



## Reguleringsendring for boliger – gnr 46 bnr 38 m.fl. Langgårdsfjellet – Havsøy

Eigersund kommune

PlanID :

*Plankart i vertikalnivå 2 og 3 datert 23.10.12 – rev. 28.05.13*

Bes





## PLANBESKRIVELSE



## INNHOOLD

<b>1</b>	<b>BAKGRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET</b>	<b>3</b>
1.1	Bakgrunn	3
1.2	Overordnet planverk	3
<b>2</b>	<b>PLANPROSESS</b>	<b>4</b>
2.1	Oppstartsmøte	4
2.2	Kunngjøring	4
<b>3</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET</b>	<b>5</b>
3.1	Avgrensning av planområdet	4
3.2	Landbruk, skog og landskap	5
3.3	Bygninger og anlegg	5
3.4	Grunnforhold	5
3.5	Trafikkforhold	6
3.6	Barns interesser	6
3.7	Forurensning, støv og støy	6
3.8	Kulturminner	6
3.9	Teknisk infrastruktur	6
<b>4</b>	<b>RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>PLANFORSLAGET</b>	<b>8</b>
5.1	Arealformål og plankart	8
5.2	Planens løsninger	8
5.3	Rekkefølgekrav	10
<b>6</b>	<b>VIRKNINGER AV PLANEN</b>	<b>10</b>
6.1	Forholdet til rammer og retningslinjer	10
6.2	ROS-analyse	12
6.3	Landskap	13
6.4	Byform og estetikk	13
6.5	Kulturminner og kulturmiljø	13
6.6	Forholdet til naturmangfold	13
6.7	Trafikkforhold	14
6.8	Forurensning	14
6.9	Forhold til naboeiendommer	

## VEDLEGG

Vedlegg 1: Utsnitt av plankart – illustrasjon av svingradius for brannbil, datert 23.10.12



- Vedlegg 2: Plan, fasade, snitt av planlagt bebyggelse i BB og BK, datert 12.03.12/
- Vedlegg 3: Fotoillustrasjon av planlagt bebyggelse, datert 03.10.12
- Vedlegg 4: Soldiagram, datert 04.03.13
- Vedlegg 5: Beregning av flomvannstand fra NVE. E-post datert 02.04.12
- Vedlegg 6: Støyrapport fra Sinus, datert 31.05.12
- Vedlegg 7: Snitt, plan, profil av ny kjøreveg, Multiconsult datert 17.09.12
- Vedlegg 8: Kopi av kunngjøring (annonse, brev og adresseliste)
- Vedlegg 9: Forhåndsuttalelser
- Vedlegg 10: Forslagstillers kommentarer til innkomne merknader
- Vedlegg 11: Referat fra oppstartsmøtet 15.09.11
- Vedlegg 12: Referat fra møte med nabo, datert 11.03.13

## 1 BAKGRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

### 1.1 Bakgrunn

#### 1.1.1 Forslagsstiller og planlegger

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.

#### 1.1.2 Bakgrunn for planarbeidet

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. Nytt planforslag har et lavere ambisjonsnivå enn gjeldende plan. Planforslaget skiller seg fra gjeldende plan på følgende områder:

- Blokkbebyggelsen, BB

Reduserer antall boenheter med 2.

Felles parkeringsanlegg delvis under bakken utgår, og erstattes av parkering på egen grunn samt 2 gjesteplasser i bakken nedenfor tomannsboligene (BK).

Avkjørsel flyttes til eiendomsgrensen i nord.

Mønehøyde økes med ca 3 meter.

Lavere utnyttelsesgrad.

- Tomannsboligene, BK



Gangvei til boligene utvides til 3,5 meter og omreguleres til kjøreveg. For å få akseptable svingradius i Hellandsgaten, utvides nedre del av Hellandsgaten med ca 1 meter mot nord.

Parkeringsdekning for tomannsboligene er 6 parkeringsplasser, som samles i felles garasjeanlegg, og erstatter den nordligste av de to eneboligene. Gjesteparkering utenfor huset på egen grunn.

Mønehøyder og utnyttelsesgrad er uendret.

- Enebolig, BF

Den nordligste og mest østvendte av de to eneboligtomtene utgår til fordel for felles garasjeanlegg. Gjenværende eneboligtomt flyttes noe mot øst, slik at geometrien på veglinjen optimaliseres.

- Grøntstruktur, GR

Arealet er økt fra 2200 kvm til 2529 kvm, som følge av reduksjon av en eneboligtomt.

