

PLANBESKRIVELSE



BB31, BB33 OG BB36 - HESTNES

GNR. 13 BNR. 670 MFL.

PLANID --

EIGERSUND KOMMUNE



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

Dato
Vår ref.

04.05.2022
01/3146

Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Detaljregulering BB31, BB33 og BB36 – Hestnes, Gnr. 13 bnr. 670 mfl.
Arkivsak ID	--/----
PlanID	--
Oppdragsgiver	Eigersund kommune
Oppdragsgivers kontaktperson	Åshild Bakken
Plankonsulent	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild K. Tamburstuen

1	Planforslag	04.05.2022
Versjon	Beskrivelse	Dato

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

Innhold

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 Gjeldende reguleringsplaner.....	10
2.3 Temaplaner	11
2.4 Rikspolitiske retningslinjer.....	11
3 Dagens situasjon i planområdet	12
3.1 Beliggenhet, stedets karakter, arealbruk og avgrensning av planområdet	12
3.2 Landskap	12
3.3 Kulturminner og kulturmiljø	14
3.4 Naturmangfold	14
3.5 Trafikkforhold	15
3.6 Friluftsliv.....	16
3.7 Barns interesser	16
3.8 Sosial infrastruktur	16
3.9 Teknisk infrastruktur.....	17
3.10 Grunnforhold	17
3.11 Støy og luftforurensning	19
3.12 Helse og miljø.....	19
3.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	19
4 Beskrivelse av planforslaget.....	20
4.1 Planlagt arealbruk	20
4.2 Reguleringsformål.....	21
4.3 Bebyggelsens plassering og utforming	24
4.4 Trafikkløsning.....	29
4.5 Tilknytning til infrastruktur	29
4.6 Forhold til nabobebyggelsen.....	30
4.7 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak.....	30

5	Virkninger av planen.....	30
5.1	Overordnet plan	30
5.2	Stedets karakter og visuell påvirkning	31
5.3	Landskap	31
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	32
5.5	Jordressurser og landbruk	33
5.6	Naturmangfold	33
5.7	Trafikkforhold	33
5.8	Rekreasjon og friluftsliv	34
5.9	Barn og unges interesser	34
5.10	Sosial infrastruktur.....	34
5.11	Universell utforming.....	34
5.12	Teknisk infrastruktur	34
5.13	Energibehov – energiforbruk	34
5.14	Støy og støv	35
5.15	Risiko og sårbarhet	35
5.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater	35

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å optimalisere gjeldende reguleringsplan ved å endre boligtypen fra konsentrert til tett småhusbebyggelse, herunder eneboliger og eneboliger i rekke. Endringen kommer som konsekvens av at det over tid har vist seg vanskelig å bygge ut området i samsvar med gjeldende plan. Det er ikke marked for leiligheter i lavblokk på Hestnes, til det ligger området for langt fra sentrum. For å bedre treffe etterspørselen i markedet, er det derfor lagt opp til en lavere utnyttelse og endret boligtypologi i området. Planlagt bebyggelse med tilhørende internveier tilpasses terrenget slik at området fremstår som balansert og tilpasset skala på eksisterende og planlagte byggeområder i nærheten av planområdet. Med dette er planforslaget godt tilpasset stedets karakter.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Eigersund kommune.

Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter hele og deler av følgende eiendommer med hjemmelshaver pr. 19.04.2022:

Eiendom	Grunneier/hjemmelshaver
13/35 13/697	Per Hestnes
13/782 13/897 13/903 13/2757	Eigersund kommune
13/836	Jens Gabriel Shelby
13/898	Lillian Margrete Melhus
13/2555	Ove Romslo Liv Johanne Hestnes

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 08.04.2021. Referat fra oppstartsmøtet følger som vedlegg med planforslaget.

Følgende føringer for planarbeidet ble tatt opp:

- Lage et attraktivt boligområde som er tilpasset området og etterspørsel.
- Det skal dokumenteres hvordan vannforsyning til slokkevann skal ivaretas.

1.4.2 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende reguleringsplan for Utbyggingsområde på Hestnes planID 20090009, godkjent av kommunestyret 08.06.2009, sak 2009/51. Det er gjennomført en rekke mindre reguleringsendringer i senere tid, både i plankart og i bestemmelsene.

1.4.3 Krav til konsekvensutredning

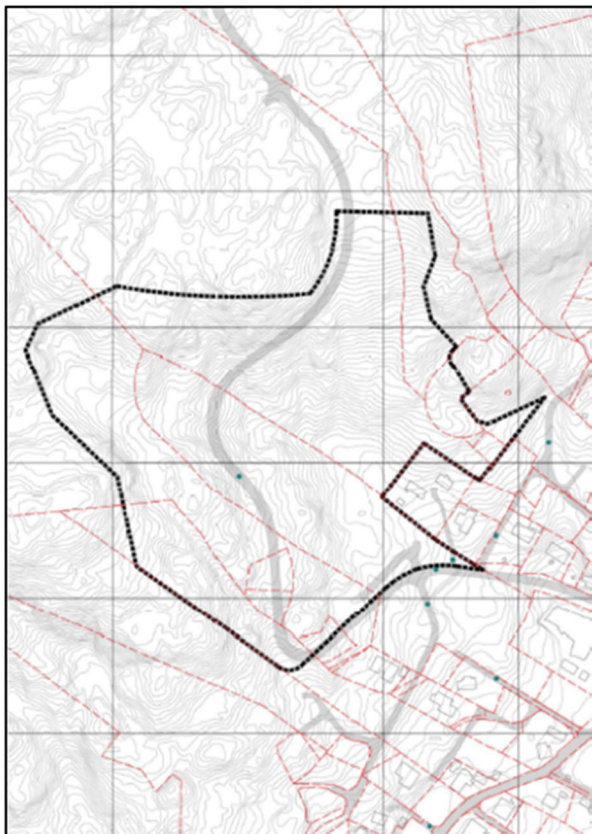
Forslag til endringer er innenfor rammene og hovedintensjonene i gjeldene plan og er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854, §§ 6-8.

Omfordeling og endring av reguleringsformål som følge av tiltak i planområdet er vurdert ikke vil få vesentlige virkninger for tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II. Det legges videre til grunn at forslag til reguleringsendring ikke utløser eller får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at planendringen derfor ikke omfattes av forskriften.

1.4.4 Forhåndsvarsling

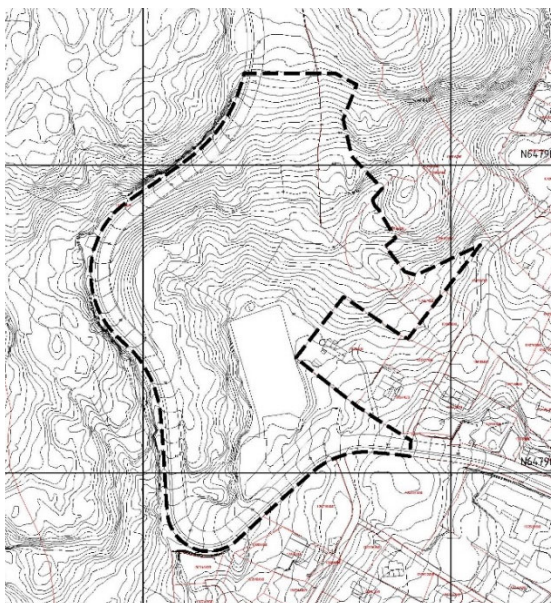
Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidende og på kommunes hjemmeside den 20.04.2021. Berørte eiendommer og regionale myndigheter ble varslet med likelydende brev. Frist for uttalelser var satt til 11.05.2021.

Varslet planområde omfattet en rekke eiendommer og utgjorde et areal på ca. 70 daa.



Figur 1 Varslet plangrense er vist med svart strek. Kartet er ikke i målestokk.

I etterkant av varsel om oppstart er det vurdert behov for å justere noe på varslet plangrense. Plangrensen er justert til kun å omfatte arealer øst for kommunalvei Brekka, og utgjør et areal på ca. 39,8 daa.



Figur 2: Justert plangrense etter varsel om oppstart av planarbeid. Planområdet er begrenset til å kun omfatte arealer øst for kommunal vei Brekka.

1.4.5 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid er det registrert 3 innspill til planarbeidet.

- Statens vegvesen
- Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavd.
- Felles brukerutvalg

Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Regionalplan for Dalane 2019-2030

Regionalplanen for Dalane setter rammer for fremtidig utvikling for arealbruk og transport i Dalane-regionen. Regionalplanens retningslinjer for boligbygging definerer bl.a. krav til boligtetthet og minste felles uteoppholdsareal på terreng i boligområder.

Planområdets beliggenhet på Hestnes medfører krav om min. 2,5 boliger pr. daa.

Planområdet ligger ca. 3,2 km i luftlinje fra Egersund torg.

	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 3: Utdrag fra Regionalplan for Dalane, retningslinjer for boligbygging - pkt. 10 Arealregnskap og arealutnyttelse i boligområder

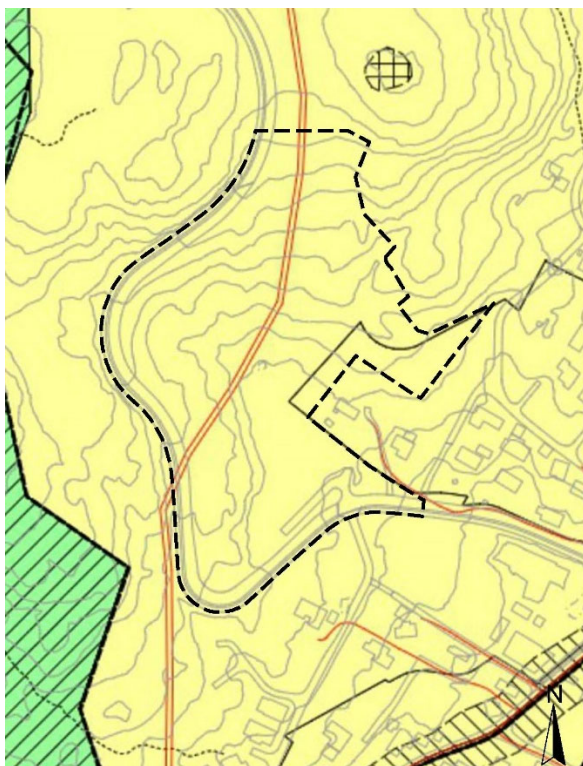
Regionalplanen stiller krav til at det i tettstedsområder er minstekrav til felles uteoppholdsareal på terreng på 30 m² pr. boenhet. I tillegg til fellesareal, skal boligene ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

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

Figur 4: Utdrag fra Regionalplan for Dalane, retningslinjer for boligbygging - pkt. 12 minste felles areal for uteopphold på terreng

2.1.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanen for sentrumsdel 2018-2030 viser planområdet som boligbebyggelse nåværende, og fremtidig samle- og gang- og sykkelveg.



