

## DETALJREGULERING FOR

# MYLLARSVEIEN GNR. 13 BNR. 46 MFL.

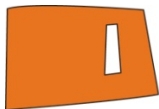
## EIGERSUND KOMMUNE

PLAN ID -

Plankart datert 17.01.12

Sist revidert: 13.12.12





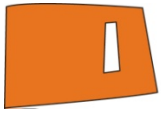
## PLANBESKRIVELSE

### INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>BAKGRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET</b>	<b>3</b>
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Overordnet planverk	3
<b>2</b>	<b>PLANPROSESS</b>	<b>4</b>
2.1	Oppstartsmøte	4
2.2	Kunngjøring	4
<b>3</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>PLANFORSLAGET</b>	<b>6</b>
5.1	Arealformål og plankart	6
5.2	Plankonsept	6
5.3	Rekkefølgekrav	8
<b>6</b>	<b>VIRKNINGER AV PLANEN</b>	<b>8</b>
6.1	Forholdet til rammer og retningslinjer	8
6.2	ROS-analyse	9
6.3	Trafikkforhold	10
6.4	Bebyggelsen	11
6.5	Kulturminner	11
6.6	Forurensning	12

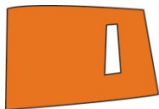
### VEDLEGG

- Vedlegg 1: Soldiagram, datert 07.05.12
- Vedlegg 2: Referat fra oppstartsmøtet
- Vedlegg 3: Kopi av kunngjøring (annonse, brev og adresseliste)
- Vedlegg 4: Forhåndsuttalelser, innspill til varslet planstart med forslagstillers kommentar
- Vedlegg 5: Terrengsnitt/fasader, datert 17.12.12



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

Vedlegg 6: Trafikksikkerhetsvurdering Hestnesveien, datert 10.12.12



## 1 BAKGRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

### 1.1 Bakgrunn

#### 1.1.1 Forslagsstiller og planlegger

På vegne av Byggmestrene Larsen & Bjørkeland AS og Aktiv Eiendomsutvikling Dalane AS, har Kristiansen & Selmer-Olsen AS tatt på seg arbeidet med å utarbeide detaljreguleringsplan for Myllarsveien gnr. 13 bnr. 46 mfl, i Eigersund kommune.

#### 1.1.2 Bakgrunn for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye boliger på eiendommene gnr. 13 bnr. 46, 574 og 2490. Eksisterende bebyggelse reguleres i henhold til gjeldende plan og dagens situasjon.

Reguleringsplan for Rundevoll – Hestnes fra 2009 er vedtatt uten rundkjøring i Hestnesveien. Som en konsekvens at dette blir rundkjøring, som vist i reguleringsplanen for Hestnes øst – Lyngtangen fra 1999, ulogisk. Areal avsatt til rundkjøring øst for Hestnesveien kan derfor disponeres til andre formål.

#### 1.1.3 Plandokumentene

Plandokumentene inneholder følgende:

1. Plankart, datert 17.01.12 – sist revidert 28.11.12
2. Reguleringsbestemmelser, dater 17.01.12 – sist revidert 28.11.12
3. Planbeskrivelse med vedlegg

#### 1.1.4 Konsekvensutredning

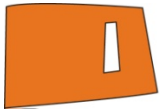
Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII *Konsekvensutredninger* med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### 1.2 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

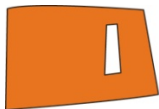


Planområdet er avsatt til boliger i gjeldende kommunedelplan for Eigersund sentrum 2007–2019.

### **1.2.3 Reguleringsplan**

Planområdet inngår i reguleringsplan for Hestnes øst – Lyngtangen vedtatt 08.02.99, sak 13/99. Planen omfatter arealene øst for Hestnesveien, og disponerer det regulerte området til boliger, friområde og kjøreveg med rundkjøring.

Mot vest grenser planområdet til reguleringsplan for Rundevoll – Hestnes vedtatt 08.06.09, sak 048/09. Planen omfatter arealene vest for Hestnesveien.