Planforslaget reduserer antall boenheter med 3, i forhold til gjeldende plan.

### 1.1.3 Eierforhold

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

### 1.1.4 Plandokumentene

Plandokumentene inneholder følgende:

1. Plankart datert 23.10.12 Plankartet er i 2 vertikalnivåer; *vertikalnivå 2 – på bakken* og *vertikalnivå 3 – over bakken*.
2. Reguleringsbestemmelser datert 23.10.12
3. Planbeskrivelse med vedlegg datert 23.10.12

### 1.1.5 Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII

*Konsekvensutredninger* med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

## 1.2 Overordnet planverk

### 1.2.1 Plan- og bygningsloven

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



### 1.2.2 Kommuneplan

Planforslaget er i samsvar med gjeldende arealdel av kommunedelplanen for Egersund sentrum 2007–2019. 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 boligenhet 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.

### 1.2.3 Reguleringsplan

Planområdet inngår i gjeldende reguleringsplan av 26.05.05. Planen regulerer området til boligformål med spredte eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse. Planforslaget er en endring av gjeldende plan, se utdypning av endringer pkt. 1.1.2. Planforslaget har samme planbegrensning som gjeldende plan.



## 2 PLANPROSESS

### 2.1 Oppstartsmøte

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

### 2.2 Kunngjøring

Planarbeidet ble kunngjort 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. 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.

For nærmere redegjørelse av innspillene, se *vedlegg 5* til planforslaget.

## 3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### 3.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet ligger på Hafsøy, langsmed Nyeveien fra Hellelandsgaten og nordover. Området har nærhet til sentrum av Egersund. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 46 bnr. 38, og utgjør et samlet areal på 6,2 daa. Planen omfatter fortetting av boliger i eksisterende boligmiljø på Hafsøy. Det gjøres ikke endringer i eksisterende vegnett i området.

### 3.2 Landbruk, skog og landskap

Planområdet er i hovedsak nedre del av en kolle, 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 lauvskog og kratt (jf. temakart Rogaland) Lenger nede er det rikere jordsmonn med lauvtrær. I området mot gateløpene er det murrester etter opparbeidede hager til bolighusene. Planområdet berører ikke landbruksområder.

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

### 3.3 Bygninger og anlegg

Området grenser på alle sider til etablerte boligområder med ulik type bebyggelse, med unntak av den høyeste toppen mot nord som er ubebygget. Innenfor planområdet er det en ruin etter enebolig mot Nyeveien, en bebodd enebolig med adkomst fra Hellelandsgaten, samt ubebygget friluftsområde i området mot nord.

### 3.4 Grunnforhold

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.



#### **Løsmassekart.**

*Bart fjell er rosa felt, tynn  
morenemasse er lys grønn felt.*

Kilde: [www.areasNGU.no](http://www.areasNGU.no)

### 3.5 Trafikkforhold

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.

### 3.6 Barns interesser

Nærmeste barne- og ungdomsskole ligger på Husabø og er 1,5 km unna planområdet. Nærmeste barnehage er på Lagård og ligger ca 2,0 km unna. 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.

### 3.7 Forurensning, støv og støyforhold





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

### **3.8 Kulturminner**

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

### **3.9 Teknisk infrastruktur**

Området har nærhet til eksisterende vann- og avløpsledning i Nyeveien og Hellelandsgaten. Etablert trafostasjon er ca 100 meter lenger nord i Nyeveien fra planområdet.



## 4 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

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

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Ja/Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	NEI	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	NEI	
	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?	NEI	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	JA	Eksist. bebyggelse er ikke sikret mot 200-års flom.
	Er det radon i grunnen?	-	Ikke påvist helse-skadelig radonstråling i området.
	Annet (angi)	NEI	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportåre</i> , utgjøre en risiko for området?		
	- hendelser på veg	NEI	
	- hendelser på jernbane	NEI	
	- hendelser på sjø/vann/elv	NEI	
	- hendelser i luften	NEI	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?		
	- utslipp av giftige gasser/væsker	NEI	
	- utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	NEI	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området:		
	- elektrisitet	NEI	
	- teletjenester	NEI	
	- vannforsyning	NEI	
	- renovasjon/spillvann	NEI	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	- påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	NEI	
	- er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	NEI	
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:		
	- 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?	-	Brannbiladkomst fra Nyeveien fra sørlig retning.
<b>Tidligere bruk</b>	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?		
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	NEI	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringe etc.	NEI	
	-industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	NEI	
	- annet (angi)	NEI	
<b>Omgivelser</b>	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	NEI	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	NEI	
	Annet (angi)	NEI	
<b>Ulovlig virksomhet</b>	Sabotasje og terrorhandlinger	NEI	
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	NEI	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	NEI	

## 5 PLANFORSLAGET

### 5.1 Arealformål og plankart

Plankartet viser eksakt hvor planområdet befinner seg.

