

Oppdragsgiver
Byggmester Jostein Ege

Rapporttype
Planbeskrivelse

02.04.2013

TREMANNSBOLIG HØGEVOLLSVEIEN 32 GNR 46 BNR 768 EIGERSUND KOMMUNE **PLANBESKRIVELSE**





Reguleringsarbeidet utført av:

RAMBOLL

Rambøll AS
Avdeling Egersund
Spinnerigaten 15
4370 Egersund
Mail: svein.skaar@ramboll.no
Tlf. 406 23 240

Situasjonskart (ikke i målestokk)

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
EIGERSUND KOMMUNE	Dato: 22/12-2011 Sign:				Målestokk 1:1000	



INNHOLD

1. Innledning	3
2. Kort beskrivelse av planområdet	3
3. Planens innhold	7
4. Vurderinger tverrfaglig tema	10
5. Estetikk og byggeskikk	10
6. Planstatus og saksgang	11
7. Støyberegning	14
8. Vurdering av barn og unge	16
9. Trafikale forhold	20
10. ROS	32
11. Sol-/ skyggediagram	36
12. Byggeskikk	37
13. Fotomontasje/ fjernvirkning	38
14. Utomhusplan	39
15. Tegninger	40

1. Innledning

Tiltakshaver Byggmester Jostein Ege ønsker å tilrettelegge for 1 stk tremannsbolig med garasje i underetasjen til boenheten. Gjesteparkering skal foretas på utsiden av bygget.

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

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en tettere utnyttelsesgrad med god landskapstilpasning.

2. Kort beskrivelse av planområdet

Planområdet har et areal på ca 830m². Beliggende i et etablert boligområde i Havsøyne, øst for Egersund Sentrum.

Veg høyden langs planområdet ligger på ca KT 45m

Laveste punkt i reguleringsområdet er ca KT 46m

Høyeste punkt i reguleringsområdet er ca KT 53m

Dette utgjør en høydeforskjell på ca 7m

Tomten er ikke bebygd, og er som bildene viser, bevokst med gras. Tomten heller moderat mot øst.

Adkomst til tremannsboligen vil være fra Høgevollsveien. Det er i vårt planforslag tegnet inn en helhetlig planløsning for krysset Høgevollsveien og Eigersundsvegen, for å vise at avkjørselen til tremannsboligen vil fungere bra i forholdet til eksisterende trafikk i området.



Bilde 2. Bildet viser tomstens plassering i forhold til den øvrige bebyggelse, samt skråningsforholdet på tomten.

Langs planområdets vestside går en privat veg. Denne veien fungerer i dag som adkomst til boligene på oversiden av planområdet. Deler av denne vegen går i dag på gnr. 46 bnr 768. Utbygger av gnr. 46 bnr. 768 har likevel sagt seg villig til å la deler av denne adkomstvegen gå inn på hans eiendom, for å sikre god adkomst til naboeiendommene på nordsiden. Som det fremgår av bildet, ligger det nye boforholdet i nær tilknytning til opparbeidet lekeareal.



Bilde 3. Her vises eksisterende adkomst til boligene på nordsiden av planområdet



Bilde 4. Bildet viser sikten i Høgevollsveien sett fra adkomsten til de nye boligene, i retning Egersund sentrum (mot sør/vest).



Bilde 5. Bildet viser sikten i Høgevollsveien sett fra adkomsten til de nye boligene, i retning Hafsøyveien (mot nord/øst).

Som det fremgår av overforstående bildedokumentasjon er siktforholdene meget tilfredsstillende.

For siktforhold i vårt planforslag, vil vi legge til grunn 3 x 20m. Dette tilsvarer det krav Statens Vegvesen har satt for vårt tilsvarende utbyggingsprosjekt i Hafsøyveien.

3. Planens innhold

Det ønskes etablert en tremannsbolig på dette eiendomsforholdet i en lengde på 25.05m og i en bredde på 13.60m.

Det nye boligforholdet vil ha adkomst fra Høgevollsveien. En samordning av kryssløsningen mellom tremannsboligen og eksisterende privat veg vanskeligjøres på grunn av stigningsforholdet på den private stikkveg til ovenforliggende boliger. Ny tremannsbolig ønskes etablert med topp betongdekket for parkeringsanlegg (såle) kjeller på KT 45.50m.

Eksisterende veg høyde ved innkjøringspunktet ligger på KT 45.20m. Her ligger topp dekke (såle) 30cm høyere en eksisterende veg. For å få en tilkobling på eksisterende private stikkveg vil tilkoblingspunktet ligge på ca KT 46.80 – 47.00 denne høydeforskjellen må tas i kurve, dette mener vi er uakseptabel, og på grunnlag av dette ønsker en å tilrettelegge for adkomst iht reguleringsforslaget.

Parkering skal foretas i parkeringskjeller underetasje nybygg. Gjesteparkering skal etableres i front jfr plankart (benevnt f P).

Reguleringsplanen omfatter også krysset Høgevollsveien/Egersundsveien. Her er det i plansammenheng foretatt en kanalisering av krysset, for å få et rett kjøremønster i dette krysset, med igjen tanke på de trafikale forhold. Dette forhold er medtatt i reguleringsbestemmelsene, hvor det ikke skal gis bruks-tillatelse før krysset er opparbeidet gjenført plan.

Det nye boligforholdet ligger i kort avstand til lekeplass ca 10-15m.

Det foreligger en avtale mellom utbygger og hjemmelshaver av ovenfor liggende eiendom som eier av stikkveg langs det nye boligforhold ang veirett og byggehøyde for det nye boligforholdet, som er KT 56.00m

Adkomstvegen til tremannsboligen skal etableres gjenført reguleringsplanen. Siktsonen etableres med følgende lengder 3 x 20m

Bygget er utformet med flatt tak, med moderne utforming. Leilighet nr 1 og 2 ligger over parkeringskjeller og leilighet nr 3 ligger på baksiden av leilighet nr 2. Det er utarbeidet snittprofil som viser tremannsboligen plassering i terrenget.

Byggebegrensningen for tremannsboligen ligger i en avstand på 6,5m fra Høgevollsveien. Situasjonstegningen viser reguleringsområdet, og tremannsboligenes beliggenhet med byggebegrensning og adkomst.

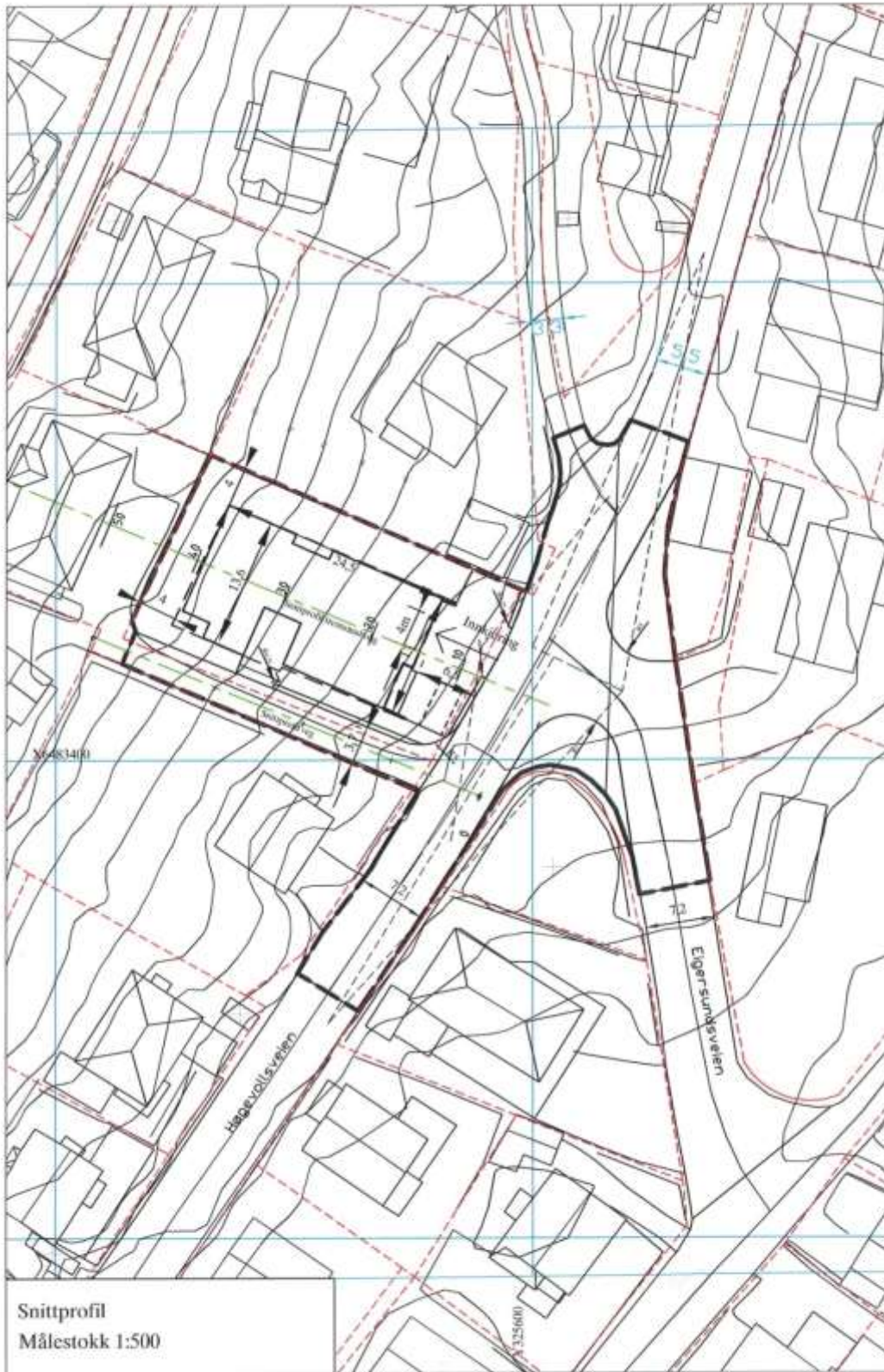
Følgende arealer er avsatt i reguleringsforslaget:

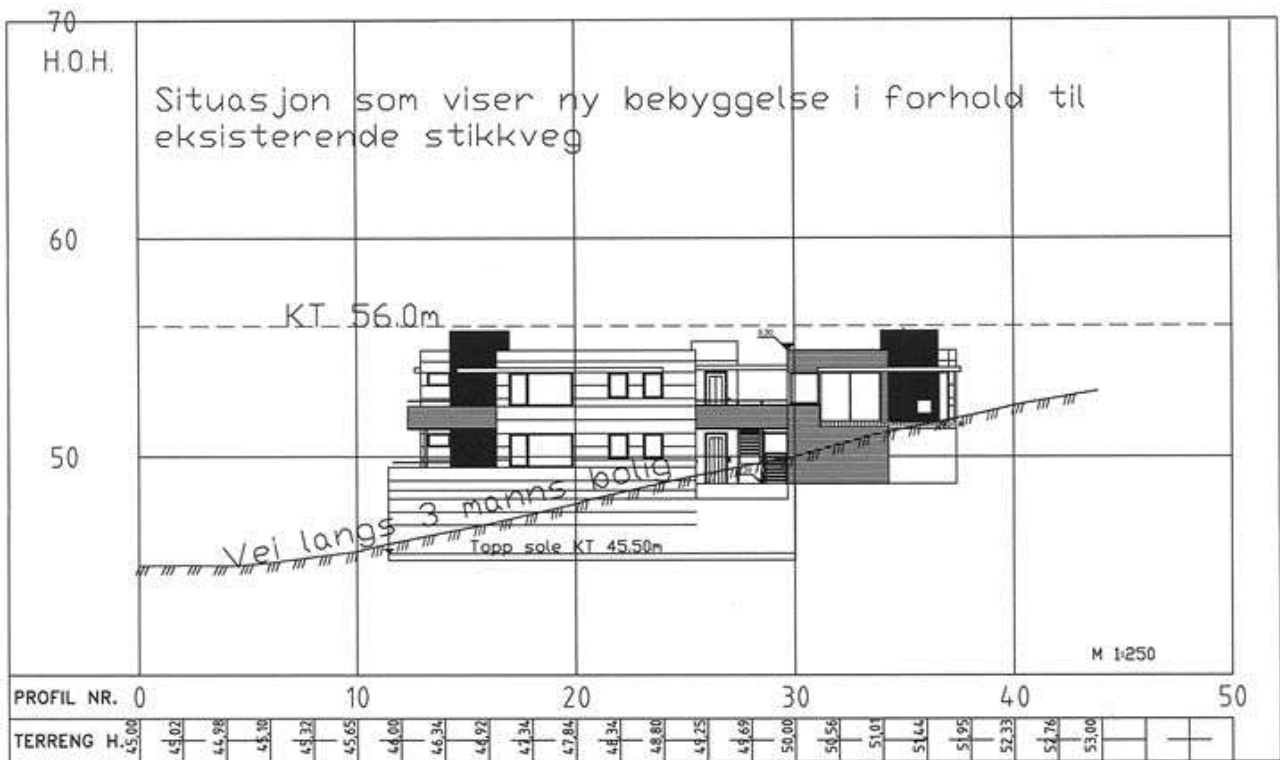
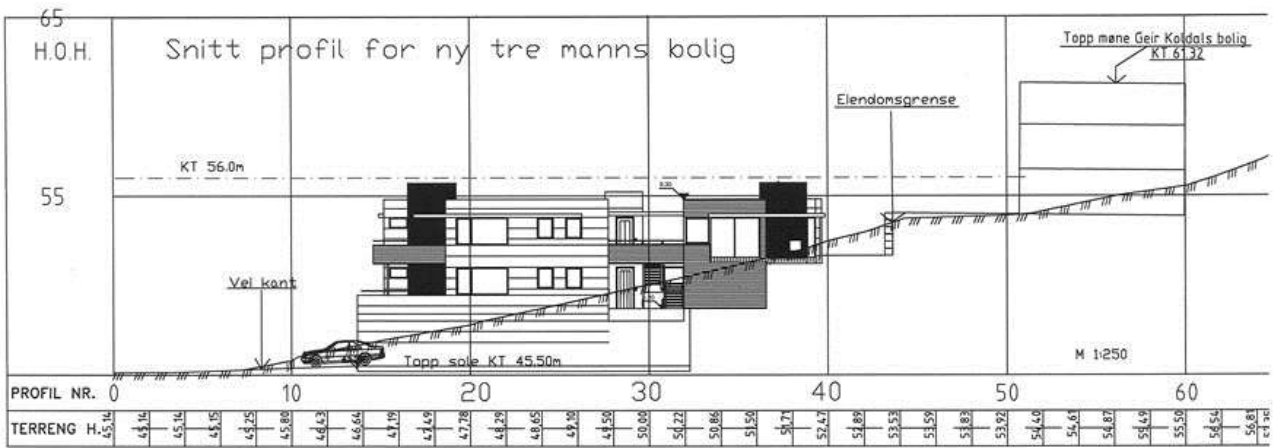
- f_G1 er privat ute og oppholdsareal for leilighet nr 3
- f_G2 er ute og oppholdsareal for leilighet 1 og 2 og skal være felles for disse.
- f_Ga er gangvei/inngangsparti og skal væreres felles for tremannsboligen
- Grøntareal mellom f_Ga og f_Veg er felles for tremannsboligen.
- f_Veg er privat veg for siden forliggende/oven forliggende bebyggelse som har denne veg som adkomstvei. Tremannsboligen kan benytte denne veg til av/pålessing.
- f_p er parkeringsareal og innkjøring/snuplass, disse arealene skal være felles for tremannsboligen.
- o_Veg er offentlig veg som er adkomstveg til tremannsboligen.
- Grøntareal mellom f_p og o_Veg er felles for tremannsboligen.
- o_Avt1 og 2 er offentlig veigrunn.

Tomtens totale areal 728.8m²

	Leil 1	Leil 2	Leil 3	Felles	Totalt areal m ²	BYA %
Byggets grunnriss eks terrasser					270	
Terrasser	17	38	19	7	81	
2 stk parkeringsplasser				30	30	
Sum bebygd areal	381					
Grøntområder/ uteopphold		86	130		241	33,1

Situasjonstegning (ikke i målestokk)





4. Vurdering av planfaglige tema

Naturgrunnlaget:	For dette planarbeid genereres ikke utredning
Lokalisering:	Planområdet ligger ikke i sentrum men sentrums nært med gangavstand til sentrum.
Fortetting:	Eksisterende bolig område ønskes fortettet med tre boenheter i ett bygg.
Grønnstruktur:	Planområdet er grøntområder medtatt.
Landskap:	Området ligger i et etablert boligområde.
Estetikk byggeskikk:	Er beskrevet i planbeskrivelsen
Senterstruktur:	Det er ingen butikker i umiddelbar nærhet, her henvises det til Egersund sentrum siden området ligger sentrumsnært.
Utbyggingsrekkefølge:	Alt bygges samtidig
Økonomi:	Det genereres ikke noen økonomisk konsekvens for kommunen, utbyggingsforholdet vil gi inntekt på grunn av påkoblingsavgifter til kommunen.
Landbruk:	Det er ikke noe landbruks foretak i reguleringsområdet, området ligger i kommuneplanen til boligområde.
Biologisk mangfold:	Det er ikke registrert noen form for biologisk mangfold i planområdet.
Naturområde:	Reguleringsområdet ligger ikke langt fra friluftsområder/naturområder (Vannbassengene)
Fiskeinteresser:	Ingen
Vilt:	Sporadisk besøk av rådyr
Vassdrag:	Ingen
Vannforsyning avløpsforhold:	Reguleringsområdet (3 mannsboligen) skal koble seg til eksisterende vann og avløpsanlegg.
Forurensning:	Se ROS analyse.
Enøk og energiløsninger:	Boligene vil basere seg på strøm og varmepumper.
Kulturlandskap:	Reguleringsområdet ligger ikke inn under denne kategori.
Kulturminner:	Det er ikke registrert forminner i reguleringsområdet på dette tidspunkt. I bestemmelsene vil en medta hvis det under graving fremkommer konstruksjoner eller funn skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles.
ROS:	Er utarbeidet (planbeskrivelse)
Støy:	Støvvurdering via sjablon metoden er foretatt og beskrevet (planbeskrivelse)
Radon:	Radonsperre legges i grunnen.
Grunnforhold:	Grunnforholdene er bestående av morenerygg med fjell i bunn. Toppdekket er bestående av jord.
Infrastruktur:	Det er infrastruktur som dekker reguleringsområde med tanke på vei/vann og avløp og nærhet til Egersund sentrum.
Leke og oppholdsarealer:	Beskrevet (planbeskrivelse)
Område for allmenheten:	Det er ikke avsatt areal i planområdet til allmenheten her vil en henvise til omliggende området.
Utomhusplan:	Medtatt i planbeskrivelsen.
Trafikkforhold:	Medtatt i planbeskrivelsen
Parkeringsplass:	Henvises til reguleringsforslaget.
Veg utforming:	Medtatt i planbeskrivelsen
Avkjørsler kryss:	Reguleringsforslag/planbeskrivelse
Trafikksikkerhet:	Planbeskrivelse

5. Estetikk og byggeskikk

Det er planlagt felles uteoppholds plass i første etasje ved hovedinngangen.

Dette er en sentral plassering for en slik plass, og vil kunne fungere som en møte – og oppholds plass for alle alders grupper. En slik sentral plassering vil fremme mer kontakt mellom naboer en mer avsides liggende felles plass vi gi. Plassen er på ca 23.m2 og har gode solforhold store deler av dagen.

I tillegg har hver bolig tilgang til 2 separate private uteoppholds plasser i form av terrasser og balkonger. Den bakre leiligheten har egen hage på ca på ca 30.m2 De to fremre boligene har til sammen 60m2 balkonger/terrasser med flott utsikt.

Det er vår mening at området inneholder en stor variasjon av bygningsformer, volumer, takformer, vidustyper med mer.

Det er planlagt et bygg med flatt tak for at bygget skal ta hensyn til bakenforliggende eiendom. Den

planlagte bygningen vil gli godt inn i omgivelsene mht form og størrelse, noe vi mener vedlagte illustrasjon viser. Bygningen gis et moderne preg for å gjenspeile tiden den er bygget (som de fleste andre bygninger i området)

Vi mener vi har funnet et godt sted for å dokumentere fjernvirkningen av bygget, ser en tiltenkt ny bolig sammen med andre varierende bygnings arter glir nybygget inn i forhold til eksisterende bebyggelse. Det er utarbeidet en beregning av BYA den viser at prosjektet har en BYA på 45.% av netto tomt.

6. Planstatus og saksgang

Området ligger i kommuneplansammenheng til boligområde.

Planavklaringsmøte ble avholdt den 22.11.10 med Plansjef Dag Kjetil Tonheim.

Varsling om igangsettelse av reguleringsarbeider for Høgevollsveien 32 ble sendt ut den 23.09.10 og kunngjort i Dalane Tidene den 01.10.10.

De som ble varslet var i henhold til mottatt varslingsliste fra Eigersund kommune. Alle private grunneiere ble varslet i rekommandert form og offentlige etater er tilskrevet i brev form.

Det er innkommet 3 stk merknader etter oppmelding av reguleringsarbeidet. De er gjengitt nedenfor, med påfølgende kommentarer fra tiltakshaver. (Rambøll)

Eigersund kommune datert 18.10.10

Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr oppmelding av reguleringsarbeider på gnr 46 bnr 768 Høgevollsveien 32.

I sitt møte 14.10.10 har Felles brukerutvalg behandlet sak 45/10 Reguleringsaker til Felles brukerutvalgs møte 14.10.10

RS 10 – oppmelding av reguleringsarbeider på gnr 46 bnr 768 Høgevollsveien 32 Eigersund kommune.

Felles brukerutvalgs vedtak den 14.10.10

Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.

Vedtaket er enstemmig.

Kommentarer

Ingen.

Fylkesrådmannen

Regionalutviklingsavdelingen datert 13.11.10 saks nr 10/17795-2

Eigersund kommune gnr 46 bnr 768 Reguleringsplan Høgevollsveien 32 varsel.

Vi viser til ovennevnte sak som er sendt fylkeskommunen til uttalelse. Fylkesrådmannen har vurdert saken som regional planmyndighet og som sektormyndighet for friluftsliv og kulturminnevern. Vi vil opplyse at i denne sak kommer det ikke egen uttalelse fra Fylkesmannen.

Vi beklager at uttalelsen til overnevnte sak er forsinket.

Fylkesrådmannen understreker at planarbeidet skal utarbeides i tråd med bestemmelser og retningslinjer for utbygging i gjeldende kommuneplan. I tillegg gis det spesifikke merknader angående uteopphold/lek, boligtetthet, tilrettelegging for sykkel, hensyn til nærområder, universell utforming, støy, risiko- og sårbarhetsanalyse og klima/miljø.

Uteopphold/lek

Ved planlegging av nye boligområder skal det legges til rette for gode uteoppholdsareal, også på bakkeplan, for barn, unge og voksne. Private og felles uterom skal ha gode solforhold. Et minimum er at uteplassen i hovedsak er solbelyst høst- og vårjevndøgn tidlig ettermiddag dvs klokken 15.00

Basert på overnevnte forventes det at en legger opp til en høy utnyttelsesgrad i gjeldende planområde forutsatt at hensyn til bokvalitet er ivarettatt.

Tilrettelegging for sykkel

Planområdet ligger i sykkelavstand til mange sentrale målepunkt, det må derfor legges arbeid i

utforming av lett tilgjengelige (nær inngang) overdekte, opplyste og låsbare parkeringsplasser for sykkel.

Hensyn til nærområder

Ved fortetting i nærheten av eksisterende boligområder stilles store krav til utforming av boenhetene og utforming/plassering av bebyggelsen. Solforholdene for nabobebyggelsen må dokumenteres. I tillegg forutsettes det at en vurdering av tiltaket ut fra gjeldende byggeskikk.

En minner om estetikk utforming av omgivelsene i Plan og bygningsloven §1-1.

Universell utforming

Planlegging må ha prinsippene bak universell utforming som premiss i det videre arbeidet, både i forhold til bygninger og ute oppholds areal. Dette forhold bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

Støy

Når det gjelder støy vil vi minne om at støyforholdene, der hvor det er behov for tiltak skal det utredes som en del av premissene for planlegging (MD T-1442)

Det må gjennomføres en støyfaglig utredning av planområdet som inntas i reguleringsbestemmelsene. Støyutredningen sikrer at grenseverdiene for støy ikke overskrider (MD T-1442)

Risiko og sårbarhetsanalyse

Vi minner om at det i forbindelse med reguleringsarbeidet skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsundersøkelse. Nivået på denne må fastsettes etter skjønnsmessige vurdering, men ved offentlig ettersyn må det som minimum fremgå hvordan temaet er vurdert.

Klima og miljø

Ved utbygging ber vi kommunen at det minimum utredes eller kreves at det legges opp til energifleksibilitet, lavenergi bygg og bruk av lavverdig og miljøvennlig energi til oppvarming og varmt vann (minst mulig bruk av elektrisitet).

Oppsummering

Private og felles uterom skal ha gode sol- og støy forhold.

Det forventes at en legger opp til høy utnyttelsesgrad i gjeldene planområde, forutsatt at hensyn til bokvalitet ivaretas.

Det må tilrettelegges for lett tilgjengelige, overdekte, opplyste og låsbare parkeringsplasser for sykkel.

En må stille store krav til utforming av boenhetene og utforming/plassering av bebyggelsen ut fra eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Planlegging må ha prinsippene bak universell utforming som premiss i det videre arbeidet.

Det må gjennomføres en støyfaglig utredning for planområdet som inntas i reguleringsbestemmelsene.

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsundersøkelse.

En bør som et minimum utrede eller kreve at det legges opp til energifleksibilitet, lavenergibygg, og bruk av lavverdig miljøvennlig energi til oppvarming og varmtvann gjennom planarbeidet.

Kommentar

Reguleringsområdet ligger i et etablert boligområde hvor bebyggelsen er hovedsakelig eneboliger.

I reguleringsområdet mener vi at det er gode ute oppholdsplasser med tanke på områdets størrelse. Med tanke på barn og unge er det etablert lekeplass, denne ligger i en avstand fra reguleringsområdet på ca 10m

Området har sol fra morgenen av til litt ut på ettermiddagen

Vi registrerer at fylkesmannen minner om strategi for tetthetsutvikling i Fylkesdel planen, for areal og transport i Dalane 2005 til 2015. Det er i vårt planforslag derfor lagt opp til en høyere utnyttelsesgrad for området. Likevel skal hensynet til tilstrekkelig ute og oppholdsarealer for reguleringsområdet, være ivaretatt i vårt planforslag.

Med tanke på tilrettelegging for sykkel, så er dette ivaretatt på egen eiendom, med at det er avsatt rikelig med oppstillingsplasser i parkeringshallen i underetasjen. I tillegg er det mulighet for å stille opp sykler ved innkjøring til parkeringskjeller. Med tanke på låsbare parkeringsplasser for sykkel utendørs, vil det alltid være opp til den enkelte å låse sykkelen på egen grunn.

Vi mener at dette planforslag er en god arkitektonisk løsning som igjen vil heve området verdier med tanke på ny arkitektur for dette området. Ser en på området generelt er det bygget forskjellige typer boliger med annen arkitektur en det opprinnelige. I dette planforslag er det lagt til grunn at boligene skal være funksjonelle med tanke på gode planløsninger som gode altaner til å oppholde seg på. Disse er plassert slik med tanke maksimalt med sol timer.

Boligene er tilrettelagt for bevegelseshemmede, og utearealene vil bli opparbeidet med svak helling.

Det vil bli utarbeidet en støyberegning for området gjenført MD T-1442

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse, som følger denne planbeskrivelsen.

Når det gjelder energifleksibilitet vil en legge til grunn NS 3031.

7. Støyberegning

RAMBOLL

NOTAT

Oppdrag **3110669**
Kunde **Byggmester Jostein Ege**
Notat nr. **2**
Til **Svein Egil Skår**

Fra **Grete Bastlid**
Kopi -

HØGEVOLLSSVEIEN 32 - TRAFIKKMENGDE

Vurderingen av trafikkmengde er gjort for strekningen Eigersundsveien – Høgevollveien.

Veiene går gjennom et boligområde med hager og hus tett i veikanten. Veiene har varierende bredde, fra 5 til 7 meter. Det er ikke etablert fortau. Veiene og deler av krysset brukes i dag som parkering. Det er i tillegg avkjørsler til boliger i og nær krysset.

Dette er et eldre bynært boligområde hvor vegnettet har gateutforming og fungerer som lokalnett for persontransport. Fartsgrensen for slike områder er vanligvis 30 eller 40 km/t. Fartsgrensen for dette området er 40 km/t.

I prinsippet kan en og samme gate være en lenke både i fordelingsnettet og lokalnettet, hvilket er tilfelle her. I ht håndbok 017 er gaten pr definisjon atkomstgate; «*Atkomstveg, atkomstgate: Veg eller gate som gir atkomst til tilstøtende eiendommer og hvor det er tillatt med avkjørsler til disse*».

Det er ikke foretatt trafikktelling i Høgevollssveien. Det henvises fra kommunen til en trafikktelling gjort av Statens vegvesen i nedenforliggende parallellgate Haføyveien. Det ble det i 2009 målt en ÅDT på 1000. Målepunktet er ikke kjent. Denne ÅDT'en kan imidlertid ikke overføres til Høgevollssveien. Haføyveien mottar i tillegg til egen generert trafikk, trafikk fra flere omkringliggende gater, deriblandt Høgevollssveien og Eigersundsveien.

I vegkontorets håndbok 017 Veg- og gateutforming heter det «*Vanligvis brukes årsgjennsnittet for trafikkmengden som mål for trafikkmengden. Men for atkomstveger i boligområder beskrives trafikkmengden gjennom boenheter*».

Eigersundsveien er ca. 350 m lang med 22 boliger. Høgevollssveien er ca. 350 m med 23 boliger. Det er i Høgevollssveien 32 planlagt etablering av 3 nye boenheter.

Vegdirektoratets håndbok 146 for trafikkberegninger oppgir gjennomsnittlig antall turer per bolig til 3,5 per dag.

