

PLANBESKRIVELSE



Detaljregulering Hafsøy gnr. 46 bnr. 6 mfl.

PLANID 20220002

EIGERSUND KOMMUNE

Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Detaljregulering Hafsøy gnr. 46 bnr. 6
Arkivsak ID	...
PlanID	20220002
Oppdragsgiver	Norrøn Hus Prosjekt AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Tor-Inge Larsen
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Tamburstuen

2	Revidert etter 1. gangs behandling	30.03.2023
1	Revidert før 1. gangs behandling	22.11.2022
0	Planforslag til 1. gangs behandling	24.10.2022
Versjon	Beskrivelse	Dato

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

Innholdsfortegnelse

Prosjektbeskrivelse	2
Innholdsfortegnelse	3
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 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	11
3 Dagens situasjon i planområdet	12
3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet	12
3.2 Stedets karakter og arealbruk	12
3.3 Landskap	15
3.4 Kulturminner og kulturmiljø	17
3.5 Naturmangfold	18
3.6 Trafikkforhold.....	19
3.7 Barns og unges interesser.....	20
3.8 Sosial infrastruktur.....	21
3.9 Teknisk infrastruktur	21
3.10 Grunnforhold.....	22
3.11 Forurensning.....	23
3.12 Naturfarer.....	23
3.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	23
4 Beskrivelse av planforslaget.....	23
4.1 Formålet med planen.....	23
4.2 Reguleringsformål	24
4.3 Bebyggelsens plassering og utforming	27
4.4 Uteoppholdsareal	32
4.5 Bomiljø og bokvalitet	36
4.6 Trafikkløsning	37

4.7	<i>Tilknytning til infrastruktur</i>	37
4.8	<i>Renovasjon</i>	38
4.9	<i>Planlagte offentlige anlegg</i>	39
4.10	<i>Universell utforming</i>	39
4.11	<i>Overvannshåndtering</i>	39
4.12	<i>Anleggsperioden</i>	39
4.13	<i>Støy</i>	40
4.14	<i>Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak</i>	40
5	<i>Virkninger av planen</i>	41
5.1	<i>Overordnet plan</i>	41
5.2	<i>Stedets karakter</i>	42
5.3	<i>Landskap</i>	44
5.4	<i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	44
5.5	<i>Naturmangfold</i>	45
5.6	<i>Uteområder</i>	45
5.7	<i>Trafikkforhold</i>	46
5.8	<i>Barn og unges interesser</i>	46
5.9	<i>Sosial infrastruktur</i>	46
5.10	<i>Konsekvenser i anleggsperioden</i>	46
5.11	<i>Risiko og sårbarhet</i>	46
5.12	<i>Økonomiske konsekvenser for kommunen</i>	47
5.13	<i>Interessemotsetninger</i>	47
5.14	<i>Avveiling av virkninger</i>	47

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting ved utbygging av boliger med tilhørende fasiliteter på eiendom gnr. 46 bnr. 6 teignr. 6, på Hafsøy i Eigersund kommune.

Tomten har en attraktiv beliggenhet sentralt i etablert boligområde på Hafsøy, nord for Eigersund sentrum. På tomten står det en løe som bl.a. benyttes som selskapslokale og andre arrangementer. Store deler av arealet rundt løen er planert og opparbeidet som parkeringsplass. Eksisterende løe forutsettes revet, og erstattes av en lavblokk med 12 boenheter. Det legges opp felles parkeringskjeller under bebyggelsen med innkjøring fra Hafsøyveien.

Ønsket bebyggelse og tilhørende utearealer vil kreve store deler av det tilgjengelige arealet på tomta. Siden store deler av planområdet allerede er planert, gjør at tomten er klargjort for den ønskede utbyggingen.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Norrøn Hus Prosjekt AS. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret egðastrek AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr. 64 bnr. 6.

Eiendom (gnr./bnr.)	Hjemmelshaver
46/6	Inger Elisabeth Havsø Olav Havsø Jane Havsø Marianne Havsø Sæstad Jan Helge Havsø Terje Havsø

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune den 06.01.2022.

Følgende føringer for planarbeidet ble tatt opp:

- Takform vurderes
- Regionalplankrav 4-8 boliger per daa.
- Dokumentere hensyn til redusert utsikt for naboer bak
- Fortau vurderes langs Hafsøyveien
- Dokumentere hvordan vannforsyning til slokkevann og ev. sprinkleranlegg skal ivaretas.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til behov for konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854), §§ 6-8.

Vurdering etter § 6, bokstav a) til c): Bokstavledd a) og c) er ikke relevante for planarbeidet. Bokstavledd b) gjelder for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I. Det utløses ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

Vurdering etter § 7, bokstav a) og b): Reguleringsplanen omfattes ikke av punkter i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløses ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

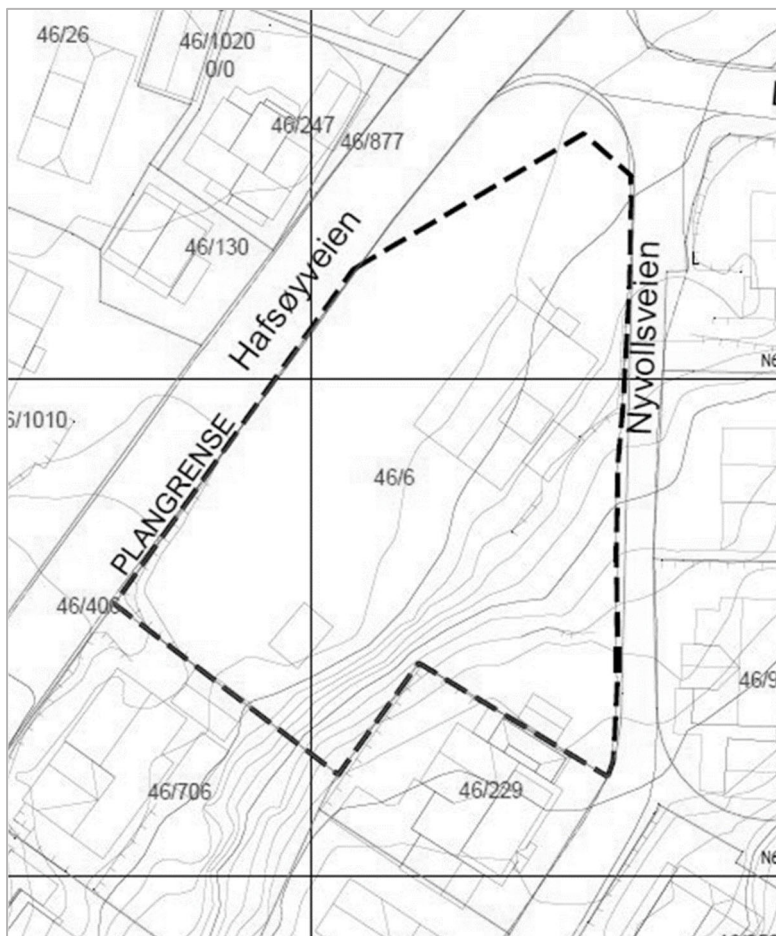
Vurdering etter § 8, bokstav a) og b): Bokstavledd a) gjelder for tiltak i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II. Bokstavledd b) er ikke relevant for planarbeidet. Det utløses ikke krav om konsekvensutredning etter § 8.

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

1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidene den 25.01.2022. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til 18.02.2022

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 2 daa.



Figur 1 Varslet plangrense.

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 6 innspill til planarbeidet innen høringsfristen 18.02.2022. Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget.

- Eigersund kommune, vann og avløp
- Egeland, Vibeke
- NVE
- Rogaland fylkeskommune
- Salvesen, Morten og Regin
- Statsforvalteren i Rogaland

1.4.5 1. gangs behandling i Planteknisk utvalg – sak 042/23

Planforslaget ble behandlet i Planteknisk utvalg, sak 042/23 den 20.03.23, hvor følgende vedtak ble fattet:

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 i pkt. 2: § 4.1e) Fasadeplater strykes fra materialvalg.

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

Vedtaket stemmetall fremgår av votering.

Planforslaget er revidert i henhold til vedtaket. Alternativ løsning uten 4 etasje er presentert i eget plankart med tilhørende bestemmelse merket «alternativ løsning». Planbeskrivelsens kap. 4 og 5 er supplert med beskrivelser og vurderinger av alternativ løsning, sett i forhold til opprinnelig planforslag vist i kursiv.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

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

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

Boligtetthet

Siden planområdet ligger mindre enn 750 meter fra sentrum, skal det legges til grunn en boligtetthet på 4-8 boliger/daa, se figur 2. Regionalplanen definerer at boligtetthet skal regnes ut med utgangspunkt i areal som tilhører boligområdene. Dette inkluderer uteareal,

lekeplasser, grøntstruktur, parkering, internveger og infrastruktur samt andre tilhørende arealer.

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

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

Felles uteoppholdsareal

I forhold til minste felles uteoppholdsareal på terreng stiller regionalplanen krav til at det innenfor planområdet skal avsettes min. 16 m² pr. boligenhet, se figur 3. I tillegg bør alle boliger ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold. Regionalplanen definerer minste felles areal for uteopphold som areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og omfatter den ubebygde delen av tomte som ikke er avsatt til trafikkareal. Restarealer, bratte arealer, areal til private uteplasser, og areal avsatt som fellesfunksjoner som renovasjon, sykkelparkering og lignende skal ikke medregnes.

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

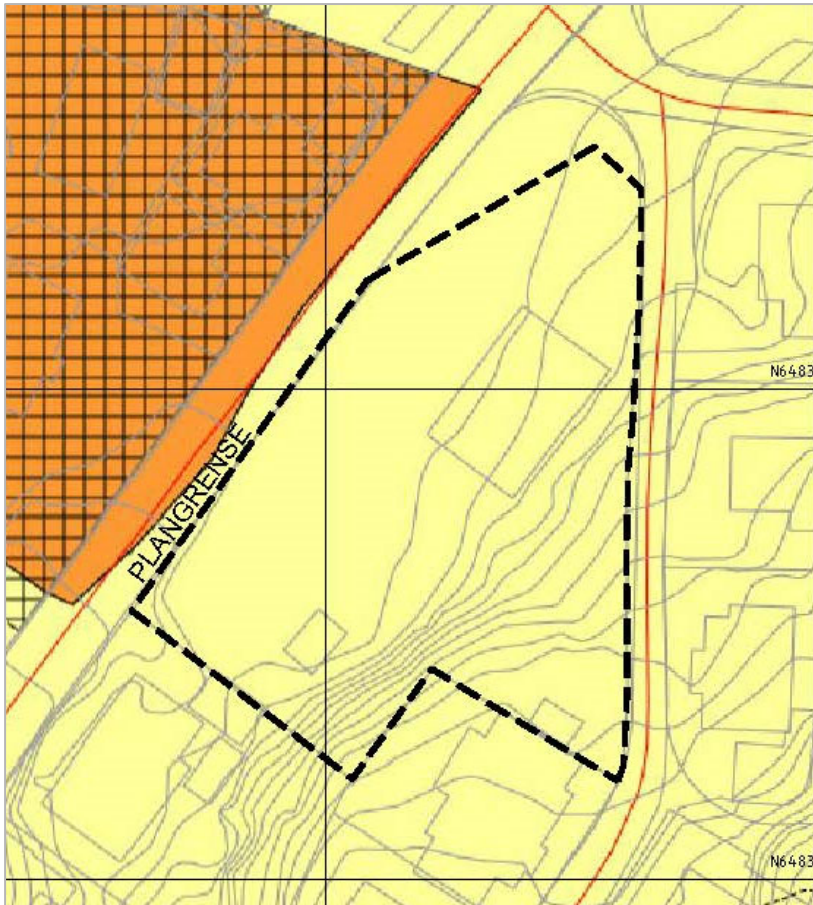
Figur 3 Utdrag fra Regionalplan for Dalane, minste felles areal for uteopphold.

Parkering

Regionalplanen angir ikke parkeringskrav utover at det generelt bør tilrettelegges for økt sykkelparkering. I boligområder med konsentrert utbygging bør det være felles parkering for å redusere konflikt med utearealer og gangsoner.

2.1.2 Kommuneplanens arealdel

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



Figur 4 Viser kommuneplanen med foreslått planavgrensning.

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.

Leke- og uteoppholdsareal

Bestemmelsens § 6.12 stiller minstekrav til uteoppholdsareal (MUA). Felles utearealer skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og samhandling mellom barn, unge og voksne. For leilighetsbygg/blokk er det krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet på minst 25 m², tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs. Inntil 9 m² av dette arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer. Bestemmelsen setter også kvalitetskrav til utearealet:

- a. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til fareområder og areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.
- b. Fellesarealene skal ha solrik beliggenhet, om mulig være skjermet for vind og snødrev og ha tilfredsstillende lysforhold. Videre skal de være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare.

- c. Atkomst til fellesarealer skal være tilfredsstillende og ligge til gang/sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktivitetene må skjermes slik at de kan foregå uten konflikter mellom brukerne og med naboer.
- d. Ved planlegging av boligområder skal det legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny- og eksisterende bebyggelse.

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 5 Utdrag fra § 6.13 i kommuneplanen. Minimumskrav til lek- og uteoppholdsareal.

Parkering

Bestemmelsens § 6.5 stiller krav til parkeringsdekning ved bl.a. regulering.

