

Plan ID -

Detaljreguleringsplan for

VINGÅRD GNR. 48 BNR. 66 MFL. EIGERSUND KOMMUNE

Plankart datert 25.04.13

Bestemmelser datert 29.04.13





Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

PLANBESKRIVELSE



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	3
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Overordnet planverk	3
2	PLANPROSESS	4
2.1	Oppstartsmøte	4
2.2	Kunngjøring	4
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
3.1	Avgrensning av planområdet	5
3.2	Landskapshensyn	5
3.3	Bygninger og anlegg	5
3.4	Grunnforhold	5
3.5	Trafikkforhold	5
3.6	Barns interesser	6
3.7	Forurensning (vann, luft, grunn m.m.)	6
3.8	Støy	6
3.9	Kulturminner	6
3.10	Teknisk infrastruktur	6
4	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	7
4.1	ROS-sjekkliste	7
4.2	ROS-analyse	8
5	PLANFORSLAGET	8
5.1	Arealformål og plankart	8
5.2	Planens løsninger	8
6	VIRKNINGER AV PLANEN	10
6.1	Forholdet til rammer og retningslinjer	10
6.2	Landskapshensyn	11
6.3	Stedets karakter	11
6.4	Trafikksikkerhet	12
6.5	Kulturminner	12

VEDLEGG

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte



Vedlegg 2: Kopi av kunngjøring (annonse, brev og adresseliste)

Vedlegg 3: Forhåndsuttalelser, innspill til varslet planstart

Vedlegg 4: Forslagsstillers kommentarer til innkomne innspill

Vedlegg 5: Møtereferat – informasjonsmøte med grunneiere i boligområde, 15.04.13

1 BAKGRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

1.1 Bakgrunn

1.1.1 Forslagsstiller og planlegger

På vegne av Ideko Holding as v/lvar Hovland, har Kristiansen & Selmer-Olsen as tatt på seg arbeidet med å utarbeide detaljreguleringsplan for *Vingård gnr. 48 bnr. 66 mfl.* i Eigersund kommune.

1.1.2 Hensikten med planarbeidet

Detaljreguleringen er en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan fra 1981 *10-6 Reguleringsplan for Tengsareid - Vingård - fv 44*. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for forretning, kontor, industri og lager på eiendom 48/66, samt at Vingårdveien reguleres med fortau uten sykkelsti.

Boligområdet i sør er i henhold til gjeldende plan. I tillegg er det gjort nødvendige justeringer i forhold til digitalisering av plankart og endring til ny planlov.

1.1.3 Eierforhold

Planområdet omfattes av flere grunneiendommer:

Gnr./Bnr.	Navn	Gnr./Bnr.	Navn
48/66	IDEKO HOLDING AS	48/36	NEVLAND EIVIND BJØRNESTAD
48/65	EGE ALISE	48/60	TENGSAREID TERJE
48/38			
48/64	NYGÅRD NGVARD TORMOD	48/30	RASMUSSEN JOHS AS
		48/41	
48/47	NEVLAND STEIN JONNY	48/26	KNUTSEN MORTEN
48/46	TAKVAM TOVE	48/53	MUNKEJORD OLGA MARGRETHE V/TOR MAGNE MUNKEJORD
48/1			
48/45	KNARRUM OLAV	48/1	ANDREASSEN MARIE ELTERVAAG GUDRUN TORDIS KANE TORDIS TENGSAREID KVERNSTUEN TORUNN MIKALSEN MAGNHILD PEDERSEN KAREN SOFIE TENGSAREID GABRIEL TENGSAREID HELGA TENGSAREID JUDITH
48/20	KVAMSØ EGOØ AMDREAS		
	KVAMSØ ERNST HÅKON		
	KVAMSØ FRODE		
	KVAMSØ JOHNNY		
	KVAMSØ MARTIN		
	KVAMSØ TERJE		

	TENGAREID SIGNY TENGAREID SIGURD TENGAREID TERJE TENGAREID TOM MAGNE
--	---

Tabellen viser hjemmelshavere pr. 15.11.12

1.1.4 Plandokumentene

Plandokumentene inneholder følgende:

1. Plankart, datert 25.04.13
2. Reguleringsbestemmelser, datert 29.04.13
3. Planbeskrivelse med vedlegg, datert 29.04.13

1.1.5 Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII *Konsekvensutredninger* med tilhørende forskrift. Tiltaket er vurdert etter forskriftens Vedlegg II, pkt 1 "*Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 5000 kvm*". Regulering av allerede eksisterende virksomhet utløser ikke konsekvensutredning. Ved endring i forhold til regulert område er det størrelsen på endringen sett i forhold til gjeldende plan som er utgangspunktet for vurderingen.

