

PLANBESKRIVELSE



Detaljregulering for boliger Hestnesveien 21 gnr. 13 bnr. 460 mfl.

PLANID | 19660004-06

Eigersund kommune

DATO 15.01.24

VÅR REF 01/3323



Plannavn	Detaljregulering for boliger Hestnesveien 21 gnr. 13 bnr. 460 mfl.
Arkivsak ID	-
PlanID	19660004-06
Oppdragsgiver	Eigersund kommune
Oppdragsgivers kontaktperson	Dag Kjetil Tonheim
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Tobias Bjørnstad

VERSJON	BESKRIVELSE	DATO
1	Planforslag til 1. gangs behandling	15.01.2024

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

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	10
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.....	13
3.3	Landskap	15
3.4	Kulturminner og kulturmiljø	16
3.5	Naturmangfold	16
3.6	Trafikkforhold	16
3.7	Barns og unges interesser	17
3.8	Sosial infrastruktur	18
3.9	Teknisk infrastruktur	18
3.10	Grunnforhold	18
3.11	Forurensning.....	18
3.12	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	19
4	Beskrivelse av planforslaget.....	20
4.1	Formålet med planen	20
4.2	Reguleringsformål.....	20
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming	21
4.4	Uteoppholdsareal	22
4.5	Trafikkløsning.....	23
4.6	Tilknytning til infrastruktur	23
4.7	Universell utforming	24
4.8	Støy.....	24
4.9	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak.....	24
5	Virkninger av planen.....	25
5.1	Overordnet plan	25
5.2	Stedets karakter	25

5.3	Naturmangfold	25
5.4	Trafikkforhold	25
5.5	Barn og unges interesser.....	26
5.6	Risiko og sårbarhet	26
5.7	Avveiling av virkninger	26

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av to mindre eneboliger på eiendom 13/485. Denne tomten er i dag ubebygget. Bebyggelse på gbnr. 13/460 ønskes videreført. Planen legger også til rette for en ny felles avkjørsel fra Hestnesveien for å betjene nye boenheter.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Eigersund kommune. Planarbeidet utføres av egðastrek AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter primært eiendommene gnr. 13 bnr. 485 og gnr. 13 bnr. 460. Planområdet omfatter også noe vegareal på Hestnesveien ved gnr. 13 bnr. 2412.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune den 25.08.2022 hvor det ble anbefalt oppstart av planarbeidet.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

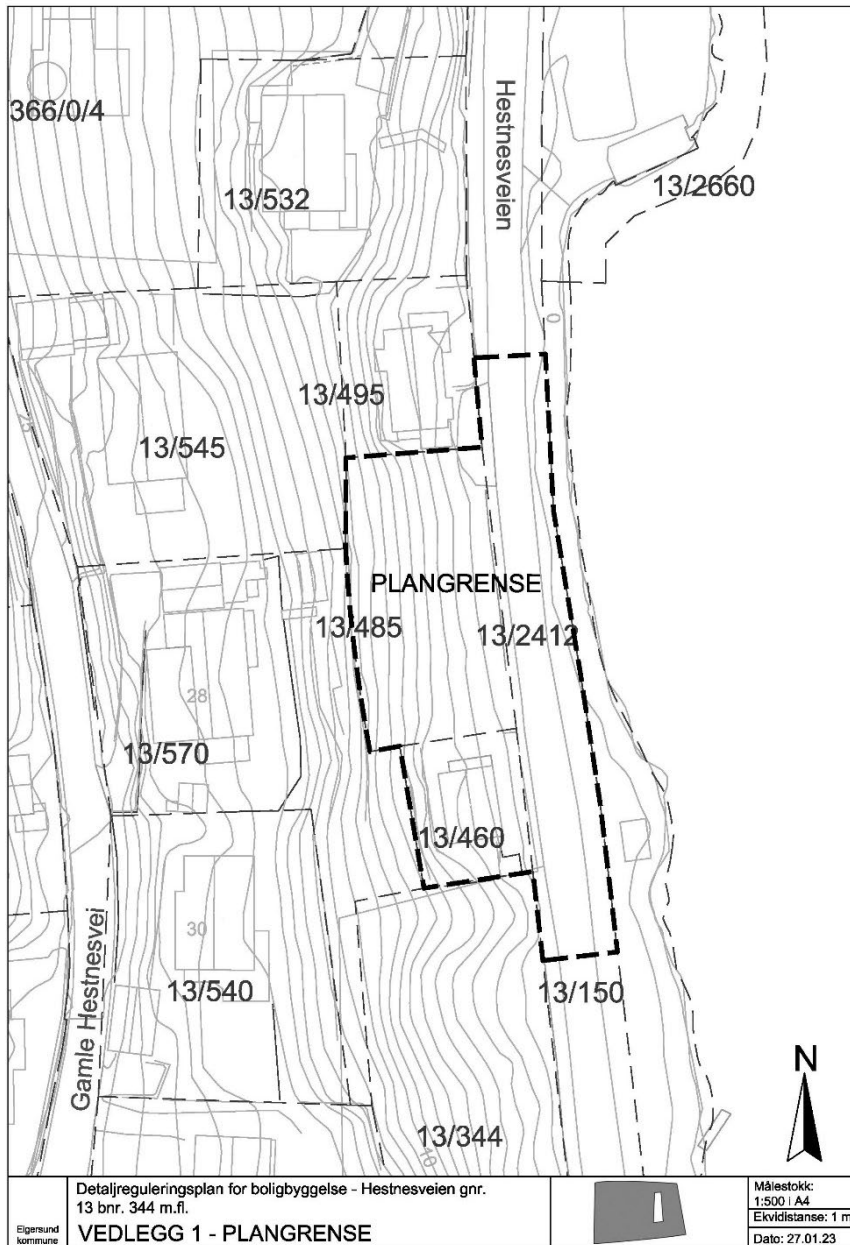
Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

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 Tidende. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til **21.02.2023**. Varslet planområde omfattet et areal på ca. 1,3 daa.



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

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet tre innspill til planarbeidet innen høringsfristen (21.02.2023). Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget.

- NVE
- Statsforvalteren i Rogaland.
- Rogaland fylkeskommune

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Regionalplan for Dalane 2019 – 2030

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

2.1.2 Boligtetthet

Planområdet ligger mer enn 750m fra sentrum og det legges derfor til grunn for minimum 2,5 boliger per dekar, 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.

2.1.3 Felles uteoppholdsareal

I forhold til minste felles uteoppholdsareal på terreng stiller regionalplanen krav til at det innenfor planområdet skal avsettes min. 30 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 tomta 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.