Følgende krav er gjeldende for planområdet:

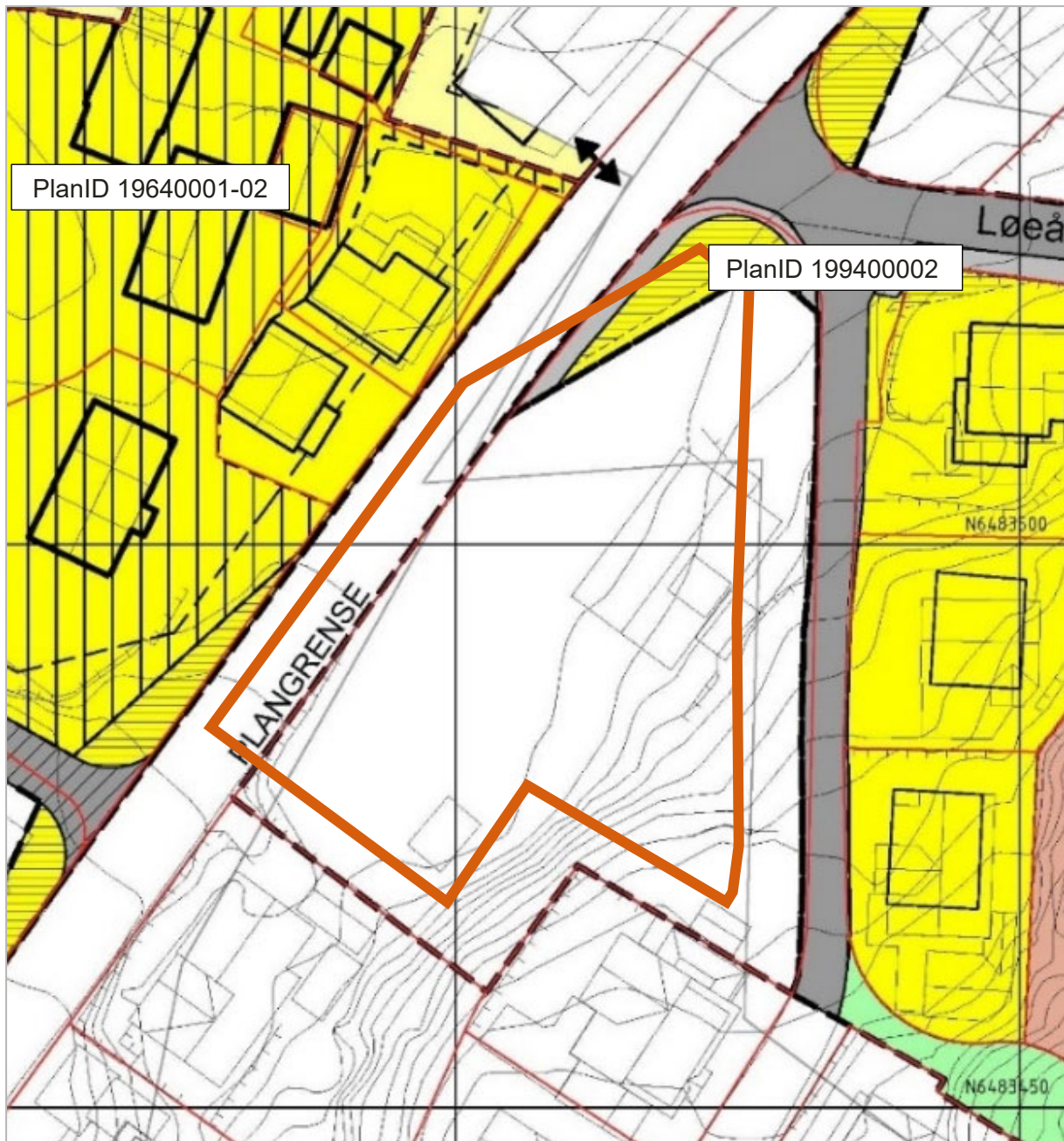
- Bokstavledd a) kulepunkt 8: *For utbygginger med flere enn 10 – ti – bruksenheter skal parkering som hovedregel legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakkeplan. Adkomst og hver enkelt plass skal dimensjoneres etter gjeldende krav. Plan som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøvreringsareal skal følge byggesøknaden. Sykkelparkering som løses i fellesanlegg skal ha overdekning og låst adkomst. 5 % av sykkelparkeringsplassene avsettes til gjesteparkering lokalisert nær inngang og med overdekning.*
- Bokstavledd b) kulepunkt 1: *Boligbebyggelse med mer enn en bruksenhet (boenhet) skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt for min. 1,0 og maks 1,25 bil pr. boenhet. Parkeringstall rundes opp til nærmeste hele tall. Likeledes skal det avsettes areal for min. 2 sykler pr. boenhet.*

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner:

- Bevaringsområde Havsøy gård, planID 19640001-02
- Høgevollen boligfelt (1-3), planID 199400002



Figur 6: Tilgrensende reguleringsplaner i området. Planområdet er vist med heltrukket oransje strek.

2.3 Temaplaner

Det er ingen kjente temaplaner som har betydning for planarbeidet.

2.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

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

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Området ligger i et etablert boligområde på Havsøy, 450 meter (luft) nord for Eigersund sentrum og 500 meter (luft) 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 frisiktsoner iht. gjeldene reguleringsplan planID 19940002, som berører omsøkte eiendom medtas ikke i plangrensen. Frisiktsoner tilhørende nye avkjørsler medtas.



Figur 7: Oversiktskart. Planområdet er innenfor oransje firkant og i utsnitt nede til høyre er planområdet vist med hvit stiplet linje.

3.2 Stedets karakter og arealbruk

Området er i dag bebyggt, og omfattes av en eksisterende løe med tilhørende parkeringsarealer. Løe er i dag godkjent for utleie til bl.a. selskaper og andre festlige arrangementer.

Tilstøtende arealbruk består i hovedsak av eksisterende eneboliger med tilhørende boliggarer. Det er en rekke større bygningsvolum med flere boenheter i nærområdet, se figur nedenfor. Eiendommen er omgitt av kommunale veier, Hafsøyveien i vest, Løeåkeren i nord og Nyvollsveien i øst.



Figur 8: Flyfoto av området som viser området karakter som eneboligområde med innslag av større bygningsvolum, vist som røde og blå områder. Blå område viser enebolig i kjede/rekke, mens røde områder viser flere-mannsboliger i store bygningsvolum.

Fra 1967 til i dag har det skjedd en enorm utvikling i området. Store landbruksarealer er omdisponert til i hovedsak enebolig-bebyggelse. Det er lite/ingen jordbruksarealer igjen i området i dag.



Figur 9: Flyfoto fra 1967. Planområdet er vist med oransje strek. Kilde: www.kilden.nibio.no



Figur 10: Flyfoto fra 2003. Planområdet er vist med oransje strek. Kilde: www.kilden.nibio.no



Figur 11: Flyfoto fra 2019. Planområdet er vist med oransje strek. Kilde: www.kilden.nibio.no

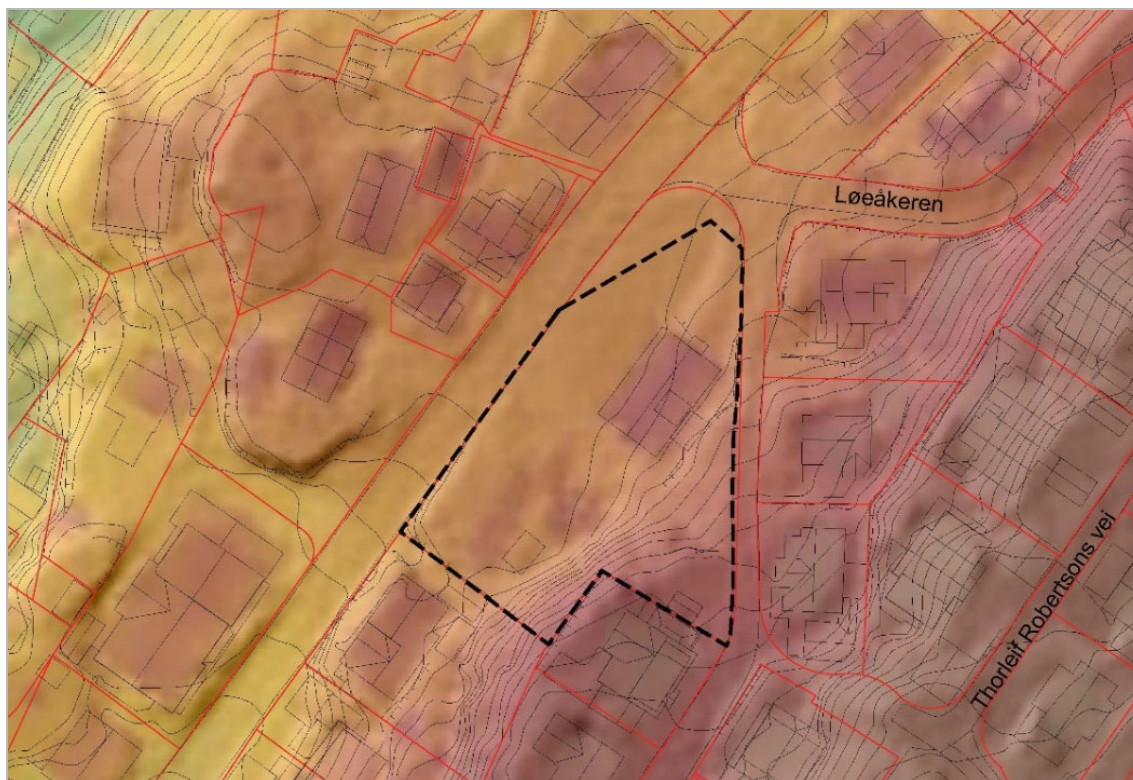


Figur 12: Viser dagens situasjon av planområdet. Bildet er hentet fra google maps.

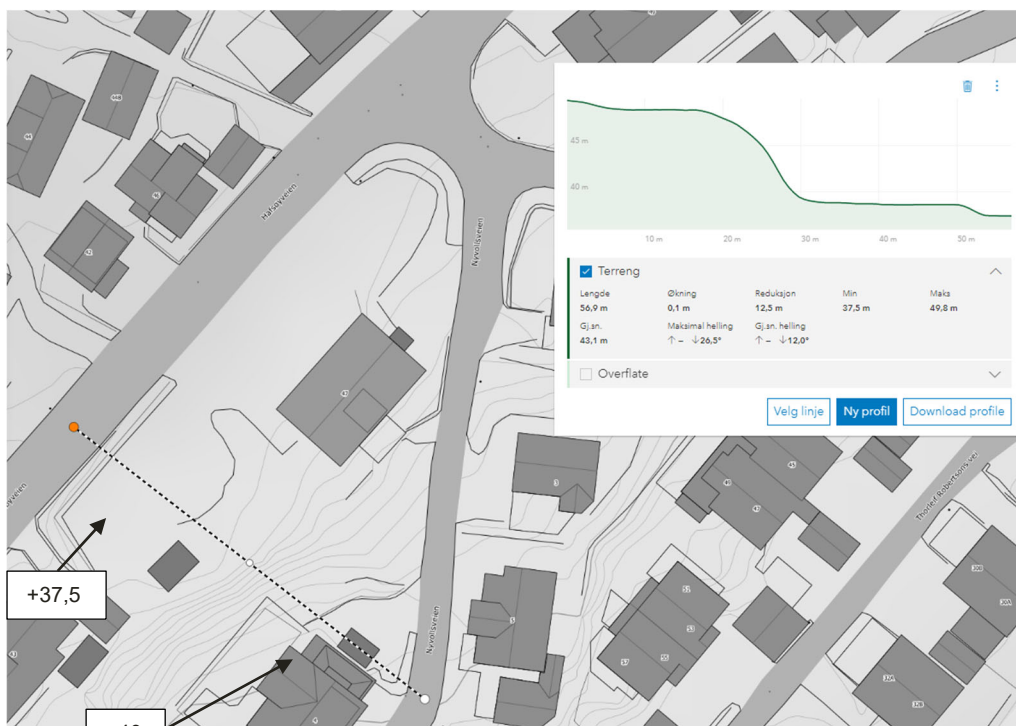
3.3 Landskap

Natur i Norge (NiN) angir landskapstypen i området til *skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse*.

Planområdet ligger i et etablert boligområde på Hafsøy, og utgjør en hjørnetomt omgitt av veier og eksisterende eneboligbebyggelse. Planområdet er sørvestvendt og har gode solforhold. Hafsøveien er i høybrekk ved planområdet og faller mot sør og nord. På motsatt side av tomten i forhold til Hafsøveien stiger Nyvollsveien mot sør. Tomta er i dag planert ut mot Hafsøveien på ca. kote + 38, mens mot Nyvollsveien er terrenget nokså bratt spesielt i sørlige deler av tomten, se fig. 13 nedenfor.



Figur 13 Illustrerer høyder innenfor planområdet. Kilde: www.hoydedata.no



Figur 1: ...profil. Kilde: www.hoydedata.no

Tomta har god utsikt mot nordvest (Norda Sundet/Eie/Egrefjell) og sørvest (Vågen, sentrum).



