

PLANBESKRIVELSE



Detaljregulering for boliger knyttet til allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl.

19820001-02

EIGERSUND KOMMUNE



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

Dato
Rev.
Vår ref.

04.07.2022
14.02.2023
3152/RKT

1 Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Detaljregulering for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 mfl.
Arkivsak ID	21/1525
PlanID	19820001-02
Oppdragsgiver	Egerconsult AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Terje Steinskog
Plankonsulent	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

Versjon	Beskrivelse	Dato
2	Planforslag til 2. gangs behandling	14.02.2023
1	Planforslag til 1. gangs behandling	03.02.2022

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

Forsidebilde: Sokndalsveien 51, Egersund Investeringssselskap AS

2 Innhold

1	Prosjektbeskrivelse.....	2
1	Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1	Hensikten med planen	5
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	5
1.3	Eiendomsforhold	5
1.4	Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget.....	5
2	Planstatus og overordnede føringer	7
2.1	Overordnede planer	7
2.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	8
2.3	Temaplaner.....	10
3	Dagens situasjon i planområdet	11
3.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	11
3.2	Dagens og tilstøtende arealbruk	11
3.3	Stedets karakter	12
3.4	Landskap	12
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	13
3.6	Naturmangfold	13
3.7	Trafikkforhold	13
3.8	Barns interesser	13
3.9	Sosial infrastruktur	14
3.10	Teknisk infrastruktur	14
3.11	Grunnforhold	14
3.12	Støy	14
3.13	Forurensning	14
3.14	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	14
4	Beskrivelse av planforslaget.....	15
4.1	Planlagt arealbruk	15
4.2	Reguleringsformål.....	16
4.3	Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslaget	20
4.4	Universell utforming	28
4.5	Trafikkstøy	28
4.6	Kvikkleire.....	28
4.7	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak.....	30

5	Virkninger av planen.....	31
5.1	Overordnet plan	31
5.2	Stedets karakter.....	31
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	32
5.4	Naturmangfold	32
5.5	Trafikkforhold	32
5.6	Barn og unges interesser.....	33
5.7	Risiko og sårbarhet.....	33
5.8	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig eta- ter.....	33
5.9	Avveiing av virkninger	33
6	Vedlegg	34

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å gjennomføre en reguleringsendring av reguleringsplan for gnr. 13, bnr. 142, 242, 2086 og 2640 i Årstaddalen i Eigersund kommune. Formålet med endringen er å omregulere området i gjeldene plan som hjemler byggeområde for kontor, lager og bevertning til boligformål, parkering og uteoppholdsareal.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Egerconsult AS. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter i sin helhet eiendommene gnr/bnr. 13/142, 13/241, 13/2640 og 13/2086 samt en mindre del av eiendommene gnr/bnr. 13/2412 og 13/67. Foreslått planområde er på ca. 3,5 daa.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 24.06.21.

Følgende føringer for planarbeidet ble tatt opp i oppstartsmøtet:

- Det kan legges opp til fellesfunksjoner/ev. allmennyttig formål servering ol.
- Det er ikke behov for å etablere lekeplass i forbindelse med planområdet jf. at det er en stor områdelekeplass 70-80 meter fra planområdet.
- Parkeringsdekning kan reduseres jf. hva planprosessen avdekker som behov, kan erstattes av ladeplass for rullestoler
- Felles arealer og privat ute- og oppholdsarealer må ivareta byggets funksjoner, en vil tilsynelatende ikke klare kravene i regionalplanen. Dette må diskuteres med Rogaland fylkeskommune i det videre planarbeidet.
- Antall avkjørsler fra fylkesveien reduseres fra 2 til 1.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger, FOR-2017-06-21-854, §§ 6-8. Til varsel om oppstart av planarbeid ble det i tillegg laget en vurdering som fremkom av eget vedlegg. Under følger en kort oppsummering av vurderingen.

Planen har til hensikt å utvikle området med bakgrunn i eksisterende bebyggelse. Ønsket tiltak vil medføre store endringer innenfor den eksisterende bygningskroppen. Planlagt utvikling avviker fra gjeldende plan ved at det foreslås tillatelse til å etablere balkonger i tilknytning til de fremtidige boligene, samt en utvidelse av bygningshøyden. Bygningen søkes påbygd i nordligste del i tillegg til ved begge inngangspartiene.

Planlagt arealbruk vil stride mot arealformål i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, ved at ønsket endring vil legge til rette for at gjeldende plans formål omreguleres til boligformål med tilhørende uteoppholdsareal og parkeringsareal.

Forskrift om konsekvensutredning § 6 b) vedlegg 1 punkt 25 med tilhørende veileder fra februar 2020, er lagt til grunn i vurderingen om reguleringsplanen utløse krav om konsekvensutredning.

Det er konkludert med at endringen i bygningsmassens bruk med utvidelser ikke er av slikt omfang at det utløser krav om konsekvensutredning jf. veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven kap. 7.1.3 nr. 25: nye bolig- og fritidsboligområder.

Fra veilederen heter det at: *«med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017, og sagt i høringsnotatet ved revisjon av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse.»*

Bestemmelsen er ikke endelig og kan likevel utløse krav om konsekvensutredning dersom f.eks. viktige naturverdier blir negativt påvirket. Det er ingen registreringer i området som tilsier at planen utløser krav om konsekvensutredning som følge av vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskrift om konsekvensutredning § 10.

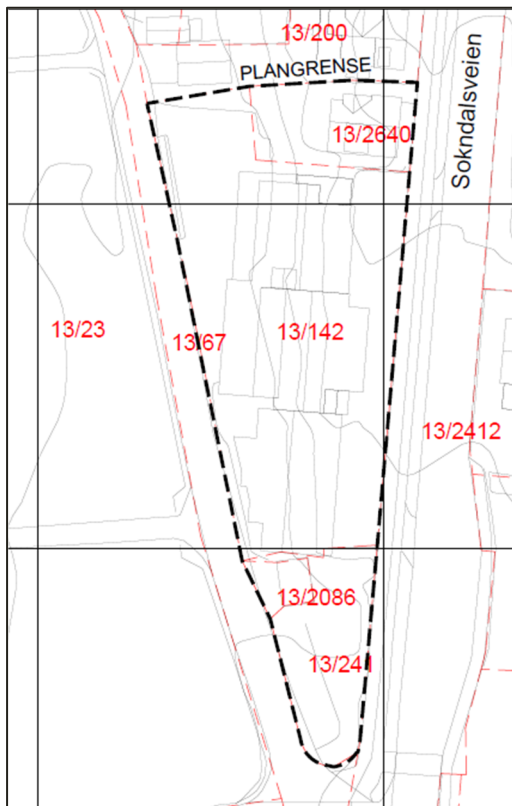
Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning med tilhørende veileder, og vurderes dithen at det ikke utløser krav om konsekvensutredning. Tiltaket forventes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Planforslaget vil avvike fra overordnet planverk i forhold til krav til uteoppholdsareal og parkeringsareal. Grunnlaget for at man foreslår avviket baserer seg på behovet til tiltenkt brukergruppe. Avvik fra uteoppholdsareal i forhold til regionalplan vil i tillegg kunne rettferdiggjøres ved å se på grøntområder og strøkslekeplasser i nærheten av planområdet, samt at den tiltenkte brukergruppen ikke vil ha det samme behovet for uteoppholdsareal som er lagt til grunn i regionalplanen og kommuneplanen.

Det samme vil gjelde for parkeringsbehovet. Av naturlige årsaker vil ikke behovet for egen bil være like stort for den tiltenkte brukergruppen som ved f.eks. familier og unge. Dermed søkes det til kommunen om reduksjon i krav til antall parkeringsplasser.

1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane tidene, og berørte eiendommer og regionale myndigheter ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til 21.09.21.



Figur 1: Varslet plangrense. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: KSO

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 8 innspill til planarbeidet.

- Stavanger Maritime Museum
- Statsforvalteren i Rogaland
- Statens Vegvesen
- Rogaland Fylkeskommune
- Samfundets Skole
- Menigheten Samfundet
- Felles Brukerutvalg
- Norges Vassdrags- og energidirektorat

Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget.

