

**PLANBESKRIVELSE FOR - 3 MANNSBOLIG
PRESTEGÅRDSVEIEN 1 GNR 12 BNR 525
EIGERSUND KOMMUNE**



Utbygger

Skandsen Bygg A/S Egersund



Spinnerigaten 15 4370 Egersund

Tlf 40623240

Oversiktskart ikke i målestokk

Utskrift

Page 1 of 1



<http://kart.nois.no/eigersund/Content/printDynaLeg.asp?Left=324725.0431916657&B...> 14.02.2012

INNHOOLD

Innledning	Side	1 - 3
Planens innhold	Side	5
Planstatus og saksgang	Side	5 - 10
Støyberegning	Side	11 - 13
Ros analyse	Side	14 - 19
Fasade og plantegninger	Side	20 - 24

1. INNLEDNING

Skandsen Bygg A/S har ønske om å tilrettelegge for 1 stk. tremannsbolig, med tilhørende garasje på gnr 12 bnr 525. Gjesteparkering skal foretas på utsiden av bygget.

Eiendommen er i dag bebygget med et stort bygg som ikke skal rives, men renoveres opp til en 3 mannsbolig. Volumet på bygget skal ikke endres, men en del endringer av vinduer med mere skal finne sted.

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde hvor infrastrukturen for dette boligområdet er utbygd.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å omregulere eksisterende bolig til tre mannsbolig og for å få en bedre utnyttelsesgrad.

Skandsen Bygg har i brev av 01.08.11 søkt om å få kjøpe tilleggsareal som avgrenses til veg i retning av Husabø skole. I brev av 27.09.11 bekreftes det fra Eigersund kommune at tilleggsareal som omsøkt kan tillegges eiendommen mot at 4 punkter i dette brev overholdes.

Reguleringsarbeidet vil og omfatte område for fortau langs Husabøveien

2. PLANENS INNHOLD

Planområdet avgrenses mot Huasbøveien og Prestegårdsveien. Tomten har et ca. areal på 919 m²

Tomten er opparbeidet med plen og en del busker.

I plansituasjonen er det regulert inn fortau på det området, kommunen ønsket dette gjenført grunn avståelse fra kommunen. Fortauet er regulert inn langs Husabøveien.

Adkomsten til tre mannsboligen vil bli fra Prestegårdsveien og vil bli etablert med siktsoner etter standard norm.

PLANSTATUS SAKSGANG

Det er avholdt planavklaringsmøte med Eigersund kommune hvor følgende punkter ble redegjort for.

1. Hensikten med planarbeidet
2. Planstatus
3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet
4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid
5. Informasjon og medvirkning i skissefasen
6. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet. Følgende tema til vurdering:

Estetikk og byggeskikk

Vannforsyning avløpsforhold

Enøk og energiløsninger

Kulturminne

ROS

Støy

Radon

Grunnforhold

Infrastruktur

Leke og oppholdsarealer

Trafikkforhold

Parkeringsforhold

Avkjørsel og kryss

Trafikksikkerhet

Universell utforming

7. Krav til planforslaget.
8. Kart.
9. Gjennomføring
10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer
11. Fremdrift
12. Gebyr

Hensikten med planarbeidet er å omregulere en boligtomt fra to til tre manns bolig. Området er i dag regulert til bolig. Varsel om oppstart av planarbeid er blitt foretatt, med svarfrist den 20.03.2012

Byggeskikk og estetikk

Det er en eksisterende bolig som blir oppgradert med mindre fasade endringer, som ikke bryter med dagens byggeskikk. Dette gjenspeiles i plantegninger. Den planlagte bygningen vil gli godt inn i omgivelsene, mvh. form og størrelse. Hele bygget er utformet på en måte som gjør at det står i stil med de andre boligene som ligger i samme rekke, sett fra sør. Vinduene og takutformingen er tilpasset naboene. Altanene er inn glasset, for å bedre lysforholdene til boenheten.