Figur 15: Utsikt mot Norda Sundet, Eie og Egrefjellet. Foto: Megabite AS



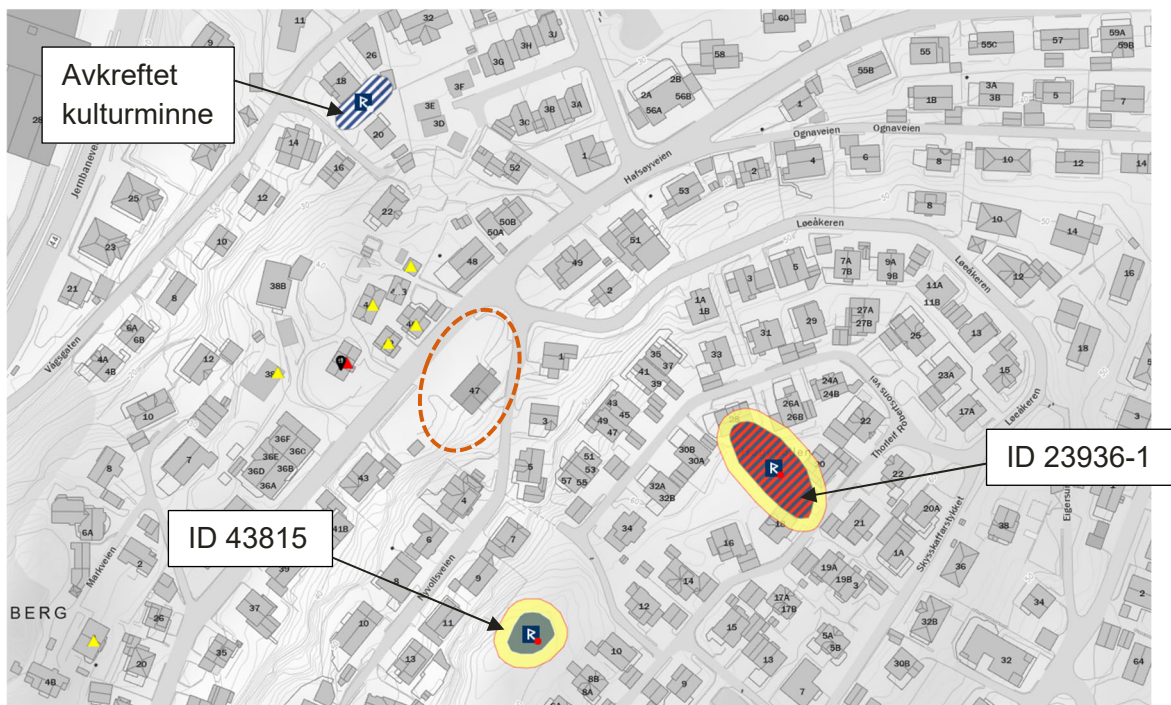
Figur 16: Utsikt mot Egersund sentrum, Vågen og Kontrari. Foto: Megabite AS

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Øst og sør for planområdet er det registrert en gravrøys ID 23936-1 og et gravminne ID 43815.

Utenfor planområdet, vest for Hafsøyveien er det registrert totalt 8 sefrak bygg. De fleste bygningene tilhører gamle Hafsøy gård, som er bevaringsverdig bygningsmiljø fra sen 1800-tallet. Flere av bygningene er ombygget i nyere tid.

- Hafsøveien 38 – SEFRAK 1101-0301-031 – Bolighus fra 1850-1860
- Hafsøveien 40 – SEFRAK 1101-0301-030 – Bolighus fra 1800-tallet, andre kvartal.
- Hafsøveien 42 – SEFRAK 1101-0301-022 – Bolighus fra 1860. Ombygget i 1950.
- Hafsøveien 44 – SEFRAK 1101-0301-024 – Bolighus fra 1851.
- Hafsøveien 44B – SEFRAK 1101-0301-027 – Løe fra 1850. Ombygget i nyere tid.
- Hafsøveien 44C – SEFRAK 1101-0301-023 – Løe fra 1860. *Dårlig forfatning.*
- Hafsøveien 44 – SEFRAK 1101-0301-025 – Driftsbygning fra 1851. *Revet.*
- Hafsøveien 46 – SEFRAK 1101-0301-026 – Bolighus, usikkert byggeår. Ombygget i 1950 og i nyere tid.



Figur 17 Viser plassering av plangrense i forhold til kulturminner, kulturmiljø og SEFRAK registrerte bygninger. Rød trekant betyr «meldepliktig SEFRAK-bygg», gul trekant signaliserer «andre SEFRAK-bygg» og grå trekant signaliserer at bygning er blitt fjernet. Planområdet er innenfor oransje stiplet linje. Kartkilde: www.askeladden.ra.no



Figur 18: Bevaringsverdig bygningsmiljø "Hafsøy gård". Flere av bygningene er ombygget i nyere tid med mer moderne utforming som bl.a takvinduer. Foto: Megabite.no

3.5 Naturmangfold

Planområdet omfattes av et område som er sterkt preget av utbygging og opparbeidelse av tomter. Det er ingen registreringer av sårbare naturverdier eller fremmede arter innenfor planområdet.

3.6 Trafikkforhold

3.6.1 Adkomst og trafikkmengde

Planområdet har i dag etablert kjøreatkomst fra Hafsøveien. Eksisterende låvebru til Løa går i dag ut i Nyvollsveien.

Planområdet har flere mulige atkomststruter. Fra nord enten fra Jernbaneveien (fv.44) via Kjerjanesveien og Hafsøveien eller fra Krossmoveien (rv.426) via Hestvadbru og Hafsøveien. Fra sør er fra Bøckmans gate via Elvegaten og Hafsøveien.



Figur 19: Trafikkmengde og kjøremønster til/fra planområdet. Planområdet er innenfor rød sirkel. Kartkilde: www.vegkart.atlas.vegvesen.no

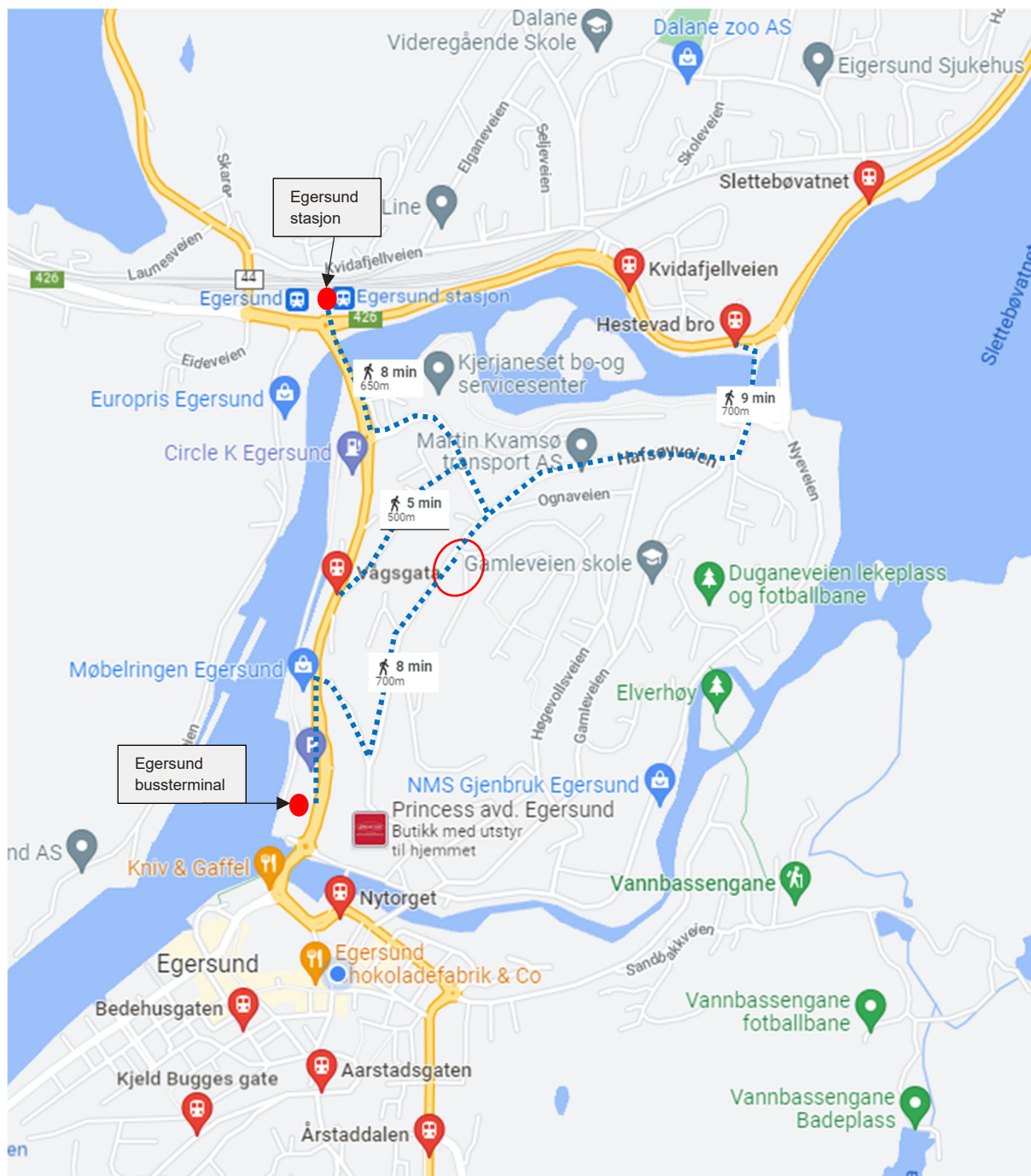
Trafikkmengden på Hafsøyveien er ikke oppgitt i SVV Vegatlas. Nyvollsveien er blindgate og betjener i dag 12 boliger. Trafikkmengden i Nyvollsveien er begrenset. Løeåkeren er også blindgate og betjener i dag boliger fra Thorleif Robertsons vei, Skysskaffarstykket og Løeåkeren, totalt om lag 80 boliger. Biltrafikken fra Nyvollsveien og Løeåkeren går i hovedsak mot nord, i Hafsøyveien og Kjerjanesveien. Det er noe gjennomgangstrafikk i Hafsøyveien, men grunnet smalt gateløp i nedre del av Humlestadgaten og trangt kryss mellom Nyeveien/Bøckmans gate velger de fleste som bor i Markaveien og Kråkefjellveien å kjøre nordover i Hafsøyveien. Trafikkbildet i Hafsøyveien ved planområdet oppleves som oversiktlig.

3.6.2 Trafikkulykke

Det er ikke registrert noen trafikkulykke på veiene rundt planområdet.

3.6.3 Kollektivtransport

Nærmeste bussholdeplass er i Jernbaneveien ved Vågsgaten, om lag 500 meter fra planområdet. Ellers er det også ca. 650 meter til togstasjonen og 700 meter til bussterminalen.



Figur 20: Kollektivtransport. Kilde: Google Maps

3.6.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er i dag ikke etablert fortau i Hafsøyveien, hvorpå de myke trafikanter ferdes i kjørebanelen. Fra Hafsøyveien og opp Løeåkeren er det etablert ensidig fortau. Nyvollveien er blindgate uten fortau. I Hafsøyveien er det regulert gateparkering på enkelte strekninger. Lav hastighet og oversiktlig gateløp begrenser imidlertid risiko for påkjørsel.

3.7 Barns og unges interesser

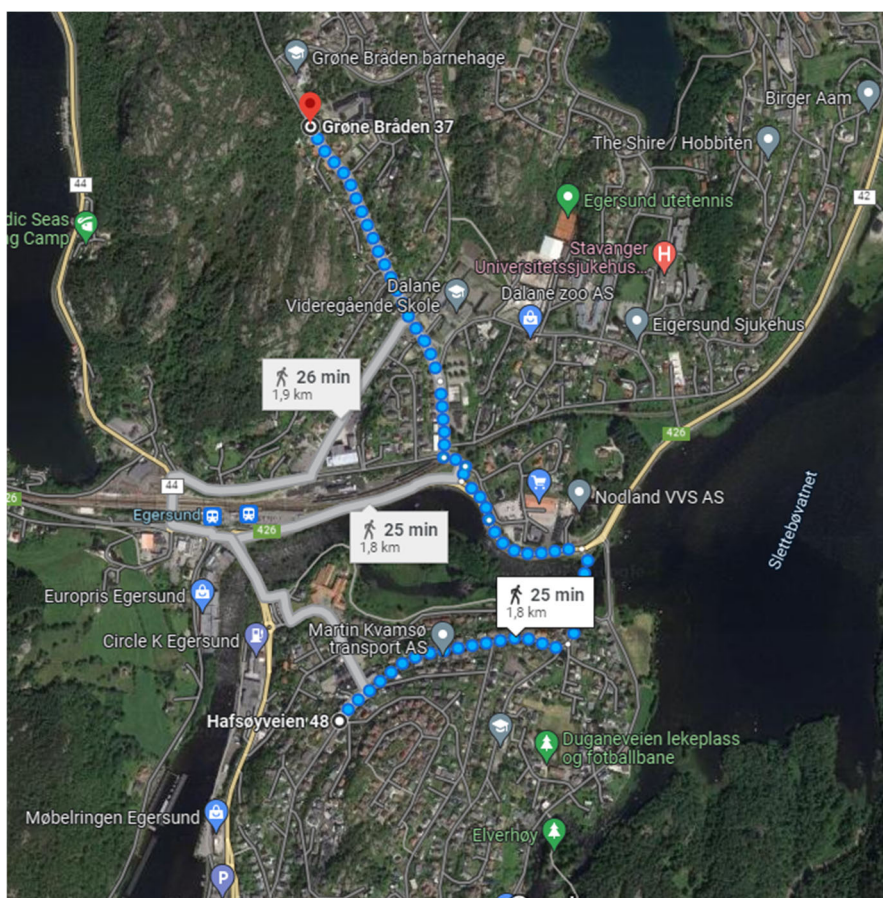
Innenfor planområdet er det ikke etablert et område som er spesielt tilpasset for barn og unge. Planområdet ligger i gangavstand fra turområder på Elverhøy og Vannbassengane. Idrettsanlegg på Slettebø og Lagård ligger også i gangavstand fra området. Nærmeste

etablerte lekeplass ligger i Kjerjanesveien, om lag 150 meter nord for planområdet. Dette er en offentlig kvartalslekeplass med ballbane og ulike gamle lekeapparater. Lekeplassen står til forfall.