Omsøkte tiltak vurderes ikke å falle inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

1.2 Overordnet planverk

1.2.1 Plan- og bygningsloven

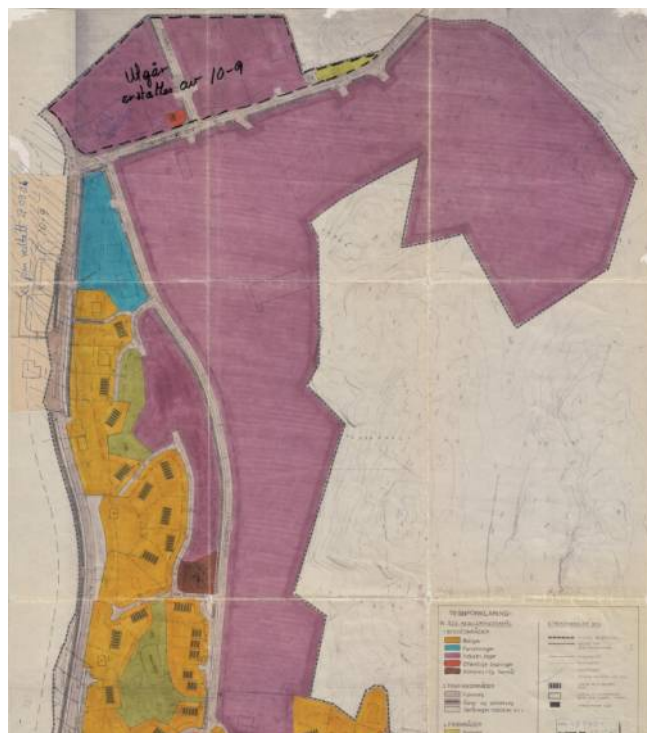
Kap 12 i plan- og bygningsloven gir rammer for reguleringsarbeid og dette arbeidet utføres i henhold til denne. Planforslaget er en detaljreguleringsplan.

1.2.2 Kommuneplan

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til erverv – nåværende og boliger – nåværende. Kommuneplanens bestemmelse og retningslinje til plan gir rammer for reguleringsplanen.

1.2.3 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i sin helhet omfattet av 10-6 Reguleringsplan for





Tengsareid - Vingård - rv 44, stadfestet i 1981. Reguleringsplanen avsetter arealet i planområdet til industri/lager, boliger, vei og lek.

Den foreliggende reguleringsplanen er en reguleringsendring av gjeldende plan, hvor reguleringsformål for eiendom 48/66 endres til forretning/kontor/industri/lager, samt at det reguleres fortau langs Vingårdveien.

Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner:

- 10-9 Reguleringsplan for Haganeset – Tengs
- 10-16 Reguleringsplan for gnr 48 bnr 10 mfl. Industriområde - Tengs

Gjeldende reguleringsplan

10-6 Reguleringsplan for Tengsareid – Vingård – rv.44. Stadfestet i 1981.

Kilde: Eigersund kommune



2 PLANPROSESS

2.1 Oppstartsmøte

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen i henhold til pbl § 12-8, den 16.10.12. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt planforslaget, se vedlegg 1.

2.2 Kunngjøring

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort den 02.07.12, med frist for innspill innen 23.08.12. Til varselet er det mottatt 5 merknader. Se vedlegg 2 Kunngjøring.

Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste synspunktene til varsel om planoppstart:

- Arealdisponeringene må forholde seg til kommuneplanen.
- Begrense hvilken type virksomhet som tillates i området.
- Tallfestet krav til sykkelparkering.
- Krav til støy og annen forurensning.
- Estetikk og landskapstilpasning.
- Endret avrenning fra området. Avklares i planen.
- Fare for ras-/snøskred. Avklares i planen.

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

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Lokalisering

Planområdet ligger på Tengs, ca 2 km nord for Egersund. Området ligger i etablert industri og boligområde på Tengs. Industriområdet inneholder ulike virksomheter som bl.a. hagesenter, bilforretninger, NorDan og kommunale lager. I vest og sør er etablert boligområde.