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



<b>Sum areal planområdet</b>
------------------------------

<b>6201</b>
-------------

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.

## **5.2 Planens løsninger**

### **5.2.1 Plankonsept**

Planområdet består før utbygging av to boliger som er revet, samt et stort ubebygd friområde. Tidligere boliger mot Nyeveien erstattes av leilighetsbygg med tilhørende anlegg. Ubebygd 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.

### **5.2.2 Bygningsbeskrivelse**

Innenfor området BF – frittliggende småhusbebyggelse kan det oppføres en enebolig i inntil 2 etasjer, med saltaksløsning. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 40 %.

Innenfor område BK – konsentrert småhusbebyggelse kan det oppføres kjedet tomannsbolig, med inntil 6 boenheter. Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer med saltaksløsning. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 50 %. Boligene skal tilpasses omgivelsene i form, materialer og fargevalg.

Innenfor område BB – blokkbebyggelse, fjernes eksisterende ruin etter enebolig, og erstattes med leilighetsbygg med inntil 6 boenheter, oppført i 3 etasjer. Bebyggelsen skal ha saltak, med møneretning parallelt med gateløpet i Nyeveien. Leilighetsstørrelsene er på 59,5 kvm i 1. etasje og 84,6 kvm i 2. og 3. etasje. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA er 100 %.

### **5.2.2 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.



Terrassene stikker mindre enn 1,0 meter utenfor vegglinn uten understøttelse, og kommer ikke i konflikt med siktlinjer.

### **5.2.3 Trafikkforhold**

#### Adkomst

Planområdet har adkomst fra Nyeveien via Hellelandsgaten. 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.

Enebolig og tomannsboligene har felles adkomstvei fra Hellelandsgaten, noe som gir kjøreadkomst til hver enkelt bolig. Vegen har en stigning på 1:6, med bratteste parti i nedre deler av veien mot Hellelandsgaten. Vegen vil ha en forstøtningsmur mot øst på store deler av strekket. Veien sikres ved at det lages utsparinger og settes opp guardrail på muren. Veirekkverket er vanlig standard som beskrevet i håndbok 018.

Blokkleilighetene har adkomst fra Nyeveien.

### **5.2.4 Parkering**

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

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

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.

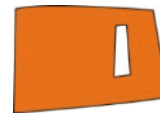
### **5.2.5 Grønnstruktur**

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 områdets bruk som friluftsområde for allmennheten.

Resterende areal fra tidligere regulerte enebolig, tillegges grøntområde.

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.

### **5.2.6 Flom**



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.

### 5.2.7 Universell utforming

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

### 5.2.8 Barn og unge

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.

### 5.3 Rekkefølgekrav

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. Før byggetillatelse skal det foretas en fagkyndig vurdering av grunnforhold og ev. fare for steinsprang m.m. for naboeiendommene.

## 6 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.

### 6.1 Forholdet til rammer og retningslinjer

#### 6.1.1 Kommuneplan

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.

### ***Uteoppholdsareal***

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

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 BB disponerer private terrasser/balkonger med følgende arealer:

<b>Boenhet i BB</b>	<b>UOA (kvm)</b>
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:

<b>Område</b>	<b>Antall boenh.</b>	<b>Tomt (kvm)</b>	<b>UOA pr.enhet (kvm)</b>
<b>BF</b>	1	360	ca 150
<b>BK</b>	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.

Det er kun leilighetene i 1. etasje i BB som har et lite avvik fra kravet til uteoppholdsareal. Planforslaget er en feltutbygging, og grøntarealet GR inngår som en del av utearealene til alle boligene i planområdet. Planforslaget gir gode og trygge leke- og uteoppholdsareal for nye boliger innenfor planområdet.

#### **6.1.2 Grenseverdier for støy T-1442**

Temaet støy er i denne sammenheng vegtrafikkstøy fra Nyeveien på planlagt bebyggelse i BB. Avstanden fra planlagt bebyggelse i BB og til Nyeveien er om lag 2 meter. Trafikken i Nyeveien er sterkt redusert og har en rekke fartshumper, men det må likevel tas hensyn til temaet støy når det gjelder utforming av bebyggelsen i BB for å oppnå krav gitt i TEK10.