3.8 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger om lag 1,9 km fra Grøne Bråden barneskole, ca. 1,3 km fra Lagård ungdomsskole og 1,4 km fra Dalane Videregående skole. Nærmeste barnehage er Raketten barnehage som ligger i Sjukehusveien. Helsestasjon og tannlege, samt kjøpesenter ligger i Egersund sentrum, ca. 900 meter fra planområdet.

Korteste og tryggeste skolevei til Grøne Bråden skole fra planområdet er i Hafsøyveien, på fortau i Dalaneveien, over gangbro i undergang til gang- og sykkelvei langs Krossmoveien, Kvelleruveien og Sjukehusveien, og videre i Grøne Bråden.



Figur 21: Skolevei til Grøne Bråden skole 1-7 kl. Kilde: Google Maps

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Det er etablert kommunalt vann- og avløpsnett i området. Vann- og avløpsledninger ligger i hovedsak i veigrunn i Hafsøyveien, Nyvollsveien og Løåkeren. Det er 2 brannvannskummer like ved planområdet i Hafsøyveien. Planområdet er godt dekt med brannvann.

3.11 Forurensning

3.11.1 Støy

Planområdet berøres ikke av støysone fra fylkesveien. Noe trafikkstøy fra tiliggende boligater må regnes med, men dette vurderes ikke å påvirke området nevneverdig. Det er ingen andre kjente kilder til støy innenfor eller i nærheten av planområdet.

3.11.2 Forurensing

Det er ingen kjent forurensing innenfor planområdet.

Planområdet ligger i område hvor det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon jf. NGU kart for radon. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Ved oppføring av nye bygninger for personopphold, må tiltak som gir sikkerhet mot inntrengning av radon utføres iht. TEK §13-5.

3.12 Naturfarer

Planområdet omfattes ikke av NVE sine aktsomhetssoner eller faresoner for ras, skred og flom. Området ligger over marin grense og marine avsetninger er ikke til stede i området.

3.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

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

Risiko- og sårbarhetsanalysen avdekket 3 uønskede hendelser innenfor planområdet;

- Vind, ekstremvær, flom og overvann
- Myke trafikanter
- Anleggstrafikk

Øvrige hendelser er vurdert til å innebære akseptabel risiko.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en lavblokk i 4 etasjer med inntil 12 boenheter på sentrumsnær tomt på Hafsøy. Eksisterende låve og uthus på eiendommen forutsettes revet og erstattes av en lavblokk i 3-4 etasjer med felles parkeringsanlegg under bakken. Planlagt bebyggelse og tilhørende utearealer vil kreve store deler av det tilgjengelige arealet på tomta.

Iht. PTU-vedtak er det utarbeidet en alternativ løsning uten 4. etasje. Siden garasjen vest på tomten tilhører toppleiligheten, er også denne tatt ut av modellen i den alternative løsningen. Lavblokken viser løsning med inntil 11 boenheter. Utearealer og parkeringsløsning videreføres fra opprinnelig planforslag. Siden denne løsningen ikke er ferdig prosjektert, må det påregnes at det kan komme endringer ved en eventuell detaljprosjektering.

4.2 Reguleringsformål

Arealformålene er de samme og like store i opprinnelig planforslag og i alternativ løsning uten 4 etasje.

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (m2)
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BBB	annen	1369,3
1550	Renovasjonsanlegg	BRE	felles	91,7
1690	Annet uteoppholdsareal	BAU 1-2	felles	494,0
2011	Kjøreveg	SKV	felles	21,7
2012	Fortau	SF	offentlig	69,8
2019	Annen veggrunn - grøntareal	SVG	annen	24,8
	Sum planområdet			2071,2

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

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Feltnavn:	BBB
Formål:	Kode 1113
Hensynssone:	
Areal:	1369,3 m2
Tillat grad av utnyttning:	70 % BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Etablering av uteoppholdsareal, renovasjon, avkjørsel, fortau og VA-anlegg.

Beskrivelse av felt:

Innenfor område BBB tillates det oppført lavblokk i 3-4 etasjer med inntil 12 boenheter. Utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform er angitt i planens bestemmelser og i plankart. Det er lagt vekt på utsikt og solforhold for bakenforliggende bebyggelse ved fastsetting av maks byggehøyde.

Ved alternativ løsning tillates oppført lavblokk i maks 3 etasjer med inntil 11 boenheter. Maks byggehøyde angitt i plankartet er redusert med 3,5 m for sørlig bygningsdel. Dette som følge av reduksjon i maks antall etasjer fra 4 til 3 i forhold til planforslaget.

Renovasjonsanlegg

Feltnavn:	BRE
Formål:	Kode 1550

Hensynssone:

Areal: 91,7 m²

Tillat grad av utnyttning: -

Rekkefølgebestemmelser: Samtidig etablering med BBB.

Beskrivelse av felt:

Området omfatter areal for felles renovasjonsanlegg for boligene i BBB. Det legges opp til at det etableres nedgravd renovasjonsanlegg. Valgt løsning avklares med renovasjonsselskapet.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag.

Annet uteoppholdsareal

Felt navn: BAU 1-2

Formål: Kode 1690

Hensynssone:

Areal: 494,0 m²

Tillat grad av utnyttning: -

Rekkefølgebestemmelser: Samtidig etablering med BBB.

Beskrivelse av felt:

Området omfatter areal for felles uteoppholdsareal for boliger i BBB. BAU1 etableres på lokket av parkeringsanlegget, mens BAU2 er på grunnen ut mot kryssområdet Hafsøyveien, Løeåkeren og Nyvollsveien. Arealene opparbeides med variasjon i dekker og beplantning, hvor lekearealer innlemmes i uteoppholdsarealene. Ved inngangsparti kan det etableres sykkelparkering. Løsning for uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan vedlagt søknad om tiltak.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag.

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

Kjøreveg

Felt navn: SKV

Formål: Kode 2011

Hensynssone: -

Areal: 21,7 m²

Tillat grad av utnyttning: -

Rekkefølgebestemmelser: Samtidig etablering med boliger i BBB.

Beskrivelse av felt:

Området SKV omfatter areal for privat innkjøring til felles parkeringsanlegg under bakken. Innkjørselen er felles for boligene i BBB.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag.

Fortau

Felt navn:	SF
Formål:	Kode 2012
Hensynssone:	-
Areal:	69,8 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Samtidig etablering med boliger i BBB.

Beskrivelse av felt:

Området SF omfatter areal for offentlig fortau langs Husabøveien. Fortau er regulert med bredde på 2,5 meter.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag.

Annen veggrunn - grøntareal

Felt navn:	SVG
Formål:	Kode 2019
Hensynssone:	-
Areal:	21,7 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Samtidig etablering med boliger i BBB.

Beskrivelse av felt:

Området SVG omfatter areal til grøntrabatt og sideareal til vei.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endring utover opprinnelig planforslag.

4.2.3 § 12-6 – Hensynssoner

Sikringsone – H140 Frisikt

Innenfor frisiktsonene tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veinivå. Frisikt er inntegnet i innkjøring til parkeringsanlegg under bakken (SKV) og målsatt i plankartet. Bestemmelsene angir krav til frisikt i avkjørsler vist med avkjørselspil i plankartet til 3 x 30 m.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag.

4.2.4 § 12-7 – Bestemmelsesområder

Parkeringsanlegg under bakken

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres parkeringsanlegg under bakken.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag.

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. I henhold til PTU-vedtak er det utarbeidet en alternativ løsning uten 4. etasjen i tillegg til opprinnelig planforslag. I det følgende er beskrivelser og vurderinger av alternativ løsning i kursiv.

Leilighetsbygget ligger vestvendt med utsikt mot Vågen, Eie og Kontrari. De øverste leilighetene mot syd vil i tillegg ha noe utsikt mot Egersund sentrum.



Figur 23: Fotoillustrasjon som viser planlagt leilighetsbygg i opprinnelig planforslag. Dronefoto: Megabite AS.



Figur 24: Fotoillustrasjon som viser alternativ løsning i 3 etasjer. Dronefoto: Megabite AS

4.3.1 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt og målsatt i plankartet. Inntegnede byggegrenser er i 4 m fra naboeiendommer i sør, 3 m fra veikant Nyvollsveien og 5 m fra veikant i Hafsøyveien. Der byggegrense ikke kommer frem i plankartet er den sammenfallende med formålsgrensen. Dette gjelder mot BAU1, BAU2 og BRE.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til byggegrenser. Dette begrunnet med at alternativ løsning ikke er ferdig prosjektert og at en ønsker fleksibilitet i planen med mulighet for å kunne utvide sørlig del av bebyggelsen mot vest.

4.3.2 Utnyttelsesgrad

Prosent bebygd areal skal ikke overstige 70 % BYA, hvor felles parkeringsanlegg under bakken ikke inngår i beregningsgrunnlaget. Totalt åpnes det for 3200 m² BRA innenfor boligformålet.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til maks tillatt utnyttelsesgrad. Dette begrunnet med at alternativ løsning ikke er ferdig prosjektert og at en ønsker fleksibilitet i planen med mulighet for å kunne utvide sørlig del av bebyggelsen mot vest.

4.3.3 Antall boenheter

Det åpnes for etablering av inntil 12 boenheter i planområdet. Planlagte leiligheter har ulik boligstørrelse fra 70 m² til 210 m². Det er i planforslaget satt søkelys på å legge til rette for varierte målgrupper.

For alternativ løsning uten 4 etasjen reduseres antall boenheter fra inntil 12 til inntil 11 boenheter.

4.3.4 Boligtetthet

Planområdet har et totalt areal på 2,07 daa, og legger til rette for utbygging av inntil 12 boenheter. Beregnet boligtetthet ved maksimal utbygging er på **5,8 boliger/daa** (12 boliger/2,07 daa). Regionalplan for Dalane stiller krav til 4-8 boliger/daa, 750 m fra sentrum. Planområdet ligger om lag 710 m fra Egersund torg. Det vurderes at utnyttelse av planområdet følger godt opp regionalplanens føringer til boligtetthet.

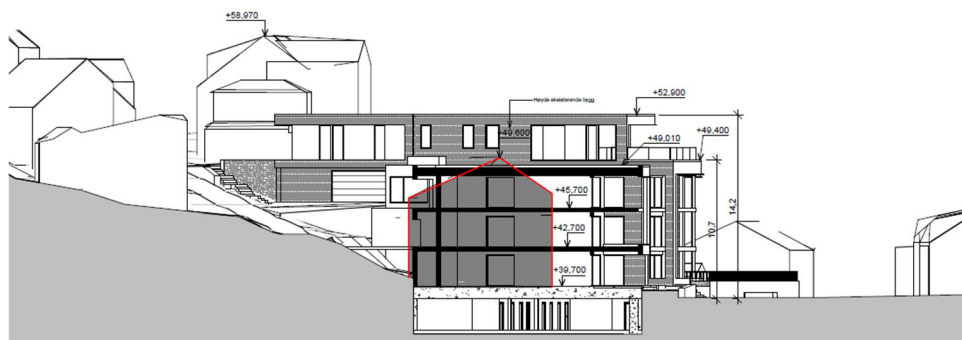
Siden alternativ løsning medfører reduksjon i antall boenheter vil også boligtettheten reduseres til 5,3 boliger/daa (11 boliger/2,07 daa). Dette er noe lavere enn opprinnelig planforslag legger opp til, men er fortsatt innenfor regionalplanens krav til boligtetthet.

4.3.5 Byggehøyder

Bygningsvolumet er tilpasset høydeforskjeller på tomta og til omkringliggende forhold, ved at leilighetsbygget har avtrapping mot nord. Bygget planlegges med 2-4 etasjer. For å gi et uttrykk som demper opplevelsen av et volumiøst bygg, er øverste etasje inntrukket. Samtidig er bygningsformen holdt kompakt og oppbrutt, slik at en unngår lange sammenhengende fasader.