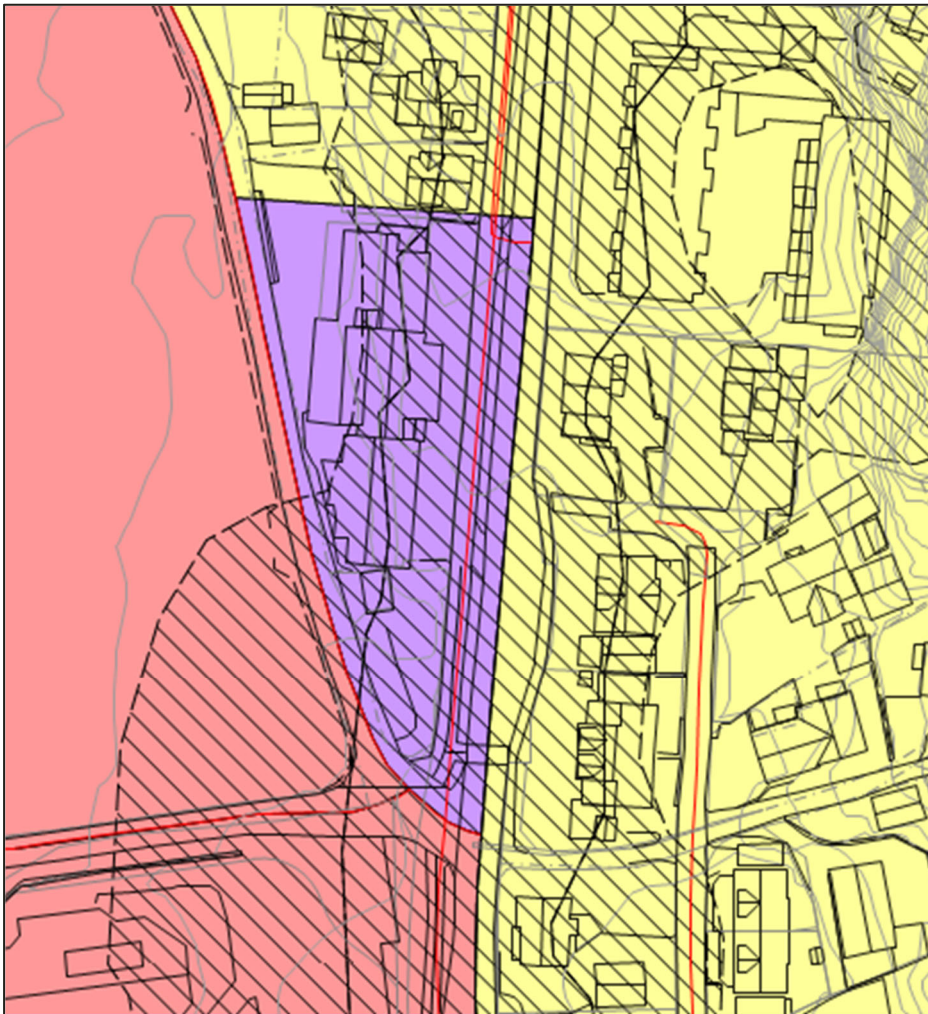
2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

Planområdet inngår i kommuneplanens arealdel for Eigersund kommune, og gjeldene reguleringsplan. Området omfattes også av regionalplan for Dalane.

2.1.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet omfattes av kommuneplanen for Eigersund kommune 2018-2030 og er avsatt til næring med hensynssone H190 for gul og rød støvsone iht. T-1442.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

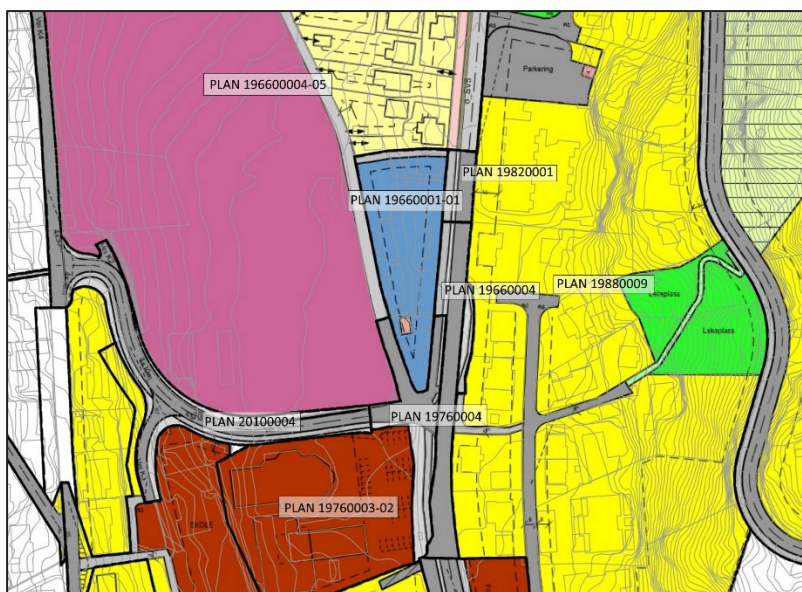
Planområdet omfattes av en eldre reguleringsendring fra 2004 – *planID 19820001-01 Reguleringsendring for G/Bnr 13/142, 191, 241 og 2086*. Området er i gjeldende plan avsatt til kontor, lager, bevertning og annet byggeområde – trafo. Det foreslåtte planområdet søker å utvide plangrensen til å ta med annet hensiktsmessig areal omkring den eksisterende plangrensen.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommune

Nærliggende reguleringsplaner er:

- PLAN 19660004-05 – Endring av del av detaljregulering for Årstadalen – gnr. 13 bnr. 433, 284 mfl. (6-1)
- PLAN 20100004 – Terlandstykket (3-12)
- PLAN 19760003-02 – Rosenborg Samfundet skole (6-2-02)
- PLAN 19760004 – Rv 44 Hestevad bru – Eiger motell (13-3)
- PLAN 19660004 – Årstadalen (6-1)
- PLAN 19820001 – Eiger motell (13-4)
- PLAN 19880009 – Stølsbakken m.m. Årstadalen (13-6)



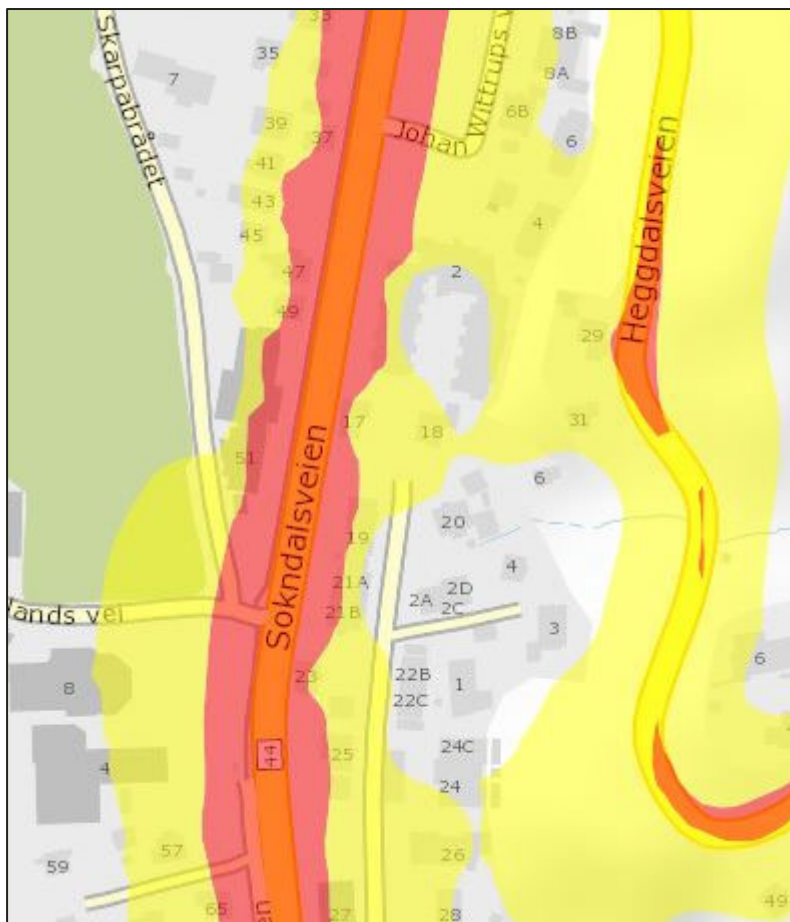
Figur 4: Gjeldende reguleringsplaner i området. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning

2.3 Temaplaner

2.3.1 Støykart langs riks- og fylkesveiene

Statens Vegvesen har kartlagt støyutsatte områder langs riks- og fylkesveier iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene er grunnlag for kommunens arealplanlegging. I de områder som viser at støy kan være over de anbefalte grenseverdiene, skal det alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger ved utbygging av støyømfintlig bebyggelse. Kartene viser en prognosesituasjon 15-20 år fram i tid.

Ut fra støyvarselkart er deler av planområdet omfattet av rød og gul støysone fra tiliggende fylkesvei 44.

