



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.02.2023  
Journalpostløpenr.:2023008527

Avdeling: Samfunnsutvikling  
Enhet: Plankontor  
Saksbehandler: Annika Hagen  
Stilling: Planrådgiver

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
042/23	Planteknisk utvalg	20.03.2023

### Detaljregulering Hafsøy gnr. 46 bnr. 6 mfl. - ny 1. gangsbehandling

#### Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til detaljregulering for Hafsøy gnr. 46 bnr. 6, Låven, der hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting ved utbygging av boliger med tilhørende fasiliteter. Planen ble førstegangsbehandlet i Planteknisk utvalg den 23.01.2023, men ble da sendt tilbake til tiltakshaver i påvente av at tiltaksplan for trafikksikkerhet for Hafsøy-området skulle ferdigstilles. Det som er relevant i tiltaksplanen for denne reguleringsplanen er fortau langs øst-siden av Hafsøyveien, og fartshump i Hafsøyveien ved gnr. 46 bnr. 6. Dette er sikret i reguleringsplanen gjennom plankart og kommunedirektørens forslag til vedtak.

Eksisterende låve forutsettes revet, og det åpnes for blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer med 12 boenheter samt parkeringskjeller og uteoppholdsarealer. Tomten har en attraktiv beliggenhet i det etablerte boligområdet på Hafsøy, med nærhet til Eigersund sentrum og kollektivknutepunkt. Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse med 5,8 boliger per dekar, som er innenfor anbefalinger fra regionalplanen om 4-8 boliger/daa.

Planforslaget har i stor grad dokumentert hvordan planlagt bebyggelse vil se ut og påvirke nærmiljøet. Boligblokken åpner for at toppleiligheten har garasje og adkomst fra Nyvollsveien, separat fra de resterende boenhetene. Deler av 3. og hele 4. etasje disponeres derfor kun av én leilighet, og er også etasjen som vil ta utsikt fra naboer. Det vurderes at hensynet til naboer i nødvendig grad er ivaretatt til tross for toppetasjen, men at denne likevel er utfordrende for bevaringsområdet Hafsøy gård som ligger direkte ovenfor Hafsøyveien. I saksframlegget er det lagt vekt på å fremheve at en synes løsningen for toppleiligheten ikke er optimal både på grunn av arealkrevende løsninger og at denne gir bygget et uttrykk som i mindre grad samsvarer med strøkets karakter og hensynet til bevaringsområdet. Bygget er godt tilpasset terrenget ved ulike etasjehøyder samt oppbrutte bygningskropper. Likevel gjør særlig valgte volum med en 4. etasje at bygget får et massivt uttrykk og vil kunne oppleves å komme i konflikt med bevaringsområdet Hafsøy gård, jf. kommuneplanens bestemmelser §7 som sier at ny bebyggelse skal ta spesielt hensyn til verneverdige bygningsmiljøer.

Det ble bedt om at planforslaget viste andre løsninger spesielt for 4. etasje. Dette har tiltakshaver vurdert til ikke å være aktuelt og at innsendte løsning er det ønskede alternativet. Det er viktig å fremheve at planforslaget følger opp viktige overordnede mål om fortetting innenfor eksisterende sentrumsområder, og har ellers gode løsninger i tråd med kommuneplanen som en vil komme nærmere inn på i saksframlegget. Kommunedirektøren vurderer at hovedgrepene i planen er positiv, men at det er utfordringer knyttet til bevaringsområdet ved Havsø gård. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med to alternativer for

å bedre belyse utfordringene med den planlagte bebyggelsen og hensynet til bevaringsområdet:

1. Det innsendte forslaget som fremlagt
2. En løsning uten 4. etasje der alle boenheter skal ha kjøreadkomst og parkering i felles fasiliteter

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 med plankart datert 17.10.2022, planbeskrivelse og bestemmelser datert 24.10.2022 legges ut til offentlig ettersyn sammen med et alternativ uten 4 etg med tilhørende illustrasjoner.

Tillegg i rekkefølgekrav §2.2 der siste setning endres til:

- Offentlig fortau o\_SF og fartshump med sinuskurve i Hafsøyveien ved nr. 47, gnr/bnr 46/6, skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

### **20.03.2023 Behandling i Planteknisk utvalg**

Forsag fra Geirulf Vasvik (Høyre)

"Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 med plankart datert 17.10.2022, planbeskrivelse og bestemmelser datert 24.10.2022 som omsøkt med 4 etasjer legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt med følgende endringer: 1. I bestemmelsene:

- Tillegg i rekkefølgekrav §2.2 der siste setning endres til: Offentlig fortau o\_SF og fartshump med sinuskurve i Hafsøyveien ved nr. 47, gnr/bnr 46/6, skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11."

Forslag fra June Stuen (Sosialistisk Venstreparti)

"1. Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 med plankart datert 17.10.2022, planbeskrivelse og bestemmelser datert 24.10.2022 legges ut til offentlig ettersyn med 3 etg.

2. I reguleringsbestemmelsene - Punkt 2:

4.1 e

Fasadeplater strykes fra materialvalg."