Figur 5: Utsnitt av gjeldende kommuneplan for sentrumsområde. Plangrensen er vist med svart stiptet strek. Kartet er ikke i målestokk. Kart kilde: Eigersund kommune

Boligtypologi

Kommuneplanens bestemmelse § 7.1 stiller krav til at det innenfor områder avsatt til boligbebyggelse skal vises en differensiert boligmasse, hvor type bebyggelse avgjøres gjennom reguleringsplanen sett i forhold til eksisterende bebyggelse i området, trafiksikkerhet og veistandard, estetikk og landskapshensyn. Det skal velges terrengtilpasset bebyggelse.

Lek- og uteoppholdsareal

Bestemmelsens § 6.13 stiller kvalitetskrav til lek- og uteoppholdsarealer. Minimumsstørrelse på lek- og uteoppholdsareal baseres på antall boenheter og skal avklares i forbindelse med regulering.

Type areal	Dekker antall boliger	Minimums størrelse	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4-25	150 m ²	50 m
Områdelekeplass	25-200	1500 m ²	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2500 m ²	400 m
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	600-1200	6000 m ²	500 m

Figur 6: Utdrag fra § 6.13 i kommuneplanen. Tabellen viser minimumskrav til lek- og uteoppholdsareal.

Parkering

Bestemmelsens § 6.5 stiller krav til parkeringsdekning ved bl.a. regulering. For planområdet gjelder følgende:

- For utbygginger med flere enn 10 bruksenheter skal parkering som hovedregel legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakkeplan. Sykkelparkering skal løses i fellesanlegg.
- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt for én bil pr. boenhet samt en bil pr. boenhet til gjesteparkering. Likeledes skal det avsettes areal for 2 sykler pr. boenhet, og minst halvparten av dette arealet skal være under tak.
- Kommunen kan etter en konkret vurdering kreve et lavere antall parkeringsplasser enn det som er normert.

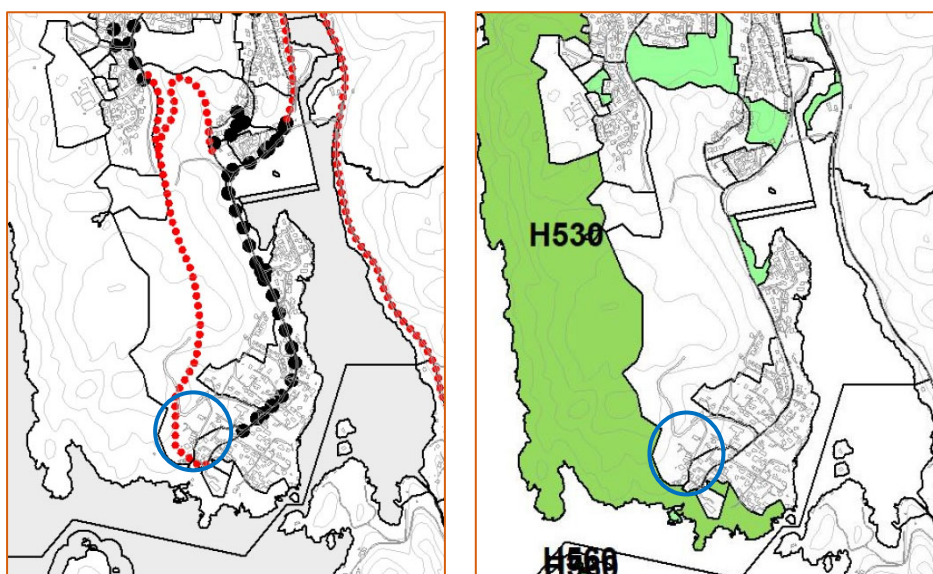
Planområdet omfattes av følgende temakart tilhørende kommuneplanens arealdel:

Temakart for gang- og sykkelvegnett

Planområdet omfattes av fremtidig gang- og sykkelveg på bakken. Gang- og sykkelvegen krysser planområdet i nord-sør retning.

Temakart for grønnstruktur, hensyn friluftsliv, landskap og bevaring naturmiljø

Vest og sør for planområdet er større sammenhengende friluftsområde.



Figur 7: Utsnitt av temakart til kommuneplanens arealdel. Til venstre: Temakart for gang- og sykkelvegnett. Planområdet er innenfor blå sirkel.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er tidligere regulert gjennom gjeldende reguleringsplan *Utbyggingsområde på Hestnes*, planID 20090009, vedtatt 08.06.2009. Planforslaget er en planendring av byggeområdene BB31, BB33 og BB36 i gjeldende plan. Gjeldende reguleringsplan åpner for at områdene BB31, BB33 og BB36 kan bebygges med inntil 98 boenheter.

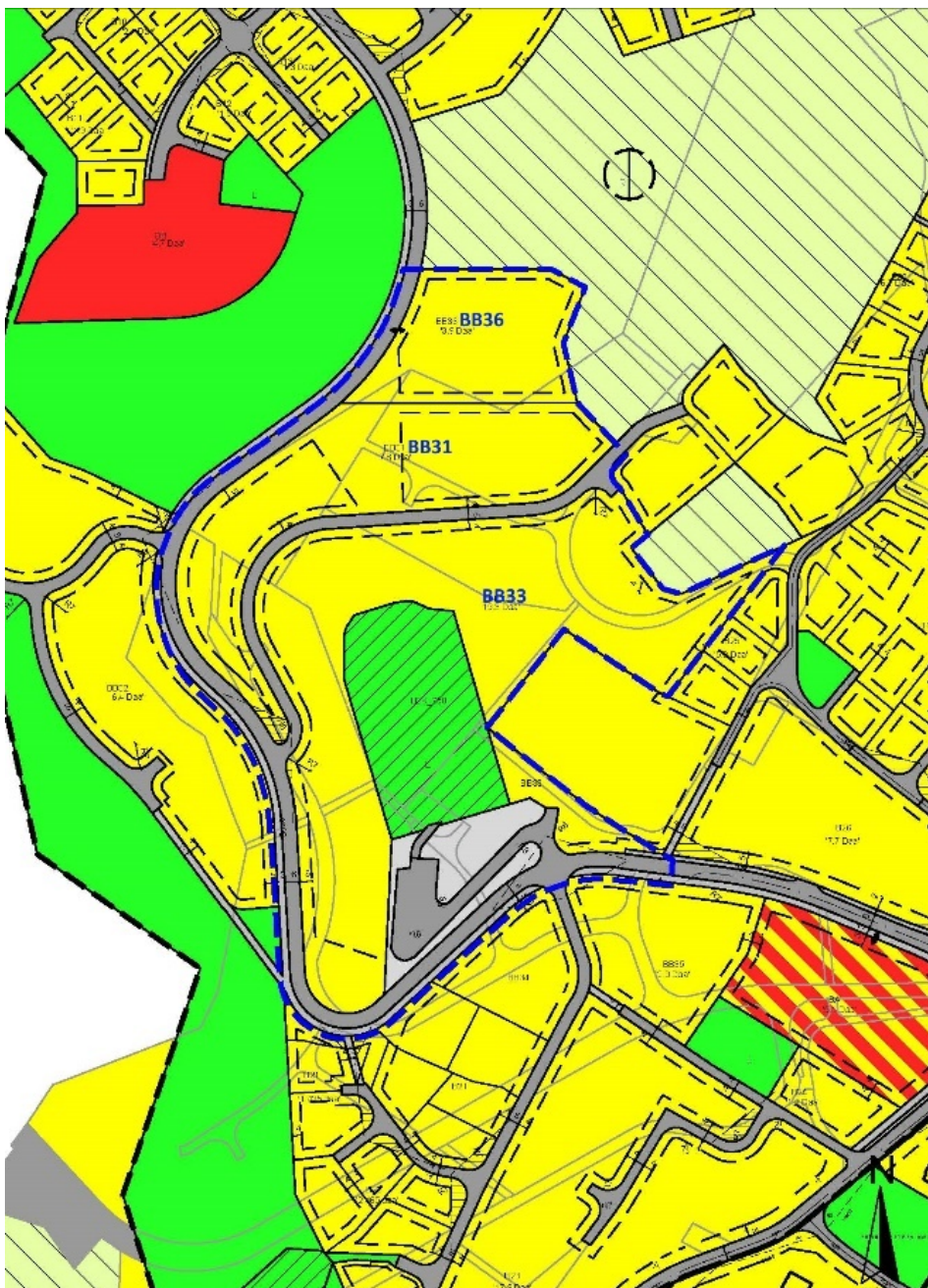
Gjeldende plan angir følgende bestemmelser for byggeområdene:

- **BB31:** Terrassert bebyggelse eller lavblokk med 17-30 boenheter. Maks tillatt utnyttelsesgrad innenfor delfeltet er satt til 40 % BYA.
- **BB33:** Blandet bebyggelse, herunder småhus, terrassert bebyggelse eller lavblokk, med 35-62 boenheter. Maks utnyttelsesgrad innenfor delfeltet er angitt til 50 % BYA. Ved oppføring av småhus er maks BYA 180 m² pr. boenhet.
- **BB36:** 4-6 småhus med maks utnyttelsesgrad på 50 % BYA og maks 180 m² BYA pr. boenhet.

