

PLANID -

Detaljreguleringsplan for

SJUKEHUSVEIEN - LAGÅRDSVEIEN EIGERSUND KOMMUNE

Plankart datert 19.03.13

Bestemmelser datert 19.03.13





PLANBESKRIVELSE



INNHALDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Overordnet planverk	4
2	PLANPROSESS	4
2.1	Oppstartsmøte	4
2.2	Kunngjøring	4
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
3.1	Avgrensning av planområdet	5
3.2	Landbruk, skog og landskap	5
3.3	Bygninger og anlegg	5
3.4	Grunnforhold	5
3.5	Biologisk mangfold	5
3.6	Trafikkforhold	5
3.7	Barns interesser	6
3.8	Forurensning, støv og støy	6
3.9	Kulturminner	6
3.10	Teknisk infrastruktur	6
4	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	7
5	PLANFORSLAGET	8
5.1	Arealformål og plankart	8
5.2	Planens løsninger	8
5.3	Rekkefølgekrav	11
6	VIRKNINGER AV PLANEN	11
6.1	Forholdet til rammer og retningslinjer	11
6.2	ROS-analyse	12
6.3	Trafikksikkerhet	12
6.4	Fortetting	13
6.5	Miljø og helse	13
6.6	Naturmangfold og landskap	13
6.7	Forholdet til naboeiendommer	14



VEDLEGG

- Vedlegg 1: Soldiagram, datert 26.02.13
- Vedlegg 2: Støyrapport fra Sinus datert 07.12.12
- Vedlegg 3: Forhåndsuttalelser, innspill til varslet planstart med forslagstillers kommentarer
- Vedlegg 4: Referat fra oppstartsmøtet
- Vedlegg 5: Kopi av kunngjøring (annonse, brev og adresseliste)
- Vedlegg 6: Uttalelse fra Statens vegvesen

1 BAKGRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

1.1 Bakgrunn

1.1.1 Forslagsstiller og planlegger

På vegne av Hellvik Hus AS, har Kristiansen & Selmer-Olsen as tatt på seg arbeidet med å utarbeide detaljreguleringsplan for Sjukehusveien – Lagårdsveien i Eigersund kommune.

1.1.2 Hensikten med planarbeidet

Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting av nye boliger i eksisterende boligområde på Lagård. Det planlegges inntil 11 nye boenheter innenfor planområdet.

I forbindelse med kjøp av eiendom 47/518 ønsker Hellvik Hus som grunneier å utnytte sin eiendom med rekkehusbebyggelse, noe som utløste krav om reguleringsplan. I oppstartsmøtet ble planområdet definert å gjelde området mellom Sjukehusveien og Lagårdsveien. Dette medførte at grunneiere innenfor planområdet ble tatt med i planen, og deres fremtidige ønsker for sine eiendommer fremkommer i planforslaget. Eksisterende bebyggelse reguleres slik de er i dag, med unntak av mulig seksjonering i BF4.

1.1.3 Plandokumentene

Plandokumentene inneholder følgende:

1. Plankart, datert 19.03.13
2. Reguleringsbestemmelser, datert 19.03.13
3. Planbeskrivelse med vedlegg, datert 19.03.13

1.1.4 Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII

Konsekvensutredninger med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

1.1.5 Eierforhold

Planområdet omfattes av flere grunneiendommer:

Gnr./Bnr.	Navn	Gnr./Bnr.	Navn
47/518	HELLVIK HUS	47/292	NORDÅS MAY-HELEN
45/141	HELLVIK EIENDOMSUTVIK AS		NORDÅS OLA
47/519	EGAAS LEIF ERIK	47/828	HAFSØ JOHN FALTIN
47/907	IVERSEN KIRSTI E EGAAS	47/831	MARTINSEN JOHN IVAR
47/259			MARTINSEN NINA LORENTZEN
47/521	IVERSEN INGER ELISE	47/829	MELHUS ESTER MARIE