### **Votering:**

Stuens forslag punkt 1 falt med 9 stemmer mot 2 stemmer for (SV + V)

Vasviks forslag falt med 7 stemmer mot 4 stemmer for (FRP+H)

Stuens forslag til punkt 2 vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer (Geirulf Vasvik,H + FRP)

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

## **PTU- 042/23 Vedtak:**

*Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 med plankart datert 17.10.2022, planbeskrivelse og bestemmelser datert 24.10.2022 legges ut til offentlig ettersyn sammen med et alternativ uten 4 etg med tilhørende illustrasjoner.*

*Tillegg i rekkefølgekrav §2.2 der siste setning endres til:*

- *Offentlig fortau o\_SF og fartshump med sinuskurve i Hafsøyveien ved nr. 47, gnr/bnr 46/6, skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.*
  
- *I reguleringsbestemmelsene*  
*Punkt 2:*  
*4. 1. e*  
*Fasadeplater strykes fra materialvalg.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.*

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

## **Saksgang:**

Planteknisk utvalg avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke.

## **Alternativt forslag til vedtak:**

Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 med plankart datert 17.10.2022, planbeskrivelse og bestemmelser datert 24.10.2022 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt med følgende endringer:

1. I bestemmelsene:
  - Tillegg i rekkefølgekrav §2.2 der siste setning endres til:  
Offentlig fortau o\_SF og fartshump med sinuskurve i Hafsøyveien ved nr. 47, gnr/bnr 46/6, skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

## **Eventuell tidligere politisk behandling:**

PTU vedtak den 23.01.2023, sak 011/23:

*Forslag til detaljregulering Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 med plankart og bestemmelser datert 17.10.2022, og planbeskrivelse datert 24.10.2022 sendes tilbake til tiltakshaver i påvente av at trafikkanalyse og tiltaksplan skal ferdigstilles. Konklusjoner og eventuelle anbefalte tiltak innarbeides i planforslaget før det kan fremmes for ny førstegangsbehandling.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.*

## **Andre opplysninger / fakta i saken:**

### **Detaljregulering for Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 - 1. gangs behandling**

Eigersund kommune har mottatt forslag til detaljregulering for Hafsøy Gnr. 46 bnr. 6 der planen

åpner for rivning av eksisterende løe på tomta og etablering av lavblokk i 4 etasjer med 12 boenheter og tilhørende fasiliteter. Planområdet ligger innenfor stiplet linje.



## 2. Planstatus for området

### 2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

I kommuneplanens sentrumsdel 2018-2030 er området vist som nåværende boligbebyggelse. Verneområdet Hafsøy gård ligger på motsatt side av Hafsøyveien, og er i kommuneplanen avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg (nåværende) med båndlegging etter lov om kulturminner.

### 2.2 Reguleringsplan

Planområdet er i dag uregulert og grenser til to reguleringsplaner, Bevaringsområde Havsøy gård, planID 19640001-02 og Høgevollen boligfelt (1-3), planID 199400002.

Bevaringsområdet Hafsøy gård var den opprinnelige gården på Hafsøya som utviklet seg til et klyngetun av småhus som ligger tett på hverandre. Det historiske bygningsmiljøet har blitt endret og ulikt bevart over tiden, men representerer en viktig del av Egersunds og særlig Hafsøyas historiske utvikling.



Kart, fra venstre: Utsnitt fra kommuneplanen, gjeldende reguleringsplaner

### 3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 26.01.2022 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

#### Innsendte merknader

##### Offentlige merknader

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	J
Rogaland Fylkeskommune	Merknad	D/N/J
NVE	Merknad	J/N
Eigersund kommune, vann- og avløp	Merknad	

##### Private merknader

Regin og Morten Salvesen	Merknad	O
Vibeke Egeland	Merknad	O

#### Gjennomgang

##### Offentlige merknader

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurderinger
Statsforvalteren i Rogaland	Vi forutsetter at planområdet utvikles i tråd med retningslinjer i gjeldende Regionalplan for Dalane og kommuneplan for Eigersund 2018 – 2030 når det gjelder uteoppholdsareal, utnyttelse og parkering. Ifølge planinitiativet planlegges det for ca. 11 boenheter på eiendommen,	J Planlagt utbygging er innenfor regionalplanens krav til boligtetthet, med 5,8 boliger/daa. Det legges opp til parkeringsdekning på 1,25 bil pr. boenhet i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det er også lagt inn krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr.

