

# Planbeskrivelse til detaljregulering for gnr. 60 bnr. 724 Hellvik felt K1, Eigersund.

Plan nr.

## SAKEN GJELDER

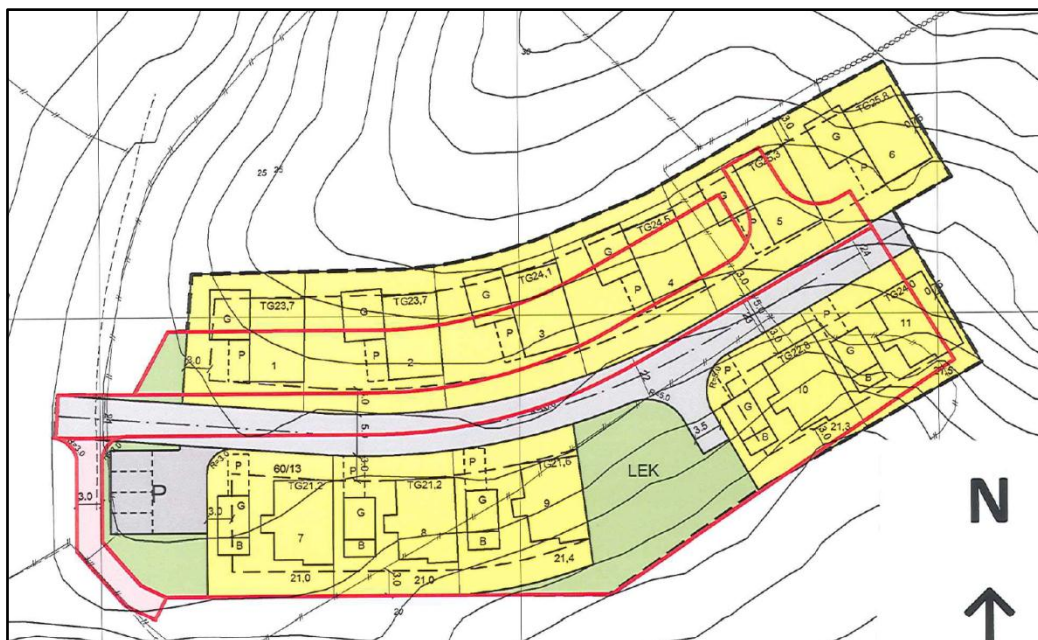
Prosjekttil Areal AS fremmer på vegne av Block Watne AS forslag til reguleringsendring for Hellvik felt K1. Planforslaget ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Hellvik Sentrum.

## GJELDENDE PLANER

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan for Hellvik sentrum regulert til konsentrert småhusbebyggelse, offentlige trafikkområder og friluftsområde. I dette forslaget til reguleringsendring er arealet til konsentrert småhusbebyggelse utvidet, da på nordsiden av kjørevegen. I gjeldende plan er det en del trafikkareal på nordsiden av kjørevegen, som da blir omdisponert til konsentrert småhusbebyggelse. Planendringen fører også til at en tar litt areal som er regulert til friluftsområde og gjør det om til konsentrert småhusbebyggelse.

Det er ikke fremsatt krav om konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsendringen.

Illustrasjon som viser forholdet mellom gjeldende reguleringsplan og planforslaget. Gjeldende plan er inntegnet med rødt.



## BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdets størrelse er ca. 4 daa, og befinner seg i Hellvik. Hellvik ligger ca. 8 km i luftlinjenordvest for Eigersund. Arealene nord, sør og øst for planavgrensningen er i

gjeldende reguleringsplan disponert til friluftsområde. Lenger sør og øst for området ligger det frittliggende boliger. Området vest for planforslaget er regulert til frittliggende boligbebyggelse.

Ca. 600 m i gangavstand fra planområdet ligger det en dagligvarebutikk, og ca. 550 m igangavstand ligger XL Bygg. I forhold til kollektivtrafikk ligger det en bussholdeplass ca. 425 m i gangavstand fra planens avgrensning. Ca. 1,1 km i gangavstand fra planområdet ligger Hellvik skole (1-10 klasse) og Hellvikshallen, og ca. 1,4 km i gangavstand er Hellvik barnehage lokalisert.

Hovedbergarten i planområdet er anortositt. Noen steder i planområdet er fjellet dekket av tykk morene og breelvavsetning, mens det andre steder er bart fjell. I forhold til radonforekomst, har en ikke funnet noen kartlegging som viser risiko områder for radon i Eigersund kommune. En har ikke funnet noe som skulle tilsi at grunnen er forurenset.

Arealene i planområdet er i dag jordbruksareal, og blir brukt som innmarksbeite. Området skråner mot sør, og ligger i høydeintervallet ca. 19 – 26 moh.

Planområdet kan kobles på trafikkvegnettet gjennom Hellviksvegen som er forbundet med fv. 44 i nord, og fv. 67 i sør. ÅDT for fv. 44 i aktuelt område er 2900, i følge tall fra 2008. ÅDT for fv. 67 i aktuelt område er 550, tall fra 2008. Denne situasjonen endres ikke ved foreliggende forslag.

## BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Formålet til detaljreguleringen er å legge til rette for boligutbygging. Planforslaget innebærer 11 nye boenheter mot 12 i illustrasjonsplan til gjeldende reguleringsplan.

Arealbruk i gjeldende plan sammenlignet med nytt forslag:

Arealtype	Gjeldende plan	Nytt forslag	Differanse: ny - gjeldende
<b>Boligformål</b>	2,07 daa	2,82 daa	+ 0,75 daa
<b>Veger, parkering og gang-/sykkelveg</b>	1,12 daa	0,77 daa	- 0,35 daa
<b>Friluftformål</b>	-	0,46 daa	+ 0,46 daa
<b>Sum:</b>	<b>3,19 daa</b>	<b>4,05 daa</b>	<b>+ 0,86 daa</b>

Det er planlagt at området skal inneholde ulike hustyper. 8 av husene har underetasje, mens 3 hus har alt på ett plan. Av husene med underetasje har 4 underetasje og hovedetasje, og de andre 4 har underetasje pluss to etasjer. Boligene er tenkt som småskala bebyggelse som ikke ruver i terrenget, og har god landskapstilpasning. Det er laget sol/skygge diagram, som viser at både uteplass på egen tomt og friluftsområdet avsatt til lek vil ha gode solforhold.

Maksimal mønehøgde målt fra topp grunnmur er 5,0 meter for tomt 1, 6, 7, 8, 9, 10 og 11. Tomt 2, 3, 4 og 5 har en maksimal mønehøgde på 6,5 meter målt fra topp grunnmur.

Planlagt kotehøgde topp grunnmur TG fremgår av plankartet. Husene skal ha saltak, hvor takvinkel ikke skal overstige 30 grader. Byggehøyden skal, i følge plankartet i gjeldende reguleringsplan, ikke overskride kotehøgde 29. Området er nå utvidet nordover hvor terrenget ligger høyere, slik at byggehøyden på fem av husene på nordsiden av vegen vil overstige kote 29. Dette er en naturlig konsekvens av at husene vil ligge høyere i terrenget. Ingen av husene på sørsiden av vegen og huset på tomt 1 vil overstige denne høyden.

Tilkomsten til alle boligene skal være universelt utformet, og oppfylle tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift frem til inngangspartiet. Fem av boligene skal være universelt utformet. I tidligere forslag var det planlagt horisontal delte boliger, hvor en bare kunne få universelt utformet adkomst for 50 % av boligene.

Hver bolig skal ha to biloppstillingsplasser, hvor den ene kan bli oppført som garasje. Garasjer kan oppføres med grunnflatei inntil 30 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøgde er 5,0 meter. Det skal også opparbeides en gjesteparkering på området med 4 parkeringer som er felles for hele området. I dette planforslaget er det parkering på egen tomt, noe som vurderes som en bedre løsning enn tidligere hvor parkering var lokalisert på motsatt side av offentlig veg.

Planlagt bebyggelse vil relatere seg godt til eksisterende bebyggelse, med tanke på formspråk, både med hensyn til takform, høyde og orientering.

Området blir tilknyttet det eksisterende vegnettet gjennom en avkjørsel fra Hellviksvegen, samme løsning som i gjeldende reguleringsplan. Vegen på selve planområdet er bare flyttet litt lenger mot nord, og vendehammeren er flyttet til andre siden av vegen. I forhold til trafiksikkerhet er det i reguleringsbestemmelsene lagt inn at en kan anlegge fartsreducerende tiltak, dersom det skulle være nødvendig. Gang-/sykkelveg er plassert på samme sted som i gjeldende plan, og kan knyttes til boligbebyggelsen nedenfor planområdet.

I forhold til trafikkstøy befinner planområdet seg over 200 meter fra fv. 44, i tillegg vil terrenget og bebyggelse fungere som støyskjerm. Avstanden til fv. 67, Trosavigvegen, er ca. 80 meter fra området, også her fungerer eksisterende bebyggelse som effektiv skjerming for støy. Disse forholdene gjør at en ikke ser på trafikkstøy som problematisk for tiltaket. Planområdet befinner seg i et friluftsområde, og det er ikke støyende virksomheter i nærheten. En kan ikke se at det vil være andre støyforhold som vil ha negativ innvirkning på planområdet.

Det er planlagt grøntområde mellom tomt 9 og 10, som skal opparbeides som lekeområde. 100 m<sup>2</sup> av lekeområdet skal være universelt utformet. Utarbeidete sol-/skyggediagram viser at lekeområdet vil ha gode solforhold. Det er stilt rekkefølgekrav til at det skal opparbeides småbarnslekeplass som skal være ferdigstilt innen det kan gis brukstillatelse for boligene i området. Ved å ha lekeområde på sørsiden får planlagte boliger en bedre tilknytning til grøntområdet i sør hvor akebakken og ballplassen ligger. Det planlagte grøntområdet vil også kunne være en fordel for den allerede etablerte nabobebyggelsen.

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav til at det ved søknad om byggetillatelse skal gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i byggene.

I forhold til energibruk har boligene de største vindusflatene vendt direkte mot sør eller sørøst slik at en kan utnytte solvarmen. Alle boligene har mindre vinduer mot de andre himmelretningene, og en vegg helt uten vinduer. I forhold til vindskjerming vil bebyggelsen på nordsiden av vegen kunne skjermes av det bakenforliggende terrenget. Den nordligste bebyggelsen vil skjerme bebyggelsen lenger sør for vind. Den sørlige bebyggelsen har også garasjer på vestsiden av hver bolig som vil skjerme for vind fra denne kanten.

I forbindelse med eksisterende reguleringsplan ble det ved befaring av området gjort funn fra yngre steinalder og tidlig bronsealder. Funnet ble gjort langs Hellvikvegen og går delvis inn på felt K1. For å kunne bygge ut i området måtte det foretas en utgraving, noe som ble gjort i 2007.

Opparbeidelse av teknisk infrastruktur som vann-, spill- og overvannsledninger er i gang i henhold til tekniske planer tilhørende gjeldende reguleringsplan. Det er kun en mindre justering som må utføres i forhold til planområdet.

## **FORHÅNSKUNNGJØRING**

Det ble avholdt oppstartsmøte 23.09.11. Oppstart av arbeid med reguleringsendring ble varslet til 16 instanser og 14 grunneiere/naboer den 30.09.11. Kunngjøringen ble samtidig annonsert i Dalane Tidene og på kommunens nettside. Frist for eventuelle kommentarer ble satt til 31.10.11.

Følgende skriftlige kommentarer ble mottatt:

1. Brev dat. 31.10.11 fra Felles brukerutvalg  
Brukerutvalget har ingen merknader.
2. Brev dat. 18.10.11 fra Fylkesrådmannen

Fylkesrådmannen er kritisk til at planlagt konsentrert småhusbebyggelse blir endret til eneboligbebyggelse. De ønsker varierte boligtyper nært sentrumsområder. Det blir også sett negativt på at 0,4 daa blir endret fra friluftsmål til boligformål. Da de mener at denne endringen er vesentlig og konfliktfylt, i og med at planlagt grøntdrag reduseres. Det må legges til rette for gode uteoppholdsareal for barn, unge og voksne, med gode sol- og støyforhold. Lekearealene må være i henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Fylkesrådmannen vil også at det gjennomføres en støyfaglig utredning for planområdet. Den skal inntas i reguleringsbestemmelsene/lages en planutforming som sikrer at grenseverdiene for støy ikke overskrides. Planleggingen må baseres på prinsippene for universell utforming, både når det gjelder bygninger og uteoppholdsareal. Dette bør også sikres i

reguleringsbestemmelsene. Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsundersøkelse, hvor nivået på denne blir skjønnsmessig vurdert. Fylkesrådmannen forutsetter også at foreslåtte endringer faller innenfor rammen av gjeldende reguleringsplan. Man vil vurdere å tilrå Fylkesutvalget å fremme innsigelse til foreslått planendring.

#### Kommentar:

I forhold til boligtype er forslagstillers oppfatning at det fortsatt dreier seg om en form for konsentrert småhusbebyggelse. Husene ligger tett sammen med en grunnflate i underkant av 70 m<sup>2</sup>, samtidig som alle har en tett vegg uten vinduer. Alle tomter er mindre enn 0,3 daa, og de minste boligene har BRA=63,6 m<sup>2</sup>. I Byggforskserien 330.009 skrives det følgende: «*Betegnelsen enebolig forbeholdes brukt på frittliggende småhus.*» I følge samme serie, blad 330.043, blir følgende skrevet om eneboliger: «*Frittliggende eneboliger har minst 8 m fri avstand til nabohus, og kan ha vinduer i alle fire yttervegger.*»

Med tanke på tap av friluftsområdet har en vanskelig for å se at omgjøring av 0,4 daa friluftsområde har betydning i forhold til områdets egnethet som grøntdrag. Ettersom området befinner seg midt inne i et friluftsområde, vil det være rikelig med uteoppholdsarealer. Det har blitt utarbeidet et sol-/skyggediagram, som viser at området har gode solforhold.

I forhold til støy er avstanden fra planforslaget til fv. 44 over 200 meter, samtidig som terrenget og bebyggelse fungerer som skjermer mot støy. Fv. 67 ligger ca. 80 meter fra tiltaket, men her danner den eksisterende boligbebyggelsen en effektiv støyskjerm. En ser det derfor som usannsynlig at planlagte boliger og deres uteoppholdsareal vil bli utsatt for støy over grenseverdiene. Det er også tatt inn et punkt i reguleringsbestemmelsene om at en ved byggesøknad skal dokumentere at boliger ikke utsettes for støy utover gjeldende retningslinjer, og eventuelle tiltak må iverksettes.

Universell utforming ivaretas i planforslaget, gjennom at det i reguleringsbestemmelsene er stilt krav til at prinsippene bak universell utforming skal legges til grunn for utforming av ute- og inneområder så langt det lar seg gjøre. Tilkomsten til alle boliger skal være universelt utformet. Alle boligene skal oppfylle tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift frem til inngangspartiet, og fem av boligene skal være universelt utformet.

Det er utført en ROS-analyse i form av en sjekklister, som er vedlagt planforslaget.

Det ble avholdt møte med fylkeskommunens saksbehandler 16.12.11, og sendt brev datert 22.12.11. Ved brev datert 10.01.12 informerer Fylkesrådmannen om at man avventer offentlig ettersyn.

## PLANENS KONSEKVENSER

Planforslaget vil innebære 11 nye attraktive boenheter i Hellvik sentrum, hvor viktige servicefunksjoner som skole og barnehage allerede er på plass. Området vil ha gode solforhold, samt tilgang til gode uteområder både for lek og rekreasjon i nærområdet.

Boligene vil ha en delvis nedgravd underetasje, noe som gjør at det vil tilpasses det skrånende terrenget på en god måte. Det er også satt høydebegrensninger på bebyggelsen slik at den ikke skal bli for dominerende i landskapet. Bestemmelsene om mønehøgde differensieres i samsvar med planlagt prosjekt, hvilket innebærer at det på 7 tomter settes en maksimal mønehøgde som ikke skal overstige 5 meter.

Reguleringsendringen vil, som tidligere nevnt, føre med seg at 0,4 daa friluftsområde blir omregulert til bolig. En har problemer med å se at dette vil føre til en vesentlig forringelse av grøntstrukturen i eksisterende plan. Spesielt med tanke på at det dreier seg om et svært lite areal sett i forhold til størrelsen på friområdet. Boligene får bedre og mer trafikksikre parkeringsforhold enn i gjeldende plan da det ikke lenger vil være behov for å krysse offentlig veg. På selve planområdet er det også regulert inn grøntområde, hvor det vil bli opparbeidet lekeområde. Dette uteområdet vil gi bedre og kortere tilgjengelighet til akebakken og ballplassen, og kunne brukes også av nabobebyggelsen.

Omsøkt reguleringsendring vil medføre at planen inneholder boligtyper for alle aldersgrupper og prisklasser. Totalt vil reguleringsplanen for Hellvik sentrum inneholde en overvekt av leiligheter med det som kommer på området B/F. Tilbakemeldinger fra eldre godt voksne personer er at mindre boliger på ett plan er ønsket. K1 legger nå til rette for 5 slike boliger.

Prisnivået for frittliggende eneboliger på store tomter er høyt, og boligtypen er vanskelig oppnåelig for familier med flere barn. Boligene i bakre kant på K1 er nå tilrettelagt for denne gruppen. Område K1 vil med ønsket omregulering inneholde 4 varierte boligstørrelser og prisklasser som ikke finnes i planen fra før.

Men den viktigste grunn for omsøkt justering er at vedtatt plan ikke inneholder gode nok kvaliteter for den enkelte bolig vedrørende lysforhold og tilgjengelighet samt for dårlige utearealer og parkeringsløsning.

Ved arbeid med ROS – sjekklisten har en ikke funnet noen forhold som tilsier iverksettelse av tiltak.

Stavanger 19.10.2012