47/855	EGAAS DAG MARCUS ROBERG	47/830	GJERTSEN RUNE WILLIAM TØNNESEN ELSA
47/520			
47/730	HOVLAND SISSEL	47/733	HELLEREN ODDVIN
47/731	PETTERSEN HANNA JORUNN	47/734	HAVER INGERLISE GRØSFJELL
47/516	HOVLAND SISSEL PETTERSEN HANNA JORUNN HELLAND ARVID RAGNVALD HELLEREN ODDVIN HAVER INGERLISE GRØSFJELL	47/517	GJERTSEN RUNE WILLIAM HAFSØ JOHN FALTIN MELHUS ESTER MARIE TØNNESEN ELSA WILHELMOSEN ERNST INGE WILHELMOSEN JEANETTE L W
47/732	HELLAND ARVID RAGNVALD		

1.2 Overordnet planverk

1.2.1 Plan- og bygningsloven

Kap 12 i plan- og bygningsloven gir rammer for reguleringsarbeid og dette arbeidet utføres i henhold til denne. Planforslaget er en detaljreguleringsplan.

1.2.2 Kommuneplan

Hele planområdet er i gjeldende kommuneplan 2007–2019 avsatt til boliger – nåværende. Planforslaget vil samsvare med overordnet arealplan.

Kommuneplanens bestemmelse og retningslinje til plan gir rammer for reguleringsplanen. Følgende forhold anses som særs relevante i denne plansammenheng;

- fortetting i eksisterende boligområde
- leke- og uteoppholdsareal
- støy
- universell utforming

1.2.3 Reguleringsplan

Planområdet er tidligere regulert i plan fra 1960-tallet. Eksisterende utbygde områder er ikke i tråd med gjeldende plan.

2 PLANPROSESS

2.1 Oppstartsmøte

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen i henhold til pbl § 12–8, den 25.10.11. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt planforslaget, se vedlegg 4.

2.2 Kunngjøring

Igangsettelse av planarbeid ble kunngjort i Dalane Tidende. Hjemmelshavere, rettighetshavere, naboer, fagmyndigheter og organisasjoner ble varslet med brev av 21.11.11. Frist for innspill til varsel om igangsetting av planarbeid ble satt til 22.12.11.

Til varselet er det mottatt 6 merknader fra myndigheter, organisasjoner og fra grunneiere. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste synspunktene til varsel om planoppstart:

- Kartlegge støysituasjonen til nye boliger.
- Trygg skolevei for barn og unge – vurderes og beskrives
- Kryss med Rv. 42 er utenfor planområdet, men skal behandles etter vegloven § 40. Fremkomme i bestemmelsene.
- Stiller store krav til utforming av boligene, mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget.
- Legge til rette for gode uteoppholdsarealer.
- Universell utforming som premiss i planleggingen.
- Avsette areal til sykkelparkering.
- Avsette areal til nærlekeplass, dersom dette ikke allerede er i nærheten.
- Byggehøyder på nye boliger på eiendom 47/520.
- Søke å tilpasse ny bebyggelse i forhold til å opprettholde solforhold og utsikt for eksisterende bebyggelse.

For nærmere redegjørelser av innkomne uttalelser, se *vedlegg 3* til planforslaget.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet ligger nord for Egersund sentrum, på Lagård og er ca 11,4 daa stort. Planen omfatter fortetting i eksisterende boligområde på Lagård. Det legges ikke opp til endringer i eksisterende vegnett i området. Planområdet har nærhet til skole, jernbane, sykehus, sykehjem og bo- og behandlingssenter på Lagård.



3.2 Landbruk, skog og landskap

Planområdet berører ikke landbruk og skogområder. Landskapet i området er svakt sigende mot nord-nordvest, hvor arealbruken er tett-lav boligbebyggelse.

Øst på eiendom 47/259 står en gruppe med gamle bøketrær. Trærne gir området identitet, og har en stor landskapsmessig verdi for området. De bør bevares slik de er.

Arealbruk

Kilde: <http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/>

3.3 Bygninger og anlegg

I og rundt planområdet er eksisterende boligbebyggelse, sykehus, ungdomsskole, idrettshall m.m. Jernbanen ligger parallelt med rv. 42 sør for planområdet.