	<p>noe som vil gi en utnyttelse i tråd med føringer fra Regionalplan for Dalane, som for områder innenfor 750 m fra Eigersund sentrum anbefaler en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. For å bygge opp under mulighetene for bruk av sykkel og gange for områdets beboere, oppfordrer vi til å legge til rette for en restriktiv parkeringsdekning for bil, og gode og tilstrekkelige parkeringsløsninger for sykkel.</p> <p>Vi minner ellers om viktige føringer i statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning. Overvannshåndtering bør fortrinnsvis løses med naturbaserte løsninger, og det må begrunnes dersom dette velges bort.</p> <p>Det skal utarbeides ROS-analyse til planen, jf. PBL. § 4-3. Aktuelle tema å belyse kan være overvann, tilkomst for utrykningskjøretøy og trafiksikkerhet og skolevei for barn og unge helt frem til skole og fritidsaktiviteter. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak må innarbeides i planen.</p> <p>Planområdet grenser til Hafsøy gård som er regulert til bevaring i nordvest. Planens innvirkning på bevaringsområdet Havsøy gård er ikke belyst i varselet eller planinitiativet utover at det er oppgitt som en tilgrensende plan. Planlagt boligutbygging må ta hensyn til og tilpasses bevaringsområdet Havsøy gård når det gjelder plassering av bebyggelse på tomta, utnyttelse, antall boliger, bygningstyper, byggehøyder, volum, utforming, takform, struktur, fasadeuttrykk, material- og fargebruk. I det videre planarbeidet må det utarbeides visualiseringer som viser hvordan den nye bebyggelsen vil fremstå i omgivelsene og i forhold til bevaringsområdet Havsøy gård.</p>	<p>boenhet som også er i samsvar med kommuneplanen.</p> <p>J Overvann skal håndteres lokalt på tomta gjennom infiltrasjon og fordrøyning.</p> <p>J Det er utarbeidet ROS-analyse til planen.</p> <p>D Forslagsstiller begrunner utforming av planlagt bebyggelse med at den vil stå i kontrast til bevaringsområdet gjennom høyde, større volum og flat takform. Det er laget 3D-illustrasjoner og snitt som viser bebyggelsen i omgivelsene, blant annet sett i sammenheng med Hafsøy gård. Planlagt bebyggelse er tilpasset terrenget i bakkant ved oppbrutte bygningskropper og nedtrappende etasjer. I tillegg er bebyggelsen trukket delvis bakover mot Nyvollsveien og terrenget samt uteoppholdsarealer i front. Materialbruk skal i hovedsak være tre og tegl, som henter opp elementer fra verneområdet og strøket for øvrig. Planforslaget har delvis tatt hensyn til bevaringsområdet gjennom plassering av bebyggelse og materialbruk, men vil i gatebildet oppleves som en sterk kontrast til bevaringsområdet. Innspillet er delvis tatt til følge. Det er hovedsakelig den øverste etasjen som gjør at planlagt bebyggelse anses som konfliktfull for bevaringsområdet, og kommunedirektørens innstilling er derfor at det også lages en alternativ løsning uten denne som i større grad vil ivareta de hensyn som fylkeskommunen peker på.</p>
Rogaland fylkeskommune, nyere tids kulturminner	<p>Eksisterende løe som står innenfor planområdet i dag er ikke vernet, men bidrar sammen med bl.a. bevaringsområdet på Havsøy til historisk identitet og miljøverdi i området. Det bør vurderes nærmere om løebygningen kan bli stående og bygges om til boligformål og inngå som del av ny boligutbygging på</p>	<p>N Forslagsstiller har vurdert at en ombygging av eksisterende løe vil være kostbart og vanskelig å inkludere i en boligutvikling med høy tetthet. Løa er ikke planlagt brukt i forbindelse med ny bebyggelse.</p>

Rogaland fylkeskommune, plan- miljø- og samfunnsavdelingen	<p>tomta. Gjenbruk av bygg er også positivt i et klima- og miljøperspektiv.</p> <p>Området ligger sentralt, tett på Egersund sentrum, og bør få en høy utnyttelse, i tråd med føringene fra overordnede planer. Rundt planområdet ligger det i dag mye eneboligbebyggelse, og det anbefales derfor at det primært legges til rette for leiligheter.</p> <p>Vi forutsetter at det sikres god tilgang til leke- og uteoppholdsareal, i tråd med de føringene som ligger i kommune- og regionalplan. Området ligger omgitt av veier. Det vil være viktig å sikre trygge trafikale løsninger for området.</p>	J	<p>Planlagt utbygging er lavblokk med inntil 12 leiligheter fordelt over til sammen 4 etasjer. Det legges opp til felles parkeringsanlegg under bakken med krav til parkering i samsvar med kommuneplanens krav.</p>
	<p>Parkering bør løses slik at det utgjør en minst mulig del av det tilgjengelige arealet, fortrinnsvis under bakken. Den sentrale plasseringen med kort vei til både sentrum og kollektivknutepunkt tilsier at parkering kan settes til et lavt nivå.</p>	J	<p>Det er lagt opp fortau langs Hafsøyveien frem til krysset med Nyvollsveien, mens leke- og uteoppholdsarealene vil kunne ha adkomst fra hovedadkomst til bygget samt fra fortau.</p>
NVE	<p>Parkering bør løses slik at det utgjør en minst mulig del av det tilgjengelige arealet, fortrinnsvis under bakken. Den sentrale plasseringen med kort vei til både sentrum og kollektivknutepunkt tilsier at parkering kan settes til et lavt nivå.</p>	J	<p>Hoveddelen av parkeringsplassene legges i parkeringskjeller under bakken, mens leilighet i øverste etasje vil ha adkomst fra Nyvollsveien og separat garasje.</p>
	<p>Det er en planoppgave å sørge for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 3-1, første ledd bokstav i) og g). Helhetlig forvaltning forutsetter at utbygging tar hensyn til og tilpasser seg nedbørfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Vannet må få plass og det er viktig å spille på lag med de naturlige forholdene på stedet. For de aktuelle arealene er det viktig å kartlegge/ha oversikt over flomveiene, både for det regulerte området og eventuell virkning for ovenforliggende og nedenforliggende areal. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene evt. Bør de legges om som fortsatt åpne flomveier.</p>	J	<p>Overvann skal håndteres lokalt på tomte gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Forslagsstiller beskriver at eksisterende flomveier er i dag i hovedsak i eksisterende veinett, men også tvers over omsøkt tomt. Etter utbygging vil flomveier fortsatt følge eksisterende veinett, samt infiltreres og fordrøyes lokalt på omsøkt tomt. Planlagt utbygging vurderes å ikke medføre endringer i dagens flomveier i området, verken oppstrøms eller nedstrøms planområdet.</p>
	<p>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning må ligge til grunn for planarbeidet. I følge SPR Klimatilpasning, kap. 4.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort.</p>	J	<p>I bestemmelsenes §3.7 er det spesifisert at overvann skal håndteres lokalt på egen tomt gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Overvann håndteres på terrenget og ledes til permeable flater.</p>
	<p>Flomveier bør merkes av i plankartet med arealformål, evt. Hensynsone og bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for skade fra overvann.</p>	N	<p>Det er ikke lagt inn flomveier i plankart da disse i hovedsak følger veg. Sikret bestemmelse om at bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas, og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås, jf. §3.7 a.</p>
Eigersund kommune ved vann- og avløp	<p>Ledningsnett er delt mellom sanert og ikke er sanert. Nedstrøms for eiendommen er ikke ledningsnett sanert, og består av en vannledning og en fellesledning. Det er store kapasitetsproblemer på fellesledningen, og det kan derfor ikke gis tillatelse til tilkobling av overvann på gjeldene</p>	J	<p>Overvann skal håndteres lokalt på tomte gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Rekkefølgekrav §2.1 sikrer at det ikke påslippes mer overvann på offentlig nett enn dagens situasjon. Detaljert løsning for håndtering av overvann legges ved søknad om rammetillatelse.</p>