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. Støyreducerende tiltak er nødvendig for balkonger/fasader på østsiden av blokka. Se vedlegg 6 for fullstendig støyrapport.

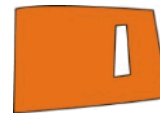
#### **6.1.3 Forholdet til barn og unge T-2/08**

Planforslaget viser en felles lekeplass for boenhetene i BB, som ligger i tilknytning til bygningsmassen. Dette er tenkt som småbarnslekeplass med regulert areal på 63 kvm. Lekearealet har veg på to sider, Hellelandsgaten mot syd og avkjørsel f\_AV1 mot vest. Trafikkmessig anses dette ikke å være problematisk da disse gatene har lite trafikk, samt at bestemmelsene stiller krav til at lekearealet skal være inngjerdet. Lekearealet har gode solforhold, se vedlegg 4 soldigram.

#### **6.1.4 Universell utforming T-5/99B**

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.

## 6.2 ROS - Avbøtende tiltak/løsninger

### 6.2.1 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.

### 6.2.2 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.

Ny bebyggelse i planområdet er sikret mot 200-års flom, ved at minimum høyde på planert byggetomt i BB er satt til k 13.50.

### 6.2.3 Adkomst for brannbil

Nye boliger i øvre del av planområdet har kun en adkomstmulighet for brannbil. Dette grunnet bratt stigning på Hellelandsgaten, samt at gaten har smalt gateløp. Planforslaget viser utvidelse av Hellelandsgaten med 1 meter mot nord. 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.

### 6.2.4 Oppsummering av ROS-analyse

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

## 6.3 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 skjerner 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.

#### **6.4 Byform og estetikk**

Blokkbebyggelsen mot Nyeveien omfatter hus med 6 leiligheter istedenfor 8. Bygningen kan oppføres i 3 etasjer, men byggehøyden er likevel høyere enn gjeldende plan. Dette begrunnes med at gjeldende plan ble vedtatt før flomsonekartet for området som oppgir en flomsikkerhøyde satt til k 13,50. Tidligere prosjekt omfattet et delvis nedgravd parkeringsplan, som ikke lenger er mulig grunnet flomproblematikken. Ny blokkbebyggelse legges på flomsikker høyde, og får dermed en øvre mønehøyde på k 26,50 som tidligere var k 22,50/23,50. Som kompensasjon for nabo som blir mest berørt av dette (*Nyeveien 38*), er bygningsmassen trukket 4 meter fra nabogrensen. Tidligere prosjekt var planlagt i nabogrensen. Avstand mellom eksisterende bolig i Nyeveien 38 og omsøkte nybygg er 14,5 meter.

Planlagt bebyggelse BB er 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, tross større volum og høyde enn tilliggende boliger, ikke oppleves som dominerende da fasadene er brutt opp i ulike flater og gitt ett eneboligpreg. Fjernvirkningen av planlagte tiltak er liten. Bebyggelsen er godt underordnet landskapet og øvrig bebyggelse i området, se vedlegg 3 fotoillustrasjon.

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.

Planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for bygningsmiljøet i området.

## 6.5 Kulturminner og kulturmiljø

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

## 6.6 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.

## 6.7 Trafikkforhold

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.

### 6.7.1 Ny kjøreveg

Ny adkomstvei til boligene i BK og BF er smal og bratt, noe som gjenspeiler gateløpet til mange smågater i området på Hafsøy. Multiconsult har utført teknisk vegplan med forstøtningsmurer av adkomstveien, 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 med guardrail på muren i henhold til håndbok 018. Se vedlegg 3 fotoillustrasjon av planlagte tiltak i forhold til eksisterende bebyggelse i området.

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.



### **6.7.2 Avkjørsel til boligblokken**

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.

### **6.7.3 Parkering**

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

## **6.8 Forurensning**

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

### **6.8.1 Støv**

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.

## **6.9 Forhold til naboeiendommer**

Nytt felles garasjeanlegg i øvre deler av planområdet har lavere byggehøyde og utnyttelsesgrad enn opprinnelige enebolig. Endringen vil ikke gi økte konsekvenser for berørte naboer. Tomannsboligene og eneboligen er identiske med tidligere omsøkte. Når det gjelder nybygget ved Nyeveien, er dette trukket 4 meter lenger vekk fra nabo i Nyeveien 68 enn tidligere plan. I tillegg har nytt bygg mindre utnyttelsesgrad, samt at bygget vender den smaleste side mot veien slik at den skygger mindre.