3.2 Eksisterende forhold

3.2.1 Grunnforhold

Løsemassekart fra *temakart-rogaland* viser at planområdet består av myr/torv, bart fjell og tykk morenemasse. P.t. stemmer ikke områdets virkelige løsemasser med kartdatabasen, da områdene definert som myr og torvmasser på eiendom 48/66 er fjernet og erstattet av steinmasser.

3.2.2 Bygninger og anlegg

Nord i planområdet er det etablerte virksomheter som hagesenter og NorDan. Hagesenteret har nylig utvidet butikklokalene, men dette i hovedsak mot



Tengsareidveien. I sonen mellom riksvegen og planområdet er et etablert boligområde med ca 17 eneboliger. I krysset mellom riksvegen og Tengsareidveien ligger gatekjøkkenet *Kosen*, som i hovedsak har servering inne. Uteområdene til gatekjøkkenet er vendt mot riksvegen.

3.2.3 Natur og vegetasjon

Planområdet inngår i Verneplan for Bjerkreimsvassdraget, jf *temakart-Rogaland*. Bjerkreimsvassdraget strekker seg fra Suldalsheiene til kysten av sørvestlandet, og har sitt utløp i Tengsvågen rett vest for omsøkt område. Vassdraget er en viktig del av et variert og særpreget landskap, styrt av berggrunnstruktur og løsemasser. Området har stort naturmangfold, store kulturverdier og mye brukt til friluftsliv.

Innenfor planområdet er det ingen registreringer av biologisk mangfold av betydning. Det er ikke registrerte rødlistearter i området jf. *artsdatabanken*.

Mellom planområdet og fv. 44 er det en kolle som gjør at planområdet er lite synlig fra vegen. Omsøkte område er delvis synlig fra andre siden av elva.

3.2.4 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra fv. 44 Jærveien via Tengsareidveien til Vingårdveien.

Tengsareidveien er en kommunal gate og har fartsgrense 50 km/t. Vegen er opparbeidet med ensidig fortau, fra Vingårdveien til Tengsareidveien 7. Fortauet ligger på sørsiden av vegen og har bredde på 2 meter. Tengsareidveien har vegbredde 7 meter.

Vingårdveien er en kommunal gate, med fartsgrense 50 km/t. Vegen er opparbeidet med veibredde på 5 meter t.o.m. eiendom 48/30. Videre har veien en bredde på ca 4 meter. Regulert gang- og sykkelvei i gjeldende plan er ikke opparbeidet.

Fylkesvei 44 *Jærveien* har fartsgrense på 60 km/t og en ÅDT på 4000, jf. *vegdatabanken*. Langsmed fylkesveien mot Tengsvågen er det etablert gang- og sykkelvei. I kryssområdet Tengsareidveien – Jærveien (fv. 44), er det ingen oppmerkede krysningspunkter for fotgjengere.

Holdeplass for bussforbindelse til Egersund og Hellvik/Jæren er plassert i tilknytning til i krysset Tengsareidveien – fv. 44.

3.2.5 Barns interesser

Nærmeste barnehage og skole ligger på Grøne Bråden ca 850 meter i luftlinje, med bil er det om lag 2,6 km fra planområdet. Innenfor planområdet er det ingen etablerte offentlige lekeplasser. Nærmeste offentlige lekeplass er på Grøne Bråden, ca 850 meter fra planområdet. Øst og sør grenser planområdet til naturterreng med opparbeidede turstier.

3.2.6 Forurensning, støv og støyforhold

Omsøkte område ligger i et etablert industriområde på Tengs. Nortura som har sin virksomhet i Tengsareidveien 7, har utslippstillatelse fra Klif og fylkesmannen, jf. *temakart-rogaland*. Det er p.t. ikke kjennskap til at planområdet eller tilliggende områder er grunnforurenset.

3.2.7 Kulturminner

Det er p.t. ikke påvist funn av automatisk freda kulturminner innenfor området, jf. *temakart-rogaland og askeladden*.

3.2.8 Rekreasjon

Naturområdene øst og sør for planområdet er populært turområde, med ulike turstier. En populær rute er rundt Langevannet – Tengsareidveien – Vingårdveien – Langevannet. Mange benytter også gang- og sykkelveien langsmed fylkesveien.