	ledning. Det vil likevel være mulighet for tilkobling av spillvann. Alt overvann må derfor håndteres på egen tomt, uten mulighet for påslipp mot offentlig nett.	
--	--	--

#### Private merknader

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurderinger
Regin og Morten Salvesen	Vi er naboer i Nyvollsveien 5 rett ovenfor gnr. 46, bnr. 6. Vi blir direkte berørt av de planer som legges for området på fremsiden av vårt hus. Det er derfor behov for å allerede nå å komme med merknader. Det er svært vanskelig å uttale seg konkret, fordi det har ikke blitt presentert tegninger av størrelse på bygg og hvordan det vil påvirke oss. Det er uttalt planer om at det kan bli aktuelt med bolig direkte overfor oss. En slik plan vil kunne ta vår utsikt og sol på den eneste siden av huset som brukes som uteområde. Det har følgelig stor betydning for oss hvilke planer som legges, både i fht livskvalitet mens også verdimessig for vår eiendom. Det er svært aktuelt med naboprotest hvis bygging påvirker utsikt og solforhold.	O Innspillet tas til orientering. Planlagt leilighet i 4. etasje vil ha eget gårdsrom ovenfor Nyvollsveien 5 og dermed ligge på omtrent samme nivå som boligene rundt, men noe mer nedsenket i terrenget slik det fremkommer av figur 22 i planbeskrivelsen. Figur 25 i planbeskrivelsen viser hvordan utsiktsforholdene fra Nyvollsveien 5 vil endre seg med planlagt bebyggelse. Ny bebyggelse og særlig 4. etasjen vil ta en del av utsikten mot vest. Fra planbeskrivelsens 4.4.2 ser man imidlertid at planlagt bebyggelse ikke har nevneverdig innvirkning på solforholdene til omgivelsene. Naboer vil få tilsendt planforslaget dersom planen legges ut til offentlig ettersyn og har mulighet til å komme med merknader til det konkrete forslaget. I kommunedirektørens forslag til vedtak er det lagt opp til en alternativ løsning der 4. etasje droppes, som vil endre naboenes utsiktsforhold betydelig.
Vibeke Egeland	Ønsker å vite når arbeidet starter og hvor lenge det skal holde på.	O Innspillet tas til orientering. Byggearbeid kan først startes opp når det foreligger en vedtatt reguleringsplan.

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn med to alternativer for å belyse saken best mulig.

#### 4. Presentasjon av planområdet

Området ligger i et etablert boligområde på Havsøy, ca 650 meter i luftavstand nord for Egersund sentrum og 500 meter i luftavstand fra togstasjonen. Arealet på planområdet er på ca. 2 daa. Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrenser til gnr. 46 bnr. 6 teignr. 5. Eksisterende vegkryss med tilhørende frisktsoner iht. gjeldene reguleringsplan planID 19940002, som berører omsøkte eiendom medtas ikke i plangrensen.

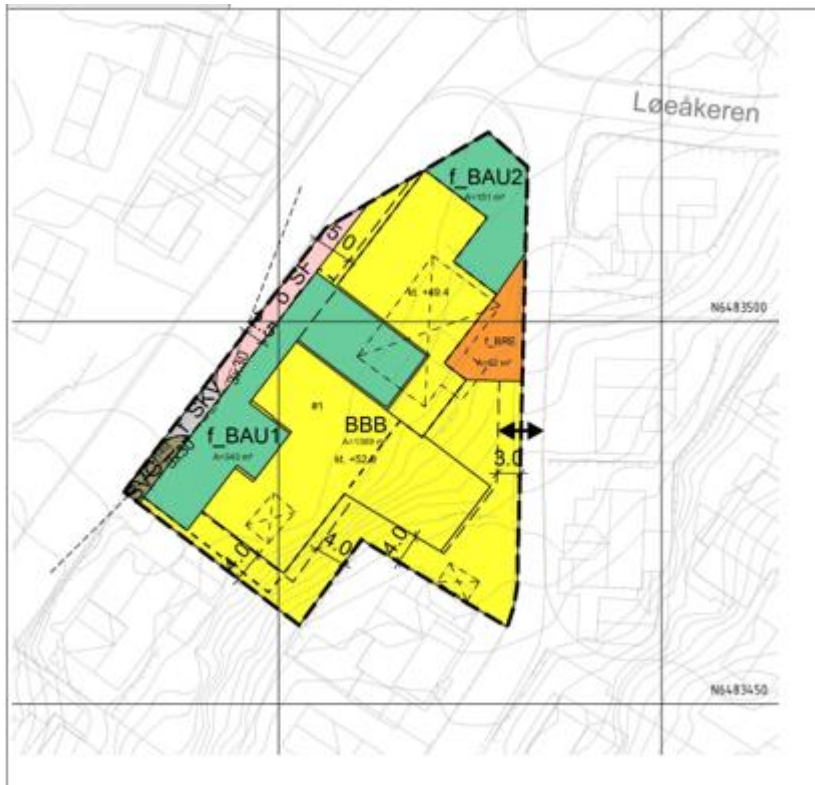




Området er i dag bebygd og omfattes av en eksisterende løe med tilhørende parkeringsarealer. Tilstøtende arealbruk består i hovedsak av eksisterende eneboliger og bevaringsområdet Haføy gård.

