

PLANBESKRIVELSE for
Detaljregulering for boliger m.m. gnr. 8 bnr. 313 m.fl.,
Jernhagen, Eigerøy
Eigersund kommune

Datert: 31.05.2022



INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	4
2.1	Hensikten med planen	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken	4
2.4	Utbyggingsavtaler	4
2.5	Krav om konsekvensutredning?	4
3	PLANPROSESSEN	5
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
4.1	Overordnede planer	5
4.2	Gjeldende reguleringsplan	6
4.3	Tilgrensende planer	7
4.4	Temaplaner	7
4.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	9
5.1	Beliggenhet	9
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
5.3	Stedets karakter	10
5.4	Landskap	12
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	14
5.6	Naturverdier	14
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.8	Landbruk	15
5.9	Trafikkforhold	15
5.10	Barns interesser	17
5.11	Sosial infrastruktur	18
5.12	Universell tilgjengelighet	18
5.13	Teknisk infrastruktur	18
5.14	Grunnforhold	19
5.15	Støyforhold	19
5.16	Luftforurensing	19
5.17	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	19
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	20
6.1	Planlagt arealbruk	20
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	21

6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	23
6.4	Bomiljø/bokvalitet	24
6.5	Parkering.....	25
6.6	Tilknytting til infrastruktur.....	25
6.7	Trafikkløsning.....	25
6.8	Planlagte offentlige anlegg	25
6.9	Terrengbearbeiding/utfylling	25
6.10	Universell utforming.....	25
6.11	Uteoppholdsareal	26
6.12	Støy	26
6.13	Kollektivtilbud	27
6.14	Kulturminner	27
6.15	Sosial infrastruktur.....	27
6.16	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	27
6.17	Plan for avfallshenting	27
6.18	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	27
6.19	Rekkefølgebestemmelser	28
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	29
7.1	Overordnede planer	29
7.2	Landskap og stedets karakter	29
7.3	Stedets karakter	29
7.4	Byform og estetikk.....	29
7.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	29
7.6	Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk	30
7.7	Uteområder	30
7.8	Trafikkforhold	30
7.9	Barns interesser	30
7.10	Sosial infrastruktur.....	30
7.11	Universell tilgjengelighet.....	30
7.12	ROS	30
7.13	Teknisk infrastruktur	30
7.14	Avveining av virkninger	31

1 SAMMENDRAG

Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av nye boliger innenfor planområdet. Det reguleres inn 15 boenheter, i form av enebolig og rekkehus. I tillegg inkluderer planforslaget to eksisterende bygning. Én av disse innehar 18 leiligheter, mens i den andre finnes en barnehage, kontor og leiligheter. De er i gjeldende plan regulert til henholdsvis kombinert formål og boligformål. I planforslaget ryddes det opp i formålsstrukturen slik at den stemmer med faktisk bruk.

Planforslaget legger til rette for barn, unge og funksjonshemmede gjennom tilgjengelighet og praktiske løsninger. En lekeplass er allerede sikret opparbeidet i tråd med dagens standard, men skal utvides til områdelekeplass som følge av innsigelse fra statsforvalteren.

Forhold som gjelder risiko og sårbarhet ivaretas gjennom planleggingen, og planforslaget anses å ha positive konsekvenser.

Utbyggingsområdet består av gnr. 8 bnr. 313, og deler av bnr. 371 og 472.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere området til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsområder og parkering. Det vil i hovedsak bli planlagt for tett-lav bebyggelse, enebolig, rekkehus, enebolig i kjede.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller:	Prosjektil Areal AS
Plankonsulent:	Prosjektil Areal AS, Bjødnabeen 4, 4031 Stavanger
Grunneier:	Shelby Eiendom AS
Oppdragsgiver:	Kystbygg og Rett Bygg

2.3 Tidligere vedtak i saken

19820005 – Vadlåsen (16-5), jfr. opplysninger gitt i oppstartsmøtereferatet.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke varslet om utbyggingsavtaler.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

I oppstartsmøtet for igangsetting av planarbeid fremkom ingen forhold som krever at planen skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 4. Planen er derfor ikke konsekvensutredet.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

3.1.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 12.09.19 hvor det ble diskutert bl.a. områdets avgrensing, adkomst og statlige retningslinjer som skal hensyntas under planlegging.

3.1.2 Varsel om oppstart

Planforslaget ble varslet gjennom brev til berørte parter, gjennom annonse i Dalane Tidende og gjennom høring på Eigersund kommune sine nettsider. Frist for merknader ble satt 15.11.19. Referatet fra oppstartsmøtet og planinitiativet som ga utfyllende informasjon om prosjektet var tilgjengelig på kommunens nettsider ved varsel om oppstart.

3.1.3 Innkomne merknader

Det kom inn totalt 3 merknader fra kommunale og regionale aktører. Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 06. Det kom ingen merknader i fra naboer for området.

Følgende merknader ble sendt inn:

1. Uttale fra Statens Vegvesen, brev datert 14.10.19
2. Fylkesmannen i Rogaland, brev datert 30.10.19
3. Rogaland fylkeskommune, brev datert 07.11.19

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionalplan for Dalane

Planområdet ligger innenfor området Egersund som er regionsenter i Dalane. Kommunene skal stille krav til tetthet i boligbygging for å utnytte areal i sentrum og i tettstedene på en god måte.

4.1.2 Kommuneplan for Eigersund 2018-2030

I kommuneplanen til Eigersund for 2018-2030 er planområdet disponert som sentrumsformål, S5. Her skal det etableres blandet arealbruk som skal betjene bydelen.

§7.2.5 Bydelssenter S4 og S5, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

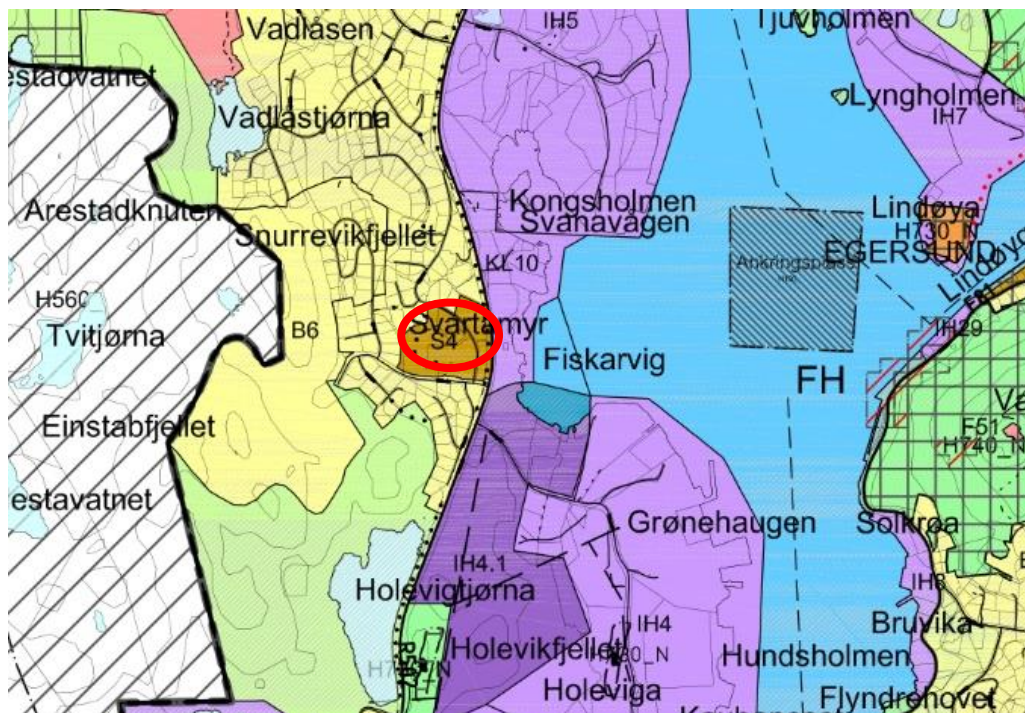
I bydelssentrene skal det etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette. I området avsatt til bydelssenter for Rundevoll-Hestnes skal service, kontor og offentlig og allmennyttig virksomhet prioriteres foran boligformål. Maksimal byggehøyde kote 13,4 moh., men der en skal variere høyden på byggene.

§ 7.2 Sentrumsområder, bydelssenter og lokalsenter S1-7, jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10

Arealer avsatt til sentrumsformål – handel og tjenesteyting omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon.

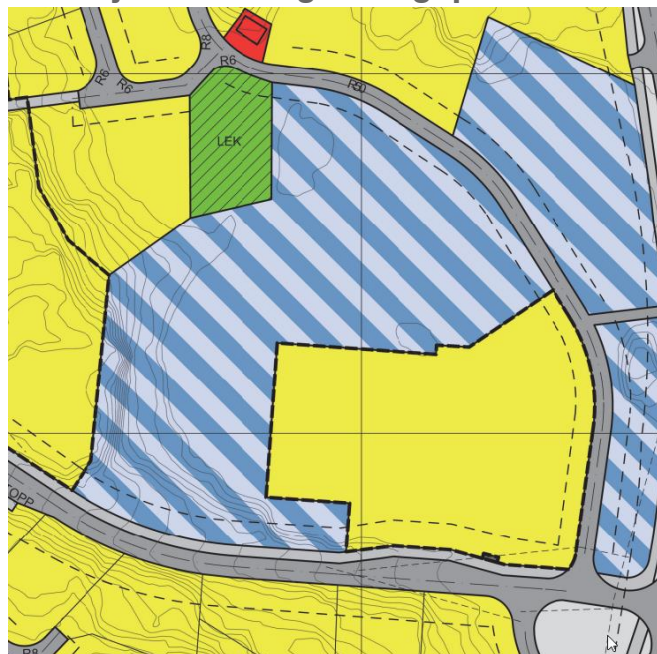
Senterområdene (S1-S6) skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor,

offentlig bebyggelse, boliger og annet som bør lokaliseres i sentrum av tettstedene.
 Detaljhandel skal etableres i tilknytning til disse. Det er kun tillatt å etablere kjøpesenter i S1 og S2.



Figur 4.1 Utsnitt fra kommuneplan. Rød ring indikerer hvor planområdet er.

4.2 Gjeldende reguleringsplan



Figur 4.2 Gjeldende reguleringsplan

Fra oppstartsmøte:

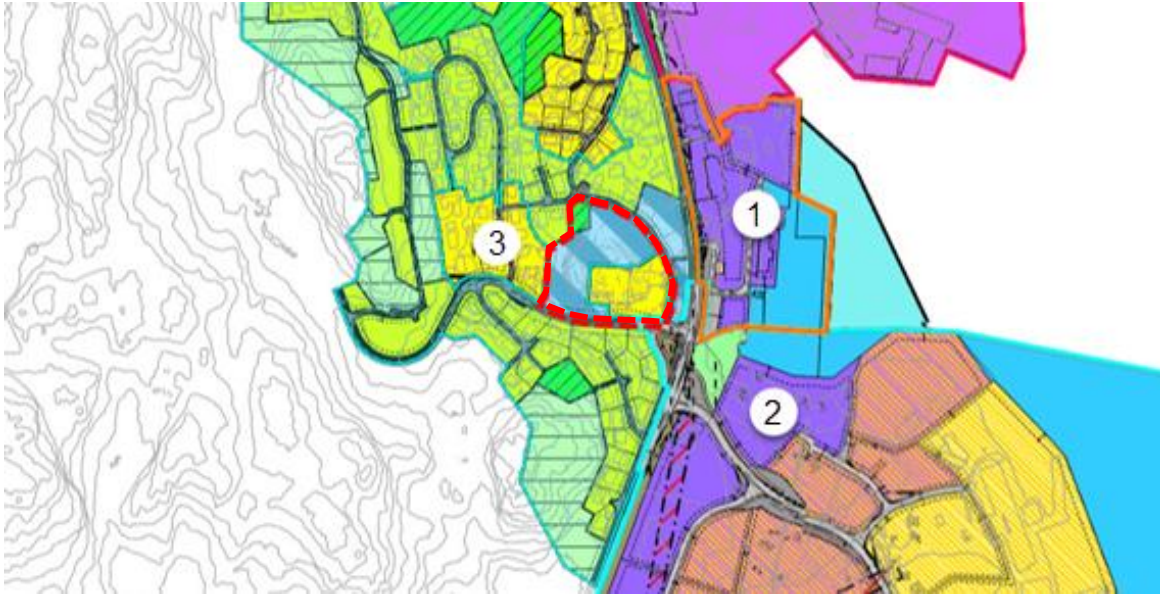
19820005 – Vadlåsen (16-5)

19820005-06 – G/Bnr. 8/371 (16-5)

Områderegulering Havne- og næringsområde Kaupanes (7-15)

4.3 Tilgrensende planer

1. 20110009 - Del av Fiskarvik Eigerøy. Denne er ikke direkte tilgrensende, men i tilknytning til nærliggende kryss.
2. 20150003-04 - Områderegulering Havne- og næringsområde Kaupanes
3. 19820005-08 - Vadlåsen - Sjarkveien (16-5)



Figur 4.3 Tilgrensende planer

4.4 Temaplaner

4.4.1 Klima- og energiplan for Eigersund kommune 2012-2020

Klima- og energiplanen for Eigersund kommune 2012- 2020 utgjør fundamentet for kommunens strategiske og konkrete arbeid for å bedre bymiljøet og redusere utslipp av klimagasser.

Målsettingene for Energi- og klimaplan for Eigersund kommune er at utslippene av klimagasser i Eigersund kommune skal reduseres med minst 25% innen 2020 (fra 2005-nivå). Det skal skje gjennom blant annet å redusere transportbehovet ved å redusere arealforbruket per. innbygger, lokalisere boligområder i nærheten av skole, styrke kollektivsatsningen og bedre tilbudet til gående og syklende.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer som er relevant for planarbeidet, fra oppstartsmøte:

Barn og unges interesser i planleggingen

Kommunestyret skal sørge for å etablere en ordening for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Det skal legges vekt på trygge oppvekstmiljø, gode møtesteder, muligheter for lek og aktivitetsfremmende omgivelser.

Klima- og energiplanlegging

Planlegging skal stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt energiomlegging. Planlegging skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

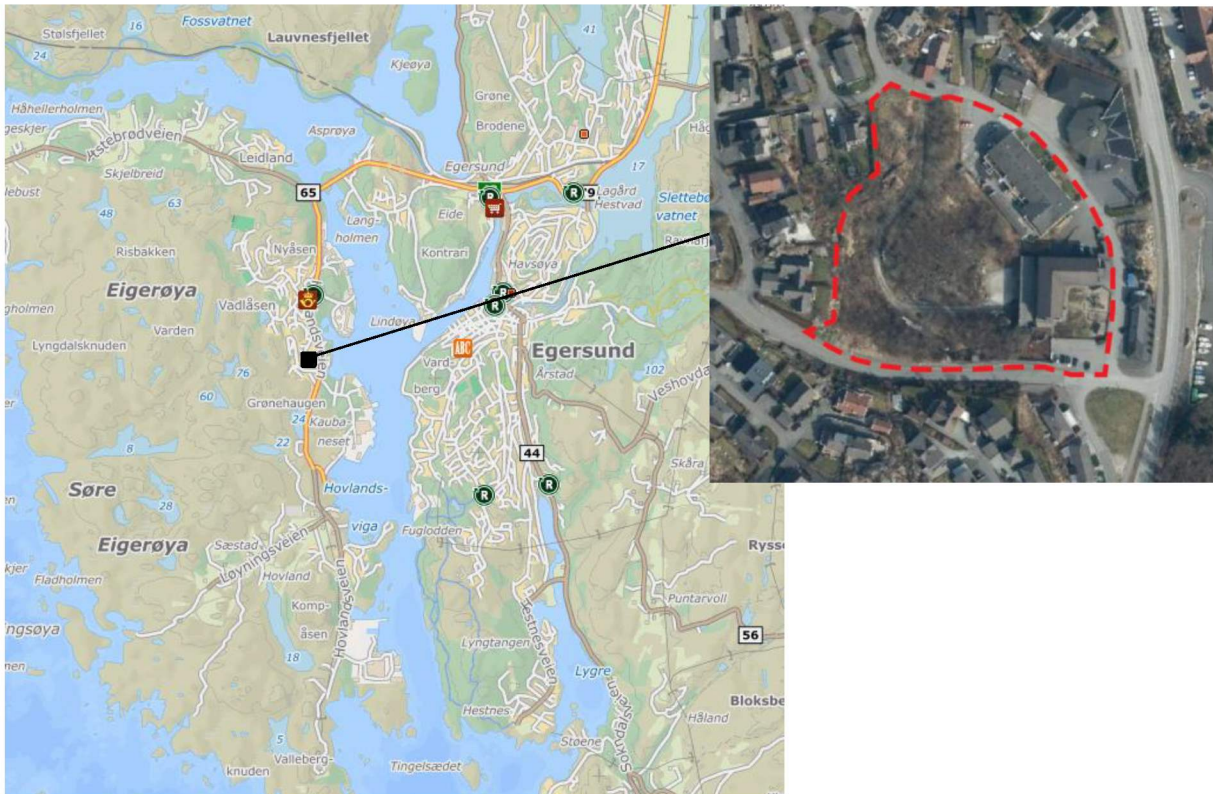
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

T-1442 er en retningslinje og støyhensyn i planlegging er derfor viktig å gjøre juridisk bindende i planbestemmelser.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet befinner seg på Eigerøya i Eigersund kommune, i et område preget av boligbebyggelse. Innenfor planområdet finnes en barnehage og leiligheter. Planområdet grenser til Torvhusveien i sør, Skøyteveien i nord og øst, og boligbebyggelse i form av småhusbebyggelse i øst. Planområdet er samlet på ca. 4 daa og omfatter hele eller deler av eiendommene gnr. 8 bnr. 313, 371, 22, 358 og 373.



Figur 5.1 Beliggenhet til planområdet

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

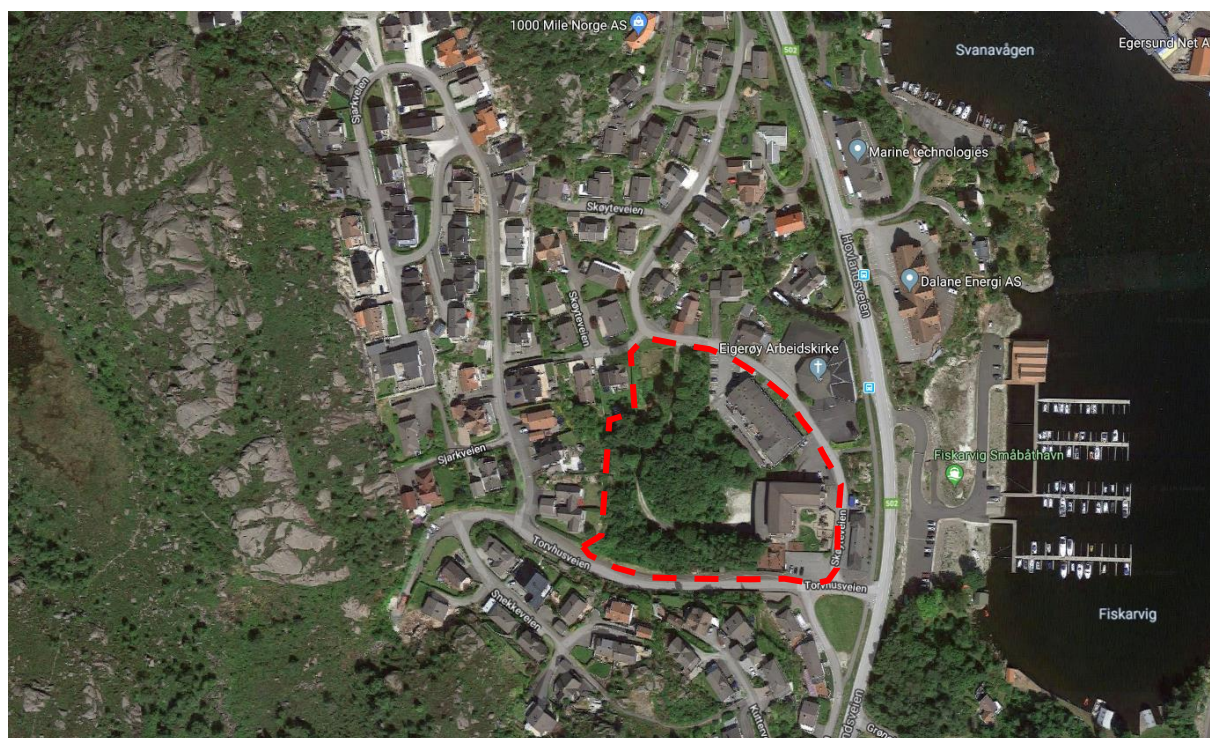
Planområdet er i dag for det meste ubebygget, men det finnes to eksisterende bygg i øst. Eksisterende bygg i Skøyteveien 2 og 4 planlegges videreført. Skøyteveien 2 er i bruk til barnehage, utleiebolig og lager/garasje. Barnehagen fremstår fra Skøyteveien som 2 etasjer i tillegg til loft, men det har også 2 underetasjer slik at det fra tomten fremstår som 4 etasjer, se Figur 5.2. Nærmeste naboer utenom, er eneboliger i størrelsesorden 1-2 etasjer.



Figur 5.2 Jernhagen barnehage sett fra tomten til venstre og fra Skøyteveien til høyre

5.3 Stedets karakter

Sett i fra hovedveien, Hovelandsveien (Rv 502), fremstår området som et rolig eneboligområde tett på naturen. Det er turområder i vest og sjøliv i øst, blant annet Fiskarvig Småbåthavn øst for Hovelandsveien. Foruten om eneboliger finnes det et industrikjøkken, barnehage, og Eigerøy Arbeidskirke i lokalområdet.

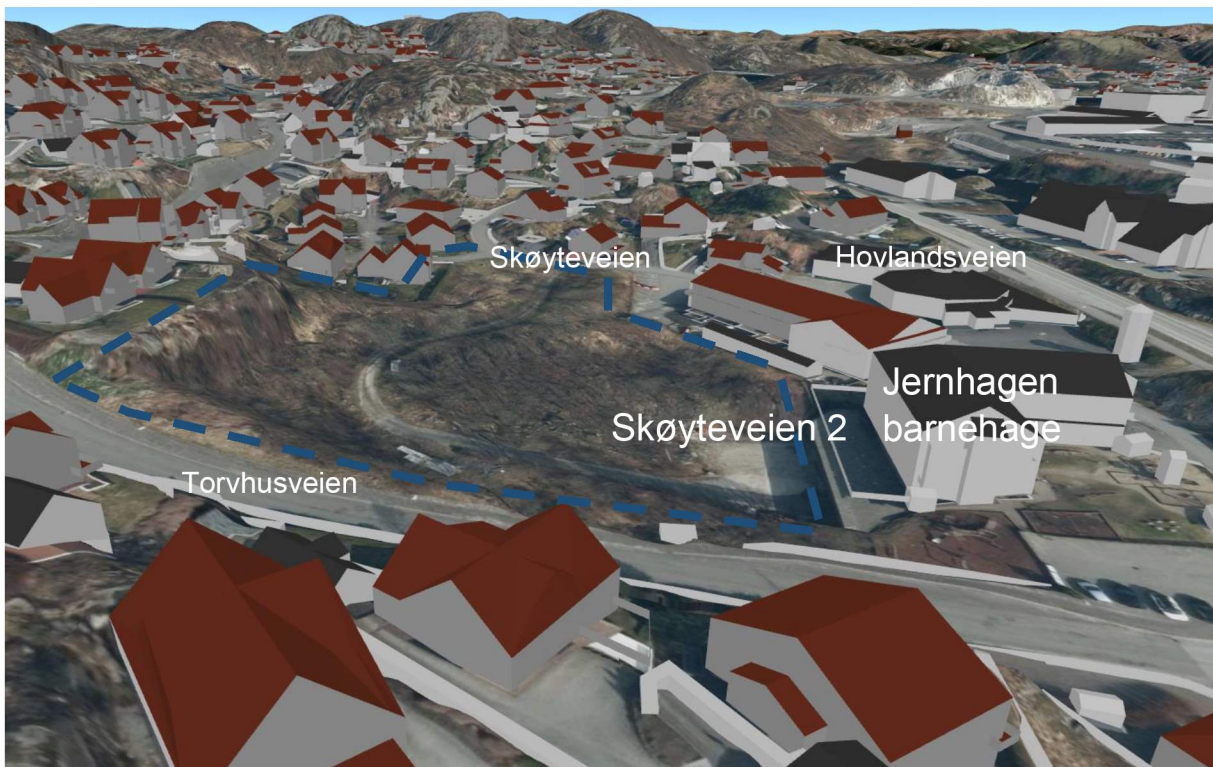


Figur 5.3 Planområdet markert med rød



Figur 5.4 Planområdet fra Hovelandsveien (Google image)

Selve planområdet ligger i en grop med stigning både i øst, vest, sør og nord, og omringet av bebyggelse.

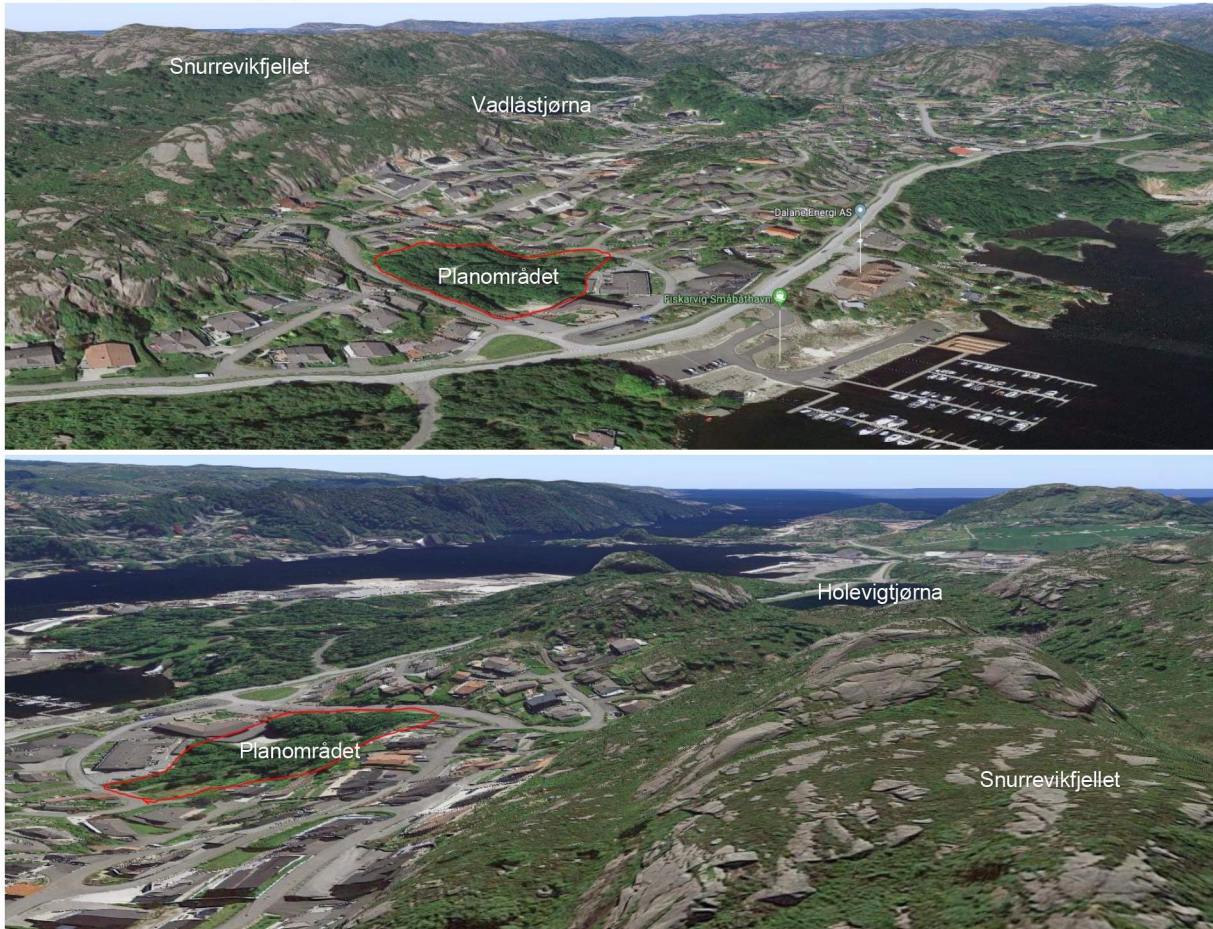


Figur 5.5 Skråfoto av tomten som planlegges for utbygging. Kilde: 3d.kommunekart.com

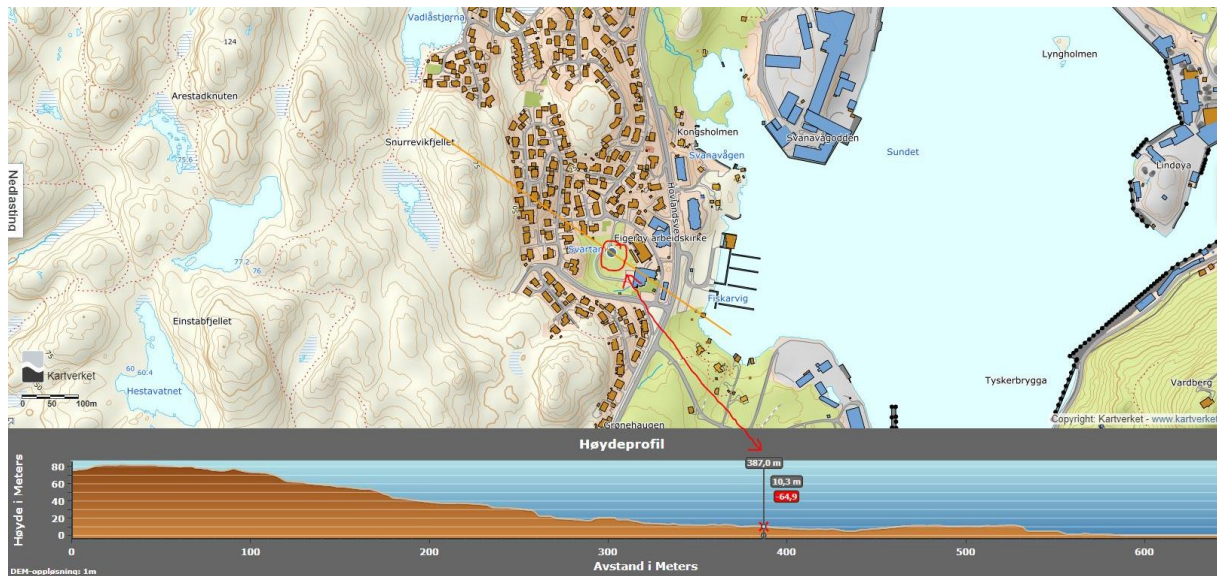
5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Planområdet ligger på østsiden av Eigerøy i et typisk kystlandskap for Sør-Norge, kupert landskap med små fjelltopper av Gneis, barskog og blandingsskog med åpent tresjikt. Planområdet ligger ca. på kote +10. Omtrent 350 m vest for planområdet ligger Snurrevikfjellet på kote +71. Det ligger flere små vann på Eigerøya, de nærmeste er Vadlåstjørna, ca. 450m nordvest og Holevigjtjørna 300 m sør for planområdet. Planområdet ligger nede i en dump med relativt store høydeforskjeller fra midten av planområdet til Skøyteveien i øst og Sjarkveien i vest.



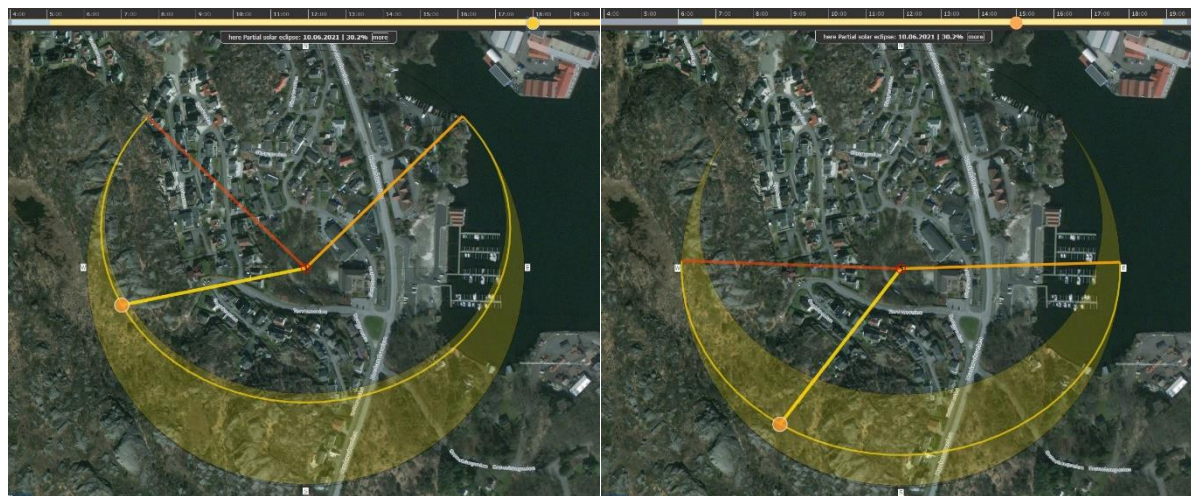
Figur 5.6 Skråbilde Google



Figur 5.7 Planbilde med høydeprofil Kartverket.

5.4.2 Lokalklima

Topografien i vest vil skygge litt for kveldsolen, spesielt vinterstid da solen står lavere på himmelen. Barnehagen og leilighetskomplekset vil dekke litt for morgensolen i øst, ellers vil området ha relative gode solforhold. Nedenfor kan man se banen til solen for midtsommerstid kl. 1800, og vårjevndøgn kl. 1500.



Figur 5.8 Solbaner Midtsommer (venstre) og vårjevndøgn (høyre). (suncalc.org)

For værstasjonene på Eigerøy, så ble den ene tatt ut av drift i 1996, og en ny satt i drift i 2010. Vindrosere for begge stasjonene viser at de hyppigste vindretningene er vind fra nordvest, øst, og sørøst. Vindrosene til høyere viser vindhastigheter over 10 m/s. Planområdet ligger senket i forhold til omkringliggende bebyggelse, slik at vind i fra øst vil bli tatt delvis opp av barnehagen og leilighetskomplekset i øst. Snurrevikfjellet vil gi delvis beskyttelse for vind i fra Nordvest.

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°
 Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- >20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

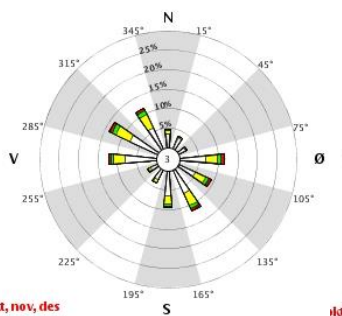
Stille (%)

3

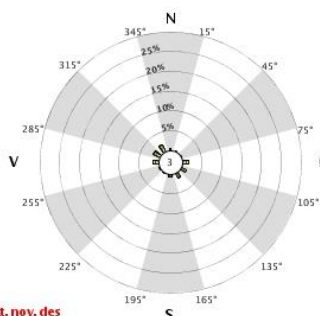


År: 1969 - 1996
 jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

43340 NORDRE EIGERØY



43340 NORDRE EIGERØY



Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°
 Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- >20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

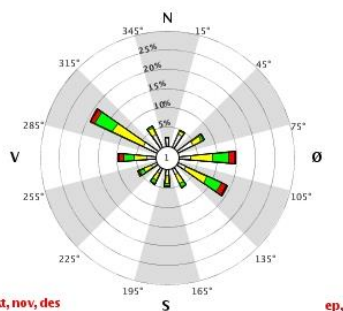
Stille (%)

1

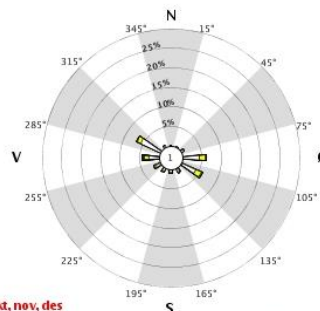


År: 2010 - 2018
 jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

43350 EIGERØYA



43350 EIGERØYA



Figur 5.9 Kumulativ frekvens vindretninger for Værstasjon Nordre Eigerøy (øverst), og Eigerøya nederst (eklima)

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det finnes ikke kartlagte fornminner eller kulturminner innenfor området.

Nærmeste kulturminne er en hustuft fra jernalder/middelalder som er registrert av arkeologisk museum ca. 200 m sørøst fra planområdet. (kilder: temakart-rogaland.no, kulturminnesok.no).

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert viktige plantearter i planområdet. Området ligger innenfor et viltområde, men det er ikke registrert noen viktige dyrearter innenfor planområdet. Nærmeste truet art er tyrkerdue og stær som er registrert 50m fra planområdet i retningene nordvest og sørvest. (Kilde Temakart-rogaland.no)

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Øst for planområdet ligger to fritidsbåthavner. Litt over 1 km nord ligger det flere fotballbaner, vann med badestrand og fine turområder. Innenfor planområdet ligger det en lekeplass.



Figur 5.10 Rekreasjonsområder i nærheten av planområdet

5.8 Landbruk

Planområdet befinner seg i et utbygd boligområde, og er ikke av interesse for landbruket.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Gangforbindelser

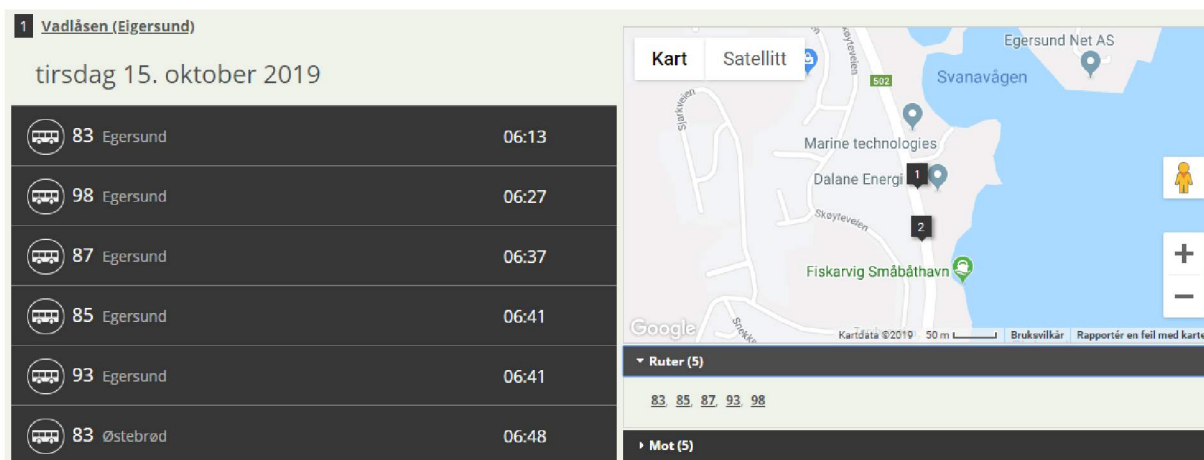
Planområdet ligger 10min spasertur fra nærmeste lokalbutikk Spar, nord for området. Området ligger også i gangavstand til skole, barnehage og industribygg, og det ligger godt tilrettelagt for å nå fritidstilbud og friområder til fots.

5.9.2 Sykkelforbindelser

Området rundt planområdet har ingen dedikerte sykkelveier, men en felles gang- og sykkelvei langs Hovlandsveien atskilt fra veien.

5.9.3 Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca. 200 m fra holdeplass for rutebusser med opptil 6 avganger i timen. I tillegg går det ruter for skolebusser.



Figur 5.11 Bildet viser avganger og bussholdeplassen for nordgående retning. (kilde: kolumbus.no)

5.9.4 Biltrafikk

Torvhusveien og Skøyteveien fører til riksvei 426 Hovlandsveien. Hovlandsveien har en estimert årsdøgntrafikk på 5750. Det er registrert en alvorlige og to lettere trafikulykker i nærområdet, langs Hovlandsveien (Kilde: www.vegvesen.no/vegkart). Figur 5.12 viser trafikkmengde, fartsgrenser og dagens adkomst til planområdet.



Figur 5.12 Trafikkforhold

5.10 Barns interesser

Planområdet inneholder i dag én lekeplass i nordlig område og én i forbindelse med barnehage. Det finnes også en kvartalslekeplass i nordvest, Knarrveien lekeplass, ca. 230 m i fra planområdet, som kan nås via Skøyteveien og Sjarkveien, to kommunale vegger med lav trafikkandel.



Figur 5.13 Lekeplass innenfor planområdet. Tall 1 på figur under



Figur 5.14 Lekeplasser i nærhet til planområdet.

5.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er Jernhagen barnehage som ligger innenfor plangrensen. I tillegg ligger Eigerøy og Robåten barnehage ca. 800 m avstand fra planområdet. Nærmeste offentlige skole, Eigerøy barneskole ligger ca. 1 km i fra planområdet. Nærmeste ungdomsskole er Husabø ungdomsskole i Egersund, ca. 5,5 km fra planområdet. Barnehage- og skolekapasiteten på Eigerøy er tilstrekkelig (kilde: Eigersund kommune, Befolkningsutvikling og boligbygging).



Figur 5.15 Barneskole og barnehager nær planområdet

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er preget av bratt skråning i vest, og et krater sentralt i området. Det går i dag en gammel kjerreveg langsetter kotene før den bikker ned et par høydemeter. Området generelt sett kan ikke kategoriseres i klassen for universell tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger nær eksisterende VA-nett. Eksisterende VA-nett som følger Skøyteveien og avløp har selvfall videre til sjø. OV-ledningen er DN600 BTG i Skøyteveien, og DN600 BTG nedstrøms til sjø. Dimensjon på VL er 160 PVC i Skøyteveien og 160 PVC i Torvhusveien. Det er lokalisert brannkummer rund hele planområdet.

5.14 Grunnforhold

Området ligger under marin grense, og består av bart fjell, med stedvis tynt dekke. Det er registret moderat til lav forekomst av radon.

5.15 Støyforhold

Det eneste området innenfor planområdet som er preget av støy er den eksisterende barnehagen.



Figur 5.16 Støyforurensing

5.16 Luftforurensing

Eigersund kommune sliter ikke med luftforurensing.

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I forbindelse med planarbeid, er det utarbeidet ROS-analyse. ROS-analysen har pekt på følgende tema:

- Ustabil grunn
- Radon
- Ekstremvær
- Terrengformasjon
- Kritisk infrastruktur – Bortfall av bro
- Brannvannsforsyning
- Adkomstsrute brannbil

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er boligbebyggelse og kombinert bebyggelse i form av eksisterende leilighetsbygg og nye ene- og tomannsboliger, samt rekkehus.

6.1.1 Reguleringsformål

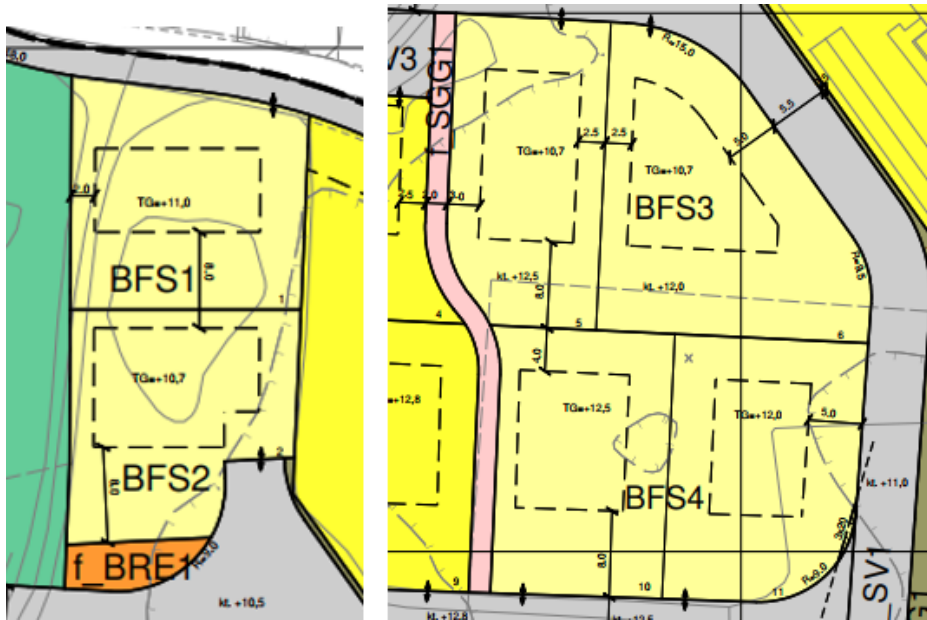
Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (4)	2,4
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (4)	5,2
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	0,1
1610 - Lekeplass	1,2
1690 - Annet uteoppholds areal	1,1
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	2,9
1810 - Forretning/kontor	0,1
Sum areal denne kategori:	13,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (3)	1,2
2011 - Kjøreveg	1,2
2012 - Fortau (2)	0,5
2015 - Gang-/sykkelveg	0,1
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	0,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	0,2
Sum areal denne kategori:	3,2
Totalt alle kategorier:	16,3

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

6.2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

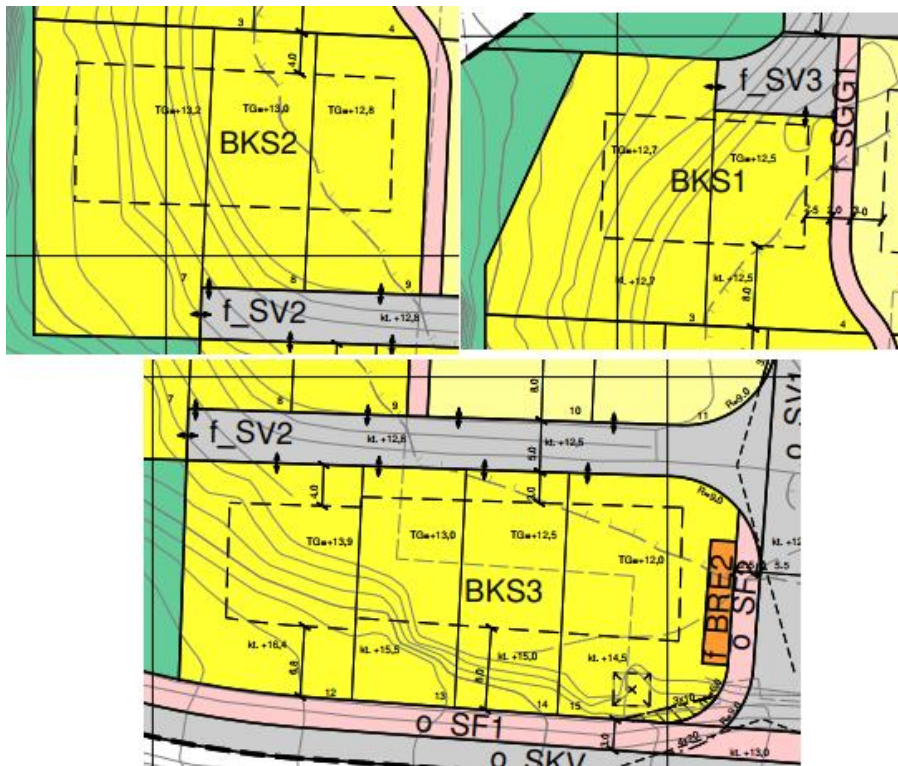
Planforslaget legger til rette for 6 eneboliger.



Figur 6.1: Utsnitt til venstre viser de to nordligste eneboligene, mens utsnittet til høyre viser eneboligene like sør for førstnevnte.

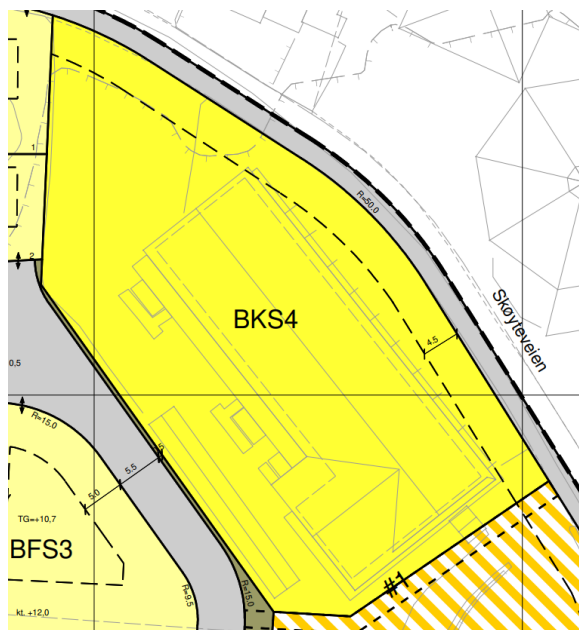
6.2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Det legges til rette for 9 rekkehus.



Figur 6.2: Felt for konsentrert småhusbebyggelse.

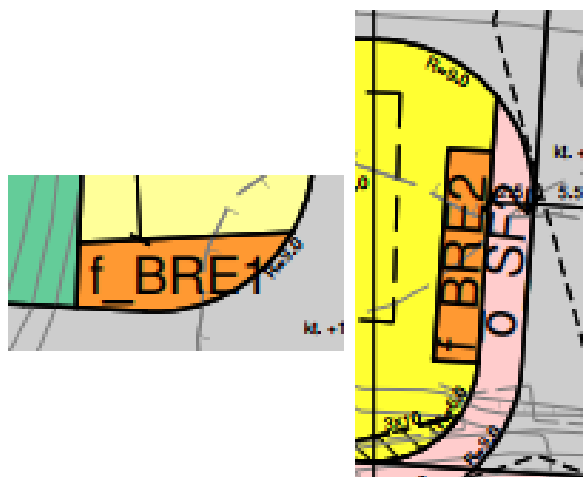
Planen inkluderer også eksisterende bebyggelse med 18 leiligheter i øst. Denne reguleres i tråd med faktisk bruk, og er vist som BKS4 i planforslaget.



Figur 6.3: Eksisterende bebyggelse som i planforslaget reguleres til BKS4.

6.2.3 Renovasjon, f_BRE

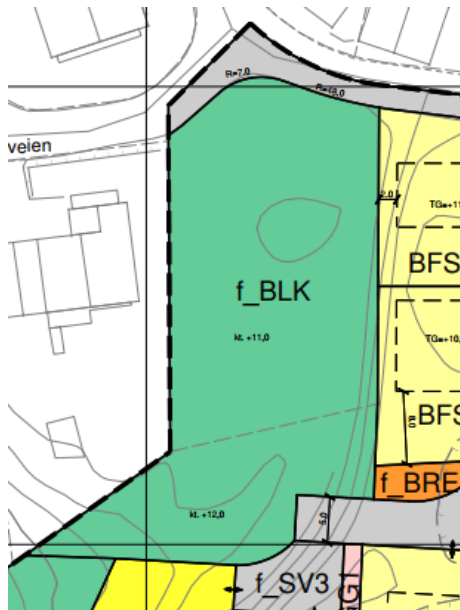
Det legges opp til to oppstillingsplasser for søppel – én ved innkjøring til planområdet i sør og én i nord. Avfallsdunkene står på private oppstillingsplasser på egen eiendom, og settes ut til f_BRE1 eller f_BRE2 på tømmedag. F_BRE1 er felles for BFS2, BFS3 og BKS1. F_BRE er felles for BKS2, BKS3 og BFS4.



Figur 6.4: Bildene viser de to avsatte søppelopstillingsplassene.

6.2.4 Lekeplass

Innenfor planområdet er det i dag en funksjonell lekeplass. Denne er nylig oppgradert og etter dagen standard. Avsatt areal til lekeplass er ca. 800 m², og godt over minimumsstørrelse nedfelt i kommuneplan. Det legges allikevel opp til en utvidelse opp til 1180 av den eksisterende lekeplassen, for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse.



Figur 6.5: Lekeplass nord i planen.

6.2.5 Annet uteoppholdsareal

Det er lagt inn formål annet uteoppholdsareal i vestre del av planområdet.

6.2.6 Kombinert formål – offentlig tjenesteyting, bolig og kontor

Områdene reguleres i tråd med dagens bruk.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Ny bebyggelse er planlagt plassert mot vest i planområdet, der det i dag er en større grop i terrenget. Øst i planområdet finner man eksisterende bebyggelse som består av boligenheter og kombinasjonen av barnehage, leiligheter og kontor.

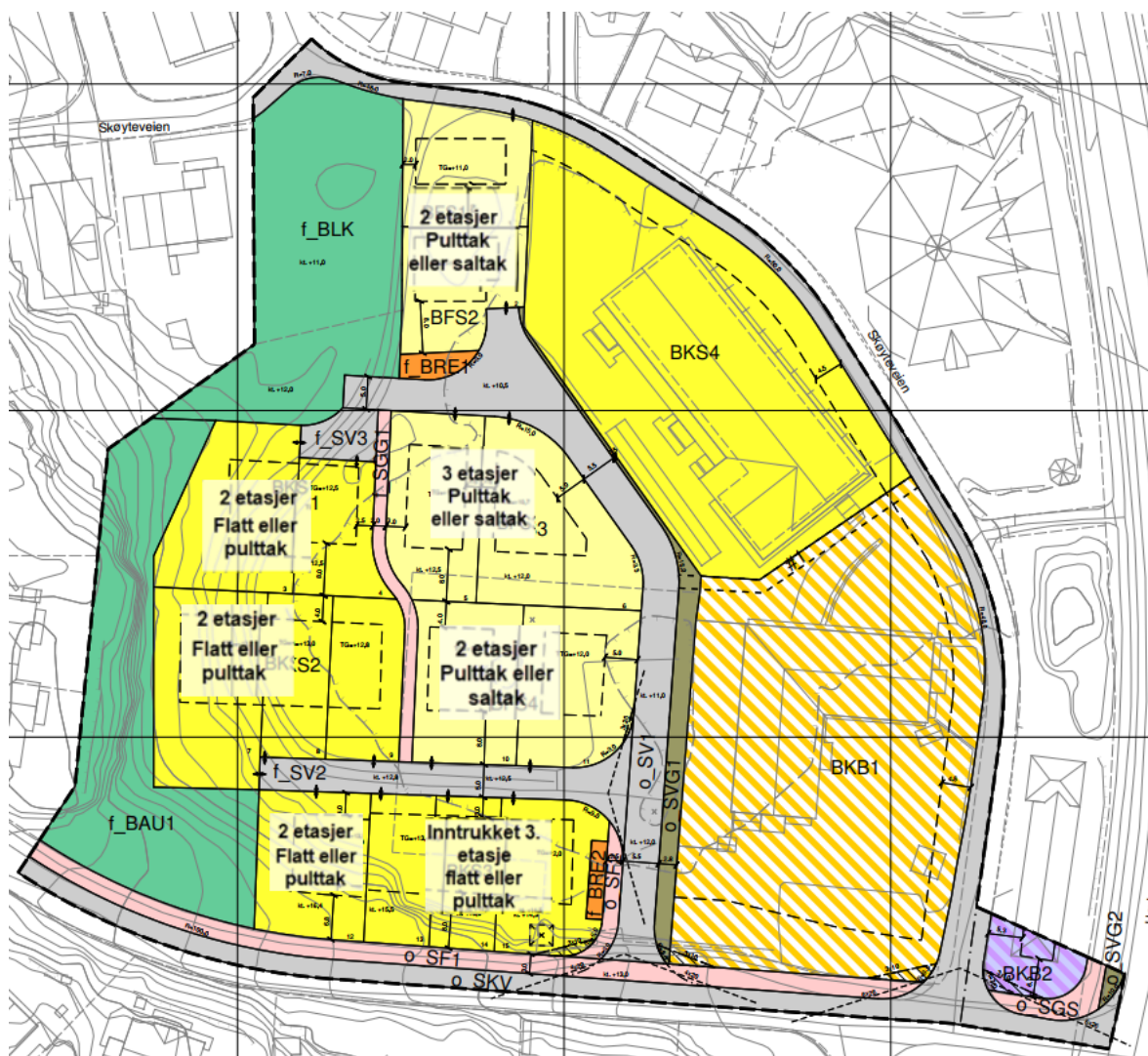
Bebyggelsen er valgt hovedsakelig på bakgrunn av boligstrukturen i området. Området er i stor grad preget av eneboliger med innslag av leiligheter. Den planlagte bebyggelsen tilpasses på best mulig måte småhusbebyggelsen den blir en del av.

Boligbyggenes er plassert slik at balkonger og hageareal ligger orientert mot sør. Dette for å tilrettelegge for mest mulig solfylt uteoppholdsarealer. Inngangsparti ligger mot nord for alle boliger med unntak av BFS2, BKS2 og BFS4. Deres inngangspartier vil være vendt mot sør.

Parkering skjer på egen eiendom og det tillates at én biloppstillingsplass skjer under tak. Det er også avsatt plass til oppstillingsplass for min. 2 sykler per boenhet. Sportsbod tenkes etablert i tilknytning til boenhetene, og kan tillates oppført utenfor byggegrense.

6.3.1 Bebyggelsens høyder og takform

Maksimalt byggehøyder for ny bebyggelse vil variere mellom maks. 7,5 og 9,5 meter fra ferdig gulv første etasje. Første etasje regnes å være inngangsnivå. Det åpnes for at bebyggelsen kan flatt tak, pulttak eller saltak fordelt 2 og 3 etasjer. For noen av boligene tillates det etablert takterrasse.



Figur 6.6: Oversikt over etasjetall og takform

6.3.2 Grad av utnyttning

Planen legger til rette for 15 nye boenheter – eneboliger og rekkehus. I tillegg finnes det leiligheter i eksisterende bygg. Området som omfattes av ny bebyggelse og fellesarealer er på omtrent 8,1 daa. Det utgjør ca. 1,8 boliger pr. daa utelukkende for fremtidig etablert boligfelt. Medregnes eksisterende bebyggelse utgjør det en utnyttelse på 3,1 boliger pr. daa.

6.3.3 Antall boliger

Innenfor planområdet skal det etableres 15 nye boenheter i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

6.4 Bomiljø/bokvalitet

Prosjektet legger opp til en kombinasjon av ene- og tomannsboliger, samt rekkehus. Eksisterende bebyggelse i øst innehar leiligheter. Planforslaget vil med det få en varierende boligsammensetning som passer til mennesker i alle aldre.

Hver enhet vil ha privat uteoppholdsareal sot sør. Størrelsen varierer mellom ca. 70 m² og 210 m². Funksjoner som felles lekeplass er etablert nord i området, og boligområdet tilknyttes denne via en gangveg internt i området.

Planforslaget legger vekt et trygt nærmiljø for barn og unge med relativt lite trafikk og andre risikofaktorer. Gangveg er lagt som en forbindelse mellom sørlig og nordlig del av området for å knytte boligene sammen med felles lekeplass og nærområde i nord.

6.5 Parkering

Det legges opp til 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen eiendom. Dette skal være i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

6.6 Tilknytting til infrastruktur

Kapasitet i offentlig vann- og avløp er vurdert som tilstrekkelig.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreadkomst

Adkomst skjer fra Torvhusveien for 14 av de 15 nye boligene, mens den siste, nordligste boligen vil ha adkomst fra Skøyteveien. Internt i området legges det opp til en offentlig og en felles veg, henholdsvis o_SV1 og f_SV2.

6.7.2 Utforming av veier

Interne veger i planområdet utformes i 5 meters bredde, og forbindes med Torvhusveien sør for planområdet. Total regulert vegbredde er 5,5 meter, men dette inkluderer 0,5 m vegskulder på hver side. Stigningsforhold på hovedadkomsten er 4 % på det bratteste.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Langs Torvhusveien er det et fortau. Fortauet knyttes til gang- og sykkelveg langs Hovlandsveien som strekker seg både nord- og sørover. Fra planområdet legges det opp til en sti/tråkk i vestøstlig retning.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Adkomstvegen, o_SK1, er planlagt offentlig. Utover det legges det ikke opp til offentlige anlegg innenfor planområdet.

6.9 Terrengbearbeiding/utfylling

Planområdet står i dag for det meste ubenyttet, og preges av et krater som ved utbygging skal fylles opp. Gjennomføring av planen vil nødvendiggjøre en betydelig terrengbearbeiding. Terrenget skal fylles opp fra ca. kote +9 til ca. kote +10,5 noen steder og opp til ca. kote +13 andre steder, noe som betyr større mengder med fyllmasse. Nytt terreng vil tilpasses tilliggende områder og det sikres naturlige overganger og gode adkomstforhold til planområdet. Den bratte stigningen mot vest blir mindre dominerende, og solforhold i planområdet blir gunstigere. Geotekniske undersøkelser skal gjennomføres før terrengbearbeiding kan igangsettes. Dette er sikret i bestemmelsene.

Boligene planlegges lagt på mellom kote 10,5 og 13,0. Vegene internt i området, overholder et stigningsforhold på 4 %. Tomtene tilpasses terrenget med murer der høydeforskjellen krever det.

6.10 Universell utforming

Det er ikke avdekket forhold i planforslaget som tilsier at utforming av planområdet ikke skal imøtekomme prinsippene for universell utforming. Det legges opp til at min. 40 % av boligene skal være tilgjengelig boliger.

6.11 Uteoppholdsareal

Planområdet innehar i dag en etablert lekeplass. Denne er nylig oppgradert i henhold til dagens standard og tilfredsstillende krav om universell utforming. Den skal utvides for å imøtekomme krav til områdelekeplass.

Planen legger videre opp til gode private uteoppholdsareal. I kommuneplanens bestemmelser vises det til at minstekrav til uteoppholdsareal pr. boenhet i områder merket med S, er 25 m². Min. 9 m² skal være privat, resten fellesarealer. Planforslaget legger opp til en boligstruktur som omfatter eneboliger og rekkehus, og vil dermed naturlig nok ha noe større private uteoppholdsarealer. Det legges ikke opp til felles uteoppholdsareal, med unntak av lekeplassen. De private uteoppholdsarealene er om lag ca. 80-100 m², og tilfredsstillende minimumskravet satt for aktuelt område.

Sol/skygge

Solanalyse viser at alle enhetene har tilfredsstillende solforhold ved vårjevndøgn kl. 15. Det er allikevel spesielt én bolig i BKS2 som får dårlige solforhold ved sommersolverv kl. 18. For noen av feltene tillates det derfor etablert takterrasse slik at boligen er sikret gode solforhold.

I bestemmelsene sikres det at min. 50% av uteoppholdsareal skal være solrikt på gitte tidspunkt. Øst i planen finner man eksisterende bygg som inneholder både leiligheter og barnehage. Det skal dokumenteres at eksisterende boliger og barnehagens uteareal ikke skal forringes i vesentlig grad når nye boliger oppføres.

Planforslaget legger opp å sikre tilfredsstillende solforhold for boligene på dimensjonerende tidspunkt.



Figur 6.7: Illustrasjonen til venstre viser solforhold ved vårjevndøgn kl. 15, mens illustrasjon til høyre viser solforhold ved sommersolverv kl. 18.

6.12 Støy

Planområdet grenser til gul støysone pga. nærhet til Hovlandsveien som har en ÅDT på 5750, registrert i 2019.

Det er ikke utarbeidet en egen støyutredning for utviklingen av aktuelt boligområde. Planforslaget genererer en ÅDT fra Torvhusveien på ca. (14*5=) 70 kjøretøy.

Ved innkjørsel til nytt boligområde, ligger en eksisterende barnehage. Ved søknad om byggetillatelse, skal barnehagens utearealer ha tilfredsstillende støynivå.

Nødvendige støytiltak sikres gjennom reguleringsbestemmelse, og anses som tilstrekkelige.

6.13 Kollektivtilbud

Planforslaget medfører ikke endringer på eksisterende kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass finner man like nordøst for planområdet. Det er foreslått å kunne etablere et tråkke eller en sti mellom eksisterende bygningsmasser for en kortere og mer naturlig gangbane fra nye boliger til bussholdeplassen. I gjeldende plan og eksisterende forhold viser at det i dag finnes en bussholdeplass langs Torvhusveien sør i planområdet. Torvhusveien er en blindveg og ikke egnet for buss. Bussholdeplassen reguleres derfor vekk.

Busser som passerer langs Hovlandsveien er 83, 85, 87, 93 og 98. Flere av bussene kjører ikke i ferier, og har få med avganger pr. dag. Hyppigheten er derfor ikke optimal.

6.14 Kulturminner

Det er i kapittel 5.5 beskrevet at det ikke finnes konflikt med kulturminner innenfor planområdet. Det er derfor ikke innarbeidet noen hensynssoner eller bestemmelser i forhold til kulturminner.

6.15 Sosial infrastruktur

Det finnes en godt etablert barnehage innenfor området. Planforslaget legger ikke opp til en ny skole eller barnehage.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Grunnet høydeforskjell i planområdet deles opp, dette gjør at BKS2, BFS4 og BKS3 kobles til eksisterende VA-nett sør for planområdet, i Torvhusveien. BFS3, BKS1, BFS2 og BFS1 kobles til eksisterende VA-nett nord for planområdet, i Skøyteveien. Prinsipløsning for VA, hvor dette er beskrevet, følger vedlagt.

6.17 Plan for avfallshenting

Det legges opp til individuell løsning med egne avfallsbeholdere for den enkelte tomt. Utforming av privat oppstillingsplass for søppeldunker for den enkelte bolig, avklares i utomhusplan som skal leveres ved byggesøknad.

I løpet av prosessen har forslagstiller vært i kontakt med Dalane Miljøverk (DIM). De ønsker primært løsning for nedgravde avfallscontainere.

Felles søppeloppstillingsplass er avsatt som et eget område i planen, f_BRE1 og f_BRE2. For beboere i planområdet, plasseres beholdere på henholdsvis felt f_BRE1 og f_BRE2 på tømmedagen. For eksisterende boenheter vil henting av avfall fungere som før. Renovasjonsteknisk plan følger vedlagt.

6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-sjekkliste for planområdet er utarbeidet og følger som vedlegg til saken.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

§4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til terrengbearbeiding, skal vinduer i sokkeletasjen fjernes og fasadeliv sikres innenfor BKB1. Det skal også gjennomføres geotekniske undersøkelser før arbeid med terreng kan igangsettes.

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt i planområdet, må tekniske planer for tilliggende vegareal være ferdig utarbeidet og godkjent for det aktuelle felt.

4.2 Før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor felt BFS2, BFS3 og BKS1, skal o_SV1 og f_BRE1 være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor felt BKS2, BKS3 og BFS4, skal f_SV2, de 50 første meterne av o_SV1, f_SF2 og f_BRE2 være ferdig opparbeidet.

F_SGG1 og f_SGG2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor området kan tas i bruk.

4.3 Før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger skal eksisterende lekeplass f_BLK, opprustes til et tilfredsstillende nivå i henhold til kommunale normer og retningslinjer, og krav angitt i bestemmelse 6.6.

Figur 6.8 Utklipp fra bestemmelsene som gjenspeiler rekkefølgekravene.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget forholder seg i stor grad til kommuneplanens arealdel. Planforslaget imøtekommer de føringene som er satt fra regionen og kommunens side med tanke på fortetting og sentrumsnære områder. Planen sikrer tjenesteyting, kontor, forretning og boligbebyggelse. Det er på et tidlig tidspunkt blitt diskutert forholdet til sentrumsformål i kommuneplanen. Området anses ikke å inneha et spesielt stort marked eller behov for sentrumsfunksjoner her. Arealet som nå skal bebygges, er planlagt som et rent boligformål, men planområdet inkluderer også tilgrensende bebyggelse som består av bolig og barnehage. Regulert formål for disse står ikke i stil med hva området benyttes til i dag. I planforslaget tas det høyde for den faktiske bruken, og området reguleres i henhold til det. På bakgrunn av de vurderinger som er gjort, anses planforslaget å tilpasse seg faktisk bruk i området for øvrig.

Parkering og sykkelparkering er i tråd med kommuneplanens føringer for aktuelt område.

7.2 Landskap og stedets karakter

Dagens terreng består av en kraftig skjæring i vest, en flatere del i midten som innehar en grusveg, og et krater som bikker ned mot eksisterende barnehages sokkeletasje. Området består også av trær og tett kratt.

Utfylling som følge av gjennomføring av planen, vil resultere i at dagens fasadeliv i sokkeletasjen, vil gjenfylles og derav ikke vises i dagen. Den nye adkomsten til nederste etasje, som i dag skjer fra vest, vil etter utfylling skje fra byggets nordside og videre ned i etasjene. Her finnes det i dag en eksisterende adkomst som skal benyttes for begge sokkeletasjene i fremtiden.

Landskapet vil endre karakter i betydelig grad, men samlet sett anses dette som et positivt innslag.

7.3 Stedets karakter

Området for planlagt ny bebyggelse er i dag ubebygd, men ligger plassert i et nærmiljø som er bebygd med småhusbebyggelse, i hovedsak eneboliger, men også leiligheter. Planforslaget som nå legger til rette for småhusbebyggelse, viderefører med dette typologien i området.

7.4 Byform og estetikk

I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 står det under §7.2.5 Bydelssenter S4 og S5 at bydelssentrene skal etableres med blandet arealbruk som skal kunne betjene bydelen og dimensjoneres for dette. Planforslaget legger opp til i hovedsak boligbebyggelse. Del av området reguleres i tråd med faktisk bruk – kombinert formål med offentlig tjenesteyting, kontor og bolig som arealbruk.

En vurdering av funksjonsbehov i denne delen tilsier at det anses ikke å være behov for sentrumsfunksjoner i så stor grad.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet av området. Planforslaget anses derfor ikke å ha noen virkning på kulturminner eller -miljø.

7.6 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

Reguleringsplanen legger i stor grad til rette for at barn og unges interesser skal ivaretas og at uteoppholdsarealer etter sin funksjon skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

7.7 Uteområder

Planen legger opp til private uteoppholdsareal.

Det legges også opp til annet uteoppholdsareal i vestre del av planområdet. Arealet her er meget bratt, og vil ikke være egnet for bruk.

Det ser ut til at leilighetene på bakkeplan har sine hager mot øst, mens leilighetene i 2. etasje har altan mot vest. Siden som er vendt mot ny bebyggelse, er asfaltert, og omfatter inngangssoner. Eksisterende leiligheter i øst har sine hager mot øst.

7.8 Trafikkforhold

Boliggatene i planforslaget benyttes kun som adkomst til innehavende boliger. Det vil dermed ikke være gjennomgangstrafikk knyttet til planen. Planen legger imidlertid opp til etablering av 15 nye boliger, hvor én har adkomst fra nord, og de 14 andre fra sør. Ved å legge til grunn Statens vegvesens håndbok V713 for trafikkberegninger, vil man finne at utbygging av området vil gi en økning av biler på om lag 75 ÅDT.

7.9 Barns interesser

Nord i planområdet reguleres det inn en lekeplass. Lekeplassen er i dag etablert, og fremstår som ny. Lekeplassen utvides til ca. 1180 m². Krav til områdelekeplass er 1500 m², men opp imot 1200 m² er akseptert av Statsforvalteren.

Fra lekeplassen og sørover går det en gangveg som knytter lek med resten av området.

7.10 Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke skole eller ny barnehage i planområdet, og kapasitet i nærområdet anses å være tilfredsstillende.

7.11 Universell tilgjengelighet

Ved gjennomføring av plan, tilrettelegges området universelt i stor grad. Veger og lekeplass er utformet i tråd med prinsippene for universell utforming.

7.12 ROS

ROS-analysen foreslår at følgende tiltak innarbeides i planforslaget for å best mulig ivareta vurderte ROS-tema i videre planlegging av området:

- *Rekkefølgebestemmelse om gjennomføring av geoteknisk grunnundersøkelse før det kan igangsettes grave- og byggearbeider i planområdet.*
- *Planbestemmelse som sikrer løsninger for overvann iht. VA-rammeplan.*
- *Planbestemmelse som sikrer tilstrekkelig brannvannforsyning iht. VA-rammeplan.*

Tiltakene er siket i bestemmelsene.

7.13 Teknisk infrastruktur

For teknisk infrastruktur for VA-nett, henvises det til VA-rammeplan.

Det er ikke avsatt eget areal til ny nettstasjon innenfor området. Det har vært dialog med Enida om kapasitet i området. De har opplyst at det ikke er behov for å sette av egen plass til ny nettstasjon innenfor planområdet.

7.14 Avveining av virkninger

Detaljplanforslaget vurderes i stor grad å være i tråd med overordnede planer.

Planforslaget representerer få konflikter i forhold til natur, kultur og hensyn til barn- og unge. I sum vurderes derfor planforslaget å ha få negative konsekvenser.