3.4 Grunnforhold

Løsmassekart fra www.arealisNGU.no viser at arealene i planområdet består av tynn morenemasse.

3.5 Biologisk mangfold

Innenfor planområdet er det ikke påvist funn av truede arter eller viktige naturtyper, jf. *naturbasen*.

3.6 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra Lagårdsveien og Sjukehusveien som begge er kommunale gater. Fartsgrensen i tiliggende gateløp er 30 km/t. I Sjukehusveien er det etablerte fartshumper fra innkjøring til sykehuset og vestover. Lagårdsveien er stengt for gjennomgangstrafikk. Det er ikke gjort trafikktegn på Lagårdsveien og Sjukehusveien. Anslåtte trafikktegn er på Lagårdsveien ÅDT = 350 og på Sjukehusveien ÅDT = 1000. Trafikken er i hovedsak til boligene i området, men også til sykehus og skoler.

Avkjøring fra rv. 42 Krossmoveien er via Lagårdsveien sørøst for planområdet. ÅDT for rv. 42 er 5100, hvor fartsgrense på aktuelle strekning er 50 km/t. Lagårdsveien krysser jernbanen i undergang. Det planlegges ingen endringer i krysset med rv. 42.

Jernbanen ligger mellom Lagårdsveien og rv. 42. Trafikken på strekningen består av både passasjertog og godstog. Aktuelle strekning ligger nært til stasjonsområdet.

Langsmed riksvegen er det etablert gang- og sykkelvei, som er avgrenset fra riksvegen med grønn rabatt. Langs Sjukehusveien er ensidig fortau/ gang-sykkelvei.

3.7 Barns interesser

Nærmeste barnehage ligger ca 600 meter fra planområdet i Sjukehusveien. Nærmeste barneskole (Grøne Bråden skole) ligger om lag 750 meter fra planområdet, avstand til nærmeste ungdomsskole (Lagård ungdomsskole) er 150 meter.

Grøne Bråden skole (1-7 trinn) har 335 elever i dag og har en teoretisk kapasitet på 392 elever. Lagård ungdomsskole (8-10 trinn) har 286 elever i dag og har en teoretisk kapasitet på 360 elever.

Dalane videregående skole ligger 350 meter unna planområdet.

Nærmeste offentlige lekeplass ligger i Skoleveien om lag 150–400 meter vest for planområdet.

3.8 Forurensning, støv og støyforhold

Temaene støv dreier seg i denne sammenheng fra biltrafikken i Sjukehusveien og Lagårdsveien. Planområdet har nærhet til jernbane, riksveg og kommunale gater. Trafikkmengden i Lagårdsveien og Sjukehusveien anses ikke å være i størrelsesorden som utløser krav til støyskjerming. For sørlige deler av planområdet bør støysituasjonen med hensyn til nye boliger og nærhet til jernbanen undersøkes nærmere. Utover dette er det p.t. ikke kjennskap til noen forurensningskilder i området som det må utføres avbøtende tiltak til.

3.9 Kulturminner

Det er p.t. ikke påvist funn av fredede kulturminner i planområdet, jf www.arealisNGU.no. Eksisterende enebolig på eiendom 47/259 er SEFRAK-registrert og er kategorisert som meldepliktig. SEFRAK-registrerte bygninger er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men det bør utføres en lokal vurdering av verneverdi før det gis tillatelse til riving, flytting eller endring av bygningen. Det er ikke mottatt noen forhåndsuttalelse fra kulturmyndigheten vedrørende vernekrav til aktuelle bygning.

3.10 Teknisk infrastruktur

Eksisterende vann og avløpsnett ligger i Lagårdsveien og Sjukehusveien.