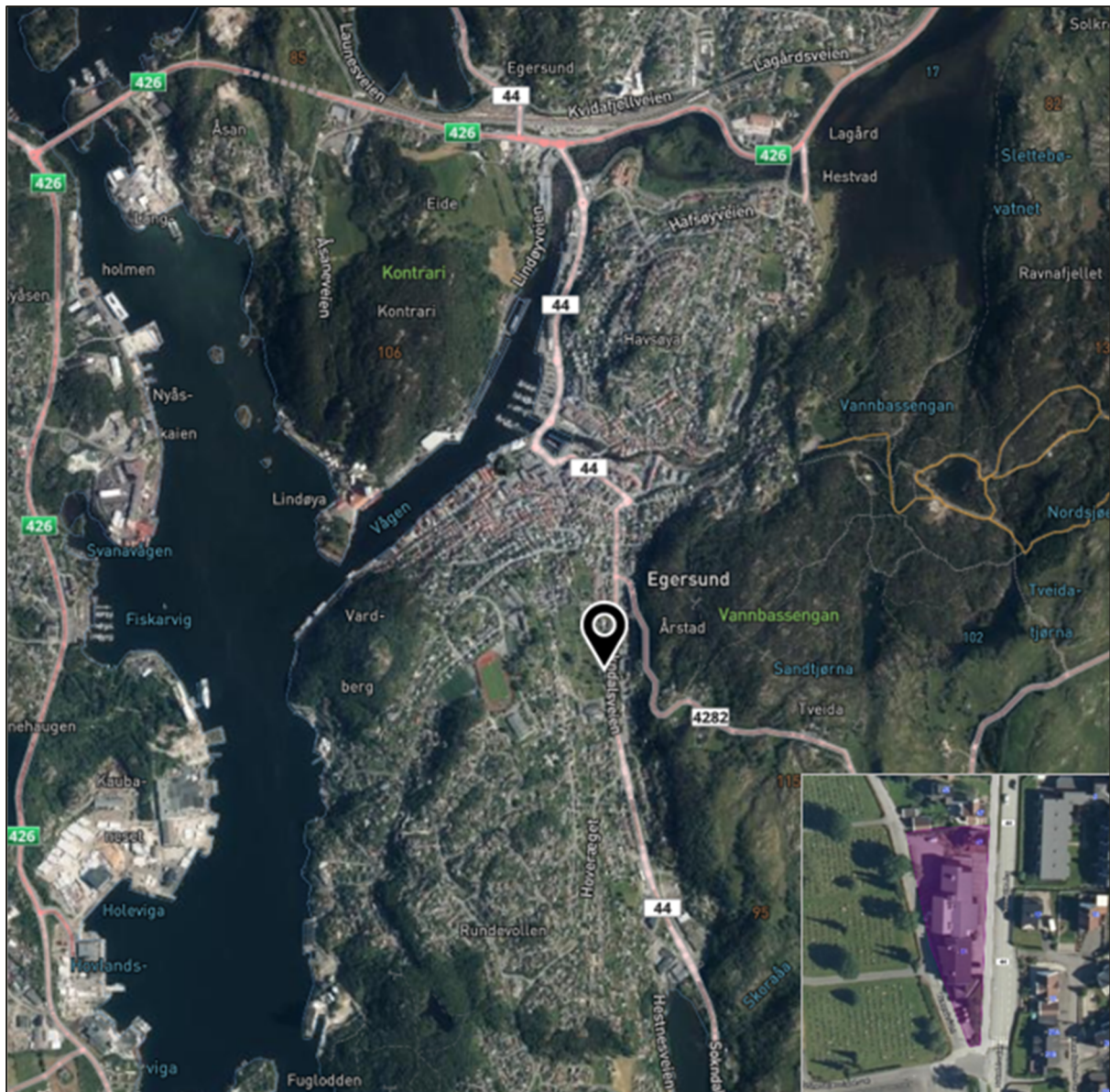


Figur 5: Utsnitt av støyvarselkart fra Statens vegvesens kartlegging langs riks- og fylkesveier.

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 13 bnr. 142, 241, 2640 og 2086 i sin helhet.



Figur 6: Oversiktskart.

3.2 Dagens og tilstøtende arealbruk

Planområdet er regulert gjennom en eldre reguleringsplan og er godt bebygd. I dag benyttes i hovedsak bebyggelsen til lokaler for NAV og Zion Baptist Church. Uteområdet mellom bebyggelsen og Fylkesvei 44 benyttes i dag til parkeringsareal. Vest for planområdet er det en gravlund tilhørende Eigersund kapell. Området rundt planområdet er også preget av boligbebyggelse.

3.3 Stedets karakter

Nærområdet fremstår som et sentrumsnært tettsted med trivelige boligområder spredt langs fylkesveien, nokså samlet forretningsområde og nærhet til turområder i øst og skoleområde på Husabø. I tillegg til nærliggende handelsmuligheter, måles avstanden til torget til ca. 630 meter (himmelretning). Området havner dermed inn under kategorien som et sentrumsnært område.

Bebyggelsen øst for planområdet ligger på andre siden av fylkesveien, og består av både frittliggende eneboliger og leilighetsbygg.

Selve planområdet oppfattes ikke med særegen karakter i forhold til det bebygde landskapet. Den eksisterende bebyggelsen fremstår som slitt og utidsmessig.

3.4 Landskap



Figur 7: Området sett illustrert i 3D - Kilde: kommunekart

Topografi og landskap

Området er godt bebyggt og består, med unntak av gravlunden, av få ubebygde flater. Innenfor det aktuelle planområdet er det stort sett planert ut for parkering, med noen mindre urørte arealer hvor det har fått grodd til mindre vegetasjon.

Solforhold

Området har stort sett gode solforhold gjennom dagen. I øst er det en mindre topp som tar noe av morgensolen. Men jevnt over dagen er forholdene gode både for morgen- og ettermiddagssol.

Lokalklima

Typisk kystklima i Rogaland, med tidvis mye nedbør. Planområdet ligger noe lunere til og blir til dels skjermet for de hardeste vindkastene.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kulturminner eller kulturmiljøer innenfor eller i nærhet til planområdet.

3.6 Naturmangfold

Ingen registrerte arter med spesiell interesse innenfor planområdet.

3.7 Trafikkforhold

Vegsystem og kjøreadkomst

Området ligger langs fylkesvei 44 hvor det går 2 adkomster inn til planområdet. Sideveiene ved krysset i sør benyttes i hovedsak av fastbeboende.

Trafikkmengde

Trafikkmengde på fv. 44 Sokndalsveien er ÅDT 8800 (vegkart.atlas.vegvesen.no, 03.05.2021)

Trafikkulykker

I følge vegkart.atlas.vegvesen.no er det registrert 5 ulykker i umiddelbar nærhet til planområdet.

- 07.11.2018 Fotgjenger krysset kjørebanelen i gangfelt utenfor kryss. Ukjent skadeomfang
- 19.10.2008 Fotgjenger krysset kjørebanelen i gangfelt utenfor kryss. Ukjent skadeomfang
- 04.02.2005 Fotgjenger krysset kjørebanelen i gangfelt utenfor kryss. Ukjent skadeomfang
- 28.03.2000 Kjørende fra fortau eller G/S-veg krysset kjørebanelen på bortsiden av krysset. Ukjent skadeomfang
- 23.02.1998 Påkjøring bakfra. Ukjent skadeomfang.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert gang- og sykkelvei langs fv. 44 forbi planområdet og videre nord og sørover. Generelt sett er det god trafikksikkerhet for myke trafikanter langs fv. 44 i det aktuelle området.

Kollektivtilbud

Nærmeste tilrettelagte stoppested for buss til sentrum er direkte ved planområdet på andre siden av fv. 44. holdeplassen har adkomst via oppmerket gangfelt.

Nærmeste tilrettelagte stoppested for buss bort fra sentrum er ca.40 meter sør for planområdet. Også her er det adkomst via oppmerket gangfelt.

3.8 Barns interesser

Det er i dag ingen anlegg som representerer barns interesser innenfor planområdet. 70-80 meter fra planområdet er etablert områdelekeplass som nylig er oppgradert. Det er etablert opphøyd gangfelt i fylkesveien ved Johan Witterupsvei, nord for planområdet.

3.9 Sosial infrastruktur

Skoleområde med barne- og ungdomsskole klassetrinn 1-10 ligger innenfor radius på ca. 300 meter fra planområdet. Offentlige, kommunale institusjoner som bl.a. legesenter, ligger ca. 600 meter fra planområdet.

3.10 Teknisk infrastruktur

Planområdet omfattes av eksisterende bebyggelse som skal ombygges og påbygges. Teknisk anlegg som vann og avløp og elkraft/energiforsyning er allerede etablert i området, og vil tåle belastningen som påføres av eventuelle utvidelser.

3.11 Grunnforhold

Grunnforholdet innenfor planområdet består av massiv leukonoritt med læsmasser av tykk morene jf. NGUs løsmasse- og berggrunnskart. NVE har til varsel om planoppstart spilt inn at det må avklares om det er kvikkleire i området. se kap. 4.6 for vurdering vedrørende kvikkleire.

Det er generelt ikke rasfare i området.

3.12 Støy

Det er ingen virksomheter på stedet som medfører støy av betydning for utnyttelsen av området. Området grenser mot fylkesvei 44 og opplever i all hovedsak fylkesveien som sin største støykilde. Bygget ligger i dag innenfor både gul og rød støysone. Jf. 2.3.1, figur 5.

3.13 Forurensning

Ingen kjent forurensning utover det som kommer fra biltrafikk.

3.14 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

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

Uønskede hendelser						
1	Masseras/-skred					
8	Ekstremnedbør					
27	Støv og støy fra trafikk					
40	Ulykke med farlig gods					
42	Ulykke i av-/påkjørsler					
43	Ulykke med gående/syklende					
50	Støy og støv i anleggs-gjennomføringen					
51	Skolebarn ferdes gjennom planområdet					
SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER					
		1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Betydelig	4 Alvorlig	5 Svært alvorlig/ katastrofal
	5 Svært sannsynlig	27				
	4 Mer sannsynlig					
	3 Sannsynlig	50	8			
	2 Mindre sannsynlig					
1 lite sannsynlig		1	40, 42, 49, 51	43		

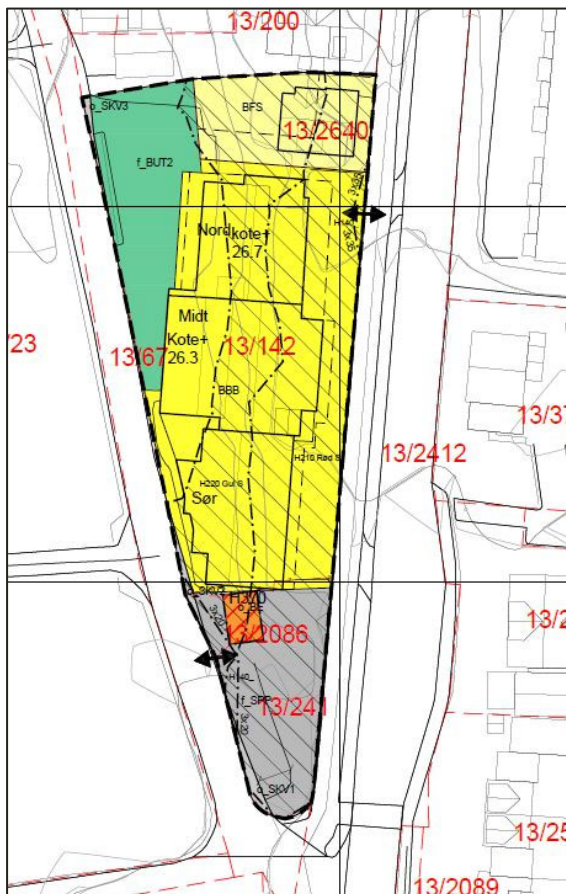
4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen inneholder byggeområde for boligformål, uteoppholdsareal og parkering. Tilhørende kjøreveger og gang- og sykkelveg er også blitt satt av i plan.

Som nevnt innledningsvis er hensikten med planarbeidet å gjøre dagens bebyggelse om til boliger som er tilpasset for eldre brukere. Bebyggelsen vil endres i form av balkonger med innglassing for privat uteoppholdsareal, samt at det skal bygges på en ekstra etasje i byggets nordligste og midtre del. Påbygg i midtre del vil benyttes til felles oppholdsareal med flatt tak, inkludert terrasse på tak. I tillegg søkes det mindre utvidelse for inngangsparti i øst.

Det vil legges til rette for nytt inngangsparti på vestsiden av bygget. Eksisterende avkjørsel i sør saneres og all fremtidig trafikk inn og ut av området vil sluses gjennom eksisterende nordligste avkjørsel. Samme avkjørsel betjener i dag etablerte boliger på eiendommene gnr/bnr 13/2640 og 13/200. Til varsel om oppstart av planarbeid ble det varslet ønske om etablering av inntil 23 boenheter innenfor den eksisterende bygningen på BBB. Underveis i planprosessen har forslagstiller bestemt seg for å redusere antall boenheter fra 23 til 19. Dette for å gi rom for bedre kvalitet på enhetene og lettere imøtekomme merknader gitt ved varsel om oppstart av planarbeid.



Figur 8: plankart. Ikke i målestokk

4.2 Reguleringsformål

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (m2)
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS	annen	282
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BBB	annen	1355
1510	Energianlegg	BE	offentlig	30
1600	Uteoppholdsareal	BUT 1-2	felles	350
2011	Kjøreveg	SKV 1-3	offentlig	32
2082	Parkering	SPP	felles	333
	Sum planområdet			2 382

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

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn:	BFS
Formål:	Kode 1111
Hensynssone:	H210 Støysone – Rød sone iht. T-1442 H220 Støysone – Gul sone iht. T-1442
Areal:	282 m ²
Tillat grad av utnyting:	40% BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer eksisterende bolig på eiendom 13/2640. Området gis en utnyttelsesgrad tilpasset omkringliggende boligområder. Det tillates etablering av mindre frittstående bygg utenfor byggegrensen mot BBB.

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Feltnavn:	BBB
Formål:	Kode 1113
Hensynssone:	H210 Støysone – Rød sone iht. T-1442 H220 Støysone – Gul sone iht. T-1442 H140 Frisikt
Areal:	1365 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av uteoppholdsareal og dokumentasjon for støyforhold

Beskrivelse av felt:

Området omfatter eksisterende bebyggelse for kontor og næringsvirksomhet. Dette bygget fremstår som sliten og vil med tiden stå tomt, dersom det blir stående slik som i dag. Hensikten med planen er å benytte eksisterende bygningskropp til å etablere inntil 19 boenheter tilpasset eldre brukere.

Eksisterende bebyggelse er regulert som bebyggelse som inngår i planen. Bygningen vil gjennom anleggsfasen være gjenstand for endringer som påbygg og mindre tilbygg.

Det tillates påbygg i inntil 1 etasje for byggets midtre og nordligste del. I byggets midterste del skal det bygges med flatt tak slik at det kan etableres felles takterrasse. Tilbygg reguleres som fremtidig bebyggelse og omfatter utvidelse av inngangsparti i øst og nytt inngangsparti i byggets vestlige side. Det vil anlegges heis ved nytt inngangsparti i vest og byggehøyde vil følge byggets tilbygg i midtre del.

Maksimal tillatt byggehøyde er angitt med kotehøyde i plankart. Det tillates avvik for tillatt byggehøyde på inntil 0,3 meter.

Tekniske anlegg og installasjoner tillates anlagt på tak inntil 2 meter over angitt maksimale byggehøyde.

For å ivareta energikrav gitt i TEK17 tillates det inntil 0,3 meter utforing på eksisterende yttervegger.

Det tillates balkonger/terrasser i alle etasjer og utkragede bygningsdeler ut over regulert bebyggelse i tråd med regulert byggegrense. For alle boenheter stilles det gjennom bestemmelsene krav om at grenseverdier for støy i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging er tilfredsstillt.

Det tillates etablert parkeringsplasser for bil og sykkel, samt beplantning på bakkeplan mellom bebyggelsen og fylkesvei 44. Det stilles krav til fast dekke og oppmerking av parkeringsplasser.

Energianlegg

Feltnavn:	BE
Formål:	Kode 1510
Hensynssone:	H370 Faresone høyspenningsanlegg H210 Støysone – Rød sone iht. T-1442 H220 Støysone – Gul sone iht. T-1442
Areal:	30 m2
Tillat grad av utnytting:	100% BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Området omfatter eksisterende anlegg for energi. Planen legger ikke til rette for nye tiltak innenfor dette feltet.

Uteoppholdsareal

Feltnavn:	BUT 1
Formål:	Kode 1600
Hensynssone:	H220 Støysone – Gul sone iht. T-1442
Areal:	340 m2
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse før brukstillatelse kan gis for boenheter.

Beskrivelse av felt:

Området regulerer uteoppholdsareal på terreng. Området skal være felles for bebyggelsen i felt BBB. Innenfor BUT skal det avsettes min. 150 m2 til sandlekeplass, med min. 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet. I tillegg skal området ha sandkasse, bord og benk.

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

Kjøreveg

Feltnavn:	SKV 1-2
Formål:	Kode 2011
Hensynssone:	H210 Støysone – Rød sone iht. T-1442 H220 Støysone – Gul sone iht. T-1442
Areal:	32
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen
Beskrivelse av felt:	
Omfatter eksisterende kjøreveg for Skrapabrådet.	

Parkeringsplasser

Feltnavn:	SPP 1
Formål:	Kode 2082
Hensynssone:	H210 Støysone – Rød sone iht. T-1442 H220 Støysone – Gul sone iht. T-1442 H140 Frisikt.
Areal:	333
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen
Beskrivelse av felt:	

Arealene skal benyttes til parkeringsplasser for boenheter i felt BBB. Plassene skal ha fast dekke og oppmerking. Opparbeidelse av parkeringsplasser skal følge krav gitt av den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift.

Det tillates etablert parkeringsplasser med direkte inn- og utkjørsel til Skrapabrådet.

Det tillates ikke direkte adkomst til SPP fra fylkesvei 44.

4.2.3 Hensynssoner

Støysoner - H210 – Rød sone og H220 – Gul sone iht. T-1442/2021.

Boenheter og uteoppholdsareal som etableres innenfor støysoner skal tilfredsstillende grenseverdier for støy gitt av de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. (T-1442/2021)

Fra bestemmelsene gis følgende krav til støynivå:

- For felles uteoppholdsareal på terreng skal støynivå ikke overstige 50 dB. For felles takterrasse skal støynivå ikke overstige 55 dB.
- For balkonger skal støynivå ikke overstige 55 dB. Balkonger innenfor gul støysone skal innglasses med et åpningsbart felt for lufting.
- Alle boliger skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Dette kan eventuelt være et lokalt støyavskjermet område, f.eks. delvis eller helt innglasset, skjermet balkong. Dersom området utenfor er helt innglasset må det være tilstrekkelig ventilert slik at krav i TEK til lufting mot det fri (uteluft) kan anses som ivarettatt.

Hensynssone høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Det er regulert hensynssone for kraftlinjer over eksisterende transformatorstasjon. Det er utarbeidet en rapport for magnetfeltberegninger som ligger vedlagt planforslaget. Innenfor hensynssonen kan det forekomme magnetfelt pga. trafo. Trafo skal skjermes for elektromagnetisk stråling. Det er lagt inn rekkefølge krav til kontrollmålinger og skjermingstiltak før det kan gis brukstillatelse for boliger i byggets sørligste del.

Sikringszone – H140 – Frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50cm over tilstøtende veg-nivå. Frisikt til Fylkesvei 44, ligger utenfor planområdet. Frisiktsonen for avkjørselen mot Fv.44 har tatt utgangspunkt i siktkrav mot gang- og sykkelvei.

4.3 Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslaget

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Illustrasjonene viser tiltenkt utforming av bebyggelsen og illustrerer rammene i planforslaget legger for endring av fasade og planløsning til eksisterende bygningsmasse innenfor felt BBB. Illustrasjonene er ikke bindende, og avvik kan forekomme.

4.3.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Illustrasjoner



Figur 9: Eksisterende bygg sørvest



Figur 14: Illustrasjon fasade sett fra sørøst

Byggegrenser

Byggegrenser er som angitt i plankart. Der hvor byggegrense ikke er vist, sammenfaller den med formålsgrensen. Ved å omgjøre bruken av den eksisterende bebyggelsen til boligformål, vil det være nødvendig med private balkonger i tilknytning til boenhetene. Disse balkongene samt utkragede bygningsdeler, tillates plassert utenfor grensen for planlagt bebyggelse som er angitt i plankartet. For å gi et bedre bilde av forventet størrelse på balkongene, er det regulert inn byggegrense utenfor planlagt bebyggelse som vil være førende for plassering av balkonger/terrasser.

Utnyttelsesgrad

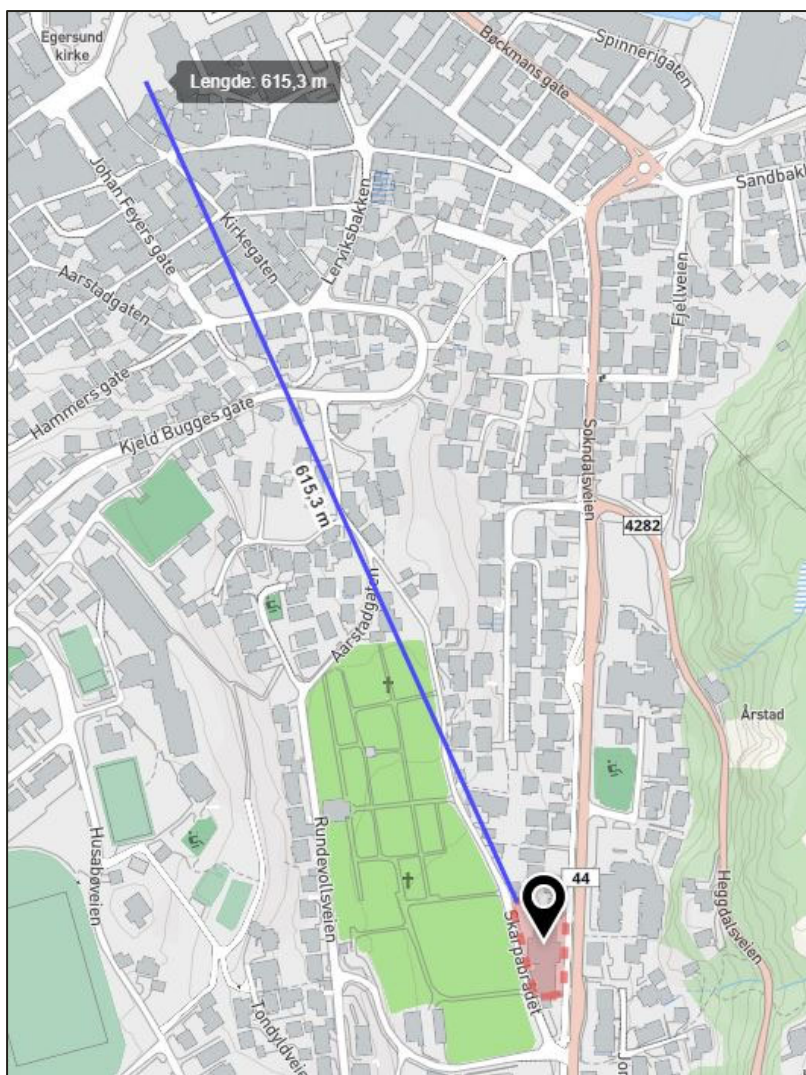
Utnyttelsesgraden for området fremstår i all hovedsak som uendret. Reguleringsplanen vil endre formålet med bebyggelsen og tilrettelegger dermed for inntil 19 boenheter innenfor den eksisterende bygningskroppen. Endringen skjer i høyden ved at man tillater at nordligste del av bebyggelsen tilføres en ekstra etasje.

4.3.2 Uteoppholdsareal

Felles og privat uteareal

Krav til uteoppholdsareal følger de krav gitt i kommuneplan for Eigersund kommune. Regionale retningslinjer fra regionalplan for Dalane vil også legges til grunn i planleggingen.

Planområdet målt fra Eigersund torg er ca. 615 meter og regnes derfor som et sentrumsområde iht. regionalplan for Dalane. Krav til minste uteoppholdsareal på terreng fra regionalplan for Dalane er 16 m² pr. boenhet.

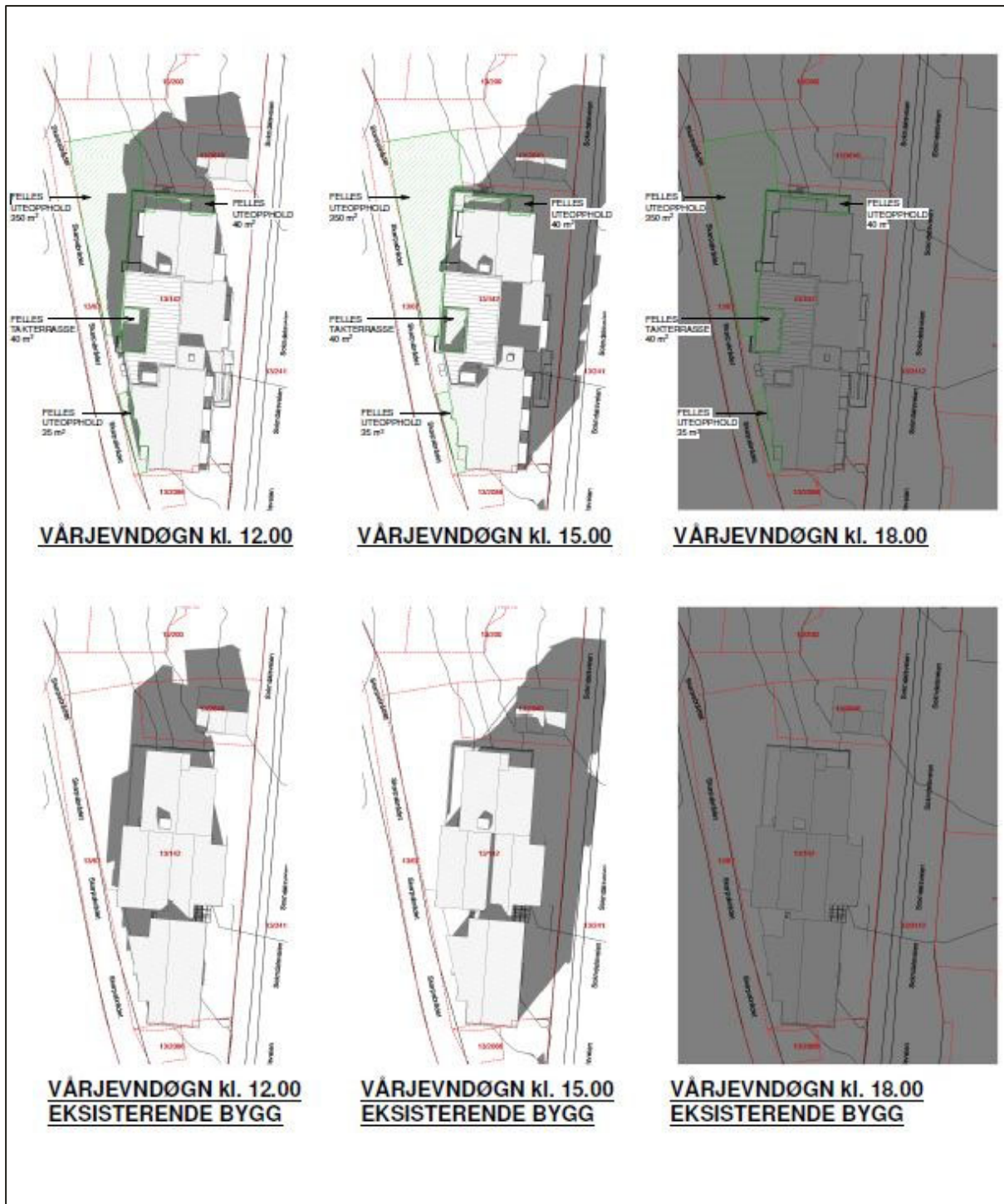


Figur 15: Avstand planområdet - Egersund torg

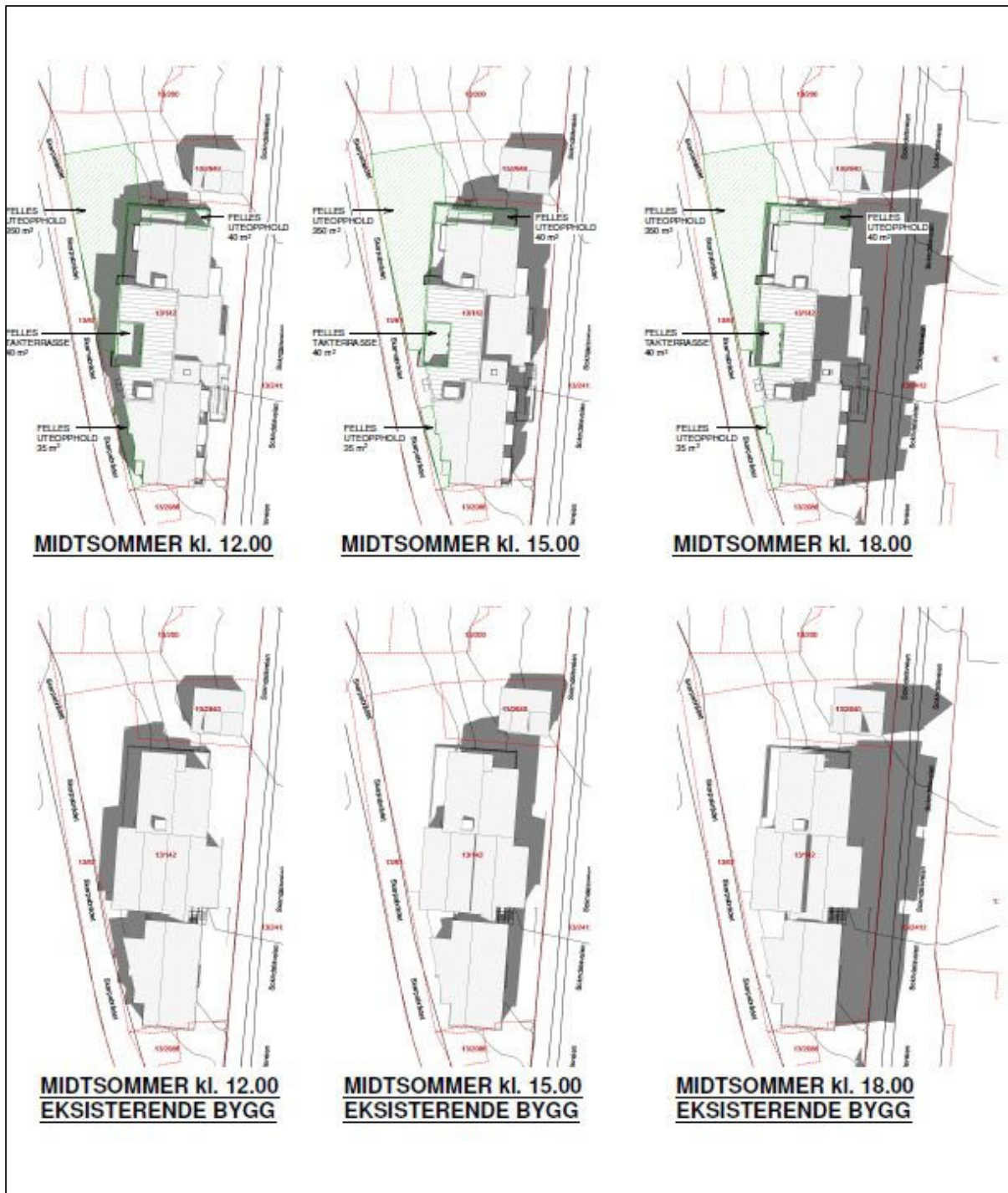
Det er lagt til rette for 340 m² uteoppholdsareal innenfor planområdet. Ved etablering av inntil 19 boenheter innenfor BBB tilfredsstilles kravet om 16m² pr. boenhet. Kommuneplanens arealdel for Eigersund kommune angir også et minimumskrav på 25 m² MUA pr. boenhet for leilighetsbygg/blokk, hvorav inntil 9 m² kan være på privat terrasse eller balkong. Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 19 boenheter tilpasset eldre mennesker og allmennyttig formål. Følger man krav om minsteuteopphold fra kommuneplanen blir det ca. 475 m² inkl. privat uteoppholdsareal. Ved realisering av tiltak, vil det etableres større felles uteoppholdsareal på tak (ca. 40m²), samt at hver enhet får en egen private balkong på ca. 5 m². Samlet uteoppholdsareal, privat og felles, innenfor planområdet blir da estimert til ca. 475 m². Ved varsel om oppstart av planarbeid ble det konkludert med at man ville avvike fra kravet. Men underveis i planprosessen har forslagsstiller gått ned på antall boenheter. Dermed er nå både krav gitt i kommuneplanen samt retningslinjer i regional plan for Dalane tilfredsstilt.

Solforhold

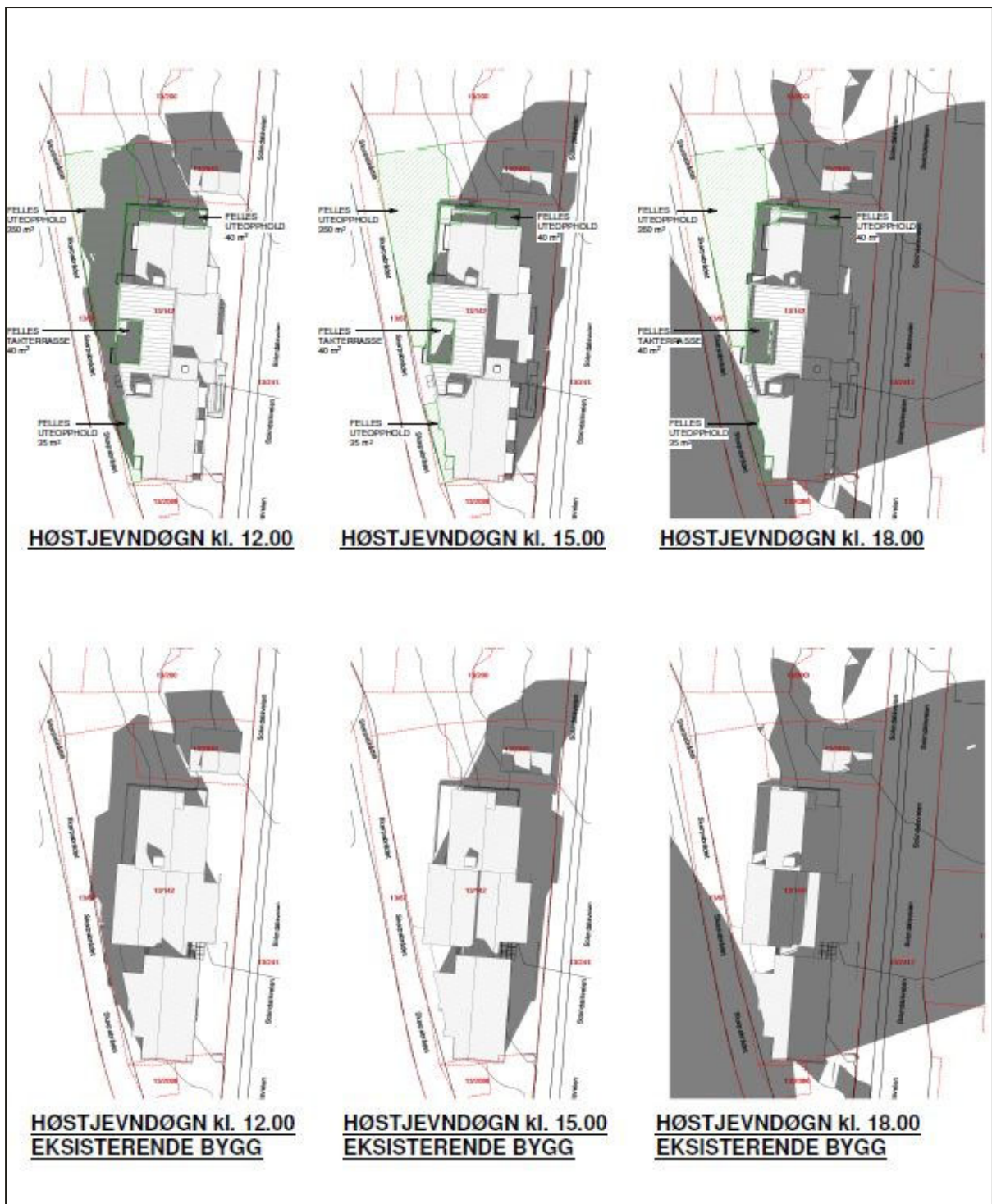
Egerconsult har utarbeidet et solstudie for området. Solstudiet tar for seg solforholdene i området for vår-, sommer- og høstsesongen. Se figur 15, 16 og 17 for illustrasjon av solforhold innenfor planområdet.



Figur 16: Solforhold vårjevndøgn



Figur 17: Solforhold midtsommer



Figur 18: Solforhold høstjevndøgn

4.3.3 Kjøreatkomst og parkering

Kjøreatkomst

Adkomst til området vil primært være fra Fv. 44. Planforslaget innebærer at man sanerer sørligste avkjørsel fra nevnte fylkesvei, og kun beholder avkjørsel i nord. Det ble i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet spilt inn at begge avkjørsler måtte saneres og tilkomst til området skulle være fra Skarpabrådet. For å imøtekomme bla. krav om uteoppholdsareal på terreng, samt sikre at eneboliger på 13/2160 og 13/200 fremdeles vil ha tilfredsstillende adkomst, er det besluttet at intensjonen om å bevare nordligste avkjørsel videreføres i reguleringsplanen. Krav til frisikt skal følge de krav gitt i vegnormen for Sør-Rogaland. Krav følger avkjørsel med ÅDT<50 ut mot hovedveg med ÅDT>8000. Krav til frisikt måles til 3x51 meter.

Parkering

Fra regionalplan for Dalane er det bestemt at kommunene selv detaljerer parkeringsarealer i sentrum i tråd med egne parkeringsstrategier. I kommuneplanens arealdel heter det i §6.5 a) kulepunkt 1 at: «*Parkeringsplasser skal tinglyses på hver enkelt boenhet eller næringseiendom. Parkeringsplasser til bruk for boliger kan ikke fradeles uten samtykke fra kommunen.*»

Kulepunkt 8: «*For utbygginger med flere enn ti bruksenheter skal parkering som hovedregel legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakkeplan. Adkomst for hver enkelt plass skal dimensjoneres etter gjeldende krav. Plan som viser utforming av plassene, adkomstforhold og manøvreringsareal skal følge byggesøknaden.*»

Planens hensikt taler for at det ikke vil være samme behov for egen bil som ved et prosjekt basert på boliger til familier og unge. Bygningen vil inneholde parkeringskjeller og noe uteparkering for HC-parkering, men det vil ikke være nok kapasitet til å dekke 1,5 plass pr. enhet iht. kommuneplanens arealdel § 6,5 a) kulepunkt 9, søkes det derfor i planforslaget at krav til parkeringsplasser reduseres, og at det tillates inntil 1 parkeringsplass pr. boenhet innenfor planområdet.

Eigersund kommune har ingen særskilt parkeringsnorm hva gjelder krav til HC-plasser. Kravet som fastsettes i den aktuelle reguleringsplanen følger derfor av minstekravene til universell utforming etter pbl. § 29-3, som tilsier at det skal være tilstrekkelig mange plasser – *minst én*. Kravet gjelder kun for bygninger med krav til heis, og er derfor ikke relevant for småhusbebyggelse. Da planen i hovedsak skal legge til rette for boliger til eldre, er det vurdert at det skal settes et minimumskrav på 2 HC-plasser innenfor planområdet.

Krav til sykkelparkering er også redusert ift. kommuneplanens krav. Dette med bakgrunn i at planen legger til rette for boliger til eldre som vurderes å ikke ha samme behov for sykkel som en familiebolig. Planen stiller med dette krav om min. 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Sykkelparkeringsplassen kan erstattes av plass for mindre el-kjøretøy, så som elektrisk rullestol.

Alle parkeringsplasser for bil og sykkel kan etableres med ladestasjon for el-bil, el-sykkel og mindre el-kjøretøy.

4.3.4 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet tilknyttet kommunalt anlegg for vann og avløp.

4.4 Universell utforming

Planen stiller krav om universell utforming av alle offentlige tilgjengelige arealer, herunder bygninger, felles anlegg og felles uteområder.

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt BBB skal det dokumenteres hvordan hensynet til universell utforming og tilgjengelighet er ivarettatt.

4.5 Trafikkstøy

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget er det utarbeidet en rapport fra Brekke Strand, som går på vurdering av veitrafikkstøy i området. Planbeskrivelsen vil kun gjengi rapportens konklusjon. For utfyllende rapport vises det til vedlagt «*støyvurdering – alders/seniorboliger Sokndalsveien 51 gnr. 21 bnr. 334, Egersund*»

«Balkonger vendt mot øst(sokndalsveien) er i rød støysone med nivåer $L_{DEN} = 67-68$ dB. Støynivået er dermed 12- 13 dB over målsettingen $L_{DEN} \leq 55$ dB. Det anbefales å vurdere innglassede balkonger med et åpningsfelt for lufting for å kunne gi alle boliger en egen støydempet uteplass. Balkonger vendt mot vest ligger i hvit støysone ($L_{DEN} < 55$ dB) her er det ikke behov for tiltak.

Felles takterrasse har tilfredsstillende forhold med L_{DEN} – nivåer under 55dB.

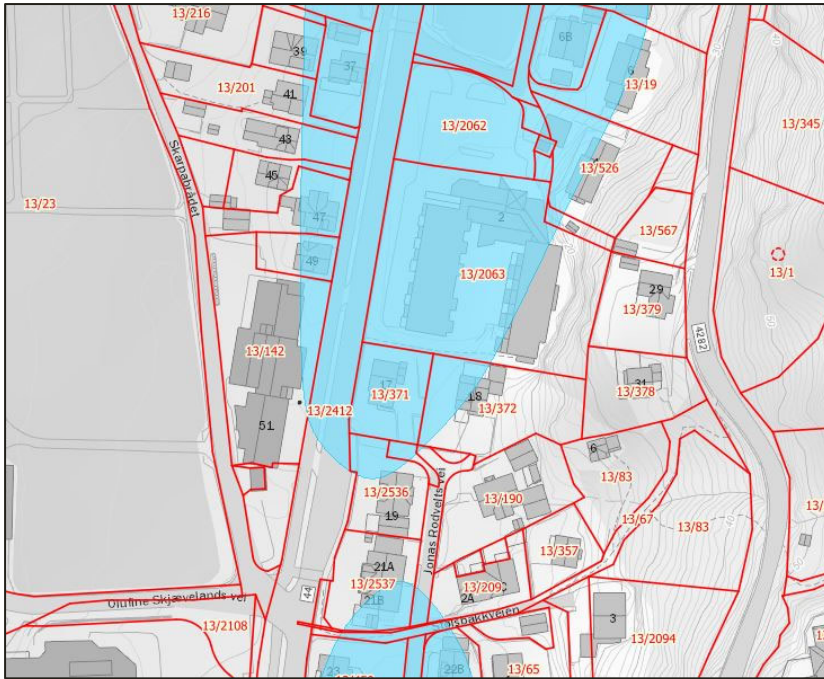
For å oppnå målsettingen om soverom mot stille side bør de leilighetene med fasade mot øst legge til rette for at soverom er orientert mot en skjermet balkong. Behov for fasadetiltak er vurdert på overordnet nivå. Innendørs veitrafikkstøy og fasadetiltak må vurderes ifm. Byggesak.»

4.6 Kvikkleire

Vurdering av områdeskredfaren er gjort i henhold til NVEs veileder nr. 1/2019 «*Sikkerhet mot kvikkeleireskred*».

Kvikkleire kan kun finnes i områder hvor det er marin leire. Marin leire finnes under marin grense, som er grensen for hvor høyt havet stod inn over land etter forrige istid.

For det aktuelle planområdet og området rundt er løsmasser ikke kartlagt i detalj. I disse områdene er alt under marin grense markert som vist i figur 19. Disse markeres om områder hvor det er mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.



Figur 19: Marin grense: Kilde: nve.maps.arcgis.com

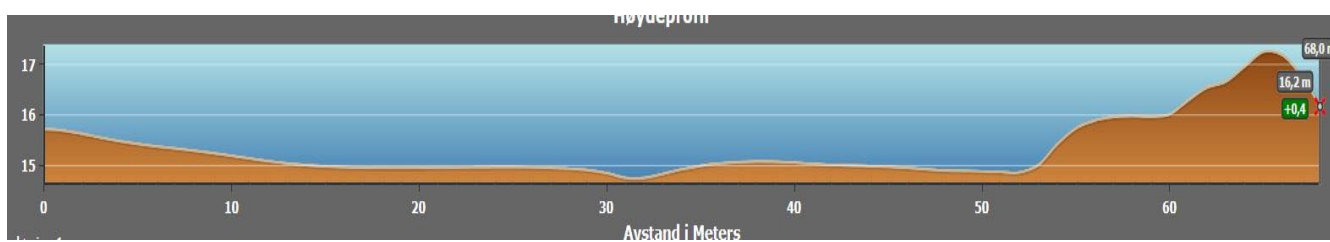
Det aktuelle planområdet er bare delvis inkludert innenfor område for marin grense. Nordligste del av den eksisterende bygningsmassen ble bygget tidlig på 2000 tallet. For å avgrense områder hvor det kan gå kvikkleireskred må man vurdere terrenget.

Følgende terreng kan inngå i løснеområde for et skred:

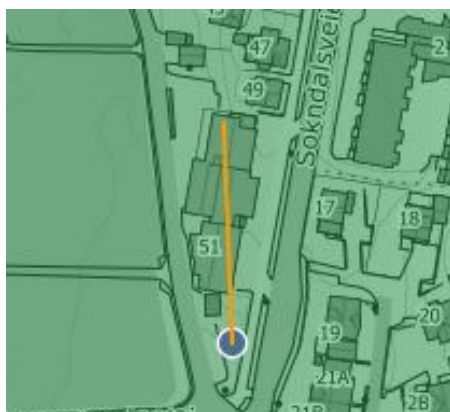
- Terreng med total skråningshøyde (i løsmasser) over 5 meter, *eller*
- Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 meter.

Ved å følge NVEs veileder for vurdering av områdeskred kvikkeleire, har vi benyttet oss av høydedata for å finne frem om planen ligger innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. ved å vurdere data som er tilgjengelig i høydedata.no, viser det at området ikke ligger innenfor aktsomhetsområde for områdeskred. Rundt området er det heller ikke sannsynlig at kvikkleireskred kan løsne høyere opp i terrenget, da området for marin grense ikke strekker seg høyere opp enn der planområdet ligger.

Figur 20-23 viser terrengprofil for planområdet. Ut ifra disse bildene ser man at terrenget skråningshøyde og høydeforskjell er tilfredsstillende til å vurdere området som ikke utsatt for løснеområde for skred.



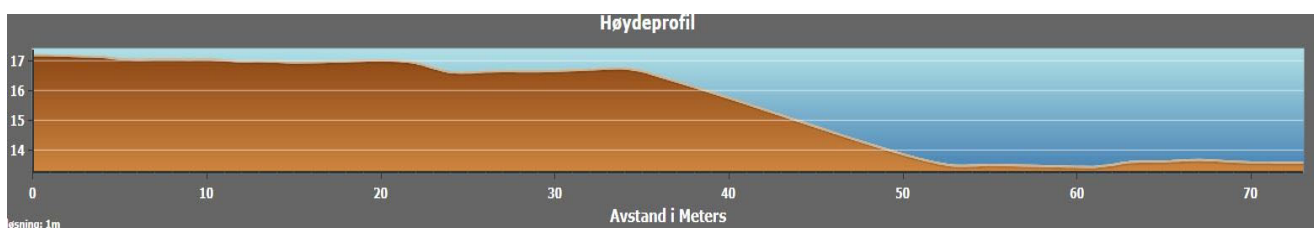
Figur 20: Terrengprofil tilhørende figur 22



Figur 22: Angitt oppmåling for terrengprofil figur 20



Figur 21: Angitt oppmåling for terrengprofil figur 23



Figur 23: Terrengprofil tilhørende figur 21

Planområdet vurderes å ikke ligge innenfor potensielt løснеområde eller utløpsområde. Sikkerhet mot områdeskred (kvikkleire) vurderes ivaretatt.

4.7 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

Gjennomgang av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forebyggende tiltakene som nevnt i tabellen nedenfor.

Utover det som er kommentert i tabellen under, er det innenfor planområdet ikke registrert faremomenter i kommuneplanens arealdel eller i offentlige kartdatabaser, som for eksempel naturbasen, skrednett m.m.

TILTAK	
Reguleringsplan	
Uønsket hendelse:	Tiltak i planen:
1 Masseras/-skred	Ingen tiltak nødvendig.
8 Ekstremnedbør	Sikre god overvannshåndtering.
27 Støv og støy fra trafikk	Ivaretas gjennom gjeldende tekniske forskrift
42 Ulykke i av-/påkjørsel	Sikre tilstrekkelig frisikt i avkjørsel.
43 Ulykke med gående/syklende	Sikre tilstrekkelig frisikt og oppmerking av avkjørsel.

50	Støy og støv i anleggs-gjennomføringen	Ivaretas gjennom gjeldende tekniske forskrift
51	Skolebarn ferdes gjennom planområdet	Ivaretas gjennom HMS og sikring av anleggsplass i anleggsfasen.

Risiko- og sårbarhetsanalysen følger planforslaget i vedlegg 3

5 Virkninger av planen

Som vist i punkt 1.4.2, utløser ikke planen krav om konsekvensutredning. Det er likevel nødvendig å belyse virkningen av planen, og dette gjøres gjennom beskrivelse i det følgende, uten å tallfeste eller vekte konsekvenser som i en konsekvensutredning.

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Nåsituasjon

Hele området er i dag regulert gjennom *planID 19820001-01 Reguleringsendring for G/Bnr 13/142, 191, 241 og 2086*. Området avsatt til kontor, lager, bevertning og annet byggeområde – trafo. I tillegg omfattes området av retningslinjene til regionalplan for Dalane samt kommuneplanens arealdel, hvor hele området er regulert til næringsformål.

5.1.2 Konsekvens

Reguleringsplanforslaget har til hensikt å endre områdets formål til boligbebyggelse (boligblokk), med tilhørende uteoppholdsareal og parkering. Bebyggelsen og området rundt skal tilpasses eldre brukere. Bebyggelse for energianlegg gitt i gjeldende reguleringsplan videreføres i sin helhet. Etablering av boenheter utløser krav om uteoppholdsareal og tilstrekkelig parkeringsareal.

5.1.3 Tiltak

Det har vært dialog med Eigersund kommune og forslagstiller for å tilfredsstille krav om MUA og parkeringsdekning innenfor planområdet.

5.2 Stedets karakter

5.2.1 Nåsituasjon

Området fremstår som ferdig utbygd. Det er ikke rom for store utvidelser i eksisterende bygningskropp. Adkomstforholdene til området er i dag via 2 avkjørsler fra Fylkesvei 44. Disse krysser samtidig etablert gang- og sykkelvei som ligger langs fylkesveien. I tillegg er det ytret bekymring fra berørte naboer som gjelder trafikkforholdene i krysset for Skarpabrådet i sør.

5.2.2 Konsekvens

Planforslaget endrer lite på det eksisterende utbyggingsbildet i området. Det legges til rette for utvidelse i høyden for byggets nordligste del, samt etablering av balkonger i tilknytning til boenhetene. Adkomstforholdene forbedres ved at sørligste avkjørsel saneres. Slik vil kun avkjørsel i nord brukes, og man slipper situasjoner hvor man har to avkjørsler like ved siden

av hverandre. Samtidig vil eksisterende parkeringsareal i sør ruses opp til å bli mer oversiktlig og noe større.

5.2.3 Tiltak

Det skal dokumenteres at støyforhold til nye boenheter tilfredsstillende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

5.3.1 Nåsituasjon

Ingen kjente registreringer innenfor området. Det ble i merknader til varsel om oppstart av planarbeid antydning at boliger i Sokndalsveien 47 og 49 har vernestatus. Dette finnes ingen dokumentasjon på i tilgjengelige kartdatabaser, dermed vurderes det som uriktig at disse boligene er verneverdige.

5.3.2 Konsekvens

Planforslaget medfører sannsynligvis ingen konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

5.3.3 Tiltak

Ingen tiltak nødvendig.

5.4 Naturmangfold

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

5.4.1 Nåsituasjon

Det er ikke registrert sårbare eller truede arter eller områdetyper av spesiell verdi innenfor planområdet. Området er i dag godt utbygd og har kun en liten andel grøntareal som ikke er opparbeidet for bruk.

5.4.2 Konsekvens

Planforslaget har liten innvirkning på prioriterte, truede eller sårbare arter. Planforslaget legger til rette for et større areal til uteopphold som forutsettes opparbeidet for bruk av beboerne i området.

5.4.3 Tiltak

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.

5.5 Trafikkforhold

5.5.1 Nåsituasjon

Trafikkforholdene i området ut mot fylkesvei 44 oppleves som forholdsvis trygge. Det er 2 etablerte avkjørsler ut mot Fv. 44 over gang- og sykkelvei. På vestsiden er det etablert parkeringsareal med adkomst direkte fra Skarpabrådet.

5.5.2 Konsekvens

Planforslaget legger til rette for at det kan etableres boenheter innenfor den eksisterende bygningskroppen. Til tross for at boligene skal tilrettelegges for eldre brukere, vil det etter alt å dømme føre til noe økt trafikkmengde inn og ut av området.

5.5.3 Tiltak

Som et tiltak for å redusere mulige faresituasjoner og for å bedre trafikken innenfor planområdet, er det foreslått å sanere sørligste avkjørsel ut mot fv. 44. Trafikken inn og ut av området vil dermed benytte seg av nordligste avkjørsel. Nordligste avkjørsel vil utbedres i tråd med Statens Vegvesens standard. Alle tiltak som berører fv. 44 skal oversendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn før arbeid igangsettes.

5.6 Barn og unges interesser

5.6.1 Nåsituasjon

Dagens bruk tyder ikke på at området er tilrettelagt for barn og unge.

5.6.2 Konsekvens

Planforslaget vil legge til rette for felles uteoppholdsareal for beboerne i området. Dette arealet vil samtidig være tilgjengelig for alle som ønsker det. Det legges ikke til rette for store lekearealer, men en trygg plass hvor alle mennesker kan oppholde seg utendørs.

5.6.3 Tiltak

Ingen tiltak vurderes som nødvendig.

5.7 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet egen ROS-analyse vedlagt planforslaget. Se også punkt 3.14 og 4.7. Det er ingen nye utbyggingsområder innenfor planen, da det i hovedsak skal utvikles innenfor den eksisterende bygningsmassen. Alle risikovurderte forhold er ved behov gitt avbøtende tiltak. Området vurderes ikke direkte utsatt for virksomhetsfarer ettersom det som nevnt omfattes av eksisterende bebyggelse og kobles på eksisterende teknisk infrastruktur.

Størst bekymring kan kanskje stilles til ferdsel gjennom området i anleggsfasen. Da med hensyn til barn og unge. Det forutsettes at det i anleggsfasen følger egen HMS-plan og at området gjøres utilgjengelig for offentlig ferdsel i perioden det foregår arbeid.

5.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Reguleringsplanen vurderes til ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen eller andre offentlige etater.

5.9 Avveining av virkninger

Etter justering av antall boenheter har reguleringsplanen ikke avdekket store konsekvenser eller konflikter. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om forhold til støy skal dokumenteres på byggesaksnivå. Det er ikke kommet frem andre konflikter eller interessemotsetninger i planarbeidet.

6 Vedlegg

- 1 - 19820001-02_Planbestemmelse
- 2 –19820001-02_Plankart-A3-L
- 3 - 19820001-02_Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 4 - 19820001-02_Vurdering av krav til konsekvensutredning
- 5 – 19820001-02_Oppsummering merknader og vurdering
- 6 - AKU-01 veitrafikkstøyvurdering reguleringsplan
- 7 - 3086-NO-0001-01 Magnetfeltberegninger