##### **5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan**

Planen regulerer boligbebyggelse i blokk, felles uteoppholdsarealer, arealer for veg og fortau, og renovasjonsanlegg. Utsnitt av plankartet:



### 5.1 Bebyggelse og anlegg

Innenfor område BBB tillates det oppført lavblokk i inntil 4 etasjer med totalt 12 boenheter. Underetasje i form av parkeringskjeller kommer i tillegg. Bebyggelsen skal ha flatt tak og ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Takareal kan benyttes til takterrasser, og det tillates etablering av solcellepanel på tak. På andre takflater kan det benyttes sedum. Maksimalt tillate utnyttingsgrad er 70%. Leilighet i 4. etasje vil ha eget gårdsrom og garasje i 3. etasje, separat fra de resterende boenhetene i bygget, og derfor adkomst fra Nyvollsveien.



*Illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra nord.*

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) er 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet, hvorav min. 10 m<sup>2</sup> skal være privat

uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal etableres på lokket av parkeringsanlegg/grunnen, og er felles for alle boenhetene i BBB. Privat uteplass løses gjennom terrasse/balkong. Innenfor BAU skal det etableres sandlekeplass. Ved søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan som viser utforming av uteoppholdsarealer.



*Illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra nord-vest.*

Tomtens bebygde areal er høyt utnyttet, og det er positivt at bygningsmassen er delt opp og delvis trukket bakover mot terrenget i Nyvollsveien, samt at etasjene er gitt en avtrappende effekt mot nord. Selv om 4. etasje er på omtrent samme nivå med nabobygningene i Nyvollsveien som den også har adkomst fra, blir det helhetlige uttrykket ganske massivt sett i sammenheng med strøkets karakter. I figur 8 i planbeskrivelsen vises det til flere nærliggende bygninger med større volum enn de typiske eneboligene i området, men disse har også en annen karakter enn den planlagte bebyggelsen blant annet på grunn av takform og at bygningene er delt i flere enheter, slik som de bakenforliggende bygningene i Thorleif Robertsons vei. Det er spesielt Hafsøy gård som ligger direkte over veien fra planområdet og som består av flere mindre bygninger i 2 etasjer med skrå- og saltak som forsterker opplevelsen av at det planlagte bygget vil fremstå massivt.

Det er positivt at det legges opp til høy utnyttelse av antall boliger per dekar, men den planlagte 4. etasjen trekker dette noe ned da den har arealkrevende løsninger med eget gårdsrom og garasje. Den vurderes også til å være konfliktfull for bevaringsområdet. 4. etasjen burde vært løst på andre måter, for eksempel kunne en nyttet noe av arealet til felles uteoppholdsarealer for hele bygningen da dette nivået både har adkomst fra bakkeplan og svært gode sol- og utsiktsforhold.



*Illustrasjoner av planlagt bebyggelse med fokus på toppleilighet i 3. og 4. etasje sett fra Nyvollsveien 5 og 3.*

### *5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

SKV er felles avkjørsel til parkeringskjeller. Fortau o\_SF er planlagt forlengelse av fremtidig offentlig fortau langs øst-siden av Hafsøyveien. Fortauet og avkjørsel til parkeringskjeller skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. SVG omfatter areal til grøntrabatt, sideareal til veg.

### *5.3 Trafikkløsninger*

Planforslaget legger opp til 12 boenheter som medfører en økning i ÅDT på det omkringliggende vegnettet anslått til  $12 \times 5 = 60$  bilbevegelser i døgnet. Den foretrukne kjøreveien til og fra planområdet for de fleste reisemål vil være fra Hafsøyveien, ned Kjerjanesveien og til fv. 44 Jernbaneveien. Dersom en skal fra planområdet til for eksempel Svanedalsgården vil turen gjennom Hafsøyveien og Humlestadgaten ta omtrent 3 minutter, og Kjerjanesveien til Jernbaneveien tar omtrent 4 minutter. Kjøreforholdene sørover langs Hafsøyveien og ut i krysset ved Elvegaten og Bøckmangate er også lite attraktive sammenlignet med kjøreruten via Kjerjanesveien. Det vurderes at vegnettet vil ha tilstrekkelig kapasitet til den anslåtte økningen i ÅDT.

For myke trafikanter er det lagt opp til fortau langs tomten som kan koble seg på et fremtidig fortau langs hele Hafsøyveien. Gaten er ellers bred og har lav fart. Det er også etablert fortau på begge sider av fylkesveien. En vurderer derfor at de trafikale forholdene, herunder trafikksikkerhet, er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

### *5.4 Hensynssoner*

Frisiktsone H140. Det er ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### *5.5 Bestemmelsesområde*

Bestemmelsesgrense i plankartet angir byggegrense for parkeringsanlegg under bakken. Det skal etableres 1,25 parkeringsplass for bil pr. boenhet i fellesanlegg under bakken. For toppleilighet i 3/4. etasje tillates parkering i egen garasje.