Dato 2013-02-20

Ramboll
Sjøhagen 6
Pb 8058
NO-4068 STAVANGER

T +47 97 42 80 00
F
www.ramboll.no

Vår ref. GB



1/2

Arkiv ref.: O:\2013\3110669A Høgevollssveien 32\6-Leveranser\62- Sendte dokumenter\1-Skisseprosjekt\2013-02-20 Notat ÅDT\Notat 2 - trafikkmengde.docx

Ramboll Norge AS
NO 915 251 293 HVA

Eksisterende boliger genererer etter denne beregningen i gjennomsnitt 157,5 bilturer pr dag. En utbyggingen av 3 nye boenheter vil i gjennomsnitt kunne generere 10,5 bilturer ekstra pr dag.

Et annet mål på trafikken i boligater er i følge Byggforsk den maksimale mengden av biler per kvarter. Erfaring tilsier at antall boliger delt på 10 gir et godt anslag for maksimalt antall biler per kvarter. Resten av døgnet er det mindre trafikk.

Dagens situasjon: 45 boenheter / 10 = 4,5 biler i maksimal kvarteret
 Ny situasjon: 48 boenheter / 10 = 4,8 biler i maksimal kvarteret

ÅDT vil vanligvis være antall boliger multiplisert med 3,4–4,0.

Dagens situasjon:	45 boenheter x 3,4 = ÅDT 153
	45 boenheter x 4,0 = ÅDT 180
Ny situasjon:	48 boenheter x 3,4 = ÅDT 164
	48 boenheter x 4,0 = ÅDT 192

En ÅDT på 200 vil være et realistisk anslag for Høgevollsveien.

Kilder:

Vegdirektoratet. Veg- og gateutforming – Håndbok 017. Oslo, 2008
 Vegdirektoratet. Trafikkberegninger – Håndbok 146. Oslo 1989
 Byggforsk. Trafikksikker utforming av veier i boligområder – 312.112, Oslo, 2004

8. Vurdering barn og unge

Vurdering av konsekvenser for barn og unge
i plan- og byggesaksprosessen

RAMBOLL

VURDERING OG BESKRIVELSE I FORHOLD TIL BARN OG UNGE SINE INTERESSER FOR: HØGEVOLLSSVEIEN 32 GNR. 46 BNR. 768 I EIGERSUND KOMMUNE

Det henvises til Miljøverndepartementets vegledning til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, T-2/08 om barn og planlegging, samt § 1.3 pkt. h i kommuneplanen for Eigersund.

Iflg. denne veglederen er det krav om avsetning av område til nærlekeplass i områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Dette planforslaget omfatter 3 boenheter.

På motsatt side av Høgevollsveien 32 er det anlagt lekeplass, godt sikret mot trafikk. For å komme fra vårt planområde og over til lekeplassen, må barna krysse veien. Selv om det ville vært flott, er det ikke realistisk å unngå at barn må krysse en veg for å komme til lekeplass. Da måtte det vært anlagt lekeplass på hvert gatehjørne, eller anlegges undergang alle steder der barn ellers må krysse veien. På dette strekket er Høgevollsveien imidlertid rett og gir meget god sikt for kjøretøy og myke trafikanter. Det er ellers lite gjennomgangstrafikk og lav fartsgrense på stedet.

I planforslaget vårt er det avsatt til sammen i overkant av 200 m² med grøntområde. Av dette skal ca. 50m² planeres ut, på vest siden av tomten. Dette området vil ligge skjermet fra vegtrafikk, lunt og trygt for barn å lek på, lite eksponert for sør/vest vind, men solrikt på dag og kvelds tid.

I tillegg skal det opparbeides et grøntområde på nord siden av tomta. Dette blir ikke planert ut, men likevel egnet for lek og uteopphold for barn og voksne.

KONSEKVENNS VURDERINGER

Nåtid

Hvilke aktiviteter foregår her?

Området er i dag allerede regulert til boligbebyggelse. Som alle steder ellers i Eigersund by, foregår barn og unges utfoldelse utendørs, på ulike arenaer. I private hager/gårdsplasser, langs med lite trafikkerte blindgater, på offentlige eller private lekeplasser, eller i nærområder med skog og mark.

Havsøy Bomiljø er en velforening for alle beboerne på Havsøy.

Med utgangspunkt i Løå, og Holmen i Havsøyåna har de en del faste arrangementer. Dette er både familiearrangementer, arrangementer for barn, voksne og andre. Løå i Havsøy er restaurert og framstår i dag som et flott og rustikk lokale for de fleste anledninger. Nå er lokalet godkjent for større forsamlinger, og leies ut til selskaper og andre festlige arrangement.

Uteområder for barn og unge i nærområdet?

Nærområdet til planområdet i dette planforslaget, skiller seg ikke nevneverdig ut fra andre boligområder i Egersund by. Det er dominert av små hager tilhørende eneboliger, med adkomst langs lite trafikkerte blindveier, kort avstand til skog og mark (vannbassengene friluftsområde). Det finnes en liten lekeplass på andre siden av Høgevollsveien, kun 10 meter fra planområdet. På toppen av Høgevollen, i enden av byggefeltet, er det spennende ubebygde lekearealer, noe opparbeid for ballspill og lek, det meste fri natur til kreativ bruk for barn og unge. Her er det og praktfull utsikt over Egersund sentrum.

Avstanden fra Høgevollsveien 32, til dette området er på omkring 300 meter, langs den lite trafikkerte Høgevollsveien, og uten av barna behøver å krysse noen veg. Der er omtrent den samme avstanden til grøntområdet på Elverhøy.

Finnes eventuelle barnetråkkregistreringer for området?

Planområdet og dets nærområde, ligger i Egersund sentrum, med asfalterte gater og fortau.

Det enkelte uteareal

Brukes dette området av barn og unge?

Tomten som i vårt planforslag blir regulert, har ligget ubrukt frem til i dag.

Er dette en felles møteplass for alle aldersgrupper

Planområdet har ikke vært og vil ikke være en felles møteplass for alle aldersgrupper, men tilrettelagt for at alle aldersgrupper kan bo der.

Hva sier evt grøntplan/andre planer om området.

Det foreligger ingen grøntplan for områdene.

Hvordan er terrenget som er avsatt til barn og unge?

Det skal avsettes ca. 50m² planert grøntareal på vest siden av tomten. Dette området vil ligge skjermet fra vegtrafikk, lunt og trygt for barn å lek på, lite eksponert for sør/vest vind, men solrikt på dag og kvelds tid. Området er imidlertid kun 4 meter bredt.

Er det den beste del av området som er avsatt til barna?

Det skal avsettes ca. 50m² planert grøntareal på vest siden av tomten. Dette området vil ligge skjermet fra vegtrafikk, lunt og trygt for barn å lek på, lite eksponert for sør/vest vind, men solrikt på dag og kvelds tid. Området er imidlertid kun 4 meter bredt.

Hvordan er solforholdene/beliegenhet?

Solforholdene til lekearealet er bra.

Hvordan kommer barna til og fra andre områder som er egnet til lek og opphold?

Det finnes en liten lekeplass på andre siden av Høgevollsveien, kun 10 meter fra planområdet. På toppen av Høgevollen, i enden av byggefeltet, er det spennende ubebygde lekearealer, både tilrettelagt for lek, og fri natur, med praktfull utsikt over Egersund sentrum. Avstanden fra Høgevollsveien 32, til dette området er på omkring 300 meter, først langs den lite trafikkerte Høgevollsveien, så opp en gangvei, og uten av barna behøver å krysse noen bilveg. Der er omtrent den samme avstanden (300m) til grøntområdet på Elverhøy, med spennende nærhet til Lundeåne.

Fra Elverhøy går det 100m turveg opp til Vannbassengene Friluftsområde. Der har barn og unge tilgang til et stort og praktfullt lekeområde, tilrettelagt for bading, trær å klatre i, grilling, volleyball, fotball, orientering, løping og ski.

Hvordan er tilgjengeligheten til området i dag?

Det vil være en kombinasjon av lite trafikkerte bilveier, og gangveier frem til alle disse områdene som er nevnt, med fortau langs med hovedveiene.

Fremtid:

Hvordan blir utearealet/utearealene etter utbygning?

I planforslaget vårt er det avsatt til sammen i overkant av 200 m² med grøntområde. Av dette skal ca. 50m² planeres ut, på vest siden av tomten. Dette området vil ligge skjermet fra vegtrafikk, lunt og trygt for barn å lek på, lite eksponert for sør/vest vind, men solrikt på dag og kvelds tid.

I tillegg skal det opparbeides et grøntområde på nord siden av tomta. Dette blir ikke planert ut, men likevel egnet for lek og uteopphold for barn og voksne.

Endres terrenget vesentlig etter utbygning?

Kun en mindre del av tomten lengst mot vest, vil bli planert ut, i tillegg til parkeringsområdet ned til Høgevollsveien. Terrenget eller blir lite endret på.

Blir utearealene i en bratt skråning?

Nei

Blir det beste området avsatt til barns lek og opphold?

Det skal avsettes ca. 50m² planert grøntareal på vest siden av tomten. Dette området vil ligge skjermet fra vegtrafikk, lunt og trygt for barn å lek på, lite eksponert for sør/vest vind, men solrikt på dag og kvelds tid. Området er imidlertid kun 4 meter bredt.

Har planlagt uteareal en god beliggenhet? solforhold?

Det skal avsettes ca. 50m² planert grøntareal på vest siden av tomten. Dette arealet har god beliggenhet og solforhold.

Hvordan er tilgjengeligheten til utearealene etter utbygning?

Uteoppholdsarealene ligger rett ut fra første etasje i boligbygget.

Nærområdelekeplass bør ha universell utforming. Hvordan blir dette etter utbygning?
Lekeplassen 10 meter fra tomtegrensa er allerede opparbeidet, med universell utforming.

En nærlekeplass skal imby til lek til alle årstider. Har man ivaretatt at det bør være mulig?
Ja, lekeplassen er universelt utformet, og har adgang direkte fra Egersundsveien.

Trafikkforhold

Hvordan blir vegsystemet rundt planområdet for barn under 10 år ?

Vegsystemet rundt planområdet vil ikke bli endret, med unntak av at krysset mellom Høgevollsveien og Egersundsveien vil bli strengere regulert. Som plankartet til dette planforslaget viser, vil trafikken i krysset da bli styrt lengre bort fra lekeplassen.

Blir det trygt å komme ut av tomte til andre?

Vegsystemet rundt planområdet vil ikke bli endret, med unntak av at krysset mellom Høgevollsveien og Egersundsveien blir strengere regulert.

På dette strekket er Høgevollsveien imidlertid rett og gir meget god sikt for kjøretøy og myke trafikanter. Det er ellers lite gjennomgangstrafikk og lav fartsgrense på stedet.

På skoleveien er barn ekstra utsatt for trafikkfare og helsefare. Det er et mål at flest skal kunne gå og/sykle til skolen uten å måtte bli fulgt eller kjørt. Det må derfor legges ekstra godt til rette for at fortau gang og sykkelveg er trafikkfarlige

Blir skoleveien lengre nå?

Vårt planforslag endrer ikke noe på dette.

Fra Høgevollsveien 32 til Husabø skole er det 15-20 minutter å gå. I samme området er det og barnehage og idrettshall. Høgevollsveien er lite trafikkert og med lav fartsgrense.

Strekningen fra Høgevollsveien og opp til Husabø, er allerede lite trafikkbelastet. Om morgenen, når barn og ansatte ved Husabø skole ankommer i bil, er det trafikk. Det er imidlertid anlagt et bredt fortau langs Kjeld Bygges gate, som skjermer barn og unge fra biltrafikken. Ellers går «skolevegen» langs svært lite trafikkerte veier som Gamle Prestegårdsveien og en ren gangvei et stykke i tillegg.

Krav til fysisk utforming

I kort avstand fra planområdet, rundt Egersund sentrum er det «ubegrenset» med spennende lekearealer for barn og unge. Nevner Høgevollen, Vannbassengene og Varbergområdet. Noe tilrettelagt for fysisk aktivitet, noe ligger uberørt.

Med så flotte nærområder for lek og rekreasjon, i tillegg til at Høgevollsveien 32 er omgitt av typiske villastrøk med hager og har en opparbeid lekeplass 10 meter unna, skulle det sikre at barn og unge får gode muligheter for utfoldelse.

9. Trafikale forhold

Oppdragsgiver

Byggmester Jostein Ege

Rapporttype

Vurdering av trafikale forhold og trafikksikkerhet

2012-04-27

HØGEVOLLSSVEIEN VURDERING AV TRAFIKALE FORHOLD OG TRAFIKKSIKKERHET



RAMBOLL

**HØGEVOLLSVEIEN
VURDERING AV TRAFIKALE FORHOLD OG
TRAFIKKSIKKERHET**

Oppdragsnr.: 3110669A
Oppdragsnavn: HØGEVOLLSVEIEN 32
Dokument nr.:
Filnavn: S-RAP-001-0-Vurdering av trafiksikkerhet

Revisjon	0			
Dato	2012-05-02			
Utarbeidet av	ML			
Kontrollert av	[Navn]			
Godkjent av	[Navn]			
Beskrivelse	[Tekst]			

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder



INNHold

1.	DAGENS SITUASJON	4
2.	NY SITUASJON	7
3.	TRAFIKKØKNING	7
4.	PARKERING	7
5.	TRAFIKKSIKKERHET	7

1. DAGENS SITUASJON

Vurderinger er gjort ut fra bilder og sakspapirer. Fartsgrensen for området er 40 km/t.

Veiene går gjennom et boligområde med hager og hus tett i veikanten. Eigersundsveien er ca. 350 m lang med 20 boliger. Høgevollsveien er ca. 350 m med 34 boliger. Veiene har varierende bredde, fra 5 til 7 meter. Det er ikke etablert fortau.



Bilde 1 Krysset der Eigersundsveien og Høgevollsveien møtes er et ukanalisert X-kryss. Utformingen skyldes avstikkere fra begge veiene. Den ene blindvei med atkomst til boliger; den andre en gjennomfartsåre til parallell vei, Gamleveien. Krysset fremstår som relativt åpent og oversiktlig, men med utydelig kjøremønster. Utformingen nærer uønsket høy hastighet i området.



Bilde 2 Det er etablert fartshumper nær krysset.



Bilde 3 Veiene og deler av krysset brukes i dag som parkering. En bratt bakke leder opp til krysset fra Gamleveien. Her har man ikke sikt før man er på toppen av bakken. Bilparkeringen i området bidrar ikke til å bedre sikten.



Bilde 4 Det er avkjørsler til boliger i og nær krysset.



Bilde 5 Det er også et postkassestativ ved grensen til Høgevollsveien 32.



Bilde 6 En inngjerdet lekeplass tilsier at mange barn ferdes i området.

2. NY SITUASJON

Reguleringsplanen for Høgevollsveien 32 har følgende premisser: «Planområdet skal omfatte kryssområdet i front, med hensikt å få en utforming som ivaretar trafiksikkerhet og fremkommelighet.»

3. TRAFIKKØKNING

H017 Veg- og gateutforming sier «Trafikkmengden i prognoseåret legges til grunn for dimensjonering av veier. (...) For plankryss og avkjørsler er prognoseåret satt til 10 år. (...) Vanligvis brukes årsgjennomsnittet (ÅDT) som mål for trafikkmengden. Men for atkomstveier i boligområder beskrives trafikkmengden gjennom boenheter.»

Grunnet fartsgrense på 40 km/t anser vi veiene for å være Samleveier, ikke Atkomstveier.

Selve Høgevollsveien er det ikke målinger på, men i nedenforliggende veg, Haføyveien, har vegvesenet i 2009 måling på ÅDT 1000.

Det kunne vært aktuelt å bruke antall boenheter til å beskrive trafikkmengden.

H146 Trafikkberegninger oppgir gjennomsnittlig antall turer per bolig til 3,5 per dag. Med et vedtak om etablering av inntil 4 nye boenheter, vil det si en trafikkøkning på 14 ekstra bilturer på dag. Med totalt $20+38=58$ boliger, får vi en ÅDT på vel 200.

4. PARKERING

H017 sier i kapittelet om miljøgater: «Kantsteinsparkering hvor plassene er belagt store deler av dagen vil virke fartsdempende.» Kantparkering i kryss, derimot, medfører dårligere sikt, både for gående og kjørende. Som det fremgår av bilde 3, er det vanlig praksis å parkere langs veien, også i krysset. I planen for Høgevollsveien 32 påpekes det at parkering til nye boenheter etableres på tomt. De nye boligene vil altså ikke øke mengde kantparkering.

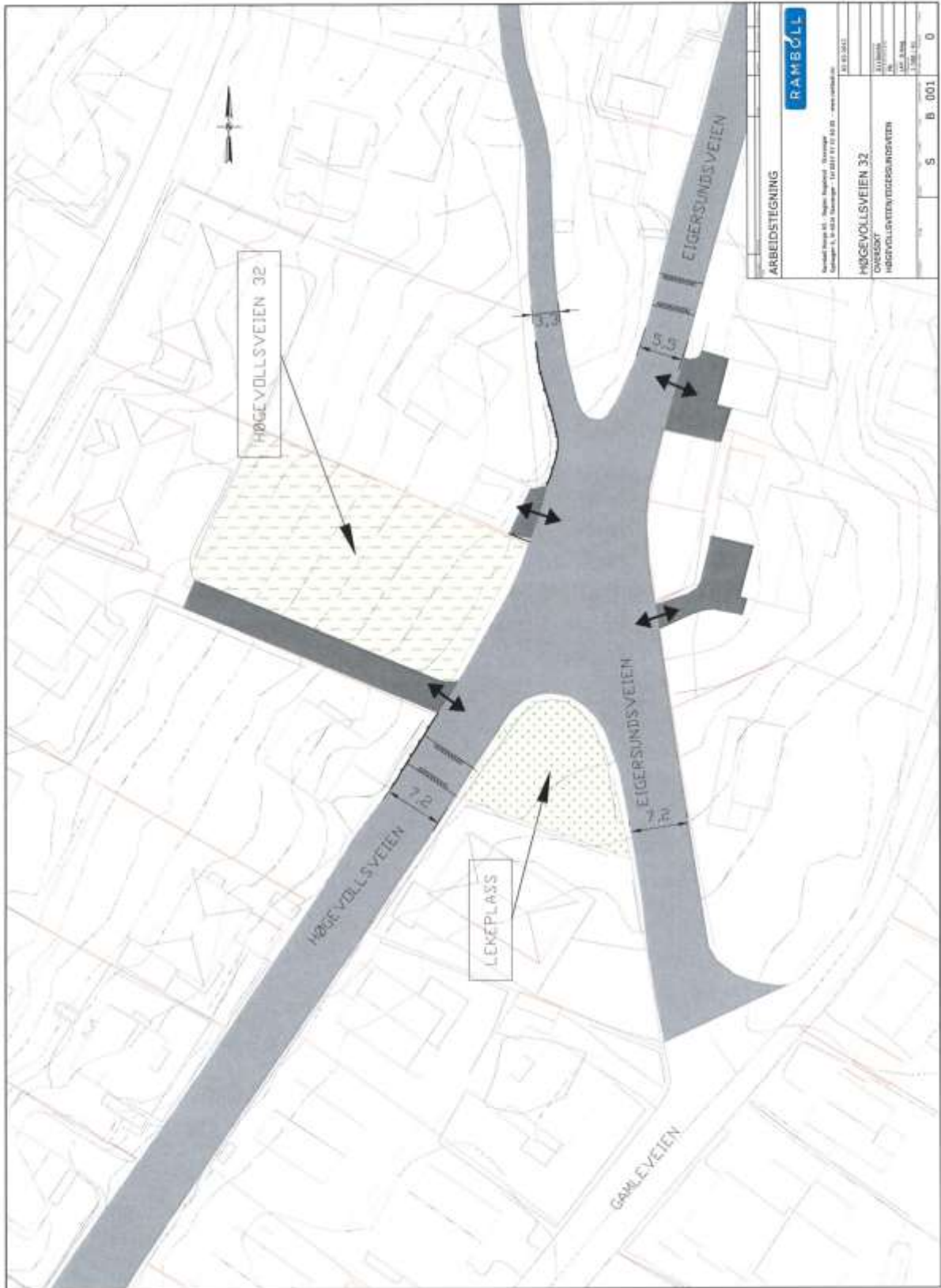
5. TRAFIKKSIKKERHET

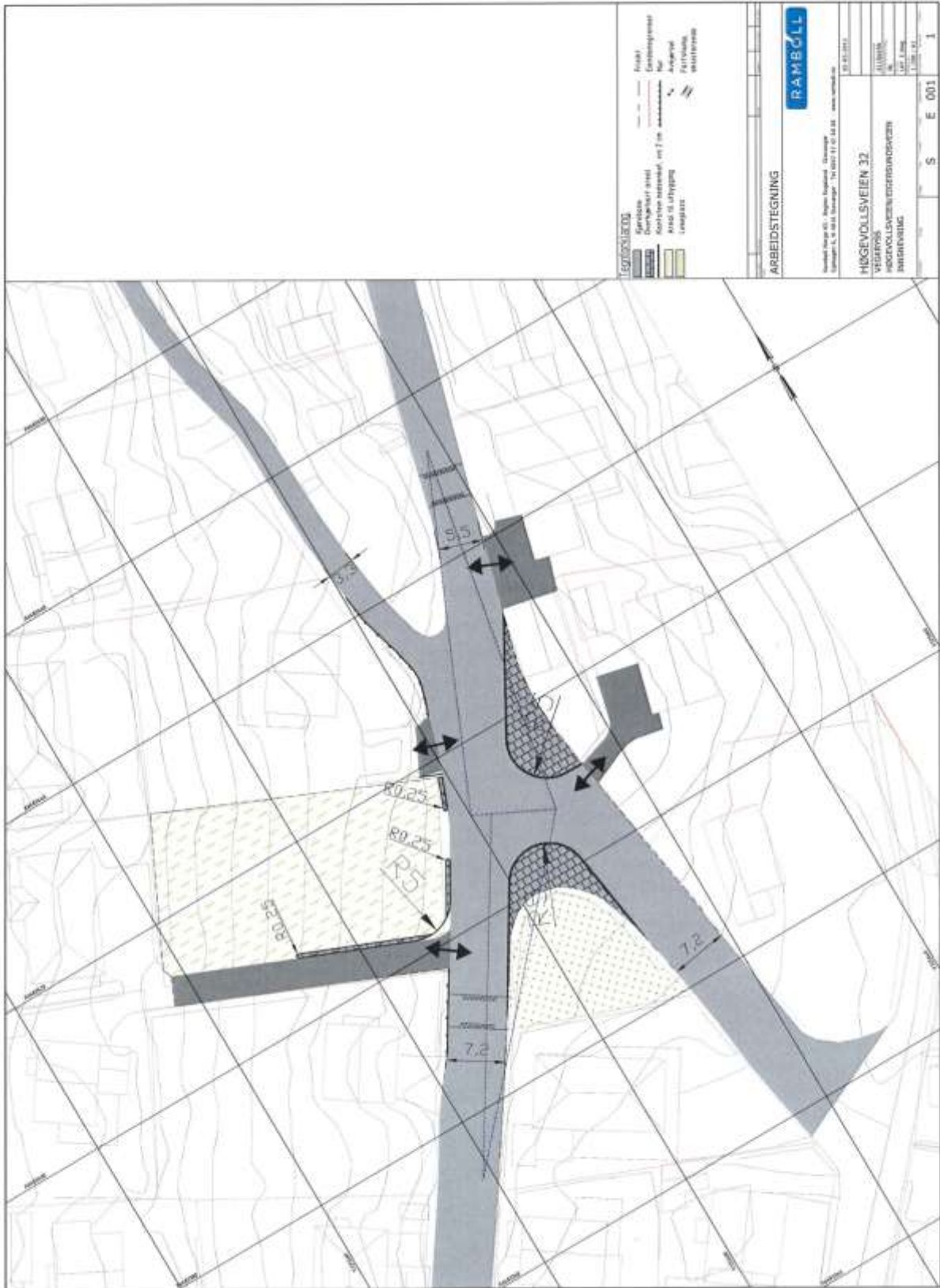
Elementene lekeplass, postkassestativ og parkering i krysset sammen med kjøring, resulterer i det som i dag tilsvarer et farlig kryss. Lav fart er ønskelig i dette krysset, nettopp fordi det er et boligområde mer enn en vei. Utforming av krysset og veiene anbefales å gjøres i hht. H017s kapittel om Miljøgater. Bare en sunn utforming av krysset vil bedre trafiksikkerheten betraktelig.

«Målene med ombyggingen er å ta mer hensyn til lokalmiljøet ved å bedre framkommeligheten for gående og syklende, bedre parkeringsforholdene, bedre trafiksikkerheten og bidra til et triveligere tettsted.»

KILDER

H017 Veg- og gateutforming
H146 Trafikkberegninger





NOTAT

Oppdrag **3110669A**
Kunde
Notat nr. **001**
Til **Svein Egil Skår**

Fra **Lunde, Mona**
Kopi **[Navn]**

HØGEVOLLSSVEIEN 32 – VEDLEGG TIL FORSLAG FOR UTBEDRING AV KRYSS.

Dato 2012-04-26

Forslaget er utarbeidet på grunnlag av antagelser og Statens Vegvesens håndbøker. Viser til tegning E001 – Vegkryss.

Ramboll
Sjøhagen 6
Pb 8058
NO-4068 STAVANGER

Forutsetninger og grunnlag:

- Forklaring til notat:
Uthevet tekst er valgt løsning, tekst i kursiv er hentet fra håndbøker.

T +47 97 42 80 00
F
www.ramboll.no

Hovedtrasé: Høgevollsveien/Eigersundsveien (Tegning B001)

ÅDT: 1000

Fartsgrense: 40 km/t

Dimensjoneringsklasse: **Sa1/A1**

H017 C.2 Dimensjoneringsklasser, Sa1 Samleveger i boligområder, fartsgrense 50 km/t: Samleveger i boligområder bør ikke være lengre enn 2 km, og ikke ha en trafikkbelastning på mer enn ÅDT>1500.

Vår ref.: ML

Tverrprofil Sa1: **6,0 m** (0,5m+5,0m+0,5m)

Tverrprofil A1: **5,0 m** (0,5m+4,0m+0,5m)

Bredde Høgevollsveien: *7,0m (målt fra kartgrunnlag)*

Bredde Eigersundsveien *5,0 – 7,0m (målt fra kartgrunnlag)*

Dimensjonerende kjøretøy: **L**

H017 E.1.2 Motorkjøretøy: Dimensjonerende kjøretøy velges ut fra veg- og gatenettets funksjon, trafikkmengde og muligheter for omkjøring.

Figur E.7: Dimensjonerende kjøretøy

Dimensjonerende kjøremåte: **A/B/C**

H017 C.2 Dimensjoneringsklasser, Tabell C.2: Dimensjoneringsklasser for veg – standardkrav – Sa1: A, A1: B

H017 E.2 Framkommelighet – dimensjonerende kjøremåte. «I områder med begrenset tilgang på areal, vil det være aktuelt å dimensjonere ulike elementer i veg-/gatesystemet etter kjøremåte B eller C for større kjøretøy, og etter kjøremåte A for mindre kjøretøy. Dette vil først og fremst være aktuelt for veier



1/2

Arkiv ref.: O:\2011\3110669A Høgevollsveien 32\6-Leveranser\62- Sendte dokumenter\1-Skisseprosjekt\2012-05-04 Sendt SES\5-NØT-001-rev1-Vedl. til tegninger.docx

Ramboll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

og gater i områder hvor andel større kjøretøy er relativt liten. I slike områder vil det være viktig å vurdere alternative kjøreruter for å sikre større kjøretøy framkommelighet etter kjøremåte B eller A.»

Kryssutforming: T-kryss, radius 5,0m.

Vegnorm for Jæren side 18: Privat avkjørsel for personbil: $R=5,0$ m.

H017 C.3.1 Utforming av T- og X-kryss

T- og X-kryss på stamveger og andre hovedveger bør forkjørsreguleres. På samle- og atkomstveger kan uregulerte kryss brukes.

H017 C.3.4 Avkjørsler, Figur C.50: Siktkrav i avkjørsler

H263 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss, 4 Utforming av kryss i plan

4.1.1 Framkommelighet i T- og X-kryss:

«I byområder eller andre steder med mange gående og syklende, er det ønskelig at hjørneavrundingen utføres som en enkel sirkel. Stramme kryss gir redusert fart og mindre fare for ulykker med gående og syklende involvert.»

Stopsikt: $L_1=L_s=45$ m; $L_2=6,0$ m

God sikt mot høyre. Men mot venstre har man ikke (sikt fra 20m iht. H017) grunnet bratt stigning i sekundærveg. Den foreslåtte utformingen av krysset vil derimot øke sikkerheten i krysset. En kan også vurdere vikeplikt.

H017 tabell C.2: $Sa1 - L_s=45$ m

Figur C.31: Siktkrav i uregulerte T-kryss

Tabell C.23: Siktkrav i uregulerte T-kryss og forkjørsregulerte T- og X-kryss, L_2 [m]

Etablerte fartsdumper

H017 C.3.12 Miljøgater

«Begrepet miljøgate blir som regel brukt om hovedveger gjennom mindre tettsteder som på en kortere strekning blir bygget om til en gate. Det kan være som et midlertidig tiltak i påvente av en omkjøringsveg, eller som et permanent tiltak i tettsteder som allerede har omkjøringsveg.»

«Der kjørebånen er bredere enn 6,5 m vil det være vanskelig å få personbiler til å overholde fartsgrenser på 30 eller 40 km/t uten å benytte fartshumper eller andre fartsdempende elementer.»

Innsnevringene er tenkt utformet som overkjørbar gatestein i granitt eller tilsvarende, vishøyde 2 cm.

10. ROS analyse

Oppdragsgiver

Byggmester Jostein Ege

Rapporttype

ROS-analyse

2013-04-02

Oppdragsnr.: 8110669
Oppdragsnavn: Detaljplan for tremannsbolig, Høgevollsveien 32, gnr 46 bnr 788
Dokument nr.:
Filnavn: Revidert planbeskrivelse 15.04.2013

Revisjon				
Dato	01.01.2012			
Utarbeidet av	Terje Røyseland			
Kontrollert av	Svein E. Skaar			
Godkjent av				
Beskrivelse				

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
1	2013-04-02	Endringer iht vedtak

Rambøll
Spinnerigaten 16
NO-4370 EGRSUND
T +47 406 23 240
www.ramboll.no

INNHold

1.1 Innledning.....	33
1.1.1 Hensikt	33
1.1.2 Metode.....	33
1.2 Identifikasjon av farer og uønskede hendelser.....	33
1.3 Analyse av risiko	35
1.3.1 Løsmasseras/ skred	35
1.3.2 Radon	35
1.3.3 Støv og støy fra trafikk.....	35
1.4 Evaluering av risiko	35
1.4.1 Evaluering av risiko	35
1.4.2 Risikoreduserende tiltak	35
1.4.3 Behov for hensynssoner	35

DETALJREGULERING TREMANNSBOLIG HØGEVOLLSSVEIEN 32, GNR 46 BNR 768, EIGERSUND KOM- MUNE

Bakgrunn for regulering

Rambøll fremmer på vegne av byggmester Jostein Ege, forslag til detaljregulering for en tremannsbolig i Høgevollsveien 32, Eigersund kommune.

Planarbeidet tar sikte på å omregulere en sentralt beliggende tomt i Egersund by. 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. Hendelser som er vurdert til ikke aktuelle eller ikke utgjør noen fare, er markert med -.

	Forhold	Før gjennomføring	Etter gjennomføring	Anleggsperiode
Ras/ skred/ flom/ grunnforhold/ vannstandheving				
1	Løsmasseras/ skred	-	-	X
2	Steinras/ steinsprang	-	-	-
3	Snøskred/ isras	-	-	-
4	Flomras	-	-	-
5	Elveflom	-	-	-
6	Tidevannsflo	-	-	-
7	Radongass	-	X	-
8	Skade ved forventet vannstandheving	-	-	-
Vær/ vind				
9	Spesielt vindutsatt, ekstrem vind	-	-	-
10	Spesielt nedbøruitsatt, 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				
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	-	-	X
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?	-	-	-

	Forhold	Før gjennomføring	Etter gjennomføring	Anleggsperiode
48	Påvirkes planområdet av regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand, dambrudd med mer	-	-	-
49	Påvirkes planområdet av naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare	-	-	-
50	Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	-	-	-
51	Gassledning	-	-	-

1.3 Analyse av risiko

Det er avdekket 3 stk. mulig fare/sårbarhet innenfor planområdet.

Tomten som skal omreguleres, er pr. i dag ubebygd. Naboeiendommene er 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 Løsmasseras/ skred

Området skal sikres mot masseutglidning i anleggsperioden.

1.3.2 Radon

Det kan være fare for radongass i grunnen under utbyggingsområdet. Det er likevel ingen tegn som tyder på økt fare for dette. Gjeldende byggeforskrifter setter nå krav til radon duk i alle nye bygg, det vil også gjelde for dette bygget.

1.3.3 Støv og støy fra trafikk

I anleggsperioden vil det være støy fra gravemaskiner og lastebiler, med tanke på bort- transporter og tilkjøring av masser.

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	Økt risiko

Som det fremgår av tabellen over er det 1 antall farer som får et økt risikonivå. Den økte risiko skyldes at tomte tidligere har vært ubebodd.

1.4.2 Risikoreducerende tiltak

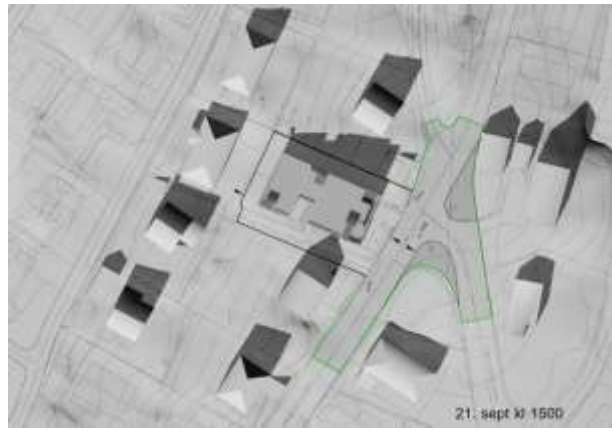
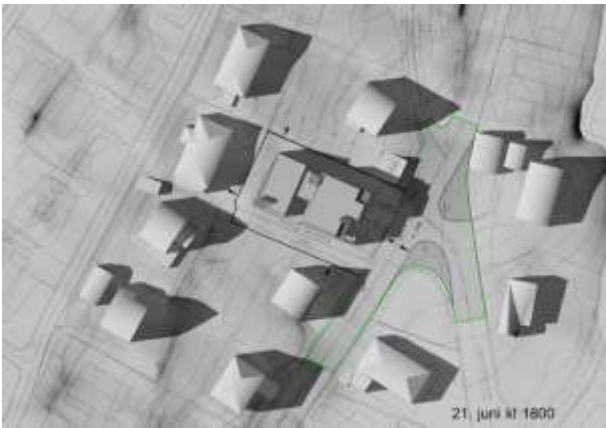
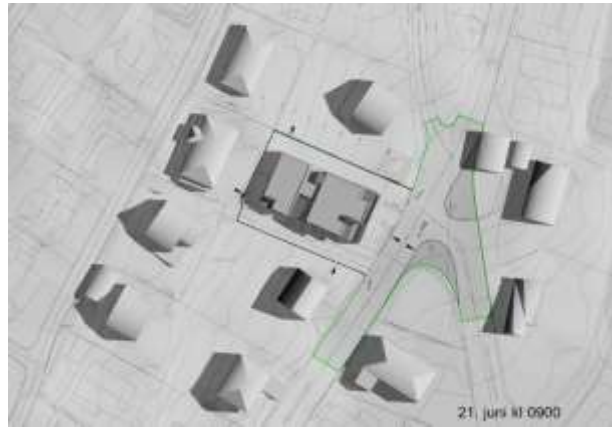
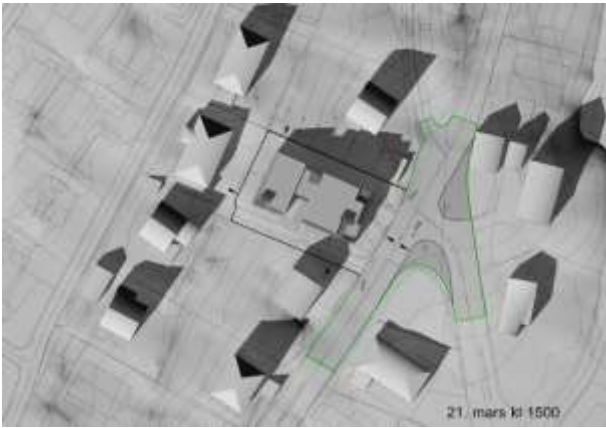
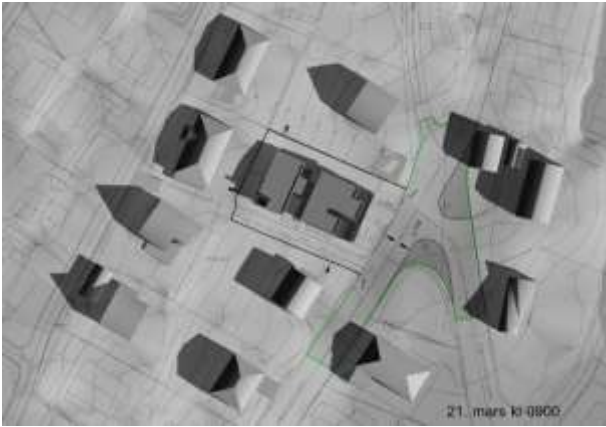
For at planen skal gjennomføres, og for at risikonivået skal være som beskrevet eller lavere, anbefaler vi at følgende risikoreducerende tiltak gjennomføres/ implementeres i et videre planarbeid:

	Tiltak	Beskrivelse
1	Radon	Radonsperre ved bygging av boligene er et krav i TEK10, og dette vil løse eventuelle slike forhold.

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.

11. SOL-/ SKYGGEDIAGRAM



12. Byggeskikk og hensyn til nærområdene

Som det fremgår av kommentar fra fylkesrådmannen er det viktig å fokusere på byggeskikk med tanke på hvilken bebyggelse som er etablert i området.

Høgevollsveien og området rundt er preget av boliger fra forskjellige stilepoker. Nabohusene til nr. 32 har forskjellig takform og antall etasjer. Fargene varierer fra helt mørk beis til lyse pasteller. Boligene som ligger ned mot gaten har typisk en eller flere garasjer i sokkeletasjen og parkering i forkant. De fleste er i 3. etasjer.



Den nye tremannsboligen i Høgevollsveien har et formspråk som karakteriserer tidsepoken vi er i nå. Vi har valgt flatt tak for at det skal være minst mulig dominerende i høyden – også av hensyn til bakenforliggende naboer.

Bygget er delt opp i to deler, av inngangspartiet, noe som bryter opp volumet slik at det virker mindre. Ulike materialer og farger forsterker også dette inntrykket. Fasadeplater er brukt som hovedmateriale. Det understreker det nye og moderne – og harmonerer fint sammen med trekledningen ellers på bygget (og på nabobygg). Generelt er boligen planlagt med kvalitetsmaterialer; fasadeplater som også dekker sokkel/kjeller mot gate, trekledning og piper i tegl.

De to leilighetene i front har store balkonger med uteplasser mot sør-øst. Den øverste leiligheten har terrasse med en liten hage mot sør-vest, samt utgang mot nord-øst fra soverom. Det er også et felles gårdsrom (kombinert med inngangsparti) som ligger mot sør, hvor det vil være lunt og solrikt.