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

4 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det er tatt en gjennomgang på temaet i form av en sjekklister.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Ja/Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	NEI	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	NEI	
	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?	NEI	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	NEI	
	Er det radon i grunnen?	-	Ikke påvist helseskadelig radonstråling i området
	Annet (angi)		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?		
	-hendelser på veg	NEI	
	-hendelser på jernbane	NEI	
	-hendelser på sjø/vann/elv	NEI	
	-hendelser i luften	NEI	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?		
	-utslipp av giftige gasser/væsker	NEI	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	NEI	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området:		
	-elektrisitet	NEI	
	-teletjenester	NEI	
	-vannforsyning	NEI	
	-renovasjon/spillvann	NEI	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	NEI	
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	NEI	
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:		
	-til skole/barnehage?	NEI	
	-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	NEI	
	-til forretning etc.?	NEI	
	-til busstopp?	NEI	
Brannberedskap			
-omfatter området spesielt farlige anlegg?	NEI		
-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	NEI		
-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	JA	Brannbil for stor for	

			jernbaneundergang
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?		
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	NEI	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	NEI	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	NEI	
	-annet (angi)	NEI	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	NEI	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	NEI	
	Annet (angi)	NEI	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	NEI	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	NEI	

5 PLANFORSLAGET

5.1 Arealformål og plankart

Plankartet viser eksakt hvor planområdet befinner seg.

Sosikode	Formål (sosikode)	Areal (kvm)
1111	Boligbebyggelse – frittliggende	6439
1112	Boligbebyggelse – konsentret	3619
2011	Kjøreveg	754
2012	Fortau	260
2019	Annen veggrunn – grøntareal	295
Sum planområdet		11369

5.2 Planens løsninger

5.2.1 Plankonsept

Planområdet består før utbygging av 12 boenheter fordelt på 3 eneboliger og 9 rekkehusleiligheter. Planforslaget viser en fortetting av området med inntil 11 nye boenheter, fordelt på 6 eneboliger, mulig seksjonering av 47/259 og 4 rekkehusleiligheter.

Utfordringen i området er å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bygningsmiljø med bebyggelse av ulik karakter, utforming og volum. Eksisterende bøketrær i BF4 bevares, da disse er et viktig landskapselement i området.

5.2.2 Bygningsbeskrivelse

Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor område BF1 kan det oppføres 2 eneboliger, separat eller kjedet. Nye boliger får felles adkomst fra privat vei til BF2. Adkomst til boligene plasseres midt i bakken. Boligene blir liggende på en høyde og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maks mønehøyde er k 33.00. Maks utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

Eksisterende enebolig i BF2 beholdes slik den er, og reguleres med eksisterende høyder og omfang. Bygningen har saltak og trepanel, og er oppført i 3 etasjer.

I området BF3 kan det oppføres en enebolig med tilhørende anlegg. Boligen kan oppføres i 2 etasjer. Maks mønehøyde er k 39.00. Maks utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

Eksisterende enebolig i BF4 kan seksjoneres til to boenheter. Boligen er i dag sammensatt av en boligdel mot syd og uthus/låve mot vest. Boligdelen og uthus/låve har separate innganger i dag, dette videreføres. Terrenget er stigende mot nord, slik at boligdelen ligger lavere i terrenget enn uthus/låve. Planforslaget åpner for at boligdelen kan heves med ½ etasje, samt at uthus/låve kan omdisponeres til boligareal i 2 etasjer. Nye høyder for boligen står i forhold til tilliggende bolig i BF2. Maks mønehøyde er k 34.00 på gammel del og k 37.00 på ny del. Maks utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

Område BF5 seksjoneres i 3 eneboligtomter, som vist i planforslaget. Terrenget i nedre del av tomte er ca 1 meter lavere enn Lagårdsveien. Dumpen i terrenget fylles opp slik at nye boliger har høyde gulv en anelse høyere enn tilliggende gateløp. Boligene nærmest Lagårdsveien kan oppføres i 1,5 etasje, for å sikre utsyn fra bakenforliggende bebyggelse. Maks mønehøyde er k 29.50 og 33.00. Den tredje boligen kan oppføres i 2. etasjer. Maks utnyttelsesgrad pr boligtomt er 40 % BYA.

Eksisterende enebolig i BF6 beholdes slik den er, og reguleres med eksisterende høyder og omfang. Boligen har saltak og trepanel. Garasjen er bygget sammen med bolighuset.