## 2 PLANPROSESS

### 2.1 Oppstartsmøte

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen i henhold til pbl § 12–8, den 28.06.11. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt reguleringsplanen, *se vedlegg 2*.

### 2.2 Kunngjøring

Igangsettelse av planarbeid ble kunngjort i Dalane Tidende. Hjemmelshavere, rettighetshavere, fagmyndigheter, naboer og organisasjoner er varslet med brev av 04.07.11. Frist for innspill til varselet ble satt til 26.08.11.

Til varselet er det mottatt 5 merknader fra myndigheter og organisasjoner. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste synspunktene til varsel om planoppstart:

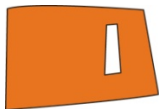
- Ingen registrerte automatisk freda kulturminner innenfor planområdet
- Eksisterende adkomst fra fylkesvei 55, Myllarsveien skal benyttes.
- Byggegrense fra senter veglinje er 15 meter.
- Regulere inn 3 meter bredt belte til annen veggrunn langsmed fylkesveien.
- Må utrede støysituasjonen langs fylkesveien.
- Forholdet til barn og unge.
- Ivareta hensynet til universell utforming.
- Tilrettelegge for fotgjengere og syklister.
- Hensynet til strandsonen må ivaretas i tråd med pbl § 1–8.

For nærmere redegjørelser av innkomne uttalelser, se i *vedlegg 4* til planforslaget.

## 3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i et etablert boligområde på Hestnes, ca 2 km sør for Egersund sentrum. Området har nærhet til sjøen, samt store friområder med opparbeidede turløyper. Barnehage ligger i umiddelbar nærhet, mens nærmeste barneskole er ca 1,3 km i luftlinje fra planområdet.

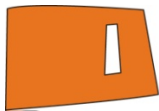
Planområdet er tilnærmet flatt, med en svak helning ned mot sjøen i øst.



## 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/flom i sjø/vann?	NEI	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	NEI	
	Er det radon i grunnen?	-	Ikke påvist helse-skadelig radonstråling i området.
	Annet (angi)	NEI	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportåre</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:		Utbygging i omr. Hestnes-Rundevoll medfører økt trafikkbelastning i	



			kryss nær planomr. Ingen etablerte krysningspunkter for myke trafikanter i umiddelbar nærhet til planomr.
	-til skole/barnehage?	-	
	-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	Adkomst fra Hestnesveien
<b>Tidligere bruk</b>	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?		
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	NEI	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	NEI	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	NEI	
	-annet (angi)	NEI	
<b>Omgivelser</b>	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	
<b>Ulovlig virksomhet</b>	Sabotasje og terrorhandlinger		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	NEI	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	NEI	

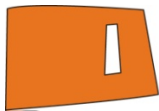
## 5 PLANFORSLAGET

### 5.1 Arealformål og plankart

Planen begrenser seg til å omfatte et område på ca. 12,2 daa. Plankartet viser eksakt hvor planområdet befinner seg. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

Sosikode	Formål (sosikode)	Areal (kvm)
1111	Boligbebyggelse – frittliggende	5542
1112	Boligbebyggelse – konsentrert	1505





1610	Lekeplass	170
1589	Naust	1551
2010	Veg	567
2011	Kjøreveg	70
2012	Fortau	87
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	88
3040	Friområde	1572
6100	Ferdsel	1051
<b>Sum planområdet</b>		<b>12204</b>

## 5.2 Planens løsninger

### 5.2.1 Plankonsept

Planområdet består før utbygging av 4 frittliggende eneboliger, naust og sjøhusmiljø i strandsonen. Planforslaget viser en fortetting av området. Eiendom 13/46 fortettes med 5 boenheter i rekkehus mot Hestnesveien, og en enebolig lenger inne i Myllarsveien. Eiendom 13/574 og 13/2490 slås sammen, og deles deretter opp i 3 tomter.

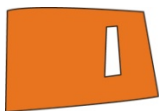
Nord for Myllarsveien er det avsatt areal til offentlig lekeplass i gjeldende plan. Arealet er på ca 700 kvm. Det vurderes som ikke nødvendig med så stor lekeplass i området. Derfor reduseres regulert lekeareal, og det gis rom for en ekstra eneboligtomt mot øst.