Gjeldende plan angir ikke høydebegrensning for bebyggelsen, dette skal avklares i forbindelse med detaljregulering av de ulike delfeltene.

Gjeldende plan angir krav om at det for alle BB-områdene skal gjennomføres fagkyndig vurdering etter §68 i forhold til grunnforhold, ras m.m. med forslag til avbøtende tiltak, før det kan gis byggetillatelse. Planområdet er ikke vist med aktsomhetssone for ras- og skred i NVE Atlas. I tillegg ligger områdene over marin grense og ikke innenfor aktsomhetssone for kvikkleire. Berggrunnen innenfor området består i hovedsak av dypbergartene anortositt og gneis, med noe løsmasser på toppen. Det er heller ingen skrenter eller partier som mulig kan utgjøre fare for steinsprang eller snøskred innenfor planområdet. Med bakgrunn i dette vurderes det at planområdet ikke er spesielt rasutsatt. Det at dette er en planendring hvor boligtypen endres fra konsentrert til tett småhusbebyggelse, medfører også at gjeldende plans krav til BB-område bortfaller.

Planendringen vil erstatte overlappende arealer i gjeldende reguleringsplan, planID 20090009.



Figur 8: Gjeldende reguleringsplaner i området. Plangrensen er vist med blå stiplet strek. Kartet er ikke i målestokk. Kart kilde: Eigersund kommune.

2.3 Temaplaner

Det er ingen kjente temaplaner utover temakart til kommuneplanens arealdel, som har betydning for planarbeidet.

2.4 Rikspolitiske retningslinjer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevante for planarbeidet:

- Barn og unges interesser i planlegging (1995)
- Klima- og energiplanlegging
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
Riks- og fylkesveger

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet, stedets karakter, arealbruk og avgrensning av planområdet

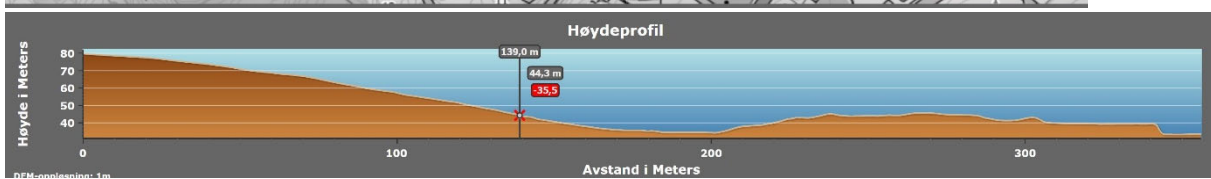
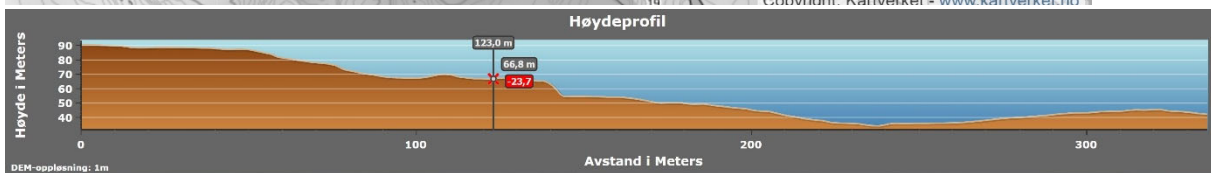
Planområdet ligger på Hestnes, som er en halvøy som strekker seg i retning nord/sør. Hestnes ligger ca. 3,2 km sør for Egersund sentrum. Planområdet ligger sør på halvøya, innenfor regulert boligområde som er under utbygging. Området ligger sør for Mortensknuten og øst for Mikkelsknuten. Atkomst til området er via kommunal veg Brekka.



Figur 9 Oversiktskart. Planområdet ligger innenfor utsnitt til høyre.
Kart kilde: www.google.maps.no

3.2 Landskap

Terrenget innenfor planområdet er hellende mot sjøen, fra ca. kote +75 ned til ca. +35. Området er sørvendt og har sjøutsikt. Arealene består av noe skog og åpen fastmark. Mortensknuten ligger nord for området, 92,2 m.o.h, og Mikkelsknuten vest for området, 91,5 m.o.h.



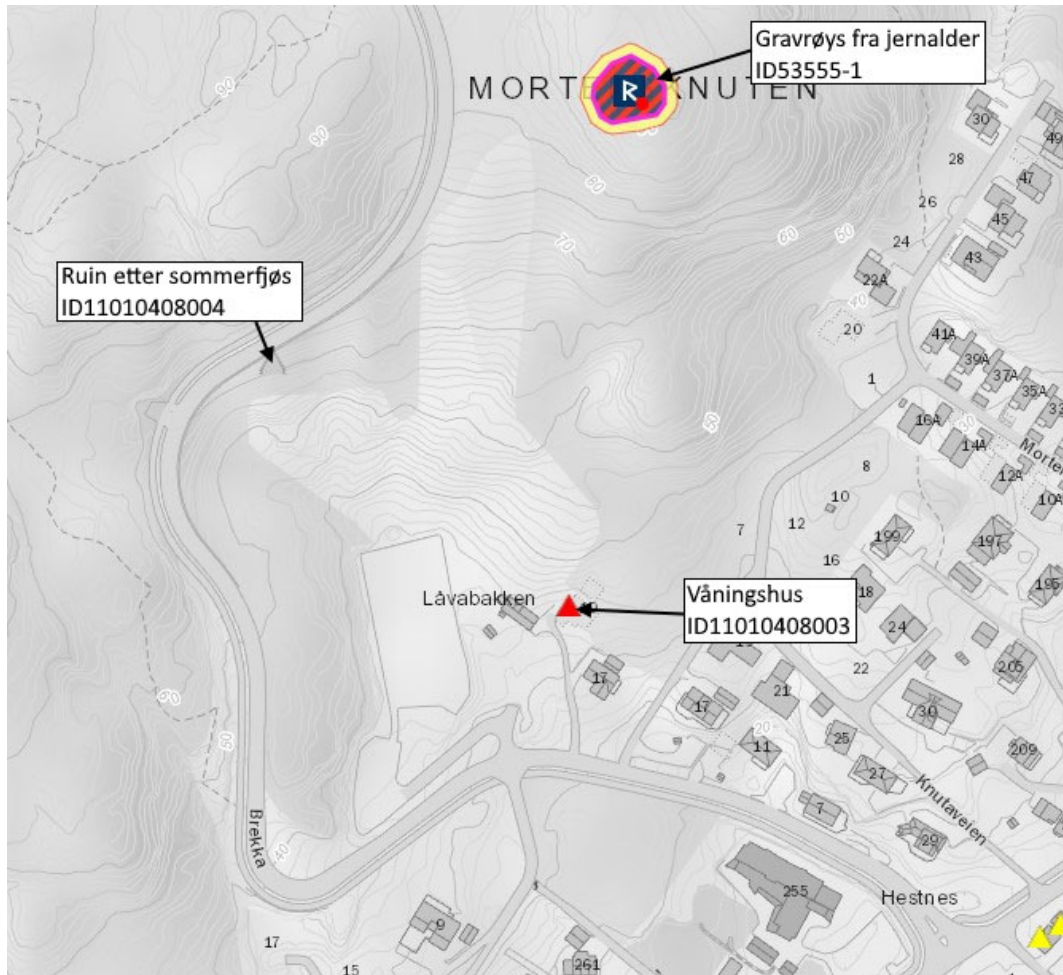
Figur 10: Kart som viser høydedata innenfor planområdet. Kart kilde: www.hoydedata.no

3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er det kun registrert en ruin etter sommerfjøs, SefrakID 11010408004 iht. kulturminnesøk i databasen.

På Mortensknuden, nord for planområdet, er registrert arkeologisk enkeltminne, en gravrøys id53555-1. Røysen er tydelig markert i terrenget og er fra jernalderen.

Utenfor plangrensen i sørøst, er registrert våningshus med SefrakID11010408003.



Figur 11 Registrerte kulturminner innenfor planområdet. Kart kilde: askeladden.ra.no

3.4 Naturmangfold

Planområdet består av lauvskog med middels bonitet, åpen fastmark og overflatedyrka jord.

Det er ingen kartlagte myrområder innenfor planområdet.

Iht. naturbasen er det ingen registrerte arter med spesiell interesse, utvalgte naturtyper eller naturvernområder innenfor planområdet. Planområdet utgjør del av et større sammenhengende viltområde for rådyr, BA00015891.



Figur 12: Markslagskart med bonitet. Kart kilde: Kilden NIBIO

3.5 Trafikkforhold

3.5.1 Vegsystem og kjøreatkomst

Planområdet har atkomst fra fylkesvei 4280 Hestnesveien, via kommunal vei Brekka. Fartsgrensen på fylkesveien og i Brekka er 50 km/t.

3.5.2 Trafikkmengde

Trafikkmengden i Hestnesveien i krysset med Brekka er 950 ÅDT iht. vegdatabanken (2021). Anslått trafikkmengde i Brekka etter utbygging av området Rundevoll-Hestnes er 880 ÅDT.

3.5.3 Trafikkulykker

Det er ikke registrert trafikkulykker på offentlig veinett ved planområdet jf. vegdatabanken.

3.5.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Brekka er etablert med gjennomgående gang- og sykkelvei fra fylkesveien i sør og opp til Hoveræget ved Rundevoll skole. På nordsiden av fylkesveien er det også etablert gang- og sykkelvei helt ut til fylkesvei 44.

I forbindelse med revisjon av trafikksikkerhetsplanen for gående og syklende i 2017, ble det gjennomført barnetråkkregistreringer ved skolene i Eigersund kommune.

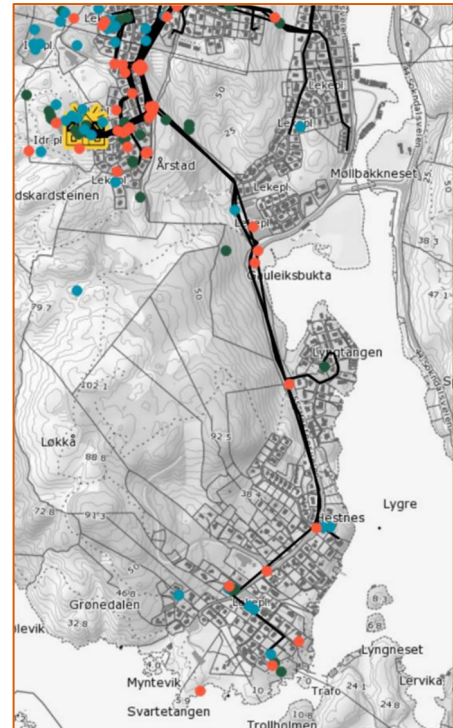
Rundevoll skole

Veier:

- ❖ Mange negative registreringer tilknyttet Hoveræget. Krysning av veien virker til å være et problem. Opphoping av negative registreringer i krysset opp til Kjellandskogen FUS barnehage, i svingen hvor veien fra Hestnes skal komme opp og i krysset ved Sagaveien
- ❖ Krysning av Hestnesveien er vanskelig – elevene etterlyser gangfelt ulike steder

Områder:

- ❖ Kjellandsmyra benyttes til å gå på skøyter og bade
- ❖ Kjellandskogen oppleves som en fin skog det er kjekt å gå tur i
- ❖ Rinnanbanen benyttes til aktiviteter som sykling og ballspill
- ❖ Skolegården oppleves positiv
- ❖ Lekeplass ved Nonsfjellveien/Einerbakken benyttes til ballspill og oppleves positiv



Figur 13: Utdrag fra barnetråkkregistrering 4. klasse på Rundevoll skole. Veiene er registrert med svarte streker. Positive, negative og aktivitetskategoriene er illustrert med henholdsvis grønne, røde og blå prikker. Kilde: Barnetråkk 2017, Eigersund kommune

3.5.5 Kollektivtilbud

Det er etablert bussholdeplasser langs Hestnesveien med bussforbindelser mot Egersund sentrum og Hauge i Dalane. Alternativt er det bussholdeplass ved Rundevoll skole/Vikingveien med bussforbindelse til Egersund sentrum og Lædre/Dyrnesodden.

3.6 Friluftsliv

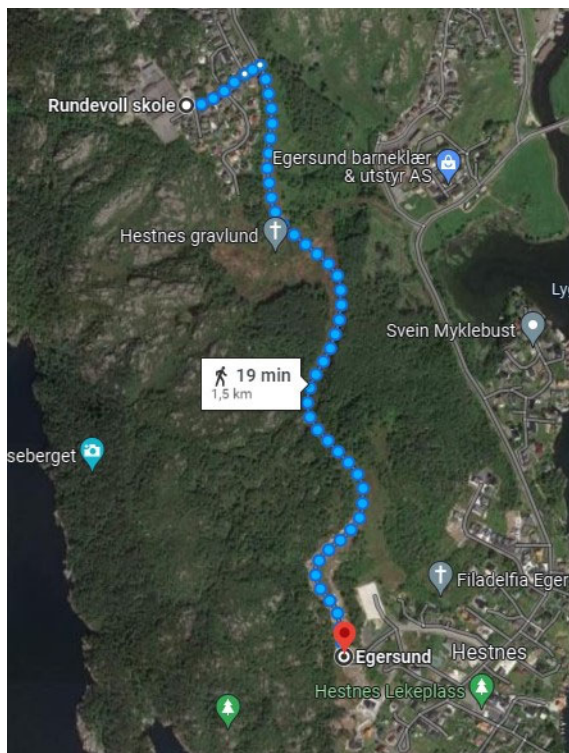
Planområdet ligger på Hestnes halvøya sør for Egersund sentrum. Områder vest for planområdet er godt egnet for tur hele året og opphold ved sjøen. Det er etablert en rekke turstier i området, med mulighet for å parkere ved det kommunale rensanlegget sør på halvøya. Området er kategorisert som «viktig friluftslivsområde» av statlig interesse, id FS00001466.

3.7 Barns interesser

Det er etablert ballbane innenfor planområdet iht. gjeldende reguleringsplan. Hestnes FUS barnehage ligger ca. 200 m sør for planområdet. Like ved barnehagen er etablert offentlig aktivitetsområde, Hestnes treningspark, og offentlig kvartalslekeplass i Kabelhusveien. Rundevoll skole ligger ca. 1,2 km nord for planområdet. Skolevei er på gang- og sykkelvei langs Brekka. Planområdet grenser ellers til store områder for friluftsliv med opparbeidet stinett.

3.8 Sosial infrastruktur

Nærmeste barneskole er Rundevoll skole, ca. 1,2 km nord for planområdet. Skolevei er på gang- og sykkelveg via fortau i Vikingveien frem til skolen.



Nærmeste barnehage er Hestnes FUS barnehage, som ligger ca. 200 meter sørøst for planområdet. Det er etablert gang- og sykkelvei fra planområdet og ned til barnehagen.

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Det er etablert kommunalt vann- og avløpsnett i veigrunn for Brekka og i etablert ballfelt. I tillegg til vann- og avløpsledninger er det lagt til rette for bruk av vannbåren varme i området. Areal til varmesentraler er avsatt i gjeldende plan.

3.9.2 Strøm

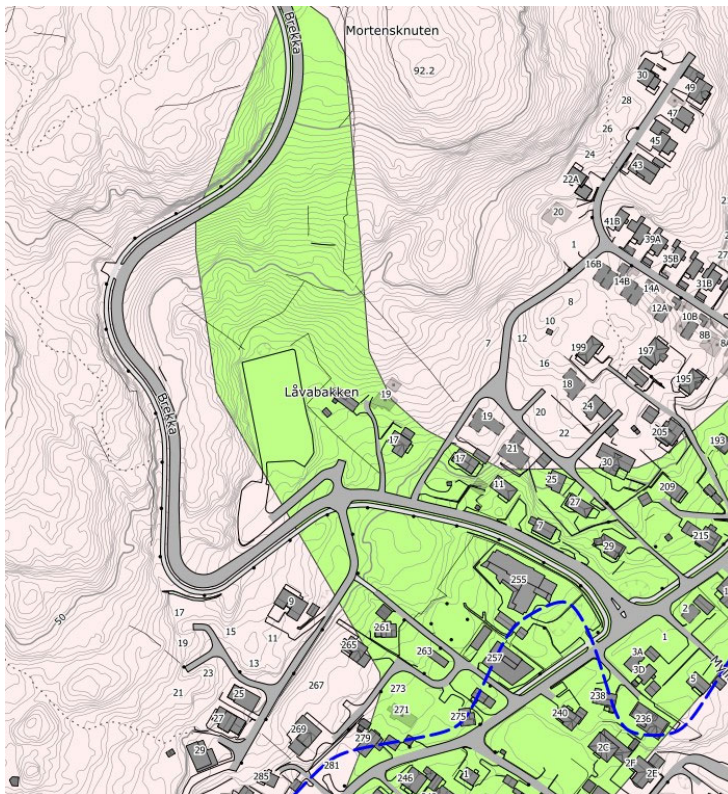
Nye boliger tilknyttes eksisterende strømmett. Elektrisitet og tele ligger som jordkabel i hovedsak i veigrunn.

3.9.3 Renovasjon

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

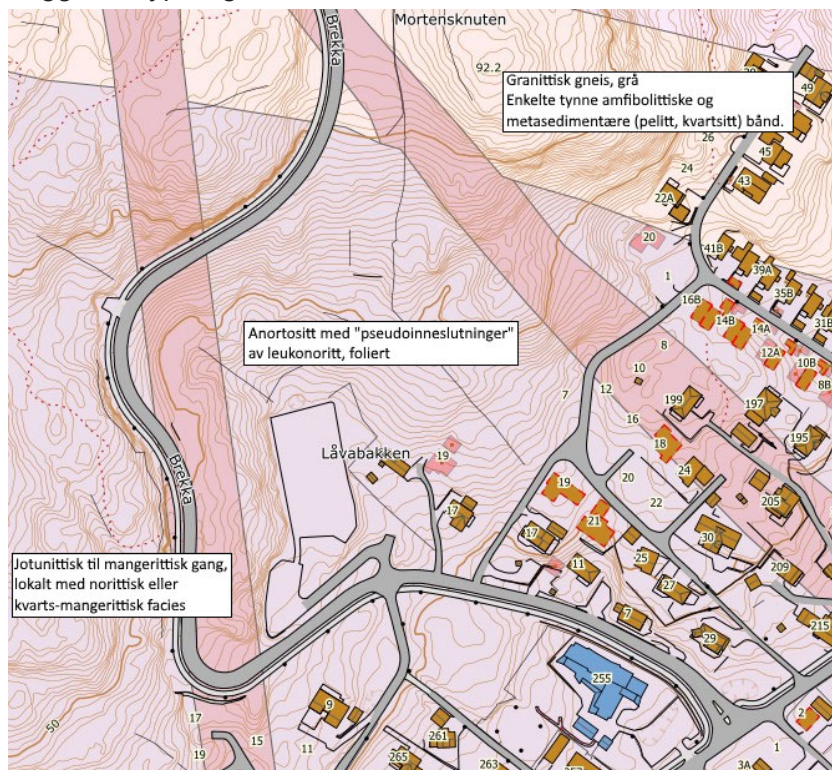
3.10 Grunnforhold

Løsmassekart viser tynn morene i nord-sør retning øst i planområdet. Morenemateriale er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men kan lokalt være noe mer. Vestlige deler av planområdet består av bart fjell som stort sett mangler løsmasser. Planområdet ligger over marin grense.