Maks byggehøyde er angitt i plankartet til henholdsvis kote +49,4 (mot nord) og kote +52,9 (mot sør). For å sikre fleksibilitet og usikkerhet knyttet til eksisterende høyder på tomta, tillates avvik for maks byggehøyde på +0,5 m. Til sammenligning har eksisterende løe på tomta, som forutsettes revet, mønehøyde på kote +49,6. Leilighetsbygget vil ha større

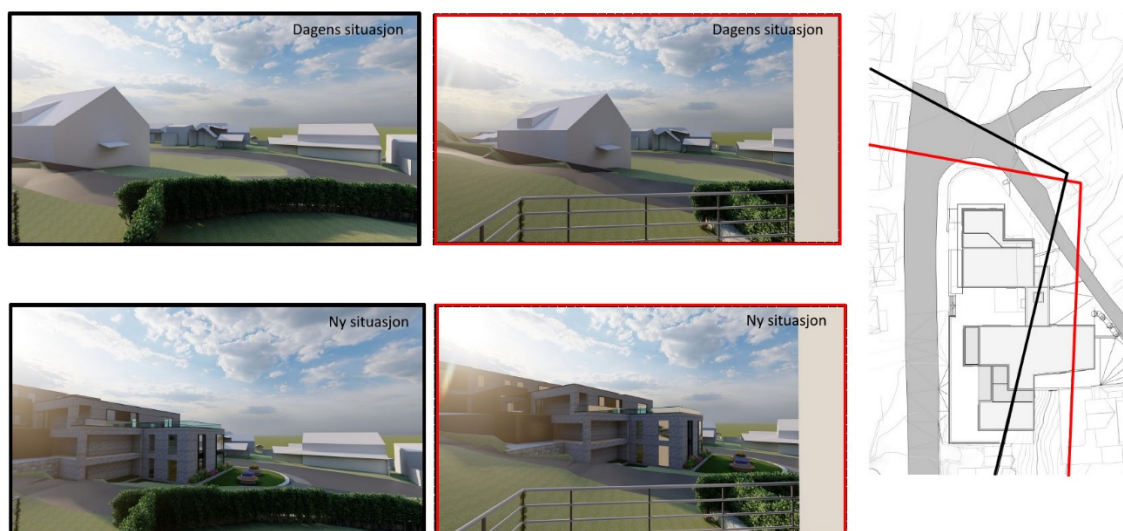
byggehøyde enn eksisterende eneboligbebyggelse i nærheten. Da terrenget stiger oppover både mot sør og øst, ligger eksisterende bebyggelse her høyere i terrenget og planlagt leilighetsbygg fremstår som godt satt på eiendommen.



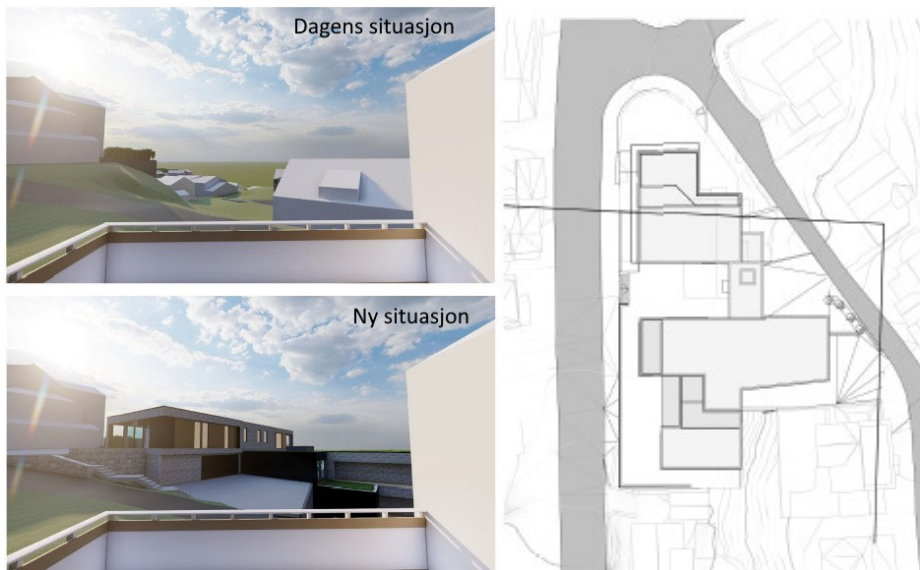
Figur 25: Snitt som viser høyder på leilighetsbygg iff. eksisterende nærliggende eneboligbebyggelse og eksisterende løe på tomta.

For å ta opp høydeforskjeller, legges det opp til noe forstøttingsmurer/terrengmurer innenfor planområdet. Dette gjelder i hovedsak på østsiden av bygget mot Nyvollsveien ved felles renovasjonsanlegg og uteoppholdsareal. Siden det planlegges parkeringsanlegg under bakken vil store deler av grunnmur være synlig ut mot Hafsøyveien, hvor største høyde er mot sør. Både terrengmurer og grunnmur til parkeringsanlegg kan dempes noe i uttrykk ved at det etableres grønne vegger eller lignende.

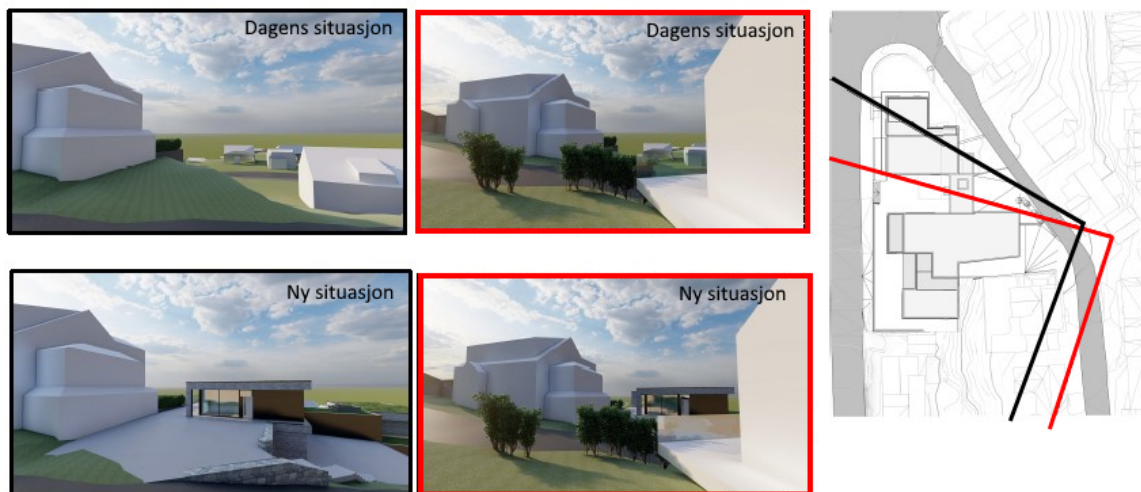
Dagens situasjon med eksisterende løe begrenser utsikten fra boligene i Nyvollsveien 1, 3 og 5. Planlagt leilighetsbygg vil ytterligere redusere utsiktsforholdene til bakenforliggende boliger, spesielt gjelder dette for Nyvollsveien 5. Selv om boligene i Nyvollsveien ligger høyere i terrenget, vil utsikten påvirkes noe mer av planlagt bygg i forhold til dagens situasjon. Endring i utsiktsforhold er imidlertid å forvente i sentrumsnære områder som er godt egnet for fortetting i form av lavblokk.



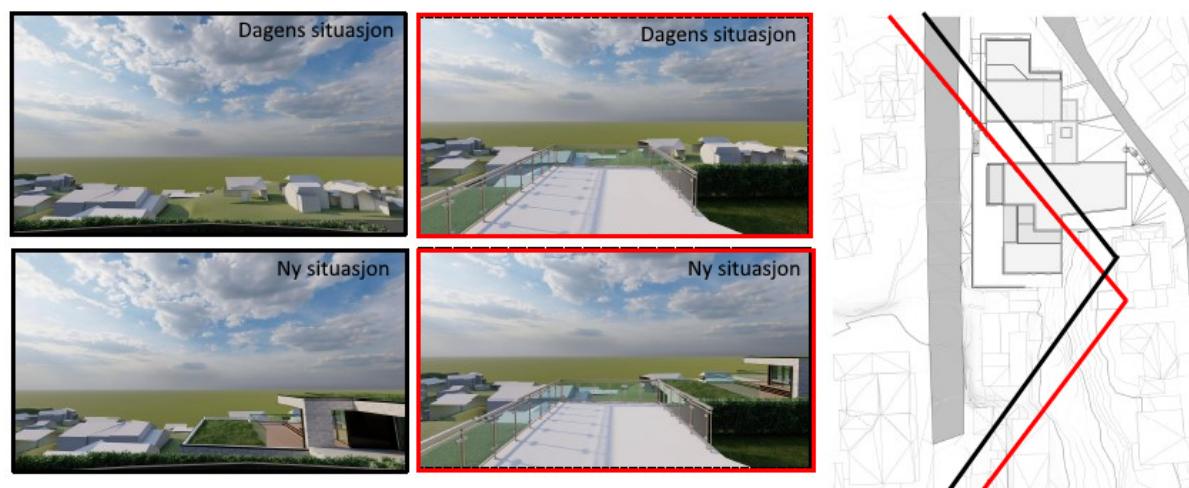
Figur 26: Utsikt fra Nyvollsveien 1.



Figur 27: Utsikt fra Nyvollsveien 3

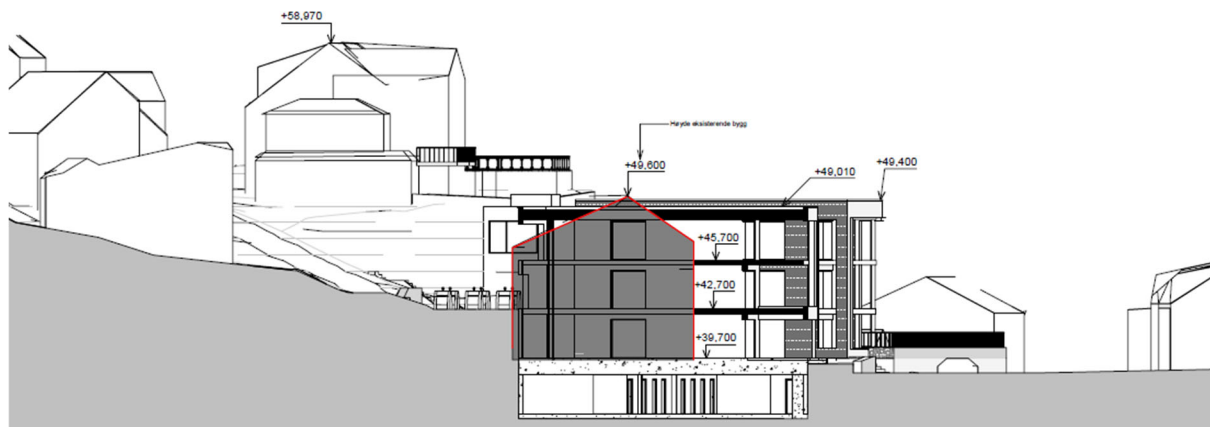


Figur 28: Utsikt fra Nyvollsveien 5



Figur 29: Utsikt fra Nyvollsveien 4

I alternativ løsning er 4 etasjen tatt ut av prosjektet. Dette medfører at også tilhørende garasje øst på tomten tas ut. Maks byggehøyde blir dermed likt for hele bygget, på inntil kote +49,4. Dette er da lavere enn maks høyde på eksisterende løe som står på tomta i dag.



Figur 30: Snitt som viser høyder på alternativ løsning uten 4. etasje sett ift. eksisterende nærliggende bebyggelse.

Reduksjon i antall etasjer vil medføre noe bedre naturutsikt for bakenforliggende boliger i Nyvollsvæien 3 og 5. Dersom 4. etasjen tas bort, vil byggets fasader mot øst bli mer fremtredende. Dette vil være en funksjonsutformet fasade og skal kunne betjene samtlige boenheter med inngangsparti via svalganger. Fasaden oppleves som mer lukket og bærer preg av å være byggets bakside. Det vil være vanskelig å gjøre denne fasaden mer attraktiv og åpen. Se illustrasjoner nedenfor hvor planforslaget er sammenstilt med alternativ løsning.



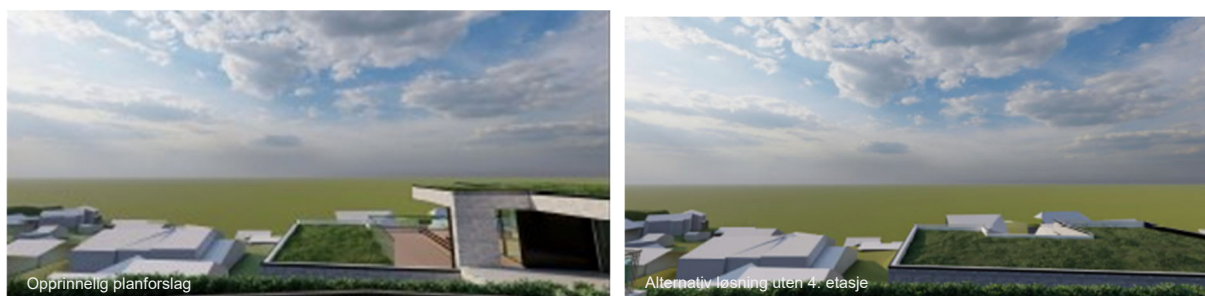
Figur 31: Utsikt fra Nyvollsvæien 1. Opprinnelig planforslag til venstre og alternativ løsning til høyre



Figur 32: Utsikt fra Nyvollsvæien 3. Opprinnelig planforslag til venstre og alternativ løsning til høyre



Figur 33: Utsikt fra terrasse i Nyvollsvæien 5. Opprinnelig planforslag til venstre og alternativ løsning til høyre



Figur 34: Utsikt fra Nyvollsvæien 4. Opprinnelig planforslag til venstre og alternativ løsning til høyre

4.3.6 Takform

Leilighetsbygget er planlagt med flatt tak, for å minimere byggehøyden. Nærområdet er preget av varierte takformer, hvor saltak er den dominerende takformen på eldre bebyggelse, men det er også boliger med pulttak og flatt tak. Nærliggende eksisterende leilighetsbygg har både pulttak og saltak. Det er sett på muligheter for saltaksløsning på leilighetsbygget, men dette vil gi en betydelig økning i byggehøyde samt færre og mindre leiligheter. En har derfor valgt å se bort fra denne løsningen.