Vannforsyning og avløpsforhold

Det eksisterende vann og avløpssystem er oppgradert til å betjene 3 mannsboligen etter gjeldende regler.

Energiløsning

Baseres på strøm og vedfyring. Varmepumpe et bra alternativ for å redusere bruken av strøm til oppvarming, men den enkelte kjøper må selv vurdere om de vil installere.

Kulturminne

Det er en eksisterende bolig som er oppgradert og gravearbeid uten om dette er ikke funnet sted. Det er ellers ikke avdekket kulturminner i nærområdet.

ROS

Det vil bli utarbeidet egen ROS analyse for reguleringsområdet.

Støy

Det er utarbeidet et støydiagram som viser at bygningen ligger ut forbi rød sone men innenfor gul sone, så en vurdering av støytiltak må vurderes.

Radon

Radon assistanse er kontaktet for å få opplyst om reguleringsområdet har forekomster av radon som overskrider toleranseverdiene. Her har vi fått opplyst at det etter mange målinger i Eigersund inkl. Husabø ikke er funnet radon som overskrider grenseverdiene, og radon sperre er derfor ikke nødvendig.

Grunnforhold

Grunnforholdene er gode, det er ikke fremkommet setninger i eksisterende bygg som er under ombygging.

Leke og oppholdsarealer

Husabø skole med 10 klassetrinn, samt barnehage, idrettshall og fotball stadion ligger og i nærområdet. I tilknytting til disse anleggene, er det lekeplasser, ballbinger, volleyballbaner, og »tarzanløype».

Innenfor planområdet er det avsatt hele 490 m² planert ut grøntareal. I tillegg er det store balkonger på eiendommen. Til sammen vil disse uteoppholdsarealene langt over tilfredsstille kravene som kommunen har stilt, til minst 150m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Infrastruktur i området, veg og trafikk forhold

Eksisterende boforhold er 2 og omreguleres til 3 dette vil ikke påvirke infrastrukturen i en vesentlig grad. Nærområdet til planområdet er etablert villastrøk, for det meste fra 1950 tallet. Husabøveien og Prestegårdsveien middels lite trafikkert gjennomgangs årer som og fører til boligområdene vest og sør på Husabø, og området Golan.

Husabø skole med 10 klassetrinn, samt barnehage, idrettshall og fotball stadion ligger og i nærområdet.

Som naturlig følge av det, vil det være mye myke trafikanter i området. Til fots og på sykkel. Husabøveien og Prestegårdsveien har lave fartsgrenser. Langs Prestegårdsveien er det anlagt et bredt fortau, som i vårt planforslag blir forlenget til starten på Husabøveien, og parkeringsplassen tilknyttet skolen.

Det er anlagt gang/sykkelveg fra Husabø skole, til idrettshallen for å ytterligere sikre myke trafikanter i trafikken.

Det kjører en buss i rute i Prestegårdsveien, samt skolebuss.

Parkeringsforhold

Parkeringsforholdet vil bli ivaretatt i plansituasjon. Det er lagt til grunn 1.5 p-plass pr boenhet, hvor beboerne skal parkere i garasje. All gjesteparkering skal foretas på utsiden av bygget, men likevel inne på eiendommen.

Avkjørsel og kryss

Det skal være en avkjørsel fra eiendommen, som skal overholde normen for siktsoner.

Trafikksikkerhet

Fra en 2 mannsbolig til en 3 mannsbolig er den trafikale konsekvensen liten. Avkjøringen blir etablert med foreskrevet siktlinjer. Parkeringsforholdet skal håndteres på egen grunn slik at parkering ikke skal finne sted i gaten. Det skal etableres et fortau langs Husabøveien slik at trafikksikkerheten for de myke trafikanter sikres.

Universell utforming

Boligen skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Arealregnskap for Prestegårdsveien 1

Planområde	RpOmråde	1338	
<i>Formål</i>			
Gangveg/gangareal	RpArealformålOmråde	157	
Kjøreveg	RpArealformålOmråde	282	
Boligbebyggelse	RpArealformålOmråde	303	(inkl. garasje 40m ²)
Parkeringsplasser	RpArealformålOmråde	103	
Grønnstruktur	RpArealformålOmråde	493	
Sum areal		1338	
Frisikt	RpSikringSone	24	
Frisikt	RpSikringSone	34	
Frisikt	RpSikringSone	20	
Sum frisikt		78	

Varsling om igangsettelse av reguleringsarbeider for Prestegårdsveien 1 gnr/bnr 12/525 ble sendt ut den 27.01.12 og annonsert den 01.02.12.

De som ble varslet var i henhold til varslingsliste fra Eigersund kommune. Alle ble tilskrevet i brevs form.

Følgende kommentarer er kommet inn.

Statens vegvesen datert 14.02.12

Viser til sak datert 27.01.2012 vedrørende varsel om oppstart av planarbeid for eiendommen gnr 12 bnr 525 Eigersund kommune.

Planen skal legge til rette for 1 stk tremannsbolig, avkjørsel til eiendommen, fortau og parkering.

Reguleringsformålet får ingen vesentlige konsekvenser for det overordnede veg nett (fv 44). De trafikale konsekvensene påvirker hovedsak det kommunale vegnett som kommunen selv er forvalter av. Statens vegvesen kan derfor med dette meddele at vi ikke har noen merknader til oppstarts varslet.

Kommentarer

Ingen

Fylkesmannen datert 15.02.12

Viser til ovennevnte sak som er sendt fylkeskommunen til uttalelse.

Fylkesrådmannen har vurdert saken som regional planmyndighet og som sektormyndighet for kulturvern.

Vi vil opplyse om at i denne saken kommer det ikke egen uttalelse fra Fylkesmannen.

Saksopplysninger

Henvendelsen er et oppstarts varsel for detaljregulering. Hensikten er å tilrettelegge for en tremannsbolig, fortau på eiendommen og avkjørsel og parkering.

Fylkesmannens vurderinger

Planleggingen må ha prinsippene bak universell utforming som premiss. Fylkesrådmannen ber om at det i det videre planarbeid legges til rette for gode uteoppholdsarealer for barn og voksne med gode solforhold.

Planområdet ligger i sykkelavstand til mange sentrale målepunkt, det bør derfor legges arbeid i utforming av lett tilgjengelig, overdekte, opplyste og låsbare parkeringsplasser for sykkel.

Det forutsettes at forslagstiller sikrer en planløsning som best mulig ivaretar estetiske hensyn og hensynet til bokvalitet for nærliggende boligbebyggelse.

Videre forutsettes at forslagstiller vurderer hvorvidt tiltaket utløser sårbarhets- og risikomomenter for nærliggende bebyggelse, og at en sikrer avbøtende tiltak dersom dette skulle vise seg nødvendig.

Det vises for øvrig til retningslinjer og bestemmelser for kommuneplanens arealdel. Fylkesrådmannen forutsetter at disse ligger til grunn for reguleringsarbeidet.

Med disse kommentarer ønsker fylkesrådmannen lykke til i det videre planarbeid.

Kommentar

Boligene tilrettelegges for funksjonshemmede. Uteoppholdsarealet vil være ca. 400m² med gode solforhold, her er det både morgensol og ettermiddag sol.

Parkering av sykler skal foretas i garasje

Bygget blir ikke endret vesentlig kun små fasade endringer som ivaretar hensynet til nærbebyggelsen.

Når det gjelder ros vil en foreta denne i en moderat skala på grunn av dette er et eksisterende bygg som skal renoveres opp.

STØYBEREGNING

Vedrørende støyberegning er MD T-1442 lagt til grunn for denne beregning.

Vi har lagt til grunn en ÅDT i størrelse mellom 500 til 1000.

Ut fra denne ÅDT, samt fartsgrensen som er mindre en 50km, er dette lagt til grunn i sjablon metoden for å beregne støy nivået fra biltrafikk langs Prestegårdsveien.

MD T-1442 konkluderer med at: den sjablon metoden som her er valgt, er konstruktiv i den forstand at den garantert dekker områder hvor støynivået må vurderes i forbindelse med nybygging.

Maksimalt støynivå vil generelt ikke være dimensjonerende for utbredelsen av støysoner. Ved avstander under 10 meter og ved lav ÅDT kan det skille noen få meter mellom størrelsen på de ulike støysoner har fra L den og L amax.

I sjablon metoden som beskrives er avstanden som er angitt målt fra midt i veg til ytterkant støysone.

Tabellen for hard mark er benyttet i denne sammenheng på grunn av at vegen har fast dekke asfalt.

Veileder – Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

Tabell 47: Sjablon Hard mark

Avstand i m fra senterlinje av vegen til ytterkant av rød og gul sone																					
Andel tunge %		0				3				5				7				10			
Hastighet km/t		50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80	50	60	70	80
ADT	Sone																				
500	Rød	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6
	Gul	16	19	23	30	16	19	25	35	16	19	25	40	16	20	30	40	16	20	30	45
1000	Rød	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	<6	8	7	8	9	10
	Gul	20	30	45	60	20	35	50	70	20	35	55	75	25	40	60	80	25	40	65	90
2000	Rød	<6	<6	8	12	<6	6	9	14	<6	7	10	16	6	8	11	16	6	8	12	18
	Gul	35	60	85	120	40	65	100	140	45	70	110	150	45	75	115	170	50	85	130	185
4000	Rød	7	11	17	24	8	13	20	30	8	14	21	30	9	15	23	35	10	17	25	35
	Gul	75	120	170	240	85	135	200	280	90	145	215	310	95	150	230	330	100	170	260	370
8000	Rød	15	23	35	50	16	26	40	55	18	30	45	60	19	30	45	65	21	35	50	75
	Gul	150	230	340	480	170	270	400	540	180	290	430	610	190	310	460	660	210	340	510	740

Kommentar

I begge tabellene er det forutsatt at det passerer flere enn 10 kjøretøyer om natten. Dette kan være både lette og tunge kjøretøyer. Ved så lav årsgjennsnitt som 500 biler i døgnet er det for eksempel forutsatt at 50 biler passerer om natten, hvorav 5 er tunge kjøretøyer (ved 10 % tungtrafikkandel). Hvis det forutsettes at minst 10 hendelser om natten må være over grenseverdien for maksimalnivå, vil maksimalnivået om natten være bestemt av et lett kjøretøy.

I den nordiske beregningsmetoden skjelnes det bare mellom to kjøretøytyper; lette og tunge. Tunge kjøretøy er definert som biler over 3,5 tonn.

I tabellene er det ikke korrigert for atmosfærisk demping, som ville ha redusert omfanget av støysone- ne, spesielt når avstandene blir store. I en beregning med slik absorpsjon ville avstandene blitt ca 20 % mindre. Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy (1996) har ikke innarbeidet denne korreksjonen.

Velg først tabell 46 eller tabell 47 hvor avstandene er forhåndsberegnet, med utgangspunkt i:

- Høyden på vegbanen over terrenget omkring
- Marktype

Høyde på vegbane over omgivende terreng	Marktype mellom veg og mottaker ¹⁾	Bruk
> 0,5 m	Myk eller hard mark	Tabell 47 Hard mark
0 - 0,5 m	Myk mark	Tabell 46 Myk mark
	Myk mark langs vegen ellers hard	Tabell 46 Myk mark
	Hard mark	Tabell 47 Hard mark
	Hard mark langs vegen ellers myk	Tabell 47 Hard mark
< 0 m	Myk eller hard mark	Komplett metode ²⁾

1) Myk mark = Gressplen, åker, eng, skog ol. Hard mark = Vann, asfalt, grusplatt ol.



Oppdragsgiver
Skandsen Bygg AS

Rapporttype
ROS-analyse

2012-03-10

Oppdragsnr.: 3110784A
 Oppdragsnavn: Prestegårdsveien 1
 Dokument nr.: [Tekst]
 Filnavn: ROS-analyse komprimert

Revisjon				
Dato	10.03.2012			
Utarbeidet av	Terje Røyseland			
Kontrollert av	Svein E. Skaar			
Godkjent av				
Beskrivelse				

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

Rambøll
 Spinnerigaten 15
 NO-4370 Eigersund
 T +47 406 23 240
 www.ramboll



2 (6)

INNHOLD

1.	ROS-ANALYSE.....	3
1.1	Innledning	3
1.1.1	Hensikt	3
1.1.2	Metode.....	3
1.2	Identifikasjon av farer og uønskede hendelser.....	3
1.3	Analyse av risiko	5
1.3.1	Radon	5
1.4	Evaluering av risiko	5
1.4.1	Evaluering av risiko	5
1.4.2	Risikoreducerende tiltak	5
1.4.3	Behov for hensynssoner	6

PRESTEGÅRDSVEIEN 1, GNR 12 BNR 525, EIGERSUND KOMMUNE

Bakgrunn for regulering

Rambøll fremmer på vegne av Skandsen Bygg AS, forslag til bygging av tre-mannsbolig med tilhørende funksjoner på eiendommen gnr. 12 bnr. 525 i Eigersund kommune.

Planarbeidet tar sikte på å omregulere en tomt beliggende i utkanten av Eigersund sentrum. Planområdet er i dag regulert til boliger, men Eigersund kommune har satt krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan.

1. ROS-ANALYSE

1.1 Innledning

Analysen tar utgangspunkt Eigersund kommunes krav om utarbeidelse av ROS-analyse.

1.1.1 Hensikt

Hensikten med denne ROS-analysen er å avdekke om planen vil medføre endringer av risiko for mennesker eller omgivelser, og hvorvidt disse endringene er akseptable eller ikke. Plan- og bygningslovens § 4-3 stiller følgende krav til risikovurderinger:

"Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap".

1.1.2 Metode

Analysen gjennomføres som en grovanalyse i følgende trinn:

- Identifikasjon av farer og uønskede hendelser
- Analyse av uønskede hendelser, herunder endring av risiko som følge av planen
- Evaluering av risiko

1.2 Identifikasjon av farer og uønskede hendelser

For å avdekke hendelser er det benyttet en omfattende sjekklister. Hendelser som er aktuelle før eller etter planen avmerkes med et kryss, og disse er håndtert videre under pkt 1.3.

	Forhold	Før gjennomføring	Etter gjennomføring	Anleggsperiode
Ras/ skred/ flom/ grunnforhold/ vannstandheving				
1	Løsmasseras/ skred			
2	Steinras/ steinsprang			
3	Snøskred/ isras			
4	Flomras			
5	Elveflom			
6	Tidevannsflom			
7	Radongass		x	
8	Skade ved forventet vannstandheving			
Vær/ vind				
9	Spesielt vindutsatt, ekstrem vind			
10	Spesielt nedbørutsatt, ekstrem nedbør			
Natur og kulturområder, medfører planen skade på				
11	Sårbar flora/ rødlistearter			
12	Sårbar fauna/ fisk/ rødlistearter			
13	Verneområder			
14	Vassdragsområder			
15	Fornminner			
16	Kulturminner			
Forurensning/ miljø/ storulykker				

4 (6)

	Forhold	Før gjennomføring	Etter gjennomføring	Anleggsperiode
17	Forurenset grunn			
18	Akuttutslipp til sjø/ vassdrag			
19	Akuttutslipp til grunn			
20	Avrennings fra fyllplasser etc.			
21	Ulykker fra industri med storulykkepotensiale			
22	Støv og støy fra industri			
23	Støv og støy fra trafikk			
24	Stråling fra høyspent			
25	Andre kilder for uønsket stråling			
Transport, er det fare for :				
26	Ulykke med farlig gods			
27	Trafikkulykker, påkjørsel av myke trafikanter			
28	Trafikkulykker, møteulykker			
29	Trafikkulykker, utforkjøring			
30	Trafikkulykker, andre			
31	Trafikkulykke, anleggstrafikk			
32	Trafikkulykke i tunnel/ bilbrann i tunnel			
33	Skipskollisjon			
34	Grunnstøting med skip			
Lek/ fritid				
35	Ulykke under lek/ fritid			
36	Drukningulykke			
Sårbarhet, påvirker planen forhold omkring				
37	Havn, kaianlegg			
38	Sykehus/-hjem, kirke			
39	Brann/ politi/ sivilforsvar			
40	Kraftforsyning			
41	Vannforsyning			
42	Forsvarsområde			
43	Tilfluktsrom			
44	Område for idrett/ lek			
45	Park, rekreasjonsområder			
Diverse				
46	Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/ terrormål			
47	Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?			
48	Påvirkes planområdet av regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand, dambrudd med mer			
49	Påvirkes planområdet av naturlige			

Rambøll

5

	Forhold	Før gjennomføring	Etter gjennomføring	Anleggsperiode
	terrengformasjoner som utgjør spesiell fare			
50	Gruver, åpne sjakter, steintipper etc			
51	Gassledning			

1.3 Analyse av risiko

Det er avdekket 1 stk. mulig fare/sårbarhet innenfor planområdet.

Tomten som skal omreguleres, er pr. i dag bebygd, og har vært det i flere tiår. Naboeiendommene er og bygd bolig på, det er ikke grunn til å tro at det er større risiko for uønskede hendelser på denne tomte, enn på tomte til naboene. Det er uansett utbyggers ønske for området at potensielle farer skal minimeres. Nedenfor følger en gjennomgang av de registrerte mulige farer/sårbarheter.

1.3.1 Radon

1.3.2 Gjeldende byggeforskrifter setter nå krav til radon duk i alle nye bygg. Dette planarbeidet gjelder ikke et nybygg.

Radon målinger som er utført i området Husabø, har vist at det ikke er uakseptabelt høye verdier av radon i området.

1.4 Evaluering av risiko

1.4.1 Evaluering av risiko

I tabellen under er det vist hvordan planen endrer risikonivå for de enkelte aktuelle hendelser/sårbarheter.

	Uønsket hendelse	Endring i risiko
1	Radongass	Uendret risiko

Som det fremgår av tabellen over er det 1 antall farer som får et uendret risikonivå. Tomten som skal omreguleres, er pr. i dag bebygd, og har vært det i flere tiår. Det er ikke grunn for å tro at ombygging av eksisterende bygg på eiendommen vil medføre noen endring i risiko for radon.

1.4.2 Risikoreducerende tiltak

For at planen skal gjennomføres, og for at risikonivået skal være som beskrevet eller lavere, ser vi ikke behov for å implementere noen radon reducerende tiltak i et videre planarbeid:

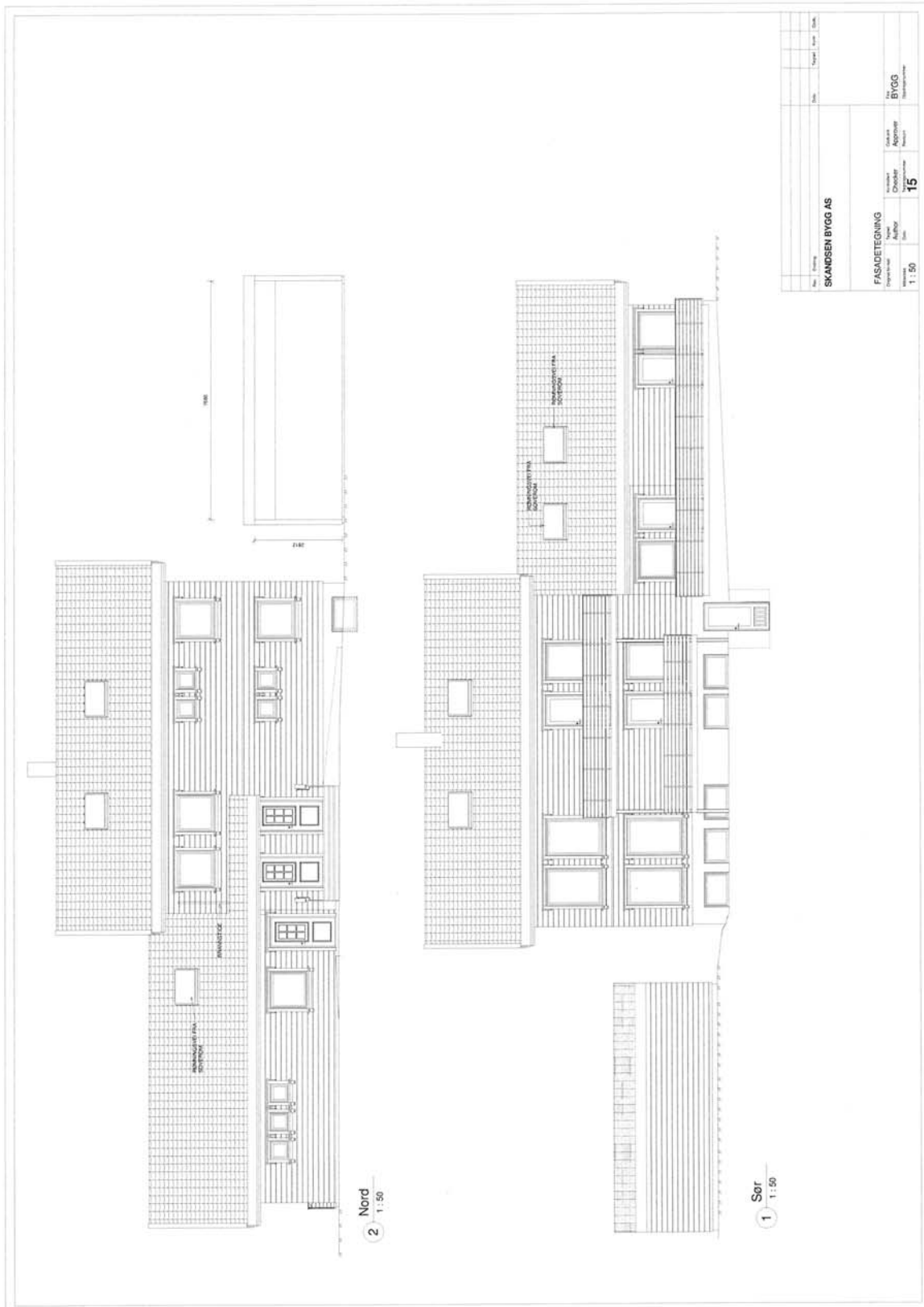
	Tiltak	Beskrivelse
	Radon	Ingen tiltak

5

6 (6)

1.4.3 Behov for hensynssoner

På bakgrunn av det identifiserte risikobilde er det ikke behov for å implementere særskilte hensynssoner som del av det videre planarbeidet.



Arkitekt	Byggher	Dato	Utgitt	Rev.	Blakk
SKANDSEN BYGG AS					
FASADETEGNING					
Prosjekt	Byggher	Dato	Utgitt	Rev.	Blakk
Prestegårdsveien 1	SKANDSEN BYGG AS	15			
Skala	1 : 50				

1 Vest
1 : 50

2 Øst
1 : 50

BRANNSTØTTE

BRANNSTØTTE RAMME
MED RUTJELLERØR

SKANSSEN BYGG AS		Arkitekt	Byggherrens navn	Byggherrens adresse	Byggherrens postnummer	Byggherrens telefon	Byggherrens e-post
FASADETEGNING		Byggherrens adresse	Byggherrens navn	Byggherrens adresse	Byggherrens postnummer	Byggherrens telefon	Byggherrens e-post
1 : 50	16						



