



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 26.04.2013  
Arkiv: :PL-19850003,  
FA-L12, GBR-46/38  
Arkivsaksnr.:  
08/4680  
Journalpostl penr.:  
13/1592

Avdeling:  
Enhet:  
Saksbehandler:  
Stilling:  
Telefon:  
E-post:

Sentraladministrasjonen  
Plankontoret  
Grete Stuen  
Sivilarkitekt  
51 46 83 04  
grete.stuen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
112/13	Planteknisk utvalg	14.05.2013

## Reguleringsendring for boligområde-gnr. 46 bnr. 38 m.fl- Langgårdsfjellet-Havsøy 1. gangsbehandling

### 1 Sammendrag:

Kristiansen & Selmer-Olsen AS har på vegne av grunneier Bertelsen & Garpestad AS utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan for boligområde-gnr 46 bnr 38 m.fl- Langgårdsfjellet-Havsøy. Gjeldende reguleringsplan gir tillatelse til oppføring av 16 boenheter fordelt på enebolig, rekkehus og blokkebyggelse. Det nye planforslaget reduserer antall boenheter med 3, to enheter i blokkebebyggelsen og en enebolig. Totalt vil det da kunne oppføres 13 boenheter innenfor planområdet.  nske om endringen begrunnes med at det er gjort en vurdering av det totale kostnadsbildet, parkeringsløsninger og trafikkplan. Planforslaget har samme ytre grense som gjeldende plan.

### Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør om forslag til detaljregulering skal legges ut på høring og offentlig ettersyn.

### Rådmannens forslag til vedtak 26.04.2013:

Forslag til reguleringsendring for boliger-gnr 46 bnr 38 m.fl. Langgårdsfjellet-Havsøy med kart og bestemmelser datert 23.10.2012 vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn under følgende vilkår:

- 1 Plannavn endres til reguleringsendring for boliger-gnr 46 bnr 38 m.fl. Langgårdsfjellet-Havsøy og påføres plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

På plankart påføres følgende:

- 2 Maks tillatt kotehøyde på gesims og m ne på bebyggelsen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.11, jf 12.10.

### 14.05.2013 Planteknisk utvalg

#### Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

**Votering:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**PTU-112/13 Vedtak:**

*Forslag til reguleringsendring for boliger-gnr 46 bnr 38 m.fl. Langårdsfjellet-Havsøy med kart og bestemmelser datert 23.10.2012 vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn under følgende vilkår:*

- 1 Plannavn endres til reguleringsendring for boliger-gnr 46 bnr 38 m.fl. Langårdsfjellet-Havsøy og påføres plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.*

*På plankart påføres følgende:*

- 2 Maks tillatt kotehøyde på gesims og møne på bebyggelsen.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.11, jf 12.10.*

Vedtaket er enstemmig.

---

**Eventuell tidligere politisk behandling:**

Ingen

## Andre opplysninger / fakta i saken:

### Oversiktsfoto



## 2 BAKGRUNN

### 2.1 Hensikten med planen

Området består av eksisterende boligbebyggelse og en ubebygd åsrygg. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting av området med en enebolig, 3 tomannsboliger og 6 leiligheter.

Planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan av 26.05.05. Reguleringsendringen kommer som følge av at gjeldende plan omfatter et for kostbart byggeprosjekt med heis og felles parkeringsanlegg i kjeller av bebyggelsen mot Nyeveien. Gjeldende plans gangvei erstattes i nytt planforslag med kjøreadkomst opp til boligene i øvre del av planområdet. Boligene har felles garasjeanlegg i enden av kjøreveien. Gjesteparkering for boligene er i tilknytning til den enkelte bolig. Grunnet garasjeanlegget reduseres planforslaget med en enhet i forhold til gjeldende plan.

Ny bebyggelse mot Nyeveien reduseres med 2 enheter i forhold til gjeldende plan og heves med 3-4 meter i forhold til gjeldende plan. Parkering for boenhetene er i privat gårdsrom bak bygningen, med gjesteparkering i adkomstveien i bakkant. Boenheten disponerer felles lekeareal.

## **2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold**

På vegne av grunneier Bertelsen & Garpestad as, har Kristiansen & Selmer-Olsen as tatt på seg arbeidet med å utarbeide detaljreguleringsplan for gnr. 46 bnr. 38 mfl. - Langgårdsfjellet i Eigersund kommune.

Hele arealet innenfor planområdet eies av tiltakshaver, Bertelsen & Garpestad as.

## **2.4 Utbyggingsavtaler**

Det foreligger ingen utbyggingsavtaler

## **2.5 Krav om 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.

# **3 Planprosessen**

## **3.1 Oppstartsmøte**

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen i henhold til Pbl § 12-8, den 15.09.11. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt.

## **3.2 Varsel om oppstart**

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i henhold til Pbl § 12-8, med brev til berørte offentlige myndigheter, grunneiere og naboer samt organisasjoner den 07.10.11. Samtidig ble planarbeidet annonsert i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad. Uttalefrist var 08.11.11. Til varslet er det mottatt 5 merknader fra i hovedsak offentlige myndigheter

Til varslet er det mottatt 5 merknader fra i hovedsak offentlige myndigheter.

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

- Utvide planområdet til å omfatte kryss mellom Hellelandsgaten og Nyeveien.
- Mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget.
- Ivareta estetiske kvaliteter i eksisterende bygningsmasse i området.
- Effektiv utbyggingstetthet.
- Gode uteoppholdsarealer.
- Støyvurdering.
- Universell utforming.
- Sykkelparkering.
- Flomfare.

# **4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

## **4.1 Overordnede planer**

### **• Fylkeskommunale planer**

Fylkesdelplan for areal og transport i Dalane 2005-2015 - Vedtatt i Rogaland fylkesting 7.12.2004.

Fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, naturvern og kulturvern - Vedtatt i Rogaland fylkesting 8.6.2004.

Fylkesplan for Rogaland 2006-2009 – Vedtatt i Rogaland fylkesting 1.11.2005

Regionalplan for energi og klima i Rogaland – vedtatt i Rogaland fylkesting 23.4.2007.

- **Kommuneplanens arealdel:**

Gjeldende kommuneplan for Egersund sentrumsdel, vedtatt i 20.06.2010 viser arealet avsatt til boligformål.

Videre gjelder kommuneplanens bestemmelser ved utarbeidelse av reguleringsplaner:



**§ 1.3 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner, jfr pbl § 11 - 9 nr. 8**

*I nødvendig grad skal dette være med i reguleringsplaner:*

*a. Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.*

*b. Planen skal tilfredsstillе gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.*

*c. Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.*

*d. Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.*

*e. Landskapsvern og kulturminner skal utredes.*

*f. Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.*

*g. Universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede – skal utredes.*

*h. Barn og unges interesser skal utredes.*

*i. Vurdering av EMF – avstandskrav til høyspent.*

*j. Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes.*

*k. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.*

*l. Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes.*

*m. I 100 metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser.*

n. Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan.

o. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol - og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger. Når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan det faste utvalg for plansaker lempe eller skjerpe kravene til utredning ev. delegere dette til rådmannen.'