3.2.9 Teknisk infrastruktur

Renovasjon

Renovasjonsløsning for boligene er henteordning, hvor hver bolig setter ut av fallsekker etter avtale med DIM på hentedagen.

Vann- og avløp

Eksisterende vann og avløpsnett ligger i Tengsareidveien.

Overflatevann i planområdet har i hovedsak drenering i åpne grøfter og i rør/kulvert.

Strøm

Strømtilførsel til nye boliger m.m. må tas som egen sak så snart en forespørsel og detaljregulering foreligger fra utbygger. Eksisterende trafostasjon i boligområde har noe ledig kapasitet.

3.2.10 Ras-/snøskred

Deler av planområdet er kategorisert som skredutsatt i NVE's skredatlas. Terrenget vest for eiendom 48/66 er veldig bratt. Det er p.t. ikke kjennskap til ras eller steinsprang i området.





4 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

4.1 ROS-sjekkliste

Det er tatt en gjennomgang på temaet i form av en sjekkliste.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Ja/Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	JA	Terrenget er stedvis meget bratt. Bør utredes.
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	NEI	Barf fjell uten løse steinblokker
	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?	NEI	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	NEI	
	Er det radon i grunnen?	-	Ikke påvist helseskadelig radonstråling i området
	Annet (angi)		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, 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 virksomheter (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 spesielle 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 spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:		
	-til skole/barnehage?	NEI	
	-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 atkomststrute for brannbil?	NEI		



Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?		
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	NEI	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	NEI	
	-industri virksomhet, herunder avfallsdeponering	NEI	
	-annet (angi)	NEI	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	NEI	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	NEI	
	Annet (angi)	NEI	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	NEI	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	NEI	

4.2 ROS-analyse

4.2.1 Fare for snøskred

Omsøkt eiendom 48/66 grenser i øst til bratt terreng, som i NVE's skredatlas er klassifisert som skredutsatt område. Terrengen består i hovedsak av bart fjell og i liten grad løsemasser. Fare for steinsprang og steinras er derfor vurdert som liten. Faren forbundet med terrengformasjonen er snøskred. Både utløsningsområde og utløpsområde er vist med hensynssone H310 i plankartet. Rekkefølgekrav sikrer at "Før bebyggelse i F/K//L-1 og F/K//L-2 kan tas i bruk, skal det dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for ras, utglidning, snøskred m.m. fra fjellet i bakkant. Sikringstiltak skal være gjennomført og kontrollert av fagkyndig". Det er bestilt en geologisk vurdering av aktuelle terreng, denne ettersendes planforslaget.

4.2.2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger på stedet. Oversikt over Rogaland viser at forekomsten ikke er spesiell høy i Egersunds området, dvs. over 100 Bq/m³. Det er entydige krav til Radon for boligbebyggelse i byggeforskriften TEK10. En ser ikke behov for å gå utover disse kravene.

5 PLANFORSLAGET

5.1 Arealformål og plankart

Plankartet viser eksakt hvor planområdet befinner seg.

Reguleringsformål i planen:

Sosikode	Formål (sosikode)	Areal (kvm)
1900	Annet kombinert formål – forretning/kontor/industri/lager	20 225
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	16 458
1826	Industri/lager	38 105
1610	Lekeplass	378



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

2010	Veg	6 646
2011	Kjøreveg	547
2012	Fortau	1 568
2015	Gang-/ sykkelveg	122
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	2 323
3031	Turveg	196
Sum planområdet		86 564

5.2 Planens løsninger

5.2.1 Reguleringsendring

Planforslaget er en reguleringsendring av gjeldende plan fra 1981. Endringene omfatter i hovedsak følgende forhold:

- Reguleringsformål for eiendom 48/66 endres fra industri/lager til forretning/kontor/industri/lager.
- Regulert gang- og sykkelvei langsmed Vingårdveien erstattes av fortau.
- Utover dette er det ingen endringer i henhold til gjeldende plan.

5.2.2 Industriområde

Industri/lager

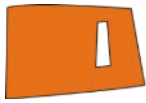
Områdene I/L-1 og I/L-2 kan nyttes til industri/lagerformål. Områdene er ferdig utbygde. Gjeldende plans bestemmelser videreføres i ny plan, samt at dagens bruk av områdene sikres i fremtiden.

Forretning/kontor/industri/lager

I områdene kan det etableres bygninger for forretning- og industrivirksomheter, samt lager/logistikk og servicebedrifter. Det er tillatt å etablere forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende, så som bilforretninger, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og planteskoler/hagesentre. Det er ikke tillatt å etablere kjøpesenter eller dagligvarehandel. Detaljhandel er ikke tillatt, med unntak av forretning for bilrekvisita og landbruk. Rene kontorbygg er heller ikke tillatt. Bebyggelsen skal oppføres i branntrygge materialer, og høyden skal ikke overstige 16 meter eller kote + 24. Adkomst til områdene er vist i plankartet med avkjørselspil.

I område F/K/I/L-1 kan det etableres virksomhet innen opplæring, utdanning og/eller sertifisering. Innenfor angitte bestemmelsesgrense i område F/K/I/L-1, kan det etableres et treningstårn for opplæring/kursvirksomhet knyttet til vindkraft. Tårnet kan ha en høyde på inntil 35 meter. Diameter på selve tårnet er inntil 5 meter, mens





fundamentet er på inntil 10 meter. Tårnet kan plasseres lengst mulig inn mot terrenget i bakkant av tomte. Område som tårnet kan plasseres innenfor er vist i planen som bestemmelsesområde. Krav til utforming av tårnet er stilt i bestemmelsene.

Parkering

Parkering for den enkelte bedrift er på egen grunn tilknyttet virksomheten.

Krav til parkeringsdekning er stilt i bestemmelsene:

- Forretningsbebyggelse: 3-5 biler pr. 100 kvm bruksareal
- Kontorbebyggelse: 1 bil pr. 50 kvm bruksareal
- Industri- og lagerbebyggelse: 1 bil pr. 100 kvm bruksareal

Det er i tillegg stilt krav til sykkelparkering:

- Forretningsbebyggelse: 1 sykkel plass pr. 200 kvm bruksareal
- Kontorbebyggelse: 1 sykkel plass pr. 100 kvm bruksareal

5.2.3 Boligområde

Boligområdet reguleres i henhold til gjeldende plan, både i bestemmelser og plankart.

5.2.4 Barn og unge

Innenfor boligområdet er det regulert inn en lekeplass på 378 kvm. Lekeplassen har en sentral plassering i boligområdet.

5.2.5 Universell utforming

Prinsipp for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av bygg og parkering. Offentlige areal skal være tilgjengelige for alle. Installasjoner som forringer fremkommelighet for bevegelseshemmede, tillates ikke i offentlige areal. Ut over dette skal nye bygg forholde seg til krav stilt i TEK10 vedr. universell utforming.

5.2.6 Trafikkforhold

Vingårdveien reguleres med 6 meters bredde. Langs veien anlegges et 2 meter bredt fortau.

Gjeldende plans gangveg i brattbakken sør for I/L-2 videreføres i ny plan, med bredde 3 meter.

Eksisterende veg over marka til Langevann reguleres til turveg.

Busstoppested til Hellvik og Egersund sentrum har holdeplass i fv. 44 i umiddelbar nærhet til krysset med Tengsareidveien. Trafikksikker adkomst til busstoppestedet for fotgjengere fra boligområde, er på fortau langsmed Vingårdveien.

5.2.7 Hensynssoner



Frisikt H140

Kryss mellom Vingårdveien og Tengsareidveien har frisiktsone 10 x 82 meter. Avkjørsler ut på Vingårdveien har frisiktsoner 6 x 63 meter, med unntak av avkjørsel til Kosen som har frisiktsone 4 x 45 meter. Felles avkjørsler i boligområdet har frisiktsone 4 x 45 meter.

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5 – 2,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Ras- og skredfare H310

Innenfor på planen angitte sone er det fare for snøskred. H310_1 omfatter utløpsområde for snøskred, og H310_2 omfatter utløsningsområde for snøskred.

5.2.8 Rekkefølgekrav

Bestemmelsens § 8 omhandler rekkefølgekrav til planen. Det er satt rekkefølgekrav til følgende forhold:

- Før det gis brukstillatelse til nye boliger i området, skal vann og avløp være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- Før bebyggelse i F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2 kan tas i bruk, skal det dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for ras, utglidning, snøskred m.m. fra fjellet i bakkant. Sikringstiltak skal være gjennomført og kontrollert av fagkyndig.

6 VIRKNINGER AV PLANEN

6.1 Forholdet til rammer og retningslinjer

6.1.1 Kommuneplan

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommunedelplan for området.

Kommuneplanen setter begrensning for type virksomhet som kan etableres på Tengs, jf §§ 2.4 og 2.6.

§ 2.4 Kjøpesenter, jfr. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

Det skal ikke etableres kjøpesenter utenfor eksisterende og fremtidige sentrumsområdene S1 - S5 i planen.

Detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt utenfor viste sentrumsområder S1-S5 i kommuneplanen.

§ 2.6 Næringsbebyggelse, jfr. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

Områdene for erverv er byggeområder for industri, kontor, og annet erverv og avgrensningen av bruken fremkommer i form av bruk av benevnelse I (industri), K (kontor), L (lager). Detaljhandel skal i disse områdene begrenses til særlig arealkrevende eller trafikkskapende virksomhet som ikke kan innpasses i senterområdene.

Annen detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt utenfor sentrumsområdene jfr. §2.4.



Bestemmelsene åpner likevel for at det innenfor områdene F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2 er tillatt å etablere detaljhandel for bilrekvisita og landbruk. Begrunnes med at det i området for øvrig er etablert landbruksrettet virksomhet og en rekke bilforretninger. Dette er positivt for området da aktiviteter i samme kategori samles på ett sted.

6.1.2 Grenseverdier for støy T-1442 og forurensning

Planen vil ikke generere forurensning eller støy utover det som er normalt i området i dag. Bestemmelsene stiller krav til at det i industriområdene ikke er tillatt å etablere anlegg som ved *"lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilgrensede boligområder"*. Støy fra omgivelsene vil være trafikkstøy. Denne trafikken vil komme fra lokal trafikk innad i boligområdet, samt noe ny trafikk i forbindelse med etablering av virksomheter på F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2. Trafikkmengden vil ikke være større enn hva som må påregnes, da området tidligere også var regulert til næringsformål. Ut fra dette er det ikke gjort noen støyberegninger. Krav angående støy for byggverk og utearealer, er ivaretatt i TEK10 §§ 13-6 og 13-9, samt i støyforskriften T-1442.

6.1.3 Forholdet til barn og unge T2/08

Det er avsatt areal til lek sentralt i boligområdet, med areal på 378 kvm. Kommunedelplanens krav til uteoppholdsareal pr. bolig er min. 150 kvm. I området er det lagt til rette for maks 19 eneboliger med store tomter som gir rikelig med uteareal på egen grunn. Området grenser i sør til turveg som går gjennom friområde til Grøne Bråden.

Lekeplassen har fått felles eierform, siden kommunen i de aller fleste tilfeller ikke ønsker ansvar for lekeplasser i tilknytning til private utbyggingsprosjekter. Lekeplassen vil i praksis likevel være tilgjengelig for allmennheten.

6.1.4 Universell utforming T5/99B

Universell utforming er ivaretatt i planen. Prinsippet skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av bygg og parkering. Offentlige arealer skal være tilgjengelige for alle, og installasjoner som forringer fremkommelighet for bevegelsehemmede, tillates ikke i det offentlige areal.

Regulert gangveg i boligområdet er av terrengmessige årsaker for bratt i forhold til rullestol og andre med spesielle behov.

6.2 Landskapshensyn

6.2.1 Naturmiljø og naturmangfoldloven

Ut fra registreringen som ligger i naturbasen, er det ingen særskilte forekomster innenfor området. Planområdet bærer preg av menneskelige inngrep over tid. I nord er det etablert industriområde med hagesenter og NorDan, mens i sør er etablert boligområde.

Omsøkte eiendom 48/66 er i kartdatabasen vist som myr. Myren var en konsekvens av en bekk som kommer fra et vann rett bak boligområdet. Utløpet fra bekken var

stengt av terrenget, derfor myren. Kommunen har lagt bekken i rør fra grensen ved NorDan og ut i elven. Langs fjellet ligger bekken som åpen grøft. Bekken er liten selv ved flom. P.t. er myr og torvmasser på tomten fjernet og erstattet med påfylte steinmasser. Siden det er utført en masseutskiftning på tomten, vil avrenning fra tomten etter ferdig utbygging være den samme som den er i dag.

Det er på grunn av menneskelig påvirkning vanskelig å kategorisere med henblikk på naturtype. Dersom planen blir godkjent vil det bli liten endring i forhold til livsmiljø. I denne type områder er utredning etter naturmangfoldloven heller ikke særlig relevant på grunn av at opprinnelig naturtype allerede er endret.