Det gjøres ingen endringer i overordnet kjøremønster i planområdet. Nye boliger betjenes fra Myllarsveien, med eksisterende avkjørsel i Hestnesveien.

### 5.2.2 Bebyggelsen

Området BF1 omfatter to grunneiendommer som slås sammen og deretter deles opp i 3 tomter. Eksisterende bebyggelse beholdes på hovedbruket og utgjør et areal på om lag 1340 kvm. Avstand fra eksisterende garasje til regulert tomtegrense er minimum 4 meter. På de to øvrige tomtene kan det oppføres en enebolig eller tomannsbolig med tilhørende anlegg. Tomtene utgjør et areal på ca 710 kvm. Adkomst til de nye tomtene er fra Myllarsveien, hvor avkjørsel kan plasseres langs tomtegrensen der hvor dette er hensiktsmessig ut fra terreng og veghøyder.

Området BK omfatter eiendommen 13/46. I området er det planlagt konsentrert boligbebyggelse i form av rekkehus/kjedehus med inntil 5 boenheter. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Hver boenhet disponerer egen garasje/carport med tilhørende utebod.



Området BF3 utgjør et areal på 542 kvm. Innenfor byggegrensene kan det oppføres en enebolig med tilhørende anlegg.

### 5.2.3 Uteoppholdsareal

Nye boliger i BF1 og BF3 har private hager på egen grunn. Tomtene i BF1 og BF3 har en utnyttelsesgrad på 40 % BYA. Topografien på boligtomtene tilsier at krav til min. 150 kvm uteoppholdsareal er uproblematisk å få til uavhengig av hvor på tomten boligen blir plassert.

Rekkehusbebyggelsen i BK er det privat uteoppholdsareal på bakkeplan i tilknytning til hver boenhet. I tillegg er det avsatt et felles uteoppholdsareal på ca 235 kvm. Fellesarealet er solrikt og plassert mellom ny bygningsmasse og Hestnesveien.

Tabellen under viser en fordeling av uteoppholdsareal for de ulike boenhetene i BK.

Tomtnr.	Areal (kvm)	Andel fellesareal	Totalt (kvm)
1	140	47	187
2	70	47	117
3	85	47	132
4	30	47	77
5	90	47	137

Utearealene til nye og eksisterende boliger har gode solforhold, *se vedlegg 1 Soldiagram*.

### 5.2.4 Trafikkforhold

Myllarsveien reguleres som privat veg med vegbredde på 4 meter. I enden av vegen mot øst er det regulert inn sunhank i tråd med gjeldende plan.

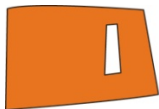
Nye boliger i BK1 har felles avkjørsel fra Myllarsveien. Vegen skal opparbeides med ett kjørefelt.

Langsmed fylkesvei 55 er det regulert inn fortau med bredde på 2 meter.

### 5.2.5 Parkering

Hver bolig har en garasje/carport, samt en biloppstillingsplass på egen grunn.

### 5.2.6 Friområde



Område FR omfatter eksisterende grøntområde mot sjøen. Innenfor området er det ikke tillatt med inngrep som kan forringe områdetets kvaliteter. Området er åpent for allmennheten.

### **5.2.7 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 fellesareal/lekeareal.

### **5.2.8 Barn og unge**

Det er avsatt felles lekeareal på 170 kvm sentralt i planområdet. Området skal opparbeides som sandlekeplass. Arealet er solrikt og er plassert i liten avstand fra Myllarsveien, med gangadkomst mellom BF2 og BF3.

### **5.3 Rekkefølgekrav**

Det er stilt noen rekkefølgekrav i forbindelse med oppføring av nye boliger i planområdet. Før det blir gitt igangsettingstillatelse for nye boliger skal vann- og avløpsanlegg være godkjent, tiltak som berører fylkesveien skal teknisk godkjennes av Statens vegvesen, samt at det skal dokumenteres at støyforholdene for nye boliger i BK er tilfredsstillende.

Før det gis midlertidig brukstillatelse på nye boliger i BK skal felles avkjørsel og fortau F langs Hestnesveien være etablert.

Før det gis ferdigattest for nye boliger skal felles lekeplass være ferdig etablert og godkjent av Eigersund kommune.

## **6 VIRKNINGER AV PLANEN**

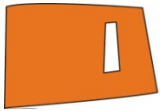
### **6.1 Forholdet til rammer og retningslinjer**

#### **6.1.1 Kommuneplanen**

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen for området.

Bestemmelsene til kommuneplanen stiller krav til at hver boenhet skal ha min. 150 kvm uteoppholdsareal.

Eneboligene i BF1–BF5 har uteoppholdsareal i private hager på egen grunn. Nye boliger i BK har privat uteareal i tilknytning til boligen, samt at de disponerer et felles



uteoppholdsareal i nærhet til boligene. Vedlagt planforslaget følger en illustrasjon som viser uteoppholdsarealene for planlagte boliger i BK. Hver boenhet har privat terrasse, samt egen privat hage i tilknytning til boligen. Utearealene avgrenses med gjerde/hekk mot veggen og naboeiendommer. Utearealene er tilnærmet flate og har gode solforhold. Private utearealer til hver boenhet i BK har varierende størrelse, men utgjør til sammen et areal på ca 600 kvm. I tillegg kan boliger i BK benytte felles lekeplass i Myllarsveien.

### 6.1.2 Grenseverdier for støy T-1442

Det er utført en støyvurdering for planlagt bebyggelse i BK. Rapporten konkluderer med at *”Støynivåene for de planlagte boliger på 13/46 vil være akseptable både innendørs og ved de aktuelle uteoppholdsarealer – ved bruk av tett støyskjerm langs Hestnesveien, og tett rekkverk på terrasse foran 2. et. (...) Støyskjermen mot Hestnesveien må være minst 1,0 meter høyere enn senterlinje veg. Rekkverk foran 2. etasje fasader mot veg må være minst 1,0 meter høyere enn terrassens nivå, og må være helt tett ned til dekket.”*

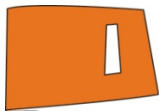
Forholdet støy er sikret i reguleringsbestemmelsens §§ 6, 9 og 14.6. Rekkfølgekrav i § 6 stiller krav til at støysituasjonen langs fylkesvei 55 *Hestnesveien* skal dokumenteres at er tilfredsstillende før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i BK. Eventuelle avbøtende tiltak skal skisseres. § 9 stiller krav til at nye boliger skal tilfredsstillende krav til grenseverdier for støy i henhold til retningslinje T-1442. § 14.6 tillater oppføring av støyskjermingstiltak innenfor byggeområdet BK.

### 6.1.3 Forholdet til barn og unge T02/08

Det er avsatt felles areal til lek innenfor planområdet på eiendom 13/46 som er en ubebygd eiendom regulert i gjeldende plan til offentlig lekeplass. Planforslaget regulerer lekeplassen med areal på om lag 170 kvm. I gjeldende plan er det regulert en gangsoner fra Gitleveien til lekeareal i Myllarsveien. Derfor er lekeplassen plassert lengst mulig mot vest for å opprettholde denne gangsonen. Det er også lagt inn en gangsoner fra Myllarsveien, for å hindre at lekeplassen blir liggende helt ut til veggen. Lekeplassen skal opparbeides som sandlekeplass og er felles for alle boligene som naturlig sokner til området.

Om lag 50 meter syd for planområdet ligger etablert nærmiljøanlegg i Kabelhusveien, med ballbane og diverse lekeapparater og utstyr. Planforslaget regulerer inn 2 meter bredt fortau langsmed Hestnesveien som gir trafiksikker adkomst til offentlig lekeareal i Kabelhusveien. Alternativt kan sti/turvei i friområde benyttes for å komme fra Myllarsveien til Kabelhusveien.

### 6.1.4 Universell utforming T5/99B



Planområdet er tilnærmet flatt. Alle nye boliger i BK har trinnfri adkomst fra bil til inngang bolig. Planlagte boliger er i 2 etasjer, men det er muligheter for at stue, kjøkken, bad og soverom er i 1. etasje. Boligene er utformet i henhold til krav stilt i TEK10.

## **6.2 ROS-analyse - avbøtende tiltak/løsninger**

### **6.2.1 Radon**

Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskriften TEK10, vedtatt i 2010. Radonmålinger som er foretatt i nabolaget til planområdet gir målinger med gode marginer i forhold til helseskadelig stråling.

### **6.2.2 Trafikksikkerhet**

Det er utarbeidet en trafikksikkerhetsvurdering for Hestnesveien i forbindelse med reguleringsplanen. Denne ligger vedlagt planforslaget, *se vedlegg 6*.

Utbygging i området Hestnes–Rundevoll gir en økt trafikkbelastning på kryss like sør for Myllarsveien. På vestsiden av Hestnesveien er etablert gang- og sykkelvei adskilt fra vegen med grøntrabatt. Det er ikke etablert trafikksikre krysningspunkter for myke trafikkanter i Hestnesveien i nærhet til planområdet, til det er trafikkallet for lavt. Trafikkmålinger utført i vedlagt rapport, viser en trafikkmengde på maksimalt 60–80 kjøretøyer i høyeste time om morgen/ettermiddag i Hestnesveien ved planområdet. Vest for barnehagen er timetrafikken i størrelsesorden 30 kjøretøyer. Trafikktallene tar ikke høyde for utbyggingen som skal skje i området Hestnes – Rundevoll. Planforslaget åpner for at det kan etableres fortau på sørsiden av Hestnesveien fra Myllarsveien. Det anses ikke som trafikksikkerhetsproblem å ferdes på veikanten de ca 100 meterne til lekeplassen i Kabelhusveien. Etablering av fortau gir også muligheter for at fotgjengere kan krysse Hestnesveien sør hvor fylkesveien er mindre trafikkert. Trafikksikkerhetsrapporten konkluderer med at det ikke anses å være behov for ytterligere tiltak for å sikre de myke trafikkanter som skal bevege seg til og fra det planlagte boligområdet, utover det som er vist i revidert planforslag.

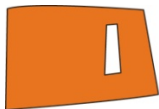
### **6.2.3 Adkomst for brannbil**

Området har bare en mulig adkomst for brannbil, fra Hestnesveien nordfra. Dette anses å være en ganske vanlig situasjon i norske boligområder.

### **6.2.4 Oppsummering av ROS-analyse**

ROS-analysen gir et representativt bilde av risiko forbundet med fremtidig utbygging i området. Vår sårbarhetsvurdering viser at planområdet i liten grad er sårbart overfor uønskede hendelser. *Se sjekklister for ROS-analyse i kapittel 4.*

## **6.3 Trafikkforhold**



Adkomst til planområdet er eksisterende private veg *Myllarsveien*, med avkjørsel fra fylkesvei 55, *Hestnesveien*. Kryss Myllarsveien/Hestnesveien har kurvatur i henhold til vegnormalen. Myllarsveien er vist med vegbredde 4,0 meter.

På motsatt side av fylkesveien er det etablert gang- og sykkelvei med en bredde på om lag 3 meter. Det er etablert grøntribatt mellom gang- og sykkelvei og Hestnesveien. Gang- og sykkelveien går parallelt med fylkesveien fra Hestnesbroa og forbi planområdet.

Det er planlagt etablert 10 boenheter innenfor planområdet. Det er derfor vurdert ikke nødvendig å etablere egen fotgjengerovergang fra Myllarsveien over Hestnesveien til gang- og sykkelvei.

Innenfor planområdet er det langsmed fylkesveien avsatt et 3 meter bredt belte til annen veggrunn, som omfatter sideareal til vegen. Byggegrense mot fylkesveien er 15 meter fra senterlinje veg.

### **6.3.1 Frisikt**

Frisiktsoner for de ulike avkjørslene fremkommer av plankartet. Frisiktsonene er 5 x 45 meter for avkjørsler til Hestnesveien, og 4 x 30 meter for avkjørsler til Myllarsveien. Innenfor frisiktsonene er det angitt i reguleringsbestemmelsene at det ikke er tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### **6.3.2 Parkering**

Parkering er løst med krav om 2 parkeringsplasser på egen grunn for bolig i BF1, og 1,5 parkeringsplass per. boenhet for gruppebebyggelsen i BK1. Parkering på BK1 er vist i planforslaget/illustrasjon til plan.

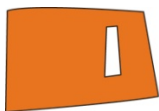
### **6.3.3 Forholdet til kollektivtrafikk**

Holdeplass for buss til Egersund sentrum er i Hestnesveien, ca 100 meter nord for planområdet.

## **6.4 Bebyggelsen**

### **6.4.1 Fortetting**

Tidligere plan angir eneboligtomter innenfor hele planområdet. Man har sett potensial i en fortetting av den opprinnelige enebolig-planen for området, uten å gå vekk fra småhuspreget. Det er et lett tilgjengelig område; nær hovedvei, kollektivtrafikk og barnehage.



BK gir en betydelig fortetting innen planområdet, med tett og lav gruppebebyggelse.

#### **6.4.2 Estetikk og byggeskikk**

Det er planlagt en tett/lav småhusbebyggelse innenfor BK, og åpen for 2 nye enebolig/tomannsbolig innenfor BF1. Forslag til utforming av boligene i BK er vedlagt planforslaget, og består av en småskala gruppebebyggelse med 5 boenheter i dagens formspråk, med tilnærmet flatt tak. Materialbruk, skala og høyder er tilpasset øvrig bebyggelse i nærområdet.

Bebyggelsen i BK har utearealer mot syd-vest og nord-vest, mens adkomst og parkering er fra nord-øst. *Se vedlegg 1 soldiagram.*

#### **6.4.3 Avfallshåndtering**

Det er ikke lagt opp til en samlet avfallshåndtering for gruppebebyggelsen i BK. Til det er antallet enheter for lite. Hver boenhet har egne søppelstativer. Søppelsekker settes ut til Myllarsveien etter avtale med DIM på hentedagen.

#### **6.4.4 Vannforsyning og avløpsforhold**

Planområdet ligger umiddelbart inntil hovedtrasé for vannforsyning/avløp i området, og forholdet er dermed uproblematisk.

#### **6.4.5 Enøk og energiløsninger**

Det er ikke grunnlag for kollektive energiløsninger med kun 5 boenheter, likeledes er det ikke noe offentlig tilbud om fjernvarme eller tilsvarende i området. Hver boenhet må forholde seg til krav til alternativ oppvarming i byggeforskriftene.

#### **6.4.6 Eiendomsinngrep utover egen grunn**

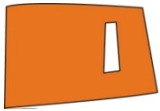
Det er ingen eiendomsinngrep på annen manns grunn.

#### **6.4.7 Forhold til og konsekvenser for naboer ved utbygging**

Planen fremmes i forståelse med grunneier op 13/574 som også har ønsket å legge til rette for 2 ekstra boliger på sin eiendom. Den økende trafikkbelastningen på Myllarsveien fra gruppebebyggelsen skjer nærmest Hestnesveien og vil ikke få konsekvenser for boligene bak.

### **6.5 Kulturminner på land og i sjø**

Det er ikke registrert automatisk vernede kulturminner innenfor planområdet, jf. uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, *se vedlegg 4.*



## 6.6 Forurensning

Temaet støv dreier seg i denne sammenheng om vegtrafikkstøv fra Hestnesveien. Hestnesveien er en fylkesvei med fartsgrense 50 km/t. Vegen ender i snuplass om lag 200 meter lenger inn enn planområdet. Ved anleggelse av gjerde/hekk mot vegen for boligene i BK, stenges området for innsyn samt skjermes for støy, støv og forurensning fra vegen. Det er p.t. ingen spesielle forurensingskilder i nærområdet som gjør at det må utføres særskilte tiltak utover dette.

Kristiansen & Selmer-Olsen AS, 19.12.12