#### **§ 1.4 Rekkefølgekrav til reguleringsplaner, jfr. pbl § 11-9 nr. 4**

Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann□ og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager m.v. være etablert før det kan gis brukstillatelse.

Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst. Teknisk plan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygging.

Utearealer til allmenn lek, rekreasjon og idrett skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for et gitt antall boenheter eller annet tiltak angitt i reguleringsplan.

Dersom et utbygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i § 9 skal kravet innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.

#### **§ 1.11 Uteoppholdsareal til bolig jfr. Pbl § 11 - 9 nr. 5 og §28 - 1**

Felles utearealer skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og samhandling mellom barn, unge og voksne.

##### Kvalitetskrav for uteareal:

a. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støy nivå over 55 db(A), areal avsatt til fareområder, eller areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

b. Fellesarealene skal ha solrik beliggenhet, være skjermet for vind og snødrev og ha tilfredsstillende lysforhold. Videre skal de være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare.

c. Atkomst til fellesarealer skal være tilfredsstillende og ligge til gang/sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktivitetene må skjermes slik at de kan foregå uten konflikter med hverandre og naboer.

d. Ved planlegging av boligområder skal det legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.

##### I sentrum:

Det skal avsettes uteareal på minst 25m<sup>2</sup> pr. bolig, tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs. Inntil 10m<sup>2</sup> av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer. Ved fortetting kan det stilles krav om at eksisterende boenheter også vurderes og regnes med i antall boenheter.

##### Utenfor sentrum:

Det skal avsettes eller påvises uteareal på minst 150m<sup>2</sup> pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.

Når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan det faste utvalg for plansaker lempe eller skjerpe kravene til uteareal. Planer for felles utearealer for det enkelte boligområdet skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak og skal godkjennes av kommunen. Felles

*uteareal skal være opparbeidet til fullverdig standard eller det skal foreligge en fullgod sikkerhet for at en slik opparbeiding vil finne sted, før bygging av boligene tillates igangsatt.*

#### Arealformål

Planforslaget er i samsvar med gjeldende arealdel av kommuneplan for Egersund sentrumsdel 2011-2022 . Planområdet ligger innenfor område avsatt til boliger (nåværende). Aktuelle krav i bestemmelsene er krav til uteoppholdsareal, universell utforming og forholdet til barn og unge.

#### Uteoppholdsareal

Bestemmelsen setter krav til beliggenhet og størrelse på utearealet: *"For leiligheter skal det avsettes min. 25 kvm uteoppholdsareal, mens det for andre boligtyper skal avsettes 150 kvm til uteoppholdsareal."* Bestemmelsen stiller også kvalitetskrav for utearealet, se § 1.11.

#### Barn og unge

Bestemmelsen setter krav til beliggenhet og størrelse på lekeplassen: *"For hver 20 bolighetenhet i tettbygd områder skal det finnes en opparbeidet nærlekeplass på 50-100 m<sup>2</sup> og en ball-lekeplass for hver 150 bolig. For boligområder med mindre enn 10 Boliger, og for boliger i spredtbygde strøk kan kravene til lekeplass reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet tas med i vurderingen av behovet for lekeplass. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal."* Se også § 1.7.

#### Universell utforming

Bestemmelsen setter krav til at universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg inkludert adkomst og uteområder. Se § 1.6.

### **4.2 Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet inngår i gjeldende reguleringsplan av 26.05.05 hvor området er regulert til boligformål med spredte eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Planforslaget er en endring av gjeldende plan, hvor antall eneboliger reduseres, det etableres kjøreveg frem til boligene, samt endring av blokkbebyggelsen mot Nyeveien. Planforslaget har samme planbegrensning som gjeldende plan.

### **4.3 Tilgrensende planer**

Gjeldende reguleringsplan grenser til plan:

1-14 *Langaardsfjellet*

2.1 *Deler av Egersund sentrum*

2.2 *Ytre boligområde i Egersund sentrum*

13-3 *Rv. 44. Hestvad bro-Eiger hotell*

### **4.4 Temaplaner**

Aktuelle temaplaner er:

Flom

### **4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer**

- Barn og unges interesser i planleggingen
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Areal og transportplanlegging

## 5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### 5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger på Havsøy, og strekker seg fra krysset mellom Nyeveien. Området har nærhet til sentrum av Egersund. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 46 bnr. 38, og utgjør et samlet areal på 6,2 daa.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er regulert til boligområde, trafikkområde og friluftsområde og benyttet til disse formålene. Utenfor planområdet mot øst ligger det et verksted og lager som i dag brukes av Farstad glass og videre mot nord et boligkompleks med forretningslokale på bakkeplan.

### 5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform

Planområdet grenser til bevaringsplan for deler av Egersund sentrum. Bebyggelsen ligger tett plassert med front mot gateløpene og hage i bakgårdene. Denne strukturen er vanlig i Egersund sentrum og danner klare urbane gaterom med offentlige soner, og hager som private soner.

- Eksisterende bebyggelse

Hele området består av trehusbebyggelse i småskala oppført fra siste halvdel av 1800-tallet og frem til i dag. Trehusbebyggelsen er hovedsakelig oppført i to etasjer med varierende grunnflate mellom 56 m<sup>2</sup> på den minste boligen til 211 m<sup>2</sup> på den største.

### 5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Planområdet er i hovedsak nedre del av en kulle, hvor den lavere delen ned mot gateløpene er tidligere bebygd. Topografien i området er stigende terreng mot nord. Samlet høydeforskjell i planområdet er på ca 36 meter, fra gateløpet i Nyeveien til området nærmest toppen av kollen. På toppen av kollen er det mye bart fjell i dagen, med innslag av grasdekke og mose. Toppen er sparsomt bevokst med bar- og lauvtrær og kratt. Lenger nede er det rikere jordsmonn med lauvtrær. I området mot gateløpene er det murrester etter opparbeidede hager til bolighusene.

- Solforhold

Planområdet har gode solforhold, med utsikt mot syd, øst og vest.

- Lokalklima

Ikke beskrevet

- Estetisk og kulturell verdi

Området strekker seg fra krysset mellom Nyeveien og Hellelandsgaten og videre opp mot Langårdsfjellet. Nyeveien består av eldre trehusbebyggelse hvor en del er oppført som arbeiderboliger i siste del av 1800-tallet og fram til i dag. Området er i dag verdifullt for byen da det er mange sentrumsnære boliger her som er med på å skape liv til sentrum. Det grenser til bevaringsområde for sentrumsdelen og har derfor en estetisk og kulturell verdi.

Øvre del av fjellet gir godt utsyn sørover mot byen, sundet, Eigerøy og havet utenfor og verdifullt for byen som sentrumsnært friluftsområde.

### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke påvist funn av fredede kulturminner i området, jf. temakart Rogaland.



## **5.6 Naturverdier**

Ikke beskrevet.

## **5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder**

Øvre del av Langårdsfjellet er i dag regulert til spesialområde friluftsområde men det mangler adkomst for allmennheten.

## **5.9 Trafikkforhold**

- Kjøreatkomst og vegsystem

Planområdet er tilknyttet offentlig veg fra Nyeveien og Hellelandsgaten, som begge er kommunale gater. Hellelandsgaten er smal og bratt inntil planområdet, og er ikke velegnet til stor trafikkøkning. Det er p.t. ikke etablert fortau i Nyeveien i aktuelle område.

- Trafikkmengde
- Ulykkessituasjon
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Kollektivtilbud

## **5.10 Barns interesser**

I og rundt planområdet er det store friluftsområder som innbyr til lek og aktivitet. Området gir gode og trygge aktivitetsmuligheter og oppvekstvilkår for barn og unge.

## **5.11 Sosial infrastruktur**

- Skolekapasitet

Nærmeste barne- og ungdomsskole ligger på Husabø og er 1,5 km unna planområdet.

- Barnehagedekning

Nærmeste barnehage er på Lagård og ligger ca 2,0 km unna.

- Annet

## **5.12 Universell tilgjengelighet**

Ikke beskrevet

## **5.13 Teknisk infrastruktur**

- Vann og avløp

Området har nærhet til eksisterende vann- og avløpsledning i Nyeveien og Hellelandsgaten.

- Trafo

Etablert trafostasjon er ca 100 meter lenger nord i Nyeveien fra planområdet.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Ikke beskrevet

#### **5.14 Grunnforhold**

- Stabilitetsforhold

Øvre deler av planområdet består av bart fjell, stedvis med tynt dekke og nedre deler består av tynn morenemasse. Ikke kjennskap til at området har ustabile grunnforhold.

- Ledninger  
Ikke beskrevet

- Ev. rasfare  
Ikke beskrevet

#### **5.15 Støyforhold**

Det er p.t. ikke kjennskap til noen forurensningskilder i området som det må utføres avbøtende tiltak til. Temaet støy dreier seg i denne sammenheng fra trafikken i Nyeveien og Hellelandsgaten.

#### **5.16 Luftforurensing**

Det er p.t. ikke kjennskap til noen forurensningskilder i området som det må utføres avbøtende tiltak til. Temaet støv dreier seg i denne sammenheng fra trafikken i Nyeveien og Hellelandsgaten.

#### **5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)**

- Risikomatrix, alle relevante forhold skal vurderes

- Rasfare  
Ikke beskrevet

- Flomfare  
Deler av planområdet er utsatt for 200-årsflom hvor eksisterende bebyggelse ikke er sikret.

- Vind  
Ikke beskrevet

- Støy  
Ikke beskrevet

- Luftforurensing og foruensing i grunnen

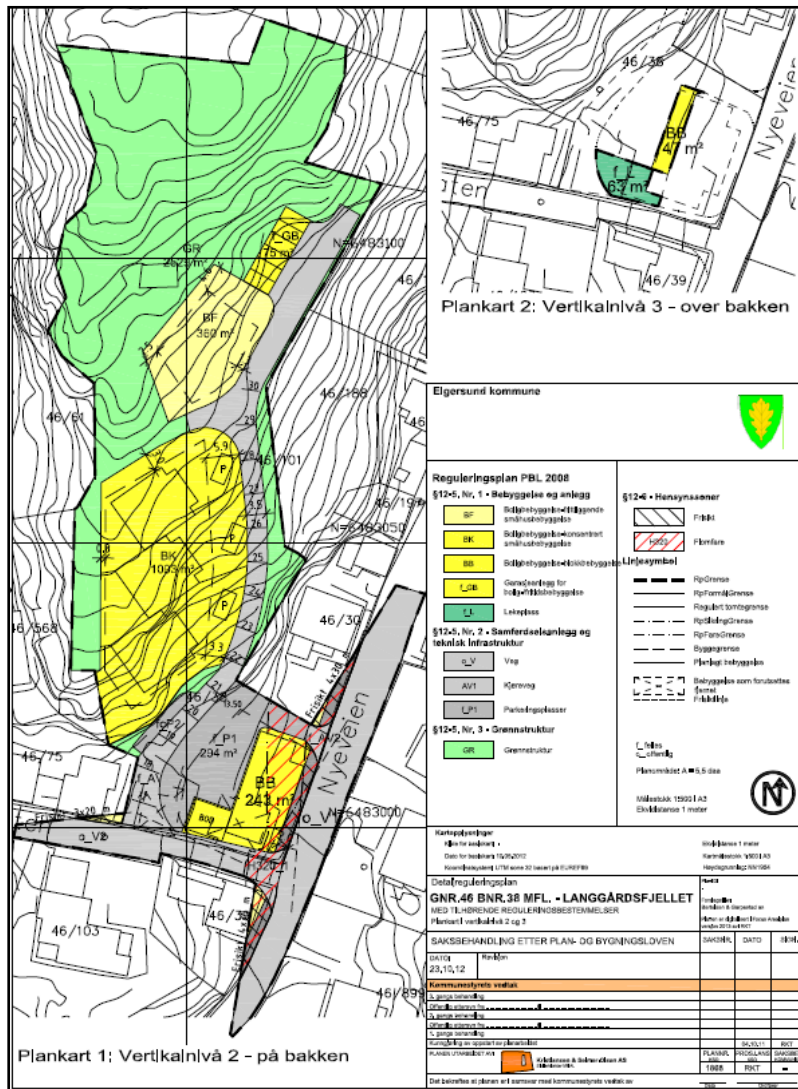
- Beredskap og ulykkesrisiko  
Utrykningskjøretøy (brannbil/sykebil) har adkomstmulighet fra Nyeveien.

#### **5.18 Næring**

Det er ikke etablert formål for næring innenfor planområdet.

#### **5.19 Analyser/ utredninger**

## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



**6.1 Planlagt arealbruk**  
Plankartet viser eksakt hvor planområdet befinner seg.

Arealer er påført plankartet. På grunn av topografien i planområdet vil det være nødvendig med noe terreng bearbeiding. Skjæringer, fyllinger og støttemurer er ikke vist i plankartet.

Formål (sosikode)	Areal (kvm)
Frittliggende boligbebyggelse (1111)	385
Konsentrert boligbebyggelse (1112)	1093
Blokkbebyggelse (1113)	290
Garasjeanlegg (1119)	75
Lekeplass (1610)	63
Veg (2010)	746
Kjørveg (2011)	588
Annen veggrunn – tekn. anlegg (2018)	78
Parkeringsplasser (2082)	321
Grønnstruktur (3001)	2559
<b>Sum areal planområdet</b>	<b>6201</b>

## 6.2 Reguleringsformål

Planområdet reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg for:  
Boligbebyggelse frittliggend småhusbebyggelse BF  
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BK  
Boligbebyggelse BB  
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse f:GB  
Lekeplass f\_L
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for:  
Veg o\_V  
Kjørevegf\_ AV1-f\_AV2  
Parkeringsplasser f\_P1
- Grønnstruktur for  
Grønnstruktur GR
- Hensynssoner for:  
Frisikt  
Flomfare H320

## 6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

De formålene som gjennomgås i planbeskrivelsen er følgende:

Bebyggelse og anlegg for boligbebyggelsen for:  
frittliggende småhusbebyggelse (BF),  
boligbebyggelse for konsentrert småhusbebyggelse (BK),  
boligbebyggelse for blokkbebyggelse (BB),  
garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (f\_GB) og lekeplass, (f\_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for  
veg (o\_V,  
kjøreveg (f\_AV1-f\_AV2)  
parkeringsplasser (f\_P1)

Grøntstruktur for  
Grøntstruktur GR

## 6.4 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Planområdet består før utbygging av to boliger som er revet, samt et stort ubebygget friområde. Tidligere boliger mot Nyeveien erstattes av leilighetsbygg med tilhørende anlegg. Ubebygget friområde fortettes med 3 tomannsboliger og en enebolig. Selve utfordringen til fortetting av området er å tilføre området nye landskapstilpassede boliger. Kjøreveg helt til boligene må lages mest mulig skånsom med tanke på landskapsinngrep. Skjæringer/fyllinger må tilbakeføres til naturterreng når disse er ferdig etablert.

## 6.5 Bebyggelsens plassering og utforming

Innenfor angitte byggegrenser for frittliggende småhusbebyggelse merket BF kan det oppføres en enebolig i inntil 2 etasjer med hovedetasje/underetasje uten utnyttbart loft. Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25-35 grader. Maksimalt tillatte mønehøyde er kote 38.00. Maksimalt tillatt bebygget areal er BYA er 40 %.

Innenfor angitte byggegrenser for konsentrert småhusbebyggelse merket BK kan det oppføres kjedet tomannsbolig, med inntil 6 boenheter. Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25-35 grader. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 50 %.

Boligene skal tilpasses omgivelsene i form, materialer og fargevalg.

Innenfor angitte byggegrenser for blokkbebyggelse merket BB, fjernes eksisterende ruin etter enebolig, og erstattes med leilighetsbygg med inntil 6 boenheter, oppført i 3 etasjer.

Leilighetsstørrelsene er på 59,5 kvm i 1. etasje og 84,6 kvm i 2. og 3. etasje.

Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 30-35 grader. Møneretning skal være parallelt med gateløpet i Nyeveien. Maksimalt tillatte mønehøyde er k 26.50. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 100 %.

Innenfor området f\_GB skal det etableres felles garasjeanlegg for boligene i BK. Hver boenhet disponerer en garasjeplass.

### **6.6 Bebyggelsens høyde**

For frittliggende småhusbebyggelse BF er maksimalt tillatte mønehøyde kote 38.00.

For konsentrert småhusbebyggelse BK er maksimal tillatte mønehøyde er henholdsvis kote 34.00, kote 36.00 og kote 38.00.

For blokkbebyggelse merket BB er maksimalt tillatte mønehøyde er k 26.50.

For garasjeanlegget f\_GB er maksimalt tillatt møne-/gesimshøyde er k 36.00.

### **6.7 Grad av utnytting (veileder) Forskrift**

- BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA

For frittliggende småhusbebyggelse BF er maksimalt tillatt bruksareal BRA er 300 kvm.

For konsentrert småhusbebyggelse BK er maksimalt tillatt bruksareal BRA er 700 kvm.

For blokkbebyggelse BB er maksimalt tillatt bruksareal BRA 750 kvm.

### **6.9 Antall boliger, leilighetsfordeling**

Det er planlagt blokkbebyggelse for 6 boenheter, kjedet tomannsbolig for 6 boenheter.

### **6.9 Boligmiljø/ bokvalitet**

Ikke beskrevet

### **6.10 Parkering**

- Antall parkeringsplasser

Parkeringsdekningen i området er 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Boligene i BK og BF har parkering på egen grunn og i felles garasjeanlegg f\_GB.

Eneboligtomtene merket BF har avsatt plass til egen garasje, en biloppstillingsplass og sykkelparkering på egen grunn for eneboligen.

Tomannsboligene merket BK har garasje i felles garasjeanlegg merket f\_GB hvor det er en garasjeplass pr. boenhet. I tillegg disponerer leilighetene en felles biloppstillingsplass og felles sykkelparkering i tilknytning til boligen.

Parkering for BB er i gårdsrom bakenfor bygningsmassen med gjesteparkering langs med gateløpet i nedre del av ny kjøreveg.

Blokkleilighetene har uteboder, felles sykkelparkering og felles biloppstillingsplasser i bakgården. Minimum høyde på planert terreng er k 13.50. Området omfatter 2 felles gjesteparkeringsplasser for boligene i BB.

- Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning.

### **6.11 Tilknytning til infrastruktur**

Ikke beskrevet

## 6.12 Trafikkløsning

- Tilknytning til overordnet vegnett

Planområdet har adkomst fra Nyeveien via Hellelandsgaten. Enebolig og tomannsboligene har felles adkomstvei fra Hellelandsgaten, noe som gir kjøreadkomst til hver enkelt bolig. Vegen vil ha en forstøtningsmur mot øst på store deler av strekket. Blokkleilighetene har adkomst fra Nyeveien. Avkjørsel til boligblokken i BB er sideforskjøvet ca 4 meter mot nord langsmed Nyeveien i forhold til gjeldende plan. Parkering for boligene er på baksiden av bygningen mot f\_AV1. Felles hovedinngang for leilighetene i BB er på baksiden av bygningen mot f\_AV1.

## 6.13 Kjøreatkomst

Veg merket o\_V1 og o\_V2 omfatter Nyeveien og utvidelse av Hellelandsgaten.

Kjøreveg merket f\_AV1 omfatter felles adkomstvei til boligene i BK og BF. Regulert veibredde er 3.5 meter.

Kjøreveg merket F\_AV2 er felles avkjørsel for boligene i BB.

## 6.14 Utforming av veger

- Bredde og stigningsforhold

Hellelandsgaten utvides med 1 meter i nedre deler av gateløpet. Begrunnes med at eksisterende gateløp er smalt og en breddeutvidelse bedrer adkomstforholdene for brannbil og lastebil.

Vegen til eneboligene og tomannsboligene vil ha en stigning på 1:6, med bratteste parti i nedre deler av veien mot Hellelandsgaten.

Multiconsult har utført beregninger av adkomstveien til boligene i BK og BF, se *vedlegg 7*.

Snitt og profiler viser hvordan veglinjen legges i terrenget og hvordan veglinjen ligger i forhold til planlagt bebyggelse mot Nyeveien. Mot øst anlegges støttemur for å ta opp høydeforskjellen mellom ny veg og terrenget nedenfor. Støttemuren blir på det høyeste om lag 7 meter. Veien sikres ved at det lages utsparinger og settes opp guardrail på muren. Veirekkverket er vanlig standard i henhold til håndbok 018.

- Avvik fra vegnormalen beskrives

## 6.15 Krav til samtidig opparbeidelse

## 6.17 Tilgjengelighet for gående og syklende

## 6.18 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

## 6.19 Planlagte offentlige anlegg

## 6.20 Miljøoppfølging

- Miljøtiltak

## 6.21 Universell utforming

- Hvordan universell tilgjengelighet skal løses.

Planforslaget stiller ingen særskilte krav til universell utforming. Følgende hensyn er tatt hensyn til:

- Trinnløs adkomst fra bil til bolig for alle boenheter i planområdet.
- Tilgjengelighet i bolig i tråd med krav i TEK10
- Tilgjengelighet til felles lekeareal
- Felles heis i boligblokk

Alle boenheter i BK og BF er universelt utformet i henhold til gitte krav i TEK10. TEK10 stiller krav til at det skal være planfri adkomst til alle boliger. Planforslaget viser planfri rullestoladkomst for boligene i BB, hvor alle leilighetene kan nås via felles heis. Hovedadkomst til leilighetene i BB er fra parkeringsplass i bakgård. Boligene i BF og BK har kjøreadkomst til den enkelte bolig. Stigningsforholdet i ny avkjørsel f\_AV1 er ca 1:6, noe som er for bratt for rullestoladkomst. Den enkelte bolig i BF og BK har gjesteparkeringsplass med rullestoladkomst til hovedinngang for boligen. Planforslaget tilrettelegger for universell utforming

## 6.22 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal, størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Eneboligen har privat uteoppholdsareal på egen grunn i tilknytning til boligen, som utgjør et areal på om lag 150 kvm. Tomannsboligene har privat uteoppholdsareal i tilknytning til den enkelte boenhet. Dette utgjør et areal på til sammen 200 kvm pr. tomannsbolig. Blokkleilighetene har uteoppholdsareal på private balkonger/terrasser, samt at de disponerer felles lekeareal f\_B/L. Private balkonger/terrasser utgjør fra 9 til 30 kvm pr. boenhet.

- Lekeplasser

Det tilrettelegges for felles lekeareal i tilknytning til nye leiligheter i BB. Området har begrenset areal, da det ligger på taket av boder/parkering til boligene i BB. Området ligger på maks kote 17, som er i samme høyde som avkjørsel i Hellelandsgaten, og sikres med gjerde med port. Lekearealet er solrikt, og har min. plass til ett huskestativ og en sandkasse. Regulert areal på 63 kvm. Adkomst til lekearealet er fra bakgården.

- Begrunnelse for evt avvik fra vedtekter/normer

Er ikke oppgitt.

- Ivaretagelse av eksisterende og evt ny vegetasjon

Området omfatter randsonen rundt planlagt bebyggelse, samt ubebygde deler av eksisterende kolle. Innenfor området er det ikke tillatt å etablere byggetiltak eller inngrep som er til hinder for området bruk som friluftsområde for allmennheten.

Fyllingskanter til felles adkomstvei, f\_AV1 kan etableres innenfor området, men skal beplantes med stedegen vegetasjon og tilbakeføres til friluftsområde når vegen er ferdig opparbeidet.

- Offentlige friområder

- Arealstørrelse

- Turveier

- Atkomst og tilgjengelighet

- Sesongbruk

- Andre uteoppholdsarealer

- Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at før det gis byggetillatelse, skal forhold knyttet til radon dokumenteres og ev. avbøtende tiltak skal skisseres. Før det gis brukstillatelse for nye boliger i BB, skal felles lekeplass f\_L skal være ferdig opparbeidet. Vann og avløp skal være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund

## 6.24 Kollektivtilbud

Ikke beskrevet

### **6.25 Kulturminner**

- Løsninger i forhold til kulturminner-ikke beskrevet

### **6.26 Sosial infrastruktur**

Ikke beskrevet

### **6.27 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett**

Ikke oppgitt

### **6.28 Plan for avfallshenting/ søppelsug**

Ikke oppgitt

### **6.29 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS**

- Radon

Forholdet er avklart i gjeldende plan. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskriften TEK10, vedtatt i 2010. De målingene som er foretatt i Egersund er generelt lave og radon anses således ikke å være et stort problem.

Ny bebyggelse er sikret mot radon. Dette ved at forhold knyttet til radon skal dokumenteres og ev. avbøtende tiltak skisseres før det gis byggetillatelse. Forholdet er sikret i rekkefølgebestemmelse til reguleringsplanen.

- Flomfare

Eksisterende bebyggelse mot Nyeveien er ikke sikret for 200-års flom. Planforslaget har som mål å sikre den nye bebyggelsen mot 200 års flom, det vil si at ferdig planert byggetomt innenfor flomsonen legges på minimum k 13.50, jf. beregninger utført av NVE.

- Adkomst for utrykningskjøretøy

Dette grunnet bratt stigning på Hellelandsgaten, samt at gaten har smalt gateløp. Planforslaget viser utvidelse av Hellelandsgaten med 1 meter. Dette muliggjør adkomst for brannbil fra Nyeveien via Hellelandsgaten til ny adkomstvei. Brannbilen har kun kjøreadkomst fra sørlig retning.

Alle nye boenheter i planområdet har tilrettelagt adkomst for brannbil. Dette ved at Hellelandsgaten er utvidet med 1 meter, samt at svingradius Hellelandsgaten – ny adkomstvei er dimensjonert for lastebil. Brannbilen kan kun ankomme øvre deler av planområdet fra sørlig retning i Nyeveien.

- Oppsummering av ROS-analysen

ROS-analysen skal gi et representativt bilde av risiko forbundet med fremtidig utbygging i området. I henhold til forslagsstiller viser deres sårbarhetsvurdering at planområdet i liten grad er sårbart overfor uønskede hendelser.

### **6.30 Rekkefølgebestemmelser**

Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at før det gis byggetillatelse, skal forhold knyttet til radon dokumenteres og ev. avbøtende tiltak skal skisseres. Før det gis brukstillatelse for nye boliger i BB, skal felles lekeplass f\_L skal være ferdig opparbeide. Vann og avløp skal være ferdig opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune, før det gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet. Felles parkeringsanlegg i GB, skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boligene i BK.

## **7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET**

Siden planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan er det mange forhold som er avklart i planprosessen til gjeldende plan. I det følgende vil man derfor i hovedsak beskrive virkninger av endringene i planforslaget.



### 7.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanen for området. Kommuneplanen stiller særskilte krav til uteoppholdsareal, barn og unge og universell utforming. I det følgende beskrives forhold knyttet til uteoppholdsareal for planlagt bebyggelse. Forhold knyttet til barn og unge og universell utforming er omtalt i pkt. 6.1.3 og 6.1.4

### 7.2 Landskap

I området BF erstattes en enebolig med et felles garasjeanlegg for boligene i BK, med plass til 6 biler. Garasjeanlegget vil ha en lavere mønehøyde enn tidligere innregulerte enebolig i gjeldende plan, og vil dermed fremstå som mindre synlig i terrenget. Planforslaget viser planlagt bebyggelse som er godt landskapstilpasset i form, høyde og volum.

Adkomst til boligene i BK og BF var i gjeldende plan vist som gangadkomst med felles heisløsning ned mot Hellelandsgaten. Grunnet høy byggekostnad er denne løsningen ikke realiserbar. Adkomstveien utvides med ca en meter slik at den kan brukes som kjørevei.

Regulert bredde er 3,5 meter. Utvidelsen av veien vil gi utslag i større behov for forstøtningsmurer, da spesielt mot planlagt bebyggelse i BB og mot friluftsområde i øst. Synligheten av disse murene vil være liten fra gateløpet i Nyeveien, da bygningsmassen i BB skjærer for innsyn. Vegens fyllingskanter beplantes med stedegen vegetasjon etter vegen er ferdig opparbeidet, slik at disse integreres i friluftsområdet for øvrig. En utvidelse av vegen vurderes ikke å ville gi økte landskapsmessige konsekvenser i området. Fjernvirkningen av vegen fremkommer i *vedlegg 3 fotoillustrasjon*.

Planlagt bebyggelse BB mot Nyeveien har mindre utnyttelsesgrad, men økt mønehøyde i forhold til gjeldende plan. Planområdet befinner seg i et terreng som tåler bebyggelse av større skala. Bakenforliggende terreng er stigende, og en økning i bygningens høyde vil derfor ikke oppleves som dominerende i forhold til landskapet.

Planforslaget vil ikke ha negative landskapsmessige konsekvenser.

### 7.3 Stedets karakter

Planforslaget viser ulike typer bebyggelse. Gjeldende reguleringsplan legger til rette for en utbygging av området med 14 boenheter, hvorav planforslaget reduserer antall boenheter til 13. Illustrasjonen som viser blokkbebyggelsen sett fra gateplan viser at en har forsøkt å tilnærme seg omkringliggende bebyggelse med hensyn til materialbruk og takform.

Vedrørende høyde vil blokkbebyggelsen ruve i forhold til eksisterende bebyggelse. I gjeldende reguleringsplan er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse med maks mønehøyde på kote 23.5. Nordre del av blokkbebyggelsen mot naboeiendommen gnr 46 bnr 30 gir tillatelse til maks mønehøyde på 22.5. Det nye planforslaget derimot gir tillatelse til maks mønehøyde på kote 26.5, og er en betydelig økning på 3 meter.

### 7.4 Byform og estetikk

Planlagt garasjeanlegg har samme form og uttrykk som øvrig planlagt bebyggelse i BK og BF. Ny bebyggelse er tilpasset eksisterende bebyggelse i området i takform, trepanel og volum.

Adkomstveien til boligene i BK og BF er smal og bratt, noe som gjenspeiler gateløpet til mange smågater i området på Hafsøy.

Planlagt bebyggelse BB er forsøkt tilpasset den eldre trehusbebyggelsen i området, både i takform, trepanel og volum. Bygningsmassen har en grunnflate på ca 230 kvm. Ved å bryte opp takflaten på bygningen i mindre flater og i ulike høyder, gjenspeiles eneboligstrukturen i området samt at det gjør bygningsmassen mindre dominerende i bygningsmiljøet.

Bygningsmassen er plassert så tett inntil Nyeveien som mulig, dette for å videreføre bebyggelsesstrukturen i strøket omkring. Sett fra gateløpet vil bygningsmassen i følge forslagsstiller, tross større volum og høyde enn tilliggende boliger, ikke oppleves som dominerende da fasadene er brutt opp i ulike flater og gitt ett eneboligpreg, *se fotoillustrasjon*.

Planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for bygningsmiljøet i området.



### **7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi**

Det er p.t. ikke påvist funn av fredede kulturminner i området, jf. temakart Rogaland. Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for aktuelle forhold.

### **7.6 Forholdet til naturmangfold**

I forhold til naturmangfoldloven § 8-12 vurderer vi at kunnskap om naturmangfoldet står i forhold til inngrepets karakter. Planlagt bygningsmasses inngrep i terreng og natur er svært små sett i forhold til å kunne bidra til en økt samlet belastning på naturtypen i området. Planforslaget vil ikke ha negativ innvirkning på naturmangfoldet i området.

## 7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Regulert friluftsområde har tilnærmet samme areal som gjeldende plan på til sammen 2,5 daa, som vist i plankartet.

## 7.8 Uteområder

Kommuneplanen stiller minste krav til uteoppholdsareal for leiligheter som er 25 kvm pr. enhet, hvorav inntil 10 kvm skal være på privat terrasse/balkong, resten skal være fellesarealer. For enebolig/tomannsbolig er kravet 150 kvm pr. boenhet.

Boenhetene i blokkbebyggelsen BB disponerer private terrasser/balkonger med følgende arealer:

Boenhet i BB	UOA (kvm)
Leilighet 1 – 1. et	9,0
Leilighet 2 – 1. et	9,0
Leilighet 3 – 2. et	30,0
Leilighet 4 – 2. et	30,0
Leilighet 5 – 3. et	30,0
Leilighet 6 – 3. et	30,0

For blokkbebyggelsen er privat uteareal for leilighetene i 1. etasje plassert på bakkeplan ut mot Nyeveien, mens leilighetene i 2. og 3. etasje har privat uteareal på to private balkonger, en på østsiden og en på vestsiden. Uteoppholdsareal for boligene i 1. etasje er litt mindre enn krav satt i kommuneplanen, men for de øvrige leilighetene er kravet innfridd. Alle boligene i BB disponerer felles lekeareal i vest.

Tabellen under viser fordeling av uteoppholdsareal for den enkelte boenhet i BF og BK:

Område	Antall boenh.	Tomt (kvm)	UOA pr.enhet (kvm)
BF	1	360	ca 150
BK	6	1093	ca 100

For boenhetene i BF og BK er det ikke regulert inn felles lekeareal. Hver boenhet i BK disponerer ca 100 kvm uteoppholdsareal i tilknytning til egen bolig, mens boligen i BF disponerer 150 kvm uteoppholdsareal i tilknytning til egen bolig.

Planforslaget legger opp til at friluftsområdet innenfor planområdet kan benyttes av de ulike boenhetene i planområdet til uteaktiviteter. Toppen av kollen er vanskelig tilgjengelig, men har delvis tidligere vært benyttet som leke- og aktivitetsområde for barn.

Øst for planområdet ligger et stort offentlig friområde langs elva, ved Elverhøy og videre opp mot Vannbassengan. Området er variert og har et godt tilrettelagt turterreng.

Planforslaget gir gode og trygge leke- og uteoppholdsareal for nye boliger innenfor planområdet.

## 7.9 Trafikkforhold

### • Vegforhold

Forholdet er avklart i gjeldende reguleringsplan, som viser avkjørsel fra Nyeveien og Hellelandsgaten. Det er ikke funnet riktig å endre på eksisterende veisystem i disse gateløpene.

### • Trafikkøkning/reduksjon

Etablering av kjørevei til boligene i BK og BF medfører at det genereres mer trafikk i Hellelandsgaten, som er en smal og bratt gate. Konsekvens av dette, er det regulert inn en

utvidelse mot nord i nedre del av Hellelandsgaten, for å gi tilstrekkelige svingradier i krysset med Nyeveien og ny kjørevei.

- Kollektivtilbud

#### **7.10 Barns interesser**

- RPR for barn og planlegging

#### **7.11 Sosial infrastruktur**

- Skolekapasitet
- Barnehagekapasitet
- Annet

#### **7.12 Universell tilgjengelighet**

Planforslaget tilrettelegger for universell utforming.

#### **7.13 Energibehov – energiforbruk**

#### **7.14 ROS**

- Rasfare

- Flomfare

Flomutsatte områder er vist i plankartet som flomsone, jf. NVE's flomsonekart for Egersund (2010). Innenfor sonen er minimum tillatte høyde for ferdig avrettet tomt k 13.50 eller høyere, jf. uttalelse fra NVE, se *vedlagte kopi av e-post av 02.04.12*.

- Vind

- Støy

Det er foretatt en støyberegning av vegtrafikkstøy i området. Støyberegningen konkluderer med at blokkbebyggelsen mot Nyeveien ligger innenfor gul sone med støynivå over  $L_{den} = 55$  dB, mens tomannsboliger og enebolig, samt lekeplassen ligger utenfor gul sone. Støyreduserende tiltak er nødvendig for balkonger/fasader på østsiden av blokka. Se *vedlegg 6 for fullstendig støyrapport*.

- Luftforurensning

Temaet støv er i denne sammenheng vegtrafikkstøv fra Nyeveien på planlagt bebyggelse i BB. Hver leilighet har to balkonger, en ut mot Nyeveien og en mot bakgården. Det må tas hensyn til utforming av balkongene mot Nyeveien, slik at disse i størst mulig grad kan skjermes for støv fra Nyeveien. Felles lekeareal er plassert i bakkant av bygningsmassen, hvor bygningen vil skjerme lekeplassen for støv fra Nyeveien.

De øvrige boenhetene i BK og BF vil ikke få vegtrafikkstøv fra Nyeveien, da disse er plassert i lenger avstand fra veien og ligger høyere oppe i terrenget.

- Forurensning i grunnen

Det er p.t. ikke kjennskap til noen forurensningskilder i området som det må utføres avbøtende tiltak til. Det er ikke foreslått tiltak i planområdet som skulle virke forurensende på miljøet.

- Beredskap og ulykkesrisiko

- Andre relevante ROS tema

- Endringer som følge av planen, samme tema behandles som i beskrivelse av planområdet i tillegg til ev. nye tema som oppstår som følge av planleggingen

### 7.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Planforslaget medfører økt belastning på det kommunale vann- og avløpsnett.

- Trafo

Planforslaget medfører økt belastning på det strømmettet og må kobles til nærmeste trafo.

### 7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen kjente.

### 7.20 Avveining av virkninger

## 8 KONSEKVENsutREDNING

### 8.3 Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes

Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning da det er i trå med kommuneplanens arealformål og ikke medfører

## 9 INNKOMNE INNSPILL

### 9.1 Merknader

- **Statens vegvesen Region vest. Brev av 20.10.11**

Innhold:

Opplyser at planområdet i hovedsak berører kommunalt vegnett. SV har derfor ingen merknader til planoppstart. Anbefaler at planens avgrensning også omfatter kryss mellom Hellelandsgaten og Nyeveien for å sikre adkomstens utforming.

*Forslagstillers kommentar:*

*Uttalelsen tas til etterretning.*

Kommunen kommentar:

Planområdet omfatter krysset mellom Hellelandsgaten og Nyeveien der plankartet viser len løsning vedrørende adkomst til boligområdet.

- **Rogaland Fylkeskommune. Regionalutviklingsavd. Brev av 11.10.11**

Innhold:

Opplyser at planområdet er regulert som boligområde i gjeldende kommuneplan. Henviser til gjeldende kommuneplan som sier at *Bebyggelsen skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget*, og ber om at dette ivaretas i planarbeidet. Siden området ligger nær bevaringssoner i Egersund, er det viktig at utbygging ivaretar de estetiske kvaliteter som finnes i eksisterende bygningsmasse i området. Fylkesrådmannen anmoder effektiv utbyggingstetthet, dog uten å gå bekostning av andre hensyn. Det skal legges til rette for gode uteoppholdsarealer på bakkeplan for barn, unge og voksne. Det skal være gode sol- og støyforhold både på privat og felles uterom. Lekeareal skal være i henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Det må gjennomføres en støyfaglig utredning for planområdet som inntas i bestemmelsene, samt at planutforming sikrer at grenseverdiene for støy ikke overskrides (MD T-1442). Planleggingen må ha prinsippene om universell

utforming som premiss, både i forhold til bygninger og uteoppholdsareal (TEK10). Sikres i bestemmelsene. Det må utformes lett tilgjengelige, overdekte, opplyste og låsbare sykkelparkeringsplasser. Opplyser at det skal utføres en ROS-analyse.

*Forslagstillers kommentar:*

*Estetikk og tilpasning til eksisterende bebyggelse er ivaretatt i planforslaget, se planbeskrivelsen kap. 6.4.*

*Kommuneplanens bestemmelser § 3-2 setter krav til utendørs leke- og oppholdsarealer for barn og voksne. Planforslaget tilrettelegger for felles lekeareal på 63 kvm. For øvrig består planområdet av store friluftsområder som kan benyttes til ulike aktiviteter. Krav til støy er ivaretatt i bestemmelsens § 3, 3. ledd.*

*Universell utforming er lagt som premiss for planleggingen. ROS-analyse er utført.*

#### Kommunens kommentar

Det er vanskelig å vurdere konsekvensene av bebyggelsens plassering og volum da det ikke foreligger illustrasjon som viser det totale bildet. Det er lagt ved illustrasjon som viser blokkbebyggelsen og dens virkning sett fra gateplan Nyeveien og

- **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). E-post av 14.11.11**

Innhold:

Opplyser at deler av planområdet som ligger ned mot Nyeveien er flomutsatt. Flomsonekart for Egersund finnes på [www.nve.no](http://www.nve.no). Flomutsatte områder bør vises med hensynssone med tilhørende bestemmelser for å ivareta krav i TEK 10. Minner også om retningslinjer NVE 2/2011 *Flaum og skredfare i arealplanar*.

*Forslagstillers kommentar:*

*Flomutsatte områder er definert ut fra NVE's flomsonekart, og markert i plankartet med hensynssone flom. Tilhørende bestemmelser fastsetter flomsikker byggehøyde, og hvilke tiltak som tillates innenfor flomsone. NVE har utført en beregning av flomsikker høyde innenfor planområdet, se vedlagte kopi av e-post fra NVE, datert 02.04.12.*

- **7.4 Eigersund kommune. Felles brukerutvalg. Brev av 16.11.11**

Innhold:

Forutsetter at krav til universell utforming ivaretas og beskrives.

*Forslagstillers kommentar:*

*Universell utforming er lagt som premiss for planleggingen, se planbeskrivelsen kapittel 6.1.4.*

- **7.5 Eigersund kommune, Plankontoret. Brev av 11.01.12**

Nye bygg skal tilpasses omgivelsen, dvs. den eldre trehusbebyggelsen med takform m.m. Det skal legges ved illustrasjon som viser området etter det er utbygd. Det må gjøres en arkitektonisk og formmessig vurdering av prosjektet slik at det ikke skiller seg ut fra strøkets karakter, mtp utnyttelsesgrad, uttrykk og volum.

Forhold til flom må dokumenteres av fagkyndig. Avkjørsel skal redegjøres for, herunder svingbevegelser og frsikt. Redegjøres for adkomst for brannbil og lignende.

Trafikksikkerhet – avkjørsel og skille mellom gående og kjørende. Frsiktlinjer og fortau må vises gjennom planområdet. Forholdet til universell utforming må redegjøres for.

Landskapstilpassning og estetikk må redegjøres for herunder beskrivelse av inngrep og snitt. Uteoppholdsareal – det skal avsettes minst 150 kvm uteareal pr. boenhet. Arealet skal være tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs. Private og felles uterom skal ha gode sol- og støyforhold.

*Forslagstillers kommentar:*

Ny bebyggelse innenfor planområdet er tilpasset eksisterende eldre trehusbebyggelse i området. Se vedlagte fotoillustrasjon og perspektiv. Flomutsatte områder er vist i plankartet med hensynssone og tilhørende bestemmelse. Flomsikker byggehøyde er angitt etter beregninger utført av NVE, se vedlegg med kopi av uttalelse fra NVE - datert 02.04.12. Avkjørsler og friskt er utarbeidet i henhold til vegnormal. Adkomst for brannbil er ivaretatt i planforslaget og beskrevet i kap. 6.2.3 i planbeskrivelsen. Universell utforming er ivaretatt i best mulig grad og beskrevet i kap. 6.1.4. Uteoppholdsareal er beskrevet i kap. 6.1.1. 9.2

#### Saksbehandlers vurderinger:

Innsendt planbeskrivelse og øvrige plandokumenter er utarbeidet på en god og oversiktlig måte som gir innsikt i hvordan en ønsker planområdet utbygd. Det er til tider utfordrende å fortette i et etablert området slik som i dette tilfelle. Det er klart at tiltakene her vil bli synlig fra omkringliggende miljø, men det er allerede regulert med formål å fortette området. Illustrasjonen spesielt sett fra gateplan gir godt bilde for hva som vil bli bygget nederst. En savner derimot illustrasjon som viser fjernvirkningen av tiltakene som foreslås oppå Langaardsfjellet da spesielt med hensyn til ny adkomstvei til eneboligene og tomansboligene.

#### Universell utforming:

#### Økonomiske konsekvenser:

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
<b>Sum</b>			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
<b>Sum</b>			

~ 0 ~

#### Alternative løsninger:

~ 0 ~

#### Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
277250	Detaljreguleringsplan Langgårdsfjellet
277251	1868 bestemmelser.docx
277252	1868 bestemmelser_vist endringer.docx
277253	1868 planbeskrivelse.docx
277254	1868 planbeskrivelse_vist endringer.docx
277255	1868 plankart.pdf

277256	1868 vedlegg 1 brannbil.pdf
277257	1868 vedlegg 2 fasader BB-BK.pdf
277258	1868 vedlegg 2 plan snitt fasade BB.pdf
277259	1868 vedlegg 3 fotoillustrasjoner.pdf
277260	1868 vedlegg 4 soldiagram.pdf
277261	1868 vedlegg 5 flomhøyder NVE.pdf
277262	1868 vedlegg 6 støyrapport.pdf
277263	1868 vedlegg 7 snitt-plan-profil ny kjøreveg.pdf
277264	1868 vedlegg 8 kunngjøring.pdf
277265	1868 vedlegg 9 forhåndsuttalelser.pdf
277266	1868 vedlegg 10 kommentarer til innspill.pdf
277267	1868 vedlegg 11 Oppstartsmøte referat.pdf
277268	1868 vedlegg 12 Møtereferat 110313_signert.pdf

### Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	17.12.2008	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Søknad om reguleringsendring - Reguleringsplan Langgaardsfjellet
2	U	04.02.2009	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Reguleringsendring Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888
3	I	04.10.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Melding om oppstart av detaljreguleringsplan for Langgardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 m.fl.
4	I	20.10.2011	Statens vegvesen	Uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Langgardsfjellet, gnr. 46 bnr. 38 m.fl.
6	X	16.11.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. oppstart av detaljreguleringsplan for Langgardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 m.fl.
7	I	18.11.2011	Barnas representant i plan- og byggesaker	Uttalelse fra BR-representant til reguleringsendring Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888
8	U	11.01.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Reguleringsendring Langgaardsfjellet gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378 og 888
9	I	11.05.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen	Reguleringsplan Langgardsfjellet gnr. 46 bnr. 38 m.fl.
10	I	21.05.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Vedr. reguleringsplan Langgardsfjellet - soldiagram
11	I	08.11.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Innsendelse av planforslag gnr. 46 bnr. 38, 59, 81, 101, 187, 378, 888
13	U	21.01.2013	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Spørsmål vedr. Langgardsfjellet
14	I	08.02.2013	Kristiansen & Selmer-Olsen As	Revidert detaljreguleringsplan Langgaardsfjellet gnr 46 bnr 38
15	I	21.03.2013	Bertelsen & Garpestad AS	Reguleringsplan Langaardsfjellet Gnr 46, Bnr 38 m.fl.
16	I	22.03.2013	Bertelsen & Garpestad AS	Møtereferat 11.03.13 - reguleringsplan Langaardsfjellet gnr 46 bnr 38 m.fl.
17	I	09.04.2013	Kristiansen & Selmer-Olsen as	Detaljreguleringsplan Langgardsfjellet



**Parter i saken:**

N	ANDERSEN ESPEN	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND	
N	ANDERSEN MARIT NYGAARD	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND	
N	APELAND LIV ODDBJØRG	APELAND 3	4387	BJERKREIM	
N	BØ INGUNN	HELLELANDSGATEN 7	4370	EGERSUND	
N	EDLAND JEANETTE	NYEVEIEN 39	4370	EGERSUND	
N	EDLAND KJELL INGE	NYEVEIEN 39	4370	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	ERLANDSEN STIG HELLELAND	ASSER HIORTHS GATE 5	4370	EGERSUND	
N	ERLANDSEN ÅSE E LEIDLAND	ASSER HIORTHS GATE 5	4370	EGERSUND	
N	HETLAND ANTON LAURITZ	NYEVEIEN 42	4370	EGERSUND	
N	HYTLAND ALF	HAFSØYVEIEN 20	4370	EGERSUND	
N	KALHOVD ODDNY SYNNØVE	HOLANVEIEN 2	4373	EGERSUND	
N	KANESTRØM MARIA D C	GAMLEVEIEN 47 A	4370	EGERSUND	
N	KANESTRØM ROALD STEN	VARBERGVEIEN 30	4371	EGERSUND	
N	LILLE-ØSTERHOLT DIANA	GAMLEVEIEN 51	4370	EGERSUND	
N	MONG MARIE LOUISE	LANGAARDS GATE 13	4370	EGERSUND	
N	MORTENSEN CHRISTIAN	NYEVEIEN 38	4370	EGERSUND	
N	NODLAND RØR AS	Nyeveien 49	4370	EGERSUND	
N	SKEIE KAI OVE	HELLELANDSGATEN 5	4370	EGERSUND	
N	SKEIE METTE TOLLEFSEN	HELLELANDSGATEN 5	4370	EGERSUND	
N	SKÅRA EGIL THORFINN	LANGAARDS GATE 15	4370	EGERSUND	
N	SÆTREVİK ANNE METTE	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND	
N	TENGESDAL BORGNY MARIE	NYEVEIEN 43	4370	EGERSUND	
N	WERSLAND KJELL STEINAR	GRØNEDALEN 44	4371	EGERSUND	
N	AASE EGIL	LUNDEVEIEN 2	4370	EGERSUND	