Ut fra ovenstående faglige vurdering og et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag som står i forhold til tiltaket, mener vi at foreslåtte utbygging ikke vil ha negativ innvirkning på naturlig mangfold i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å være tilstrekkelig jf. NML § 8-12.

6.2.2 Landskapstilpassning

For å oppnå en best mulig terrengtilpassning for det enkelte byggeområde, er det satt høydebegrensninger for bebyggelsen. Ny industribebyggelse kan oppføres noe høyere enn eksisterende i nord. Begrunnes med at terrenget i bakkant av tomte er sterkt stigende mot øst, noe som danner en bakvegg til ny bebyggelse. Dette gjør at området tåler en høyere byggehøyde. I forbindelse med planarbeidet er det laget en fotoillustrasjon som viser et volum med maksimalt tillatte høyde. I samme foto er et tenkt treningstårn også lagt inn.



Fotoillustrasjon
Sett fra andre siden av brua av fylkesveien.
Kilde: Kristiansen & Selmer-Olsen as

6.3 Stedets karakter

Området ligger i etablert industri- og boligområde på Tengs. Industriområdet har utviklet seg i retning av mer forretning/kontor virksomheter enn hva som var opprinnelig regulert i planen fra 1981. I dag ligger eiendom 48/66 som en ubebygget



byggeklar tomt. Gjeldende reguleringsplan regulerer eiendommen til industri og lager, hvor man nå ønsker å utvide til også å omfatte forretning og kontor. Utvikling av eiendommen i tråd med ny plan vurderes ikke negativt å endre stedets karakter i området.

6.4 Trafikkforhold

Eksisterende vegtrasé i Vingårdveien opprettholdes i stor grad, med unntak av noe kurvejustering på deler av strekningen. Vegen reguleres med vegbredde 6 meter. Langs veien reguleres fortau med bredde på 2 meter. Omfanget av Vindgårdveien blir mindre i ny plan, da gjeldende reguleringsplan la opp til vegrabatt og gang- og sykkelvei på henholdsvis 2 og 3 meter langs gateløpet.

Kjøremønster i boligområdet er i henhold til gjeldende plan.

En full utbygging av eiendom 48/66 i henhold til planen vil gi en økning i ÅDT i området. Gjennomsnitt for antall bilturer pr. virkedøgn for industri/lager er 3,5 pr. 100 kvm, mens det for kontor er 8 pr. 100 kvm. Maks utbygde areal BYA er 8090 kvm på eiendom 48/66. Dette gir en trafikkøkning på ca 450 bilturer pr. virkedøgn i området, beregnet ut fra *Håndbok 146 – Trafikkberegninger* (statens vegvesen).

Trafikkøkningen er i hovedsak i rushperiodene. Adkomst til nye industriområder er lenger ute i Vingårdveien, før boligområdene. Langs Vingårdveien er fortau planlagt på boligsiden. Trafikksikkerheten i Vingårdveien vurderes som ivaretatt for de myke trafikkanter. En økning i trafikkmengde tilsier at trafikksikkerheten ikke i vesentlig grad blir endret i forhold til dagens situasjon i Vingårdveien.

6.5 Kulturminner

Databasen viser at det ikke er påvist automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er ikke innkommet merknader fra Rogaland fylkeskommune vedrørende kulturminner og kulturmiljø i området.

6.6 Forhold til naboeiendommer

Omsøkte eiendom er regulert i gjeldende plan til industriformål. Området rundt består av ulik industrivirksomhet. Eksisterende boliger i vest ligger i hovedsak vendt mot riksvegen, hvor naturlig terrengformasjon danner en buffer mot industriområdet. Eksisterende boliger i sør har delvis utsyn mot omsøkte eiendom. Tilnærmet alle boligene har adkomst via Vingårdveien. Boligområdet er sikret i reguleringsbestemmelsene mot at det ikke kan etableres sjenerende (herunder: støy, lukt og røyk) virksomheter i området. Etablering av bebyggelse på omsøkte eiendom vil etter all sannsynlighet være synlig fra enkelte av boligene rundt.

En utbygging i tilknytning til et allerede etablert industriområde anses ikke å gi nevneverdige negative konsekvenser for naboeiendommer.



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter