoanalyse (iht. kriteriene i metodekapitlet) før den geotekniske vurderingen foreligger.

- Flom i vassdrag

Nedslagsfelt til flomvei som går gjennom planområdet, samt flomvei fra planområdet og ut i sjø er vist i figur 9. Overslag flomvannsmengde gir vannføring i størrelsesorden 3700 l/s. Den er beregnet for 200-års flom og iht. N200. Planområdet vurderes basert på planlagt grep som lite sårbart for dette temaet

- Ekstremnedbør (overvann)

Prosjektering og utforming av overvannshåndtering må ta hensyn til forventede klimaendringer med styrtregneepisoder og endret nedbørintensitet som beskrevet ovenfor. Forutsatt dette og at overvannshåndtering gjøres i overensstemmelse med Rammeplan VA (ref. 1.5.2) vurderes planområdet som lite til moderat sårbart for dette temaet

- Transport av farlig gods.

Det transporteres ifølge DSBs kartinnsynsløsning farlig gods på FV 44, Jærveien. Gitt at transportårene rundt planområdet ikke er hovedtrafikkårer og at DSBs kartinnsynsløsning viser at det kun fraktes mindre mengder farlig gods langs denne (statistikk fra 2012), vurderes det som lite sannsynlig (sjeldnere enn en gang hvert 1000 år) at et uhell med transport av farlig gods hvor det oppstår brann/eksplosjon vil skje i nærheten av planområdet.

### 5.19 Rekkefølgebestemmelser

- Før innflytting i nye boliger må opparbeiding av kryss Vingårdsveien/Tengsareidveien være ferdig opparbeidet.
- Før igangsetting av grave- og grunnarbeider må tekniske planer for det enkelte området, og utenomhusplaner beskrevet under pkt. 2 være godkjent av Eigersund kommune.
- Boligene på BFS 4.1 og BFS 4.2 skal få kjøreadkomst fra f\_SKV7 via o\_SKV4 når o\_SKV4 er etablert.

- Tabell under viser hvilke lekeplasser, offentlig grønnstruktur, gangveger, kommunaltekniske anlegg og renovasjon som skal opparbeides samtidig med oppføring av boliger. Arealene til offentlig grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger.
- Tabell – ferdigstilling og eierforhold

	Vei									Gang/sykelsti	Fortau	lek	lek/områdelek	lek	Annet uteoppholdsareal						Vegetasjonsskjerm					Annen veigrunn grønt		
	SKV3	SKV4	SKV5	SKV6	SKV7	SKV8	SKV9	SGS1	SF2						BLK1	BLK2	BLK 3	BAU1	BAU2	BAU3	BAU4	BAU5	BAU6	GV1	GV2	GV3	GV4	GV5
BKS 1		x										x	x							x								
BKS2.1			x										x							x								
BKS2.2			x										x							x								
BKS3				x					x			x									x							
BFS4.1					x			x		x	x																	
BFS4.2						x				x	x																	
BFS4.3		x									x	x																
BFS4.4											x																	
BFS4.5							x					x																
BFS4.6								x				x	x															
BFS4.7			x									x		x														
BFS4.8								x				x	x		x													
BFS4.9									x			x	x			x												
BFS4.10									x			x	x				x											
BFS4.11												x	x			x												
BFS5.1	x												x					x										
BFS5.2	x												x								x							
BFS5.3	x												x															
BFS6.1		x										x	x															
BFS6.2			x										x															
BFS6.3			x										x															
BFS6.4				x						x		x	x															
BFS6.5					x						x	x					x											
N1									x															x				
N2																				x								
offentlig	x	x	x	x				x	x																x	x	x	

BLK2, områdelekeplass, skal etableres senest når det er bygget mer enn 24 nye boliger.

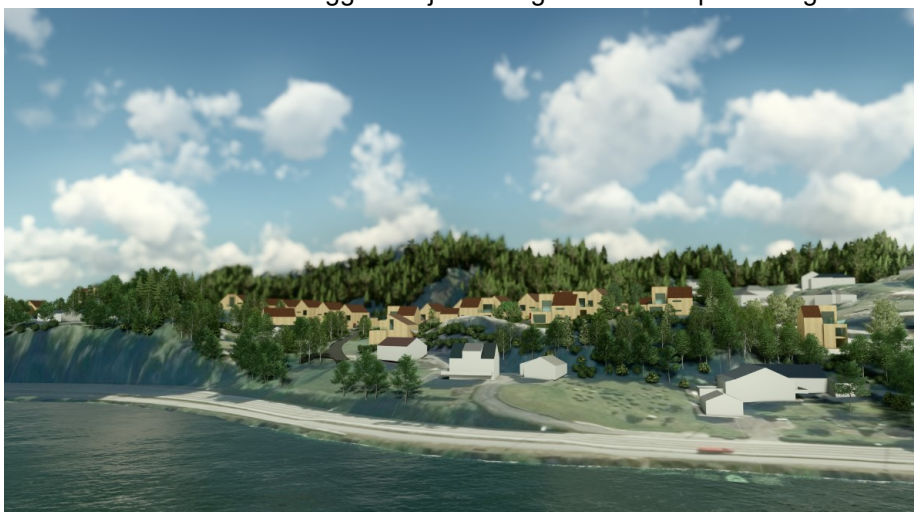
## 6 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Overordnede planer

Planen er endring av en eldre reguleringsplan fra 1981 og øker boligantallet innenfor planområdet.

### 6.2 Landskap

Utbyggingen av området fra gjengrodd utmarksområde endrer landskapsbildet. Mot vest vil eksisterende enebolig-/hyttebebyggelse bevare det grønne preget samtidig som bevaring av skråninger og viktige knauser sammen med de bakenforliggende fjell vil begrense landskapsvirkningene.



*Boligbebyggelse sett fra sørvest*

Mot Vingårdsveien etableres næringsområde som forutsetter planering av et større område med fjellskjæringer bak næringsbebyggelsen. Etablering av forstøtningsmurer langs boligbebyggelsen vil endre landskapsbildet inn mot industriområdet i øst. Med plassering av fjellskjæringer og forstøtningsmurer i naturstein i vegetasjonssone med beplantning og revegetering vil det over tid etableres et grønt beplantet areal inn mot Vingårdsveien.



*Inn mot næringsarealene etableres 10 meter vegetasjonsbelte som i tillegg tar opp terreng.*

### **6.3 Stedets karakter.**

Fra å ligge som er et restareal mellom næringsområdet og FV 44 med spredt bebyggelse vil området endres til et boligområde med næring i den nordlige delen.

### **6.4 Byform og estetikk**

Bebyggelsen vil fra vestsiden virke dempet med småskalabebyggelse.

### **6.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi**

Området inneholder ingen fornminner eller registrerte arealer med kultur miljø.

### **6.6 Forholdet til naturmangfold**

Innenfor området er det registrert Grønnefink på området som reguleres til grønt. Utbyggingen vil fjerne mye av dages vegetasjon gjennom utbyggingsperioden, men ved etablering av stor grad av eneboligbebyggelse vil store deler revegeteres slik at det etableres nye områder for småfugl.

### **6.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk**

Med utbygging vil området bli mer tilgjengelig, og det vil tilrettelegges leke og utearealer.

### **6.8 Uteområder**

Planen vil etablere nye boligområder, eksisterende bebyggelse vil bli opprettholdt. Det etableres felles ute og lekearealer i tillegg til gode uteområder i forbindelse med boligene.

### **6.9 Trafikkforhold**

Utbyggingen vil medføre en økt bebyggelse på inntil 25 boliger i forhold til gjeldende plan. Denne økningen tilsvarer en økning på 100-120 ÅDT, dvs. 15-20 biler/timen i rushtid. Det er god kapasitet på Vingårdveien. Kryss Tengsareid veien/FV 44 er regulert rundkjøring som skal etableres i forbindelse med utbygging av næringsområdet IKL på Tengs.

### **6.10 Barns interesser**

Planen legger til rette for barnevennlig bebyggelse med gode private og felles utearealer med til sammen 2 daa lekeareal. Det er forbindelse med lite trafikk fram til Grønne Bråten barneskole.

### **6.11 Sosial infrastruktur**

Nærmeste skoler er Grønne Bråten Barneskole og Lagård Underskole som begge har god kapasitet.

### **6.12 Støyforhold**

Plasseringen av ny bebyggelse berører i liten grad øvrig bebyggelse. Økt trafikkstøy fra området er begrenset og vil kun berøre næringsarealene og østfasene på dele av boligbebyggelsen langs Vingårdsveien. Plasseringen av bebyggelsen med avstand og østside mot industri og næringsarealene vil gi liten interessekonflikt mellom næringsinteressene og boligene

### 6.13 Universell tilgjengelighet

Området er meget kupert. Utbyggingen vil medføre økt tilgjengelighet da de fleste veiene får stigning lavere enn 1:15. Planen legger til rette for at de fleste boliger kan utføres som tilgjengelige boliger. Alle lekeplasser samt næringsarealene får tilgjengelig adkomst.

### 6.14 Energibehov – energiforbruk

Nye boliger vil bygges etter kravene i plan og bygningsloven og ha lite energiforbruk. Den åpne bebyggelsen vil legge godt til rette for å etablere private solfangeranlegg på boligene. Energibehovet for næringsarealene avhenger i stor grad av hvilke næringer som plasseres på områdene.

### 6.15 ROS

Fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør (overvann)
- Transport av farlig gods

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for transport av farlig gods, og det ble derfor utført en risikoanalyse. Analysen av transport av farlig gods viste akseptabel risiko (gul sone), men det er ikke funnet risikoreduserende tiltak basert på en kost/nytte-vurdering, utover å ha en forsvarlig beredskap hos nødetatene.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet.

### 6.16 Jordressurser/landbruk

Arealene som er dominert av fjell er tidligere blitt nyttet som utmarksbeite, men disse har ikke blitt utnyttet til landbruksformål de siste tiårene.

### 6.17 Teknisk infrastruktur

#### Vann og avløp

Det etableres nytt vann og avløpssystem som også eksisterende bebyggelse på sikt kan knyttes opp mot

#### Trafo

Det ligger trafo/nettstasjon rett nord for planområdet som nye boliger og næringsarealer kan koples opp imot.

### 6.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil legge til rette for styrking av næringsarealer og boligetablering som på sikt frembringe inntekter til Eigersund kommune.



### **6.19 Konsekvenser for næringsinteresser**

Planen styrker eksisterende næringsareal ved at etablert serveringssted «Kosen» kan videreutvikles og utvides med nye funksjoner. I tillegg etableres det et nytt næringsareal i tilknytning til etablerte næringsarealene.

### **6.20 Interesse motsetninger**

Eksisterende bebyggelse som har ligget landlig vil få ny nabobebyggelse. Som eneboligbebyggelse plassert på østsiden av eksisterende boliger vil imidlertid gode solforhold og utsikt bevares.

### **6.21 Avveining av virkninger**

Planen reguleres med formål i tråd med gjeldende plan. Antall boliger økes. Plassering av næringsområde, boligområder, og grøntstruktur er justert i forhold til gjeldende plan.

### **6.22 Endringer i forhold til tidligere plan**

#### **Boligdel**

Plassering av nye boliger og grøntarealer justeres, og antall boliger økes.

BYA endres fra 30% til 25-55% BYA tilpasset beliggenhet og boligtype.

Saltak og maks byggehøyde 5 meter er endret generelt til maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter. For flate tak tillates maks 5 meter, men dette kan økes til maks 6,5 meter uten sokkeletasje.

For konsentrert bebyggelse i øst er maks tillatt mønehøyde 10 meter og maks gesimshøyde 6,0 meter. For flate tak er maks 6,5 meter tillat.

Størrelse på garasje økes fra maks 35 m<sup>2</sup> til maks 40 m<sup>2</sup> for eneboligtomtene.

#### **Næringsdel**

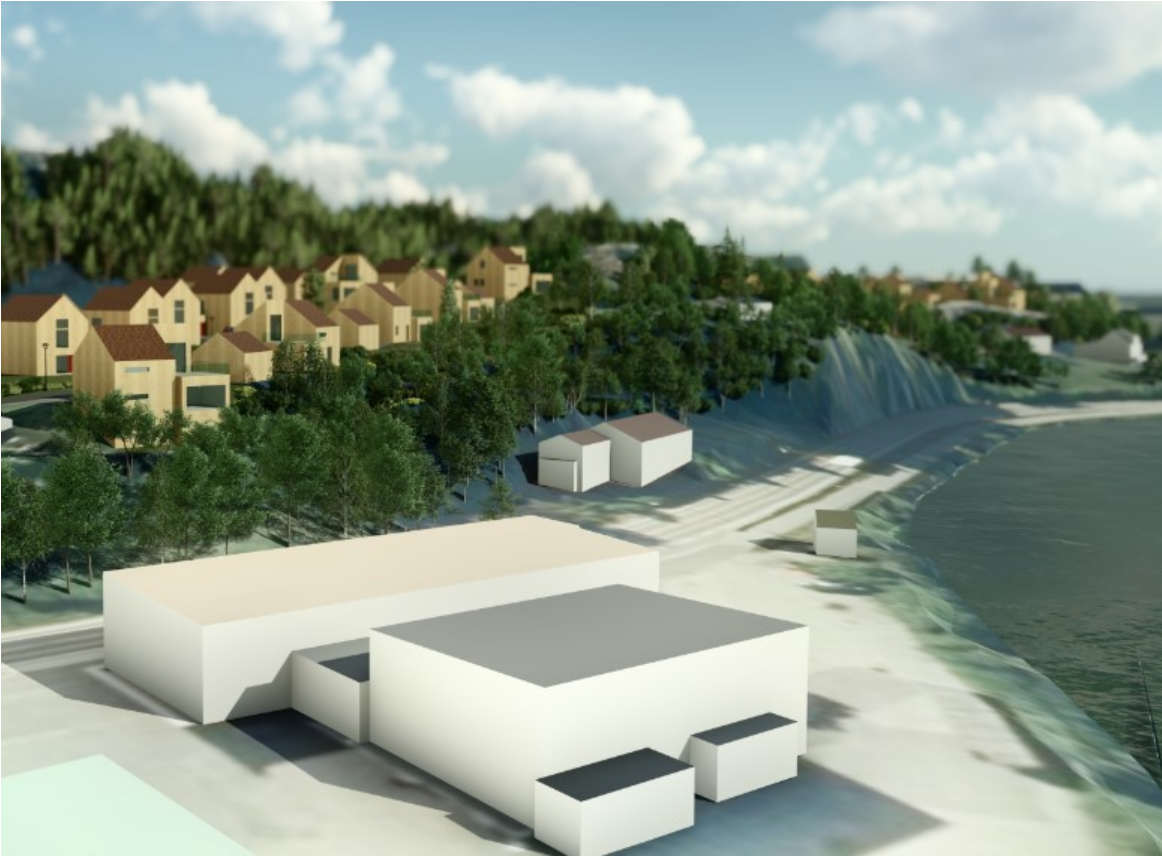
Område N1 endres fra forretning til overnatting, bevertning, kontor og tjenesteyting.

Område N2 endres fra Industri lager til forretning plasskrevende varer (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer), kontor, industri og lager.

For næringsarealene økes maks høyde fra 10 til ca 12 meter, kote 19.

**Planbeskrivelse**

Plan 19810003-04 Reguleringsendring for Tengsareid-Vingård  
Oppdragsnr.: 5208046 Dokumentnr.: Versjon:



*Boligbebyggelsen sett mot sørøst*

## 7 Innkomne innspill

Under varsel om oppstart er det kommet inn 11 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner:

- Statens vegvesen, datert 03.08.21
- Statsforvateren i Rogaland, datert 25.08.21
- Rogaland fylkeskommune, Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 30.08.21

Grunneiere og andre rettighetshavere:

- Tengs 3 AS, datert 05.07.21
- Jane Helene Kvamsø, datert 20.07.21
- Jørgen Larsen, datert 30.07.21
- Aud Kari Gjerdevik Vold, datert 30.07.21
- Terje Tengsareid, datert 28.08.21
- Tor Magne Jarl Munkejord, datert 28.08.21
- Helge Eltervaag, datert 29.08.21
- Sands Advokatfirma DA på vegne av NorDan AS og Johs. Rasmussen AS, datert 30.08.21

### Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner:

#### Statens vegvesen, datert 03.08.21

- Planområdet må utvides til også å omfatte eiendommer i vest frem til og med eksisterende lokal forbindelsesveg mellom fv.44 og Vingårdsveien. Dette er helt nødvendig for å sikre en bedre kryssløsning og avkjørselssanering mot fv.44. Viser her til vegnormalene for denne type kryss og avkjørsler mot overordnet veg.
- Forutsetter at alle nye boliger får sin atkomst via Vingårdsveien og at forbindelsesvegen i vest ikke får økt trafikk, men stenges fysisk for gjennomkjøring til fv.44.
- Reguleringsplanen må legge til rette for avkjørselssaneringer eller sammenkobling av avkjørsler langs fv.44 i den grad dette er fysisk mulig.
- Alle avkjørsler langs fv.44 skal tilfredsstillende vegnormalkravene og vises med svingradier og frisiktsoner iht. vegnormalene.
- Det må reguleres inn tilfredsstillende byggegrenser langs fylkesvegen. Dette avklares i samråd med Rogaland fylkeskommune.
- Forutsetter at nødvendige støyskjermingstiltak utredes og innarbeides i planen.
- Det må utarbeides en mobilitetsplan som beskriver hvordan særlig gående og syklende til sentrum skal ta seg frem på en trafiksikker måte. Er særlig redd for kryssing av fylkesvegen i vest hvor siktforholdene er svært begrenset.

#### Norconsults kommentar:

- *Planområdet ble etter møte med Egersund kommune tilpasset i nord inn mot plan regulert rundkjøring i Plan RV 44 med rundkjøring Tengsareidveien*
- *Atkomst til kafé og eksisterende boliger langs rv. 44 er med unntak av avkjørsel til 48/21 fjernet..*
- *Byggegrense mot FV 44 er fortsatt 25 meter og siktlinjerer i tråd med veileder er inntegnet i planen .*

- *Det er utarbeidet egen støyrapport som redegjør for skjermingstiltak*
- *Planendringen medfører inntil 25 nye boliger. Adkomst for myke trafikanter er godt ivarettatt og beskrevet i kap. 4.5.*

**Statsforvalteren i Rogaland, datert 25.08.21**

- Statsforvalteren vurderer det som positivt at planen legger opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan.
- Planområdet ligger i utkanten av området som omfattes av verneplan for Bjerkreimsvassdraget. Tengsabukta vest for fylkesvegen er registrert som svært viktig naturtypeområde i sjø; bløtbunnsområder i strandsonen. I planarbeidet må det vurderes om utbyggingen vil påvirke vassdraget eller Tengsabukta negativt, og ev. avbøtende tiltak må fastsettes i bestemmelsene.
- Statsforvalteren minner om at NVEs aktsomhetskart ikke gir en helt nøyaktig angivelse av områder med flomfare. Ved utarbeidelse av planen må det utarbeides en ROS-analyse iht. pbl. § 4.3 hvor blant annet flomfare må undersøkes nærmere.
- Støyforholdene i og ved framtidig bebyggelse må sikres, jf. støypåvirkning fra fylkesvegen.
- Forutsetter ellers at planen utarbeides i tråd med kommuneplanens føringer for utnyttelse, parkeringsdekning, solforhold, lekeområder m.m., for å legge til rette for et godt boområde for framtidige beboere.
- Vi vil og minne om at det kom ny versjon av Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene i 2018. Ny retningslinje omfatter også klimatilpasning, og riktig navn på planretningslinjen bør oppgis i plandokumentene.

Norconsults kommentar:

- *Planen berører ikke arealer i sjø. Bebyggelse vil ligge utenfor aktsomhetsområde flom. Støy sikres i bestemmelsene i tråd med støyrapport. Kommuneplanens føringer er innarbeidet i planen. For anlegg og ny bebyggelse legges krav i gjeldende PBL til grunn.*

**Rogaland fylkeskommune, Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 30.08.21**

- Fylkesrådmannen forutsetter at det videre planarbeidet følger opp overordnet planverk, som kommuneplan og regionalplan for Dalane. Avvik fra føringer i disse vil kunne være konfliktfylt.
- Det må legges særlig vekt på hvordan trafikksikkerheten ivaretas for gående/syklende, samt at det sikres gode sykkelparkeringsplasser. Planen bør peke på løsninger som legger til rette for trygg adkomst til gang- og sykkelvei langs fv. 44.
- Forutsetter at det legges til rette for gode, solrike uteoppholdsarealer i planområdet. Det må sikres trygg adkomst til disse, og det bør sikres at arealer tilpasset forskjellige alderstrinn, også voksne og eldre.
- Det må sikres en god landskapstilpasning av bebyggelsen, og karakteristiske landskapselementer i området bør tas vare på, gjerne som del av uteoppholdsareal.
- Det må sikres at nye boliger ikke påvirkes vesentlig negativt av den virksomhet som ligger i tilstøtende næringsområde, også eventuell virksomhet som plan for området åpner for Samferdselstekniske innspill:
- Alle eventuelle tiltak i tilknytning til fylkesveinettet skal gis en teknisk utforming iht. blant annet håndbøkene «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».
- Det må utarbeides en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet som sier noe om trafikksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det offentlige veinettet og

eventuelle behov for tiltak. Analysen bør også omtale trafiksikkerhet, trafikkmengder til og fra planområdet, skolevei, gang- og sykkelveier samt kollektivdekning.

- Avkjørsler og kryss skal utformes iht. N100 og målsettes med siktlinjer og kurveradius på plankartet. Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.»
- Forutsetter at atkomsten til planområdet legges til Vingårdsveien iht. til gjeldende detaljreguleringsplan.
- Nødvendig areal til grøfter, skråninger og fyllinger mot sideterreng må reguleres inn på plankartet. Behovet for arealer til rigg- og anleggssoner samt ledningsnett må vurderes som en del av planarbeidet.
- Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv. 44. Langs fortau og gang- og sykkelvei skal annen veigrunn ha en bredde på minimum 0,50 meter. Langs vei uten fortau eller gang- og sykkelvei skal bredden være minimum 3,0 meter. Arealet skal ta opp eventuelle høydeforskjeller, samtidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en eventuell fremtidig veiutbedring.
- Byggegrensen i gjeldende detaljreguleringsplan for Vingård er 25 meter. Vi kan dermed akseptere at byggegrensen på 25 meter videreføres i ny plan. Det må ikke uten særskilt tillatelse plasseres byggverk eller annen større innretning i strid med byggegrensen. Byggegrensen målsettes på plankartet.
- I forbindelse med tiltakene i planforslaget må det utarbeides et tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Det må sikres i et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at alle planer for tiltak som berører fv. 44 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.
- For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.
- Gjeldende forskrift T1442/2016, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, må legges til grunn i planarbeidet. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

#### Norconsults kommentar:

- *Regionalplanen og kommuneplanen er lagt til grunn for planen. Boligene plasseres med solrike utearealer og karakteristiske fjellknauser og skråninger er regulert som grøntområder. De nye boliger orienteres mot vest og der anlegges en vegetasjonsskjerm inn mot nærings og industriområde i øst.*

#### Samferdselstekniske innspill:

- *Planendringen medfører inntil 24 nye boliger. Dette medfører en trafikkøkning på 125 ådt, som tilsvarer 15 til 18 flere biler timen i rushtid, i forhold til gjeldene plan. Adkomst for myke trafikanter er godt ivaretatt og er beskrevet i kap. 5.4*
- *FV 44 er regulert som veien er bygget med gangsykkelsti på vestsiden og annen veigrunn langs østsiden utvidet til å ta med fjellskjæringer som i opprinnelig plan. Byggelinje er 25 meter. Planen berører ikke FV 44, men har medtatt veien som den er hvor den er opparbeidet*
- *Støy er redegjort i støyrapport og krav sikret i bestemmelsene.*

## Grunneiere og andre rettighetshavere:

### Sands Advokatfirma DA på vegne av NorDan AS og Johs. Rasmussen AS, datert 30.08.21

NorDan og JR er skeptiske til at det skal etableres flere boliger i et eksisterende industri- og handelsområde der det er støy og trafikk. Området fremstår som lite egnet som et boligområde, og er også bekymret for at en utstrakt boligbygging vil begrense eksisterende næringsvirksomhet og eventuell utvikling av den. De stiller også spørsmål ved om planarbeidet er i tråd med kommuneplanen og andre overordnede planer.

Støy og trafikkbelastning i området:

- Det er betydelig trafikk til virksomhetene i området, både varelevering og kundetraffikk. Til NorDans fabrikk er det estimert at det kommer ca. 10-15 store trailere hver dag. Dette gjør veiene til området trafikkerte og utrygge, og det er begrenset med gangmuligheter.
- Slik planområdet ligger må det dele innkjøring til området med handels- og industrivirksomhetene. Det er begrenset med kapasitet på vegsystemet, og det er tvilsomt om det er mulig å åpne for så mange som 35 nye boliger.
- Planområdet vil være utsatt for betydelig støy, fra fylkesveg i vest og industriområdet i øst og nord.
- Det blir vanskelig å etablere boliger og uteoppholdsareal som sikrer god bokvalitet.
- Det må gjøres en detaljert støyutredning.

Forholdet til overordnede planer:

- Det fremkommer ikke av planinitiativet at boligdelen skal justeres inn i næringsformålet, og ikke hvor mye eller om det faktisk skal etableres næringsvirksomhet. Det er ikke sagt hvilken type næring som planlegges. Uten informasjon om dette er det vanskelig å vurdere hva planforslaget vil bety for området. Forholdet til overordnede planer er også uklart.
- De stiller også spørsmål ved om utvikling av boliger i dette området samsvarer med strategien i Regionalplan for arealbruk og transport. Slik de oppfatter det skal sentrumsnære strøk prioriteres i utviklingen av boligområder, dvs. en utvikling «innenfra og ut».

Betydning for eksisterende næringsvirksomhet:

- NorDan er redd for at en omfattende boligutbygging vil kunne sette begrensninger for eksisterende næringsvirksomhet. Det er viktig for NorDan at dagens virksomhet kan opprettholdes fullt ut og at den ikke må begrenses til dagens drift, støynivå mv. NorDan planlegger allerede endring av sin virksomhet fra ett til to skift i døgnet, noe som er viktig for den fremtidige driften.

Konsekvensutredning:

- De mener det må vurderes om det er behov for konsekvensutredning fordi det etableres boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, jf. forskrift om konsekvensutredning § 6 b) jf. vedlegg 1 nr. 25.

Norconsults kommentar:

- *Planen plasserer boliger med utearealer skjermet fra støy fra tilstøtende næringsareal.*
- *Planendringen medfører meget begrenset trafikkøkning med 15 til 18 flere biler timen i rushtid i forhold til gammel plan. For myke trafikanter reguleres fortau.*
- *Det er utarbeidet støyrapport som også medtar evt. støy fra næringsområdet.*
- *Planen følger formål i tidligere reguleringsplan med bolig og næringsformål. Dette er også i tråd med kommuneplanen.*

- *Planen vil forholde seg til tilstøtende næringsområde som forventes å forholde seg til gjeldende retningslinjer vedrørende støy.*
- *Det er ikke krav om konsekvensutredning, da planen er i tråd med kommuneplanen.*

### **Tengs 3 AS, datert 05.07.21**

Har ingen kommentarer til varsel om oppstart, og ønsker lykke til med arbeidet.

Norconsults kommentar:

### **Jane Helene Kvamsø, Jærveien 187 datert 20.07.21**

Informerer om at hun har brønn og septiktank som ikke er tilkoblet kommunalt anlegg. Brønnen er på forslagsstillers eiendom og tinglyst. Hun har også veirett opp til huset sitt fra rv. 44. Hun lurte derfor på om den også skal fjernes og at hun kobles til ny vei? Dette har hun også tinglyst veirett på. Hun ber om en tilbakemelding på hvordan dette vil gjøres.

Norconsults kommentar:

*Planen legger opp til at eksisterende boliger kan påkobles VA der det er mulig. Veiadkomst vil bli fra dagen felles vei, men via nyanlagt vei i øst. Tilsvarende regulert veiadkomst i tidligere plan.*

### **Jørgen Larsen, Vingårdsvei 43, datert 30.07.21**

Larsen synes det er en voldsom fortetting av boliger så tett på et etablert industriområde, når den eksisterende planen har 12 boliger.

Norconsults kommentar:

*Planen vil ha høyere utnyttelse enn eksisterende plan, i tråd med overordnede retningslinjer. Hensyn til eksisterende industriområde vil ivaretas i planen.*

### **Aud Kari Gjerdevik Vold, Vingårdsvei 43, datert 30.07.21**

Synes det er veldig mange boenheter så tett inntil et etablert industriområde, da eksisterende plan bare har 12 boliger.

Norconsults kommentar:

*Viser til kommentar til Jørgen Larsen.*

### **Terje Tengsareid, g 48 b 80, datert 28.08.21**

Tengsareid skriver at eiendommen gnr/bnr 48/80 ikke skal bli berørt av reguleringsendringen, og han forventer at forholdene i eksisterende reguleringsplan, hvor eiendommen grenser mot friareal/ballslette beholdes i ny plan.

Norconsults kommentar:

*Den nye planen endrer på plassering av grønnstruktur, regulerer grønt område mellom boligfeltene på fjellskjæringene mellom eiendommene. Eiendommen reguleres til boligformål med to eneboligtomter som i tidligere plan.*

**Tor Magne Jarl Munkejord, datert 28.08.21**

Munkejord er eier av gnr/bnr 48/71 og 48/72 som begge ligger innenfor planområdet. Det er regulert inn en bolig på hans eiendom i gjeldende reguleringsplan. Han forutsetter at det ikke blir foretatt noe som er til ugunst for hans eiendommer i forbindelse med det varslede planarbeidet.

Er også eier av gnr/bnr 48/23 og 48/77 som ligger utenfor planområdet, men grenser til gnr/bnr 48/1 i særlig ende. Det er ønskelig at mest mulig av grøntområdet her beholdes som bestemt i eksisterende reguleringsplan. For hans del er det viktigste at det ikke skjer inngrep i berget ovenfor/i grensen mot hans eiendommer, men at landskapsprofilen mot Jærveien her bevares, og kan danne en «naturlig buffer» mellom eksisterende og eventuell ny bebyggelse.

Norconsults kommentar:

*Eksisterende boliger gnr/bnr 48/23 og 48/77 ligger utenfor planen og vil ikke berøres.*

*En del av gnr/bnr 48/72 hvor det i dag er adkomstvei til Jærveien 187 reguleres til nærlekeplass.*

*Eiendommene 48/72 får veiadkomst fra dagen felles vei, men via nyanlagt i øst. Adkomst til Jærveien 187 blir fra ny vei i øst, tilsvarende regulert veiadkomst i tidligere plan.*

**Helge Eltervaag, Vingårssveien 41, datert 29.08.21**

Håper reguleringsplanen tar hensyn til terrenget. Det blir både finere og triveligere når bebyggelse tilpasses terrenget enn når terrenget tilpasses bygninger som ikke passer inn i opprinnelig terreng. Trivelig bomiljø er viktig både for de som skal bo der og for de som skal selge.

Norconsults kommentar:

*Planen vil ta utgangspunkt i eksisterende terreng, med bebyggelse tilpasset beliggenheten. Tilgrensede fjellknaus reguleres til grønt og lek.*