## **Trafikkanalyse**

Eigersund kommune ved Teknisk avdeling har fått utarbeidet en trafikkanalyse for Kjerjanesveien, deler av Hafsøyveien og deler av Humlestadgaten der fremlagte reguleringsplan blir berørt. Det anbefales blant annet å opparbeide et 2,3m bredt fortau på dagens kjørebane fra krysset med Humlestadgaten til krysset med Kjerjanesveien. Deler av dette fortauet er planlagt og sikret opparbeidet i forbindelse med denne reguleringsplanen gjennom rekkefølgekrav. Resterende del av fortauet vil inngå i kommunens egen reguleringsplan for store deler av Hafsøy som sanerer flere eldre reguleringsplaner i området og som kommer til førstegangsbehandling i mars.

Trafikkanalysen anbefaler også at det etableres fartshumper med sinuskurve i Hafsøyveien ved nr. 47 («Låven»). Det er her tilnærmet horisontal vei, og denne ville vært til erstatning for nåværende hump ved nr. 40. Det antas at størstedelen av trafikken fra dette prosjektet vil ledes ned til Kjerjanesveien. Kommunedirektøren har derfor i forslag til vedtak lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av fartshump.

Trafikkanalysen vil komme som en egen sak til politisk behandling. En kan ikke se at det er andre tiltak i forbindelse med trafikkanalysen som vil berøre denne reguleringsplanen. Dersom det i saken likevel skulle fremkomme andre forhold som må ivaretas i denne reguleringsplanen må dette innarbeides i planen.

## **6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering**

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

Sannsynlighet	Konsekvenser			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	x	x	x	x
3 Sannsynlig	x Grønn	x Gul	x Rød	x
2 Mindre sannsynlig	x	x	x	x
1 Lite sannsynlig	x	x	x	x

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

## 6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	x				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	x				Grønn	
Frisikt	x				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	x				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar	x		1	3	Gul	Etableres fortau som kompensierende tiltak, frisikt ivaretatt.
Ulykke med gående/syklende	x		2	3	Gul	Etableres fortau

						langs eiendommen.
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Overvann skal håndteres lokalt på tomta gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Detaljert løsning for håndtering av overvann legges ved søknad om rammetillatelse.

### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.

### 6.1.5 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Innenfor f\_BRE kan det etableres nedgravd renovasjonsanlegg.

### 6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende planer krav i forbindelse med barn og unge lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Innenfor f\_BAU 1-2 skal det avsettes min. 150 m<sup>2</sup> til sandlekeplass med minimum 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet. I tillegg skal området ha sandkasse, benk og bord. Sammen med søknad om tiltak skal det lages en utomhusplan som skal vise

utforming av uteoppholdsarealer med terrengbearbeiding, beplantning, møblering, belegg og belysning. Plassering og utforming av områder til lek skal tydelig komme frem av utomhusplanen.

## 6.4 Sikkerhet og beredskap

### 6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x			Grønn	

Ikke relevant.

### 6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	x		1	1	Grønn	Ivaretatt i bestemmelsene.

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	2	1	Grønn	

Planområdet er ikke spesielt vindutsatt, og skader på bygg vurderes som mindre sannsynlig. Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstrem nedbør. Overvannshåndtering er ivaretatt i planforslaget.

### 6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot inntrengning av radon utføres iht. TEK17 (§13-5) ved oppføring av nye bygninger for personopphold.

### 6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk		X	1	1	Grønn	

felt Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X	1	1	Grønn
---	--	---	---	---	-------

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Planområdet ligger over marin grense iht. NVEs atlas. Iht. NGU består løsmasser av usammenhengende og tynt morenemateriale.

#### 6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

##### 6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra		X			Grønn	



sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn
---	--	---	--	--	-------

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.2 Naturverdier og rødlistearter

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistearter		X			Grønn	
Inngrepssvake områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK	X				Gul	Det fremmes alternativt forslag

Forslagsstiller begrunner utforming av planlagt bebyggelse med at den vil stå i kontrast til bevaringsområdet gjennom høyde, større volum og flat takform. Det er laget 3D-illustrasjoner og snitt som viser bebyggelsen i omgivelsene, blant annet sett i sammenheng med Hafsøy gård. Planlagt bebyggelse er tilpasset terrenget i bakkant ved oppbrutte bygningskropper og nedtrappende etasjer. I tillegg er bebyggelsen trukket delvis bakover mot Nyvollsveien og terrenget samt uteoppholdsarealer i front. Materialbruk skal i hovedsak være tre og tegl, som henter opp elementer fra verneområdet og strøket for øvrig. Planforslaget har delvis tatt hensyn til bevaringsområdet gjennom plassering av bebyggelse og materialbruk, men vil i gatebildet oppleves som en sterk kontrast til bevaringsområdet. Det er vanskelig å se at en så markant kontrast til bevaringsområdet følger opp om kommuneplanens bestemmelse §7 som sier at ny bebyggelse skal ta spesielt hensyn til vernede bygningsmiljøer. En vurderer at det det er hovedsakelig den øverste etasjen som gjør at planlagt bebyggelse anses som konfliktfull for bevaringsområdet, og kommunedirektørens innstilling er derfor at det også lages en alternativ løsning uten denne som i større grad vil ivareta hensynet til bevaringsområdet. Bygningen vil da fremstå mindre massiv og ha et uttrykk som vil samsvare bedre med bygningsmiljøet.