Krav til minste felles areal til uteopphold per bolig:	
Område	Minste felles areal for uteopphold på terreng per boenhet
I tettstedsområder	Minimum 30 m ²
Innenfor sentrumsområder	Minimum 16 m ²

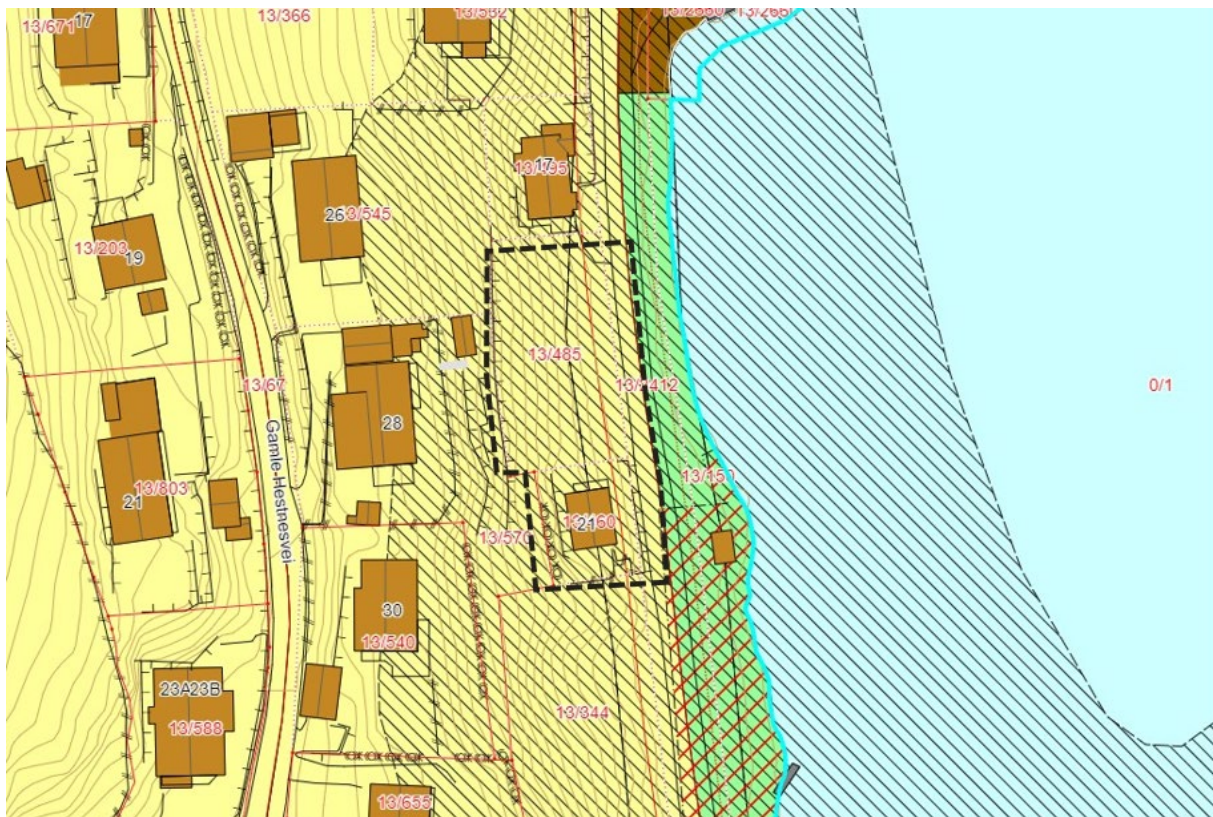
Figur 3: Utdrag fra Regionalplan for Dalane, minste felles areal for uteopphold.

2.1.4 Parkering

Regionalplanen angir ikke parkeringskrav utover at det generelt bør tilrettelegges for økt sykkelparkering.

2.1.5 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til bolig i kommuneplanens areal 2018 – 2030 med tilhørende bestemmelser. Planforslaget samsvarer med arealformål angitt i overordnet plan. Utsnitt fra kommunedelplanen er vist på figur 4. Arealer avsatt til bolig er markert i gult, støysoner er markert med sort skravur, og flomsone med rød skravur.



Figur 4: Gjeldende kommuneplan. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommunes karttjenester

2.1.6 Barn og unges interesser

§6.2 stiller krav det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap og barn og unges behov.

2.1.7 Klima- og energiplanlegging

§ 6.3.1 krever at oppholdsrom i nye bygg ikke skal ha gulv lavere enn 3,0 meter over havnivå uten at det foreligger fagkyndig rapport.

2.1.8 Støy

§6.4 krever at «Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T1442» følges ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet. Videre står det ved søknad om nye bygninger til støvfølsomme bruksformål i rød eller gul støysone, skal det støydokumenteres.

2.1.9 Parkering

§6.5 punkt d stiller krav om at boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for én bil på egen tomt samt en bil per boenhet til gjesteparkering. Deet skal også settes av areal for to sykler per boenhet, og minst halvparten av dette under tak.

Videre i punkt e som omhandler garasje settes det krav om én garasjeplass per boenhet.

2.1.10 Felles uteoppholdsareal

§ 6.12 beskriver at felles utearealer skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at det skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og samhandling mellom barn, unge og voksne.

Planområdet faller inn under øvrige områder som har krav til minste uteoppholdsareal MUA per boenhet på minst 150 m², tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.

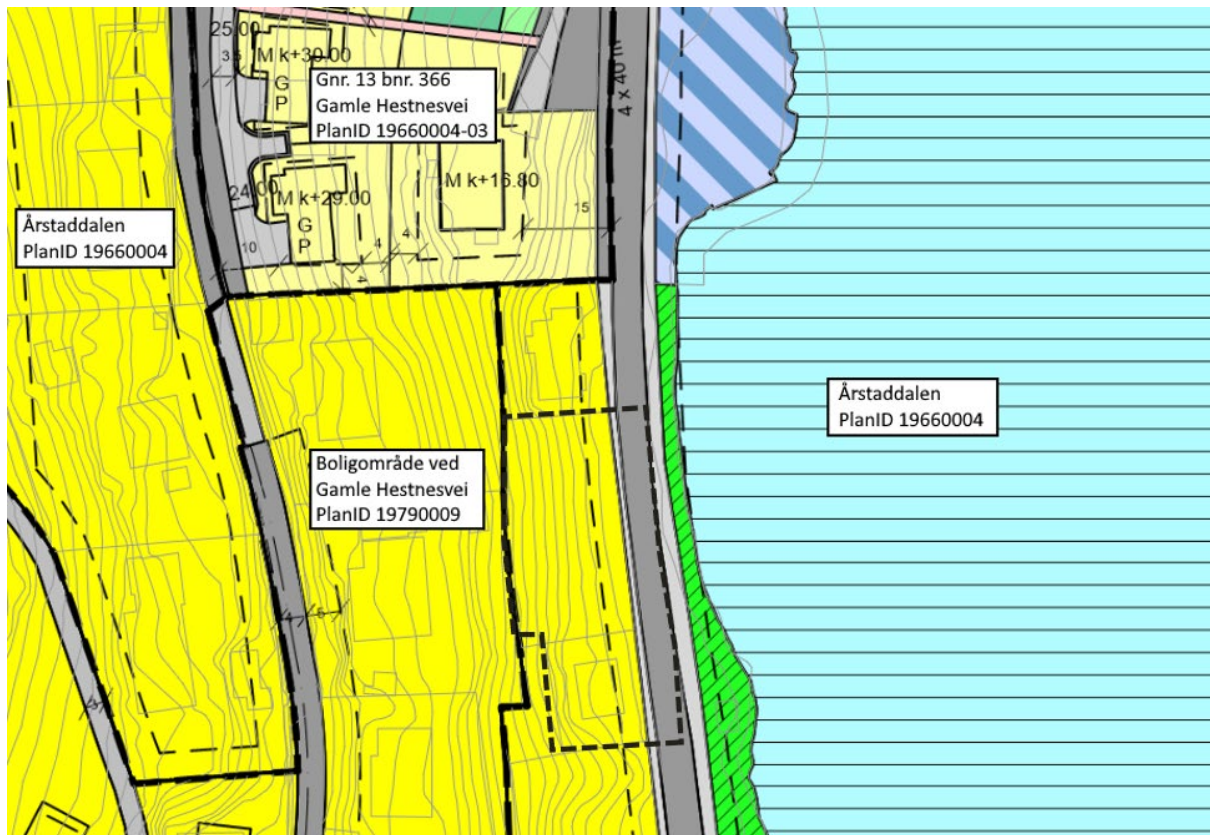
2.1.11 Område for lek

§ 6.13 beskriver anbefalt oppdekning, kvalitetskrav og avstand til lek- og uteoppholdsareal basert på antall boenheter.

Type areal	Dekker antall boliger	Minimum 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
Rekreasjons- område (sentralt lekefelt)	600- 1200	6000 m ²	500 m

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av gjeldende plan med navn Reguleringsplan for Årstaddalen, planID 19660004 med arealer avsatt til boligformål, kjøreveg og annen veggrunn.



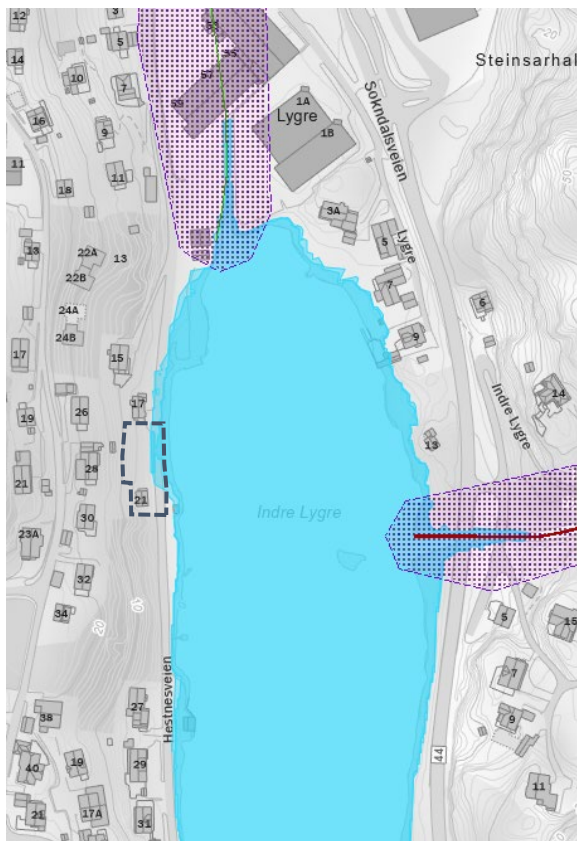
Figur 5: Oversikt over reguleringsplaner

Tilliggende reguleringsplaner:

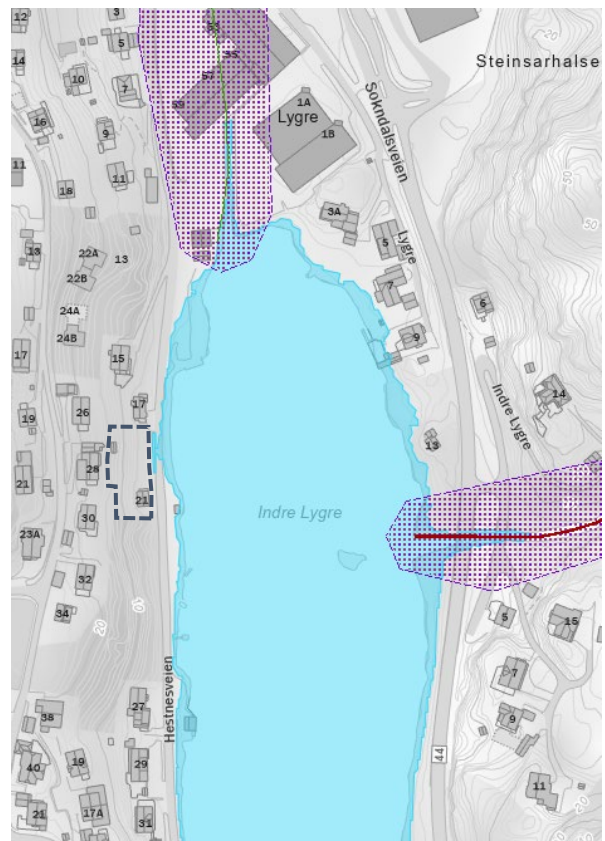
- PlanID 19790009 – Reguleringsplan for Boligområde ved gamle Hestnesvei (8-2), vedtatt 27.08.1979
- PlanID 19660004-03 – Reguleringsplan for GNR.13 BNR.366 – Gamle Hestnesvei (6-1), vedtatt 12.05.2014

2.3 Temaplaner

En mindre del av planområdet er utsatt for 200- og 1000-årsflom. Utklipp under er hentet fra NVE Atlas temakart for stormflo.



Figur 6: Flomsonekart ved 1000-års flom



Figur 7: Flomsonekart ved 200-års flom

2.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveger etter plan- og bygningsloven

3 Dagens situasjon i planområdet

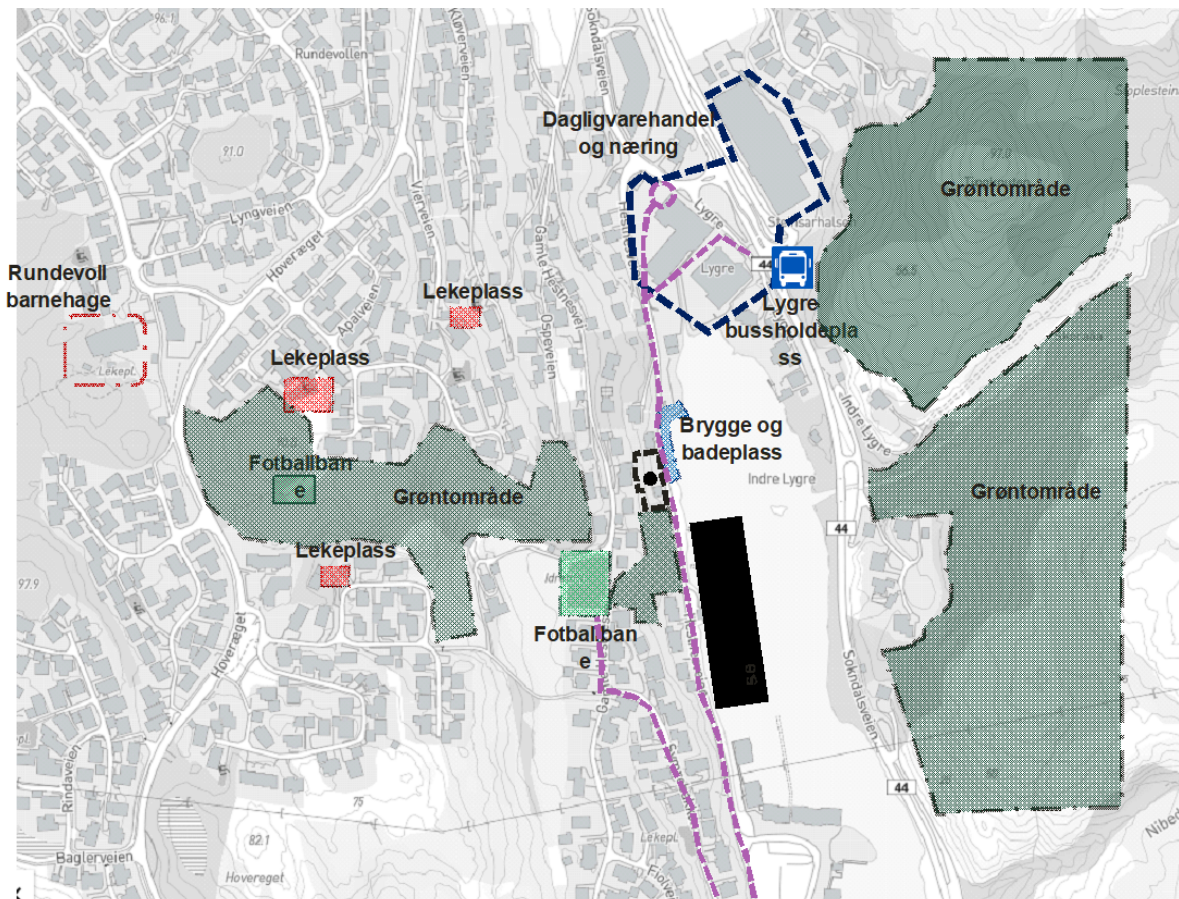
3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i Årstaddalen ca. 2 km sør for Egersund sentrum og like vest for Indre Lygre.



Figur 8: Oversiktskart

Figur under viser oversikt over forskjellige lokale målpunkter innenfor analyseområdet. Innenfor 500 meter gange er det tilgang til dagligvarehandel, fysioterapi og behandling, bussforbindelse ved Lygre bussholdeplass og uteoppholdsareal. Fra planområdet er det også tilgang på flere idrettsarenaer, lekeplasser og uteoppholdsareal innenfor 300m i luftlinje. Tilkomst til disse områdene er derimot begrenset grunnet terrengets utform som skaper et vertikalt skille mellom de fleste rekreasjonsområdene og planområdet. Videre tilrettelagte gangforbindelser fra planområdet er også begrenset, og bilveg må benyttes for kobling for både gående og syklende.



Figur 9: Oversiktskart over analyseområdet viser lokale målpunkt og forbindelser

Planområdet har en størrelse på ca. 1,3 daa og omfatter eiendommene gbnr. 13/485 og gbnr. 13/460. Planområdet omfatter også noe vegareal på Hestnesveien ved gbnr. 13/2412.

3.2 Stedets karakter og arealbruk

Arealbruken på gnr. 13 bnr. 460 er i dag utbygd med en eldre eksisterende bolig med tilliggende terrasser på forskjellige nivå foran og bak boligen. Boligen disponerer garasje på andre siden av Hestnesveien, denne ligger på et annet gårds- og bruksnummer og har en annen hjemmelshaver. Gnr. 13. bnr. 485 er ubebygd med skrånende terreng fra Hestnesveien og opp mot tomt i vest. Tomten er i dag gjengrodd av vegetasjon og fremstår som et restareal. Området rundt består av etablert boligområde i sør, vest og nord. I øst ligger pollen Indre Lygre, adskilt av Hestnesveien imellom.

Som følge av bratt skrånende terreng i planområdet og omkringliggende allerede etablerte boliger er det begrenset mulighet for optimal utforming av uteareal. Dette ses tydelig på utforming av tilgjengelig uteoppholdsareal til omkringliggende bebyggelser, vist på figur 10-11 under.



Figur 10: Uteoppholdsareal tilhørende bolig i nord



Figur 11: Uteoppholdsareal tilhørende boliger i sør



Figur 12: Foto dagens situasjon Kartkilde: Eigersund kommune

3.3 Landskap

Planområdet er lokalisert øst på Hestneshalvøya. Hestnes er omsluttet av sjø og terrenget er delvis skogkledd berg med høyeste punkt på 111 moh. Det er etablerte boligområder i nord og sør på halvøyen.



Figur 13: Oversikt landskap. Kartkilde: kilden.nibio.no

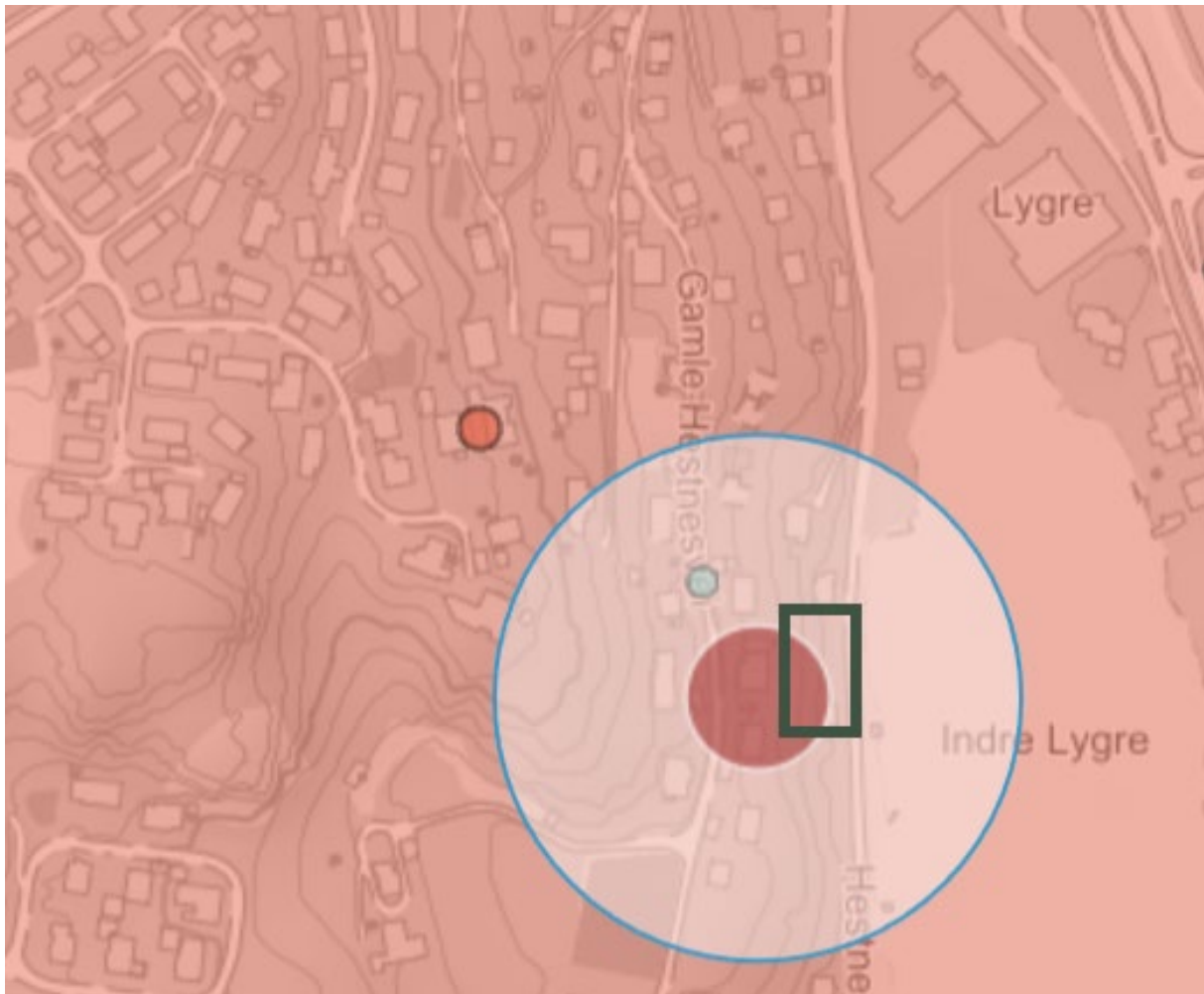
3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert funn av automatisk fredet kulturminner i eller i nærområdet til planområdet jf. kulturminnedatabasen.

3.5 Naturmangfold

Det er registrert en menneskelig observasjon like vest for planområdet av hettemåke, som er vurdert til kritisk truet.

Indre Lygre er et lokalt viktig bløtbunnsområde med kartlagt ålegraseng i nærområdet som er et viktig ledd i det marint biologiske mangfoldet og som næringsområdet for fugleliv.



Figur 14: Artskart som viser registrerte arter ved planområdet.

3.6 Trafikkforhold

Planområdet grenser til Hestnesveien som er en kommunal veg med fartsgrense 50 km/t langs Lygre. Vegen er smal og lite trafikkert. Det er skilting som viser forbudt gjennomkjøring ved innkjørsel til veien. Hestnesveien 21 disponerer i dag garasje på andre siden av vegen.

3.6.1 Adkomst

Planområdet har i dag ingen adkomst fra Hestnesveien. Ny plan legger til rette for etablering av ny adkomst til planområdet fra Hestnesveien for å betjene de nye boligene. For omkringliggende eiendommer som grenser til planområdet videreføres adkomst lik eksisterende.

3.6.2 Trafikkmengde

Statens Vegvesens kartløsning har ingen registrert trafikkmengde på dette vegstrekket. Trafikkmengden vurderes til å være svært lav grunnet mengden bebyggelse vegen betjener, samt at det er ikke tillatt med gjennomkjøring.

3.6.3 Trafikkulykke

Ihht. Statens vegvesens vegkart er det ikke registrert trafikkulykker på denne delen av Hestnesveien.

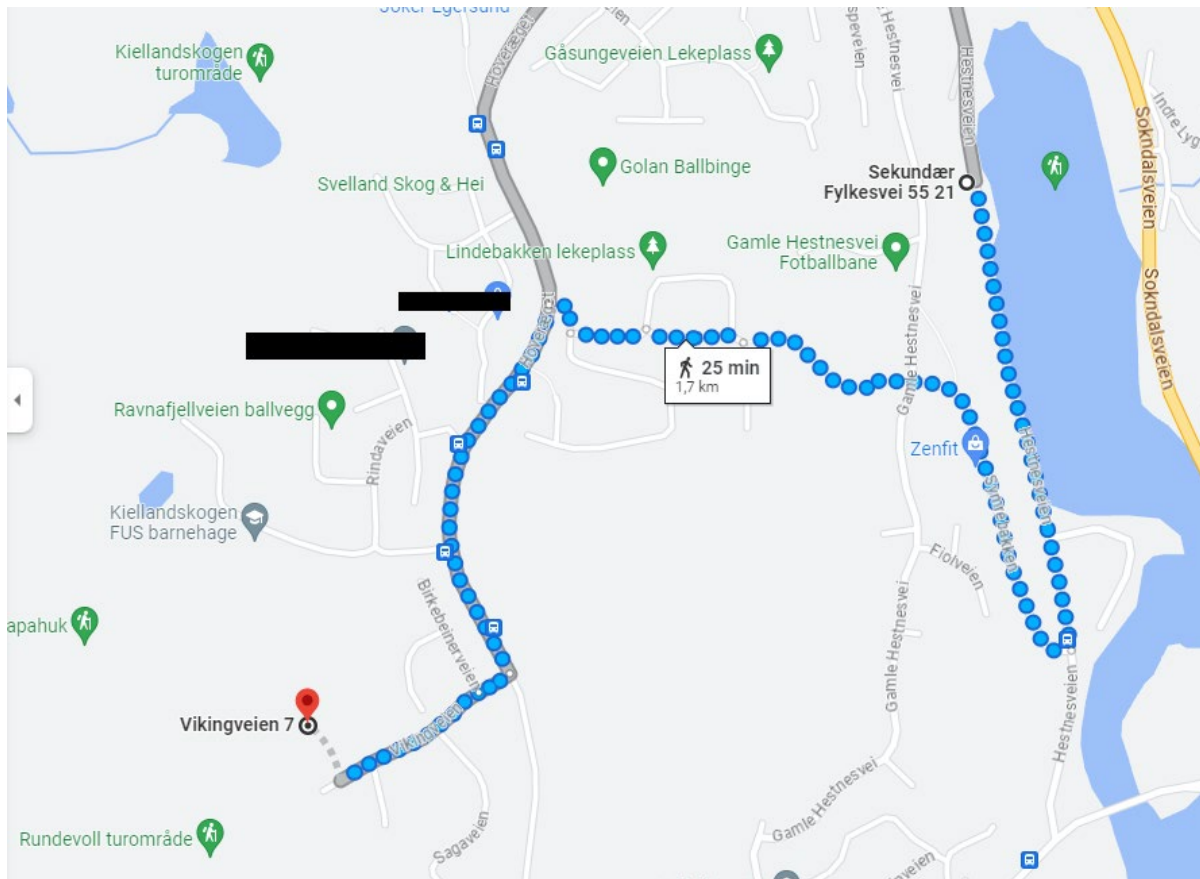
3.6.4 Kollektivtransport

Nærmeste bussholdeplass ligger ved FV44 og er i underkant av 250 m fra planområdet.

3.6.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert fortau på deler av Hestnesveien. Fra Lygre bro mot Hestnes er det opparbeidet gang- og sykkelvei. Det er ikke etablert fortau på vegstrekket som inngår i planområdet.

Skolevei for elever ved Rundevoll skole fra planområdet er via Symrebakken, gang- og sykkelsti på Hoveræget og videre opp Vikingveien.



Figur 15: Skolevei til Rundevoll skole Kartkilde: Google Maps

3.7 Barns og unges interesser

Gamle Hestnesvei fotballbane ligger 100m luftlinje sørvest for planområdet. Nærmeste lekeplass er Gåsungeveien lekeplass og ligger ca. 200m nordvest for planområdet. Tilkomst til disse krever en omvei via Symrebakken eller Gamle Hestnesvei. Dette overskrider anbefalt maks grense for avstand til nærlekeplass og størrelse gitt ved bestemmelsene

tilhørende kommuneplanen. Grunnet områdets topografi og tette bebyggelse med bratt terreng blir tilkomstvei til tilgjengelige lekeplasser naturlig lengre selv om avstand i luftlinje er kort.

3.8 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i underkant av 2km fra sentrum. Nærmeste dagligvare, bussholdeplass, legesenter og detaljhandel ligger 200-400 m nord for planområdet. Rundevoll barneskole ligger 1,7 km, Husabø ungdomsskole 1,8 km og Dalane videregående skole 3,8 km fra planområdet. Eigersund sykehus ligger like ved den videregående skolen.

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Det er etablert kommunalt vann- og avløpsanlegg i området. Det er antas at det er kapasitet i det kommunale nettet for påkobling av vann- og avløp, samt tilstrekkelig vannforsyning for slukkevann.

3.9.2 Strøm

Dalane Energi eier strømmettet i området. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende nett.

3.9.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning i området er henteordning hvor hver bolig setter ut sekker på hentedag etter avtale med Dalane Miljøverk (DIM). Dette vil også gjelde for nye boliger.

3.9.4 Håndtering av overvann

Overvann håndteres innenfor planområdet og føres til terreng.

3.10 Grunnforhold

Grunnforholdene består av anortositt, overveiende massiv, til dels leukonorittisk. Det er registrert et tynt eller usammenhengende dekke av morenemateriale over berggrunnen.

3.11 Forurensning

3.11.1 Støy

Støysonekart fra Statens vegvesen viser at planområdet ligger innenfor gul- og delvis rød støysone fra KV1740 Hestnesveien. Gitt tilgjengelig informasjon det om aktuelle strekket av Hestnesveien langsgående planområdet er oppgitte støysoner trolig feilaktig. Grunnet kombinasjonen av lav ÅDT, lav fartsgrense og gjennomkjøring forbudt er den reelle støyforurensningen estimert til å være betydelig mindre. På grunnlag av denne vurderingen omhandler plankart og medfølgende reguleringsbestemmelser kun gul støysone.



Figur 16: Støysoner fra Statens vegvesens kartløsning

3.11.2 Forurensing

Radonkart viser usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet. Fra gjeldende byggetekniske forskrift TEK17 skal nye bygg ha radonnivå under 200 Bq/m³.

3.12 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 Stormflo
- 2 Ekstremnedbør/overvann
- 3 Plante- og dyreliv ifbm anleggsarbeid
- 4 Støy fra veg
- 5 Anleggstrafikk

Det knytter seg henholdsvis lav og middels usikkerhet til vurdering av hendelsene. Konsekvensene for liv og helse er henholdsvis små og store.

De mulige hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreducerende tiltak. Det anbefales at det stilles krav om bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet som reduserer henholdsvis konsekvenser og sannsynlighet for hendelsene.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres. Risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forbyggende tiltakene slik beskrevet i risiko- og sårbarhetsanalysen.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Formålet med planen

Formålet til planen er å legge til rette for etablering av to mindre eneboliger på eiendom gbnr. 13/485 med tilhørende ny avkjørsel fra KV 1740.

4.2 Reguleringsformål

Sosi-kode	Formål	Område-signatur	Eierform	Areal (m ²)
1111	Boligbebyggelse – Frittliggende	BF1	Annen	529,9
1111	Boligbebyggelse – Frittliggende	BF2	Annen	204,1
2010	Kjøreveg	KV	Offentlig	278,3
2019	Annen veggrunn – Grøntareal	AVG1	Offentlig	172,2
2019	Annen veggrunn – Grøntareal	AVG2	Offentlig	77,8
Sum planområdet				1262,2

Sosi-kode	Hensynssoner	Områdesignatur	Areal (m ²)
210	Gul støysone iht. T-1442	H220	1262,1
320	Flomfare	H320	95,1
Sum areal denne kategori			1357,2

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

Boligbebyggelse

Felt navn:	BF1 og BF2
Hensynssone:	H220 Gul støysone iht. T-1442
Tillatt grad av utnytting:	45%-BYA
Tillatt byggehøyde	Gesims- og mønehøyde er henholdsvis 7 og 9 meter over ferdig planert terreng
Beskrivelse av felt:	

Felt BF1 omfatter eiendommen gbnr. 13/485. Tomten er i dag ubebygget og det planlegges for etablering av 2 mindre eneboliger på tomen. Bebyggelse og tilhørende bod er vist på mulighetsstudie, med forstøtningsmur mot terreng.

Felt BF2 omfatter eiendommen gbnr. 13/460 og reguleres tilsvarende nåværende situasjon hvor eksisterende bebyggelse videreføres.

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

Kjøreveg

Felt navn: KV
Hensynssone: H220 Gul støysone iht. T-1442
H320 Flomfare

Beskrivelse av felt:

Kjørevegen videreføres lik eksisterende med annen veggrunn – grøntareal langsgående. Planen legger opp til etablering av ny tilkomst til boligene for gbnr. 13/485.

Annen veggrunn - grøntareal

Felt navn: AVG
Hensynssone: H220 Gul støysone iht. T-1442
H320 Flomfare

Beskrivelse av felt:

Sideareal til kjørevei.

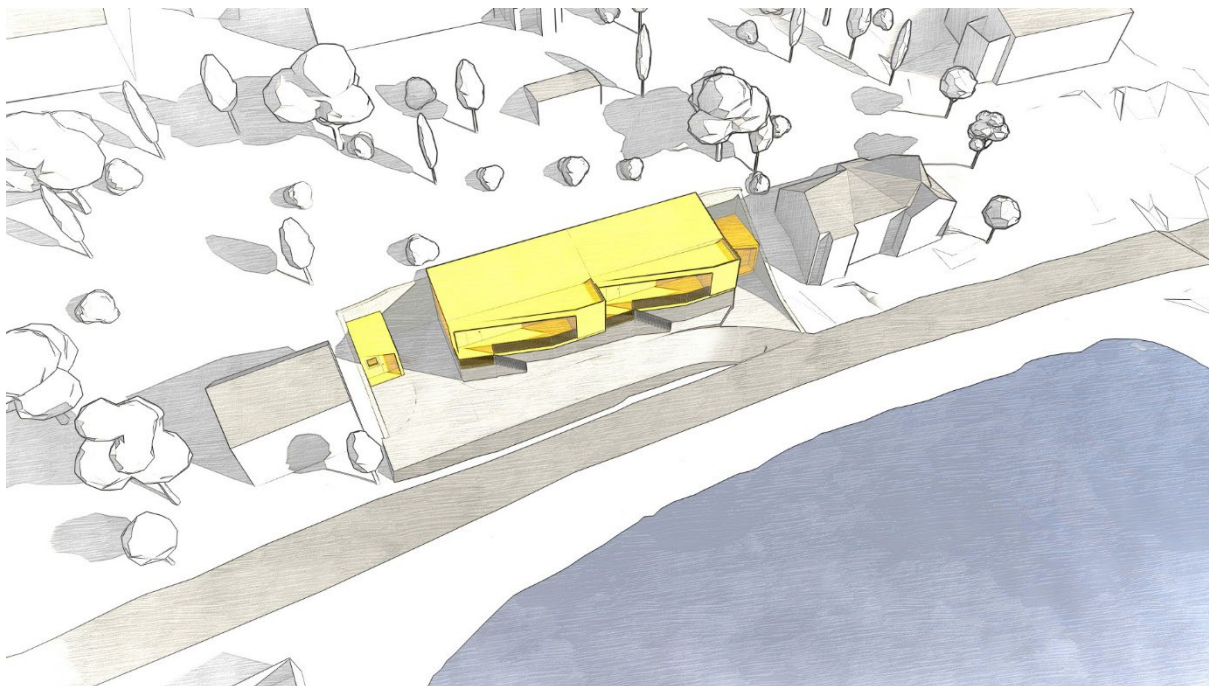
4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

4.3.1 Beskrivelse og illustrasjoner

Det er utarbeidet en mulighetsstudie tilpasset tiltakshavers krav som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.



Figur 17: Illustrert mulighetsstudie



Figur 18: Illustrert mulighetsstudie

Illustrert mulighetsstudie viser to nye mindre boliger i kjede med tilhørende bod. For å ta opp terrengutfordringer er det etablert en forstøtningsmur i bakkant av tomten. Dette tillater også etablering av plass til oppstilling av bil og mulighet for å kunne snu på egen tomt. Nye boliger er vist med en enkel pulttaksbebyggelse som følger den naturlige helningen av terrenget.

4.3.2 Byggegrenser

Byggegrenser er oppgitt i plankart. Bod og garasje/carport tillates oppført utenfor byggegrenser mot nord og sør.

4.3.3 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad for felt BF1 BF2 er beregnet ut ifra forventet arealbehov for fremtidig bebyggelse og er satt til %-BYA = 45 %. Frittstående bod tillattes oppført på opptil 15 m². Garasje/carport tillates oppført på opptil 24 m².

4.3.4 Byggehøyder og takform

Tillatt takform for felt BF1 og BF2 er gitt ved reguleringsbestemmelsene, hvor det tillates saltak og pulttak/flatt tak. For saltak er tillatt takvinkel angitt til å være mellom 22 til 45°. Pulttak/flatt tak tillates opptil 15°. Regulert maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde på 7 meter over ferdig planert terreng.

4.3.5 Gulvnivå

Lavest tillatte gulvnivå er gitt ved reguleringsbestemmelsene på 3 m over normal vannstand.

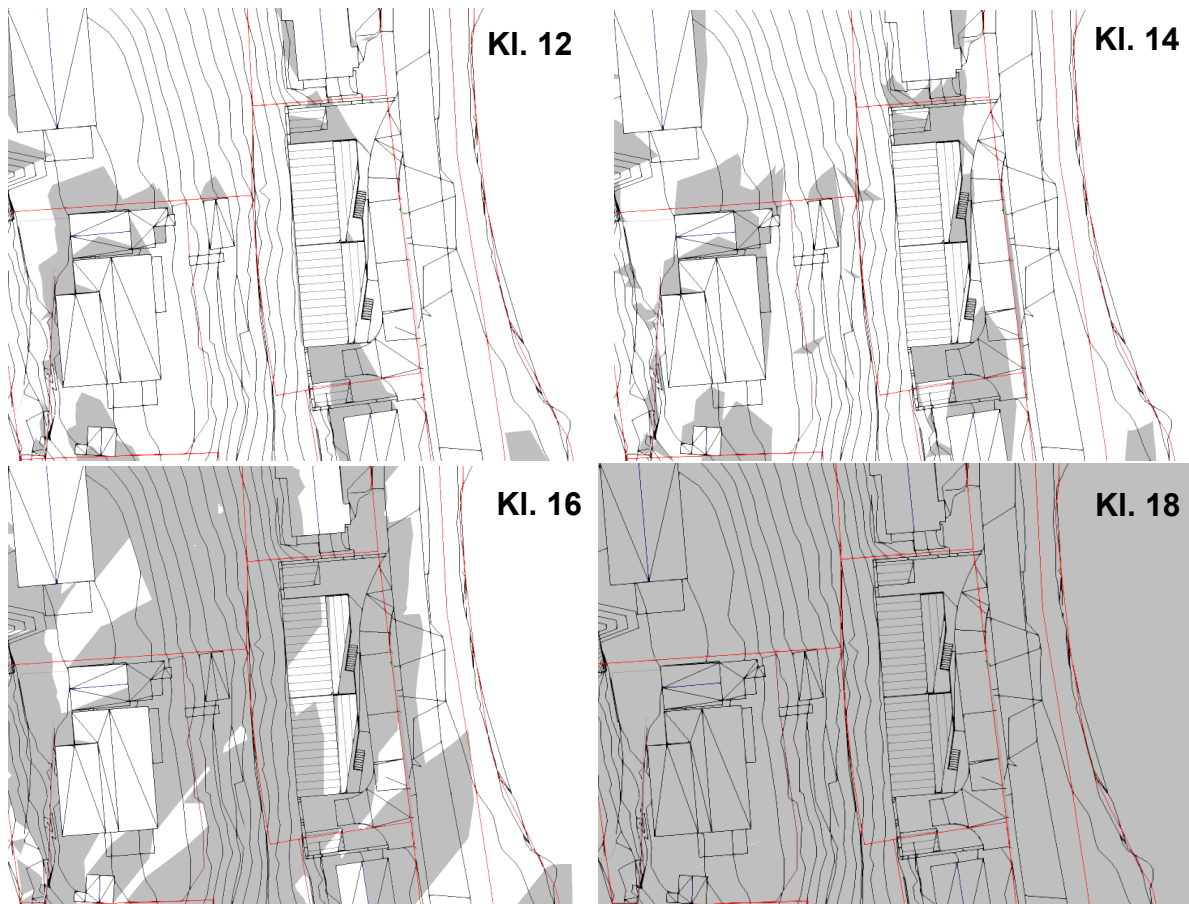
4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Felles og privat uteareal

Det settes ikke av felles uteområde innenfor planområdet. Privat uteområdet tilknyttes tilhørende bolig og løses på terreng på fremsiden av bebyggelsen i best mulig grad gitt begrensningene som følger av terrenget på tomten. Kravene gitt ved § 6.12 i bestemmelsene tilhørende kommuneplanen er ikke oppfylt.

4.4.2 Solforhold

Illustrert på figur under viser solforhold ved vår-/høstjevndøgn kl 12, 14, 16 og 18. Det er begrensede solforhold i denne delen av byen grunnet skrånende terreng og østvendte eiendommer.



Figur 19: Illustrerte solforhold fra mulighetsstudie

4.5 Trafikkløsning

4.5.1 Kjøreatomst

Planforslaget legger opp til etablering av ny tilkomst fra Hestnesveien for å betjene etablering av nye boenheter.

4.5.2 Parkering

Det legges opp til en parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. boenhet. Dette oppfyller ikke krav gitt ved § 6.5.d i bestemmelsene tilhørende kommuneplanen da det ikke legges opp til dedikert gjesteparkering for planlagt bebyggelse grunnet plassmangel på tomten.

4.6 Tilknytning til infrastruktur

4.6.1 Vann- og avløp, overvannshåndtering

Vann- og avløp vil være tilkoblet kommunalt nett. I forbindelse med overvann vil planforslaget utgjøre en større andel tette flater en dagens situasjon. Området er hellende ned mot Indre Lygre, hvor det er et grønt belte mellom planområdet og vannet. Det må gjøres tiltak innenfor planområdet for å kunne drenere overvann ned i grunnen på egen eiendom

4.6.2 Renovasjon

Dagens renovasjonsløsning vil bli opprettholdt.

4.6.3 El-nett

Planområdet er tilkoblet el-nett, og har kapasitet til å koble på planlagte tiltak.

4.6.4 Brannvann

Forsyningen av brannvann vil ikke være endret i forbindelse med planforslaget.

4.7 Universell utforming

Det er ingen felles, eller offentlige områder innenfor planområdet, og vil derfor ikke være noen krav i forhold til universell utforming. Tilkomst til bolig vil ikke være mulig uten trinnfri adkomst eller med stigningsforhold innenfor krav som gir utslag for tilgjengelig bolig.

4.8 Støy

Planområdet ligger innenfor gul støysone fra KV1740 Hestnesveien. Det vil ikke genereres betydelig mengde støy som følge av tiltaket. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 legges til grunn i planforslaget.

4.9 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

I forhold til kartlegging i utført ROS-analyse er det i planen stilt anbefalinger ifm. overvannshåndtering, støy fra veg og stormflo. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Kommuneplan

Området er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen.

5.1.2 Gjeldende reguleringsplan

Planforslaget delvis erstatter gjeldende reguleringsplan for Aarstaddalen. Planforslaget forholder seg til de generelle føringene i eksisterende plan med tilpassinger opp imot planlagt bebyggelse.

5.2 Stedets karakter

Planområdet ligger i et etablert boligområde, hvor ny bebyggelse tilpasser seg etter karakter og størrelse.

5.3 Naturmangfold

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

5.3.1 § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er blant annet Artsdatabanken og Naturbase kart.

5.3.2 § 9 Føre-var prinsippet

Grunnet tilgjengelig kunnskap om arter og naturmiljø, vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig. Planlagte tiltak innenfor planområdet vil ikke påvirke naturmiljøet eller naturmangfoldet i vesentlig grad.

5.3.3 § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

På bakgrunn av de øvrige punktene vurderes det til at tiltaket ikke vil påvirke omkringliggende økosystemer.

5.3.4 § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom skade på naturmangfoldet skulle inntreffe. Kostnader til å hindre eller begrense skader hviler dermed på tiltakshaver, så vidt det er rimelig i forhold til tiltakets og skadens karakter.

5.3.5 § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ved opparbeidelse av tomter og oppføring av nye bygg vil det bli tatt forhåndsregler som gjør at man unngår skader på naturmangfoldet iht. gjeldene lover og forskrifter.

5.3.6 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.

5.4 Trafikkforhold

Planforslaget vil ikke medføre mer enn minimale endringer i trafikkmengde basert på erfaringstall fra Statens vegvesen for tilsvarende boligtyper. Ny tilkomst utformes etter krav fra gjeldende veinorm.

5.5 Barn og unges interesser

Planforslaget vil ikke påvirke dagens situasjon av barn og unges interesser. Det er ikke funnet spor av lek eller barnetråkk innad i planområdet. Det er flere områder i nærheten av planområdet utformet for lekemuligheter for barn og unge.

5.6 Risiko og sårbarhet

I forhold til kartlegging i utført ROS-analyse er det i planen stilt anbefalinger ifm. overvannshåndtering, støy fra veg og stormflo. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

5.7 Avveining av virkninger

Basert på de temaene som fremkommer av dette og foregående kapittelet vil virkningene av planforslaget være av lite betydning.