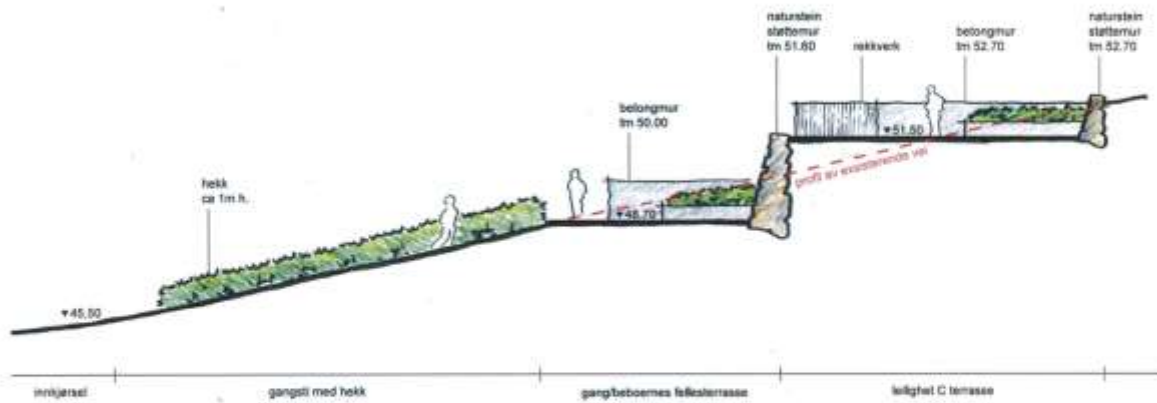
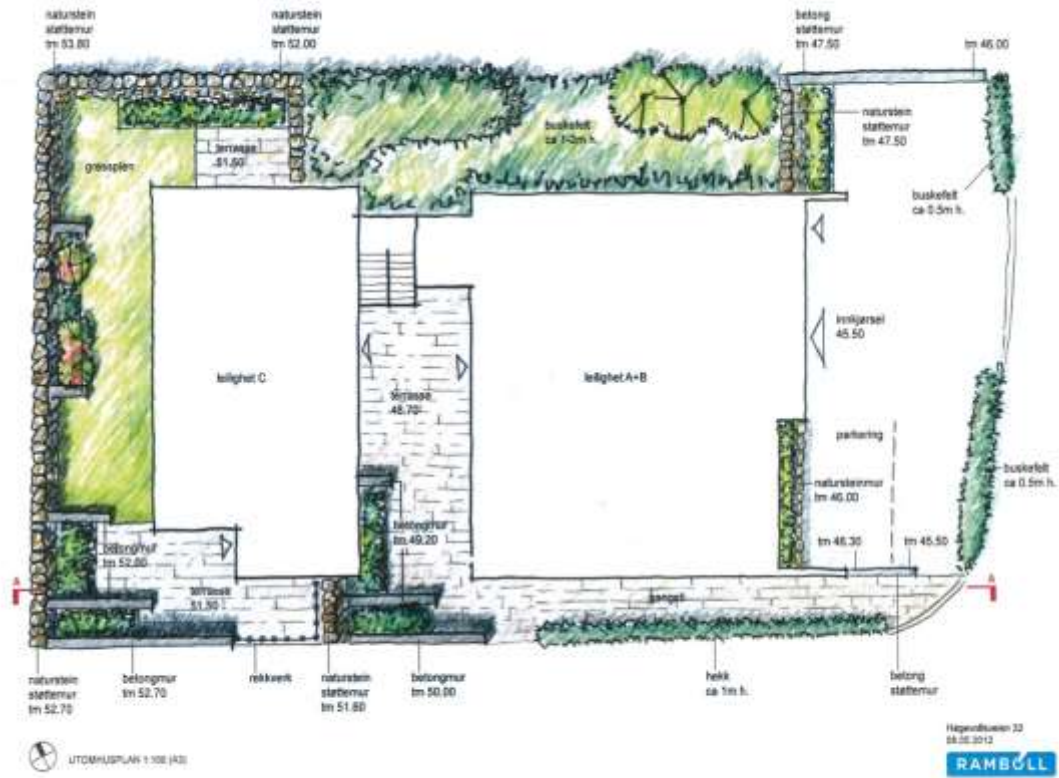
Parkeringskjeller ligger på gateplan. Her er det handikap-parkering, samt to p-plasser for gjester utvendig. Inngang til trapp og heis både fra p-kjeller og 1.etg.

På neste side vises den nye tremannsboligen visualisert inn i en fotomontasje med tanke på plassering og høyde.

13. Fotomontasje/fjernvirkning



14. Utomhusplan





6. Bildet viser planområdet i midten, med naboeiendommer.

Siden forliggende bebyggelse har en mønehøyde på KT 55.25 (bolig til venstre) og KT 57.33 (bolig til høyre).

Maks mønehøyde for den nye tremannsboligen skal ikke overskride KT 56. Ovenfor liggende bebyggelse har en mønehøyde på 61.32.

Som det fremgår av foto, heller tomten så mye mot sør/øst at det nye bygget på ingen måte vil virke ruvende i landskapet.

Under følger tegninger over det nye bygget, som viser utforming med plan, fasader og snitt:



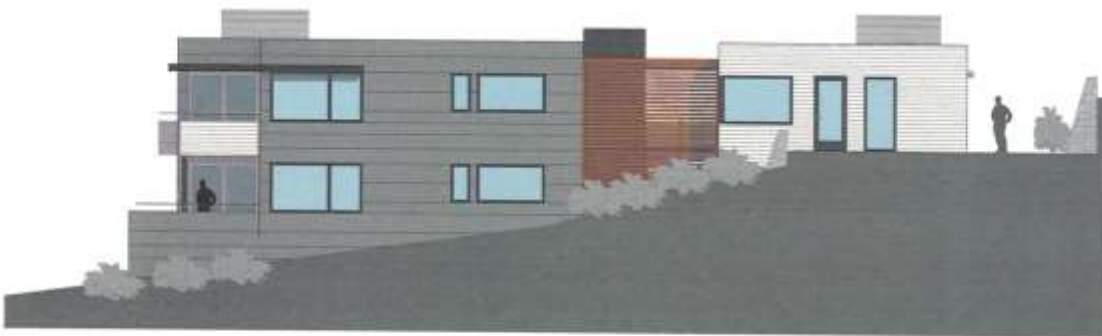
Fasade Øst.
Høgevoldsveien 32
02.01.12
A3=1:100

RAMBOLL



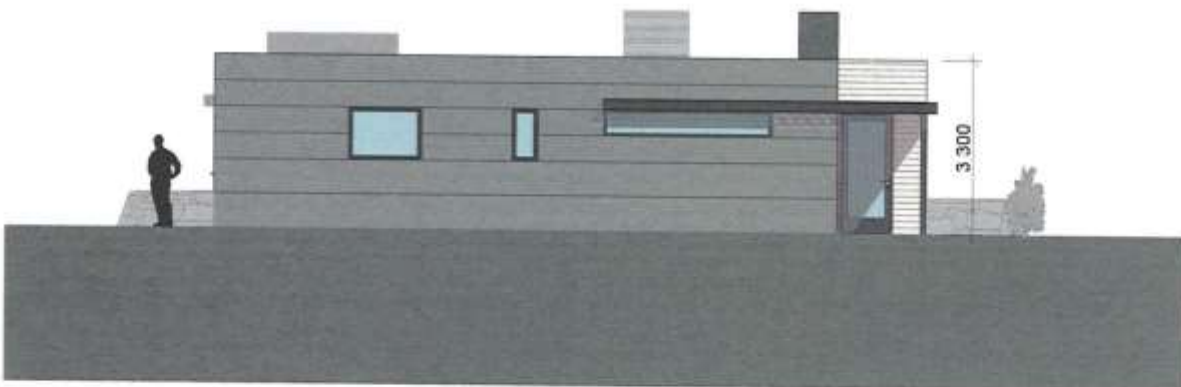
Fasade Øst
Høgevollsveien 32
02.01.12
A3=1:100

RAMBOLL



Fasade Nord
Høgevollsveien 32
02.01.12
A3=1:100

RAMBOLL



Fasade Vest
Høgevollsveien 32
02.01.12
A3=1:100

RAMBOLL

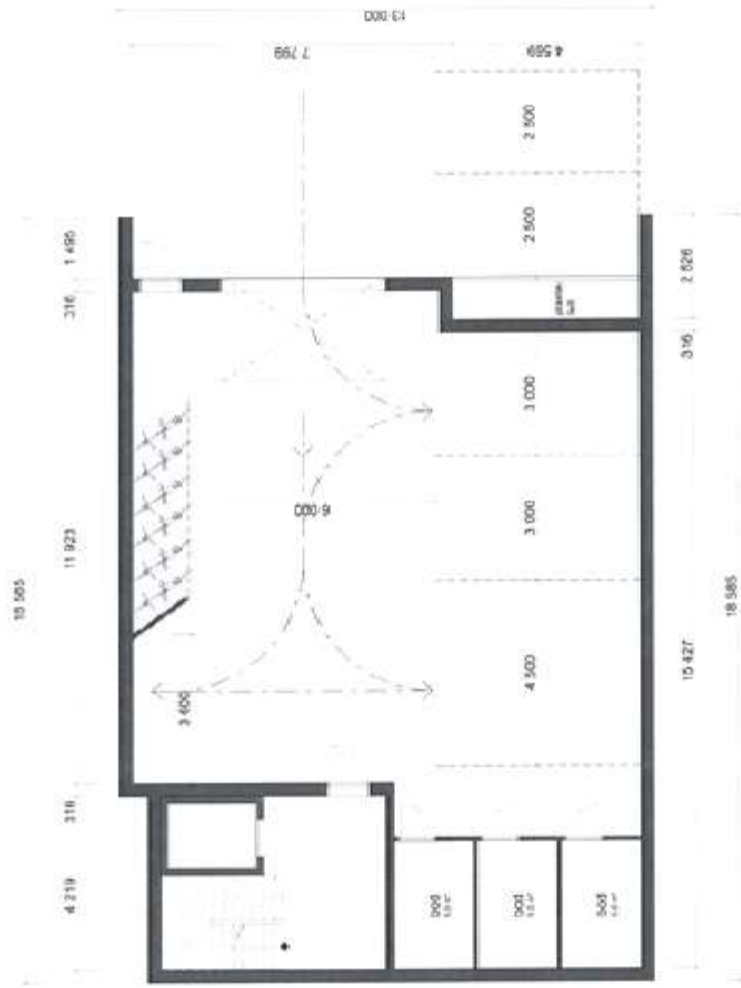


Plan 1. etg.
Høgevollsveien 32
02.01.22
A3=1:100



Plan 2. etg.
Høgevollsveien 32
02.01.22
A3=1:100





Plan p-kjeller
Høgevollsveien 32
27.04.12
A3-1:100