### 6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.7 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern / estetikk		X			Grønn	
Vakre landskap		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X				Grønn	

Planlagt utbygging er gitt en avtrappende effekt i etasjehøyden som samsvarer med det omkringliggende terrenget. I tillegg er bygningen trukket bakover mot Nyvollsveien og med oppbrutte bygningskropper.

### 6.6.9 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.11 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Konsekvenser for naboer/utsikt Tilpasning til eksisterende omgivelser	X	X			Gul
					Grønn

Den planlagte bebyggelsens utseende sett fra nabotomtene er godt dokumentert i planbeskrivelsens kapittel 4.3.5. For noen av naboene vil 4. etasjen blokkere utsikten mot vest. Samtidig er det slik at når en bor i en by, må en kunne påregne endringer i utsikt m.m.

### 6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	

Det er vist sol- og skyggediagram for planlagt bebyggelse, jf. planbeskrivelsens kapittel 4.4.2, som viser at den planlagte bebyggelsen ikke vil påvirke nærliggende tomters solforhold nevneverdig.

### 6.6.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?	Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
--------------------	------------	--------------------	--	--------------------	----------------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

### 2.1 Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig anlegg. Plan for tilkobling av vann og avløp skal foreligge ved søknad om tiltak. Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse. Det tillates ikke tilført større mengder overvann til offentlig overvannssystem enn dagens påslipp.

### 2.2 Bebyggelse og anlegg

Felles uteoppholdsareal BAU 1-2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår. Felles renovasjonsanlegg f\_BRE skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Felles avkjørsel f\_SKV med tilhørende frisikt skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Offentlig fortau o\_SF skal være ferdig opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### 2.3 Plan for sikkerhet i anleggsperioden

Plan for sikkerhet for omgivelser, naboer og myke trafikanter i anleggsperioden skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende og støy. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

## 7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

*Hvordan bidrar denne saken til å realisere [vedtatte mål](#) i [kommuneplanen](#):*

Som en småby i vekst er det viktig å legge til rette for gode bomiljøer og et bredt spekter av boligtyper. Planforslaget legger opp til leiligheter i et område som har stor utbredelse av eneboliger, og dette vurderes som meget positivt. Dette bidrar til å tilrettelegge for at ulike typer husholdninger kan bosette seg i området. Den sentrale plasseringen til Egersund sentrum og kollektivknutepunkt gjør det viktig å fokusere på høy boligtetthet for å minske byspredningen og konsentrere bebyggelsen innenfor etablerte boligområder, som det vurderes at planforslaget følger opp. Som «byen rett i nærheten» er det viktig å legge til rette for gode gang- og sykkelmuligheter. Planforslaget ivaretar trygge forbindelser for myke trafikanter ved å legge til rette for fortau og sykkelparkeringsplasser.

*Næringsfaglige vurderinger ([kommuneplanens](#) mål om [økt verdiskapning og flere arbeidsplasser](#)):*

Fortetting innenfor etablerte boligområder bidrar til å styrke kollektiv- og sentrumsfunksjoner som er viktig for utviklingen også i næringslivet.

## 8. Oppsummering og konklusjon

Planforslaget vurderes i hovedsak å være i samsvar med kommuneplanens målsetninger om fortetting og kvaliteter i bomiljøer. Prosjektet fremstår som godt gjennomarbeidet og vil tilføre sentrumsnære leiligheter med god kvalitet.

I prosjekter som fokuserer på fortetting i etablerte bomiljøer vil det alltid være flere hensyn som skal vektlegges, blant dem hensyn til naboer og nærmiljøet, strøkets karakter, klima- og energiplanlegging, gode oppvekstvilkår og løsninger som stimulerer til god folkehelse. Prosjektet har lagt opp til leke- og uteoppholdsarealer i tråd med kommuneplanen som er viktig for å legge til rette for gode oppvekstvilkår, og løsninger som stimulerer til god folkehelse gjennom gang- og sykkelmuligheter og muligheter for sosiale møteplasser.

Selv om planlagt bebyggelse vil ta utsikt fra noen av naboene, vil det ikke påvirke solforholdene, og det er viktig å poengtere at man er i et svært sentralt område på Hafsøy som egner seg for fortetting i form av lavblokk, og endrede utsiktsforhold er å forvente i sentrumsnære områder. Samtidig trekker det ned at øverste etasje, som er det som i størst grad vil påvirke utsiktsforholdene for naboene, har arealkrevende løsninger kun for toppleiligheten. Det ble bedt om at planforslaget viste andre løsninger spesielt for 4. etasje. Dette har tiltakshaver vurdert til ikke å være aktuelt og at innsendte løsning er det ønskelige alternativet.

I alle prosjekter der det legges opp til utbygging i etablerte boligområder må strøkets karakter vurderes og tas hensyn til, jf. kommuneplanens bestemmelser §7. Der er det også spesifisert at «*det skal tas spesielt hensyn til verneverdige bygg og bygningsmiljøer*». Det er også en målsetning i kommuneplanen om at vi vil «fortette med kvalitet», som vil si å ta utgangspunkt i byen som helhet der nyetableringer skal tilføre urbane kvaliteter, ikke utfordre dem. Planområdet ligger rett over veien for det vernede bygningsmiljøet kjent som Hafsøy gård. Forslagsstiller begrunner utforming av planlagt bebyggelse med at den vil stå i kontrast til bevaringsområdet gjennom høyde, større volum og flat takform. Flatt tak fremstår noe fremmed for nærområdet og da særlig bevaringsområdet Hafsøy gård. På den andre siden er planlagt bebyggelse tilpasset terrenget i bakkant ved oppbrutte bygningskropper og nedtrappende etasjer. I tillegg er bebyggelsen trukket noe bakover mot Nyvollsveien og terrenget, samt uteoppholdsarealer i front. Det er også attraktivt med flate tak for etablering av solcellepaneler, som er svært aktuelt for energiplanlegging for fremtiden. Materialbruk skal i hovedsak være tegl og innslag av tre, som henter opp elementer fra verneområdet og strøket for øvrig.

Planforslaget har delvis tatt hensyn til bevaringsområdet gjennom plassering av bebyggelse og materialbruk, men i liten grad tilpasset seg med tanke på volum, takform og høyder, og vil i gatebildet oppleves som en sterk kontrast til bevaringsområdet. Det vurderes at en så markant kontrast til bevaringsområdet vil være konfliktfylt for bevaringsområdet og ikke følger opp om kommuneplanens bestemmelser og målsetninger. Det er hovedsakelig den øverste etasjen som gjør at planlagt bebyggelse anses som konfliktfull for bevaringsområdet, og kommunedirektørens innstilling er derfor at det også lages en alternativ løsning uten denne som det vurderes at i større grad kan ivareta hensynet til bevaringsområdet.

Etter en samlet gjennomgang er konklusjonen at planforslaget er et positivt prosjekt som bidrar til fortetting i et sentrumsnært område og har gode kvaliteter for bomiljøet, men har i for liten grad tatt hensyn til det nærliggende bevaringsområdet. Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn med to alternativer for å få belyst dette på en best mulig måte:

1. Det innsendte forslaget som fremlagt
2. En løsning uten 4. etasje der alle boenheter skal ha kjøreadkomst og parkering i felles fasiliteter

#### **Økonomiske konsekvenser:**

<b>Driftsmessige forhold</b>	<b>Inneværende år</b>	<b>Neste år</b>	<b>År 3</b>
<b>Sum</b>			

<b>Investeringsmessige forhold</b>	<b>Inneværende år</b>	<b>Neste år</b>	<b>År 3</b>
<b>Sum</b>			

**Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:**

**Næringsfaglige vurderinger (kommuneplanens mål om økt verdiskapning og flere arbeidsplasser):**

**Klima- og miljøkonsekvenser:**

**Folkehelse:**

**Universell utforming:**

**Dokumenter vedlagt utsendelsen:**

**Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen** (Sendes kun til møtende medlemmer):

**Dokumenter – i saken:**

1048349	Detaljregulering Hafsøy - Plankart
1048350	Detaljregulering Hafsøy - Planbestemmelser_R01
1048351	Detaljregulering Hafsøy - Planbeskrivelse _ R01
1048352	3211 Risiko- og sårbarhetsanalyse_R01
1048353	Detaljregulering Hafsøy - Innkomne merknader
1048354	Detaljregulering Hafsøy - Kommentarer til innkomne merknader
1048355	Trafikksikkerhetsanalyse for deler av Hafsøya 13.01.2023 (002)

**Parter i saken:**

ROGALAND FYLKESKOMMU NE	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
HAVSØ BJØRN	HAFSØYVEIEN 49	4370	EGERSUND
HAVSØ HEIDI KARLSEN	HAFSØYVEIEN 49	4370	EGERSUND
HAVSØ MORTEN	NYVOLLSVEIEN 1	4370	EGERSUND
NODLAND GABRIELSEN	NYVOLLSVEIEN 3	4370	EGERSUND
ODDVAR SALVESEN	NYVOLLSVEIEN 5	4370	EGERSUND
MORTEN SALVESEN	NYVOLLSVEIEN 5	4370	EGERSUND
REGIN GARHEIM	NYVOLLSVEIEN 7	4370	EGERSUND
MORTEN ELLINGHAM	Nyvollsveien 4	4370	EGERSUND

**Parter i saken:**

<b>CHRISTOFFER MÆHLE</b>	<b>Nyvollsveien 4</b>	<b>4370</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>ELISABETH MOEN</b>	<b>HAFSØYVEIEN 43</b>	<b>4370</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>MERETHE SALVESEN</b>	<b>HAFSØYVEIEN 43</b>	<b>4370</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>MOEN STEIN MAGNUS</b>	<b>HAFSØYVEIEN 42</b>	<b>4370</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>HAVSØ THERESE LETH</b>	<b>HAFSØYVEIEN 46</b>	<b>4370</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>ASBJØRNSEN JANE BEATHE</b>	<b>HAFSØYVEIEN 46</b>	<b>4370</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>LAVIK STÅLE BERG ANNA</b>	<b>GAMLEVEIEN 105</b>	<b>4370</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>HAFSØ (død) HAVSØ INGER</b>	<b>HEGGDALSVEIEN 335</b>	<b>4372</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>ELISABETH HAVSØ JAN</b>	<b>HAFSØYVEIEN 40</b>	<b>4370</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>HELGE HAVSØ JANE</b>	<b>HAFSØYVEIEN 48</b>	<b>4370</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>HAVSØ OLAV HAVSØ TERJE</b>	<b>OGNAVEIEN 9</b>	<b>4370</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>SÆSTAD MARIANNE</b>	<b>KJERSÅSVEIEN 3</b>	<b>4373</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>HAVSØ Margit</b>	<b>Bygg- og eiendomssjef</b>		
<b>Åreskjold Norrøn Hus</b>	<b>Gamle Sokndalsveien 38</b>	<b>4372</b>	<b>EGERSUND</b>
<b>Prosjekt AS</b>			