Bestemmelsene åpner for at tak kan benyttes til takterrasser, og at det på andre takflater kan benyttes sedum. Det åpnes også opp for at det kan etableres solcelleanlegg på tak.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til takform.

4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Felles og privat uteareal

Det er regulert felles uteoppholdsareal mot vest og nord på totalt 494 m². Det er sikret i bestemmelsene at lekeareal skal innlemmes i uteoppholdsarealene. Løsning for utearealene skal vises på utomhusplan sammen med søknad om tiltak. I tillegg til felles uteoppholdsarealer på bakken kan det etableres felles takterrasse med tilkomst via felles trapp og heis. Hver boenhet planlegges med store private balkonger/terrasser, mellom 16 og 25 m². Alle boenhetene har private utearealer vendt mot vest med gode solforhold.

Planen stiller minimumskrav til uteoppholdsareal på 50 m² pr. boenhet, hvorav minimum 10 m² skal være privat uteoppholdsareal. Minimumskravet innfris for alle boenhetene innenfor planområdet.

For alternativ løsning uten 4. etasje opprettholdes felles uteoppholdsarealer mot vest og nord likt som i opprinnelig planforslag. Arealer på østsiden av bygget mot Nyvollsvæien som i

opprinnelig planforslag var planlagt bebygd med garasje og utearealer til toppleilighet, kan etableres som skråning og beplantes.

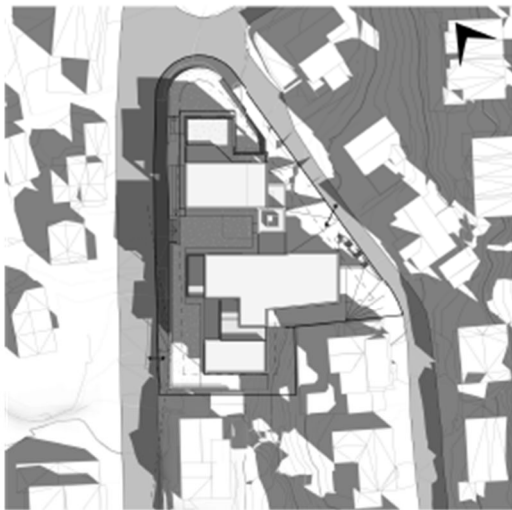
4.4.2 Solforhold

Det er laget soldiagram for planlagt bebyggelse ved vår- og høstjevndøgn og midtsommer.

Vår- og høstjevndøgn

Sol- og skyggestudie viser at planlagt boligblokk vil skyggelegge store deler av felles og privat uteoppholdsareal midt på dagen. Unntak er for boenhetene lengst mot sør som vil ha gode solforhold på privat uteplass. Klokken 15 vil store deler av felles uteareal BAU1 ha rikelig med sol. Siden tomten ligger vestvendt er solforholdene best på ettermiddag og kveld, da vil alle private uteplasser ha godt med sol.

Solforholdene på tilliggende eksisterende boligeiendommer ved vår- og høstjevndøgn vil bli lite påvirket av planlagt leilighetsbygg. På ettermiddag påvirkes Nyvollsveien 5 av skygge fra eksisterende bolig i Nyvollsveien 4, dette er likt dagens situasjon.



20.03 kl 13.00



20.03 kl 15.00



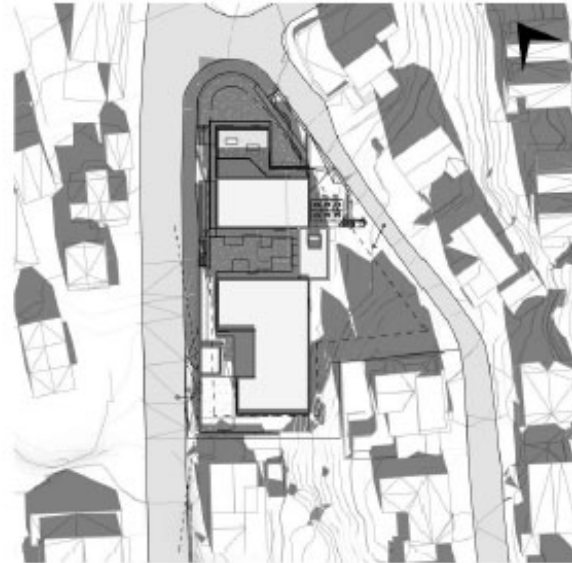
20.03 kl 16.30

Figur 35: Soldiagrammer for opprinnelig planforslag ved vår- og høstjevndøgn

Ved alternativ løsning uten 4. etasje vil solforholdene ved vår- og høstjevndøgn på felles og private uteoppholdsarealer samt på tilliggende boligeiendommer, i liten grad bli endret i forhold til opprinnelig planforslag.



20.03 kl 13.00



20.03 kl 15.00



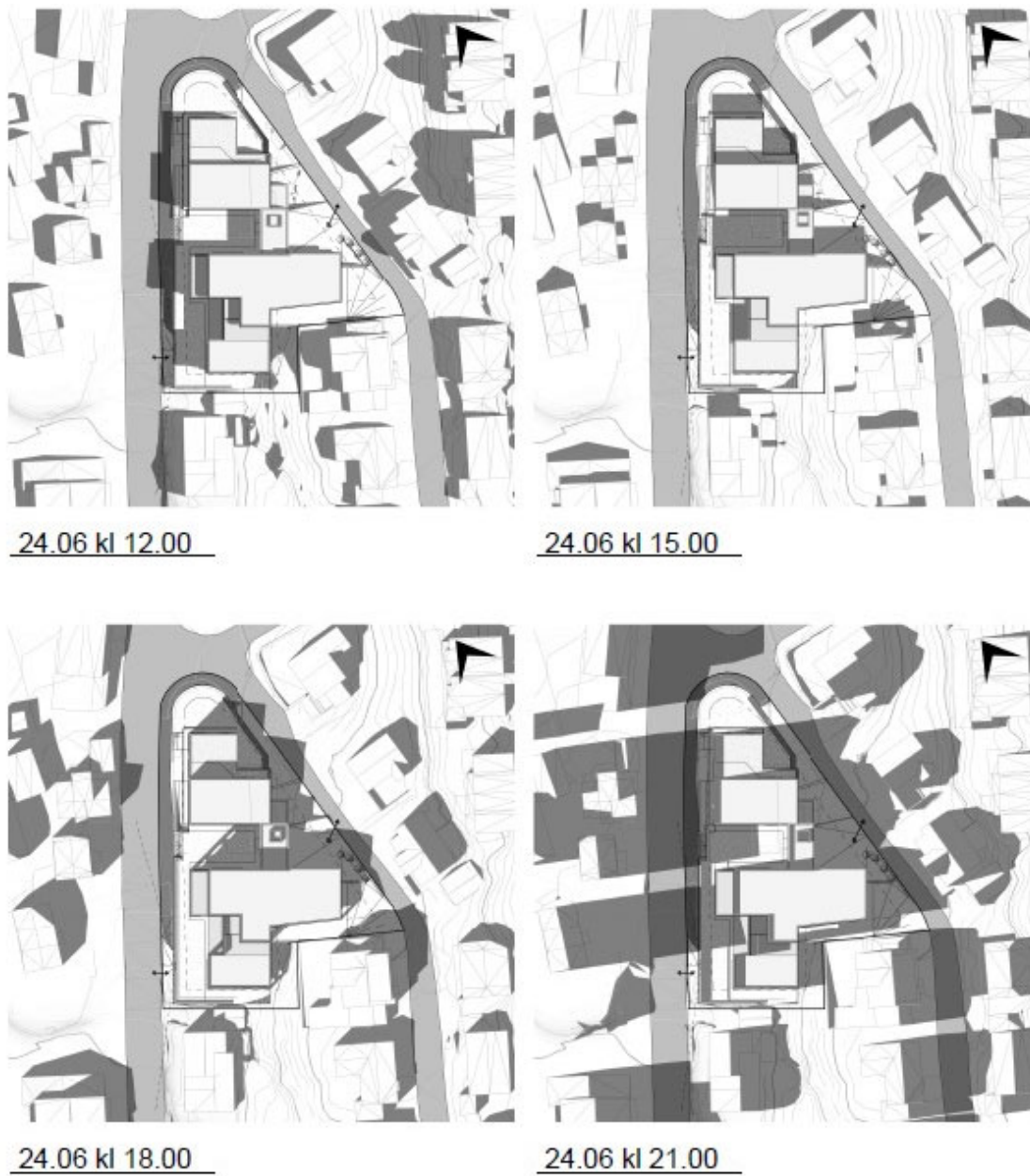
20.03 kl 16.30

Figur 36: Solidagrammer for alternativ løsning uten 4. etasje ved vår- og høstjevndøgn.

Midtsommer

Ved midtsommer er solforholdene generelt bedre enn ved vår- og høstjevndøgn. Midt på dagen vil de fleste private uteplasser ligge i skygge, mens på ettermiddag og kveld er både private og felles uteoppholdsarealer solrike. Eksisterende bebyggelse vest for Hafsøyveien vil kaste noe skygge på vestvendte uteplasser og fasade på sen kveld.

Solforholdene for eksisterende tilliggende boligeiendommer ved midtsommer vil i liten grad bli påvirket av planlagt leilighetsbygg. På kveld (kl. 21) vil fasade og uteplass til Nyvollsveien 3 og 5 ligge i skygge fra leilighetsbygget.



Figur 37: Soldiagrammer for planforslaget ved midtsommer.

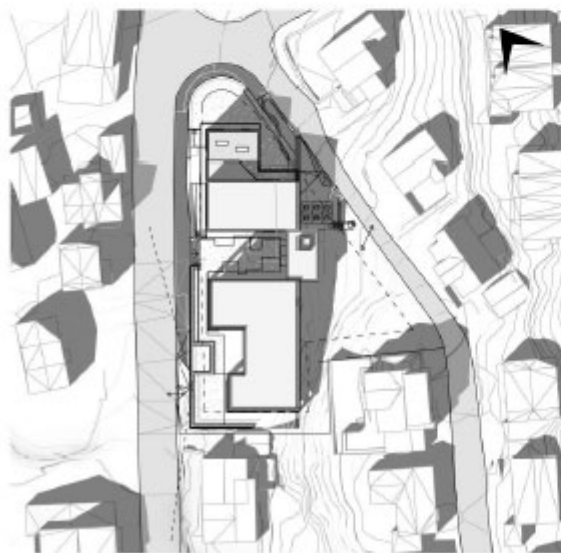
Ved alternativ løsning uten 4. etasje vil solforholdene ved midtsommer på felles og private uteoppholdsarealer samt på tilliggende boligeiendommer, i liten grad bli endret i forhold til opprinnelig planforslag.



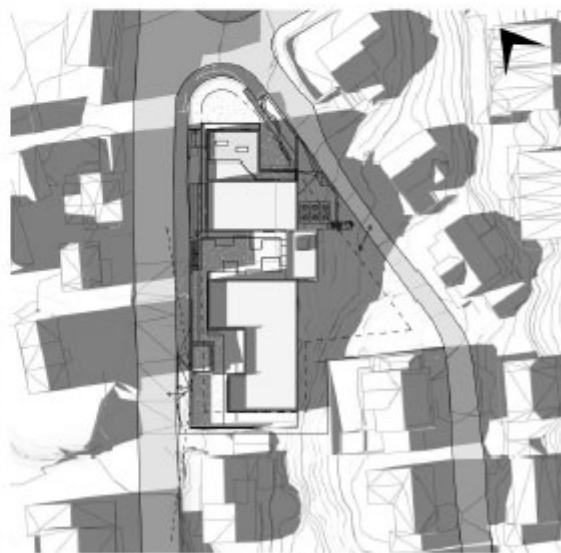
24.06 kl 12.00



24.06 kl 15.00



24.06 kl 18.00



24.06 kl 21.00

Figur 38: Soldiagrammer for alternativ løsning uten 4. etasje ved midtsommer

4.5 Bomiljø og bokvalitet

Planlagt fortetting er i seg selv en overordnet miljømessig kvalitet og er i henhold til regionalplanens målsetting om økt fortetting i eksisterende tettsteder. Planen sikrer høy bokvalitet gjennom boliger med moderne standard, med kort avstand til Egersund sentrum og kollektivknutepunkt på Gruset og Eie. Nærhet til sentrum, kollektivtrafikk, skole og barnehage kan bidra til å redusere daglig bilbruk. Aktivitetsområder som idrettspark, turområder o.a. ligger også rett i nærheten, i gåavstand fra planområdet.

Ny bebyggelse planlegges i 3-4 etasjer med flatt tak og fasademateriale vil hovedsakelig bestå av tegl, med innslag av tre. Det legges opp til at leilighetsbygget har et enhetlig og harmonisk preg. Ny bebyggelse vil stilmessig representere en kontrast i forhold til tiliggende eneboligbebyggelse, men vil likevel kommunisere med disse gjennom materialbruk og farge.

Både private og felles uteoppholdsarealer i planområdet får flott utsikt og gode solforhold.

Alternativ løsning uten 4. etasje vil ikke medføre endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til bomiljø og bokvalitet.

4.6 Trafikkløsning

4.6.1 Kjøreatkomst

Tomta har i dag atkomst fra Hafsøyveien. Det legges opp til at felles parkeringsanlegg under bakken har inn- og utkjøring fra Hafsøyveien. I tillegg legges det til rette for at toppleiligheten gis separat atkomst fra Nyvollsveien med eget privat gårdsrom og garasje.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører at kjøreatkomst fra Nyvollsveien til garasje/tun tilhørende toppleiligheten tas ut av planen.

4.6.2 Parkering

Parkering for bil

Det legges opp til at leilighetsbygget har felles parkering i p-kjeller. Unntak er for toppleiligheten i 4. etasje som kan ha parkering i egen garasje med innkjøring fra Nyvollsveien. Parkeringskrav for leilighetene er 1,25 parkeringsplass pr. boenhet. Samlet utgjør dette maks 15 parkeringsplasser. Bestemmelsene sikrer at alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lading av el-bil.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer i krav til parkeringsdekning eller parkeringsløsning, utover at privat gårdsrom/garasje for toppleiligheten i 4. etasje er tatt ut av planen.

Sykkelparkering

Planen legger opp til 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Disse planlegges løst i felles p-kjeller eller i nærheten av inngangsparti på bakkeplan. Bestemmelsene sikrer at sykkelparkering i p-kjeller skal ha låst atkomst og være tilrettelagt for lading av el-sykkel. Parkeringsanlegget gir mulighet for trygge, låsbare sykkelparkeringsplasser, samt tilgjengelig areal for vedlikehold av sykkel og utstyr. Planen legger med dette godt til rette for sykkel.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer i krav til sykkelparkering, utover at privat gårdsrom/tun tilhørende toppleiligheten i 4. etasje er tatt ut av planen.

4.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengelighet for gående og syklende er godt ivaretatt i planforslaget. Eksisterende fortau i krysset Hafsøyveien/Løeåkeren/Nyvollsveien videreføres sørover i Hafsøyveien frem til innkjøring til parkeringsskjelleren. Internt i planområdet sikres god tilgang til felles leke- og uteoppholdsareal, og trygg forbindelse til renovasjonsløsning.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag for gående og syklende.

4.7 Tilknytning til infrastruktur

4.7.1 Vann- og avløp

Planlagt leilighetsbygg knyttes til kommunalt ledningsnett. Eksisterende infrastruktur er ivaretatt i planforslaget.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag for vann- og avløp.

4.7.2 El-nett

Det er behov for å etablere en nettstasjon i området. Det er opprettet kontakt med Enida i forhold til plassering av ny nettstasjon på tomten. Forholdet avklares ved rammesøknad.

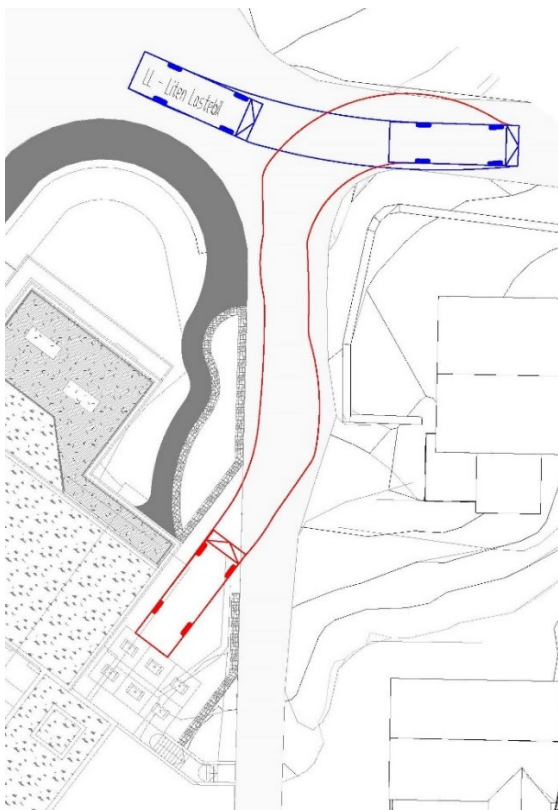
Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag for el-nett.

4.8 Renovasjon

Planen legger opp til at det etableres felles renovasjonsanlegg for leilighetsbygget med nedgravde containere. Anlegget plasseres på byggets bakside med atkomst fra Nyvollsveien. Løsningen vil betjene alle leilighetene innenfor planområdet. I tillegg er det muligheter for at løsningen på sikt også kan betjene eksisterende boliger langs Nyvollsveien.

Det legges opp til 5 fraksjoner i separate containere. Hver container rommer inntil 5 m³ og har en tømme frekvens på ca. 2 uker.

Ved av/pålesing av containere er det lagt opp til at renovasjonsbil rygger inn på areal i fremkant av containerne, se figur nedenfor.



Figur 39: Manøvrering for renovasjonsbil ved tømning av nedgravde containere.

Alternativt kan renovasjonsbilen stoppe i Nyvollsveien ovenfor renovasjonsanlegget. Renovasjonsbilen vil da hindre annen trafikk i Nyvollsveien i å passere mens av/pålesing pågår.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag for renovasjonsløsning.

4.9 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges etablert offentlig fortau som forlengelse av eksisterende fortau i krysset Hafsøyveien/Løeåkeren/Nyvollsveien. Bestemmelsene stiller krav til samtidig opparbeidelse av fortau med leilighetsbygget. I tillegg er det planen stilt rekkefølgekrav om etablering av fartshump i Hafsøyveien i forbindelse med utbygging av leilighetsbygget.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag for planlagte offentlige anlegg.

4.10 Universell utforming

Universell utforming ivaretas gjennom TEK17. Alle leiligheter vil bli utarbeidet iht. krav i TEK17. Det legges ikke opp til svalgangsløsning på leilighetsbygget, men innvendig trapp og heishus. Heis vil gi universell atkomst til boenhetene og parkeringskjeller. Unntak er for toppleilighet i 3/4 etasje som har atkomst fra eget privat gårdsrom. Siden leiligheten er over 2 plan, kan denne ev. utstyres med innvendig løfteplattform. Alle boligene vil med dette være utformet som tilgjengelig boenhet.

Felles uteoppholdsarealer vil bli opparbeidet iht. gjeldende regelverk for universell utforming.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag for universell utforming.

4.11 Overvannshåndtering

Iht. kommuneplanen skal overvann håndteres lokalt innenfor planområdet. Naturlige flomveier skal bevares, og overvannet håndteres åpent og utnyttes som ressurs. Det er ikke tilstrekkelig kapasitet i eksisterende avløpssystem, slik at overvann fra planområdet kan ikke tilføre økt eller raskere avrenning til eksisterende avløpssystem enn dagens situasjon. Bestemmelsen stiller krav om at overvann skal håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning lokalt på tomten. Det tillates ikke større påslipp på offentlig overvannssystem enn dagens situasjon. Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse.

Siden planområdet ligger i etablert boligområde, vil flomveier være mot sør og nord i eksisterende gateløp. Utbygging vil ikke endre flomveier verken oppstrøms eller nedstrøms planområdet.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag for overvannshåndtering.

4.12 Anleggsperioden

Gjennomføring av planforslaget vil innebære anleggsarbeid i etablert boligområde. Anleggstrafikk vil medføre en økning i trafikkmengden i Hafsøyveien, samt en økning av andel tunge kjøretøy. Det forutsettes at det gjøres sikringstiltak i anleggsperioden for å ivareta myke trafikanter og trygg skolevei. Aktuelle sikringstiltak er fysisk skille rundt byggetomten for å hindre trafikkulykker og eventuelle fallulykker inne på byggetomten. Forholdet er ivaretatt gjennom byggherreforskriften.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag for anleggsperioden.

4.13 Støy

Planområdet vurderes å ikke være særskilt utsatt for trafikkstøy eller andre former for støy. I forbindelse med anleggstrafikk og anleggsarbeid vil dette medføre noe støy og støv for eksisterende boliger i nærområdet. Det forutsettes at krav til støy i anleggsperioden iht. T-1442 følges.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag for støy.

4.14 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer 3 mulige uønskede hendelser som vurderes å kunne inntreffe innenfor planområdet. Det knytter seg høy og middels usikkerhet til vurdering av hendelsene, og konsekvensene for liv og helse er små og store. Risiko for at mulige uønskede hendelser kan inntreffe kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak, som sikres gjennom krav i bestemmelsene om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet.

RISIKOREDUSERENDE TILTAK			
Nr.	Uønsket hendelse	Tiltak	Risikobilde etter tiltak
1	Vind og ekstremvær	Planbestemmelsene stiller krav til overvannsløsninger med dokumentasjonskrav. Rekkefølgekrav som sikrer at dokumentasjon skal foreligge med søknad om rammetillatelse.	Redusert risiko
2	Myke trafikanter	Tilstrekkelig friskt i avkjørsler og kryss sikres i plankart med tilhørende bestemmelser.	Redusert risiko
3	Anleggstrafikk	Rekkefølgekrav til plan for sikkerhet for omgivelser, naboer og myke trafikanter i anleggsperioden.	Redusert risiko

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser i sum at planområdet er egnet for utbygging, da ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av en slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres. Risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forebyggende tiltakene som opplistet i tabellen ovenfor.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag for risiko- og sårbarhet i området.

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Kommuneplan

Parkering

Gjeldende kommuneplan for Eigersund kommune tilsier min. 1,0 og maks 1,25 bil pr. boenhet ved boligbebyggelse med mer enn en bruksenhet (boenhet). Parkering skal som hovedregel legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakkeplan. For planlagt leilighetsbygg tilsvarer dette 12-15 parkeringsplasser. Planforslaget stiller krav til parkeringsdekning ut fra makskravet i kommuneplanen på 1,25 bil pr. boenhet, og er dermed i tråd med kommuneplanens bestemmelser for parkering.

I forhold til krav til sykkelparkering viderefører planforslaget kommuneplanens bestemmelse på 2 sykkelparkingsplasser pr. boenhet.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til kommuneplanens krav til parkering.

Uteoppholdsareal

Planforslaget avviker fra kommuneplanens krav til uteoppholdsareal. Planområdet ligger ca. 710 m fra Egersund torg, målt i luftlinje. Kommuneplanen angir ikke hvilke områder som inngår i «sentrumsområde». For sentrumsområder, herunder leilighetsbygg, er krav til minste uteoppholdsareal MUA pr. boenhet min. 25 m². Planlagte leiligheter vil ha store private uteplasser på balkong/terrasse, samt disponere store fellesarealer på bakken og på tak. Bestemmelsene stiller krav til et minste uteoppholdsareal pr. boenhet på 50 m². Dette er noe høyere enn minste kravet i kommuneplanen for sentrumsområder. Kvaliteten på uteoppholdsarealene vurderes å være god da de er gitt en skjermet beliggenhet med utsikt mot vest og gode solforhold.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til kommuneplanens krav til uteoppholdsareal.

5.1.2 Regionalplan

Boligtetthet

Planlagt leilighetsbygg er innenfor regionalplanens krav til boligtetthet.

Alternativ løsning uten 4. etasje er også innenfor regionalplanens krav til boligtetthet.

Uteoppholdsareal

Regionalplanen angir minimumskrav til felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsområder til 16 m² og i tettstedsområder til 30 m². Planlagt felles uteoppholdsareal utgjør i planen 494 m² på bakkeplan, i tillegg planlegges felles takterrasse på 55 m². Samlet for denne utbyggingen er andel felles uteoppholdsareal ca. 45 m² pr. boenhet. Dette er godt innenfor kravet i regionalplanen både i sentrumsområder og i tettstedsområder.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til regionalplanens krav til uteoppholdsareal.

Parkering

Parkeringsdekning for bil er satt lavt, noe som imøtekommer regionalplanens målsetting om å begrense bilparkering i sentrumsområder. Krav til sykkelparkering er iht. kommuneplanens krav.

Alternativ løsning uten 4. etasje medfører ingen endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til regionalplanens målsetting om parkering.

5.2 Stedets karakter

Dagens bruk på eiendommen endres som følge av planen. Stedets typologi som boligområde videreføres, men med en mer tettbygd karakter. Planlagt leilighetsbygg tilpasses til dels nærliggende sentrumsbebyggelse i høyder og volum for å kunne oppnå ønsket tetthet for området. Siden det også er flere større bygningsvolumer i nærområdet, vil nytt bygg stå i dialog med disse og ikke fremstå som et fremmedelement i området. Inntrukne fasader og avtrappende høyde bidrar til å tilpasse bygget til omgivelsene. Det er lagt vekt på god arkitektur og materialbruk for å sikre god kvalitet.



Figur 40: Fotoillustrasjon som viser planlagt leilighetsbygg. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av frittliggende eneboliger med innslag av fleremansboliger i større bygningsvolum. Etablerte eneboliger er i 2-3 etasjer, flere med underetasjer. Takform er i hovedsak saltak med innslag av pulttak med lav takvinkel og flatt tak (Kråkefjellet).

Sett ovenfra vil alternativ løsning uten 4. etasjen kunne oppleves som noe mindre voluminøst enn opprinnelig prosjekt, da den sørlige takflaten er noe redusert i omfang. De grønne takene bidrar til at begge prosjektene glir bedre inn i omgivelsene og er visuelt stimulerende for omkringliggende bebyggelse.



Figur 41: Fotoillustrasjon som viser alternativ løsning uten 4. etasje.

Sett fra gateplan i Hafsøyveien vil bygningsvolumene oppleves mer utkraget enn de egentlig er dersom 4. etasjen er tatt bort. Dette kan forklares ved at tyngdepunktet i bygget endres når 4. etasjen tas bort, og at bygget dermed oppleves mer dominerende og volumniøst. I planforslaget er 4. etasjen vist som en tilbaketrukket toppetasje, som bidrar til tyngdepunktet i bygget skyves bakover på tomten. Bygget oppleves da som mer sammenhengende og noe mindre ruvende. Toppetasjen bidrar også til å fremheve vegglivet til bygget som tilbaketrukket og tydeliggjør at det er balkonger som krager ut.



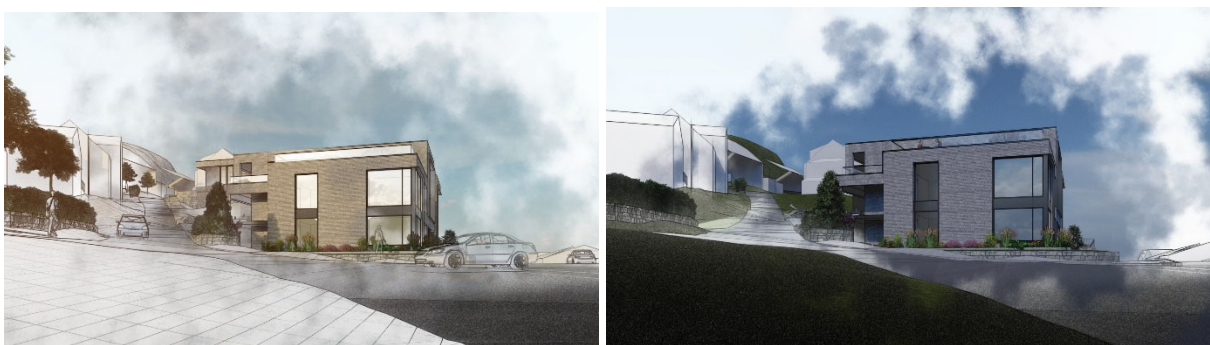
Figur 42: Illustrasjoner av planlagt leilighetsbygg sett fra Hafsøyveien utenfor bevaringsverdig bebyggelse på Hafsøy gård. Illustrasjonen til venstre viser planforslaget med 4. etasjer og illustrasjonen til høyre viser alternativ løsning uten 4. etasjen.

Uten 4. etasjen vil bygningsvolumet få en mer markant horisontlinje sett sørfra i Hafsøyveien. Mens opprinnelig prosjekt med 4. etasjen har avtrappende høyde som bedre følger terrenget og omkringliggende bebyggelse, slik at bygget oppleves som mindre massivt. 4. etasjen vurderes å ha en marginal betydning i forhold til den daglige opplevelsen fra gateplan.



Figur 43: Illustrasjoner av planlagt leilighetsbygg sett sørfra i Hafsøyveien. Illustrasjonen til venstre viser planforslaget med 4. etasjer og illustrasjonen til høyre viser alternativ løsning uten 4 etasjen.

Sett fra bunnen av Nyvollsveien vil eksisterende bolig i Nyvollsveien 4 bli mer fremtredende i gatebildet dersom 4. etasjen tas bort. I opprinnelig planforslag ville planlagt toppetasje med tilhørende garasje dempe opplevelsen av boligens dominerende høyde og volum i gateløpet.



Figur 44: Illustrasjon av planlagt leilighetsbygg sett fra bunnen av Nyvollsveien i krysset mellom Løeåkeren og Hafsøyveien. Illustrasjonen til venstre viser planforslaget med 4. etasjer og illustrasjonen til høyre viser alternativ løsning uten 4 etasjen.

5.3 Landskap

Endringene i landskapet blir ubetydelige da nytt leilighetsbygg plasseres på tomt som i dag er opparbeidet og bebygd. Planlagt leilighetsbygg er vist avtrappende som følger landskapsformen i området.

Ved alternativ løsning uten 4. etasjen, vil bygningsvolumet få en markant horisontlinje som vil bryte med landskapsformen i området, se vurdering i pkt. 5.2 og figur 43.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet grenser til kulturmiljø i vest, men vurderes å ha små konsekvenser i forhold til dette. Nytt leilighetsbygg vil stå i kontrast til den eldre bebyggelsen på Hafsøy gård når det gjelder form, volum og høyder. Siden områdene rundt Hafsøy gård er fortettet med ulik type bebyggelse og nytt leilighetsbygg plasseres på motsatt side av Hafsøyveien, vil tiltaket ikke virke skjemmende på verken innsikt eller utsikt til kulturmiljøet. Etter gjennomføring av tiltaket vil Hafsøy gård være visuelt åpent fra tilsvarende samme sider som i dag.

Etter en helhetlig vurdering har en valgt å la den nye bebyggelsen bli en markant og tydelig overgang til kulturmiljøet.

Planforslaget vurderes ikke å få konsekvenser for andre nærliggende kulturminner.

Alternativ løsning uten 4. etasje vurderes å være mer konflikfull for bevaringsområdet enn opprinnelig løsning med 4. etasjer. Dette begrunnet med at tyngdepunktet i bygningsvolumet endres når 4. etasjen tas bort. Selv om bygget har oppbrutte bygningsvolum med sprang i fasadene, vil bygget oppleves som mer utkraget og voluminøst enn det egentlig er. 4. etasjen bidrar til å trekke byggets tyngdepunkt lenger bak på tomten, slik at bygget oppleves å ligge i større avstand fra Hafsøyveien enn den faktisk gjør. Bruken av differensierte høyder på de ulike bygningsvolumene vurderes i større grad å være tilpasset områdets sammensatte karakter, enn alternativ løsning som vil ha lik høyde på nesten hele volumet. Se også beskrivelse i kap. 5.2, figur 42-43.

5.5 Naturmangfold

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

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er basert på utsjekk av tilgjengelige databaser så som artsdatbanken, temakart-rogaland, miljøstatus o.a. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å fatte beslutning. Det er ikke registrert truede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Det er i planen stilt krav til håndtering av fremmede arter ved graving og/eller flytting av infiserte masser.

§ 9 Føre-var prinsippet

I og med at kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig, er de mulige konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfold godt kjent. Det er derfor liten fare for at tiltaket vil få store ukjente negative konsekvenser for naturmangfold.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket medfører belastning i form av arealbeslag på allerede opparbeidede arealer med lite vegetasjon. Gjennomføring av planlagt utbygging vil ikke medføre tiltak i områder rundt planområdet som vil medføre noe økt belastning på verdifulle økosystemer.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Avbøtende tiltak forutsettes dekket av tiltakshaver, hvor tiltakshaver etter §11 skal begrense skader på naturmangfoldet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes og legges til grunn at de mest miljøforsvarlige teknikker benyttes i anleggsfasen. Ved graving og flytting av masser infisert av fremmede arter, skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

Oppsummering

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

Alternativ løsning uten 4. etasjen vil ikke medføre endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til naturmangfold.

5.6 Uteområder

Private uteoppholdsarealer er sikret til hver enkelt boenhet som balkong eller terrasse. Fellesarealene fremstår som attraktive og lite privatisert, og ligger i direkte tilknytning til

leilighetsbygget. Både private og felles uteoppholdsarealer er vestvendt og har gode solforhold gjennom hele året.

Alternativ løsning uten 4. etasjen vil ikke medføre endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til uteområder.

5.7 Trafikkforhold

Etablering av 12 nye boliger vil føre til en forventet trafikkøkning av privatbiler i Hafsøyveien. Eksisterende fortau i kryssområdet videreføres i planen. Planforslaget sikrer etablering av fortau i Hafsøyveien langs tomten, samt etablering av en fartshump iht. trafikksikringsplanen for Hafsøy. Disse tiltak vil gi økt trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Ved etablering av alternativ løsning uten 4. etasjen vil trafikkmengden øke med 11 boenheter, som er 1 boenhet mindre enn i opprinnelig planforslag. Trafikksikringstiltak som etablering av fortau og fartshump i Hafsøyveien, vil bli gjennomført på lik linje som i opprinnelig planforslag.

5.8 Barn og unges interesser

Beliggenhet og topografiske forhold egner seg svært godt for bolig. Planforslaget legger til rette for et attraktivt og trygt bomiljø for barn og unge. Det opprettes felles leke- og utearealer med gode solforhold, med trygg atkomst.

Alternativ løsning uten 4. etasje ivaretar hensyn til barn og unge lik som opprinnelig planforslag.

5.9 Sosial infrastruktur

Planforslaget får begrenset innvirkning på eksisterende- og skaper ikke behov for ny sosial infrastruktur.

Alternativ løsning uten 4. etasje vil ikke medføre endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til sosial infrastruktur.

5.10 Konsekvenser i anleggsperioden

Anleggstrafikk til eiendommen vil gå i Hafsøyveien. Det forutsettes at gangtrafikk fra naboeiendommer blir uhindret. Det vil ikke bli nødvendig å stenge Hafsøyveien. Eventuell periodisk stengning forutsettes avklart med berørte naboer og veieier på forhånd.

Det forutsettes at det settes opp fysisk skille rundt byggetomten i byggeperioden. Dette for å hindre trafikkulykker og eventuelle fallulykker inne på det fremtidige byggeområdet.

Det må regnes med noe mer trafikk i Hafsøyveien i byggeperioden.

Alternativ løsning uten 4. etasje vil ikke medføre endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til konsekvenser i anleggsperioden.

5.11 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser generelt liten fare for uønskede hendelser. Det er medtatt bestemmelser for håndtering av overvann, friskt og plan for sikkerhet i anleggsperioden. For øvrige risikoforhold anses gjeldende regelverk som tilstrekkelig.

Alternativ løsning uten 4. etasje vil ikke medføre endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til risiko- og sårbarhet.

5.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger ikke opp til tiltak som skal finansieres av kommunen.

Alternativ løsning uten 4. etasje vil ikke medføre endringer utover opprinnelig planforslag i forhold til økonomiske konsekvenser for kommunen.

5.13 Interessemotsetninger

Overordnede myndigheter påpeker viktigheten av fortetting i tettbygde strøk for å ikke legge press på jordbruksarealer. Naboer har i forbindelse med oppstart av planarbeid kommet med merknader til utbyggingen ift. at leilighetsbygget vil ta utsikt og forverre solforhold.

Planforslaget legger opp til bebyggelse i inntil 4 etasjer med avtrappende høyde mot nord. Dette står i kontrast til nærliggende boligområde som for det meste består av eneboliger med 2 og 3 etasjer. Planlagt leilighetsbygg vil få liten innvirkning på solforhold på tilgrensende boliger, da skyggene i stor grad sammenfaller med Nyvollsveien. Utsikten fra bakenforliggende boliger vil bli noe redusert som følge av utbyggingen, men dette må forventes når det fortettes i allerede etablerte boligområder. Behovet for fortetting i tråd med overordnede føringer kan stå i motsetning til naboers ønsker og forventninger for området.

Alternativ løsning uten 4. etasje vil medføre noe bedre naturutsikt for bakenforliggende boliger i Nyvollsveien 3 og 5, men de vil til gjengjeld få utsikt mot boligblokkens bakside som er en mer lukket og mindre attraktiv fasade å se på. Solforholdene vil i liten grad påvirkes av reduksjon i byggehøyde.

5.14 Avveining av virkninger

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede planer og bygger opp om føringer om fortetting. Planen legger opp til fortetting nært kollektivtilbud og sentrumsområder, som bidrar til å forsterke tettstedsområdet.

Planforslaget representerer få konflikter i forhold til natur, trafikk og hensyn til barn og unge.

I sum vurderes planforslaget å ha få negative konsekvenser.

Reduksjon i byggehøyde vil ha marginal betydning i forhold til opplevelsen fra gateplan i Hafsøyveien. Uten 4. etasjen oppleves bygget mer massivt og utkraget enn den egentlig er, begrunnet med at tyngdepunktet i bygget flyttes lenger frem på tomten (mot Hafsøyveien) uten toppetasjen. I forhold til det bevaringsverdige kulturmiljøet Hafsøy gård, vil derfor alternativ løsning være mer konfliktfull for bevaringsområdet enn opprinnelig planforslag med 4. etasjen.

I begge løsningene er bygget vist med oppdelte fasader og med grønne tak, som sikrer lys, utsyn og estetiske kvaliteter for naboer. I opprinnelig planforslag har bygget ingen bakside, hvor alle fasader er gjennomarbeidet med tydelige uttrykk og variasjon med tanke på omgivelsene. Dersom 4. etasjen med tilhørende garasjeanlegg tas bort, vil naturutsikten for enkelte boliger i Nyvollsveien bli noe bedre, men de vil i tillegg få utsikt ned på en lukket og mindre attraktiv fasade.