Konsentrert småhusbebyggelse

Eksisterende rekkehus i BK1 og BK2 beholdes slik de er, og reguleres med eksisterende høyder og omfang. Bygningene har saltak og trepanel. Rekkehusene er oppført i 2 etasjer med felles uteareal, parkering og garasjeløsning.

Innenfor område BK3 kan det oppføres rekkehus med 4 boenheter. Rekkehusene plasseres i tun med felles parkering og garasjeanlegg mot Sjukehusveien. Enhetene kan oppføres i 2 etasjer, med maks mønehøyde k 34.00. Maks utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

5.2.3 Uteoppholdsareal

Nye boliger i BF1, BF3 og BF5 har privat uteoppholdsareal på egen boligtomt. Tabellen under illustrerer uteoppholdsareal for den enkelte boligtomt ved maksimal utnyttelse av tomta. Annet areal innbefatter sidearealer, parkering, m.m.

Felt nr.	Ant. boenh.	Tomt kvm	Maks bebygd areal pr. tomt kvm	Uteoppholdsareal pr. boenhet kvm	Annet areal pr. boenhet kvm
BF1	2	1110	333	150	72
BF3	1	718	287	300	131
BF5	3	1582			
	Tomt 1	450	180	170	100
	Tomt 2	610	244	200	166
	Tomt 3	522	209	200	113

Nye boliger i BK3 har privat uteoppholdsareal i tilknytning til egen bolig både på bakkeplan og balkong/terrasse. I tillegg disponerer boligene felles uteoppholdsareal på min. 100 kvm innenfor område BK3.

Tabellen under viser fordeling av arealet i BK3. Området BK3 utgjør et nettoareal på 1198 kvm.

BK3	Areal (kvm)
Boliger	ca 350 kvm
Garasje/parkering/kjøreareal	ca 200 kvm
Felles uteareal	ca 100 kvm
Privat uteareal pr. boenhet	ca 135 kvm

Solforhold

Planlagt bebyggelse i BF1 og BF5 er sørvendt og har gode solforhold. Tilliggende eksisterende bebyggelse vil i liten grad gi skygge til eller få skygge fra nye boliger. Se vedlegg 1 Soldiagram.

Sør i BK3 mellom bygningsrekkene avsettes areal til felles uteoppholdsareal. Dette arealet er solrikt, men eksisterende bøketrær i sørvest vil gi noe skygge på ny bebyggelse. Bøketrærne bevares grunnet stedstilhørighet, alder og at de er et viktig landskapselement i området.

Naboer i vest vil ikke få nevneverdig skygge på hoveduteoppholdsareal som følge av utbygging i området.

5.2.4 Universell utforming

Det er ikke stilt særskilte krav til universell utforming i området.

Planforslaget tar imidlertid hensyn til følgende elementer:

- Trinnløs adkomst fra bil til bolig.
- Tilgjengelighet i bolig i tråd med krav i TEK10
- Lavest mulig stigningsforhold på felles uteoppholdsareal for nye boliger i BK3.

5.2.5 Barn og unge

Det er ikke regulert inn egen lekeplass innenfor planområdet. Imidlertid er det lagt inn krav i reguleringsbestemmelsene at det skal avsettes område til lek- og uteopphold på min. 100 kvm innenfor BK3. Arealet skal etableres før boligene kan tas i bruk, og skal ha minst en sandkasse, ett huskestativ og en benk.

For de øvrige nye boligtomtene i planområdet er det gode uteoppholdsarealer for barn og unge på bakkeplan på egen grunn.

Nærmeste offentlige lekeplass ligger vest for planområdet i Skoleveien. Gangavstand til denne lekeplassen er ca 250 meter fra BK3 i Sjukehusveien og ca 300 meter fra BF5 i Lagårdsveien. Skoleveien er en boliggate med begrenset trafikkmengde. Sjukehusveien har fortau på samme side som planområdet. Lagårdsveien er stengt for gjennomgangstrafikk og har derfor redusert trafikkmengde.