Figur 14: Løsmassekart viser tynn morene og bart fjell innenfor planområdet. Marin grense er vist med blå stiplede strek. Kart kilde: NGU løsmasse kart

Berggrunnen i og rundt planområdet består i hovedsak av anortositt og granittisk gneis, som begge er dyppbergarter.



Figur 15: Berggrunns kart viser at planområdet i hovedsak består av dyppbergartene anortositt og granittisk gneis. Kart kilde: NGU berggrunns kart

Det er generelt ikke rasfare i området jf. NVE Atlas.

3.11 Støy og luftforurensning

Støy i området er i hovedsak fra eksisterende boliger i området. Området er under utbygging, hvor etablering av nye boliger vil medføre mer biltrafikk i området enn dagens situasjon. Trafikkstøy vurderes ikke å medføre utslag på støynivå i forhold til dagens nivå. Området er skjermet i forhold til støy fra industriområdet i vest (på Eigerøy).

3.12 Helse og miljø

Det er ikke foretatt måling av radon i planområdet. Jf. NGU kart for radon er det i sørlige deler av planområdet usikker radonaktsomhetsgrad, mens i nordlige deler av planområdet er radonaktsomhetsgraden moderat til lav. Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot radon utføres iht. TEK17 (§13-5) ved oppføring av nye boliger. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

3.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som omfatter aktuelt planområde, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. Hensikten med analysen er å avdekke om planen vil medføre endringer i risiko for mennesker eller omgivelser, og hvorvidt disse er endringene er akseptable eller ikke. Analysen er gjennomført iht. DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde. Selv om flere risikosituasjoner er påpekt, utløser de i liten grad fare eller store konsekvenser. ROS-analysen avdekket 9 uønskede hendelser hvorav 4 hendelser er i gul kategori. Det er ingen hendelser i rød kategori. Det vises til vedlagt ROS-analyse.

Uønskede hendelser				
6	Radongass			
8	Ekstremnedbør			
26	Støy og støv fra trafikk			
33	Støy og støv fra trafikk			
39	Ulykke i av-/påkørsler			
40	Ulykke med gående og syklende			
46	Ulykke ved anleggsgjennomføring			
47	Støy i anleggsgjennomføringen			
48	Skolebarn ferdes gjennom planområdet.			
KONSEKVENSER				
SANNSYNLIGHET	Små	Middels	Høy	
	Høy (> 10%)	8		
	Middels (1-10 %)	26, 33, 39, 47	6, 40	
	Lav (<1 %)		46	48

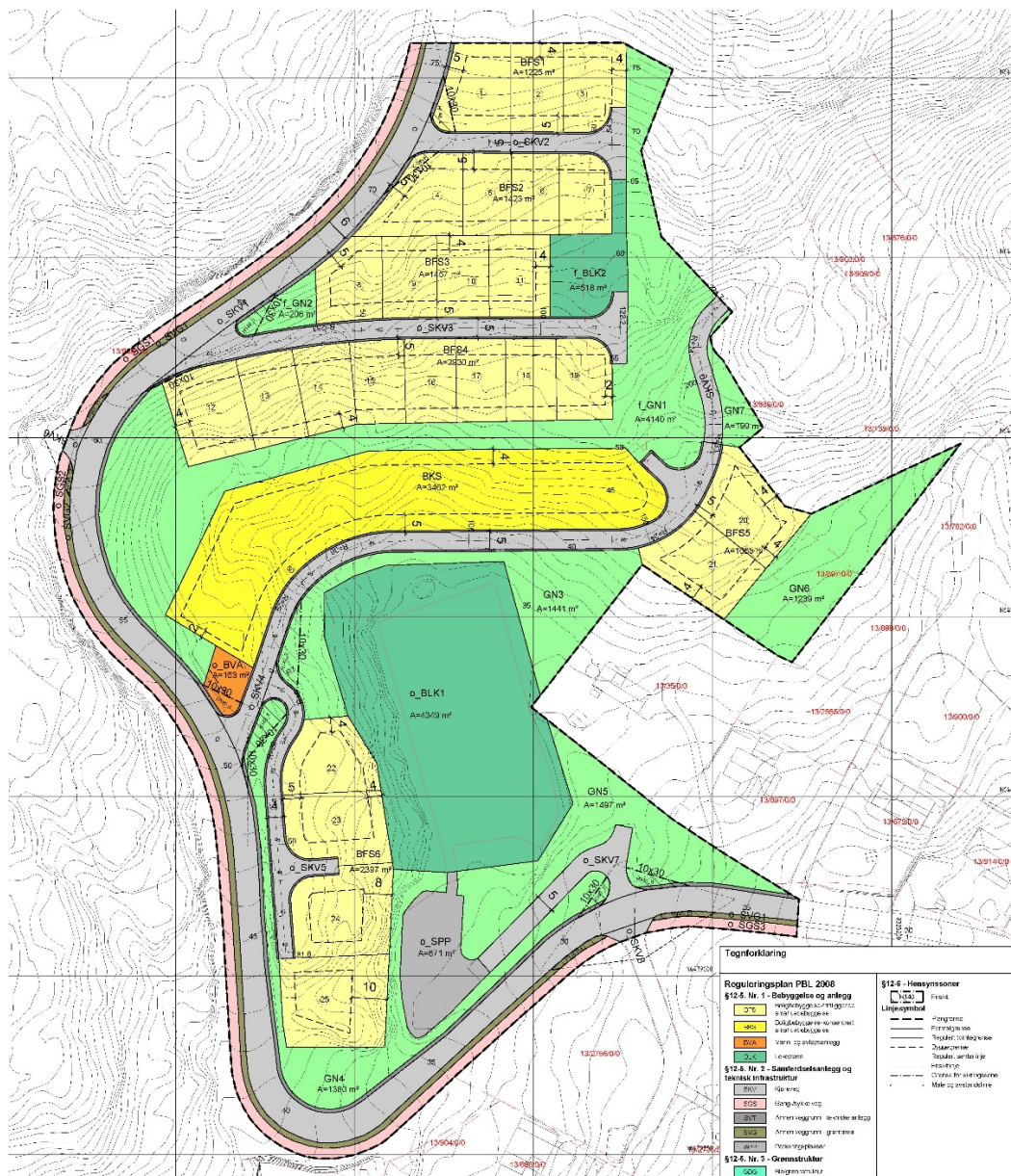
Figur 16: Utdrag fra risiko- og sårbarhetsanalysen. Tabellen viser avdekkede uønskede hendelser innenfor planområdet.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Detaljplanen inneholder byggeområder for boligformål med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, kjøreveg og grønnstruktur.

Som nevnt innledningsvis er hensikten med planarbeidet å tilrettelegge for tett småhusbebyggelse bestående av eneboliger og eneboliger i rekke. Bebyggelsen plasseres i terrenget og orienteres i hovedsak mot sjøen. Planforslaget reduserer antall boliger i området i forhold til gjeldende plan, hvor bebyggelsens skala er tilpasset omkringliggende byggeområder. Det gjøres i tillegg justeringer på internveger og atkomst til nye boligtomter. Antall avkjørsler fra samleveien til utbyggingsområdene økes med 1 i antallet i forhold til gjeldende plan. Regulert offentlige lekeplass videreføres i planforslaget. Det legges i tillegg til rette for etablering av felles lekeplass nord i området.



Figur 17: Plankart. Ikke i målestokk.

4.2 Reguleringsformål

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (m2)
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1-6	Annen	10 496
1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS	Annen	3 462
1540	Vann- og avløpsanlegg	BVA	Offentlig	163
1610	Lekeplass	BLK 1 BLK 2	Offentlig Felles	4 349 518
2011	Kjøreveg	SKV 1-8 SKV 9	Offentlig Annen	6 641 210
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT 1-13	Offentlig	899
2019	Annen veggrunn - grøntareal	SVG 1-3	Offentlig	782
2082	Parkeringsplasser	SPP	Offentlig	671
3020	Naturområde	GN 1-2 GN 3-7	Felles Annen	4 346 5 755
	Sum planområdet			39 759

4.2.1 § 12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: BFS 1-6
Formål: Kode 1111
Hensynssone: H140 Frisikt
Areal: 10 496 m²
Tillat grad av utnytting: 150 m² BYA pr. tomt
Rekkefølgebestemmelser: Etablering av kjøreveg, leke- og uteoppholdsareal og VA-anlegg samtidig med utbygging av nye boliger.

Beskrivelse av felt:

Områdene BFS 1-6 omfatter nye boliger. Det åpnes for frittliggende eneboliger og eneboliger i rekke. Totalt viser planen 25 eneboligtomter, hvorav 6 av disse boligene kan etableres med utleiedel/sekundærleilighet.

Utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform er angitt i planens bestemmelser, og er tilpasset nærliggende boligbebyggelse og terrenget.

Boligformålet inkluderer private uteoppholdsarealer på egen tomt. Bestemmelsen angir minste uteoppholdsareal pr. boenhet til 150 m². For sekundærleilighet/utleiedel skal det avsettes min. 50 m² uteoppholdsareal.

Plassering, utnyttelsesgrad og høyde på garasje/carport er angitt i bestemmelsene.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn:	BKS
Formål:	Kode 1112
Hensynssone:	-
Areal:	3 462 m ²
Tillat grad av utnytting:	50% BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Etablering av kjøreveg, VA-anlegg samtidig med utbygging av boliger.

Beskrivelse av felt:

Innenfor område BKS tillates det oppført inntil 13 boenheter som enebolig i rekke, rekkehus og/eller flere-mannsboliger.

Utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform er angitt i planens bestemmelser, og er tilpasset nærliggende boligbebyggelse og terrenget.

Boligformålet inkluderer private uteoppholdsarealer på egen tomt. Bestemmelsen angir minste uteoppholdsareal på 100 m² pr. boenhet.

Garasje/carport skal bygges sammen med boligen.

Vann- og avløpsanlegg

Feltnavn:	BVA
Formål:	Kode 1540
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	163 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Vann- og avløpsanlegg skal være etablert samtidig med utbygging av nye boliger.

Beskrivelse av felt:

Området omfatter areal for kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon. Pumpestasjonen skal utformes slik at den passer inn i omgivelsene.

Lekeplass

Feltnavn:	BLK 1-2
Formål:	Kode 1610
Hensynssone:	-
Areal:	4 867 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	BLK2 skal opparbeides samtidig med nye boliger i BFS 3-4.

Beskrivelse av felt:

BLK1 omfatter eksisterende offentlig kvartalslekeplass/ballfelt. Lekeplassen er opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan og reguleres tilsvarende dagens situasjon.

BLK2 er felles lekeplass for boligene innenfor planområdet. Lekeplassen skal opparbeides som en sandlekeplass med minimum 3 ulike typer utstyr/funksjoner, samt sandkasse, benker og bord. Det stilles krav til at lekearealet skal gjerdes inn.

4.2.2 § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Feltnavn:	SKV 1-9
Formål:	Kode 2011
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	6 851 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	SKV2, SKV3, SKV4 og SKV5 opparbeides samtidig med utbygging av nye boliger.

Beskrivelse av felt:

Formålet omfatter offentlig og privat kjøreveg.

SKV1 er eksisterende offentlig kjøreveg, Brekka. SKV 2-5 er nye offentlige kjøreveger til nye boliger i planområdet. SKV6 er avkjørsel til regulert utbyggingsområde vest for Brekka (utenfor planområdet). SKV7 er eksisterende avkjørsel til offentlig parkeringsplass SPP. SKV8 er eksisterende avkjørsel, *Torvknutveien*, til boliger sør for Brekka (utenfor planområdet). SKV9 er regulert privat vei til regulerte boligtomter øst for planområdet.

Veibredder er angitt i plankartet.

Gang- og sykkelveg

Feltnavn:	SGS 1-3
Formål:	Kode 2015
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	1 467 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Omfatter offentlig gang- og sykkelveg langs Brekka (SKV1).

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Feltnavn:	SVT 1-13
Formål:	Kode 2018
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	899 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Opparbeidelse samtidig med utbygging av boliger.

Beskrivelse av felt:

Omfatter offentlig sideareal til offentlige kjøreveier.

Annen veggrunn – grøntareal

Feltnavn:	SVG 1-3
Formål:	Kode 2019
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	782 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Områdene omfatter eksisterende rabatt mellom kjøreveg SKV1 og gang- og sykkelveg SGS 1-3. Det må hensyntas frisiktsoner mtp. tillatt høyde på vegetasjon.

Parkeringsplasser

Feltnavn:	SPP
Formål:	Kode 2082
Hensynssone:	-
Areal:	671 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Omfatter eksisterende offentlige parkeringsplass. Reguleres lik dagens situasjon.

4.2.3 § 12-5, nr. 3 – Grønnstruktur

Naturområde

Feltnavn:	GN 1-7
Formål:	Kode 3020
Hensynssone:	-
Areal:	10 101 m ²
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygde
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Områdene omfatter naturområder i og rundt nye boliger. Arealene skal tilrettelegges og vedlikeholdes som grøntområde. Det tillates enkel opparbeidelse som åpner for bruk og ferdsel av området. Der det er hensiktsmessig kan det opparbeides stier og gangforbindelser. Trappepartier tillates der dette er nødvendig.

4.2.4 § 12-6 – Hensynssoner

Sikringsone – H140 Frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50cm over tilstøtende veinivå. Frisikt er inntegnet i alle avkjørsler fra SKV1. Frisikt i kryss er målsatt til 10 x 30 m.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.



Figur 18: Illustrasjon av planlagt bebyggelse, sett fra sør



Figur 19: Illustrasjon av planlagt bebyggelse, sett fra vest

4.3.1 Boligtetthet

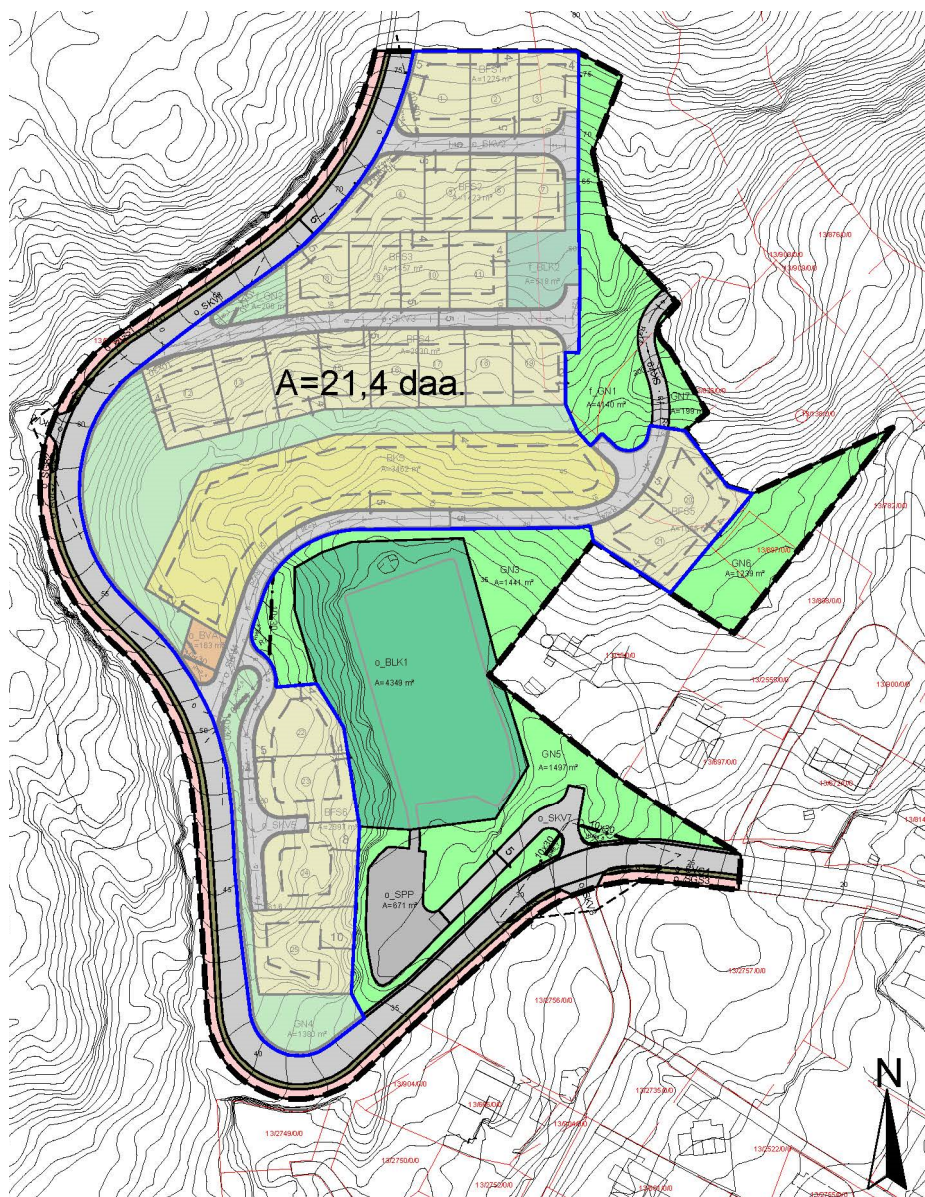
Planområdet har et totalt areal på 39,76 daa, og viser 25 eneboligtomter og inntil 11 boenheter som rekkehus/enebolig i rekke. Planen åpner for at frittliggende eneboliger i BFS5 og BFS6 kan etableres med utleiedel/sekundærleilighet. Planforslaget åpner for en utbygging av området med minimum 36 og maksimum 42 boenheter.

Boligtetthet beregnes med utgangspunkt i arealer som inkluderer boligområdets tilhørende utearealer og lekeplasser, grønnstruktur, parkering, interne veier og infrastruktur, og andre tilhørende arealer. Med bakgrunn i dette inngår ikke eksisterende samlevei SKV1 med

tilhørende gang- og sykkelvei og annen veggrunn i beregningsgrunnlaget. Disse områdene utgjør ca. 5,85 daa.

Beregnet boligtetthet innenfor planområdet etter maksimal utnyttelse er på **1,24** boliger/daa (42 boliger/33,91 daa). Ved en minimumsutbygging er boligtettheten på 1,06 boliger/daa (36 boliger/33,91 daa)

Regulert naturområde i og rundt bebyggelsen, samt opparbeidet samlevei, lekeplass og parkeringsplass utgjør store deler av planområdet, ca. 12,51 daa. Se figur 20 nedenfor. Dette er arealer som allerede er etablert og benyttes av øvrig bebyggelse i Hestnes-området. Dersom dette arealet trekkes fra i beregningsgrunnlaget gir det en boligtetthet i området ved maksimal utnyttelse på 1,96 boliger pr. daa (42 boliger/21,4 daa), og 1,68 boliger/daa (36 boliger/21,4 daa) ved minimumsutbygging. Boligtettheten vil da være noe høyere enn dersom hele planområdet medtas i beregningsgrunnlaget, men er lavere enn kravet i regionalplanen på 2,5 boliger pr. daa.



Figur 20: Illustrasjon som viser beregningsgrunnlag for boligtetthet hvor grønnstruktur, etablert samlevei, parkeringsplass og lekeplass ikke er medtatt.

4.3.2 Bebyggelsens høyde

Boliger

Tillatt høyde på boligbebyggelsen er angitt i bestemmelsene, og er relatert til kotehøyde fastsatt i bestemmelsene for de ulike delfelt/tomter. Byggehøyder baserer seg på eksisterende boliger i og rundt planområdet, terrengtilpasset bebyggelse og utsikt for bakenforliggende boliger. Boligbebyggelsen kan bygges med pulttak og/eller flatt tak, men hvor bebyggelsen innenfor samme delfelt skal ha samme takform.

Garasje/carport

Garasje/carport skal i hovedsak oppføres sammenhengende med boligen. Unntak er for tomter i BFS 5-6 hvor det tillates frittliggende garasje hvor byggehøyde ikke skal overstige 3 m over planert terreng.

4.3.3 Grad av utnyttning

Boliger og garasje

Tillatt grad av utnyttelse er angitt i bestemmelsene. Utnyttelsesgraden for eneboligtomtene (BFS 1-6) skal ikke overstige 150 m² BYA pr. tomt. Angitt BYA inkluderer boligen, garasje/carport og parkering utenfor garasje. Frittliggende garasje i BFS 4-5 skal ikke overstige 40 m². Dersom parkering er utenfor garasje, skal det medregnes 18 m² pr. parkeringsplass.

For konsentrert småhusbebyggelse (BKS) er utnyttelsesgraden satt til 50 % BYA inkludert parkering utenfor garasje. Garasje/carport skal bygges sammenhengende med boligen.

4.3.4 Byggegrenser

Byggegrenser er i plankartet vist med 4 meter fra regulert formålsgrænse. Det er ikke angitt byggegrenser innenfor delfelt som viser regulerte tomtegrenser. Dette fordi tomtegrensene ikke er gitt endelig plassering og kan justeres ved søknad og tiltak. Mot offentlig veg er byggegrensen satt til 5 meter fra offentlig veg. Bestemmelsene åpner for at garasje kan plasseres utenfor byggegrensen, inntil 1 meter fra nabogrensen. Dette gjelder også dersom garasje er sammenhengende med boligen.

4.3.5 Uteoppholdsareal

Planlagte boliger har privat uteoppholdsareal på egen tomt. Planen stiller minimumskrav til uteoppholdsareal på 150 m² pr. enebolig, med 50 m² tillegg for utleiedel/sekundærleilighet. For rekkehus/kjedet enebolig er minimumskravet 100 m² pr. boenhet.

I tillegg til privat uteareal er det i planen avsatt areal til felles lekeplass nord i planområdet, og større offentlig lekeplass i sør. Lekeplassen i sør er allerede etablert som kvartalslekeplass med ballslette. Lekeplassene utgjør totalt 4867 m², hvorav 518 m² er felles lekeplass. I tillegg kan boligene benytte regulert naturområde i og rundt bebyggelsen, samt tilliggende store sammenhengende friluftsområder i nord og vest, til uteopphold og rekreasjon.

4.3.6 Solforhold

Det er laget soldiagram for maksimal utnyttelse av planområdet ved vår- og høstjevndøgn. Sol- og skyggestudie viser at nye boliger har gode solforhold på egen tomt og på fellesareal.

Planlagte boliger vil i hovedsak medføre skygge på egen tomt, og vil ikke gi skyggevirkning på eksisterende bebyggelse i sør og øst. Siden boligene ligger høyere i terrenget vil de ikke medføre redusert utsikt mot sjøen for eksisterende boliger.



Figur 21: Soldiagram viser solforhold ved vår- og høstjevndøgn, kl. 12 (til venstre) og kl. 15 (til høyre)



Figur 22: Soldiagram viser solforhold ved midtsommer kl. 12 (til venstre) og kl. 15 (til høyre).

4.3.7 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.

4.3.8 Parkering

Planen stiller krav til at det for eneboliger skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Ved sekundærleilighet/utleiedel skal det avsettes 1 parkeringsplass ekstra. For rekkehus/kjedet enebolig skal det etableres 1,5 parkeringsplass for bil. I tillegg skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt. Parkering for boligene løses i hovedsak på egen tomt.

4.4 Trafikkløsning

4.4.1 Kjøreatkomst

Planlagte boliger har atkomst fra offentlig vei. Planen legger ikke opp til at boliger har direkte atkomst fra samleveien SKV1. Offentlige atkomstveier er regulert iht. Vegnorm for Nord-Jæren med vegbredde på 5 m. Atkomstveiene er regulert med snuhank dimensjonert for renovasjonsbil.

Anslått trafikkmengde i de ulike avkjørsler fra samleveien SKV1, er beregnet ut fra maksimalt antall boenheter innenfor hvert delfelt. Det er lagt til grunn 5 bilturer pr. døgn pr. boenhet i beregningen.

- SKV2: ÅDT = 35 (7 boenheter x 5 bilturer pr. døgn)
- SKV3: ÅDT = 60 (12 boenheter x 5 bilturer pr. døgn)
- SKV4: ÅDT = 125 (25 boenheter x 5 bilturer pr. døgn)

Gjeldende plan viser 2 avkjørsler i samleveien, som ved en maksimal utbygging ville generert ÅDT = 30 (i nordligste avkjørsel) og ÅDT = 460 (i sørligste avkjørsel). Planforslaget vil samlet sett redusere trafikkmengden i samleveien enn gjeldende plan.

4.4.2 Myke trafikanter

Det er etablert sammenhengende gang- og sykkelveg langs samleveien Brekka fra fylkesveien i sør og opp til gravlunden og Rundevoll skole. Siden atkomstveiene har lav trafikkmengde, god veibredde, er oversiktlige og har lav hastighet, vurderes det som akseptabelt at myke trafikanter benytter seg av kjørebanelen.

4.5 Tilknytning til infrastruktur

4.5.1 Vann- og avløp

Nye boliger tilkobles eksisterende VA-nett. Det er tilstrekkelig vannforsyning i eksisterende nett, inkludert slokkevann.

4.5.2 Renovasjon

Planen legger ikke opp til felles renovasjonsløsning. Hver bolig setter søppelsekker ut til offentlig veg etter avtale med DIM på hentedagen.

Renovasjonsbil er ment å kjøre inn offentlig atkomstvei, snu i etablert snuhank og kjøre ut igjen. Avkjørsel og snuhank er dimensjonert for lastebil type L.

4.5.3 Strøm

Nye boliger tilkobles eksisterende strømnnett.

4.6 Forhold til nabobebyggelsen

Planforslaget medfører fortetting med boliger i området preget av boligbebyggelse. Planen viderefører i hovedsak bygningsstrukturen som er i området i dag med frittliggende eneboliger. Det legges også til rette for eneboliger i rekke og flere-mannsboliger i enkelte delfelt. Eksisterende boliger i nærhet til planområdet vil ikke få reduserte solforhold eller utsiktsforhold som følge av plantiltaket.

4.7 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

Risiko og sårbarhet er i hovedsak knyttet til radon, ekstremnedbør, ulykke med gående og syklende og skolevei. Gjennomgang av mulige uønskede hendelser viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forbyggende tiltakene som nevnt i tabellen nedenfor.

TILTAK - Reguleringsplan	
Uønsket hendelse	Tiltak i planen
Radongass	Ivaretatt gjennom krav i teknisk forskrift (TEK17)
Ekstremnedbør	Bestemmelse med krav om at VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering. Krav til dokumentasjon av overvannsløsninger ved søknad om tiltak.
Ulykke med gående/syklende	Sikre tilstrekkelig frisikt i kryss og avkjørsler, i plankart og bestemmelser.
Skolebarn ferdes gjennom planområdet	Rekkefølgekrav til plan for sikkerhet for omgivelser, naboer og myke trafikanter inkl. trafiksikker skoleveg.

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Kommuneplan for Egersund – sentrumsdel 2018-2030

Planforslaget er i samsvar med generelle bestemmelser og gjeldende formål i kommuneplanen for Egersund, sentrumsdel 2018-2030, og anses å oppfylle de strategiske føringene fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget avviker delvis fra kommuneplanens bestemmelser ift. krav til minste uteoppholdsareal. Kommuneplanens krav på MUA 150 m² pr. boenhet innfris for BFS-områdene. For BKS-området er MUA-kravet redusert til 100 m² pr. boenhet. Avviket begrunnes med at boligene i BKS-området i tillegg til uteareal på egen tomt, har kort avstand til offentlig lekeplass BLK1 og felles lekeplass BLK2.

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

Boligtetthet

Planforslaget avviker fra regionalplanens krav til boligtetthet på min. 2,5 boliger pr. daa. Dersom hele planområdet legges til grunn i beregningsgrunnlaget viser foreliggende planforslag en boligtetthet på 1,24 boliger pr. daa ved maksimal utnyttelse av området (42 boliger/33,91 daa), mens den er nede i 1,06 boliger/daa ved en minimumsutbygging (32 boliger/33,91 daa). Dette er godt under kravet som er angitt i regionalplanen. Dersom grønnstruktur, etablert samlevei, lekeplass og parkeringsplass ikke medtas i beregningsgrunnlaget er boligtettheten på henholdsvis 1,96 boliger/daa (42 boliger/21,4 daa) og 1,68 boliger pr. daa (32 boliger/21,4 daa). Dette er noe høyere enn dersom hele planområdet medtas i beregningsgrunnlaget, men er likevel lavere enn kravet i regionalplanen på 2,5 boliger/daa.

Gjeldende plan tilrettelegger i hovedsak for leiligheter, med en maksimal boligtetthet på 2,89 boliger/daa (98 boliger/33,91 daa), og ved en minimumsutbygging er boligtettheten på 16,5 boliger/daa (56 boliger/33,91 daa). En minimumsutbygging iht. gjeldende plan vil være lavere enn boligtetthetskravet i regionalplanen. Det har i etterkant vist seg å være vanskelig å bygge ut området med den tetthet og boligtype som gjeldende plan åpner for. Det er ikke markert for leiligheter i lavblokker i dette området, da det blir liggende for langt fra sentrum. For å bedre møte etterspørselen i markedet, er det derfor lagt opp til en lavere utnyttelse og endret boligtype og struktur i forhold til gjeldende plan. Planforslaget åpner for en utbygging med i hovedsak eneboliger og eneboliger i rekke, hvor både tetthet og boligtype samsvarer med tilliggende boligbebyggelse på Hestnes. Planlagt utbygging innfris med dette ikke kravet til boligtetthet iht. regionalplanen, men er godt tilpasset stedets karakter og etterspørselen i markedet.

Felles uteoppholdsareal

Planforslaget åpner for en boligtypologi som i hovedsak har uteoppholdsareal på egen tomt. Iht. regionalplanen skal det avsettes min. 30 m² pr. boenhet til felles uteoppholdsareal. Ved en maksimal utbygging av området utløser dette et behov for 1260 m² til felles uteoppholdsareal (42 boenheter x 30 m² pr. boenhet). Planforslaget avsetter 518 m² til felles lekeplass, 4349 m² til offentlig lekeplass samt at det er avsatt grøntarealer mellom bebyggelsen som kan benyttes og opparbeides til uteopphold og rekreasjon. Det vurderes at regionalplanens krav til felles uteoppholdsareal innfris i planforslaget.

5.2 Stedets karakter og visuell påvirkning

Planlagt bebyggelse vil ikke medføre nevneverdige negative konsekvenser for stedets karakter slik det er planlagt. Krav til utnyttelsesgrad og byggehøyde, samt valgt boligtypologi, bidrar til at plantiltaket i stor grad hensyntar omkringliggende boligbebyggelse. Ny bebyggelse er godt terrengtilpasset og vil ikke ligge i silhuett.

5.3 Landskap

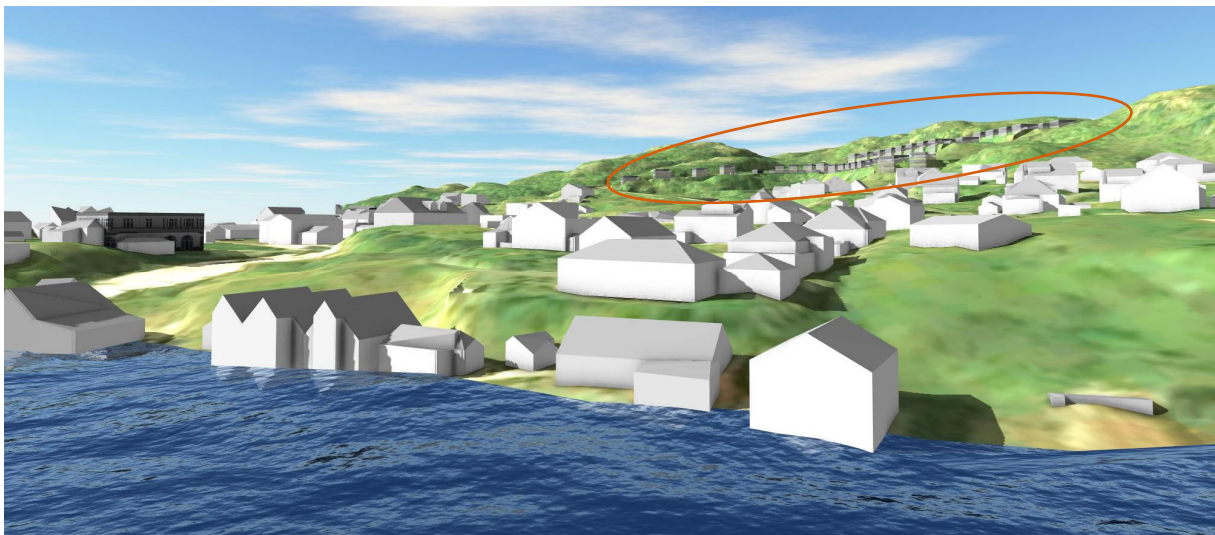
Utbyggingsområdet ligger i hellende terreng, og vil følgelig være noe visuelt eksponert fra sjøen i sør. Planlagt utbygging bryter ikke silhuettlinjer, kjøreveger er plassert langs med terrenget, samt at det er hjemlet krav til byggehøyder og terrengtilpasset bebyggelse. Valgte plangrep og hjemlende føringer til bebyggelse og anlegg er vurdert å gi en dempet visuell opplevelse av utbyggingsområdet.



Figur 23: Illustrasjon av planlagt utbygging (innenfor rød sirkel), sett fra sørvest



Figur 24: Illustrasjon av planlagt utbygging (innenfor rød sirkel), sett fra sør



Figur 25: Illustrasjon av planlagt utbygging (innenfor rød sirkel), sett fra øst

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte automatisk freda kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Planforslaget anses derfor ikke å ha noen virkning på kulturminner eller kulturmiljø.

5.5 Jordressurser og landbruk

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for jordressurser og landbruk.

5.6 Naturmangfold

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

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er innhentet kunnskap om naturmangfoldet i planområdet fra både tilgjengelige databaser og gjennom befaring på stedet. Bl.a. artsdatabanken, naturbasen, nijos kilden og miljøstatus er lagt til grunn når området er blitt vurdert. Det er ikke registrert arter, naturtyper eller biotoper av spesiell verdi innenfor områder som omfattes av planlagte tiltak.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes samlet som tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være godt jf. kommentar til § 8 ovenfor, og føre-var prinsippet tillegges derfor ikke vekt.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Grunnet tiltakets størrelse og omfang, samt at det ikke er registrert arter, naturtyper eller biotoper som risikerer å ta skade av inngrepet, vurderes planforslaget å ikke medføre negative konsekvenser for naturmangfold. Den totale belastningen på andre omkringliggende økosystemer, vurderes ikke å ta skade av planlagte tiltak.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Det er ikke kommet frem behov for avbøtende tiltak som gjelder naturmangfold innenfor planområdet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det settes som en forutsetning at de beste miljøforsvarlige teknikker skal benyttes i den videre planlegging og gjennomføring av utbyggingen.

Ut fra nåværende og fremtidig bruk, samt tiltakets størrelse og omfang, vurderes tiltaket samlet sett å i liten grad medføre skade på naturmangfoldet. Det vurderes ikke nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturmangfold.

5.7 Trafikkforhold

5.7.1 Trafikkmengde

Planforslaget medfører en reduksjon i trafikkmengden i forhold til gjeldende plan. Etablerte veier i området er bygget iht. gjeldende plans trafikkgrunnlag. Gjeldende plan åpnet for en maksimalutbygging på 98 boenheter innenfor planområdet, som ville medføre en trafikkmengde på 490 ÅDT (98 boenheter * 5 bilbevegelser pr. døgn pr. boenhet).

Planforslaget viser en betydelig lavere boligtetthet med maksimalt 42 boenheter innenfor planområdet, som vil medføre en trafikkmengde på 210 ÅDT (42 boenheter * 5 bilbevegelser pr. døgn pr. boenhet) fra planområdet.

5.7.2 Kjøreatkomst

Planlagt utbygging vil øke antall avkjørsler fra samleveien med 1 i antallet i forhold til gjeldende plan. Siden antall boenheter reduseres i forhold til gjeldende plan, vurderes økning

i antall avkjørsler å være av mindre betydning for det totale trafikkbildet på samleveien. Planforslaget ivaretar byggegrensener mot offentlig vei som satt i gjeldende plan og er iht. kommunal vegnorm.

5.7.3 Parkering

Parkeringsdekning i planforslaget forholder til kommuneplanens krav om 2 parkeringsplasser pr. boenhet for eneboliger og 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for rekkehus. I tillegg skal det for uteleiedel/sekundærleilighet avsettes 1 parkeringsplass.

5.7.4 Kollektivdekning

Planlagt utbygging får ingen konsekvenser for kollektivtilbudet i området.

5.7.5 Myke trafikanter

Atkomst for myke trafikanter opprettholdes lik gjeldende plan, på eksisterende gang- og sykkelvei langs samleveien.

5.8 Rekreasjon og friluftsliv

Planområdets beliggenhet har nærhet til store sammenhengende friluftsområder med opparbeidede stier. Planlagt tiltak anses ikke å ha negative konsekvenser for rekreasjon og friluftsliv.

5.9 Barn og unges interesser

Planområdet er i dag ubebygd, og ligger i et område som er under utbygging til boligområde. Områder som er avsatt til boligformål i planforslaget samsvarer med angitt arealbruk i gjeldende plan. Eksisterende lekeplass sør i planområdet videreføres i planforslaget, i tillegg er det avsettes areal til felles lekeplass nord i planområdet. Planlagt utbygging legger i stor grad til rette for at barn og unges interesser ivaretas. Tilliggende grøntområder kan også brukes til uorganisert lek og rekreasjon.

5.10 Sosial infrastruktur

Skole og barnehage har kapasitet til en økning i barnetallet som følge av planlagt utbygging. Realisering av planforslaget vil dermed ikke få negative konsekvenser for sosial infrastruktur i området.

5.11 Universell utforming

Det er ikke lagt inn krav utover gjeldende forskrift (TEK 17) når det gjelder universell utforming.

5.12 Teknisk infrastruktur

Nye boliger tilkobles eksisterende ledningsnett for vann, avløp og strøm.

5.13 Energibehov – energiforbruk

Det er i planen ikke lagt inn krav utover gjeldende tekniske forskrift (TEK17) når det gjelder energibehov eller energiforbruk.

5.14 Støy og støv

Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442 er gjeldende for planforslaget. Grenser for støy i anleggsperioden forutsettes overholdt. Det er ikke lagt inn krav i planforslaget utover krav i gjeldende forskrifter.

5.15 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent og ikke veldig spesielt risikobilde. Selv om flere risikosituasjoner er påpekt utløser de i liten grad fare eller store konsekvenser. Det er ikke vurdert røde hendelser som krever tiltak innenfor planområdet. For uønskede gule hendelser er risikonivået mulig å kontrollere, gitt gjennomføring av forebyggende tiltak.

5.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Realisering av planforslaget vil medføre økonomisk gevinst for kommunen som eiendomsbesitter, som dermed kan selge tomter og utbyggingsprosjekter.