5.2.6 Trafikkforhold

Avkjørsel

Nye boliger i BF1 får adkomst fra Lagårdsveien via eksisterende adkomstvei til BF2. Til de to sydligste tomtene i BF5 etableres ny felles avkjørsel fra Lagårdsveien, mens nordligste bolig får adkomst via eksisterende adkomstvei til BF4. BF3 og BK3 får felles avkjørsel fra Sjukehusveien, i opprinnelig adkomsttrasé til eiendom 47/521. BF3 får kjøreadkomst helt inn til boligen.

Parkering

Innenfor planområdet legges det til rette for 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering løses på egen grunn for den enkelte bolig. I tillegg avsettes tilstrekkelig areal som kan benyttes til sykkelparkering.

Frisikt

Felles avkjørsler i Sjukehusveien har frisiktsone 4 x 32 meter, mens felles avkjørsler i Lagårdsveien har frisiktsone 4 x 24 meter. Frisikt i krysset mellom Sjukehusveien og Lagårdsveien er 4 x 32 meter.

5.2.7 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Renovasjon

Renovasjonsløsning i området er henteordning. Det er ikke lagt opp til en samlet avfallshåndtering for nye boliger i planområdet. Når det gjelder nye rekkehus i BK3 er antallet enheter for lite til å lage en felles løsning. Hver boenhet har egne søppelstativer. Søppelsekker settes ut til offentlig veg etter avtale med DIM på hentedagen.

Vann- og avløp

Påkobling til offentlig vann- og avløpsnett i Sjukehusveien og Lagårdsveien behandles som egen sak i forbindelse med byggesaken.

Strøm

Strømforsyning til den enkelte bolig behandles som egen sak i forbindelse med byggesaken.

5.3 Rækkefølgekrav

Bestemmelsens § 7 omfatter rækkefølgekrav til planen. Det er satt rækkefølgekrav til følgende forhold:

- Før det blir gitt igangsettingstillatelse for nye boliger, skal det foreligge godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at nye boliger har tilfredsstillende støyforhold.
- Før nye boliger i BK3 kan tas i bruk, skal felles lekeareal på min. 100 kvm være ferdig opparbeidet.
- Frisiktsoner til kommunalvei skal være opparbeidet og godkjent i tråd med reguleringsplan før det gis ferdigattest.

6 VIRKNINGER AV PLANEN

6.1 Forholdet til rammer og retningslinjer

6.1.1 Kommuneplanen

Planforslaget er i samsvar med kommunedelplanen for området. Aktuelle tema er fortetting, krav til uteoppholdsareal, støy, barn og unge og universell utforming.

Fortetting

Planforslaget viser en fortetting av eksisterende boligområde med 11 nye boenheter, derav 6 eneboliger, seksjonering av 47/259 og 4 rekkehusleiligheter. Se pkt 6.5 for utfyllende beskrivelse.

Uteoppholdsareal

Bestemmelsene til kommuneplanen krever min. 150 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet.

Nye eneboliger i planområdet oppfyller minstekravet til uteoppholdsareal med god margin.

Uteareal for nye leiligheter i BK3 er beskrevet i pkt. 5.2.3. Leiligheter disponerer privat uteoppholdsareal i tilknytning til egen bolig og på privat balkong/terrasse. I tillegg disponerer leilighetene felles uteareal på min. 100 kvm. Utearealene er solrike med unntak av sen ettermiddag. Kravet på 150 kvm uteareal tilfredstilles for boligene i BK3. Eksisterende rekkehusbebyggelse i planområdet, har derimot mindre uteoppholdsareal enn planlagte boliger i BK3.

Nye boliger i planområdet kan også benytte seg av offentlig lekeplass i Skoleveien, ca 250 meter fra planlagte boliger.

Støy

Forhold knyttet til støy er utredet i støyrapport vedlagt planforslaget, se pkt. 6.1.2.

Barn- og unge

Forholdet til barn- og unge er ivaretatt i planforslaget, se pkt. 6.1.3.

Universell utforming

Universell utforming er ivaretatt i planforslaget, se pkt. 6.1.4.

6.1.2 Grenseverdier for støy T-1442

Sinus as har utført en vurdering av støy for planlagt bebyggelse i planområdet. Rapporten tar for seg utendørs støynivå fra veitrafikk og jernbane. Rapporten konkluderer med at støynivået fra veitrafikken ligger under $L_{den} = 55$ dB i omtrent hele planområdet, med uttak av østlige delen av området BK3. Dersom uteplassene her plasseres på vestsiden av boligen, ligger de imidlertid utenfor gul sone og det er ikke nødvendig med støyskjermingstiltak. I forhold til jernbanestøy ligger støynivået under målsettingsnivået $L_{den} = 58$ dB i hele planområdet, og det er derfor ikke nødvendig med tiltak for å redusere støynivået.

Imidlertid kan det bli behov for støyreduserende tiltak i enkelte fasader i boligene. Dette kan først beregnes når plantegningene for boligene er ferdigstilt.

6.1.3 Forholdet til barn og unge T-2/08

For nye boliger i BK3 skal det etableres en felles lekeareal på min. 100 kvm. I tillegg ligger offentlig lekeplass i Skoleveien i nær tilknytning til planområdet. Til denne lekeplassen er det trafiksikker adkomst via fortau i Sjukehusveien. Fortauet ligger på samme side som planområdet. Skoleveien har liten trafikkmengde og anses som trafiksikker å ferdes i for barn- og unge.

6.1.4 Universell utforming T-5/99B

Planområdet er svakt stigende mot nord. Boligene plasseres i terrenget, slik trinnfri adkomst fra bil til boligen kan oppnås for noen av boligene. Det er muligheter for at noen nye boliger kan tilrettelegges for livsløpsstandard. Krav til universell utforming i boligene er i henhold til TEK10.

Eksisterende fortau langsmed Sjukehusveien har stigningsforhold ca 1:10 på aktuelle strekning. Anbefalt krav i byggteknisk forskrift er 1:20 (5 %). Eksisterende fortau er ikke i henhold til anbefalt krav til universell utforming.

6.2 ROS - analyse

6.2.1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger på stedet. Oversikt over Rogaland viser at forekomsten ikke er spesiell høy i Egersunds området, dvs over 100 Bq/m³. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskriften TEK10, vedtatt i 2010.

6.2.2 Adkomst for brannbil

Brannbil har adkomst til planområdet fra rv. 42 – Kvidafjellveien – Sjukehusveien. Undergangen i Lagårdsveien har ikke nok høyde slik at en brannbil kan kjøre her.

6.3 Trafikksikkerhet

Sjukehusveien er en godt trafikkert vei, da den er hovedadkomst til sjukehuset, til boligområde på Langevann, samt at den er skolevei for barn og unge til Grøne Bråden skole, Lagård ungdomsskole og Dalane videregående skole. Til videregående skole er det en god del mopedtrafikk, men denne kommer i hovedsak fra Kvidafjellveien og påvirker i liten grad trafikkbildet i og rundt planområdet.

6.3.1 Trygg skolevei

Det er etablert sammenhengende gang- og sykkelveinett i området, fra rv 42 og mot Langevann og Grøne Bråden.

Barna i planområdet sokner til Grøne Bråden skole. Langsmed Sjukehusveien på samme side som planområdet, er det etablert gang- og sykkevei. Fartsgrensen i Sjukehusveien på aktuelle strekning er 30 km/t. Ved Dalene videregående skole er det kryssningspunkt i opphøyd gangfelt. Gang- og sykkevei fortsetter til Kvidafjellveien. Det er også et kryssningspunkt med gangfelt i veien opp til Grøde Bråden. Det er ikke etablert fortau i Grøne Bråden, men dette er en boliggate som er stengt for gjennomkjøring.

6.3.2 Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass for lokale bussruter er ved Lagård ungdomsskole, ca 150 meter fra planområdet. Regionale bussruter, til bl.a. Vikeså, Moi, Helleland, Tonstad og Sandnes,

har nærmeste holdeplass i rv. 42 ved Slettebøvatnet. Det er ingen etablert kryssningspunkt på rv. 42 i tilknytning til bussholdeplassen.

6.3.3 Parkeringsdekning

Eksisterende bebyggelse i området har parkeringsdekning i henhold til krav på 1,5 parkeringsplass per boenhet løst på egen grunn. Nye boliger har samme krav som eksisterende.

6.4 Fortetting

Planområdet består av eneboligbebyggelse og rekkehusbebyggelse. Nye rekkehus legges i forlengelsen av eksisterende rekkehusbebyggelse mot Sjukehusveien. Nye eneboliger plasseres mellom eksisterende eneboliger. Planområdet er et lett tilgjengelig område; nær hovedvei, kollektivtrafikk og barnehage/skole.

6.5 Miljø og helse

Fortetting i eksisterende boligområder fører til mindre behov for nedbygging av landbruksjord, og mindre bruk av energi for oppvarming av bygninger. Planforslaget forventes ikke å føre til noe særskilt utslipp.

6.5.1 Enøk- og energiløsninger

Det er ikke grunnlag for kollektive energiløsninger for nye boliger i planområdet. Likeledes er det ikke noe offentlig tilbud om fjernvarme eller tilsvarende i området. Nye boliger skal ved prosjektering/oppføring tilfredsstillende minimumskrav til tetthet/isolering i henhold til en hver tids gjeldende forskifter/lover. Tilsvarende med hensyn til oppvarming. Minimum 40 % av varmebehovet skal dekket av annen energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet, jfr. TEK10 § 14-7, pkt. 3.

6.5.2 Forurensning (vann, luft, grunn m.m.)

Ny bebyggelse vurderes ikke å forårsake/bli berørt av noen form for forurensning. I byggeperioden vil slike forhold bli ivaretatt gjennom TEK10.

6.6 Naturmangfold og landskap

Eksisterende bøketrær er gamle og verdifulle for områdets karakter og egenart. Trærne står samlet i østre hjørne av BF4 i grensen mot BK3. Trærne bevares slik de er. Ved bygging av nye boliger i BK3 må tas hensyn til trærne i forbindelse med anleggsarbeidene. Bevaring av trærne er sikret i reguleringsbestemmelsene. Derimot skulle trærne utøve fare for omgivelsene eller bli syke, kan de felles.

I forhold til naturmangfoldloven § 8-12 vurderer vi at kunnskap om naturmangfold står i forhold til inngrepets karakter. Området befinner seg i etablert boligområde og er en ren fortetting i området. Naturdatabasen fremviser ingen særskilte forekomster innenfor området. Nye boliger vil ikke gripe inn i spesielt viktige eller sjeldne naturtyper iht. kartlegging i

naturdatabasen eller artskartet. Det er derfor ikke gjort noen inngående registreringer av biologisk mangfold. Siden store deler av planområdet allerede er menneskelig påvirket, gir utbygging i området ingen vesentlig konsekvens på naturmangfoldet.

6.7 Forholdet til naboeiendommer

Planforslaget viser en fortetting i området med 11 nye boenheter. Boligene tilpasses eksisterende bebyggelse i området i høyde og omfang. Som følge av utbyggingen i BF1, vil eksisterende boliger i vest kunne få noe redusert utsyn mot øst. Eksisterende bolig i BF2 er bygget nokså høyt i terrenget i forhold til omkringliggende bebyggelse. Ny bolig i BF3 vil gi skygge til BK1 på ettermiddagen, men vil i liten grad skjerme for bebyggelsens utsikt mot øst. Økning av høyde på eksisterende bolig i BF4 vil i liten grad påvirke omkringliggende boliger. 3 nye boliger i BF5 blir liggende lavere enn bakenforliggende bebyggelse og vil derfor ikke gi skygge eller i nevneverdig grad hindre utsyn. Nye rekkehus i BK3 vil kun gi noe skygge på uteareal til østlige boliger i BK2 da på formiddag. Eksisterende boliger vest for planområdet vil ikke få nevneverdig skygge fra planlagte boliger i planområdet. *Se vedlegg 1 Soldiagram.*

Fortetting i området anses å ha liten negativ konsekvens for eksisterende boliger på naboeiendommene.

Egersund, 19.03.13

Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter